田原市公営住宅等長寿命化計画

平成 31 年 3 月

田 原 市

目 次

第1章 計	h画の背景と目的 ····································	1
1 – 1	計画策定の背景	1
1-2	計画の目的	2
1-3	計画の位置づけ	2
1-4	11 = 7,431 = 5	
1-5	計画の対象	3
第2章 公	S営住宅等の状況整理····································	
2-1		
	上位・関連計画の位置づけ	
2-3	公営住宅等の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	15
第3章 需	s要推計 ····································	40
第4章 課	: 問整理と長寿命化に関する基本方針 ····································	47
	公営住宅等の整備方針	
4-2	長寿命化に関する基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	49
第5章 公	な 営住宅等長寿命化の対象と事業手法の選定 ····································	50
5-1		
5-2	団地別・住棟別の事業手法の選定	51
第6章 点	 検の実施方針 ····································	30
第7章 計	計画修繕の実施方針	62
第8章 改	双善事業の実施方針	67
第9章 建	望替事業の実施方針 ····································	69
第10章	長寿命化のための事業実施予定	71
第 11 章	ライフサイクルコストとその縮減効果	78

第1章 計画の背景と目的

1-1 計画策定の背景

公営住宅の管理・運営は、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅需要に的確に対応することが課題となっている。

これらを踏まえ、国においては、公営住宅の点検強化及び早期の管理・修繕による更新コストの縮減をめざし、平成21年3月、公営住宅等長寿命化計画策定指針(以下「旧指針」という。)が策定された。その後、公営住宅を取り巻く住宅や公共施設等の全般的な取組みとして以下の計画等が策定されている。

- 1) 住生活基本計画(全国計画)/国土交通省/平成 18 年 9 月、改訂平成 23 年 3 月、平成 28 年 3 月
- 2) インフラ長寿命化基本計画/インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議/平成25年11月
- 3) 国土交通省インフラ長寿命化計画(行動計画)/国土交通省/平成26年5月
- 4) 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針/総務省/平成26年4月、改訂平成30年2月
- 5) 社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会技術部会における提言/平成 27 年 2 月

さらに、これら政府全体の取組みの動向を踏まえ、平成28年8月、公営住宅等長寿命化計画 策定指針が改定されたところである。

また、愛知県においては、人口減少、超高齢社会の本格化、既存住宅の増加、リニア中央新幹線開業への期待など社会情勢の変化に伴い「愛知県住生活基本計画 2025」(平成 29 年 3 月)が策定され、本市においても、住宅施策・住環境の整備の指針となる「田原市住生活基本計画」(平成 29 年 3 月)を策定した。

このような中、旧指針に基づき平成 21 年度に策定された「田原市公営住宅等長寿命化計画」が、平成 30 年度をもって計画期間が満了となるところであり、ここに新たな指針等に基づく「田原市公営住宅等長寿命化計画」を策定するものである

1-2 計画の目的

今後、本市の市営住宅は、老朽化が進み、更新時期を迎えるものが増加することが見込まれ、 これらの建替え、修繕や改善など効率的に実施し、公営住宅の需要に的確に対応することが重要 な課題となっている。

本計画は、対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理へ転換することによって、公営住宅等(市営住宅、特定公共賃貸住宅及び当該住宅に必要な共同施設)の長寿命化(耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等)を図り、事業コストを計画的に縮減していくことを目的として策定するものである。

1-3 計画の位置づけ

本計画は、国・県の上位関連計画、関連分野の各種計画との整合を図るものとする。

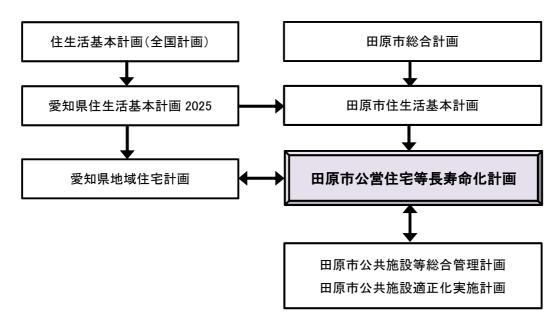


図 1-1 計画の位置づけ

1-4 計画期間

管理する公営住宅等の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して、一定程度の計画期間を確保する必要があることから、本計画の計画期間は 2019 年度(平成 31 年度)から 2028 年度(平成 40 年度)までの 10 年間とする。

なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、地域住宅計画の見直し等と連動して、概ね 5年ごとに定期的に見直しを行うこととする。

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

1-5 計画の対象

本計画の対象は下記に示す公営住宅等 14 団地 76 棟 784 戸及び共同施設 (集会所) 4 箇所とする。

■公営住宅、特定公共賃貸住宅

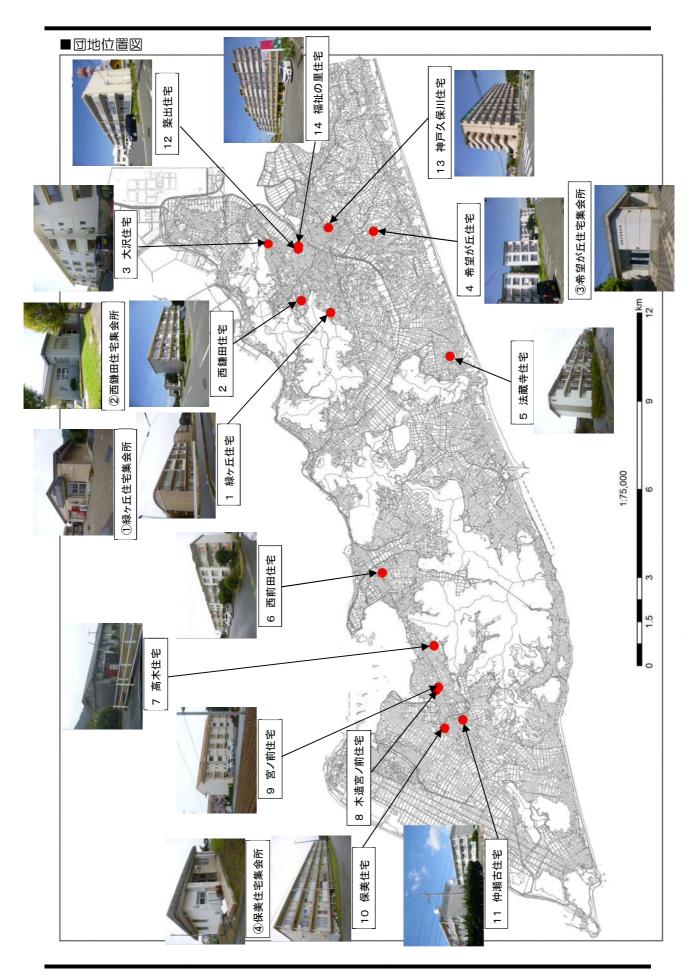
番号	住宅名	棟数	戸数	備考	
1	緑ヶ丘住宅	5	69	公営住宅	
2	西鎌田住宅	19	147	公営住宅	
3	大沢住宅	5	24	公営住宅	
4	希望が丘住宅	9	81	公営住宅	
5	法蔵寺住宅	2	30	公営住宅	
6	西前田住宅	3	48	公営住宅	
7	高木住宅	11	40	公営住宅	
8	木造宮ノ前住宅	1	1	公営住宅	
9	宮ノ前住宅	6	72	公営住宅	
10	保美住宅	9	110	公営住宅	
11	仲瀬古住宅	2	24	公営住宅	
12	築出住宅	2	24	特定公共賃貸住宅	
13	神戸久保川住宅	1	12	公営住宅(シルバーハウジング)	
		'	30	特定公共賃貸住宅	
14		1	18	公営住宅(シルバーハウジング)	
	個位の主任心	'	54	特定公共賃貸住宅	
			676	公営住宅	
	合 計	76	108	特定公共賃貸住宅	
			784	āt at a same at	

※公営住宅:公営住宅法に基づく、低額所得者向けの賃貸住宅

特定公共賃貸住宅:特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく、中堅所得者向けの賃貸住宅

■共同施設部分

番号	住宅名	共同施設名	備考
1	緑ヶ丘住宅	集会所	
2	西鎌田住宅	集会所	
3	希望が丘住宅	集会所	
4	保美住宅	集会所	



第2章 公営住宅等の状況整理

2-1 田原市の概況

(1)人口の推移

2015年(平成27年)における本市の人口(国勢調査)は62,364人となっている。2005年(平成17年)まで増加傾向を示していたが、2010年(平成22年)には減少に転じている。

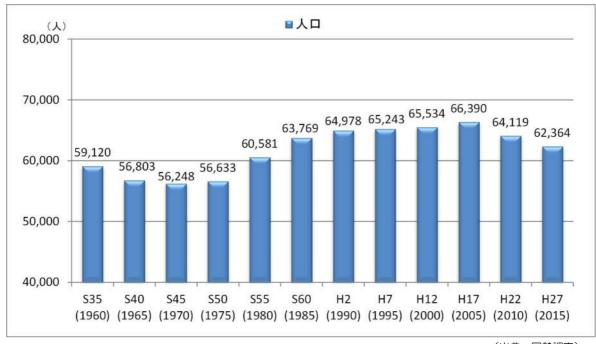


図 2-1 人口の推移

(出典:国勢調査)

(2)年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別人口の推移をみると、生産年齢人口(15~64歳)は2005年(平成17年)をピークに減少に転じている。年少人口(0~14歳)は一貫して減少傾向にある一方、老年人口(65歳以上)は一貫して増加傾向となっている。2000年(平成12年)には老年人口が年少人口を上回るなど少子高齢化が進んでいる。2015年(平成27年)の高齢化率は25.7%となっており、愛知県平均の23.8%を上回っている。

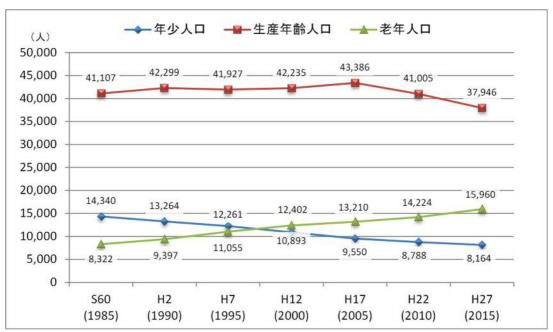


図 2-2 年齢 3 区分別人口の推移(年齢不詳を除く)

(出典:国勢調査)

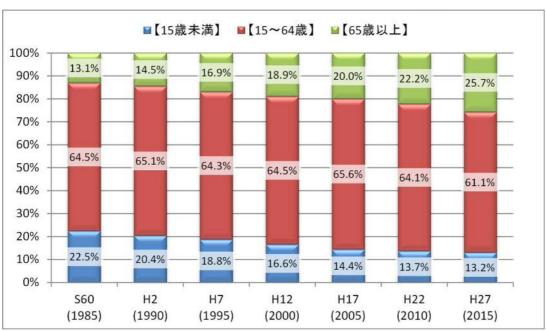


図 2-3 年齢 3 区分別人口割合の推移

(出典:国勢調査)

(3)世帯数の推移

世帯数は概ね増加傾向、世帯当たり人員は減少傾向にある。2015年(平成27年)におけ る世帯当たり人員は2.88人となっている。



図 2-4 世帯数の推移

(出典:国勢調査)

(4) 高齢者世帯の推移

2015年(平成27年)における高齢単身世帯、高齢夫婦のみ世帯はそれぞれ1,427世帯、 1,746世帯(国勢調査)となっており、増加傾向にある。



(出典:国勢調査) 図 2-5 高齢者世帯の推移

(5) 将来推計人口

①国立社会保障・人口問題研究所による推計

国立社会保障・人口問題研究所による「日本の地域別将来推計人口(平成30年3月推計)」の推計では、人口減少がさらに進み、2045年(平成57年)には約48,000人まで減少する推計となっている。

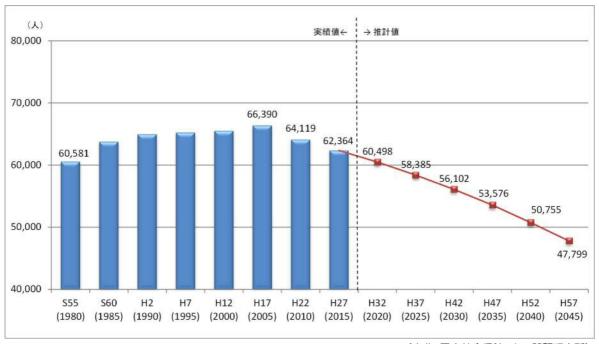


図 2-6 将来人口の推計

(出典:国立社会保障•人口問題研究所)



年齢3区分別人口割合は下図のように推計されている。少子高齢化の進行が示されている。

図 2-7 年齢 3 区分別人口割合の推計 (出典:国立社会保障・人口問題研究所)

②田原市人口ビジョンによる推計

田原市人口ビジョンでは、2022 年(平成34年)において64,000 人を維持し、2040年(平成52年)に60,000 人以上を目指すとしている。



(出典:田原市人口ビジョン2015→2040)

図 2-8 田原市における人口の将来展望

③田原市住生活基本計画による推計

田原市住生活基本計画(平成29年3月)では、将来人口・将来世帯数を以下のように設定している。

本計画の目標年度である平成 37 年度 (2025 年度) の将来人口は、「田原市人口ビジョン」、「田原市都市計画マスタープラン」との整合を図り、以下のように設定します。

図表 3-3-1 将来人口・世帯数

	実績値(国	国勢調査)	推計値		
	平成 22 年 平成 27 年		平成 37 年	備考	
総人口(人)	64,119	62,364	63,374	人口ビジョン	
総世帯数(世帯)	21,145	21,640	×21,990	総人口÷1世帯 当たり人員	
1世帯当たり人員(人/世帯)	3.03	2.88	2.88	H27 を維持と 設定	

※総世帯数は、平成27年の1世帯当たり人員が維持されるとして算出した。

(6) 住宅所有関係別住宅数

住宅所有関係別住宅数をみると、持ち家が 72.0%、借家が 28.0%となっており、愛知県全体と比較すると持ち家率が高い。

借家の内訳をみると給与住宅が最も多い。また、公営の借家は借家全体の 9.2%となっている。

表 2-1 住宅所有関係別住宅数

(単位:戸)

	(丰四.万			+ 12·/	
		田原市		愛知県	
	持ち家	14,210	72.0%	1,703,100	59.6%
	借家	5,520	28.0%	1,153,400	40.4%
	計	19,730	100.0%	2,856,500	100.0%
借	公営の借家	510	9.2%	128,300	11.1%
家	都市再生機構(UR)・公社の借家	100	1.8%	57,100	5.0%
の	民営借家	2,360	42.8%	892,500	77.4%
内訳	給与住宅	2,550	46.2%	75,500	6.5%
八百	計	5,520	100.0%	1,153,400	100.0%

(出典:平成25年住宅•土地統計調査)

2-2 上位・関連計画の位置づけ

- ① 改定版 田原市公共施設等総合管理計画 (平成30年12月)
 - ■計画の期間

2018年度(平成30年度)~2037年度(平成49年度)(20年間)

■目標(計画期間20年) <公共施設(建築物)>

施設保有総量を圧縮しながら施設区分ごとに係る費用を今後 10 年間で 20%、次の 10 年間で 10%削減

■施設類型ごとの管理に関する基本的な方針(個別施設方針)

<公営住宅等施設>

施設名称	建築年	H29 末延べ床面積(㎡)
大沢住宅	S59	1,775.94
神戸久保川住宅	H12	3,996.73
希望が丘住宅	H1	6,453.85
高木住宅	S40	1,350.04
築出住宅	H13	2,003.84
仲瀬古住宅	S52	1,614.25
西鎌田住宅	S55	10,537.15
西前田住宅	S61	3,450.49
福祉の里住宅	H15	9,655.70
法蔵寺住宅	H9	2,263.84
緑ヶ丘住宅	H20	6,150.45
宮ノ前住宅	S34	5,182.81
保美住宅	S48	6,879.40
13 施設	· ·	※ 61,314.49

※市全体の保有総量 376,661.39 ㎡の 16.3%

<個別施設方針(公営住宅等)>

公共施設等の	〇施設申込者の年齢層や家族構成などを把握し、社会変化に応じた施設管			
管理に関する	理を行います。			
基本的な考え	〇地域における公営住宅の需要を把握し、施設の耐用年数及び劣化度によ			
方	り、施設の更新、統廃合を検討します。			
	○利用(入居者)が著しく低下した施設は、廃止を検討します。			
	〇住宅借上げ制度や家賃補助制度の導入を検討します。			
	○施設を更新する際、新たな建設場所を選定する場合は、市街化区域内で			
	の計画を検討します。			

② 田原市公共施設適正化実施計画 (平成28年8月)

■計画の期間

2016年度(平成28年度)~2025年度(平成37年度)

■施設種別ごとの縮減目標

区分	施設名	区分	現状値	縮減 目標値	縮減率
公営住宅	公営住宅 (神戸久保川、福祉の里、築出、大沢、	面積	63,825.96 m ²	_	_
等施設	西鎌田、希望が丘、緑ヶ丘、法蔵寺、西前田、高木、宮ノ前、保美、仲瀬古)	コスト	19,878,686 千円	99,265 千円	0.49 %

③ 田原市住生活基本計画 (平成29年3月)

■計画の期間

2017年度(平成29年度)~2025年度(平成37年度)

■基本理念

暮らしの豊かさが実感できる住まい・まちづくり

~城下町の魅力と半島の恵みが息づく安心・安全のまち・田原~

■公共賃貸住宅の供給目標量【政策目標】

公共賃貸住宅の供給目標量は、市営住宅の建替え計画や、入居待機の状況、入居者の適正 化の推進、耐震性が低い住宅に住む高齢者世帯のための対策などを踏まえて、次のように設 定します。



- 〇現在、市内には、15 団地・784 戸の市営住宅のほか、県営住宅1 団地(87 戸)、県住宅供給 公社1 団地(195 戸)の計 1,066 戸が整備されています。市営住宅のうち 108 戸は中堅所 得者向けの特定公共賃貸住宅であり、646 戸が低所得者向けの公営住宅で、30 戸が高齢者世 帯向けのシルバーハウジングです。
- ○低所得者用住宅の中には老朽化が進んでいる住宅団地もみられ、そのうち、<u>高木住宅(現状:</u>40戸)は建替えが予定されており、既に入居者の募集を停止しています。

- 〇平成 28 年 12 月 28 日時点の入居待機者は、低所得者用住宅で 30 世帯おり、常態化している一方で、平成 28 年4月時点における収入超過者が 68 世帯みられるため、高額所得者や収入超過者の対策を進めることによって需要に対応していくものとします。加えて、全国的に低所得者層が増加傾向にある状況を踏まえ、住宅困窮者のセーフティネットのために、適正な管理戸数を維持していきます。
- 〇市内には、新耐震基準以前に建築された住宅に居住していると推察される高齢者世帯(一人暮らし、高齢夫婦世帯)が3,173世帯おり、このうち、耐震診断結果から、80%にあたる約760世帯が耐震不足であると推察されます。さらに、このうち、要支援・要介護認定を受けているような高齢者世帯が100世帯あると想定されます。自立した生活が困難な高齢者世帯を救済するために、耐震補強工事や減災対策(簡易耐震化、防災ベッドの設置や家具の転倒防止等による寝室の安全確保など)を進めるとともに、シルバーハウジング等を新たに整備することによって、耐震不足の住宅に居住する高齢者世帯の安心・安全を確保します。
- ※高齢者世帯では、資金面や年齢的な理由から耐震補強工事に対する意欲はかなり低い状況です。このため、耐震不足の住宅に居住している高齢者世帯の対策としては、耐震補強工事の促進に加え、シルバーハウジング等の整備による安心・安全の確保が必要です。平成 26 年3月末における要支援・要介護認定率が約 14%(13.9%)であることから、対象となる高齢者世帯を 100世帯として、うち約 20%にあたる 20 戸をシルバーハウジング(シルバー向けの特定公共賃貸住宅も含む)の整備によって確保し、残りの 80 戸を耐震補強工事の補助と福祉的な居住系施設等(グループホームやケアハウス、有料者人ホーム、介護者人福祉施設や介護者人保健施設)によって確保するものと設定しました。
- 〇特定公共賃貸住宅は、平成 28 年 12 月 28 日時点における入居待機者が 8 世帯います。中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅は、増加傾向にある市内企業の従業員の住宅としての利用も想定されるため、民間による分譲・賃貸マンションの供給状況を踏まえつつ、必要に応じて官民共同によるマンション建設という方法も含めて、新たな戸数の確保について検討します。

■推進施策

〇安心・安全に住み続けられる住まい・まちづくり

<推進する施策>

・安心して住める住宅の整備

セーフティーネットとしての市営住宅の機能を強化するために、老朽化した市営住宅の計画的 な建替えや修繕を行うとともに、さらに多様な手法での公共賃貸住宅の供給、シルバーハウジン グの建設を推進します

_					
	取組み内容(例)				
	市営住宅の適正な管理				
	市営住宅建替え(高木)				
	市営住宅改修				
	シルバー向け/特定公共賃貸住宅の整備				

<戦略的な住宅施策>

• 市営住宅の計画的な建替え • セーフティーネットへの対応

老朽化が進み広さや設備等の点で居住者のニーズに合わなくなっている市営住宅を計画的に 建替えます。建替えに際しては、まちなか等市街地において民間住宅の借上げ方式等による公共 賃貸住宅の供給を検討することや、高齢者が安心・安全に暮らすことができるシルバーハウジン グの建設を推進します。また、改修が可能な市営住宅については、建物の寿命を延ばし、かつ、 快適に住むことができるように、段差解消やエレベーター設置、手すりの設置等のリフォームを 進めます。高齢者が安心して住むことができ、福祉サービスも受けることができるようにした高 齢者向け優良賃貸住宅の建設を検討します。これらの方策と合わせて、持続的なコミュニティの 形成を図るために、多様な年齢層が暮らすミックス居住を推進します。

○地域別の方針

• 福江地域(福江市街地)

地域内に存在する老朽化した市営住宅については、建築場所や建築仕様を検討し、居住者の 安心・安全性・利便性の向上を図ります。

④ 愛知県地域住宅計画

■計画期間

平成 28 年度~平成 32 年度(最新の地域住宅計画)

- ■計画日標
 - ①「良質な住宅ストックをつくる」
 - ②「住みよい地域をつくる」
 - ③「いつまでも住み続けられる」

■計画内容

愛知県地域住宅計画は、愛知県と県下の市町村が合同で策定している。

愛知県住生活基本計画を上位計画とし、地震に強い住まい・まちづくり、居住環境改善や整備、高齢者等が地域で住み続けるための住宅供給と生活支援、公営住宅の計画的なストック整備などを目標に掲げている。

当該計画中の公営住宅等整備事業、公営住宅等総合改善事業等へ本市事業も記載されている。

2-3 公営住宅等の状況

(1)管理戸数

(2018年(平成30年)3月末現在)

①管理戸数

本市の公営住宅等の管理戸数は 784 戸となっている。うち公営住宅 676 戸(86.2%)、特定公共賃貸住宅 108 戸(13.8%)となっている。また、高齢者世帯向けのシルバーハウジングが 30 戸整備されている。

管理戸数について団地別にみると西蒲田住宅 (147戸) が最も多く、次いで保美住宅 (110戸)、希望が丘住宅 (81戸) の順となっている。

表 2-2 管理戸数

種別	団地数	管理戸数	比率
公営住宅	13	676	86.2%
特公賃	3	108	13.8%
合計	14	784	100.0%

※2団地は公営住宅と特公賃合築

図 2-9 種別管理戸数

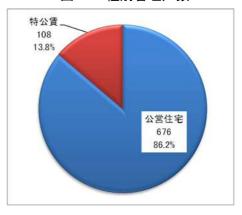


表 2-3 団地別管理概要

į	地域	No.	団地名	種別	棟数	管理 戸数	建設年度	構造∙階数	備考
	衣笠	1	緑ヶ丘住宅	公営	5	69	2007~2009	中耐3/耐火1	
田原	衣笠	2	西鎌田住宅	公営	19	147	1979~1983	中耐3/簡2	
山凉	田原中部	3	大沢住宅	公営	5	24	1984	中耐3/簡2	
	神戸	4	希望が丘住宅	公営	9	81	1987~1990	中耐4	
赤羽根			法蔵寺住宅	公営	2	30	1997~1998	中耐3	
	泉	6	西前田住宅	公営	3	48	1986~1997	中耐3	
	清田	7	高木住宅	公営	11	40	1965~1966	簡平	募集停止
定士	清田	8	木造宮ノ前住宅	公営	1	1	1959	木造1	廃止予定
渥美	清田	9	宮ノ前住宅	公営	6	72	1989~1991	中耐3	
	福江	10	保美住宅	公営	9	110	1973~1983	中耐3/簡2	
	福江	11	仲瀬古住宅	公営	2	24	1977	中耐3	
	田原中部	12	築出住宅 (スマイルコート築出)	特公賃	2	24	2001~2003	中耐3	
田原	神戸	13	神戸久保川住宅 (エクセルコート久保川)	公営 特公賃	1	12 30	1998~1999	高耐7	シルバーハウジング
	田原中部	14	福祉の里住宅 (セントラルコート築出)	公営 特公賃	1	18 54	2001~2002	高耐8	シルバーハウジング 店舗併設
				八兴	_	646			低所得者向け
				公営	_	30			シルバーハウジング
		吉	t	計	-	676			
				特公賃	-	108			中堅所得者向け
				総計	76	784			

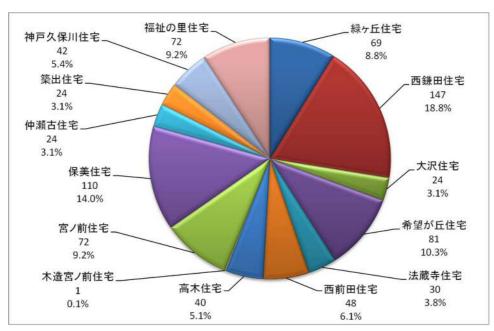


図 2-10 団地別管理戸数

地域別にみると田原地域が459戸(58.5%)と最も多くなっている。

表 2-4 地域別管理戸数

地域	田	原	赤羽	羽根	渥	美	計		
種別	団地数 管理戸数		団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	
公営	6	351	1	30	6	295	13	676	
特公賃	3	108	0	0	0	0	3	108	
△₹	7	459	1	30	6	295	14	784	
合計	50.0%	58.5%	7.1%	3.8%	42.9%	37.6%	100.0%	100.0%	

※2団地は公営住宅と特公賃合築

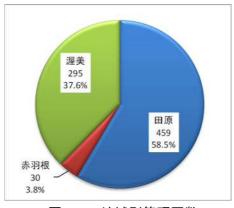


図 2-11 地域別管理戸数

②構造別管理戸数

公営住宅等を構造別にみると、中層耐火造3階建てが477戸と最も多く全体の60.8%を占めている。次いで、中層耐火造4階建ての81戸、高層耐火造8階建ての72戸の順となっている。

耐火構造は 684 戸で全体の 87.2%を占めている。

合計

田原 赤羽根 渥美 0 木造平屋建て(木造1) 0.3% 0.0% 0.0% 0.1% 0 0 40 40 簡易耐火造平屋建て(簡平) 0.0% 0.0% 13.6% 5.1% 0 20 59 39 簡易耐火造2階建て(簡2) 8.5% 0.0% 6.8% 7.5% 0 12 12 0 耐火造平屋建て(耐火1) 0.0% 0.0% 1.5% 2.6% 213 30 234 477 中層耐火造3階建て(中耐3) 46.4% 100.0% 79.3% 60.8% 81 0 0 81 中層耐火造4階建て(中耐4) 17.6% 0.0% 0.0% 10.3% 42 42 高層耐火造7階建て(高耐7) 9.2% 0.0% 0.0% 5.4% 72 72 0 0 高層耐火造8階建て(高耐8) 0.0% 0.0% 9.2% 15.7%

459

100.0%

30

100.0%

295

100.0%

784

100.0%

表 2-5 地域別•構造別管理戸数

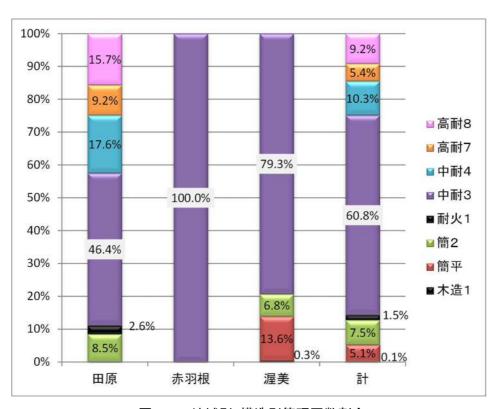


図 2-12 地域別•構造別管理戸数割合

③建設年度別管理戸数

公営住宅等を建設年度別にみると、昭和 50 年代(1975 年~1984 年)に建てられた住棟が 285 戸(36.4%)と最も多い。平成 7 年(1995 年)以降も 261 戸(33.3%)と多くなっている。

新耐震基準以前の住棟は193戸(24.6%)である。

表 2-6 地域別・建設年度別管理戸数

	田原	赤羽根	渥美	計
昭和30年代	0	0	1	1
(1955∼)	0.0%	0.0%	0.3%	0.1%
昭和40年代	0	0	60	60
(1965∼)	0.0%	0.0%	20.3%	7.7%
昭和50年代	171	0	114	285
(1975~)	37.3%	0.0%	38.6%	36.4%
昭和60年代~平成6年	81	0	96	177
(1985∼)	17.6%	0.0%	32.5%	22.6%
平成7年~平成16年	138	30	24	192
(1995∼)	30.1%	100.0%	8.1%	24.5%
平成17年~	69	0	0	69
(2005∼)	15.0%	0.0%	0.0%	8.8%
合計	459	30	295	784
口前	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
新耐震基準(1981)以前	48	0	145	193
初间及至十(1901)以前	10.5%	0.0%	49.2%	24.6%

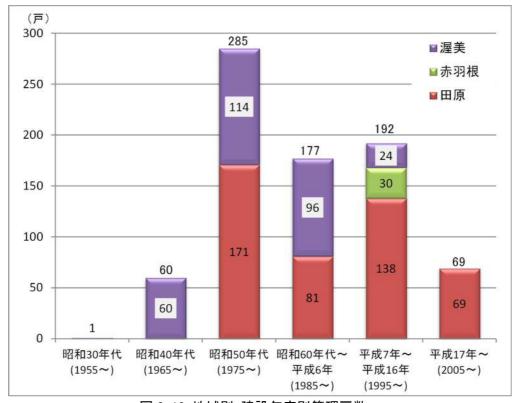


図 2-13 地域別・建設年度別管理戸数

④建設年度別構造別管理戸数

建設年度別構造別管理戸数をみると、昭和 40 年代(1965 年~1974 年)は簡易耐火造 平屋建て、簡易耐火造 2 階建てが多く、昭和 50 年代(1975 年~1984 年)以降は中層耐火造が多くなっている。

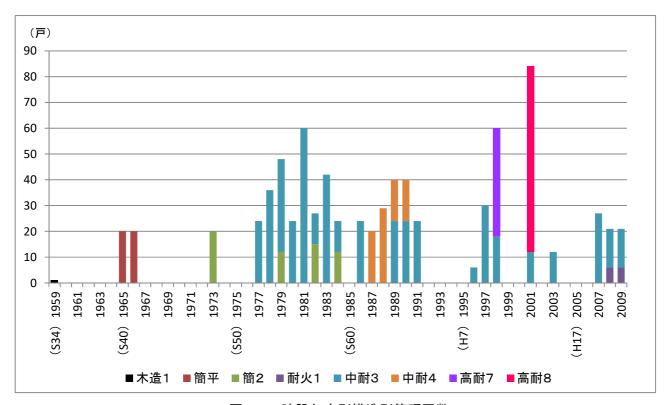


図 2-14 建設年度別構造別管理戸数

⑤耐用年数経過状況

耐用年数経過状況(2019年(平成31年)基準)をみると、全体の7.8%が耐用年数を経 過、34.8%が耐用年数の 1/2 を経過している。

構造別にみると木造平屋建て(木造1)と簡易耐火造平屋建て(簡平)のすべてと簡易耐火 造2階建て(簡2)の大部分が耐用年数を経過している。また、中層耐火造3階建て(中耐3) の約半数が耐用年数の 1/2 を経過している。

計画期間終期となる 2028年(平成 40年))には全体の 11.2%が耐用年数を経過、55.5% が耐用年数の 1/2 を経過する。中層耐火造3階建て(中耐3)と中層耐火造4階建て(中耐 4) の大部分は耐用年数の 1/2 を経過する。耐火造平屋建て(耐火 1)、高層耐火造7階建て (高耐7)、高層耐火造8階建て(高耐8)は計画期間内において耐用年数経過しない。

表 2-7 構造別耐用年数

構造	木造•簡易耐火平屋	簡易耐火2階	耐火構造
耐用年数	30年	45年	70年

表 2-8 耐用年数経過状況(2019年(平成 31年))

	木造1	簡平	簡2	耐火1	中耐3	中耐4	高耐7	高耐8	合	計
既に耐用年数を経過	1	40	20	_		-	_	_	61	7.8%
既に耐用年数1/2を経過	_		39	l	234	l	_		273	34.8%
耐用年数未経過	_	_	ı	12	243	81	42	72	450	57.4%
全体	1	40	59	12	477	81	42	72	784	100.0%

表 2-9 耐用年数経過状況(2028年(平成 40年))

	木造1	簡平	簡2	耐火1	中耐3	中耐4	高耐7	高耐8	合	計
計画期間内に耐用年数を経過	1	40	47	ı	ı	ı	l	l	88	11.2%
計画期間内に耐用年数1/2を経過	-	l	12	ı	342	81	l	l	435	55.5%
計画期間内に耐用年数経過しない	-	1	-	12	135	-	42	72	261	33.3%
全体	1	40	59	12	477	81	42	72	784	100.0%

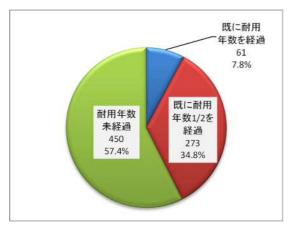
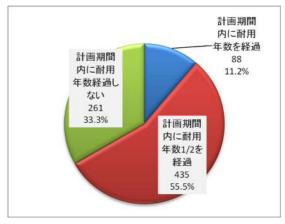


図 2-15 耐用年数経過状況(2019年(平成 31年)) 図 2-16 耐用年数経過状況(2028年(平成 40年))



⑥住戸規模の状況

住戸規模別にみると、50~70 ㎡が 498 戸(63.5%)と最も多い。50 ㎡未満の小規模住戸は 121 戸と全体の 15.4%であるが、これらは木造平屋建て(木造1)、簡易耐火造平屋建て(簡平)が大部分である。また、70 ㎡以上は 165 戸(21.0%) を占めている。

表 2-10 住戸規模別戸数

	木造1	簡平	簡2	耐火1	中耐3	中耐4	高耐7	高耐8	1	+
30㎡未満	1								1	0.1%
30~40m ²		40				18			58	7.4%
40~50m ²			20	12	30				62	7.9%
50∼70m ²			39		429		12	18	498	63.5%
70㎡以上					18	63	30	54	165	21.0%
計	1	40	59	12	477	81	42	72	784	100.0%

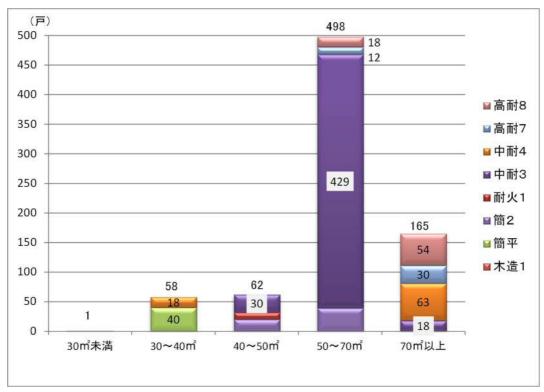


図 2-17 住戸規模別戸数

表 2-11 団地別住戸タイプ(住戸面積)

No.	団地名	種別	棟数	管理 戸数	住宅タイプ(住戸面積)	備考
1	緑ヶ丘住宅	公営	5	69	2K(47.1㎡) 2K(49.0㎡) 3DK(69.4㎡) 3DK(72.3㎡)	
2	西鎌田住宅	公営	19	147	3DK(56.8㎡) 3DK(56.8㎡,62.2㎡)	
3	大沢住宅	公営	5	24	3DK(63.3m²,69.9m²)	
4	希望が丘住宅	公営	9	81	2K(39.9㎡) 3DK(74.2㎡) 3DK(75.7㎡) 3DK(74.2㎡~75.7㎡)	
5	法蔵寺住宅	公営	2	30	3DK(65.9 m ²)	
6	西前田住宅	公営	3	48	2K(45.2m ²) 3DK(62.0m ²)	
7	高木住宅	公営	11	40	2DK(32.0m²)	募集停止
8	木造宮ノ前住宅	公営	1	1	2DK(28.0 m²)	廃止予定
9	宮ノ前住宅	公営	6	72	3DK(60.8m²~61.6m²)	
10	保美住宅	公営	9	110	2DK(46.1㎡) 3K(51.2㎡) 3K(51.2㎡~52.9㎡)	
11	仲瀬古住宅	公営	2	24	3DK(56.8m²)	
12	築出住宅 (スマイルコート築出)	特公賃	2	24	2DK(56.70㎡∼58.31㎡) 2DK(59.26㎡)	
13	神戸久保川住宅 (エクセルコート久保川)	公営 特公賃	1	12 30	2DK(50.3m²) 3LDK(76.5m²)	シルバーハウジング
		公営	1	18	2DK(51∼53m ²)	シルバーハウジング
14	福祉の里住宅 (セントラルコート築出)	特公賃		54	3LDK(77~78㎡) 4LDK(95㎡) 13戸	
	合計			784		

⑦空家の状況

2018年(平成30年)3月末現在、空家戸数は13戸となっている。なお、高木住宅は募集停止(政策空家)、木造宮ノ前住宅は廃止予定となっている。

表 2-12 管理戸数・空家戸数の状況

No.	団地名	種別	棟数	管理 戸数	入居 戸数	空家 戸数	備考
1	緑ヶ丘住宅	公営	5	69	69	0	
2	西鎌田住宅	公営	19	147	147	0	
3	大沢住宅	公営	5	24	24	0	
4	希望が丘住宅	公営	9	81	81	0	
5	法蔵寺住宅	公営	2	30	29	1	
6	西前田住宅	公営	3	48	45	3	
7	高木住宅	公営	11	40	_	_	募集停止(政策空家)
8	木造宮ノ前住宅	公営	1	1	1	0	廃止予定
9	宮ノ前住宅	公営	6	72	70	2	
10	保美住宅	公営	9	110	108	2	
11	仲瀬古住宅	公営	2	24	22	2	
12	築出住宅 (スマイルコート築出)	特公賃	2	24	21	3	
13	神戸久保川住宅	公営	1	12	12	0	シルバーハウジング
13	(エクセルコート久保川)	特公賃		30	30	0	
14	福祉の里住宅	公営	1	18	18	0	シルバーハウジング
14	(セントラルコート築出)	特公賃		54	54	0	
	合計	· ·		784	_	13	

(2018年(平成 30年)3月末現在)

(2018年(平成30年)3月末現在)

①住戸内設備の状況

住戸内設備の状況を下表に示す。高木住宅、木造宮ノ前住宅以外は水洗便所、風呂桶・給湯 器付きとなっている。

3 箇所給湯(台所・洗面所・風呂)は建設年度の新しい緑ヶ丘住宅、法蔵寺住宅、築出住宅、神戸久保川住宅、福祉の里住宅に設置されている。

風呂桶・ 3箇所 オール 管理 構造 バリア 団地名 種別 棟数 水洗便所 No. 備考 階数 給湯器付 フリー 中耐3 0 緑ヶ丘住宅 69 0 0 公営 0 耐火1 (公共下水) 風呂 中耐3 \cap 2 西鎌田住宅 公営 19 147 0 (公共下水) のみ 中耐3 風呂 3 大沢住宅 公堂 24 0 5 (公共下水) 簡2 のみ \circ 風呂 4 希望が丘住宅 公営 9 81 中耐4 0 農業集落排水) のみ 0 5 法蔵寺住宅 公営 2 30 中耐3 0 0 農業集落排水) 0 0 1棟は 6 西前田住宅 公営 3 48 中耐3 0 (農業集落排水) 風呂の み 風呂桶・釜無 7 高木住宅 40 簡平 募集停止 公堂 11 汲取り便所 (桶・釜持込) 風呂桶・釜無 木造宮ノ前住宅 公営 1 木造1 廃止予定 汲取り便所 (桶・釜持込) 洗面• 0 9 宮ノ前住宅 公営 72 中耐3 0 風呂 (公共下水) 給湯 0 中耐3 風呂 10 保美住宅 公営 110 0 (公共下水) 簡2 のみ 0 風呂 11 仲瀬古住宅 24 中耐3 公営 0 (公共下水) のみ 12 築出住宅 105号~ 0 特公賃 2 24 中耐3 0 0 0 (スマイルコート築出) (公共下水) 0 神戸久保川住宅 公営 12 \circ 0 0 シルバーハウジンク 0 高耐7 0 \circ (エクセルコート久保川) 特公賃 30 (公共下水) 福祉の里住宅 18 0 シルバーハウジング 公営 0 0 0 14 高耐8 (公共下水) (セントラルコート築出) 特公賃 54

表 2-13 住戸内設備の状況

②附帯・共同施設の設置状況

10 保美住宅

集会所は管理戸数の多い緑ヶ丘住宅、西鎌田住宅、希望が丘住宅、保美住宅に設置されている。

団地名 施設名 建設年度 構造 階数 面積(m²) No. 2009 鉄骨 1 緑ヶ丘住宅 集会所 1 114.49 2 西鎌田住宅 集会所 1982 RC(屋根鉄骨) 1 172.88 4 希望が丘住宅 集会所 1989 RC 69.55

1979 RC

集会所

表 2-14 附帯・共同施設の設置状況

(面積出典:財産台帳)

70.00

1

③団地属性(都市計画等)

敷地面積をみると、1,000 ㎡未満の比較的狭小な団地は、宮ノ前住宅 1 団地のみとなっている。 また、市街化調整区域に立地する団地も多い。

表 2-15 団地の立地・敷地状況

No.	団地名	種別	棟数	管理 戸数	敷地面積 (㎡)	都市計画区域 用途地域
1	緑ヶ丘住宅	公営	5	69	14,576.10	市街化調整区域
2	西鎌田住宅	公営	19	147	19,471.26	市街化調整区域
3	大沢住宅	公営	5	24	3,221.56	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域
4	希望が丘住宅	公営	9	81	8,646.48	市街化調整区域
5	法蔵寺住宅	公営	2	30	4,772.32	市街化調整区域
6	西前田住宅	公営	3	48	6,902.01	市街化調整区域
7	高木住宅	公営	11	40	5,092.00	市街化調整区域
8	木造宮ノ前住宅	公営	1	1		
9	宮ノ前住宅	公営	6	72	969.21	第一種住居地域
10	保美住宅	公営	9	110	11,644.35	第一種住居地域
11	仲瀬古住宅	公営	2	24	2,439.66	市街化調整区域
12	築出住宅 (スマイルコート築出)	特公賃	2	24	1,986.98	第二種住居地域
13	神戸久保川住宅 (エクセルコート久保川)	公営 特公賃	1	12 30	4,913.35	第一種住居地域
14	福祉の里住宅 (セントラルコート築出)	公営 特公賃	1	18 54	6,536.80	第二種住居地域

(敷地面積出典:財産台帳)

④維持管理にかかる費用の状況

近年の主な施設維持管理費用を下表に示す。年度ごとの実施状況に波がみられる。

表 2-16 維持管理コスト

施設名称	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
緑ケ丘住宅	2,886	3,948	4,140	3,654	4,424	4,577	5,601	5,098	5,376
西鎌田住宅	4,250	5,421	5,834	4,532	6,082	6,400	8,045	7,799	7,530
大沢住宅	647	855	875	708	960	988	1,386	1,145	1,322
希望が丘住宅	2,371	2,872	3,177	2,478	3,354	3,652	4,555	4,985	4,280
法蔵寺住宅	1,399	1,520	1,613	1,395	1,722	1,739	3,389	1,902	2,201
西前田住宅	1,453	1,724	1,855	1,488	1,973	2,334	4,164	2,518	2,532
高木住宅	1,457	1,753	1,867	1,253	1,539	2,057	4,429	2,211	2,321
宮ノ前住宅	5,107	5,607	5,655	5,138	5,914	6,539	7,952	7,383	6,868
保美住宅	4,064	4,696	5,056	4,190	5,345	5,690	8,325	6,174	6,514
仲瀬古住宅	746	915	1,026	784	1,040	1,054	1,320	1,226	2,129
築出住宅	1,078	1,253	1,324	1,159	1,415	1,437	1,648	1,522	1,603
神戸久保川住宅	2,697	2,998	2,992	2,403	2,893	2,987	3,919	3,933	3,475
福祉の里住宅	5,696	5,984	6,281	5,235	5,996	6,612	7,814	7,103	7,192
合計	33,851	39,546	41,695	34,417	42,657	46,066	62,547	52,999	53,343

⑤計画修繕・改善事業の実績

近年の主な計画修繕・改善事業の実施状況を下表に示す。年度ごとの実施状況に波がみられる。

表 2-17 計画修繕・改善事業の実施状況(まとめ)

(単位:戸)

	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
	(1999)	(2000)	(2001)	(2002)	(2003)	(2004)	(2005)	(2006)	(2007)	(2008)	(2009)	(2010)	(2011)	(2012)	(2013)	(2014)	(2015)	(2016)	(2017)	(2018)
建替え	0	0	0	0	0	0	0	0	27	21	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0
外壁改修	0	12	0	24	42	42	15	0	0	24	24	0	24	12	28	40	104	59	38	24
屋上改修	24	0	0	0	0	0	0	0	12	39	192	0	0	12	16	16	30	55	14	0

※建替え:緑ヶ丘団地

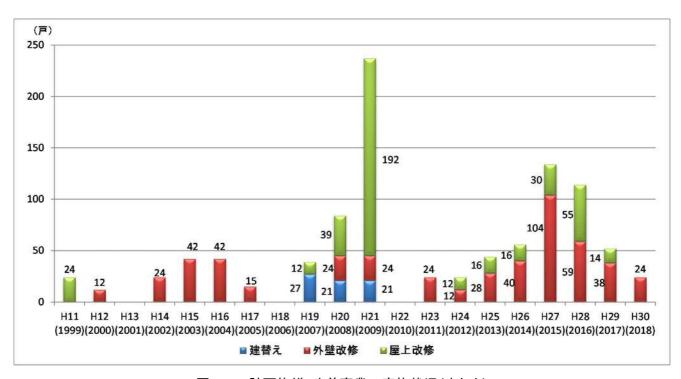


図 2-18 計画修繕・改善事業の実施状況(まとめ)

表 2-18 計画修繕・改善事業の実施状況(詳細)(平成元年以降)

			10 710	3.214.			(辞描八平成九年以降)	
No.	団地名	種別	住棟番号	構造 階数	建設年度	管理 戸数	改善履歴 (長寿命化型)	年度
1	緑ヶ丘住宅	公営	1号棟	中耐3	H19	27	建替え	H19
		公営	2号棟 - E. Id	中耐3	H20	15	7	H20
		公営	3号棟	中耐3	H21	15	建替え	H21
		公営	4号棟	耐火1	H20	6	建替え	H20
0		公営	5号棟	耐火1	H21	6		H21
2	西鎌田住宅	公営	1棟	簡2	S54	3	******	H14
		公営	2棟	簡2	S54	3	┃ <u>屋根改修工事</u> 外壁塗装	H19 H14
		五五	21米	间乙	334	3	<u>ア室室表</u> 屋根改修工事	H19
		公営	3棟	簡2	S54	3		H14
			01A	B] ~	004	0	屋根改修工事	H19
ľ		公営	4棟	簡2	S54	3		H14
·				1-7-		_	屋根改修工事	H19
		公営	5棟	中耐3	S54	12		H14
							屋上断熱防水改修	H21
		公営	6棟	中耐3	S55	12	外壁塗装	H15
							屋上断熱防水改修	H21
		公営	7棟	中耐3	S55	12	外壁塗装	H15
							屋上断熱防水改修	H21
		公営	8棟	中耐3	S56	12	外壁塗装	H15
							屋上断熱防水改修	H21
		公営	9棟	簡2	S57	3	外壁塗装	H15
							屋根改修工事	H20
		公営	10棟	簡2	S57	3	外壁塗装	H15
							屋根改修工事	H20
		公営	11棟	簡2	S57	3	外壁塗装	H16
							屋根改修工事	H20
		公営	12棟	簡2	S57	3	外壁塗装	H16
							屋根改修工事	H20
		公営	13棟	簡2	S57	3	外壁塗装	H17
							屋根改修工事	H20
		公営	14棟	中耐3	S58	12	外壁塗装	H20
		11.224	1+	+ T10			屋上断熱防水改修	H21
		公営	15棟	中耐3	S57	12		H17
		八芒	1 C +=	±+2	CEC	10	屋上断熱防水改修	H21
		公営	16棟	中耐3	S56	12		H16 H21
		公営	17棟	中耐3	S56	12		H16
ŀ		五五	1 / 17米	十三三	330	12	上	H21
ľ		公営	18棟	中耐3	S56	12	外壁塗装	H16
			1017	1 1111 0	000		屋上断熱防水改修	H21
		公営	19棟	中耐3	S58	12		H20
				<u> </u>			屋上断熱防水改修	H21
3	大沢住宅	公営	1棟	簡2	S59	3	外壁塗装、防水改修、屋根改修	H24
		公営	2棟	簡2	S59	3		H24
		公営	3棟	簡2	S59	3		H24
		公営	4棟	簡2	S59	3		H24
		公営	5棟	中耐3	S59	12		H21
	× 15 (3 - 2 · · ·			. =:			外壁塗装、防水改修	H26
4	希望が丘住宅	公営	A棟	中耐4	S62	10		H17
			_ 1-4-	1			外壁塗装、防水改修、屋根改修	H28
		公営	B棟	中耐4	S62	10	外壁爆裂改修	H17
		43.434	0.1+	<u> </u>	0.5-		外壁塗装、防水改修、屋根改修 	H28
		公営	C棟	中耐4	S63	10	外壁爆裂改修	H17
		77 224	D##	ф т.	000	1.0	外壁塗装、防水改修、屋根改修	H28 • H29
		公営	D棟	中耐4	S63	10	外壁爆裂改修 外壁塗装、防水改修、屋根改修	H17
		公営	E棟	山 盃: 4	562	9		H28 • H29 H17
		五古	∟1 **	中耐4	S63	9	外壁爆裂 <u>以修</u> 外壁塗装、防水改修、屋根改修	H28 • H29
		公営	F棟	中耐4	H1	8	外壁 <u>坐装、防水以修、屋板以修</u> 外壁爆裂改修	H28•H29
		五占	17.	T 111/1 4	111	0	外壁塗装、防水改修、屋根改修 外壁塗装、防水改修、屋根改修	H26
		公営	G棟	中耐4	H1	8	外壁坐表、防小以修、崖板以修 外壁爆裂改修	H17
			□ 1 ↑	1 - LEDIN - 1	'''		外壁塗装、防水改修、屋根改修	H26
		公営	H棟	中耐4	H2	8		H17
			1414	, ,,,,,			外壁塗装、防水改修、屋根改修	H25
		公営	I棟	中耐4	H2	8		H17
			L_				外壁塗装、防水改修、屋根改修	H25
			_					

No.	団地名	種別	住棟番号	構造 階数	建設年度	管理 戸数	改善履歴 (長寿命化型)	年度
5	法蔵寺住宅	公営	A棟	中耐3	H9	12	外壁塗装、防水改修	H26
		公営	B棟	中耐3	H10	18	外壁塗装、防水改修	H27
6	西前田住宅	公営	1号棟	中耐3	S61	24	屋上防水改修	H11
							外壁塗装、防水改修	H27
		公営	2号棟	中耐3	H8	6		
		公営	3号棟	中耐3	H9	18		
7	高木住宅	公営		簡平	S40	4	取壊し予定	H32
		公営		簡平	S40	3	取壊し予定	H32
		公営		簡平	S40	4	取壊し	H30
		公営		簡平	S40	4	取壊し	H30
		公営		簡平	S40	5	取壊し予定	H32
		公営		簡平	S41	3	取壊し予定	H32
		公営	中畑 7		S41	4	取壊し	H30
		公営		簡平	S41	4	取壊し予定	H32
		公営		簡平	S41	4	取壊し予定	H32
		公営	中畑 10		S41	2	取壊し	H30
		公営		簡平	S41	3	取壊し	H30
8	木造宮ノ前住宅	公営		木造1	S34	1	取壊し予定	H32
9	宮ノ前住宅	公営	1号棟	中耐3	H1	12	外壁塗装、防水改修	H27
		公営	2号棟	中耐3	H1	12	外壁塗装、防水改修	H27
		公営	3号棟	中耐3	H2	12	外壁塗装、防水改修	H28
		公営	4号棟	中耐3	H2	12	外壁塗装、防水改修	H28
		公営	5号棟	中耐3	H3	12	外壁塗装、防水改修	H30
4.0	ルサルカ	公営	6号棟	中耐3	H3	12	外壁塗装、防水改修	H30
10	保美住宅	公営	1号棟	簡2	S48	5	外壁塗装、防水改修	H1
							外壁塗装、防水改修	H27
		7. 24	0 E +=	tota o	040		屋上防水改修	H28
		公営	2号棟	簡2	S48	5	外壁塗装、防水改修	H1
							外壁塗装、防水改修	H27
		7. 24	0 🗆 🛨	ett o	040		屋上防水改修	H28
		公営	3号棟	簡2	S48	5	外壁塗装、防水改修	H1
							外壁塗装、防水改修	H27
		八岩	4号棟	簡2	S48	5	屋上防水改修 外壁塗装、防水改修	H28
		公営	4万保	間乙	548	5		H1
							外壁塗装、防水改修	H27
		公営	5号棟	中耐3	CEO	12	<u>屋上防水改修</u> 外壁塗装	H28
		公呂	0万保	中間りる	S53	12		H12 H21
		公営	6号棟	中耐3	S53	24	屋上断熱防水改修	H21 H20
		五五	0 5 1*	中間りる	333	24	屋上断熱防水改修 外壁塗装、防水改修	H21
		公営	7号棟	中耐3	S54	24	屋上断熱防水改修	H21
		五五	/ / 5 f/X	中間ら	334	24	外壁塗装,防水改修	H23
		公営	8号棟	中耐3	S56	12	外壁塗装、防水改修	H25
		五五	0 5 1*	中間ら	330	12	<u> </u>	H27
		公営	9号棟	中耐3	S58	10	外壁塗装、防水改修、屋上防水改修	H27
11	仲瀬古住宅	公営	1号棟	中耐3	S52	18	外壁塗装	H4
	TIMALITE		' つ 1本 	T- 11(1) O	332	10	<u> </u>	H21
								H29
		公営	2号棟	中耐3	S52	6	外壁塗装 外壁塗装	<u>п29</u> Н4
					332	J	<u> </u>	H21
							外壁塗装、防水改修	H29
12	築出住宅	特公賃	101号~	中型3	H13	12	// 主主衣、 例 小 以 修	1123
12	(スマイルコート築出)		105号~		H15	12		
12	神戸久保川住宅	公営		高耐7	H10~	12		
10			! '	<u>高剛/</u> 高耐7	H11	30		
	(Tクセルコートな 仔!!!)	10年から 宣						
	(エクセルコート久保川) 福祉の里住宅	特公賃 公営	1	高耐8	H13~	18		

(3)入居者の状況

①世帯人員別入居世帯

世帯人員別に入居世帯数比をみると、2 人世帯が 32.3%と最も高く、次いで 1 人世帯の 28.3%となっている。1 人世帯及び 2 人世帯の小規模世帯は全体の 6 割を超えている。

団地別にみると緑ヶ丘住宅、高木住宅、保美住宅、神戸久保川住宅(シルバーハウジング)、 福祉の里住宅(シルバーハウジング)において1人世帯が多い。

平均世帯人員は 2.35 人となっており、市平均の 2.88 人(2015 年(平成 27 年)) より 少ない。

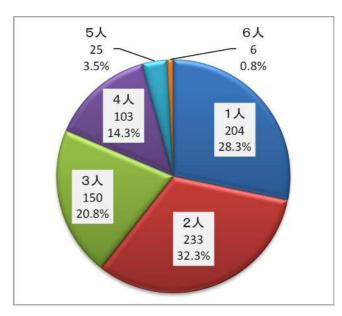


図 2-19 世帯人員別入居世帯数比 (2018年(平成 30年)3月末現在)

表 2-19 団地別世帯人員別入居世帯数

N		1手 Dil	管理	1	世帯当	たりの†	世帯人員	世帯数	入居者数	平均世帯		
No.	団地名	種別	戸数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	合計	(人)	人員
1	緑ヶ丘住宅	公営	69	31	25	6	6	1	0	69	128	1.86
				44.9%	36.2%	8.7%	8.7%	1.4%	0.0%	100.0%		
2	西鎌田住宅	公営	147	28	59	33	19	3	0	142	336	2.37
				19.7%	41.5%	23.2%	13.4%	2.1%	0.0%	100.0%		
3	大沢住宅	公営	24	6	12	2	2	1	1	24	55	2.29
				25.0%	50.0%	8.3%	8.3%	4.2%	4.2%	100.0%		
4	希望が丘住宅	公営	81	23	28	16	9	2	1	79	179	2.27
				29.1%	35.4%	20.3%	11.4%	2.5%	1.3%	100.0%		
5	法蔵寺住宅	公営	30	4	9	8	5	1	1	28	77	2.75
				14.3%	32.1%	28.6%	17.9%	3.6%	3.6%	100.0%		
6	西前田住宅	公営	48	12	12	13	6	0	0	43	99	2.30
				27.9%	27.9%	30.2%	14.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
7	高木住宅	公営	40	10	2	0	0	0	0	12	14	1.17
				83.3%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
8	木造宮ノ前住宅	公営	1	_	-	-	-	-	-	-	-	_
9	宮ノ前住宅	公営	72	14	33	12	8	1	1	69	159	2.30
				20.3%	47.8%	17.4%	11.6%	1.4%	1.4%	100.0%		
10	保美住宅	公営	110	45	19	25	11	2	0	102	212	2.08
				44.1%	18.6%	24.5%	10.8%	2.0%	0.0%	100.0%		
11	仲瀬古住宅	公営	24	4	10	2	1	1	1	19	45	2.37
				21.1%	52.6%	10.5%	5.3%	5.3%	5.3%	100.0%		
12	築出住宅	特公賃	24	0	1	7	10	3	0	21	78	3.71
	(スマイルコート築出)			0.0%	4.8%	33.3%	47.6%	14.3%	0.0%	100.0%		
13	神戸久保川住宅	公営	12	9	3	0	0	0	0	12	15	1.25
		(シルバー)		75.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
	(エクセルコート久保川)	特公賃	30	1	8	8	10	2	1	30	97	3.23
				3.3%	26.7%	26.7%	33.3%	6.7%	3.3%	100.0%		
14	福祉の里住宅	公営	18	15	3	0	0	0	0	18	21	1.17
		(シルバー)		83.3%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
	(セントラルコート築出)	特公賃	54	2	9	18	16	8	0	53	178	3.36
				3.8%	17.0%	34.0%	30.2%	15.1%	0.0%	100.0%		
	合計 78				233	150	103	25	6	721	1,693	2.35
				28.3%	32.3%	20.8%	14.3%	3.5%	0.8%	100.0%		
	公営住宅 計		676	201	215	117	67	12	5	617	1,340	2.17
	五百江七 引		32.6%	34.8%	19.0%	10.9%	1.9%	0.8%	100.0%			

(2018年(平成30年)3月末現在)

②世帯主年齢別入居世帯

世帯主年齢別入居世帯数比をみると、40 歳代が全体の 24.5%と最も多くなっている。次いで70歳以上が23.0%となっている。65歳以上は全体の35.0%(65~69歳12.0%+70歳~23.0%)を占めている。

団地別にみるとシルバーハウジングを除き、緑ヶ丘住宅、高木住宅において 65 歳以上が 50%を超えている。

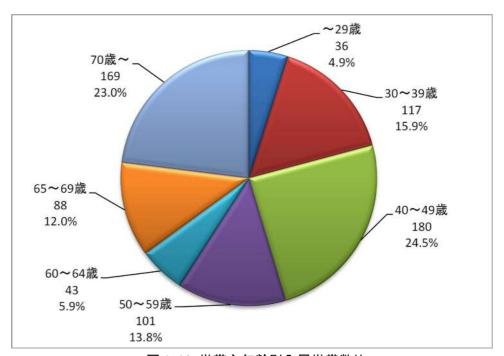


図 2-20 世帯主年齢別入居世帯数比 (2018年(平成 30年)3月末現在)

表 2-20 世帯主年齢別入居世帯数

NI .		1 1 01	管理	世帯主年齢(世帯)									
No.	団地名	種別	戸数	~29歳	30~39歳	40~49歳	50~59歳	60~64歳	65~69歳	70歳~	合計		
1	緑ヶ丘住宅	公営	69	3	8	17	6	1	13	22	70		
				4.3%	11.4%	24.3%	8.6%	1.4%	18.6%	31.4%	100.0%		
2	西鎌田住宅	公営	147	9	22	30	25	9	19	28	142		
				6.3%	15.5%	21.1%	17.6%	6.3%	13.4%	19.7%	100.0%		
3	大沢住宅	公営	24	0	6	7	2	2	2	5	24		
				0.0%	25.0%	29.2%	8.3%	8.3%	8.3%	20.8%	100.0%		
4	希望が丘住宅	公営	81	4	12	29	11	3	10	12	81		
				4.9%	14.8%	35.8%	13.6%	3.7%	12.3%	14.8%	100.0%		
5	法蔵寺住宅	公営	30	0	7	10	3	4	2	4	30		
				0.0%	23.3%	33.3%	10.0%	13.3%	6.7%	13.3%	100.0%		
6	西前田住宅	公営	48	2	7	6	11	1	5	11	43		
				4.7%	16.3%	14.0%	25.6%	2.3%	11.6%	25.6%	100.0%		
7	高木住宅	公営	40	0	0	1	0	0	4	9	14		
				0.0%	0.0%	7.1%	0.0%	0.0%	28.6%	64.3%	100.0%		
8	木造宮ノ前住宅	公営	1	-	_	_	-	-	_	_	_		
9	宮ノ前住宅	公営	72	8	7	16	8	4	7	20	70		
				11.4%	10.0%	22.9%	11.4%	5.7%	10.0%	28.6%	100.0%		
10	保美住宅	公営	110	2	18	21	12	8	15	27	103		
				1.9%	17.5%	20.4%	11.7%	7.8%	14.6%	26.2%	100.0%		
11	仲瀬古住宅	公営	24	0	4	3	4	0	2	6	19		
				0.0%	21.1%	15.8%	21.1%	0.0%	10.5%	31.6%	100.0%		
12	築出住宅	特公賃	24	6	15	3	0	0	0	0	24		
	(スマイルコート築出)			25.0%	62.5%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
13	神戸久保川住宅	公営	12	0	0	0	0	1	2	9	12		
		(シルバー)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	8.3%	16.7%	75.0%	100.0%		
	(エクセルコート久保川)	特公賃	30	2	6	10	9	3	0	0	30		
				6.7%	20.0%	33.3%	30.0%	10.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
14	福祉の里住宅	公営	18	0	0	0	0	1	2	15	18		
		(シルバー)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.6%	11.1%	83.3%	100.0%		
	(セントラルコート築出)	特公賃	54	0	5	27	10	6	5	1	54		
				0.0%	9.3%	50.0%	18.5%	11.1%	9.3%	1.9%	100.0%		
	合計	784	36	117	180	101	43	88	169	734			
			4.9%	15.9%	24.5%	13.8%	5.9%	12.0%	23.0%	100.0%			

(2018年(平成30年)3月末現在)

③高齢者を含む入居世帯

高齢者(65歳以上)を含む世帯は全入居者の38.3%を占める。内訳は高齢者単身が21.2%と多くなっている。高齢者単身と高齢者夫婦のみの世帯は30.5%(21.2%+9.3%)を占める。

団地別にみるとシルバーハウジングを除き、緑ヶ丘住宅、高木住宅、保美住宅において高齢 者単身が多い。

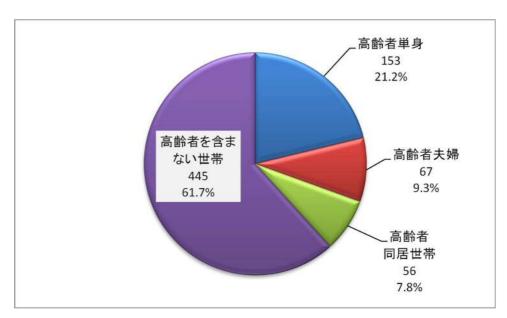


図 2-21 高齢者(65歳以上)を含む世帯の割合 (2018年(平成30年)3月末現在)

表 2-21 高齢者(65歳以上)を含む世帯の入居状況

			<i>/</i> -/ ⊤⊞		高齢者を含	む世帯		ニ ぬ ** * * ^ ^	
No.	団地名	種別	管理 戸数	高齢者単身	高齢者夫婦	高齢者 同居世帯	計	高齢者を含まない世帯	合計
1	緑ヶ丘住宅	公営	69	28	5	2	35	34	69
				40.6%	7.2%	2.9%	50.7%	49.3%	100.0%
2	西鎌田住宅	公営	147	17	17	18	52	90	142
				12.0%	12.0%	12.7%	36.6%	63.4%	100.0%
3	大沢住宅	公営	24	5	2	0	7	17	24
				20.8%	8.3%	0.0%	29.2%	70.8%	100.0%
4	希望が丘住宅	公営	81	15	3	6	24	55	79
				19.0%	3.8%	7.6%	30.4%	69.6%	100.0%
5	法蔵寺住宅	公営	30	3	1	3	7		28
				10.7%	3.6%	10.7%	25.0%	75.0%	100.0%
6	西前田住宅	公営	48		7	6	19	24	43
				14.0%	16.3%	14.0%	44.2%	55.8%	100.0%
7	高木住宅	公営	40	10	2	0	12	0	12
				83.3%	16.7%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
8	木造宮ノ前住宅	公営	1	_	-	_	_	-	_
9	宮ノ前住宅	公営	72	12	9	9	30	39	69
				17.4%	13.0%	13.0%	43.5%	56.5%	100.0%
10	保美住宅	公営	110		6	7	45		
				31.4%	5.9%	6.9%	44.1%	55.9%	100.0%
11	仲瀬古住宅	公営	24	3	5	0	8	11	19
				15.8%	26.3%	0.0%	42.1%	57.9%	100.0%
12	築出住宅	特公賃	24	0	0	0	0	21	21
	(スマイルコート築出)			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
13	神戸久保川住宅	公営	12	8	3	0	11	1	12
		(シルバー)		66.7%	25.0%	0.0%	91.7%	8.3%	100.0%
	(エクセルコート久保川)	特公賃	30	0	0	0	0	30	30
				0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
14	福祉の里住宅	公営	18	14	3	0	17	1	18
		(シルバー)		77.8%	16.7%	0.0%	94.4%	5.6%	100.0%
	(セントラルコート築出)	特公賃	54	0	4	5	9	44	53
				0.0%	7.5%	9.4%	17.0%	83.0%	100.0%
	合計		784		67	56	276	445	721
				21.2%	9.3%	7.8%	38.3%	61.7%	100.0%

④入居期間別入居世帯

入居期間別入居世帯数をみると、10~19 年が全体の 26.8%と最も多い。次いで 5 年未満が 26.4%となっている。50 年以上居住している世帯は 7 団地においてみられる。

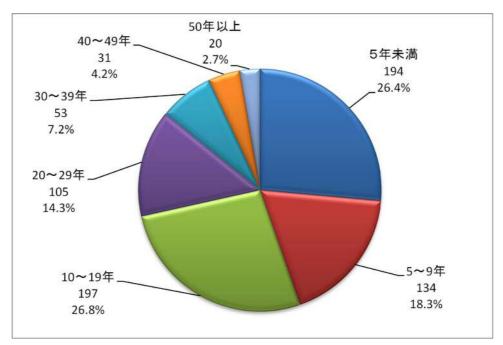


図 2-22 団地別入居期間別入居世帯数比

表 2-22 団地別入居期間別入居世帯数

No.	団地名	種別	管理				入居期間				合計
NO.	四地石	作生 刀リ	戸数	5年未満	5 ~ 9	10~19	20~29	30~39	40~49	50年以上	口前
1	緑ヶ丘住宅	公営	69	22	19	8	15	3	3	0	70
				31.4%	27.1%	11.4%	21.4%	4.3%	4.3%	0.0%	100.0%
2	西鎌田住宅	公営	147	36	23	28	22	17	12	4	142
				25.4%	16.2%	19.7%	15.5%	12.0%	8.5%	2.8%	100.0%
3	大沢住宅	公営	24	5	6	5	5	3	0	0	24
				20.8%	25.0%	20.8%	20.8%	12.5%	0.0%	0.0%	100.0%
4	希望が丘住宅	公営	81	20	21	22	11	4	0	3	81
				24.7%	25.9%	27.2%	13.6%	4.9%	0.0%	3.7%	100.0%
5	法蔵寺住宅	公営	30	8	5	12	5	0	0	0	30
				26.7%	16.7%	40.0%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
6	西前田住宅	公営	48	9	5	10	10	3	2	4	43
				20.9%	11.6%	23.3%	23.3%	7.0%	4.7%	9.3%	100.0%
7	高木住宅	公営	40	0	0	0	4	3	4	3	14
				0.0%	0.0%	0.0%	28.6%	21.4%	28.6%	21.4%	100.0%
8	木造宮ノ前住宅	公営	1	_	_	_	_	-	_	-	_
9	宮ノ前住宅	公営	72	21	6	11	16	7	5	4	70
				30.0%	8.6%	15.7%	22.9%	10.0%	7.1%	5.7%	100.0%
10	保美住宅	公営	110	22	20	31	14	12	3	1	103
				21.4%	19.4%	30.1%	13.6%	11.7%	2.9%	1.0%	100.0%
11	仲瀬古住宅	公営	24	7	2	3	3	1	2	1	19
				36.8%	10.5%	15.8%	15.8%	5.3%	10.5%	5.3%	100.0%
12	築出住宅	特公賃	24	14	5	5	0	0	0	0	24
	(スマイルコート築出)			58.3%	20.8%	20.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
13	神戸久保川住宅	公営	12	5	5	2	0	0	0	0	12
		(シルバー)		41.7%	41.7%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	(エクセルコート久保川)	特公賃	30	12	5	13	0	0	0	0	30
				40.0%	16.7%	43.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
14	福祉の里住宅	公営	18	6	4	8	0	0	0	0	18
		(シルバー)		33.3%	22.2%	44.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	(セントラルコート築出)	特公賃	54	7	8	39	0	0	0	0	54
				13.0%	14.8%	72.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
合計			784	194	134	197	105	53	31	20	734
	口印			26.4%	18.3%	26.8%	14.3%	7.2%	4.2%	2.7%	100.0%

⑤応募状況

近年の各住戸の入居待ち状況を下表に示す。申込戸数が空室(空家)を上回っている状況となっている。シルバーハウジングや建築年度の新しい緑ヶ丘住宅への申込みが多い。

表 2-23 応募状況

(各年月末)

			<i>6</i> /− ∓⊞	H25 ⁴		H26 ±		H27호	F7月	H28⁴		H29 ±	F7月	H30±		
No.	団地名	種別	管理 戸数	空室	申込戸数	空室	申込 戸数	空室 戸数	申込戸数	空室	申込戸数	空室	申込 戸数	空室 戸数	申込戸数	備考
1	緑ヶ丘住宅	公営	69	0	9	0	10	0	9	0	12	0	5	0	12	
2	西鎌田住宅	公営	147	0	4	0	2	1	0	0	1	0	0	1	0	
3	大沢住宅	公営	24	0	2	0	5	0	4	0	3	0	3	0	3	
4	希望が丘住宅	公営	81	0	6	0	9	0	6	1	4	2	0	0	1	
5	法蔵寺住宅	公営	30	0	2	0	1	0	2	0	0	3	0	2	0	
6	西前田住宅	公営	48	0	1	1	1	2	1	3	0	2	0	2	0	
7	高木住宅	公営	40	I	1	_	_	_	_	-	_	_	_	-	I	募集停止(政策空家)
8	木造宮ノ前住宅	公営	1	I	1	-	_	_	-	-	_	_	-	-	I	廃止予定
9	宮ノ前住宅	公営	72	0	10	0	6	5	0	3	0	0	0	2	0	
10	保美住宅	公営	110	0	2	1	2	2	4	1	0	2	1	1	1	
11	仲瀬古住宅	公営	24	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	
12	築出住宅 (スマイルコート築出)	特公賃	24	1	7	1	2	0	1	4	0	2	0	3	0	
13	神戸久保川住宅	公営	12	0	5	0	3	0	4	0	2	0	2	0	3	シルバーハウジング
	(エクセルコート久保川)	特公賃	30	0	4	0	3	5	0	0	2	0	0	0	2	
14	福祉の里住宅	公営	18	0	8	0	8	0	8	0	9	0	8	0	7	シルバーハウジング
	(セントラルコート築出)	特公賃	54	0	21	0	18	0	14	0	8	0	8	0	8	
	計			2	81	3	70	16	53	13	41	11	27	11	37	

(4) 入居者の収入状況

収入分位別入居世帯の状況をみると、収入分位 0~10%の低所得者層が 522 世帯 (71.1%) となっている。また、収入分位 0~25%の本来階層が 597 世帯 (81.3%) となっている。本来階層以外は 18.7%となっている。

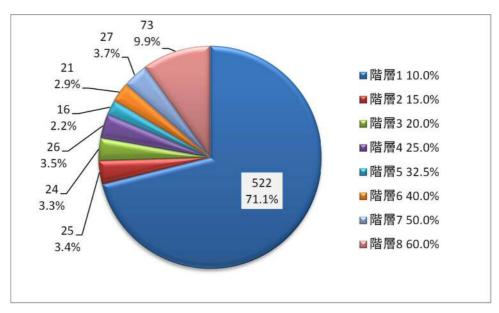


図 2-23 収入分位別入居世帯の割合 (2018年(平成30年)3月末現在)

表 2-24 収入分位別入居世帯の状況

		D(= = :		
収入	分位	世帯の月額所得	入居世帯数	入居割合
階層1	10.0%	~104,000	522	71.1%
階層2	15.0%	104,001~123,000	25	3.4%
階層3	20.0%	123,001~139,000	24	3.3%
階層4	25.0%	139,001~158,000	26	3.5%
階層5	32.5%	158,001~186,000	16	2.2%
階層6	40.0%	186,001~214,000	21	2.9%
階層7	50.0%	214,001~259,000	27	3.7%
階層8	60.0%	259,001 ~	73	9.9%
高額所得者		313,000~	0	0.0%
合	計		734	100.0%

(5) その他公的住宅

現在、県営住宅1団地(87戸)と県住宅供給公社1団地(195戸)の計282戸が整備されている。

表 2-25 その他公的住宅

住宅名		管理戸数		建設年度	構造∙階数	備考
県営赤石住宅		87		1988	鉄筋コンクリート造 8階	県営住宅
サンコート田原	A棟	99	195	1990	鉄骨鉄筋コンクリート造 9階/5階	住宅供給公社賃貸住宅
グンコード山原	B棟	96	195	1991	鉄筋コンクリート造 9階	住七供柏公社員員任七
合計			282			



サンコート田原



県営赤石住宅

第3章 需要推計

■田原市住生活基本計画

田原市住生活基本計画 (平成 29 年 3 月) において示される公営住宅の供給目標量を以下に示す。(再掲)

ア将来世帯数

将来人口・世帯数

	実績値(国	国勢調査)	2025 推計値		
	平成 22 年	平成 27 年	平成 37 年	備考	
総人口(人)	64,119	62,364	63,374	人口ビジョン	
総世帯数(世帯)	21,145	21,640	×21,990	総人口÷1世帯 当たり人員	
1世帯当たり人員(人/世帯)	3.03	2.88	2.88	H27 を維持と 設定	

[※]総世帯数は、平成27年の1世帯当たり人員が維持されるとして算出した。

イ.公営住宅の供給目標量

平成 37 年度までの公共賃貸住宅の供給目標量

公営住宅(低所得者向け):646 戸 (現状:646 戸) シルバーハウジング:50 戸 (現状:30 戸+新規:20 戸) 特定公共賃貸住宅:108 戸 (現状:108 戸+新規:状況に応じて新規戸数確保) 県営住宅:87 戸(*戸数維持) 県住宅供給公社賃貸住宅:195 戸(*まちなか居住に向け新規戸数確保)



	2025 (平成37年)	備考
公営住宅	646戸	公営住宅(低所得者向け):646 戸(現状:646 戸)
シルバー	50戸	シルバーハウジング:50戸(現状:30戸+新規:20戸)
ハウジング		
公営住宅 計	696戸	

■国の「ストック推計プログラム」(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計) ここでは、公営住宅等の需要の見通しとして、公営住宅の施策対象のうち「著しい困窮年収 未満の世帯数」(自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯) を推計する。

ア.「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

	2015年 (現状)	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
著しい困窮年収 未満世帯	595	514	447	403	376	347

著しい困窮年収未満世帯の総数は、人口減少等により、今後は減少を続けるものと予測される。

イ.著しい困窮年収未満世帯への対応

	2015年 (現状)	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
著しい困窮年収 未満世帯	595	514	447	403	376	347
公営住宅 (低所得者向け)	646 -		646 –		(%)	•
シルバーハウジング	30 -		50			
公営住宅 計	676 -		696			

※:公営住宅の借上げや家賃補助等による総量の維持

(参考)

住生活基本計画における供給目標

	2015年 (現状)	2020年	2025年						
公営住宅 (低所得者向け)	646 -	-	646						
シルバーハウジング	30 -		50						
公営住宅 計	676 -	†	696						

- 計画期間終期 (2028 年) は 2025 年と 2030 年の中間年であり、公営住宅の戸数は 2025 年の数値が推移するものとする。
- ・計画期間内(~2028年)において、著しい困窮年収未満世帯への対応は公営住宅において 対応していくものとする(対応可能である)。

<参考>公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計(概要)

■「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成28年8月【国土交通省住宅局総合整備課】」において公開された「ストック推計プログラム」(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)により算出

(1) 概要

・公営住宅等の需要の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(本来階層及び裁量階層)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数」という。)を推計する。この推計手法を「ストック推計」ということとする。

(2) ストック推計の流れ

ステップ〇 田原市の世帯数を推計(世帯主年齢5歳階級別世帯類型別)

・世帯数の推計には、世帯主率法を用いる。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率(人口に占める世帯主数の割合)を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法である。

世帯数=世帯主数=人口×世帯主率(人口に占める世帯主数の割合)

く使用データン

- ・国勢調査「一般世帯数(世帯主年齢5歳階級別)及び人口(年齢5歳階級別)」
- ・国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』(H25年3月推計)「男女·年齢(5歳)階級別人口」
- ・国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)』(H26 年 4 月推計)」「世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別世帯主率」

<推計結果>世帯数推計

世帯主 の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	21,129	21,491	21,192	20,631	19,941	19,260	18,528
20歳未満	244	274	276	274	274	254	252
20~24歳	1,191	1,118	1,050	982	913	848	776
25~29歳	1,345	1,314	1,142	1,065	993	923	882
30~34歳	1,426	1,366	1,192	1,039	973	905	858
35~39歳	1,511	1,480	1,399	1,226	1,089	1,035	977
40~44歳	1,341	1,494	1,398	1,274	1,088	936	883
45~49歳	1,499	1,463	1,555	1,428	1,283	1,091	951
50~54歳	1,712	1,601	1,530	1,589	1,422	1,240	1,076
55~59歳	2,063	1,919	1,874	1,871	2,028	1,919	1,780
60~64歳	2,526	2,267	2,122	2,112	2,153	2,395	2,251
65~69歳	1,890	2,389	2,124	1,956	1,922	1,940	2,092
70~74歳	1,396	1,616	2,054	1,783	1,605	1,543	1,489
75~79歳	1,340	1,221	1,415	1,812	1,584	1,441	1,395
80~84歳	972	978	860	954	1,177	984	898
85歳以上	673	992	1,202	1,266	1,436	1,807	1,968

ステップ1 目標年次の借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数を推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

<使用データ>

- 住宅 土地統計調査(総務省統計局)
- 家計調查年報(総務省統計局)
- <推計結果>借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数

【2020年】

	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	
世帯人員	0	244	359	494	715	合計
臣 市 八 員	~	~	~	~	~	
	244	359	494	715		
1 人	555	866	1,678	613	112	3,823
2 人	132	75	103	95	76	480
3 人	29	34	63	200	61	387
4 人	24	45	91	106	31	296
5 人	40	25	37	34	10	146
6人以上	9	5	7	11	11	44
合 計	788	1,051	1,978	1,058	300	5,177

【2025年】

	第I分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	
世帯人員	0	241	354	486	705	合計
[2 市/八頁	~	~	~	~	~	
	241	354	486	705		
1 人	522	854	1,770	738	104	3,988
2 人	95	59	86	98	81	419
3 人	6	20	44	210	53	332
4 人	22	37	77	105	19	260
5 人	44	23	29	37	12	145
6人以上	10	6	8	13	12	49
合 計	699	998	2,014	1,202	281	5,194

【2030年】

	第I分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	
世帯人員	0	238	350	479	696	合計
正市八貝	~	~	~	~	~	
	238	350	479	696		
1 人	488	823	1,812	831	104	4,059
2 人	66	45	73	97	85	366
3 人	0	11	29	210	48	298
4 人	20	30	65	101	11	228
5 人	47	21	23	38	14	143
6人以上	10	6	9	14	13	53
合 計	631	937	2,010	1,292	276	5,146

【2035年】

12000 12						
	第 I 分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	
世帯人員	0	236	346	473	689	合計
世帝八貝	~	~	~	~	~	
	236	346	473	689		
1 人	459	787	1,829	897	114	4,086
2 人	43	34	62	94	89	321
3 人	0	6	17	203	48	275
4 人	18	25	56	96	6	201
5 人	48	20	19	37	16	140
6人以上	11	6	9	15	15	55
合 計	579	878	1,990	1,343	288	5,078

【2040年】

	第I分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	
世帯人員	0	234	343	468	683	合計
世帝八員	~	~	~	~	~	口前
	234	343	468	683		
1 人	431	745	1,822	948	122	4,068
2 人	24	25	52	90	91	282
3 人	0	2	7	195	49	253
4 人	17	21	48	90	7	183
5 人	49	19	15	36	17	136
6人以上	11	6	9	15	15	57
合 計	531	819	1.953	1.374	301	4.978

ステップ2 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」を推計

1) 基準年収以下の世帯の割合の推計

・本来階層: 収入分位 25%以下の世帯

裁量階層:収入分位40%(50%)以下の世帯

2) 本来階層の世帯数の推計

3) 裁量階層の世帯数の推計

<使用データ>

• 住宅 • 土地統計調査(総務省統計局)

<推計結果>公営住宅の施策対象世帯数

【2020年】

		-							
				第 I 分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	
	住宅の所有関係	世帯人員	0	244	359	494	715	合計	
		世市八貝	~	~	~	~	~		
			244	366	494	715			
		1人	218	340	145	0	0	704	
			2人	132	74	42	0	0	247
			3人	29	34	23	0	0	86
	借	家	4人	24	45	64	3	0	137
		5人	40	25	37	3	0	105	
		6人以上	9	5	7	4	0	26	
			合計	451	524	319	10	0	1,304

【2025年】

1							
		第 I 分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	
住宅の所有関係	世帯人員	0	241	354	486	705	合計
	世市八貝	~	~	~	~	~	口前
		241	366	486	705		
	1人	218	356	196	0	0	770
	2人	95	58	39	0	0	193
	3人	6	20	18	0	0	44
借家	4人	22	37	58	4	0	120
	5人	44	23	29	4	0	101
	6人以上	10	6	8	5	0	29
	合計	395	500	348	13	0	1,256

【2030年】

		第 I 分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	
住宅の所有関係	世帯人員	0	238	350	479	696	合計
	医市八貝	~	~	~	~	~	
		238	366	479	696		
	1人	216	364	243	0	0	823
	2人	66	45	36	0	0	147
	3人	0	11	13	0	0	24
借家	4人	20	30	52	4	0	106
	5人	47	21	23	6	0	97
	6人以上	10	6	9	6	0	31
	合計	359	478	376	16	0	1,228

【2035年】

12000 +1							
		第 I 分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	
 住宅の所有関係	世帯人員	0	236	346	473	689	合計
圧七の別有関係	世市八貝	~	~	~	~	~	
		236	366	473	689		
	1人	220	377	294	0	0	891
	2人	43	34	34	0	0	111
	3人	0	6	8	1	0	15
借家	4人	18	25	46	4	0	94
	5人	48	20	19	6	0	93
	6人以上	11	6	9	7	0	33
	合計	339	468	410	18	0	1,235

【2040年】

		第 I 分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	
住宅の所有関係	世帯人員	0	234	343	468	683	合計
	医市八貝	~	~	~	~	~	
		234	366	468	683		
	1人	215	372	332	0	0	919
	2人	24	25	31	0	0	80
	3人	0	2	4	1	0	7
借家	4人	17	21	41	4	0	83
	5人	49	19	15	7	0	89
	6人以上	11	6	9	8	0	34
	合計	315	445	431	20	0	1,212

ステップ3 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年 収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

<使用データ>

- 住宅 土地統計調査(総務省統計局)
- <推計結果>著しい困窮年収未満の世帯数

【2020年】

	第I分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	
世帯人員	0	244	359	494	715	合計
医市八貝	~	~	~	~	~	
	244	359	494	715		
1人	172	0	0	0	0	172
2人	128	0	0	0	0	128
3人	29	17	0	0	0	45
4人	24	45	0	0	0	69
5人	40	25	13	0	0	79
6人以上	9	5	7	0	0	21
合計	402	93	20	0	0	514

【2025年】

	第 I 分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	
世帯人員	0	241	354	486	705	合計
世市八貝	~	~	~	~	~	日前
	241	354	486	705		
1人	174	0	0	0	0	174
2人	94	0	0	0	0	94
3人	6	10	0	0	0	17
4人	22	37	2	0	0	60
5人	44	23	12	0	0	79
6人以上	10	6	8	0	0	23
合計	350	76	21	0	0	447

【2030年】

	第 I 分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	
世帯人員	0	238	350	479	696	合計
世市八員	~	~	~	~	~	
	238	350	479	696		
1人	175	0	0	0	0	175
2人	66	0	0	0	0	66
3人	0	6	0	0	0	6
4人	20	30	3	0	0	53
5人	47	21	10	0	0	78
6人以上	10	6	9	0	0	25
合計	318	63	22	0	0	403

【2035年】

12000 12						
	第I分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	
世帯人員	0	236	346	473	689	合計
臣市八員	~	~	~	~	~	
	236	346	473	689		
1人	180	0	0	0	0	180
2人	43	0	0	0	0	43
3人	0	4	0	0	0	4
4人	18	25	4	0	0	47
5人	48	20	9	0	0	77
6人以上	11	6	9	0	0	26
合計	300	55	22	0	0	376

【2040年】

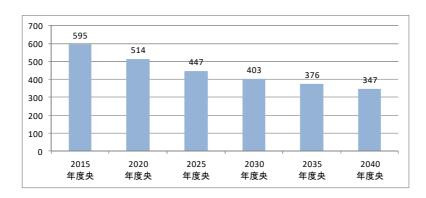
	第 I 分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	
世帯人員	0	234	343	468	683	合計
世帝人員	~	~	~	~	~	口前
	234	343	468	683		
1人	177	0	0	0	0	177
2人	24	0	0	0	0	24
3人	0	2	0	0	0	2
4人	17	21	5	0	0	42
5人	49	19	8	0	0	75
6人以上	11	6	9	0	0	26
合計	278	48	21	0	0	347

(3) 将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果(まとめ)

公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

①著しい困窮年収未満の世帯の総数

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
	年度央	年度央	年度央	年度央	年度央	年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	595	514	447	403	376	347



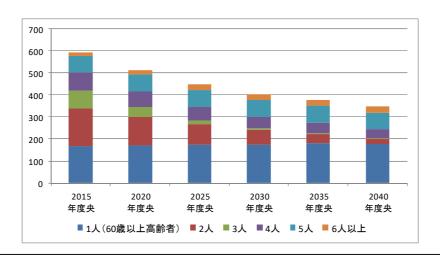
②世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

■世帯数

■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
1人(60歳以上高齢者)	168	172	174	175	180	177
2人	170	128	94	66	43	24
3人	82	45	17	6	4	2
4人	83	69	60	53	47	42
5人	75	79	79	78	77	75
6人以上	17	21	23	25	26	26
合計	595	514	447	403	376	347

■構成割合

■ 1円/八百1 口						
	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
	十尺人	十尺人	十尺人	十尺人	十尺人	
1人(60歳以上高齢者)	28.2%	33.5%	39.0%	43.4%	47.8%	51.1%
2人	28.6%	24.9%	21.0%	16.3%	11.4%	7.0%
3人	13.8%	8.8%	3.7%	1.5%	0.9%	0.4%
4人	13.9%	13.4%	13.4%	13.1%	12.6%	12.2%
5人	12.7%	15.3%	17.7%	19.4%	20.4%	21.7%
6人以上	2.8%	4.0%	5.2%	6.2%	6.9%	7.5%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



第4章 課題整理と長寿命化に関する基本方針

4-1 公営住宅等の整備方針

第2章「公営住宅等の状況整理」、第3章「需要推計」を踏まえ、本市の公営住宅等の課題と整備方針を①「入居者の状況」、②「住宅の構造・状態」の観点から整理する。

①入居者の状況

②住宅の構造・状態

<入居者の状況からの課題>

<住宅の構造・状態からの課題>



<整備方針1>

田原市の実情にあった公営住宅等の整備

٧

<整備方針2> 公営住宅等の長寿命化と適切な 維持管理・建替の実施

①入居者の状況

< 入居者の状況からの課題>

- ●本市の人口は近年人口減少傾向にあるとともに、少子高齢化が進展している。第3章「需要推計」からは、この人口減少・少子高齢化に伴って、将来的な公営住宅需要が減少すること、また、高齢独居の公営住宅需要が、全体の需要減少に反して増加することを読み取ることができる。現在も地域ごとに住宅の需要にばらつきがあることを踏まえると、今後の公営住宅の供給においては、市内の将来的な人口動態や、住宅に困窮する世帯の動向に対応した整理と供給が課題となる。
- ●公営住宅等入居者のうち、高齢者(65歳以上)を含む世帯は全入居者の約4割を占めている。内訳をみると、高齢単身者と高齢者夫婦のみの世帯が合わせて約3割を占めている。また、公営住宅等入居者の世帯人員別に入居世帯をみると、1人世帯及び2人世帯の小規模世帯は全体の6割を超えている。今後、入居者の高齢化と小規模世帯化はさらに進むものと見込まれることから、公営住宅等の維持管理と改善、供給においては、高齢者への配慮と小規模世帯化への対応が課題となる。
- ●空家の状況をみると、募集停止や廃止予定を除き、空家となっている戸数は少なく、また、 全体の応募状況をみると、申込戸数が空家戸数を上回っている。特にシルバーハウジング や建築年度の新しい住宅団地への申込みが多く、その一方、渥美地域の住宅や若者向け住 宅には空家が見られる状況にある。今後、これらの需要の動向に対応した公営住宅等の維 持管理と改善、供給が求められる。



<整備方針1>

- 1. 田原市の実情にあった公営住宅等の整備
 - ▼地域ごとの人口や入居世帯の動態に応じた、公営住宅等の適正規模の確保
 - ▼高齢者、小規模世帯に配慮した住宅の維持管理・改善、供給

②住宅の構造・状態

<住宅の構造・状態からの課題>

- ●建設年度別にみると、昭和 40 年代(1965 年~1974 年)に建設された住宅には簡易耐火造平屋建て、簡易耐火造 2 階建てが多く、大部分が耐用年数を経過しており、これらの建替え等の検討が課題である。なかでも著しく老朽化した住宅団地については、用途廃止、建替えの検討が必要である。
- ●昭和 50 年代(1975 年~1984 年)以降は中層耐火造が多くなっているが、これらも計画期間終期となる 2028 年には全体の 11.2%が耐用年数を経過、55.5%が耐用年数の 1/2 を経過することから、今後は予防保全的な維持管理の推進と、計画的な改善事業の実施によるライフサイクルコストの縮減を適切に行うことが課題となる。
- ●3 箇所給湯が整備されていない住戸が残る団地があるほか、ほとんどの団地においてバリアフリーへ未対応となっている。今後は必要に応じて適切に居住性の向上を図る必要がある。
- ●近年の主な計画修繕・改善事業の実施状況を見ると、年度ごとの実施規模、実施状況に波がみられる。事業費の平準化を図ることで財政負担を軽減するためにも、計画性のある修繕・改善事業の実施が必要である。



<整備方針2>

2. 公営住宅等の長寿命化と適切な維持管理・建替の実施

- ▼老朽化した簡易耐火造平屋建て、簡易耐火造 2 階建ての住宅の用途廃止、建替えの検 討
- ▼中層耐火造の住宅を中心とした公営住宅等の長寿命化、適切な維持管理
- ▼住戸内設備の計画的な改善、居住性向上
- ▼予防保全的な維持管理の推進と計画的な改善事業の実施によるライフサイクルコスト の縮減

4-2 長寿命化に関する基本方針

既存の公営住宅等の長寿命化を図るためには、これまでの対症療法的な維持管理から、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要である。

そして、予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の実施により、既 存の公営住宅等のライフサイクルコストの縮減と長寿命化を図るため、以下の方針を設定する。

(1) 既存の住宅の状態把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

①定期点検及び日常点検の実施

建築基準法に基づく法定点検について、今後も引き続き行っていくとともに、外観からの目 視により確認することが可能な部位等については日常点検を行い、公営住宅等の状況把握に努 める。

②点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果等を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施する。 公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくために、建物の内外装・設備等の経年劣 化に応じて、修繕周期を考慮した適切な修繕を計画的に実施していく。

③点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検を通して把握した公営住宅等の状況や実施した修繕の内容等については、データベース等に住棟単位で記録し、公営住宅等の効果的かつ効率的な修繕、維持管理に役立てていくとともに、その後の点検でこれらの記録を活用するというサイクルを構築する。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

①予防保全的な維持管理の実施

対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る。

②ライフサイクルコストの縮減

改善事業の実施にあっては、耐久性の向上を企図した仕様の性能向上や、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。

第5章 公営住宅等長寿命化の対象と事業手法の選定

5-1 対象住宅等の設定

事業手法の選定を行う対象施設は、「第1章 1-5 計画の対象」に示す公営住宅・特定 公共賃貸住宅及び共同施設(集会所)とする。

■公営住宅、特定公共賃貸住宅

		住宅名
1	公営	緑ヶ丘住宅
2	公営	西鎌田住宅
3	公営	大沢住宅
4	公営	希望が丘住宅
5	公営	法蔵寺住宅
6	公営	西前田住宅
7	公営	高木住宅
8	公営	木造宮ノ前住宅
9	公営	宮ノ前住宅
10	公営	保美住宅
11	公営	仲瀬古住宅
12	特公賃	築出住宅
13	公営・特公賃	神戸久保川住宅
14	公営・特公賃	福祉の里住宅

■共同施設部分

	住宅名	共同施設名
1	緑ヶ丘住宅	集会所
2	西鎌田住宅	集会所
3	希望が丘住宅	集会所
4	保美住宅	集会所

5-2 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 事業手法の基本的な考え方

本計画で用いる事業手法は、維持管理、改善(全面的改善・個別改善)、建替、用途廃止とし、以下に基本的な考え方を整理する。

事業手法		基本的な考え方		
1)維持管理	公営住宅等の効用を維持するため、以下の方法により適切な維持・管理を行うものを本計画では「維持管理」とする。 ・保守点検 ・経常修繕(経常的に必要となる小規模な修繕) ・計画修繕 ・空家修繕等			
	全面的 改善 で	公営住宅等の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又は これに準ずる改善を行う事業とする。		
2)改善		全面的改善によらず、公営住宅等の質の向上のために以下の改善・ 改修を個別に行うものを本計画では「個別改善」とする。 特に長寿命化型改善を含むものについては「個別改善(長寿命化型)」とする。 1)安全性確保型(外壁改修、屋上・屋根改修、耐震改修、等) 2)長寿命化型(外壁の耐久性向上、屋上断熱防水、屋根改修、外壁改修、配管改修等) 3)居住性向上型(風呂改修、間取りの変更、断熱、電気容量のアップ等) 4)福祉対応型(EV設置、1階住戸のバリアフリー化、住戸内手摺設置、段差解消、共有部高齢者対応等)		
3)建替	現存する公営住宅等または共同施設を除却し、その敷地の全部または一部の 区域に新たに公営住宅等を建設するものを本計画では「建替」とする。 また、現存する団地の敷地では用途廃止をし、他の利便性の高い敷地に新た に建設するものを本計画では「移転建替」とする。			
4)用途廃止	耐用年数が経過しており、将来にわたり団地を継続管理することが不適当と 判断される場合、公営住宅等または共同施設の用途を廃止し、敷地を他の用途 へ有効に活用するものを本計画では「用途廃止」とする。			

※事業手法別の標準管理期間について、以下のように示す。

<事業手法別標準管理期間>

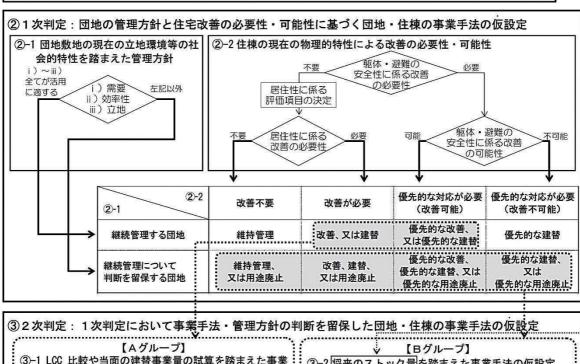
	手 法	標準管理期間
	耐火造(低耐・中耐・高耐)	70年
建替	簡易耐火造(2階建て)	45 年
	木造・簡易耐火造(平屋建て)	30年
全面的改善		概ね 30 年以上
個別改善		概ね 10 年以上

(2) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、指針に示された「事業手法の選定フロー」に沿って、選定を行う。

■事業手法の選定フロー

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】



③-1 LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業 手法の仮設定 ・改善事業と建替事業の LCC 比較や、計画期間内の建替事業量

事業量・将来のプリングの

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

・将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は 「当面管理する団地(建替を前提としない)」の判定を行い、 事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。



④3次判定:計画期間における事業手法の決定

の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団 地・住棟の事業手法の再判定

- ・集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。 ・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの
- ・あわせて、効率的な事業実施や地域ニースへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

■ 事業費の試算

問題なし

・中長期的な期間 (30 年程度) のうちに想定される新規整備、改善、建替 等に係る年度別事業費を試算する。

■ 事業実施時期の調整

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、事業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないか確認を行う。

問題あり

事業実施時期の決定 及び 年度別事業費の試算

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④-4計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間 (10年以上) 内における最終的な事業手法を決定する。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
- ・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表及び様式 $1 \sim 3$ として整理する。

(3) 事業手法の判定

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計 第3章「需要推計」参照

2 1 次判定

- ア. 団地敷地の社会的特性
 - ・選定フローに基づき、需要、効率性、立地条件により、団地ごとに判定を行う

需要	応募倍率(申込戸数)、空家戸数等から需要を評価
効率性	敷地面積、用途地域、敷地形状(不整形かどうか)等から高度利用の可能
2000年11年	性を評価
六州夕 //	利便性 (バス停近接 (概ね 300m))、地域バランス、災害危険区域から立
立地条件	地条件を評価

<判定結果>

	<u> </u>	ア. 団地敷地	の社会的特性
	団地名	継続管理する団地	継続管理について 判断を留保する団地
1	緑ヶ丘住宅	0	
2	西鎌田住宅	0	
3	大沢住宅	0	
4	希望が丘住宅	0	
5	法蔵寺住宅	0	
6	西前田住宅	0	
7	高木住宅		0
8	木造宮ノ前住宅		0
9	宮ノ前住宅	0	
10	保美住宅	0	
11	仲瀬古住宅	0	
12	築出住宅	0	
13	神戸久保川住宅	0	
14	福祉の里住宅	0	

イ. 住棟の物理的特性

・選定フローに基づき、躯体の安全性、避難の安全性、居住性により評価し、住棟の改善の 必要性や可能性を判定する。判定においては耐用年数経過年数も考慮して改善の必要性を 判断する。

躯体の安全性	新耐震基準(昭和56年6月以降)の確認、耐震診断、構造形式から躯体
独体の女主性	の安全性を評価
避難の安全性	二方向避難、防火区画から避難の安全性を評価
	住戸面積、バリアフリー性、住戸内設備状況(3 箇所給湯等)より居住性
居住性	を評価
耐用年数経過	耐用年数経過状況を評価

<判定結果>

				イ. 住棟の	の物理的特性	
	団地名		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	緑ヶ丘住宅		0			
2	西鎌田住宅				0	
2	大沢住宅	簡2住棟			0	
3	人水住七	中耐住棟	0			
4	希望が丘住5	宅	0			
5	法蔵寺住宅		0			
6	西前田住宅		0			
7	高木住宅					0
8	木造宮ノ前住	E宅				0
9	宮ノ前住宅		0			
10	保美住宅				0	
11	仲瀬古住宅				0	
12	築出住宅		0			
13	神戸久保川伯	主宅	0			
14	福祉の里住	主	0			

ウ.判定

- ・社会的特性による判断、物理的特性による判断結果を総合的に勘案して、事業手法(維持管理、改善、建替、用途廃止)を仮設定する。
- ・事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行う。

Aグループ:継続管理する団地のうち優先的な改善又は優先的な建替が必要な団地

Bグループ:優先的な建替又は優先的な用途廃止が必要な団地

<判定結果>

			継続管	理する団地	継続管理について 判断を留保する団地
	団地名		維持管理	又は	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止
1	緑ヶ丘住宅		0		
2	西鎌田住宅			0	
3	大沢住宅	簡2住棟		0	
3	人が住七	中耐住棟	0		
4	希望が丘住宅		0		
5	法蔵寺住宅		0	Aグループ	Bグループ
6	西前田住宅		0		
7	高木住宅				0
8	木造宮ノ前住宅				0
9	宮ノ前住宅		0		
10	保美住宅			0	
11	仲瀬古住宅			0	
12	築出住宅		0		
13	神戸久保川住宅		0		
14	福祉の里住宅		0		

③ 2 次判定

2次判定では、ライフサイクルコスト(LCC)及び建替事業量による判断により改善か建 替かを判定する。また、将来ストック量による判断により継続管理かどうかの判定を行う。

ア. LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定(Aグループが対象) 1)判定の考え方

- 1 次判定においてAグループとなった団地についてLCCを算出し、改善か建替かを判定する。
- 1 次判定においてAグループとなった団地のうち、簡易耐火造 2 階建ての住棟については、LCC 算定対象外であるため本判定を行わず、3 次判定にて事業手法を判定する。

2)判定のための判断基準

・対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較し、改善事業を実施する方がLCCを縮減できる場合に、事業手法を改善と仮設定する。

イ. 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定(Bグループが対象)

1)判定の考え方

• 1 次判定においてBグループとなった団地について将来のストック量の推計を踏まえて 判定する。

2)判定のための判断基準

・建替又は用途廃止候補の団地を対象として、ストック推計を踏まえて、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地(建替を前提としない)」とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定する。

<判定結果>

		Aグノ	レープ	Вグル	ープ	
	団地名	ア. LCC比較		イ. 将来ストック	7量の確認	備考
		優先的な 改善	優先的な 建替	優先的な建替	優先的な 用途廃止	פיי וווע
2	西鎌田住宅	0				
7	高木住宅			0		建替でストック量を維持
8	木造宮ノ前住宅				0	1戸
10	保美住宅	0				
11	仲瀬古住宅	0				

43次判定

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

ア. 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定

概要

- ・1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる 事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に 応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

イ、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(30 年程度)のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てる。

概要

- 事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。
- これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。

ウ. 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

脚要

・イで決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

工. 計画期間における事業手法の決定

概要

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間(10年以上)内に実施を予定する事業 (新規整備、改善、建替、用途廃止)を決定する。
- 改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

⑤判定結果

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

表 4-1 団地別のストック活用方針

		14 0.1		構造	建設	T1 ==	. 	管理	維持		改善改善		7-1- ++	用途
No.	団地名	種別	住棟番号	階数	年度	耐井	年限	戸数	管理	長寿命化型	居住性向上型	福祉対応型	建替	廃止
1	緑ヶ丘住宅	公営	1号棟	中耐3	H19	H89	2077	27	27					
ŀ		公営	2号棟	中耐3	H20	H90	2078	15	15					-
		公営	3号棟	中耐3	H21	H91	2079	15	15					
		公営 公営	4号棟	耐火1 耐火1	H20	H90 H91	2078 2079	6	6					
2	西鎌田住宅	公営	5号棟 1棟	簡2	H21 S54	H36	2079	6 3	- 6	3				
_	<u>Б</u> жит-	公営	2棟	簡2	S54	H36	2024	3		3				
		公営	3棟	簡2	S54	H36	2024	3		3				
		公営	4棟	簡2	S54	H36	2024	3		3				
		公営	5棟	中耐3	S54	H61	2049	12		12				
		公営	6棟	中耐3	S55	H62	2050	12		12				
		公営	7棟	中耐3	S55	H62	2050	12		12				
		公営	8棟	中耐3	S56	H63	2051	12		12				
		公営	9棟	簡2	S57	H39	2027	3	3					-
		公営	10棟	簡2	S57	H39	2027	3	3					
		公営	11棟	簡2	S57	H39	2027	3	3					—
l		公営 公営	12棟 13棟	簡2 簡2	S57 S57	H39 H39	2027 2027	3	3					
		公営	14棟	中耐3	S58	H65	2053	12	12					
		公営	15棟	中耐3	S57	H64	2052	12	12					
		公営	16棟	中耐3	S56	H63	2051	12	12					
		公営	17棟	中耐3	S56	H63	2051	12	12					
		公営	18棟	中耐3	S56	H63	2051	12	12					
		公営	19棟	中耐3	S58	H65	2053	12	12					
3	大沢住宅	公営	1棟	簡2	S59	H41	2029	3	3					
		公営	2棟	簡2	S59	H41	2029	3	3					
		公営	3棟	簡2	S59	H41	2029	3	3					—
ŀ		公営	4棟	簡2	S59	H41	2029	3	3					
4		公営 公営	5棟 A棟	<u>中耐3</u> 中耐4	S59 S62	H66 H69	2054 2057	12 10	12 10					
4	布室が圧圧七	公営	B棟	中耐4	S62	H69	2057	10	10					
		公営	C棟	中耐4	S63	H70	2058	10	10					
		公営	D棟	中耐4	S63	H70	2058	10	10					
		公営	E棟	中耐4	S63	H70	2058	9	9					
		公営	F棟	中耐4	H1	H71	2059	8	8					
		公営	G棟	中耐4	H1	H71	2059	8	8					
		公営	H棟	中耐4	H2	H72	2060	8	8					<u> </u>
		公営	I棟	中耐4	H2	H72	2060	8	8					
5	法蔵寺住宅	公営	A棟	中耐3	H9	H79	2067	12		12				-
<u> </u>	平並四人 ウ	公営	B棟	中耐3	H10	H80	2068	18		18				
6	西前田住宅	公営 公営	1号棟 2号棟	中耐3	S61	H68	2056	24		24				
		公営	2 亏限 3号棟	<u>中耐3</u> 中耐3	H8 H9	H78 H79	2066 2067	6 18		6 18				
7	高木住宅	公営	3万休 尋畑 1	簡平	S40	H7	1995	10		10				
′	IDANE.	公営		簡平	S40	H7	1995							
l		公営		簡平	S40	H7	1995							
		公営		簡平	S40	H7	1995							
		公営		簡平	S40	H7	1995							
		公営	中畑 6	簡平	S41	H8	1996	40					40	
		公営		簡平	S41	Н8	1996							
		公営		簡平	S41	H8	1996							
		公営		簡平	S41	H8	1996							
		公営	中畑 10		S41	H8	1996							-
_	大华京 / ** / ** / *	公営		簡平	S41	H8	1996		-					-
ď	木造宮ノ前住宅	公営	1	木造1	S34	H1	1989	1	<u> </u>	l				1

		14 D.I		構造	建設			管理	維持		改善改善		74.44	用途
No.	団地名	種別	住棟番号	階数	年度	啊 开	年限	戸数	管理	長寿命化型	居住性向上型	福祉対応型	建替	廃止
9	宮ノ前住宅	公営	1号棟	中耐3	H1	H71	2059	12	12					
		公営	2号棟	中耐3	H1	H71	2059	12	12					
		公営	3号棟	中耐3	H2	H72	2060	12	12					
		公営	4号棟	中耐3	H2	H72	2060	12	12					
		公営	5号棟	中耐3	НЗ	H73	2061	12	12					
		公営	6号棟	中耐3	НЗ	H73	2061	12	12					
10	保美住宅	公営	1号棟	簡2	S48	H30	2018	5	5					
		公営	2号棟	簡2	S48	H30	2018	5	5					
		公営	3号棟	簡2	S48	H30	2018	5	5					
		公営	4号棟	簡2	S48	H30	2018	5	5					
		公営	5号棟	中耐3	S53	H60	2048	12		12				
		公営	6号棟	中耐3	S53	H60	2048	24	24					
		公営	7号棟	中耐3	S54	H61	2049	24	24					
		公営	8号棟	中耐3	S56	H63	2051	12	12					
		公営	9号棟	中耐3	S58	H65	2053	18	18					
11	仲瀬古住宅	公営	1号棟	中耐3	S52	H59	2047	18	18					
		公営	2号棟	中耐3	S52	H59	2047	6	6					
12	築出住宅	特公賃	101号~	中耐3	H13	H83	2071	12		12				
	(スマイルコート築出)	特公賃	105号~	中耐3	H15	H85	2073	12		12				
13	神戸久保川住宅	公営	1	高耐7	H10	H80	2068	12		12				
	(エクセルコート久保川)	特公賃		高耐7	піо	H80	2068	30		30				
14	福祉の里住宅	公営	1	高耐8	H13	H83	2071	18		18				
	(セントラルコート築出)	特公賃		高耐8	піз	H83	2071	54		54				
		公営						676	455	180	0	0	40	1
		特公賃						108	0	108	0	0	0	0
		計						784	455	288	0	0	40	1

本計画において、計画期間中に耐用年限を迎える住棟については、その期間内においては、改善・修繕周期を考慮しながら適切な維持管理及び長寿命化型改善を実施することにより、耐用年限を延長して活用することとする。

また、計画期間以降は、改善履歴やその構造(プレキャストコンクリート造等)、設備(排水配 管等)の状態を考慮しつつ、建替を検討することとする。

計画期間中に耐用年限を迎える住棟 西鎌田住宅1~4号棟、9~13号棟

⑥公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

・公営住宅等ストックの事業手法別戸数表を以下に示す。

表 4-2 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

(単位:戸)

					(早1 <u>年</u> 12.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7
			1~5年目	6~10年目	合 計
公営住宅	等管理	戸数	784	784	784
	・新規整	· 经備事業予定戸数	0	0	0
	•維持管	理予定戸数	743	784	743
	うち	計画修繕対応戸数	0	0	0
	うち	改善事業予定戸数	120	168	288
		個別改善事業予定戸数	120	168	288
		全面的改善事業予定戸数	0	0	0
	うち	その他戸数	623	616	455
	· 建替事	\$ 業予定 戸数	40	0	40
	•用途廃	企业 企业 企业 企业 企业 企业 企业 企业 企业 企业 企业 企业 企业 企业	1	0	1

(各事業手法の基本的な考え方は、前掲(1)「事業手法の基本的な考え方」参照)

第6章 点検の実施方針

①定期点検の実施方針

建築基準法等に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。

②日常点検の実施方針

法定点検のほかにも「田原市建物維持管理マニュアル」に基づき、1年間に1度以上自主点検を行う。点検を行う場合はマニュアルに示される「建物点検チェックシート」等に記載・入力する。

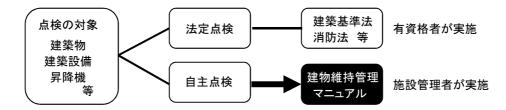
<「田原市建物維持管理マニュアル (平成27年8月 経営企画課)」の概要>

■目的

「建物維持管理マニュアル」は、老朽化等が進んでいる公共施設における安全対策と長く大切に利用するために、施設管理を行う者が日常的・簡易的に行うことができる点検ポイントを掲載しています。

また、建物や設備等の点検の結果を活用し、今後も保有していく施設の保全、大規模改修等の優先順位を検討し、大切な財産である公共施設を適切に維持、保全していくことを目的とします。

■点検の種類



■自主点検における業務

○定期点検

- 1)対象施設
 - 全ての公共施設
- 2) 実施時期
 - 1 年間に 1 度以上

3) 実施方法

- 施設を巡回し、目視などによって異常がないか確認してください。
- ・点検を行なう場合は必ず「建物点検チェックシート」に記載・入力してください。
- ・異常がある場合には状況写真や記録を残し、必要に応じて修繕等の対応をしてください。
- 日々の施設運営の際にも劣化箇所や清掃等が必要な箇所がないか確認してください。
- ・隠蔽部分や危険な部分等は点検を省略してください。

■点検個所と項目

建物外部	屋上(屋根)•避雷設備等	外壁	
	外部建具	外構	
建物内部	内装(床・壁・天井・廊下・階段)	内部建具	トイレ、湯沸し室
電気設備・機械設備	電気設備	空調設備•換気設備	給水設備
消防用設備	消火設備	避難設備	

③住宅内部における点検の実施方針

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

4点検結果のデータベース化

定期点検、日常点検(自主点検)、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てるものとする。

第7章 計画修繕の実施方針

修繕の実施にあたっては、部位ごとに定められている修繕周期を目安として、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定するとともに、定期 点検、日常点検(自主点検)の結果を踏まえ、予防保全的な観点から修繕計画を策定し、計画 的な修繕を行う。

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

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	安全性	供給処理		利便性の	
1 屋根防水										
		4-4- Mr	10.5	伸縮目地の打替、保護コンクリート部				$\overline{}$		
①屋上防水	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	分補修	3			0		
(保護防水)		修繕	24 年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	3			0		
		修繕	12 年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	3			O	\neg	
②屋上防水	DELIC V. VERSEN		12 —							
(露出防水)	屋上、塔屋	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			0		
		補修	12 年	下地調整の上保護塗装	3		\Box	0	\neg	
③傾斜屋根	屋根	撤去・葺	1	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、						
3 喷水连报	/ 生化	替	24 年	は行座 (本名) を主面版 (なり) (本名) (本名) (本名) (本名) (本名) (本名) (本名) (本名	3			0		
(A) th:	庇天端、笠木天端、パラペット天	A		4日へ	\vdash	\vdash	\vdash	\rightarrow	\rightarrow	-
④庇・笠木等		修繕	12 年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	3			0		
防水	端・アゴ、架台天端等				1	\sqcup	\Box	\perp		
2 床防水								Α,		
①バルコニ		修繕	18 年	 高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	2			0		
一床防水	(側溝、幅木を含む)	ריי ייים	10-	同元が近で、工工を制造、主族例が守	•	\square				
②開放廊下・	開放廊下・階段の床	<i>l</i> √ + √+	10 /=	京広次の して地図教 冷時吐む笠	(2)					
階段等床防水	(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			0		
3 外壁塗装等										
	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天						\Box			
一卜補修	(上げ裏)、庇等 (コンケリート、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	0		0		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	·A ++	10 -	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り			\Box	$\overline{}$	\neg	$\overline{}$
		塗替	18 年	\$	2	0		0		0
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	0		0		0
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	0		0		0
⑤シーリン	外壁目地、建具周り、スリーブ周	打替	18 年	既存シーリング材を全面撤去の上、下	2	0		0		
グタサロネサ	り、部材接合部等	L		地処理、打替え		Щ				
4 鉄部塗装	7							Т		
①鉄部塗装 (雨掛かり		塗替	6年	下地処理の上、塗装	_			0		
部分)	(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	-			0		
	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	-			0		
②鉄部塗装	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	3	П		0	\dashv	_
(非雨掛かり部分)	(鋼製) 共用部分ドア、メーター ボックス扉、手すり、照明器具、		•							
W 0000 8059-52	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			0		
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	_			0		
	(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				0	-2.6 MARSHOT	
5 建具・金	物等									
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自	点検・調		動作点検、金物(丁番、ドアチェック						
	動ドア	整	12 年	等)の取替等	3					
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	3	0				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッ	点検・調		動作点検、金物(戸車、クレセント、			\vdash	\dashv	\dashv	_
	怒りりつ、風俗子、禍戸、シャッ	整整	12 年	動作点検、並物(尸単、グレセント、 ビート等)の取替等	3	0	(I			
	,	取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	3	0				

							修絲	善の目	目的	
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		給処理機	劣化の軽減	便性の	観の維
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	0				
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	0				
THICK		取替	36 年	全部撤去の上、取替	3	0				
④金物類 (集合郵便		取替	24 年	取替	3				0	
受等)	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	0				
	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	0				
⑤金物類 (メータボ 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				0	
6 共用内部	Manual	75 ++ 14	1							
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	替	12 年	床・壁・天井の塗替、張替等	3					0
	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					0
7 給水設備	The second of the second			Transcription one more						
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)		0			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア 継手)	T.		0			
	水道メーター	取替 取替	8年	ステンレス鋼管 支給品	6		0	-		\vdash
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25 年	又称 m FRP 製	3		8	-	_	\vdash
③給水ポン			8年	オーバーホール	3		0		-	
プログルスホン	結増圧ポンプ	取替	15 年		3	,	0			
8 排水設備	104-11-11-12-11-12-11-12-11-11-11-11-11-11-	44 11	10-		10	_				
①雑排水管	共用雑排水立て管	取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管	1		0			
(屋内)	専用雑排水枝管		I	タールエポキシ塗装鋼管	1					
		取替	30年	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	4 5		0			
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		0	omaneces.		
		取替	50年	鋳鉄管	1		0			
③排水管	屋外排水管	取替	25 年	排水用硬質塩化ビニル管	1		0			
(屋外)	1 199	取替	30年	ヒューム管	4		0	Ci-		
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	3		0			\vdash
⑤ 排 水 ポ ン	排水ポンプ	補修 取替	8年 15年	オーバーホール 	3		0			
り ガス設備		4次月	10 4		10	_	U	ш		
①ガス管	ガス管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管	(<u>6</u>)	Г	О			
(屋内)	ガスメーター	取替	10年	and the features of the field	-		0			
②ガス管		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	1		0			
(屋外)		取替	50 年	被覆鋼管ポリエチレン管	1		0			

							修紹	善の目	的	
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	安全性の確保	供給処理機	劣化の軽	利便性の確保	観の維
10 空調換		, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,				_				
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15 年		3				0	
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		0			. o
1 1 電灯設付	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	0	0			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年 ~6年		-	0	0			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年		3		0			
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30 年		3		0			
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		0			
⑤ 自家発電 設備	発電設備	取替	30年		3		0			
12 情報・	通信設備	*			*			- *	- 4	
設備	電話配電盤 (MDF)、中間端子盤 (IDF)等	取替	30 年		3				0	
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				0	
③ 光 ケー ブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年		3				0	
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				0	
13 消防用語	STOCKENS.					_				
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	0				
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	0				
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	0				
1 4 昇降機 ①昇降機		+ 土 1/女	15 /=		3	_			$\overline{}$	
①升阵 機	カゴ内装、扉、三方枠等 全構成機器	補修 取替	15年		3			H	0	-
15 立体駐	The Control of the Co	70.11	00 +		10				<u> </u>	
	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				0	
車場		建替	30 年	全部撤去の上建替	3				0	
	2段方式、多段方式(昇降式、横	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	3				0	
車場	行昇降式、ピット式)、 垂直循環方式等	建替	20 年	撤去、新設	3				0	
16 外構・	A STATE OF		20.4-						- 1	
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			0	0	
	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	0			0	
	埋設排水管、排水桝等、※埋設給 水管を除く	取替	20 年		1		0			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		1				0	
	植栽	整備	20年		1					0

72						1	修繕	の目	目的	
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	安全性の確保	供給処理機能の維持		便性の	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				0	
②設備機器	分電盤	取替	15 年		1		0			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年		1				0	
	換気扇	取替	20 年		1				0	

参照文献凡例

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

第8章 改善事業の実施方針

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

①安全性確保型

実施方針	実施内容
・非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路	• 屋外通路等の避難経路の整備
の整備・確保を行う。	等
・防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮	・防犯に配慮した建物部品の設置
した改善を行う。	• 外壁落下防止改修
・入居者の安全を確保するため、建物の安全性能	等
を維持する改善を実施する。	

②長寿命化型

実施方針	実施内容	
・耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理	・外壁や屋根・屋上防水の耐久性向上	
の容易性向上の観点から予防保全的な改善を	・配管の耐久性向上	
行う。	等	

計画期間内が対象団地	実施内容	実施年次
西鎌田住宅(1~4号棟)(簡2住棟)	外壁修繕	2024 (H36)
西鎌田住宅(5~8号棟)	外壁修繕	2025 (H37) ~2026 (H38)
法蔵寺住宅(A・B棟)	屋上修繕	2021 (H33) ~2022 (H34)
西前田住宅(1号棟)	屋上修繕	2019 (H31)
西前田住宅(2・3号棟)	屋上•外壁修繕	2021 (H33) ~2022 (H34)
保美住宅(5号棟)	外壁修繕	2025 (H37)
築出住宅	屋上•外壁修繕	2024 (H36) • 2026 (H38)
神戸久保川住宅	屋上•外壁修繕	2020 (H32)
福祉の里住宅	屋上•外壁修繕	2027 (H39)
希望が丘住宅集会所	屋上修繕	2024 (H36)

③福祉対応型

実施方針	実施内容
・高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住	・1 階住戸のバリアフリー化、住戸内部
戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。	の段差解消・手すり設置、浴室・トイ
	レの高齢者対応
	・共用部・屋外の階段等における手すり
	設置、スロープの設置
	等

④居住性向上型

実施方針	実施内容			
・住戸及び住棟設備の機能向上を行い、居住性を	• 浴室改修			
向上させる。	・給湯設備の改修(台所、洗面所、風呂			
	の3箇所給湯)			
	・間取りの変更			
	・電気容量のアップ			
	等			

計画期間内が象団地	実施内容	実施年次
西前田住宅(1号棟)		入居者が退去して
保美住宅	浴室改修	八店台が返去して 空家となった際に実施
仲瀬古住宅		呈家となりた際に美胞

第9章 建替事業の実施方針

①建替方針

■計画期間内

・建設年度が古く、老朽化が顕著な高木住宅(簡平)について、利便性の高い適地(市街化区域内)への移転建替えを推進する。

■計画期間後

- 耐用年限が経過し老朽化が著しい住宅については用途廃止又は建替えを検討する。
- 高齢者対応(バリアフリー化・EV 設置の困難な住宅)を優先して建替えを検討する。
- 建替えによる新規団地の入居機会が公平に提供されるよう地域バランスを考慮する。

■既存民間賃貸住宅の借上げの検討

- 市が所有する公営住宅等の延床面積の削減(施設保有総量の圧縮)を視野に入れ、既存民間賃貸住宅を公営住宅として借上げて必要な戸数を確保すること(住宅借上げ制度)を検討する。
- 既存入居者が民間賃貸住宅へ移転する場合は家賃補助制度を検討する。

②建替実施に際しての基本的な方針

■既存入居者への配慮

- 移転建替えにおいては既存入居者をはじめ入居者意向を適切に反映するよう努める。
- ・既存入居者が入居する場合、仮住居の確保、移転費の負担、傾斜家賃の設定等適切な措置を講じる。
- ・必要に応じて民間賃貸住宅への移転斡旋等の措置を講じる。

■入居者に配慮した住戸の整備

- ・ 建替えにあたっては、高齢者をはじめすべてのひとが安心して居住できるユニバーサルデザインに対応した住戸の整備を進める。
- 多様な世帯構成、生活様式に対応できる住戸タイプを検討する。

■周辺の景観、環境への配慮

- 建替えにあたっては、周辺の景観に配慮したデザインとする。
- 住棟は、必要な日照や通風、採光、開放性、プライバシーを確保するなど団地内やその周辺地域の良好な居住環境を確保するよう整備する。
- 住棟だけでなく駐車場やゴミ置き場等の屋外環境にも配慮する。
- •環境に配慮した省エネルギー化を検討する(太陽光発電、雨水利用等)。

■整備や管理面でのコストへの配慮

建替えにあたっては、建設費のみならず管理のしやすさなど維持管理費にも配慮する。

■コミュニティの形成・まちづくりの検討

- 入居者の利便性を確保するとともに、団地内のコミュニティの形成を図るため、集会室や 広場・小公園等の付帯施設の整備を検討する。
- 周辺の地域を含め健全な地域のまちづくりに貢献する(建設にあわせ道路や広場等地域に 必要な公共施設の整備、福祉施設等の生活支援施設導入の検討)。
- 高木住宅の移転跡地について、地域のまちづくりに寄与する有効活用を検討する。

■民間活力導入の検討

・建替えにあたっては、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した民間活力による整備 手法(PPP/PFI 手法)について検討する。

第 10 章 長寿命化のための事業実施予定

①事業実施予定

計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を整理し、以下の様式に示す。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所)

②事業費

これらの事業にかかる事業費については、家賃収入等と管理費・建設費等が均衡するよう運営するとともに、社会資本整備総合交付金等の国庫補助金等を活用し、その事業費に充てるものとする。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名:

住宅の区分:

	備考	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	改善 (長寿命化型)	改善 (長寿命化型)	(在小忠等),秦农	改善(長寿命化型)	改善(長寿命化型)	933] 改善(長寿命化型)	改善(長寿命化型)	(陸) 中華(維持管理	維持管理
TCC	縮減効果 (千円/ 年)	WE	Vic	VII.	WE	WE	189	189	191	161	986	2 886	2 886	1, 029 ह	WE	WE
	H40															
	Н39															
	H38													外壁改修 (長寿命)		
絘	Н37										外壁改修 (長寿命)	外壁改修 (長寿命)	外壁改修 (長寿命)			
・改善事業の内容	H36						外壁改修 (長寿命)	外壁改修 (長寿命)	外壁改修 (長寿命)	外壁改修 (長寿命)						
修繕・改善	H35															
剱	H34															
	Н33															
	Н32															
	H31															
検時期	法定点検に 準じた点検															
次期点検時期	法定点検															
	建設 年度	H19	Н20	H21	Н20	H21	S54	\$54	\$54	\$54	\$54	S55	855	S56	\$57	\$57
	構造	中耐3	中暦3	中耐3	耐火1	耐火 1	童 2	6 2	6 2	簡 2	年 133	年 133	中計3	中野3	簡 2	簡 2
_	戸数	27	15	15	9	9	8	က	3	3	12	12	12	12	3	8
1	番号	-	2	3	4	2	-	2	3	4	2	9	7	8	6	10
	団地名	緑ヶ丘住宅	緑ヶ丘住宅	緑ヶ丘住宅	緑ヶ丘住宅	緑ヶ丘住宅	西鎌田住宅	西鎌田住宅	西鎌田住宅	西鎌田住宅	西鎌田住宅	西鎌田住宅	西鎌田住宅	西鎌田住宅	西鎌田住宅	西鎌田住宅

	<u> </u>			4	次期点検時期	検時期				修業	善 改善	修繕・改善事業の内容	傪				CCC	
団地名	任裸 番号	戸数	構造	建設 年度	法定点検	法定点検に準じた点検	H31	H32	H33	H34	H35	Н36	Н37	Н38	Н39	H40	縮減効果 (千円/ 年)	備考
西鎌田住宅	11	3	簡 2	S57														維持管理
西鎌田住宅	12	3	簡 2	S57														維持管理
西鎌田住宅	13	3	簡 2	S57														維持管理
西鎌田住宅	14	12	中耐3	\$58														維持管理
西鎌田住宅	15	12	中耐3	S57														維持管理
西鎌田住宅	16	12	中耐3	S56														維持管理
西鎌田住宅	17	12	中耐3	S56														維持管理
西鎌田住宅	18	12	中耐3	S 56														維持管理
西鎌田住宅	19	12	中耐3	\$58														維持管理
大沢住宅	1	3	簡 2	S59														維持管理
大沢住宅	2	3	簡 2	S 59														維持管理
大沢住宅	3	3	簡 2	\$59														維持管理
大沢住宅	4	3	簡 2	S 59														維持管理
大沢住宅	5	12	中耐3	S 59														維持管理
希望が丘住宅	A	10	中耐 4	\$62														維持管理
希望が丘住宅	В	10	中	\$62														維持管理
希望が丘住宅	0	10	中票 4	863														維持管理
希望が丘住宅	Q	10	中 季 4	863														維持管理

	1			1	次期点	次期点検時期				修	修繕・改善事業の内容	事業の内	絘				227	
団地名	番号	戸数	構造	年度	法定点検	法定点検に単じた点検	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H3.8	Н39	H40	縮減効果 (千円/ 年)	備考
希望が丘住宅	E	6	中耐 4	863														維持管理
希望が丘住宅	F	8	中耐 4	H1														維持管理
希望が丘住宅	9	8	中耐 4	H1														維持管理
希望が丘住宅	Н	8	 中耐 4	Н2														維持管理
希望が丘住宅	1	8	中耐 4	Н2													_	維持管理
法蔵寺住宅	A	12	中耐3	6Н						屋上防水 (長寿命)							1, 114	改善(長寿命化型)
法蔵寺住宅	В	18	中耐3	H10					屋上防水 (長寿命)								1, 669	改善(長寿命化型)
西前田住宅	-	24	を雇出	\$61			屋上防水 (長寿命)				の	浴室改修 (居住性向上)				\uparrow	1, 940	改善 (長寿命化型) 空室発生時に浴室改修
西前田住宅	2	9	中耐 3	Н8					屋上防水 外壁改修 (長寿命)								531	改善(長寿命化型)
西前田住宅	8	18	中耐3	6Н						屋上防水 外壁改修 (長寿命)							1, 615	改善(長寿命化型)
高木住宅	1~11	40	簡平	\$40 • \$41														
木造宮ノ前住 宅	1	-	十	834														
宮ノ前住宅	1	12	中耐3	H1														維持管理
宮ノ前住宅	2	12	中耐3	H1														維持管理
宮ノ前住宅	33	12	中野3	Н2														維持管理
宮ノ前住宅	4	12	中野3	Н2														維持管理
宮ノ前住宅	5	12	中耐3	Н3														維持管理
宮ノ前住宅	9	12	を重り	H3														維持管理

	:			;	次期点	次期点検時期				修業	修繕・改善事業の内容	事業の内					707	
団地名	田 年 中 中	匠数	華	建年跃度	法定点檢	法定点検に準じた点検	H31	Н32	H33	H34	H35	H36	Н37	H38	H39	H40	縮減効果 (十円/ (千円/	華
保美住宅	-	2	簡 2	848														維持管理
保美住宅	2	2	簡 2	848														維持管理
保美住宅	3	2	簡 2	848														維持管理
保美住宅	4	2	簡 2	848														維持管理
保美住宅	5	12	中耐3	S53			\downarrow				浴室改 (居住	浴室改修 (居住性向上)	外壁改修 (長寿命)			\uparrow	977	改善 (長寿命化型) 空室発生時に浴室改修
保美住宅	9	24	中耐3	S53							浴室改 (居住	浴室改修 (居住性向上)				1		維持管理 空室発生時に浴室改修
保美住宅	7	24	中耐3	S54							治室改 (居住	浴室改修 (居住性向上)				\uparrow		維持管理 空室発生時に浴室改修
保美住宅	8	12	中耐3	856			\downarrow				※ ※ ※ ※ ※ ※ ※ ※ ※ ※ ※ ※ ※ ※ ※ ※ ※ ※ ※	浴室改修 (居住性向上)				\uparrow		維持管理 空室発生時に浴室改修
保美住宅	6	81	日 33	858								浴室改修 (居住性向上) 				1		維持管理 空室発生時に浴室改修
仲瀬古住宅	-	81	4 計3	\$52							浴室浴 (居住)	治室改修 (居住性向上) 				1		維持管理 空室発生時に浴室改修
仲瀬古住宅	2	9	中耐3	852			\downarrow					浴室改修 (居住性向上)				1		維持管理 空室発生時に浴室改修
築出住宅	101号~	12	中耐3	H13							_ " - "	屋上防水 外壁改修 (長寿命)					1, 105	改善(長寿命化型)
築出住宅	105号~	12	中耐3	H15									-	屋上防水 外壁改修 (長寿命)			1,154	改善(長寿命化型)
神戸久保川住 宅		42	高耐 7	H11				屋上防水 外壁改修 (長寿命)									4, 124	改善(長寿命化型)
福祉の里住宅		72	画 計 8	H14											屋上防水 外壁改修 (長寿命)		6,889	改善(長寿命化型)
祌		784																

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

 特定公共 地優質 (公営住宅) 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他(

備考	H39 Ib 1庫 1		H32取壊し	H30取壊し	H30取壊し	H32取壊し	H32取壊し	H30取壊し	H32取壊し	H32取壊し	H30取壊し	H30取壊し	新規整備予定	新規整備予定
LCC (平田/年)			-		_			_					4, 905	4, 905
新規又は建 替整備予定	年度 H33・34		H33·34	H33·34	H33·34	H33·34	H33·34	H33·34	H33·34	H33·34	H33·34	H33·34	H33	H34
次期点検時期 法定点検に	準じた点検													
次期点注字占格	みたませ													
建設年度	840		840	840	840	840	841	841	148	148	841	841	I	-
構造	與	i	開	典	典	開平	典	頭	開平	開平	開平	典	田田	中耐る
戸数	4	,	က	4	4	5	3	4	4	4	2	3	20	20
住棟番号	-	:	2	3	4	2	9	7	8	6	10	11	1	2
団地名	· 大	1	高木住宅	高木住宅	島木住宅	高木住宅	高木住宅	高木住宅	高木住宅	高木住宅	高木住宅	高木住宅	(仮称) A 団地	(仮称) A 団地

【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:
 田原市

 住宅の区分:
 (公営住宅) 別覧住宅 (公済日報) 改良住宅

	備考	維持管理	維持管理		
	H40		茶		
	H39		***************************************		-
	H38				
内容	Н37				
改善事業の内容	H36			屋上防水 (長寿命)	
維持管理・改	H35				
維持,	H34				
	Н33				
	H32				取壊し
	H31				
倹時期	法定点検に 準じた点検				
次期点検時期	法定点検				
	建設年度	Н21	257	H	S54
	共同施設名	集会所	集会所	集会所	集会所
	団地名	緑ヶ丘住宅	西鎌田住宅	希望が丘住宅	保美住宅

第 11 章 ライフサイクルコストとその縮減効果

従来の対症療法的な維持管理から、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 長寿命化型改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながることと なる。

ライフサイクルコスト(LCC)は、指針をもとに算出する。

(1) ライフサイクルコスト(LCC) の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト(LCC)の 算出の基本的な考え方は次の通りである。

LCC=(建設費+改善費+修繕費+除却費)

[単位 千円/棟・年]

• 建設費: 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費

・改善費:想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除(改善

事業を実施することにより不要となる修繕費を控除)した額(※)

・修繕費:管理期間における修繕工事費の見込み額(※)。

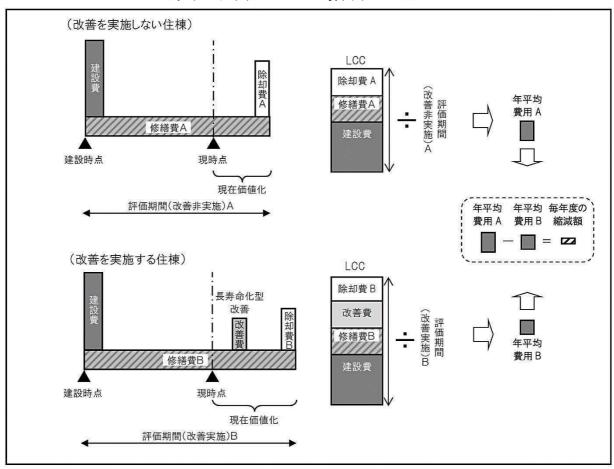
・除却費:想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額(※)

※現時点以後、将来に発生するコスト(将来の改善費、修繕費、除却費)については、 社会的割引率(4%)を適用して現在価値化する。

(2) ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方は次の通りである。

<ライフサイクルコストの算出イメージ>



①計画前モデル(長寿命化型改善事業を実施しない場合)のLCC

LCC(計画前) = (建設費+修繕費+除却費) 評価期間(改善非実施)

[単位 円/戸・年]

②計画後モデル(長寿命化型改善事業を実施した場合)のLCC

 LCC(計画後) =
 (建設費+改善費+修繕費+除却費)

 評価期間(改善実施)
 [単位 円/戸・年]

③1棟のLCC縮減効果=LCC(計画前)-LCC(計画後)

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

(3) ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果の算出結果

ライフサイクルコスト(LCC)の算出結果は以下のとおりである。

<算出の前提条件>

評価期間	計画前(長寿命型改善非実施)	使用年数50年
11 一	計画後(長寿命型改善実施)	使用年数70年
改善事業における	屋上防水	田原市公営住宅
戸当たり工事費	外壁改修	実績値

<ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果>【長寿命化型改善事業】→様式1

			, ,	101/20/22/21		_ ~ D ~ ~		
団地名	住棟番号	戸数	建設年度	改善事業 予定年度	長寿命化型 改善事業を 実施しない 場合のLCC (円/戸・年)	長寿命化型 改善事業を 実施した 場合のLCC (円/戸・年)	改善事業 実施による LCC縮減額 (円/戸・年)	1棟当たりの 年平均縮減額 (円/棟・年)
	1	3	S54(1979)	H36(2024)	284,594	221,530	63,064	189,192
	2	3	S54(1979)	H36(2024)	284,594	221,530	63,064	189,192
	3	3	S54(1979)	H36(2024)	287,781	223,951	63,830	191,489
西鎌田住宅	4	3	S54(1979)	H36(2024)	287,781	223,951	63,830	191,489
四球田任七	5	12	S54(1979)	H37(2025)	309,807	231,768	78,039	936,471
	6	12	S55(1980)	H37(2025)	307,631	229,919	77,712	932,548
	7	12	S55(1980)	H37(2025)	307,631	229,919	77,712	932,548
	8	12	S56(1981)	H38(2026)	335,719	249,931	85,788	1,029,455
法蔵寺住宅	Α	12	H9(1997)	H34(2022)	372,045	279,177	92,869	1,114,424
広 殿守住七	В	18	H10(1998)	H33(2021)	372,148	279,441	92,706	1,668,716
	1	24	S61(1986)	H31(2019)	337,758	256,912	80,846	1,940,305
西前田住宅	2	6	H8(1996)	H33(2021)	370,003	281,551	88,452	530,713
	3	18	H9(1997)	H34(2022)	372,045	282,337	89,708	1,614,750
保美住宅	5	12	S53(1978)	H37(2025)	323,814	242,394	81,420	977,044
築出住宅	101号~	12	H13(2001)	H36(2024)	374,182	282,107	92,075	1,104,898
宋山住七	105号~	12	H15(2003)	H38(2026)	383,034	286,827	96,207	1,154,486
神戸久保川住宅	_	42	H11(1999)	H32(2020)	432,901	334,713	98,188	4,123,881
福祉の里住宅	_	72	H14(2002)	H39(2027)	414,777	319,091	95,686	6,889,400
_							合計	25,711,001

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

<ライフサイクルコスト(LCC)>【新規建替整備】→様式2

団地名	住棟 番号	戸数	構造	新規建替整備	LCC (千円/年)
(仮称)A団地	1	20	中耐3	H33(2021)	4,905
(仮称)A団地	2	20	中耐3	H34(2022)	4,905

田原市公営住宅等長寿命化計画

策 定:平成31年3月

発行者:田原市都市整備部建築課

〒441-3492 愛知県田原市田原町南番場 30番地 1 TEL: 0531-23-3527 FAX: 0531-22-3811