

# 田原市公営住宅等長寿命化計画【概要版】

## 1. 計画の背景と目的等

### 1-1 計画の背景と目的

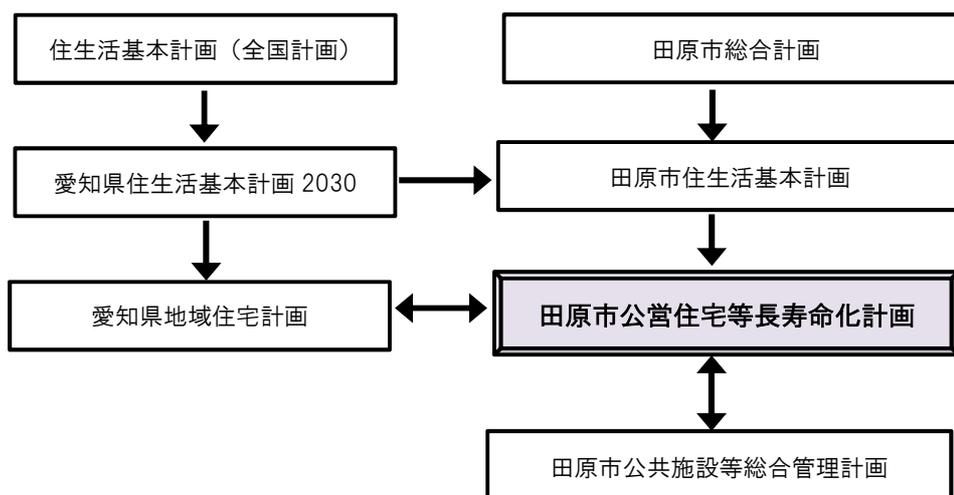
厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応するため、田原市では、公営住宅等の点検の強化及び早期の管理・修繕による更新コストの縮減をめざし、国土交通省が示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 21 年 3 月 国土交通省住宅局）」に基づき、平成 21 年度に「田原市公営住宅等長寿命化計画」を策定しました。

同計画が平成 30 年度をもって計画期間が満了となること、また、平成 28 年 8 月には「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定されたことなどを踏まえ、公営住宅等の長寿命化に資することを目的とした、新たな「田原市公営住宅等長寿命化計画」をここに策定するものです。

### 1-2 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します。

#### <計画の位置づけ>



### 1-3 計画期間

公営住宅等長寿命化計画の計画期間は 2019 年度（平成 31 年度）から 2028 年度（平成 40 年度）までの 10 年間とします。

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

### 1-4 計画の対象

計画の対象は公営住宅等 12 団地 64 棟 742 戸及び共同施設（集会所）4 箇所とします。

#### <計画の対象>

公営住宅	特定公共賃貸住宅	集会所
634 戸	108 戸	4 箇所
12 団地 64 棟 742 戸		

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

## 2. 公営住宅等の状況整理

### 2-1 人口の推移

○2020年（令和2年）における本市の人口（国勢調査）は59,360人となっています。2005年（平成17年）まで増加傾向を示していましたが、2010年（平成22年）には減少に転じています。

○年齢3区分別人口の推移をみると、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おり少子高齢化が進んでいます。

○2020年（令和2年）における高齢単身世帯、高齢夫婦のみ世帯はそれぞれ1,616世帯、1,746世帯（国勢調査）となっており、増加傾向にあります。

○将来は人口減少がさらに進むものと予測されています。

＜人口・年齢3区分別人口の推移＞



（出典：国勢調査）（合計は年齢不詳人口含む）

### 2-2 公営住宅等の状況

#### ①管理戸数

○本市の公営住宅等の管理戸数は742戸となっています。うち公営住宅634戸（85.4%）、特定公共賃貸住宅108戸（14.6%）となっています。また、高齢者世帯向けのシルバーハウジングが30戸整備されています。

○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）の順となっています。

＜公営住宅等の概要＞

地域	No.	団地名	種別	棟数	管理戸数	建設年度	構造・階数	備考	
田原	衣笠	1	緑ヶ丘住宅	公営	5	69	2007～2009	中耐3／耐火1	
	衣笠	2	西鎌田住宅	公営	19	147	1979～1983	中耐3／筋2	
	田原中部	3	大沢住宅	公営	5	24	1984	中耐3／筋2	
	神戸	4	希望が丘住宅	公営	9	81	1987～1990	中耐4	
赤羽根	高松	5	法蔵寺住宅	公営	2	30	1997～1998	中耐3	
渥美	泉	6	西前田住宅	公営	3	48	1986～1997	中耐3	
	清田	7	宮ノ前住宅	公営	6	72	1989～1991	中耐3	
	福江	8	保美住宅	公営	9	110	1973～1983	中耐3／筋2	
	福江	9	仲瀬古住宅	公営	2	23	1977	中耐3	用途廃止1戸
田原	田原中部	10	築出住宅 (スマイルコート築出)	特公賃	2	24	2001～2003	中耐3	
	神戸	11	神戸久保川住宅 (エクセルコート久保川)	公営	1	12	1998～1999	高耐7	シルバーハウジング
		12	福祉の里住宅 (セントラルコート築出)	特公賃	1	18			
計			公営	—	604			低所得者向け	
			特公賃	—	30			シルバーハウジング	
			計	—	634				
			特公賃	—	108			中堅所得者向け	
			総計	64	742				

## ②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 284 戸（38.3%）と最も多くなっています。平成 7 年（1995 年）以降も 261 戸（35.1%）と多くなっています。

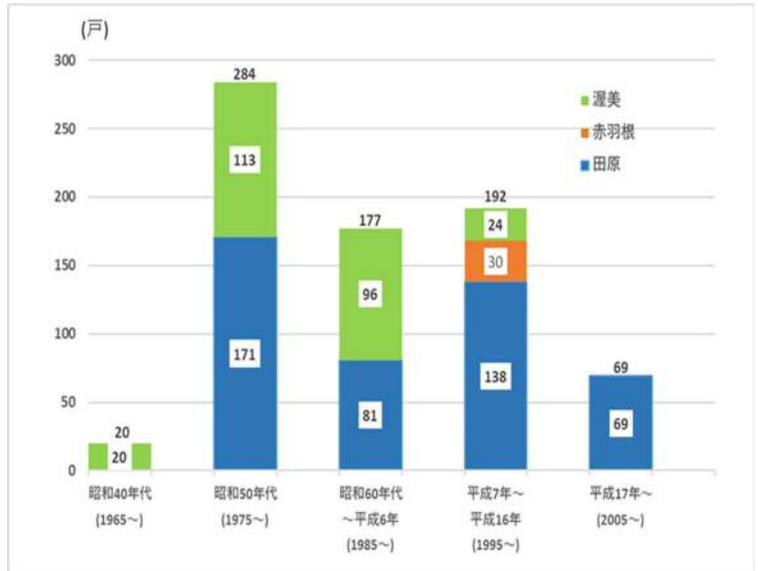
○新耐震基準以前の住棟は 152 戸（20.5%）となっています。

## ③耐用年数経過状況

○耐用年数経過状況（2024 年基準）をみると、全体の 2.7%が耐用年数を経過、48.1%が耐用年数の 1/2 を経過しています。

○計画期間終期となる 2028 年には全体の 6.3%が耐用年数を経過、58.5%が耐用年数の 1/2 を経過します。

＜地域別・建設年度別管理戸数＞



## 3. 需要推計

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）を推計します。

### 3-1 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果（国が示す「ストック推計プログラム」から推計）

○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ます。

＜「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

### 3-2 著しい困窮年収未満世帯への対応

○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します。

○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します（対応可能）。

＜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

## 4. 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

#### 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ます。「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ます。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あつては、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ります。
- 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割を占めています。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割を占めています。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7割近くとなっています。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ります。
- 空室の状況をみると、西鎌田住宅、西前田住宅、保美住宅で多くなっています。また、全体の応募状況をみると、空室戸数が申込戸数を上回っています。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室が見られる状況にあります。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、供給が求められます。

##### <整備方針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（1973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す。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す。
- 昭和50年代（1975年～1984年）以降は中層耐火造が多くなっていますが、これらも計画期間終期となる2028年には全体の6.3%が耐用年数を経過、58.5%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ります。
- 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ます。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ります。
- 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ます。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す。
- 2050年に二酸化炭素排出量を実質ゼロにする「たはらせろカーボンシティ」の表明及び電気料金高騰や原油等の燃料価格高騰を踏まえ、田原市の公共施設等について、LED等の高効率照明の計画的な導入を行うことにより省エネルギー化を推進し、二酸化炭素の削減及び電気消費量の削減、経費削減を図ることを目的として「LED照明に関する公共施設等への導入方針」を定めたことにより、市営住宅のLED照明導入を推進する必要があります。

##### <整備方針2>

#### 公営住宅等の長寿命化と適切な維持管理・建替えの実施

- ▼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

### 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ます。

#### 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します。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きます。

#### 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します。

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

#### 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ります。

#### 2) ライフサイクルコストの縮減

○改善事業の実施にあつては、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ります。

## 5. 事業手法の選定

事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 平成 28 年 8 月）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って選定を行いました。

■活用手法の種類……「維持管理」「改善」「建替」「用途廃止」

■活用手法の選定及び判定の考え方

① 1次判定（対象：すべての団地、住棟）

・団地の立地環境等の社会的特性と建物の物理的特性による改善の必要性・可能性から判定する。

② 2次判定（対象：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地、住棟）

・ライフサイクルコストの比較や将来のストック量の状況から判定する。

③ 3次判定（対象：すべての団地、住棟）

・集約・再編等の可能性、事業実施時期の調整検討、長期的な管理の見通しを踏まえ、計画期間における事業手法を決定する。

### <選定結果>

事業手法	団地名	戸数（戸）	
維持管理	緑ヶ丘住宅(1～5号棟)、西鎌田住宅(9～19棟)、大沢住宅(1～5棟)、 希望が丘住宅(A～I棟)、宮ノ前住宅(1～6号棟)、 保美住宅(1～4号棟、6～9号棟)、仲瀬古住宅(1・2号棟)	454	742
改善（長寿命化型） 〔屋上防水・外壁改修〕	西鎌田住宅(1～8棟)、法蔵寺住宅(A・B棟)、西前田住宅(1～3号棟)、 保美住宅(5号棟)、築出住宅(スマイルコート築出)、 神戸久保川住宅(エクセルコート久保川)、 福祉の里住宅(セントラルコート築出)	288	

## 6. 点検の実施方針

### 6-1 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します。

### 6-2 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います。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・入力します。

### 6-3 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室となった際に実施します。

### 6-4 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します。

## 7. 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、計画的な修繕を行います。

## 8. 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実施します。

### ■安全性確保型

- 非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。
- 防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。
- 入居者の安全を確保するため、建物の安全性能を維持する改善を実施する。

### ■長寿命化型

- 耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

計画期間内 対象団地	実施内容	実施年次
西鎌田住宅（5～8号棟）	外壁修繕	2025(R7)～2026(R38)
法蔵寺住宅（A・B棟）	屋上修繕	2021(R3)～2022(R4)
西前田住宅（1号棟）	屋上修繕	2019(R1)
西前田住宅（2・3号棟）	屋上・外壁修繕	2021(R3)～2022(R4)
保美住宅（5号棟）	外壁修繕	2025(R7)
築出住宅	屋上・外壁修繕	2023(R5)・2026(R8)
神戸久保川住宅	屋上・外壁修繕	2020(R2)
福祉の里住宅	屋上・外壁修繕	2027(R9)
希望が丘住宅集会所	屋上修繕	2024(R6)

## ■福祉対応型

○高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

## ■居住性向上型

○住戸及び住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

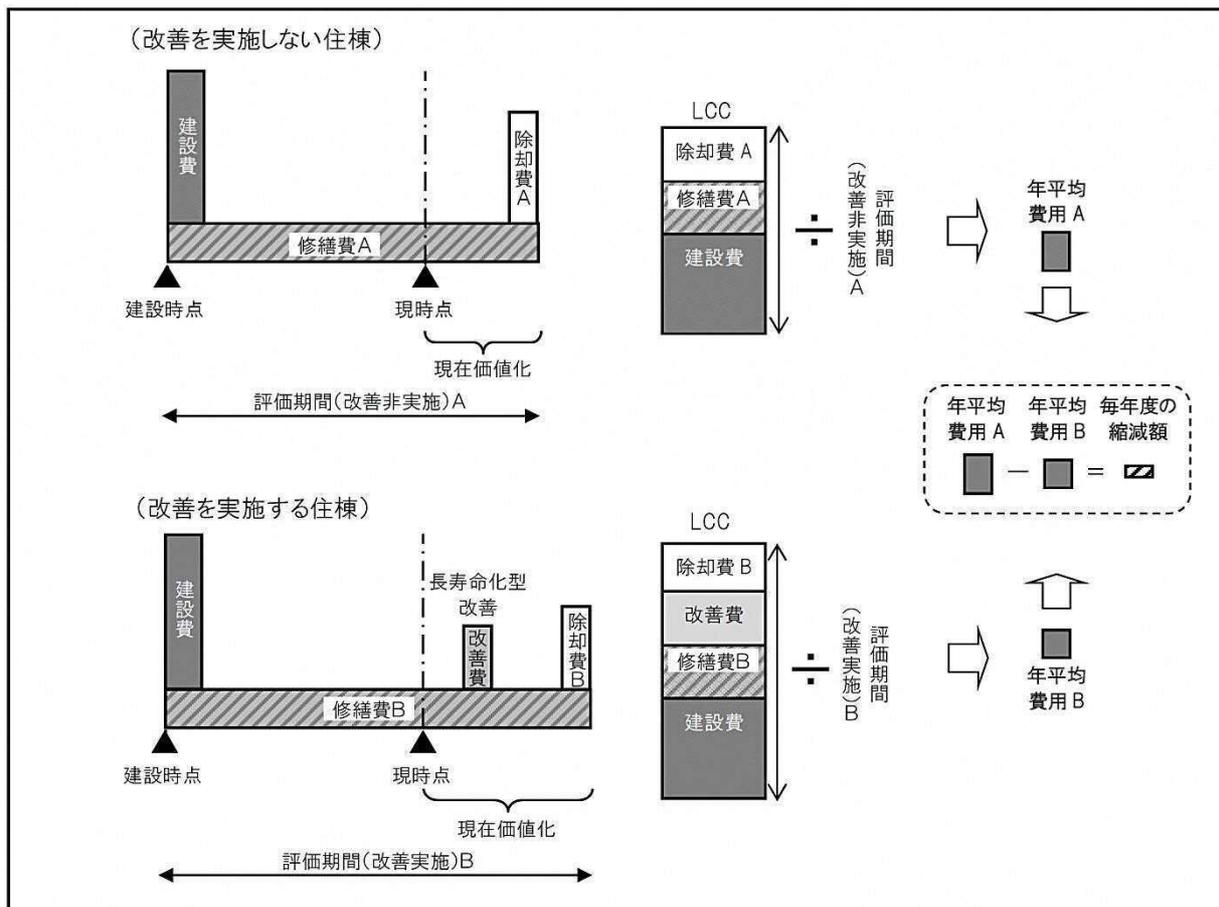
計画期間内 対象団地	実施内容	実施年次
西前田住宅（1号棟）	浴室改修	入居者が退去して空室となった際に実施
保美住宅		
仲瀬古住宅		

## 9. 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げることができます。

ライフサイクルコスト（LCC）は、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）をもとに算出します。

### <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

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

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

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

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ます。

### <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】

団地名	住棟番号	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/戸・年)
西鎌田住宅	5	1979(S54)	2025(R7)	184,672	135,006	49,666	595,991
	6	1980(S55)	2025(R7)	183,578	134,419	49,159	589,913
	7	1980(S55)	2025(R7)	183,578	134,419	49,159	589,913
	8	1981(S56)	2026(R8)	192,492	140,659	51,833	621,993
法蔵寺住宅	A	1997(H9)	2022(R4)	246,023	183,742	62,281	747,367
	B	1998(H10)	2021(R3)	248,058	185,712	62,346	1,122,232
西前田住宅	1	1986(S61)	2019(R1)	198,105	149,483	48,622	1,166,918
	2	1996(H8)	2021(R3)	242,709	191,221	51,488	308,931
	3	1997(H9)	2022(R4)	246,023	192,901	53,122	956,195
保美住宅	5	1978(S53)	2025(R7)	192,600	140,467	52,133	625,593
築出住宅	101号～	2001(H13)	2023(R5)	264,642	196,999	67,182	811,711
	105号～	2003(H15)	2026(R8)	280,069	214,887	65,182	782,180
神戸久保川住宅	—	1991(H11)	2020(R2)	292,777	236,542	56,235	2,361,871
福祉の里住宅	—	2002(H14)	2027(R9)	293,251	232,571	60,680	4,368,969
						合計	15,649,777

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ます。

### 田原市公営住宅等長寿命化計画【概要版】

策定：平成31年3月

改訂：令和6年2月

発行者：田原市都市建設部建築課

〒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