

# 一宮市公営住宅等長寿命化計画

2019年2月

一 宮 市



# 目 次

---

第1章 公営住宅等長寿命化計画の目的	1
1. 計画の背景と目的	1
2. 計画期間	1
3. 計画の位置づけ	2
第2章 公営住宅等の現況	9
1. 一宮市の現況	9
2. 一宮市の住宅ストックの現況	12
3. 公営住宅等の現況	16
第3章 市営住宅に関する課題と基本方針	32
1. 市営住宅の課題	32
2. 今後の市営住宅の整備の基本方針	34
第4章 団地別・住棟別事業手法の選定	36
1. 将来需要推計	36
2. 事業手法の選定の考え方と選定	41
第5章 市営住宅の供給の具体的方向性	55
第6章 建替・用途廃止等の事業手法の検討	56
1. 団地集約の考え方	56
2. エリア別の住宅の集約・建替・用途廃止等について	57
3. 建替事業等の実施方針	64
4. 建替事業におけるPPP/PFI導入の可能性の検討	68
第7章 既存市営住宅の長寿命化の実施方針	73
1. ストックの状況把握及び日常的な維持管理に関する方針	73
2. 長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針	73
3. 点検の実施方針	74
4. 計画修繕の実施方針	74
5. 改善事業の実施方針	78

---

第 8 章 長寿命化のための事業実施予定一覧	85
1. 既存住宅の劣化度及び緊急度の確認と判定方法	85
2. 劣化度及び緊急度の判定結果	86
3. 事業実施予定	88
第 9 章 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果	89
1. LCCの算出の考え方	89
2. LCCの縮減効果	91
第 10 章 計画の実現に向けて	92

# 第1章 公営住宅等長寿命化計画の目的

## 1. 計画の背景と目的

国民の豊かな住生活の実現に向けて2006（平成18）年6月に制定された住生活基本法により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示された。

また、社会資本ストック全般に対し、財政制度等審議会「平成20年度予算の編成等に関する建議」（2007（平成19）年11月）において、「社会資本のストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野に進めていくべきである。」との方針が示された。

このようなストック重視の社会的背景において、公営住宅等に関しては、厳しい財政状況の中でも老朽化した大量の公営住宅等ストックの効率的な更新を行い、セーフティネットとしての公営住宅等の需要に的確に、かつ継続的に対応することが課題となっている。

その実現のためには、2016（平成28年）8月に改定された公営住宅等長寿命化計画策定指針をもとに公営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要であり、中長期的な活用に向けた計画を策定することが求められている。

本市においては、住宅需要に的確に対応するため市営住宅の整備を進めてきた中で、1960（昭和35）年代から1970（昭和45）年代にかけて大量に供給された住宅が更新時期を迎えている。将来的な人口減少が見込まれている中、既存の大量のストックについて単純に更新を進めるのではなく、長期的に活用可能なストックは、再編・集約化の観点からも今後の方針を検討する必要性が生じている。

これらの背景を踏まえ、建物を長持ちさせながら効率的に建替を行うこと、再編・集約化による適正な管理運営をすることを目的として、長期的な視点から効率的かつ円滑に実現するため、公営住宅等長寿命化計画を策定する。

## 2. 計画期間

計画期間は、2019（平成31）年度から2028（平成40）年度までの10年間とし、計画内容について今後の事業進捗状況や社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを図るものとする。

なお、場合によっては中長期的（30年程度）な視点での検討を含めた内容とする。

### 3. 計画の位置づけ

#### (1) 計画の位置づけ

本計画は、国・県の上位計画をはじめ、関連する各種計画との整合を図り、連携をとりながら進めるものとして位置づける。

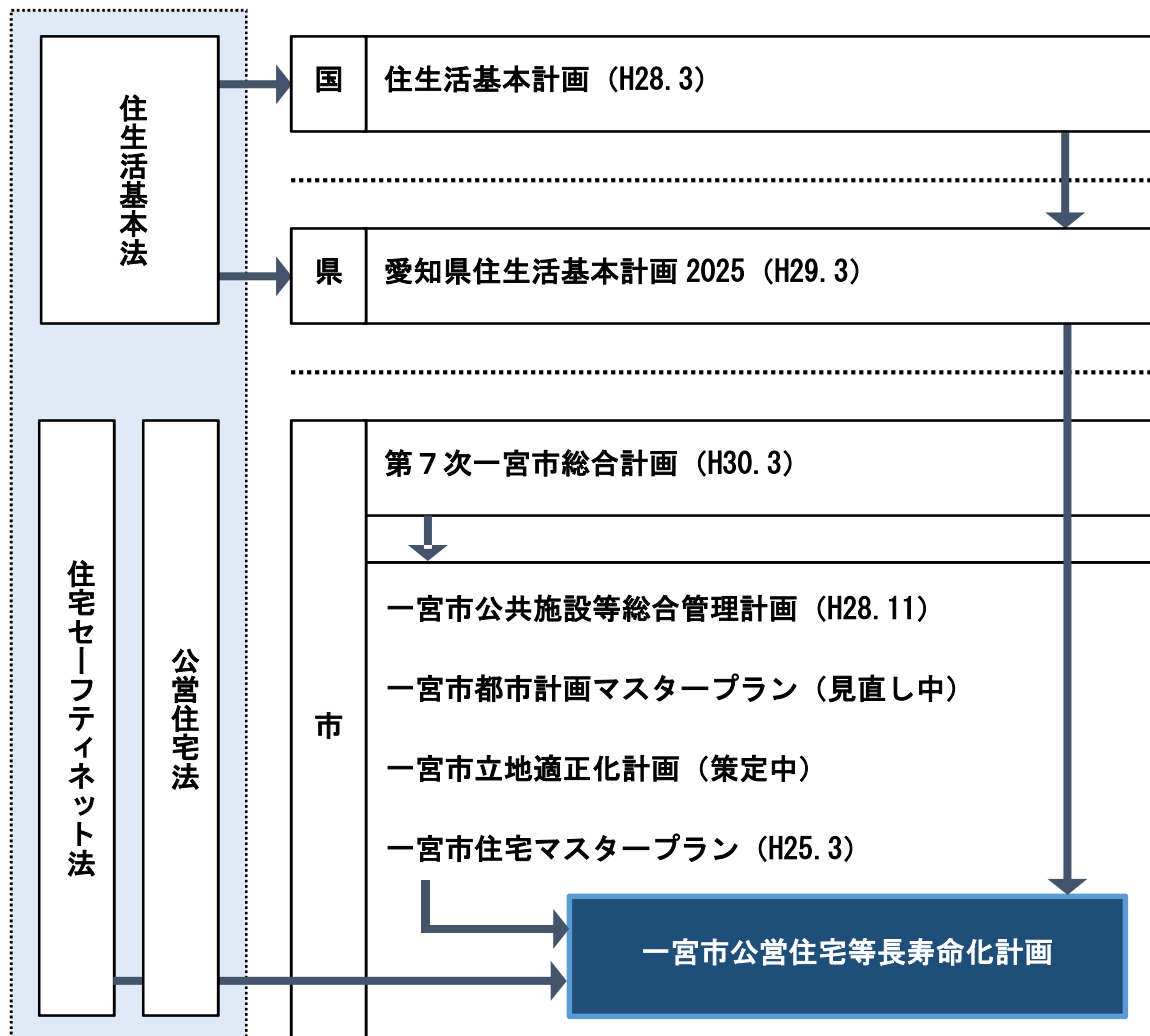


図 計画の位置づけ

※住宅セーフティネット法…住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律

## (2) 上位・関連計画の概要

### ①住生活基本計画（全国計画）

「住生活基本計画（全国計画）」は、住生活基本法に基づく、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画で、2016（平成28）年3月に改訂（計画年次2016（平成28）～2025（平成37）年度）されている。

#### ■計画の目標

##### ①「居住者からの視点」

**目標1** 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

**目標2** 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

**目標3** 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

・住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

##### ②「住宅ストックからの視点」

**目標4** 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

**目標5** 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

**目標6** 急増する空き家の活用・除却の推進

##### ③「産業・地域からの視点」

**目標7** 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

**目標8** 住宅地の魅力の維持・向上

特に公営住宅に関しては、目標3「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」において基本的な施策が示されている。

#### 【基本的な施策】

- ・空き家活用の促進とともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能を強化
- ・公営住宅、UR等の公的賃貸住宅を適切に供給。公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用
- ・公的賃貸住宅団地の建替え等の実施、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成による居住環境の再生

## ②愛知県住生活基本計画 2025

愛知県における県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、愛知県が2017（平成29）年3月に策定している。

### ■住まい・まちづくりの基本的な方針と目標

#### I 「安全・安心」に暮らす

- 目標1** 南海トラフ地震などの大規模自然災害に備えた住まい・まちづくり
- ・地震などの災害に強い住まい・まちづくり
  - ・大規模災害発生後の復興体制づくり

**目標2** 高齢者などが自立して暮らすことができる居住環境の実現

- ・高齢者・障害者などが暮らしやすい居住環境の整備

**目標3** 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

- ・公営住宅の適切な管理と供給
- ・民間賃貸住宅における入居円滑化の推進

#### II 住まいを「未来」へつなぐ

- 目標4** 世代をつないで使える良質な住まいの供給

- 目標5** リフォームなどの推進による良質な住宅ストックの形成と流通促進

- 目標6** 地域を生かす空き家の利活用の推進

#### III あいちの「魅力」を高める

- 目標7** あいちの強みを生かした豊かな住まい・まちづくり

- 目標8** リニア開業を見据えた人を惹きつける住まい・まちづくり

特に公営住宅に関しては、目標2及び目標3において以下のような施策の展開が示されている。

#### 【基本的な施策】

- ・公営住宅におけるシルバーハウジングの供給推進と市町村の見守り対策などと連携したシルバーハウジングの弾力的な運用
- ・公的賃貸住宅団地に整備される集会所を高齢者サロンや生活支援活動などの場として活用するための情報提供
- ・公営住宅をグループホームとして活用するための情報提供や既存の戸建て住宅を活用したグループホームの供給促進等、地域生活を支える仕組みづくりの推進
- ・長寿命化計画に基づく公営住宅ストックの更新及び機能向上の実施
- ・公営住宅の整備を効率的・効果的に行うための民間活力の導入手法（PPP/PFI）の検討及び推進



- ・建替えが必要な公営住宅について、将来的な需要等を踏まえた、耐用年限等を考慮した住宅の供給
- ・既存の公営住宅ストックを有効に活用しながら、可能な限り多くの募集戸数を確保
- ・入居後に所得が上昇し入居者資格を満たさなくなった高額所得者への退去の要求等の適切な入居者管理の実施
- ・入居者資格について、一定の条件を満たした単身者等の受け入れを必要に応じて検討
- ・地域の居住環境や施設の立地状況等を踏まえ、多文化共生や子育て支援、まちづくり等の活動拠点としても活用可能な公営住宅の集会所等の整備と自治会活動が円滑に行われるための支援
- ・老朽化した公営住宅の建替に伴って生じた余剰地等について、福祉施設の整備への活用策の検討と、公営住宅団地への福祉施設の誘致を推進
- ・愛知県地域住宅協議会を通じた県、市町村、都市再生機構及び地方住宅供給公社等、公的賃貸住宅の運営主体等との連携強化と、地域の実情に応じた的確な公的賃貸住宅の供給

### ③第7次一宮市総合計画

第7次一宮市総合計画は、地方自治法に基づく、地方公共団体の施策の大綱を示す計画であり、2018（平成30）年3月に策定している。

#### ■まちづくりの基本理念・将来像

「木曾の清流に映え、心ふれあう躍動都市 一宮」

#### ■5つのプランと2つのマネジメント

- Plan1 健やかにいきる
- Plan2 快適にくらす
- Plan3 安全・安心を高める
- Plan4 活力を生みだす
- Plan5 未来の人財を育てる

- Management1 人を呼び込む ～シティプロモーション～
- Management2 持続可能で未来につなげる

特に公営住宅に関しては、Plan 2 施策 11「総合的な住宅対策に取り組めます」のもと、実施計画の中で事業展開の方向性が示されている。

#### 【基本的な施策】

##### ●安全・安心に住み続けることのできる住まいづくり 公営住宅整備事業

- ・入居者の安全の確保と生活環境の保全を図るため、市営住宅の建物や設備機器、共同施設等の改修および修繕工事を行う。

#### ④一宮市公共施設等総合管理計画

一宮市公共施設等総合管理計画は、財政負担を軽減・平準化し、公共施設等の最適な配置を実現するため、長期的な視点をもって、施設の更新・統廃合・長寿命化などを実施する計画として、2016（平成28）年11月に策定している。

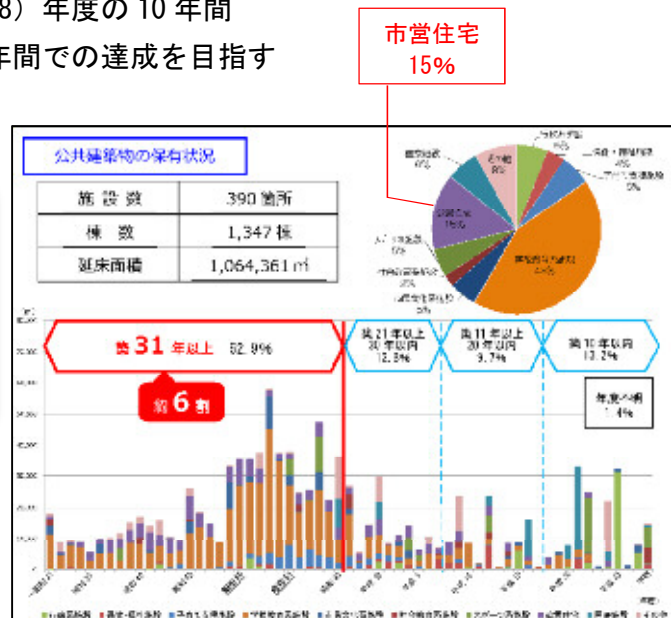
#### ■計画期間

2017（平成29）年度～2026（平成38）年度の10年間

※施設総量の縮減目標値：今後40年間での達成を目指す

#### ■公共施設等を取りまく課題

- ・公共施設等の老朽化の進行
- ・公共施設等の更新等に係る財源不足
- ・公共施設等の施設需要の変化



#### ■課題に対処するための方針

目標① 公共建築物を、建築後80年間を目途に使用します

目標② 今後40年間で、公共建築物の延床面積の15%（約15万㎡）を縮減します

#### 【公共施設等の管理方針】

- 方針① 施設の統合や廃止を進めます
- 方針② 大規模な修繕や建替えを計画的に行います
- 方針③ 施設をできる限り長く使います
- 方針④ 施設の安心・安全を守ります

#### ◎取り組み：「拡充」から「縮充」へ

これまでの新しく造ることで行政サービスの向上を図る「拡充」から、全体を減らしながらも行政サービスの向上・維持を図る「縮充」へと意識の転換が必要  
 → 単に施設を削減するのではなく、住民福祉の向上に資する施策と合わせて建替え等を実施

⑤一宮市都市計画マスタープラン、一宮市立地適正化計画

一宮市都市計画マスタープランは、2006（平成 18）～2008（平成 20）年度の 3 箇年をかけて策定され、概ね 20 年後の都市が目指すべき姿を展望しつつ、概ね 10 年を目処としてそれを実現するための主な方策を明らかにした計画である。

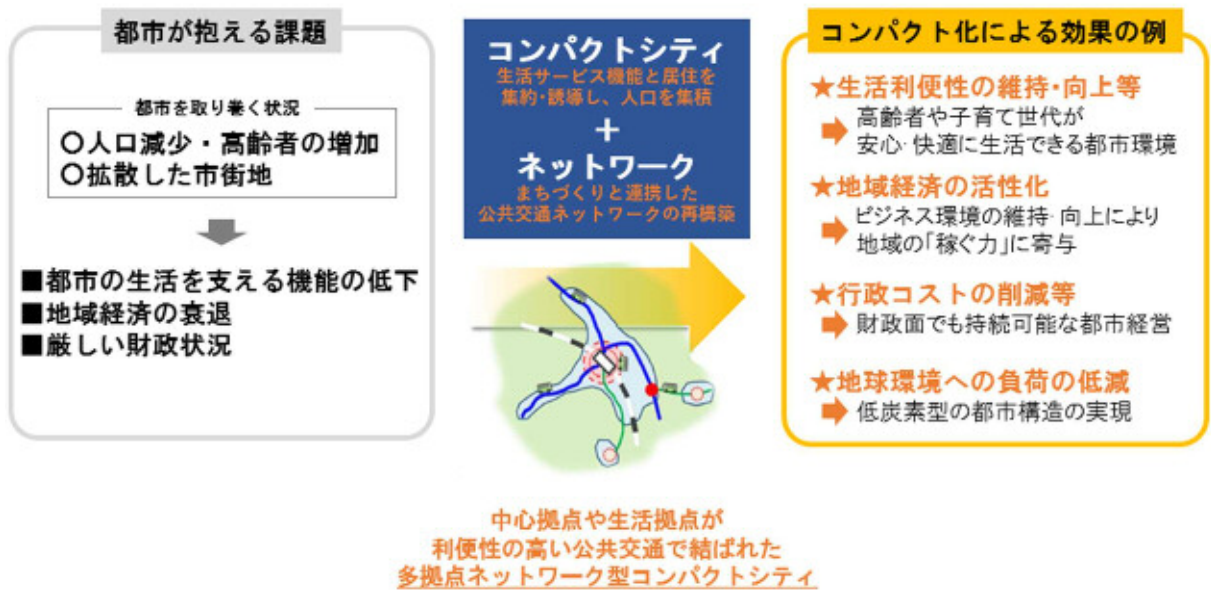
**■都市づくりの理念**  
「水と緑と歴史をめぐる歩き、生活、産業、文化が織りなすまち」

**■都市づくりの目標**

**目標1** 「都市の発展を支える経済基盤を確保する」  
**目標2** 「誰もが暮らし続けることができる生活環境を確保する」  
**目標3** 「持続可能な、環境負荷の低い都市構造を構築する」  
**目標4** 「愛着と誇りの持てる都市を形成する」

2018（平成 30）年度には、第 7 次総合計画や、愛知県が定める尾張都市計画区域マスタープランの改定にあわせて、人口減少・少子高齢化に対応した一宮市都市計画マスタープランの見直しや一宮市立地適正化計画を策定することとし、現在検討を進めている段階である。

特に立地適正化計画では、人口減少や高齢者の増加等により都市の生活を支える機能の低下等が課題となることから、拠点への都市機能の集約と人口の誘導、これと連携した公共交通ネットワークの維持・充実を図る「多拠点ネットワーク型都市」の構築を進めることにより、子育て世代や高齢者が安心・快適に暮らせるまちづくりを目指す。



注) 「立地適正化計画制度によるコンパクトなまちづくり～コンパクト・プラス・ネットワークの形成～」, 国土交通省」を部分参照・一部加筆

図出典) 一宮市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画 検討会議資料

## ⑥一宮市住宅マスタープラン

「一宮市住宅マスタープラン」は、今後の一宮市の住宅施策の基本的な方向を定め、それに基づき具体的にどのような取り組みを進めるかを示すもので、2013（平成 25）年3月に策定している。

### ■住まい・まちづくりの基本理念

「住み続けたいまち・住んでみたいまち 人々が生き生きと暮らせるまち」

### ■住まい・まちづくりの基本目標

- 基本目標 1 安全・安心の住まい・まちをつくる
- 基本目標 2 さまざまな世代が生き生きと暮らす住まい・まちをつくる
- 基本目標 3 人と環境にやさしい、歩いて暮らせる住まい・まちをつくる
- 基本目標 4 一宮らしさをもった個性豊かな住まい・まちをつくる
- 基本目標 5 住まい・まちづくりの情報を発信する

特に公営住宅に関しては、基本目標 1「安全・安心の住まい・まちをつくる」、基本目標 2「さまざまな世代が生き生きと暮らす住まい・まちをつくる」において基本的な施策が示されている。

### 【基本的な施策】

- ・市営住宅における耐震性確保
- ・既存市営住宅の長寿命化
- ・適切な市営住宅の管理及び建替えの推進
- ・高齢者のニーズに対応した居住環境の整備
- ・子育て世帯に対応した住戸形態や規模の住宅供給
- ・子育て世帯の受け入れ促進へ向けた検討
- ・世代間の交流の促進
- ・市営住宅と周辺の地域コミュニティとの共生、連携の促進

## ⑦まとめ

上位計画の基本的な方向性としては、以下の通りである。これらを踏まえて、本計画の策定を進める。

- ・民間活力の導入：効率的・効果的な公営住宅の整備を行うための民間活力の導入手法（PPP/PFI）の検討及び推進
- ・管理の適正化：効率的な管理のための既存の公営住宅ストックを有効活用した募集戸数の確保及び高額所得者への適切な対応等による入居者管理
- ・セーフティネットの構築：住宅確保要配慮者へ居住場所の提供を的確に行うための空き家活用促進や公的賃貸住宅の運営主体との連携強化

## 第2章 公営住宅等の現況

### 1. 一宮市の現況

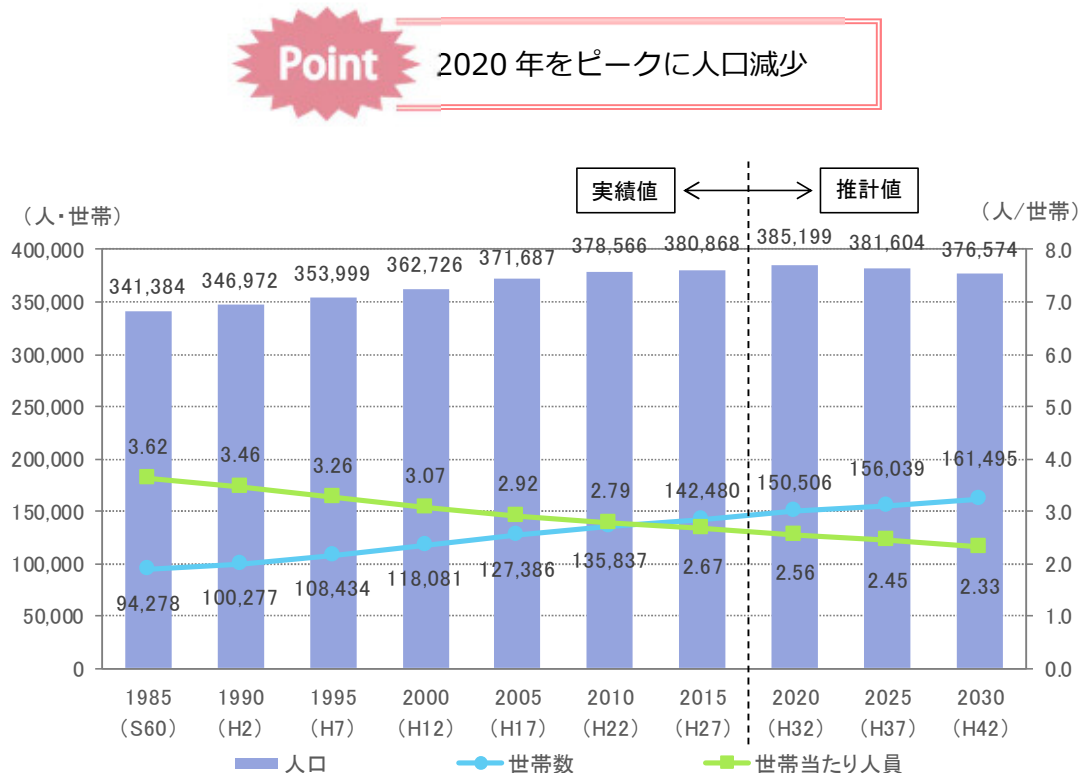
#### (1) 一宮市の概況

2005（平成17）年4月1日、一宮市・尾西市・木曽川町が合併し、新生「一宮市」が誕生した。市内には高速道路の4つのインターチェンジと一宮ジャンクションがあり、東西の大動脈である東名・名神高速道路と、太平洋側と日本海側をつなぐ東海北陸自動車道の結節点として、重要な位置にある。また、鉄道は東海道本線・名鉄名古屋本線・名鉄尾西線の3線が通っており、利便性の良い場所である。市北部から西部へと約18kmにわたって接する木曽川が育んだ豊かな自然等を生かし、「木曽の清流に映え、心ふれあう躍動都市 一宮」を将来像としたまちづくりを目指している。

参考：市WEBサイト「一宮市の概況」

#### (2) 人口・世帯数

国勢調査によれば、2015年の人口は約38万人であり、1985年からの30年間で約4万人増加している。将来推計では、2020年をピークに人口が減少していくことが予測されている。30年間で世帯数は増加、世帯人員は減少となっており、今後は世帯数も減少していくと考えられる。



※1985年～2015年の人口・世帯数は国勢調査による実績値（1985年～2000年は合併前の2市1町の合計値）  
 ※2020年～2030年の人口は第7次一宮市総合計画（2018年3月）による推計値  
 ※2020年～2030年の世帯当たり人員は2010年～2015年の実績値をもとに同じ減少率として算出した推計値  
 ※2020年～2030年の世帯数は人口を世帯当たり人員で割った推計値

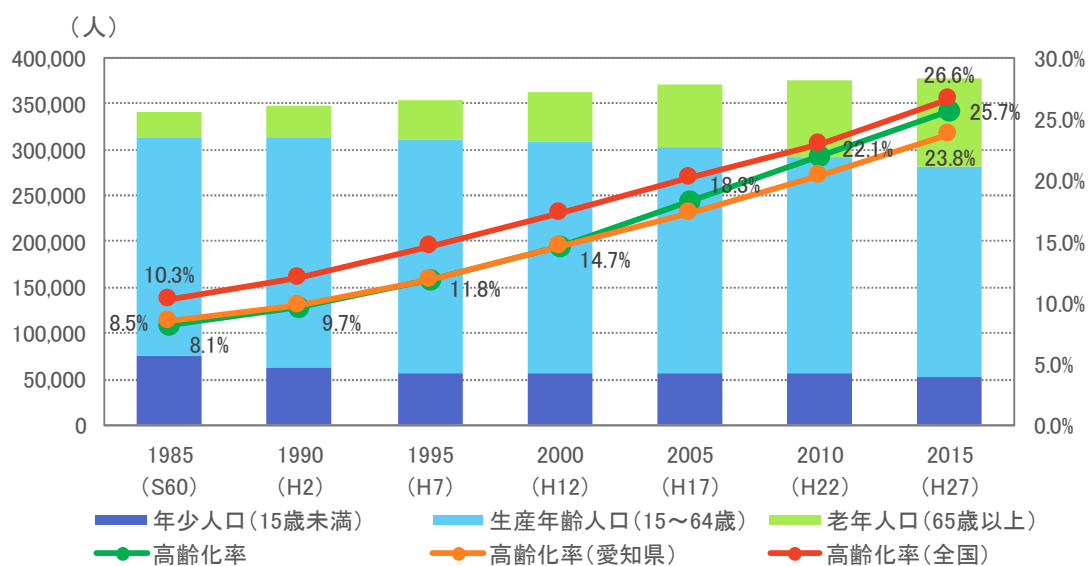
図 人口・世帯数の推移

### (3) 年齢別人口の推移

本市の老年人口（65歳以上）は過去30年間で約7万人増加しており、高齢化が進展している。また、2015（平成27）年の高齢化率は25.7%で、人口の約4分の1を占めている。同年の全国平均26.6%は超えていないものの、愛知県平均23.8%を上回っている。

一方、年少人口（15歳未満）及び生産年齢人口（15～64歳）は、過去30年間で減少傾向にある。

**Point** 高齢化率は全国平均より低く、県平均より高い



資料：国勢調査

図 年齢別人口・高齢化率の推移

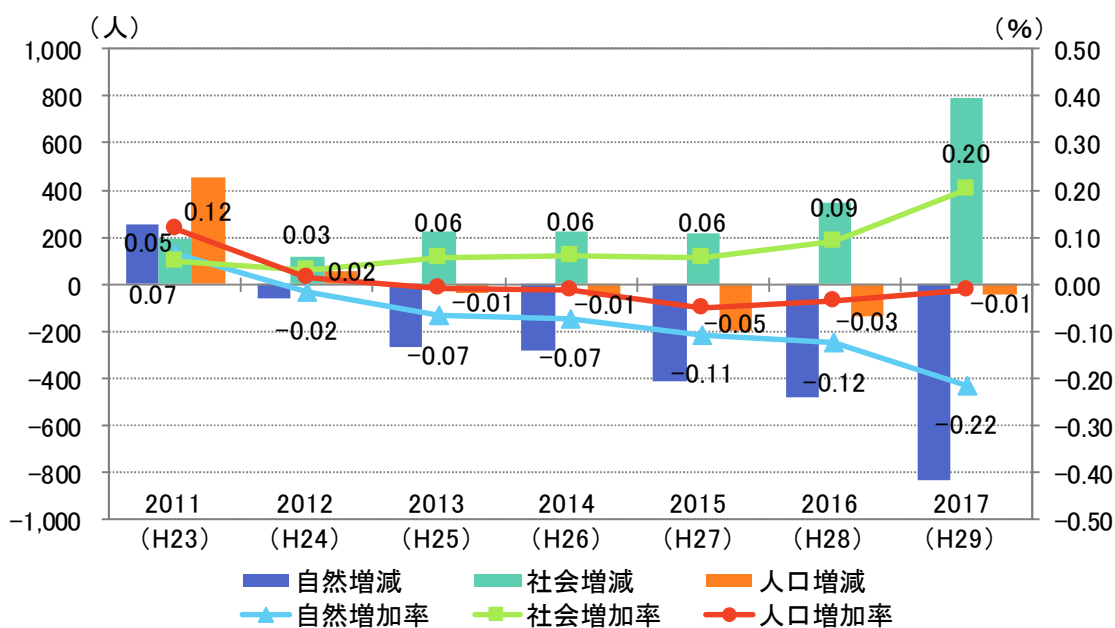
#### (4) 人口動態

2012（平成 24）年に死亡数が出生数を上回って以降、自然増加率がマイナスとなり、その減少幅も年々大きくなっている。

2011（平成 23）年から 2017（平成 29）年にかけて、転入数は転出数を上回っており、社会増加率はプラスで推移し、近年はその増加幅も大きくなってきている。

全体の人口増加率としては、微数ではあるがマイナスの傾向が続いている。

**Point** 自然増加率（出生数）が減少する一方、社会増加率（転入数）は増加



資料：市 WEB サイトより「一宮市の人口動態」

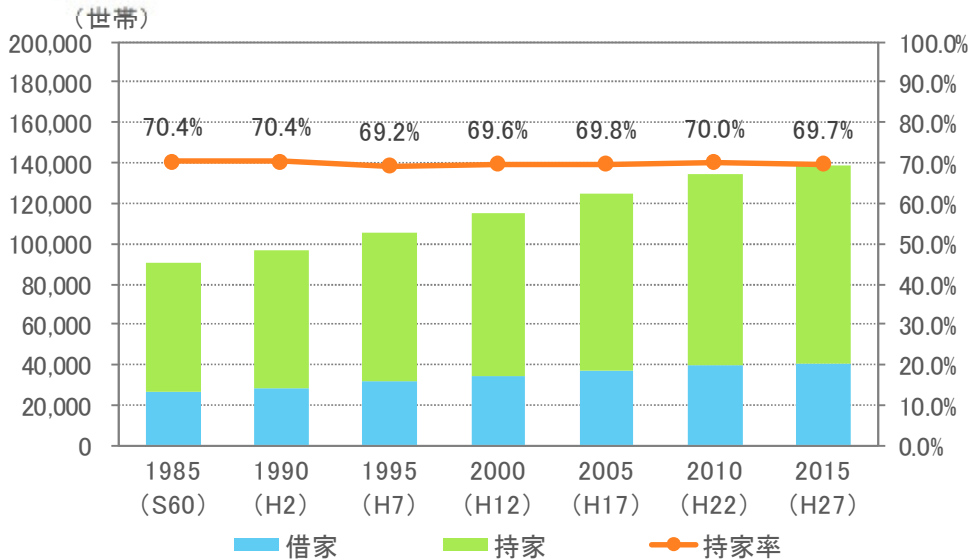
図 人口動態の推移（各年 1 月 1 日～12 月 31 日集計）

## 2. 一宮市の住宅ストックの現況

### (1) 所有形態別・建て方別住宅数の推移

国勢調査によれば、過去30年間において、持家率は70%前後で推移している。

**Point** 1985（昭和60）年以降、持家率は70%前後で安定

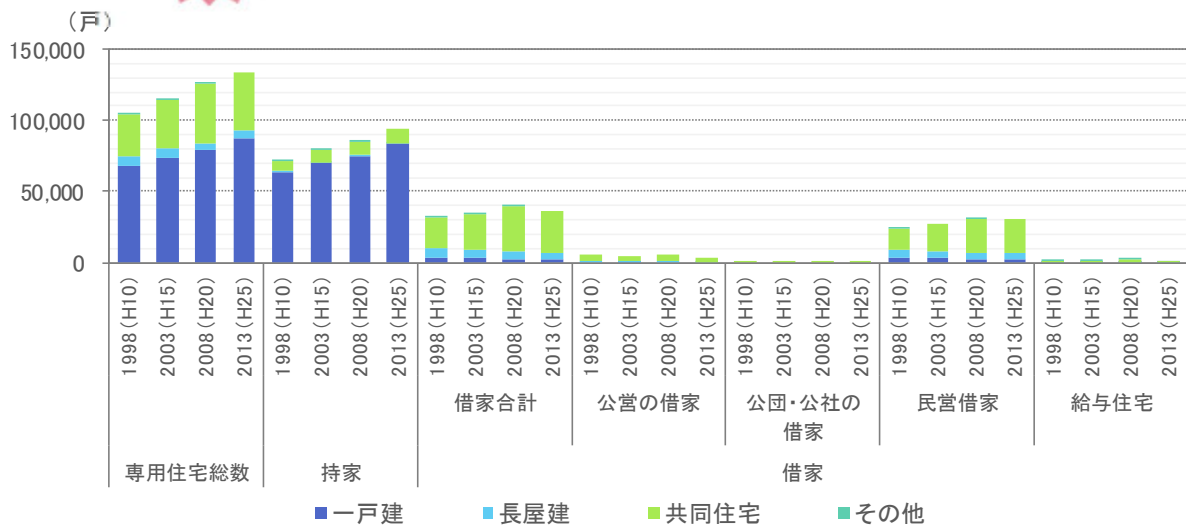


資料：国勢調査

図 持家率の推移

住宅・土地統計調査によれば、1998（平成10）年から2013（平成25）年にかけて一戸建の持家の増加が顕著である。また、借家については主に民営の共同住宅が増加傾向を示していたが、2008（平成20）年から2013（平成25）年にかけては微減となっている。

**Point** 持家の一戸建ては増加、借家の共同住宅は微減



資料：住宅・土地統計調査

図 所有形態別・建て方別住宅数の推移

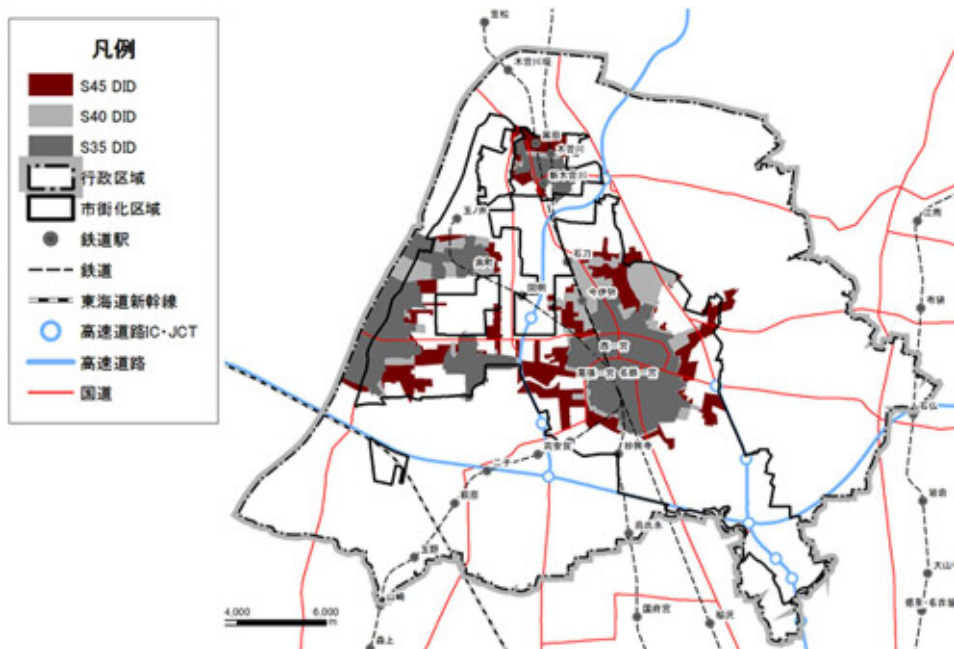


## (2) 市街化の動向

人口集中地区（DID）は年々拡大しており、市街化調整区域を含め、広範囲を占めている。近年、拡大は鈍化傾向にある。

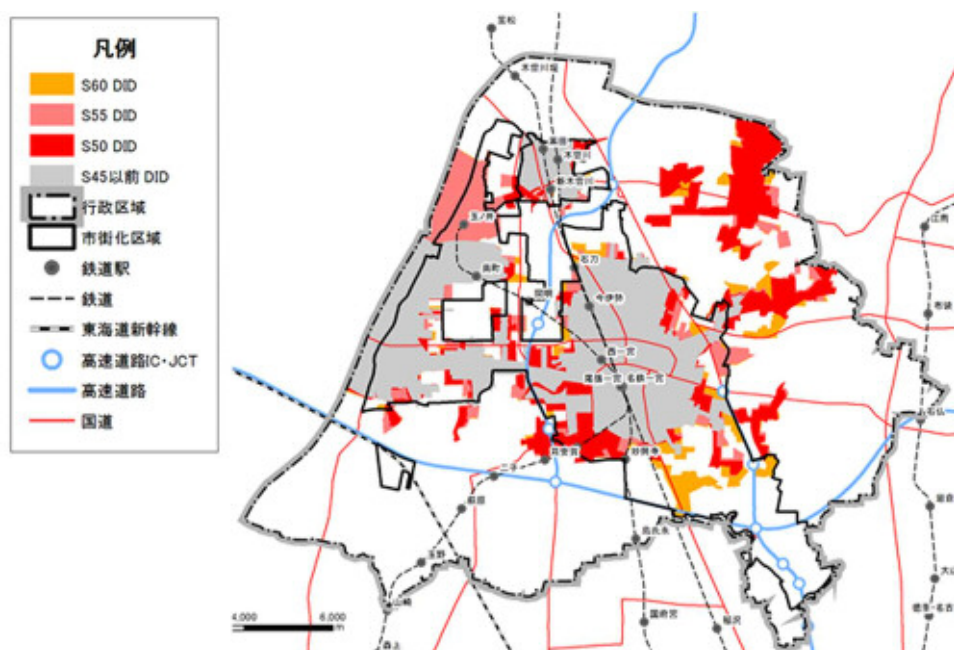


人口集中地区（DID）は市街化区域外にも拡大



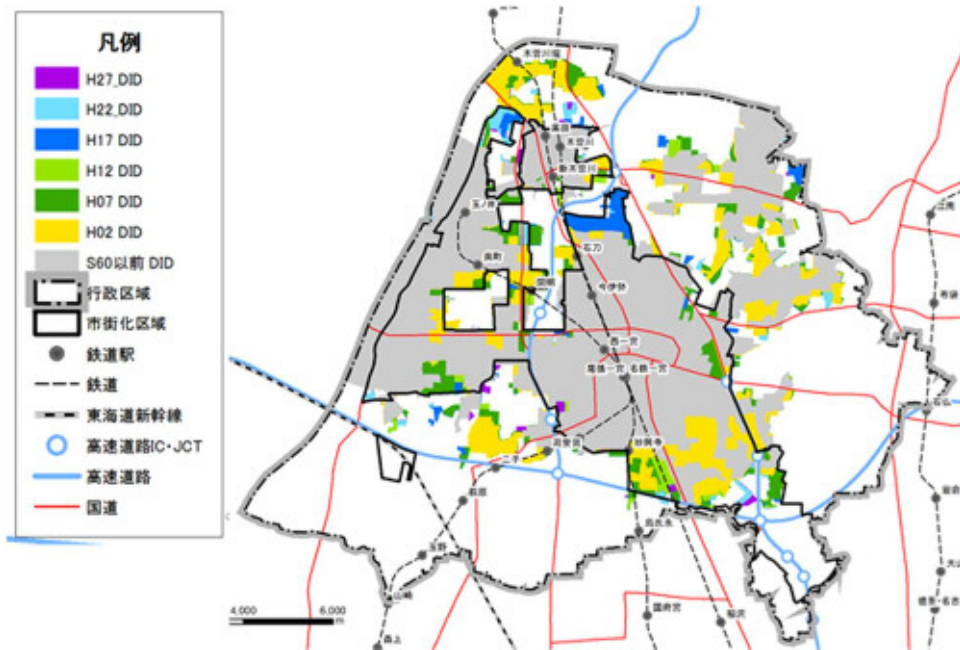
資料：国土数値情報

図 人口集中地区(DID)の変遷(1955(昭和30)～1965(昭和40)年代)



資料：国土数値情報

図 人口集中地区(DID)の変遷(1975(昭和50)～1985(昭和60)年代)



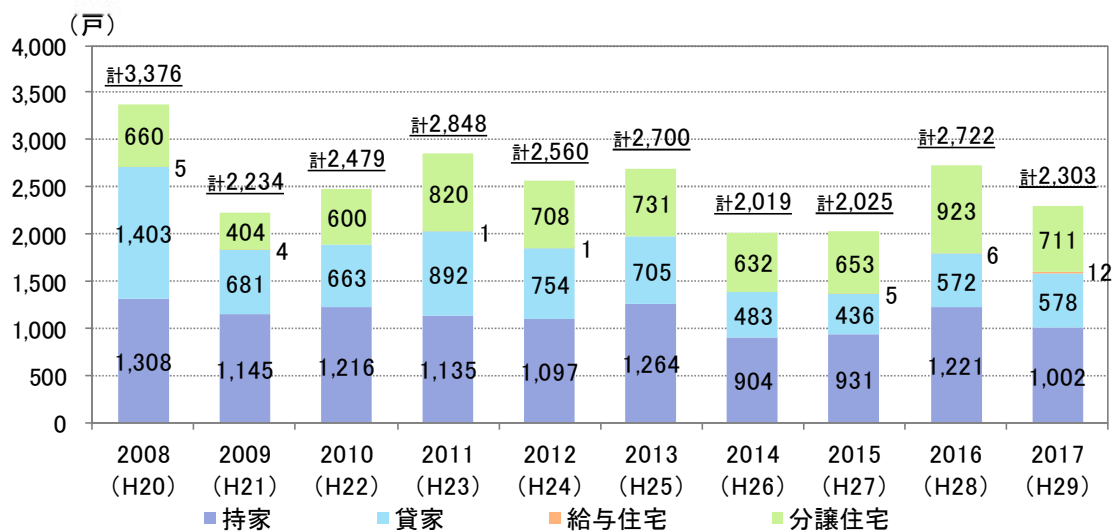
資料：国土数値情報

図 人口集中地区(DID)の変遷(1989(平成元)年以降)

### (3) 新設住宅着工の動向

新設住宅着工数は、過去10年間に於いて平均約2,500戸で推移している。貸家は2008年には約1,400戸新設されていたが、近年は年間500戸台となっている。持家は概ね年間1千戸台で推移している。

**Point** 新設住宅着工数は平均約2,500戸(過去10年間実績)



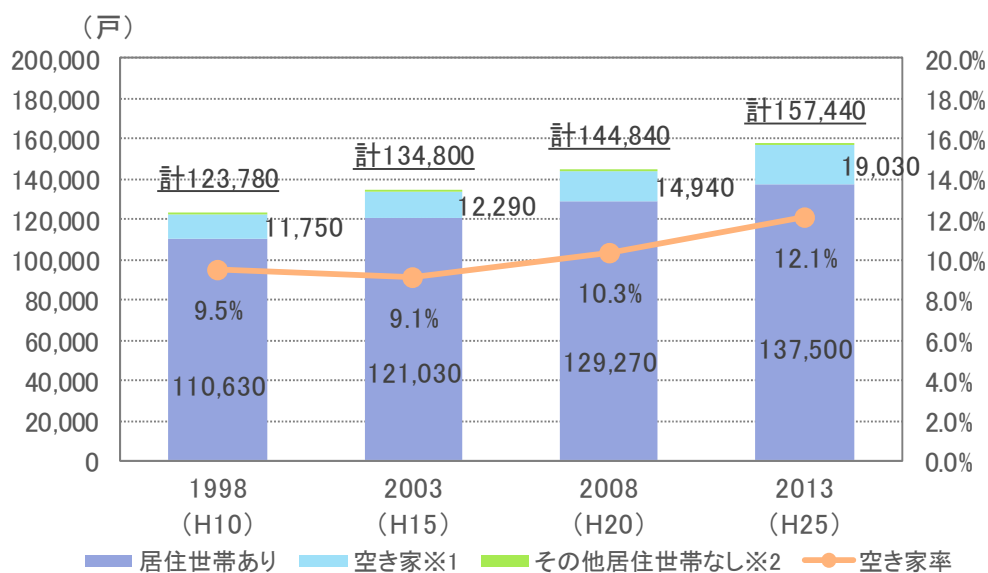
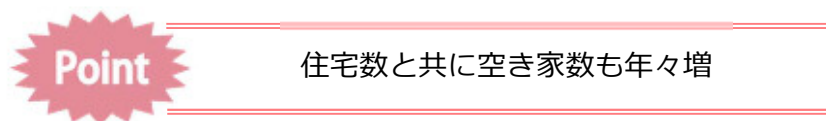
※持家：建築主が自分で居住する目的で建築するもの  
 ※貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの  
 ※給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの  
 ※分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築するもの

資料：住宅着工統計

図 新設住宅着工数の推移

### (3) 住宅数・空き家数の推移

住宅数は年々増加しており、2013（平成 25）年に約 16 万戸となっている。同様に空き家も増加しており、同年の空き家は約 2 万戸で、空き家率は約 12%となっている。



※1 空き家：別荘用の二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅等  
 ※2 その他居住世帯なし：一時現在者のみの住宅（普段居住している者が一人もない住宅）、建築中の住宅（戸締まりができるまでにはなっていないもの）

資料：住宅・土地統計調査

図 住宅数・空き家数の推移

### 3. 公営住宅等の現況

#### (1) 住宅ストックの現況

##### ① 公営住宅等一覧

本市における公営住宅等として、市営住宅、県営住宅、都市機構（旧公団）住宅の一覧を次に示す。

表 市営住宅一覧（2018（平成30）年4月1日現在）

住宅名	構造	階数	管理戸数(戸)	戸数(戸)	建設年度
花祇住宅	中層耐火	5階建	25	25	平成9年度
松降住宅	中層耐火	5階建	79	79	昭和45～46年度
朝日住宅	中層耐火	5階建	35	35	昭和58年度
尾関住宅	簡平	平屋	201	161	昭和34～37年度
	簡二	2階建		40	昭和36～37年度
河端住宅	簡平	平屋	131	81	昭和33～34年度
	中層耐火	5階建		50	昭和61～62年度
今伊勢住宅	中層耐火	5階建	19	19	昭和59年度
大山住宅	簡二	2階建	242	66	昭和41～42年度
	中層耐火	4階建		176	昭和37～40、43年度
時之島住宅	中層耐火	5階建	85	85	平成14・16・18年度
春明住宅	簡平	平屋	344	100	昭和36・38・43年度
	簡二	2階建		59	昭和43～44年度
	中層耐火	5階建		185	昭和45～47、53年度
苅安賀住宅	高層耐火	10階建	75	75	平成3・5年度
島村住宅	中層耐火	5階建	392	240	昭和47～49、52年度
	中層耐火	4階建		152	昭和50～52、63、平成元年度
天井住宅	中層耐火	5階建	19	19	昭和60年度
宝江住宅	中層耐火	5階建	35	35	昭和56～57年度
萩原住宅	簡平	平屋	143	71	昭和39～41年度
	簡二	2階建		48	昭和39、41～42年度
	中層耐火	4階建		24	昭和42年度
毛受住宅	中層耐火	5階建	94	30	昭和50年度
	中層耐火	4階建		64	昭和50～51年度
大和東住宅	中層耐火	5階建	50	50	昭和54～55年度
和光住宅	高層耐火	7階建	50	50	平成7年度
江東団地	簡二	2階建	79	79	昭和40～41年度
竹橋団地	簡二	2階建	40	40	昭和42年度
祐久南団地	簡平	平屋	77	18	昭和43年度
	簡二	2階建		59	昭和43～45年度
東五城団地	中層耐火	5階建	60	60	昭和56～57年度
開明団地	中層耐火	5階建	90	90	昭和58～60年度
開信団地	中層耐火	5階建	120	120	昭和62～平成元年、3年度
富田団地	中層耐火	5階建	62	20	平成5年度
	中層耐火	4階建		24	平成7年度
	中層耐火	3階建		18	平成9年度
玉野団地	高層耐火	6階建	112	40	平成12年度
	中層耐火	3階建		72	平成22、24年度
西萩原団地	木造	平屋	2	2	昭和31年度
北今団地	木造	平屋	7	7	昭和28年度
祐久団地	木造	平屋	10	10	昭和30～31年度
東加賀野井団地	木造	平屋	29	29	昭和32年度
三ツ俣団地	木造	平屋	10	10	昭和38年度
東川原団地	簡二	2階建	10	10	昭和39年度
南新開住宅	木造	平屋	6	6	昭和30年度
玉ノ井住宅	木造	平屋	10	10	昭和33年度
黒田住宅	木造	平屋	16	16	昭和34年度
青木住宅	木造	平屋	8	8	昭和36年度
内割田住宅	中層耐火	3階建	18	18	昭和40年度
合 計				2,785	

表 県営住宅一覧（2018（平成30）年4月1日現在）

住宅名	構造	階数	管理戸数(戸)	戸数(戸)	建設年度
花祇住宅	中層耐火	5階建	40	40	平成15年度
羽根住宅	中層耐火	3階建	78	78	昭和61～62年度
朝日住宅	高層耐火	6階建	71	71	平成15・17年度
西御堂住宅	中層耐火	5階建	554	50	昭和55年度
	高層耐火	6階建		36	平成20年度
	高層耐火	7階建		224	平成18・20・21年度
	高層耐火	8階建		184	平成10・14・16年度
	高層耐火	10階建		60	平成12年度
尾西住宅	中層耐火	5階建	457	457	昭和44～47年度
浅井住宅	高層耐火	8階建	305	144	平成13・15・24年度
	高層耐火	9階建		161	平成17・19・20年度
花池住宅	中層耐火	5階建	310	310	昭和47年度
平島住宅	高層耐火	8階建	178	178	昭和49～50年度
両郷住宅	中層耐火	5階建	85	85	昭和51年度
南あずら住宅	中層耐火	4・5階建	94	94	昭和52年度
浅野住宅	中層耐火	5階建	80	80	昭和54年度
苅安賀住宅	高層耐火	6階建	209	72	昭和54年度
	中層耐火	4・5階建		137	昭和55年度
一宮北住宅	高層耐火	7階建	109	84	昭和58年度
	中層耐火	5階建		25	
一宮八幡住宅	高層耐火	8階建	127	127	平成6～7年度
一宮八幡第二住宅	高層耐火	9階建	90	90	平成12年度
合 計				2,787	

出典)愛知県建設部建築局 公営住宅課県営住宅管理室:県営住宅管理戸数一覧表,平成30年4月1日現在

※簡平…簡易耐火平屋建

簡二…簡易耐火二階建

表 都市機構（旧公団）住宅一覧（2018（平成30）年4月1日現在）

住宅名	構造	階数	管理戸数(戸)	戸数(戸)	建設年度
尾西団地	高層耐火	14階建	267	267	昭和52年度
合 計				267	

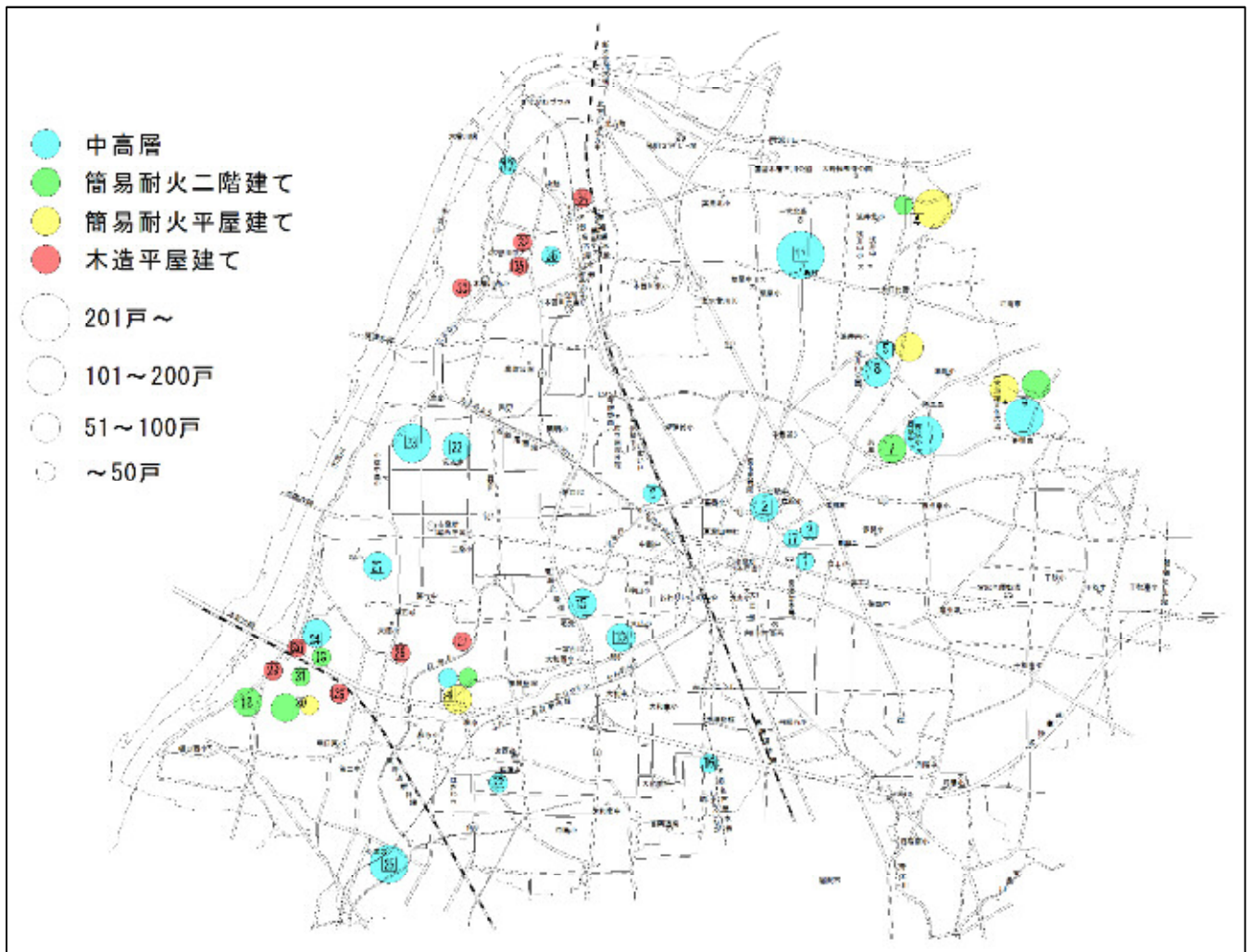
本市の公的な賃貸住宅として、市営（公営、改良、単独）住宅、県営住宅を合わせた管理戸数は5,572戸である。

これに都市機構（旧公団）住宅を含めると、5,839戸となる。

表 公的賃貸住宅管理戸数（2018（平成30）年4月1日現在）

種別	団地数	管理戸数(戸)	割合(%)
公営住宅	32	2,425	41.5
改良住宅	2	302	5.2
単独住宅	6	58	1.0
県営住宅	15	2,787	47.7
都市機構住宅	1	267	4.6
合計	56	5,839	100.0

※団地数の一部は重複している。



番号	住宅名	番号	住宅名	番号	住宅名	番号	住宅名
1	花祇住宅	10	苅安賀住宅	19	竹橋団地	28	祐久団地
2	松降住宅	11	島村住宅	20	祐久南団地	29	東加賀野井団地
3	朝日住宅	12	天井住宅	21	東五城団地	30	三ツ俣団地
4	尾関住宅	13	宝江住宅	22	開明団地	31	東川原団地
5	河端住宅	14	萩原住宅	23	開信団地	32	南新開住宅
6	今伊勢住宅	15	毛受住宅	24	富田団地	33	玉ノ井住宅
7	大山住宅	16	大和東住宅	25	玉野団地	34	黒田住宅
8	時之島住宅	17	和光住宅	26	西萩原団地	35	青木住宅
9	春明住宅	18	江東団地	27	北今団地	36	内割田住宅

図 計画対象住宅（市営住宅）位置図

## ②建設年度別管理戸数

2018(平成30)年4月1日現在の市営住宅について建設年度別に管理戸数をみると、1960(昭和35)年代から1970(昭和45)年代にかけて建設された住宅が多い。旧耐震基準の1981(昭和56)年度までに建てられた住棟が1,958戸で、全体の約7割となっている。また構造別にみると、木造は1960(昭和35)年前後、簡平・簡二は1958(昭和33)年から1970(昭和45)年に建てられており、耐用年限の45年を超過している。

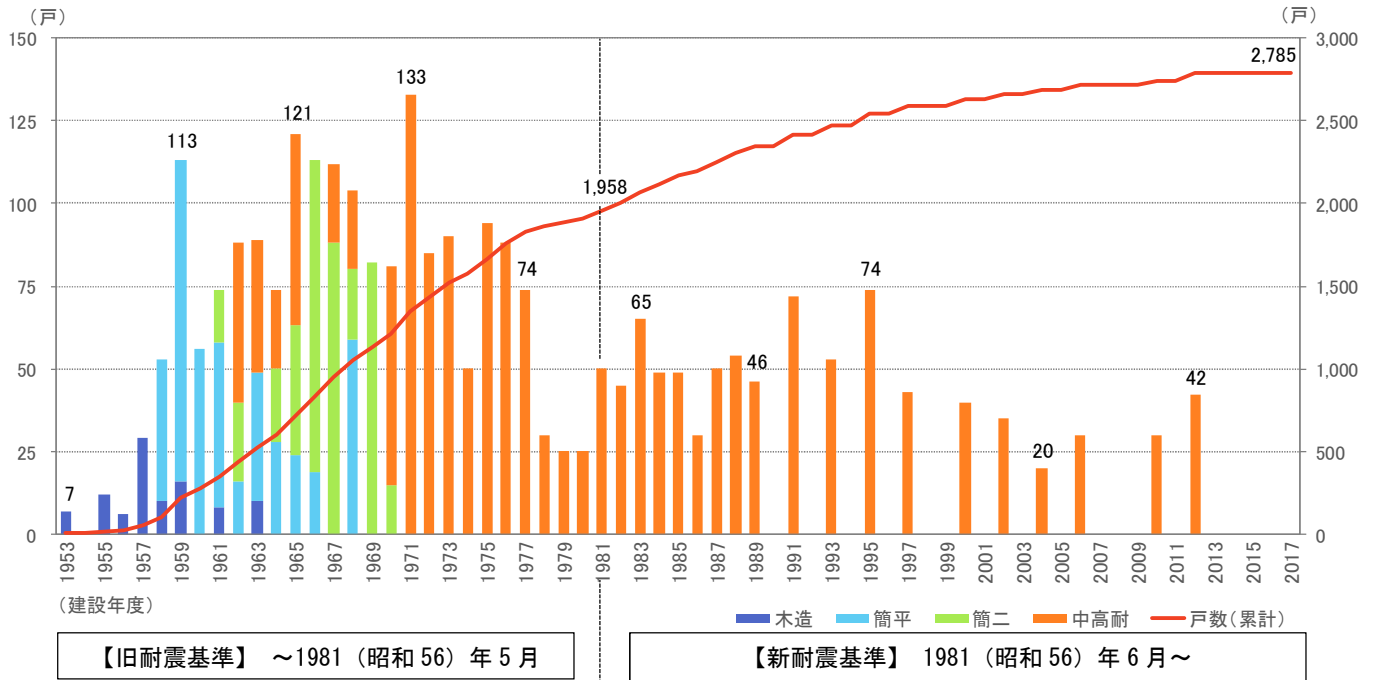


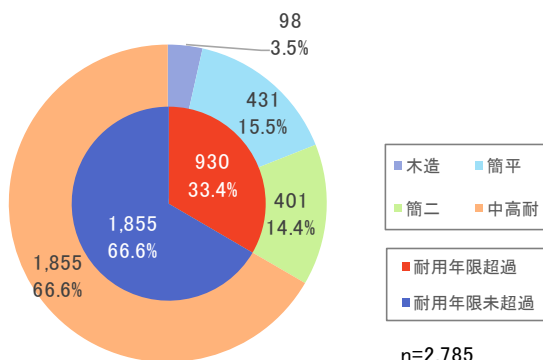
図 建設年度別管理戸数

## ③耐用年限超過状況

2018(平成30)年4月1日現在で、市営住宅において耐用年限を過ぎた管理戸数は930戸であり、全体の約3分の1を占めている。耐火構造の住宅はいずれも耐用年限に達していないが、木造・簡平・簡二の住宅はすべて耐用年限を超過している。

表 耐用年限超過状況 (2018(平成30)年4月1日現在)

	木造	簡平	簡二	中高耐	合計
耐用年限超過(戸)	98	431	401	0	930
耐用年限未超過(戸)	0	0	0	1,855	1,855
合計	98	431	401	1,855	2,785



n=2,785

【公営住宅の構造別耐用年限】

構造	耐用年限
耐火構造	70年
簡易耐火二階建	45年
簡易耐火平屋建・木造	30年

資料：公営住宅法施行令

図 耐用年限超過状況

④団地別カルテ

1	花菖住宅	一宮市富士1丁目1	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	1,635.96	延床面積 (m <sup>2</sup> )	1,930.25	建築面積 (m <sup>2</sup> )	735.75	用途地域	準住居	敷地権利	所有地	構造	中高耐5F	管理戸数	25	建設年度 (完成)	H9	間取り	3DK	専有面積 (m <sup>2</sup> )	69.5	備考	設備属性	WC	水洗あり	風呂	なし	ガス	都市ガス	EV	あり	3点給湯	あり	小学校区	富士小	中学校区	南部中																																																																																																		
	形態属性	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	1,635.96	延床面積 (m <sup>2</sup> )	1,930.25	建築面積 (m <sup>2</sup> )	735.75	用途地域	準住居	敷地権利	所有地	構造	中高耐5F	管理戸数	25	建設年度 (完成)	H9	間取り	3DK	専有面積 (m <sup>2</sup> )	69.5	備考	設備属性	WC	水洗あり	風呂	なし	ガス	都市ガス	EV	あり	3点給湯	あり	小学校区	富士小	中学校区	南部中																																																																																																			
																																						2	松降住宅	一宮市員船1丁目5	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	2,468.62	延床面積 (m <sup>2</sup> )	5,113.96	建築面積 (m <sup>2</sup> )	913.53	用途地域	第一種住居	敷地権利	所有地	構造	中高耐5F	管理戸数	16	15	8	40	建設年度 (完成)	S45	S45	S46	S46	間取り	2K	2K	2K	2K	専有面積 (m <sup>2</sup> )	31.0	36.4~42.1	31.0	38.2	備考	車椅子対応・3戸	設備属性	WC	水洗	風呂	なし	ガス	都市ガス	EV	あり	3点給湯	なし	小学校区	員船小	中学校区	北部中																																															
																																							形態属性	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	2,468.62	延床面積 (m <sup>2</sup> )	5,113.96	建築面積 (m <sup>2</sup> )	913.53	用途地域	第一種住居	敷地権利	所有地	構造	中高耐5F	管理戸数	16	15	8	40	建設年度 (完成)	S45	S45	S46	S46	間取り	2K	2K	2K	2K	専有面積 (m <sup>2</sup> )	31.0	36.4~42.1	31.0	38.2	備考	車椅子対応・3戸	設備属性	WC	水洗	風呂	なし	ガス	都市ガス	EV	あり	3点給湯	なし	小学校区	員船小	中学校区	北部中																																																
																																																																																									3	朝日住宅	一宮市朝日1丁目8	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	2,620.97	延床面積 (m <sup>2</sup> )	2,331.70	建築面積 (m <sup>2</sup> )	655.25	用途地域	工業	敷地権利	所有地	構造	中高耐5F	管理戸数	35	建設年度 (完成)	S58	間取り	3DK	専有面積 (m <sup>2</sup> )	52.7	備考	設備属性	WC	水洗あり	風呂	なし	ガス	都市ガス	EV	あり	3点給湯	なし	小学校区	富士小	中学校区	北部中									
																																																																																										形態属性	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	2,620.97	延床面積 (m <sup>2</sup> )	2,331.70	建築面積 (m <sup>2</sup> )	655.25	用途地域	工業	敷地権利	所有地	構造	中高耐5F	管理戸数	35	建設年度 (完成)	S58	間取り	3DK	専有面積 (m <sup>2</sup> )	52.7	備考	設備属性	WC	水洗あり	風呂	なし	ガス	都市ガス	EV	あり	3点給湯	なし	小学校区	富士小	中学校区	北部中										
																																																																																																																															4	尾関住宅	一宮市浅井町尾関字平山6-1	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	32,797.47	延床面積 (m <sup>2</sup> )	6,471.25	建築面積 (m <sup>2</sup> )	5,903.46	用途地域
	形態属性	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	32,797.47	延床面積 (m <sup>2</sup> )	6,471.25	建築面積 (m <sup>2</sup> )	5,903.46	用途地域	-	敷地権利	所有地	構造	簡平	簡二	管理戸数	161	16	24	建設年度 (完成)	S34~37	S36	S37	間取り	2K	2K	2K	専有面積 (m <sup>2</sup> )	28.4~34.6	39.6	42.5	備考	設備属性	WC	汲み取り	風呂	なし	ガス																																																																																										プロパン	EV	なし	3点給湯	なし	小学校区	浅井北小	中学校区	浅井中	
																																																																																																																																								5
																																							形態属性	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	12,142.12	延床面積 (m <sup>2</sup> )	5,762.98	建築面積 (m <sup>2</sup> )	3,278.34	用途地域	-	敷地権利	所有地	構造	簡平	中高耐5F	管理戸数	43	38	30	20	建設年度 (完成)	S33	S34	S61	S62	間取り	2K	2K	3DK	3DK	専有面積 (m <sup>2</sup> )	28.4	28.4	62.7	62.7	備考	設備属性	WC	汲み取り・水洗	風呂	3DKのみプロパン・都市ガス	ガス	都市ガス	EV	なし	3点給湯	なし	小学校区	浅井南小	中学校区	浅井中																																																
																																																																																																																																								6
																																																																																										形態属性	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	1,377.05	延床面積 (m <sup>2</sup> )	1,400.00	建築面積 (m <sup>2</sup> )	385.56	用途地域	工業	敷地権利	所有地	構造	中高耐5F	管理戸数	19	建設年度 (完成)	S59	間取り	3DK	専有面積 (m <sup>2</sup> )	62.7	備考	設備属性	WC	水洗あり	風呂	なし	ガス	都市ガス	EV	なし	3点給湯	なし	小学校区	今伊勢西小	中学校区	今伊勢中										



7	大山住宅	一宮市大赤見字大山7		敷地面積 (㎡)	20,025.56	住戸 属性	構造	簡二	中高耐4F			設備 属性	WC	水洗		
			延床面積 (㎡)	10,465.96	管理戸数		30	36	40	24	112		風呂	なし		
			建築面積 (㎡)	4,405.72	建設年度 (完成)		S41	S42	S40	S43	S37~39		ガス	都市ガス		
			用途地域	-	間取り		2DK	2DK	2DK	2DK	2DK		EV	なし		
			敷地権利	所有地	専有面積 (㎡)		42.7	39.3	45.1	38.8	36.8~ 37.8		3点給湯 小学校区	なし		
					備考								中学校区	西成中		
8	時之島住宅	一宮市時之島字古栗師27		敷地面積 (㎡)	10,767.94	住戸 属性	構造	中高耐5F						設備 属性	WC	水洗
			延床面積 (㎡)	6,382.92	管理戸数		15	20	5	15	10	20	風呂		あり	
			建築面積 (㎡)	3,985.47	建設年度 (完成)		H14	H14	H16	H16	H18	H18	ガス		都市ガス	
			用途地域	-	間取り		3DK	3DK	3DK <sup>※</sup>	3DK	3DK	3DK	EV		あり	
			敷地権利	所有地	専有面積 (㎡)		55.9~ 56.0	69.6~ 69.8	56.0~ 56.1	68.0~ 69.8	56.0	69.7	3点給湯 小学校区		あり	
					備考		車椅子対応…2DK:1戸(※)、3DK:3戸					中学校区	西成中			
9	春明住宅	一宮市春明字西砂吹70		敷地面積 (㎡)	32,221.10	住戸 属性	構造	簡平	簡二	中高耐5F			設備 属性	WC	汲み取り・ 水洗	
			延床面積 (㎡)	15,304.40	管理戸数		100	59	155	30				風呂	なし	
			建築面積 (㎡)	7,180.14	建設年度 (完成)		S36~43	S43~44	S45~47	S53				ガス	プロパン・ 都市ガス	
			用途地域	-	間取り		2K	2DK	2DK	3DK				EV	なし	
			敷地権利	所有地	専有面積 (㎡)		30.0~ 32.0	39.3~ 42.7	35.3~ 42.6	50.7				3点給湯 小学校区	なし	
					備考							中学校区		西成東部 中		
10	菊安賀住宅	一宮市末広3丁目2		敷地面積 (㎡)	6,724.08	住戸 属性	構造	中高耐5~10F				設備 属性	WC	水洗		
			延床面積 (㎡)	6,606.96	管理戸数		37	5	28	5				風呂	あり	
			建築面積 (㎡)	1,277.56	建設年度 (完成)		H3	H3	H5	H5				ガス	都市ガス	
			用途地域	第一種 中高層	間取り		3DK	4DK	3DK	4DK				EV	あり	
			敷地権利	所有地	専有面積 (㎡)		68.1	78.1	68.1	78.1				3点給湯 小学校区	なし	
					備考								中学校区	末広小		
11	島村住宅	一宮市島村字西山3		敷地面積 (㎡)	30,682.79	住戸 属性	構造	中高耐4F	中高耐5F			設備 属性	WC	水洗		
			延床面積 (㎡)	22,566.03	管理戸数		112	40	50	190				風呂	3DKのみ	
			建築面積 (㎡)	6,874.08	建設年度 (完成)		S50~52	S63・H1	S52	S47~49				ガス	都市ガス	
			用途地域	-	間取り		3K	3DK	3K	3K				EV	なし	
			敷地権利	一部借地	専有面積 (㎡)		51.5~ 51.8	64.1	51.5	43.3				3点給湯 小学校区	なし	
					備考								中学校区	葉葉小		
12	天井住宅	一宮市萩原町串作字天井301		敷地面積 (㎡)	1,653.41	住戸 属性	構造	中高耐 5F				設備 属性	WC	水洗		
			延床面積 (㎡)	1,400.00	管理戸数		19							風呂	あり	
			建築面積 (㎡)	380.19	建設年度 (完成)		S60							ガス	都市ガス	
			用途地域	-	間取り		3DK							EV	なし	
			敷地権利	所有地	専有面積 (㎡)		62.7							3点給湯 小学校区	なし	
					備考								中学校区	萩原小		

13	宝江住宅	一宮市北方町字宝江新田砂越11		形態 属性	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	6,056.02	住戸 属性	構造	中高耐5F			設備 属性	WC	水洗
					延床面積 (m <sup>2</sup> )	2,278.31		管理戸数	20	15	風呂		あり	
					建築面積 (m <sup>2</sup> )	968.96		建設年度 (完成)	S56	S57	ガス		都市ガス	
					用途地域	-		間取り	3DK	3DK	EV		あり	
					敷地権利	所有地		専有面積 (m <sup>2</sup> )	50.7	50.7	3点給湯		なし	
								備考			小学校区		北方小	
					中学校区	北方中								
14	萩原住宅	一宮市萩原町萩原字中道84		形態 属性	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	19,963.15	住戸 属性	構造	簡平	簡二	中高耐 4F	設備 属性	WC	汲み取り・ 水洗
					延床面積 (m <sup>2</sup> )	5,750.80		管理戸数	71	48	24		風呂	なし
					建築面積 (m <sup>2</sup> )	4,303.99		建設年度 (完成)	S39~41	S39~42	S42		ガス	プロパン
					用途地域	-		間取り	2K	2DK	2DK		EV	なし
					敷地権利	所有地		専有面積 (m <sup>2</sup> )	32.0	39.3~ 42.7	38.3		3点給湯	なし
								備考					小学校区	萩原小
						中学校区	萩原中							
15	毛受住宅	一宮市大和町毛受字北河原 24-3		形態 属性	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	7,261.17	住戸 属性	構造	中高耐4F		中高耐 5F	設備 属性	WC	水洗
					延床面積 (m <sup>2</sup> )	5,786.32		管理戸数	62	2	30		風呂	なし
					建築面積 (m <sup>2</sup> )	1,815.25		建設年度 (完成)	S50・51	S51	S50		ガス	都市ガス
					用途地域	準工業		間取り	3K	2DK	3K		EV	なし
					敷地権利	所有地		専有面積 (m <sup>2</sup> )	51.6	51.6	51.6		3点給湯	なし
								備考					小学校区	大和西小
						中学校区	大和中							
16	大和東住宅	一宮市大和町於保字四之宮 84-3		形態 属性	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	2,981.36	住戸 属性	構造	中高耐5F			設備 属性	WC	水洗
					延床面積 (m <sup>2</sup> )	3,532.52		管理戸数	25	25			風呂	あり
					建築面積 (m <sup>2</sup> )	864.49		建設年度 (完成)	S54	S55			ガス	都市ガス
					用途地域	-		間取り	3DK	3DK			EV	あり
					敷地権利	所有地		専有面積 (m <sup>2</sup> )	56.3	56.3			3点給湯	なし
								備考					小学校区	大和南小
						中学校区	大和南中							
17	和光住宅	一宮市和光2丁目8		形態 属性	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	3,602.73	住戸 属性	構造	中高耐 7F			設備 属性	WC	水洗
					延床面積 (m <sup>2</sup> )	3,953.29		管理戸数	50				風呂	あり
					建築面積 (m <sup>2</sup> )	936.78		建設年度 (完成)	H7				ガス	都市ガス
					用途地域	工業		間取り	3DK				EV	あり
					敷地権利	所有地		専有面積 (m <sup>2</sup> )	66.0				3点給湯	あり
								備考					小学校区	富士小
						中学校区	北部中							
18	江東団地	一宮市東加賀野井字江東 883番地		形態 属性	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	7,123.48	住戸 属性	構造	簡二			設備 属性	WC	汲み取り
					延床面積 (m <sup>2</sup> )	3,164.54		管理戸数	39	16	24		風呂	なし
					建築面積 (m <sup>2</sup> )	1,579.87		建設年度 (完成)	S40	S41	S41		ガス	プロパン
					用途地域	-		間取り	2DK	2DK	2DK		EV	なし
					敷地権利	所有地		専有面積 (m <sup>2</sup> )	39.3	42.7	39.3		3点給湯	なし
								備考					小学校区	朝日西小
						中学校区	尾西 第二中							

19	竹橋団地	一宮市栗田字竹橋14番地		形態属性	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	3,544.84	住戸属性	構造	簡二				設備属性	WC	汲み取りなし	
					延床面積 (m <sup>2</sup> )	1,618.88		管理戸数	12	28	ガス	都市ガス				
					建築面積 (m <sup>2</sup> )	806.64		建設年度 (完成)	S42	S42	EV	なし				
					用途地域	-		間取り	2DK	2DK	3点給湯	なし				
					敷地権利	所有地		専有面積 (m <sup>2</sup> )	42.7	39.3	小学校区	起小				
					備考			中学校区	尾西第一中							
20	祐久南団地	一宮市祐久字八間城77番地		形態属性	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	6,824.00	住戸属性	構造	簡平	簡二				設備属性	WC	汲み取りなし
					延床面積 (m <sup>2</sup> )	2,896.96		管理戸数	18	12	32	15	ガス		都市ガス	
					建築面積 (m <sup>2</sup> )	1,725.81		建設年度 (完成)	S43	S43	S44	S45	EV		なし	
					用途地域	-		間取り	2DK	2DK	2DK	2DK	3点給湯		なし	
					敷地権利	所有地		専有面積 (m <sup>2</sup> )	31.4	39.3	39.3	39.3	小学校区		朝日東小	
					備考			中学校区	尾西第二中							
21	東五城団地	一宮市東五城字若宮34番地		形態属性	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	5,482.12	住戸属性	構造	中高耐5F				設備属性	WC	水洗あり	
					延床面積 (m <sup>2</sup> )	4,198.34		管理戸数	30	30	ガス	都市ガス				
					建築面積 (m <sup>2</sup> )	1,194.79		建設年度 (完成)	S56	S57	EV	なし				
					用途地域	第一種住居		間取り	3DK	3DK	3点給湯	なし				
					敷地権利	所有地		専有面積 (m <sup>2</sup> )	61.5	59.1	小学校区	起小				
					備考			中学校区	尾西第一中							
22	開明団地	一宮市開明字東沼75番地		形態属性	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	6,564.30	住戸属性	構造	中高耐5F				設備属性	WC	水洗あり	
					延床面積 (m <sup>2</sup> )	6,447.19		管理戸数	25	5	25	5		30	ガス	都市ガス
					建築面積 (m <sup>2</sup> )	1,766.80		建設年度 (完成)	S58	S58	S59	S59		S60	EV	なし
					用途地域	-		間取り	3DK	4DK	3DK	4DK		3DK	3点給湯	なし
					敷地権利	所有地		専有面積 (m <sup>2</sup> )	59.1	75.1	59.1	75.1		61.5	小学校区	開明小
					備考			中学校区	尾西第三中							
23	開信団地	一宮市開明字出屋敷45番地		形態属性	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	9,052.76	住戸属性	構造	中高耐5F				設備属性	WC	水洗あり	
					延床面積 (m <sup>2</sup> )	8,682.24		管理戸数	25	5	25	5		60	ガス	都市ガス
					建築面積 (m <sup>2</sup> )	2,315.30		建設年度 (完成)	S62	S62	S63	S63		H1~H3	EV	なし
					用途地域	第一種住居		間取り	3DK	4DK	3DK	4DK		3DK	3点給湯	なし
					敷地権利	所有地		専有面積 (m <sup>2</sup> )	59.1	75.1	59.1	75.1		61.1	小学校区	小信中島小
					備考			中学校区	尾西第三中							
24	富田団地	一宮市栗田字南新田1390番地		形態属性	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	7,050.41	住戸属性	構造	中高耐3F	中高耐4F	中高耐5F		設備属性	WC	水洗あり	
					延床面積 (m <sup>2</sup> )	4,568.68		管理戸数	18	24	20			ガス	都市ガス	
					建築面積 (m <sup>2</sup> )	1,147.83		建設年度 (完成)	H9	H7	H5			EV	なし	
					用途地域	-		間取り	3DK	3DK	3DK			3点給湯	あり(3期棟)	
					敷地権利	所有地		専有面積 (m <sup>2</sup> )	61.1	61.1	61.1			小学校区	起小	
					備考			中学校区	尾西第一中							

25	玉野団地	一宮市玉野字測ヶ巻51番地、 延焼64番地			敷地面積 (m) 8,547.40 延床面積 (m) 6,801.85 建築面積 (m) 730.17 用途地域 - 敷地権利 所有地	構造 中高耐3F 中高耐 5F 中高耐6F 管理戸数 30 42 5 12 23 建設年度 (完成) H22 H24 H12 H12 H12 間取り 1DK~ 3DK 1DK~ 3DK 2DK 2DK 3DK 専有面積 (m) 35.1~ 69.1 35.1~ 69.1 50.0 50.0 60.2 備考	設備 WC 水洗 風呂 あり ガス 都市ガス EV あり 3点 給湯 小学 校区 朝日東小 中学 校区 尾西 第二中																								
		26	西萩原団地					一宮市西萩原字神明前12番地			敷地面積 (m) 2,870.22 延床面積 (m) 60.72 建築面積 (m) 121.2 用途地域 - 敷地権利 所有地	構造 木造平 管理戸数 2 建設年度 (完成) S31 間取り 2K 専有面積 (m) 30.3 備考	設備 WC 汲み取り 風呂 なし ガス 都市ガス EV なし 3点 給湯 小学 校区 大徳小 中学 校区 尾西 第二中																		
								27	北今団地					一宮市北今字川原9番地			敷地面積 (m) 2,848.40 延床面積 (m) 254.1 建築面積 (m) 399.3 用途地域 - 敷地権利 一部借地	構造 木造平 管理戸数 7 建設年度 (完成) S28 間取り 2DK 専有面積 (m) 36.3 備考	設備 WC 汲み取り 風呂 なし ガス プロパン EV なし 3点 給湯 小学 校区 大徳小 中学 校区 尾西 第一中												
														28	祐久団地					一宮市西萩原字祐久東6番地			敷地面積 (m) 3,909.39 延床面積 (m) 289.5 建築面積 (m) 320.1 用途地域 - 敷地権利 所有地	構造 木造平 管理戸数 6 4 建設年度 (完成) S30 S31 間取り 2K 2K 専有面積 (m) 28.0 30.3 備考	設備 WC 汲み取り 風呂 なし ガス 都市ガス EV なし 3点 給湯 小学 校区 大徳小 中学 校区 朝日東小						
																				29	東加賀野井団地					一宮市東加賀野井字川原 226番地			敷地面積 (m) 5,424.34 延床面積 (m) 753.38 建築面積 (m) 1,184.07 用途地域 - 敷地権利 一部借地	構造 木造平 管理戸数 19 10 建設年度 (完成) S32 S32 間取り 2K 2DK 専有面積 (m) 28.0~ 32.6 19.8~ 49.6 備考	設備 WC 汲み取り 風呂 なし ガス 都市ガス EV なし 3点 給湯 小学 校区 朝日西小 中学 校区 尾西 第二中
																										30	三ツ俣団地				

31	東川原団地 一宮市東加賀野井字東川原 158番地		形態 属性	敷地面積 (㎡)	2,034.34	住戸 属性	構造	簡二					設備 属性	WC	汲み取り なし			
				延床面積 (㎡)	441.4		管理戸数	10	建設年度 (完成)	S39						ガス	プロパン	
				建築面積 (㎡)	220.7		間取り	3K								EV	なし	
				用途地域	-		専有面積 (㎡)	44.1								3点給湯 小学校区	なし	
				敷地権利	所有地		備考									中学校区	朝日西小 尾西 第二中	
32	南新開住宅 一宮市木曾川町黒田字南新開 4番地		形態 属性	敷地面積 (㎡)	3,049.23	住戸 属性	構造	木造平					設備 属性	WC	汲み取り なし			
				延床面積 (㎡)	180.84		管理戸数	6	建設年度 (完成)	S30						ガス	プロパン	
				建築面積 (㎡)	364.65		間取り	2K								EV	なし	
				用途地域	-		専有面積 (㎡)	28.0								3点給湯 小学校区	なし	
				敷地権利	一部借地		備考									中学校区	黒田小 木曾川中	
33	玉ノ井住宅 一宮市木曾川町玉ノ井 字大廻場九ノ切2番地6		形態 属性	敷地面積 (㎡)	2,290.49	住戸 属性	構造	木造平					設備 属性	WC	汲み取り なし			
				延床面積 (㎡)	289.2		管理戸数	10	建設年度 (完成)	S33						ガス	プロパン	
				建築面積 (㎡)	516.44		間取り	2K								EV	なし	
				用途地域	第一種 中高層		専有面積 (㎡)	28.0								3点給湯 小学校区	なし	
				敷地権利	一部借地		備考									中学校区	木曾川 西小 木曾川中	
34	黒田住宅 一宮市木曾川町黒田 字西新田西ノ切9番地		形態 属性	敷地面積 (㎡)	2,761.11	住戸 属性	構造	木造平					設備 属性	WC	汲み取り なし			
				延床面積 (㎡)	464.93		管理戸数	14	2	建設年度 (完成)	S34	S34					ガス	プロパン
				建築面積 (㎡)	572.54		間取り	2K	2K							EV	なし	
				用途地域	準工業		専有面積 (㎡)	28.0	33.8							3点給湯 小学校区	なし	
				敷地権利	所有地		備考									中学校区	黒田小 木曾川中	
35	青木住宅 一宮市木曾川町外割田字南青木 1番地		形態 属性	敷地面積 (㎡)	579.88	住戸 属性	構造	木造平					設備 属性	WC	汲み取り なし			
				延床面積 (㎡)	285.12		管理戸数	3	5	建設年度 (完成)	S36	S36					ガス	プロパン
				建築面積 (㎡)	284.69		間取り	2K	2K							EV	なし	
				用途地域	-		専有面積 (㎡)	33.0	37.1							3点給湯 小学校区	なし	
				敷地権利	所有地		備考									中学校区	木曾川 西小 木曾川中	
36	内割田住宅 一宮市木曾川町内割田字宮ノ腰 636番地		形態 属性	敷地面積 (㎡)	1,175.79	住戸 属性	構造	中高層 3F					設備 属性	WC	水洗 なし			
				延床面積 (㎡)	1,003.44		管理戸数	18								ガス	都市ガス	
				建築面積 (㎡)	398.942		建設年度 (完成)	S40								EV	なし	
				用途地域	第一種 住居		間取り	2DK								3点給湯 小学校区	なし	
				敷地権利	所有地		備考									中学校区	黒田小 木曾川中	

## (2) 入居者の現況

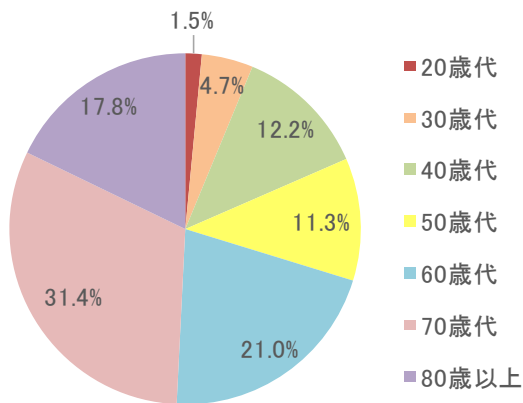
### ① 世帯主の年齢

世帯主の年齢は、民営借家では10～30歳代が約4割と若い世帯が多いが、市営住宅では60歳代以上が約7割と高齢者が大半を占めるのが特徴である。建物構造との関連をみると、20～50歳代では中高耐が8割以上を占めるが、年齢が上がるにつれ木造・簡平・簡二の割合が多くなり、80歳代以上では6割以上を占める。また、建物築年数との関連をみると、築後20年未満の比較的新しい建物への居住は各年代において大きな差はないが、築後50年以上になると年代に比例して割合が多くなっている。

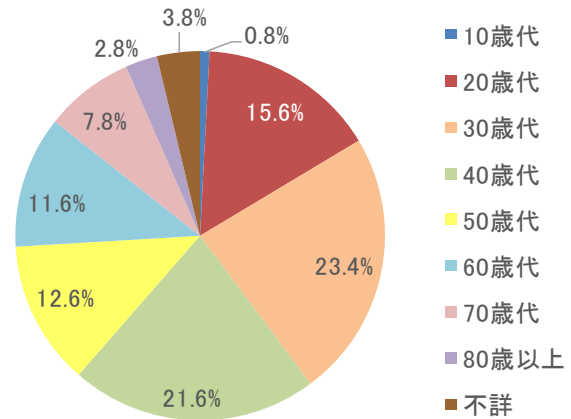


- ・ 60歳以上の高齢者が約7割
- ・ 年齢が上がるにつれて木造・簡平・簡二への居住が多くなる

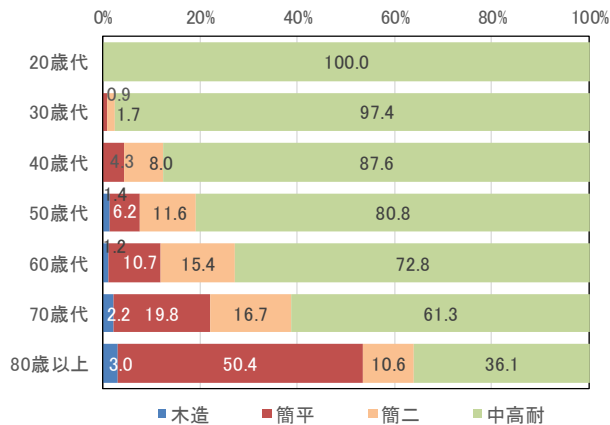
【全体】 n=2,446



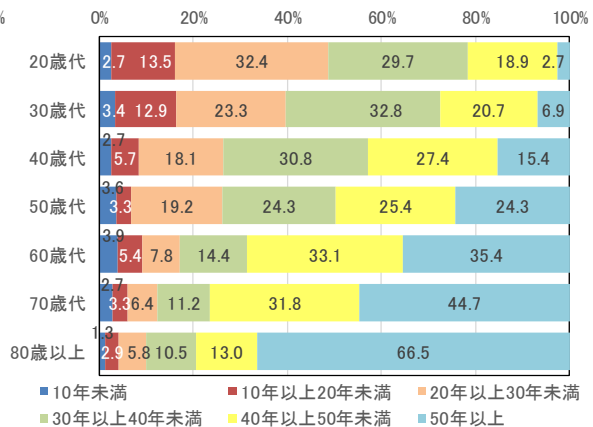
【民営借家の場合】 n=33,678



【建物構造別】 n=2,446



【建物築年数別】 n=2,446



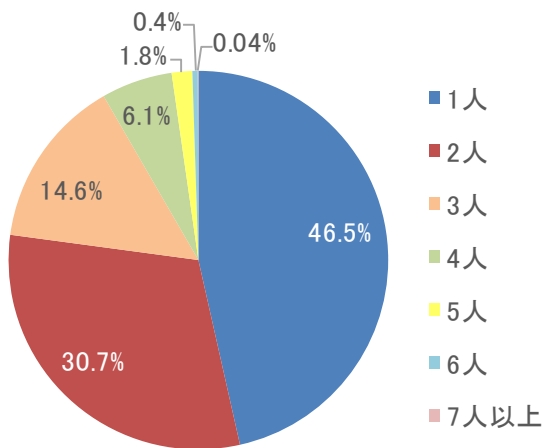
## ②世帯人員

世帯人員は、民営借家と市営住宅ともに単身世帯が約半数を占め、人数が多くなるにつれて割合が少なくなっている。建物構造との関連においても同様の傾向がみられ、中高耐の割合が高くなっている。また、「1人」の場合には4割以上が木造・簡平・簡二のいずれかに居住している。そして建物築年数との関連をみると、「1人」「2人」「3人」の場合に40年以上の建物への居住が4割以上を占めている。

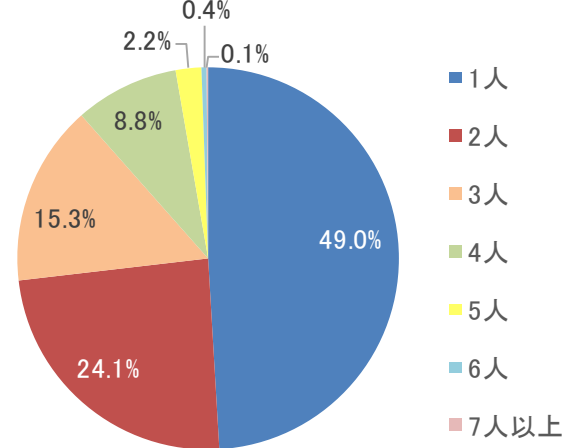


- ・入居世帯の約半数が単身世帯
- ・少人数世帯ほど築年数が古い住宅や木造・簡平・簡二に居住

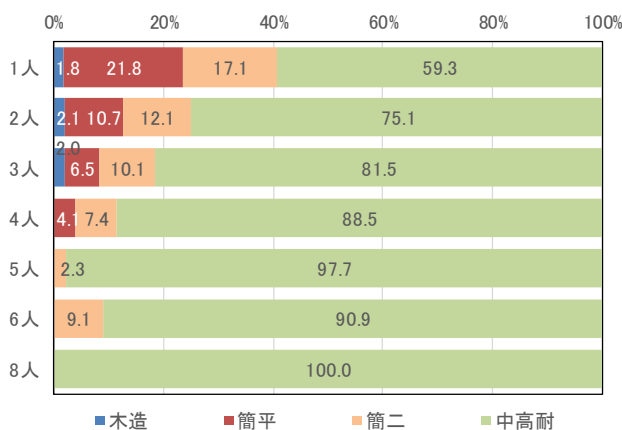
【全体】 n=2,446



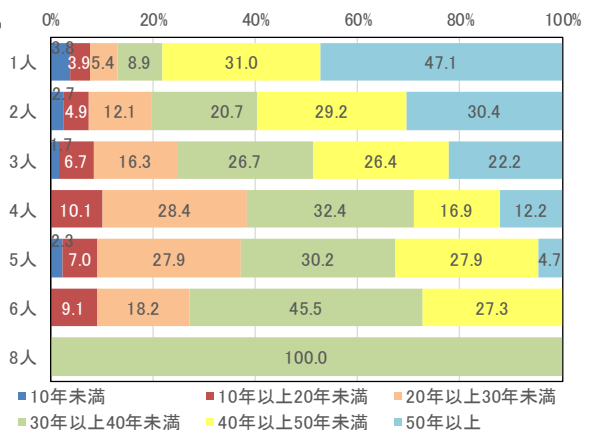
【民営借家の場合】 n=33,678



【建物構造別】 n=2,446



【建物築年数別】 n=2,446



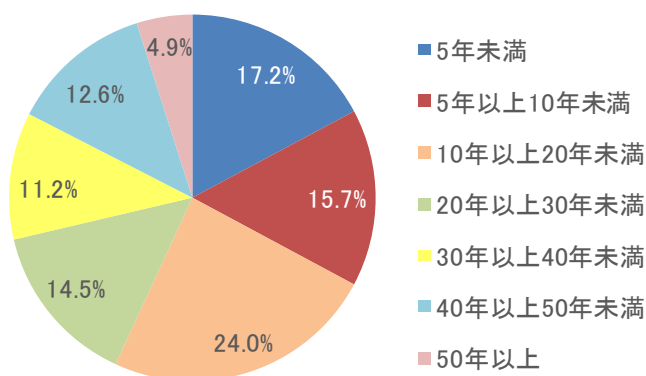
### ③居住年数

居住年数は、民営借家では10年未満が半数以上を占め、「20年以上」は1割である。一方、市営住宅では「10年以上20年未満」が2割以上と最も多く、20年以上は4割以上と高い割合となっている。



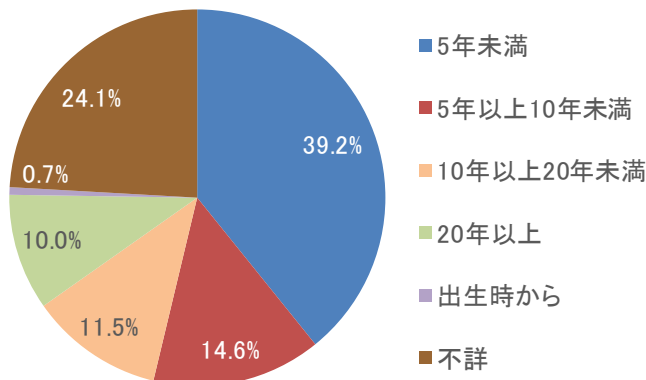
市営住宅では、民営借家と比べて居住年数が長い

【全体】n=2,446



居住年数	世帯数	割合
5年未満	420	17.2%
5年以上10年未満	383	15.7%
10年以上20年未満	588	24.0%
20年以上30年未満	354	14.5%
30年以上40年未満	274	11.2%
40年以上50年未満	307	12.6%
50年以上	120	4.9%
計	2,446	100.0%

【民営借家の場合】n=33,678



居住年数(民営借家)	世帯数	割合
5年未満	13,202	39.2%
5年以上10年未満	4,905	14.6%
10年以上20年未満	3,873	11.5%
20年以上	3,361	10.0%
出生時から	220	0.7%
不詳	8,117	24.1%
計	33,678	100.0%



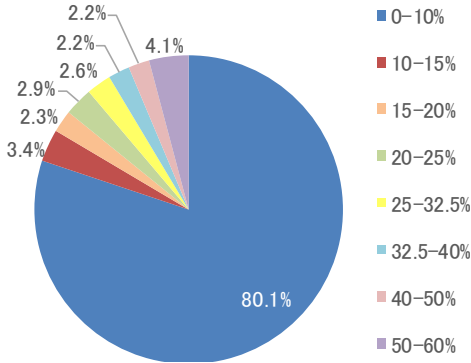
#### ④収入分位

収入分位は、「0-10%」が約8割で、本来階層は約9割を占める。また、収入超過者は1割に満たないものの、裁量階層よりも多く入居している。



本来階層の入居者が全体の約9割、収入超過者は1割未満

【全体】 n=2,446



収入分位	人数	割合	階層	収入区分(月額所得)
0-10%	1,960	80.1%	本来階層 88.8%	0~104,000円
10-15%	83	3.4%		104,001~123,000円
15-20%	57	2.3%		123,001~139,000円
20-25%	72	2.9%		139,001~158,000円
25-32.5%	64	2.6%	裁量階層・ 収入超過者 11.2%	158,001~186,000円
32.5-40%	55	2.2%		186,001~214,000円
40-50%	54	2.2%		214,001~259,000円
50-60%	101	4.1%		259,001円以上
計	2,446	100.0%	—	—

- ・ **収入分位**：全世帯を収入の低い順に並べたとき、各世帯の収入順位が下から何%に位置しているかを示す数値
- ・ **本来階層**：入居者資格を有する者のうち「裁量階層」以外の場合
- ・ **裁量階層**：①入居者が高齢者、障害者である場合等特に居住の安定を図る必要があるものとして政令で定める場合、②公営住宅が、災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に賃貸するため建設する国の補助に係るもの又は転貸するため借り上げるものである場合
- ・ **収入超過者**：引き続き3年以上入居し、かつ、月収が政令で定める額を超える者

(収入分位)	入居者の収入	家賃算定基礎額
I 0-10%	104,000円以下の場合	34,400円
II 10-15%	104,000円を超え123,000円以下の場合	39,700円
III 15-20%	123,000円を超え139,000円以下の場合	45,400円
IV 20-25%	139,000円を超え158,000円以下の場合	51,200円
V 25-32.5%	158,000円を超え186,000円以下の場合	58,500円
VI 32.5-40%	186,000円を超え214,000円以下の場合	67,500円
VII 40-50%	214,000円を超え259,000円以下の場合	79,000円
VIII 50%-	259,000円を超える場合	91,100円

出典) 国土交通省住宅局、公営住宅法施行令等の一部改正について、平成21年4月

### ⑤入居状況

構造別に入居率及び空き家率をみると、木造では、全て用途廃止予定で募集停止していることから、平均の空き家率が約5割となっている。また、簡平・簡二では空き家率が2割弱となっている。一方、中高耐では、平均の入居率が9割を超えている。エレベーターが設置された団地は半数が入居率100%である。



- ・エレベーターが設置された中高耐の半数が入居率100%
- ・簡平・簡二での空き家率は平均2割程度

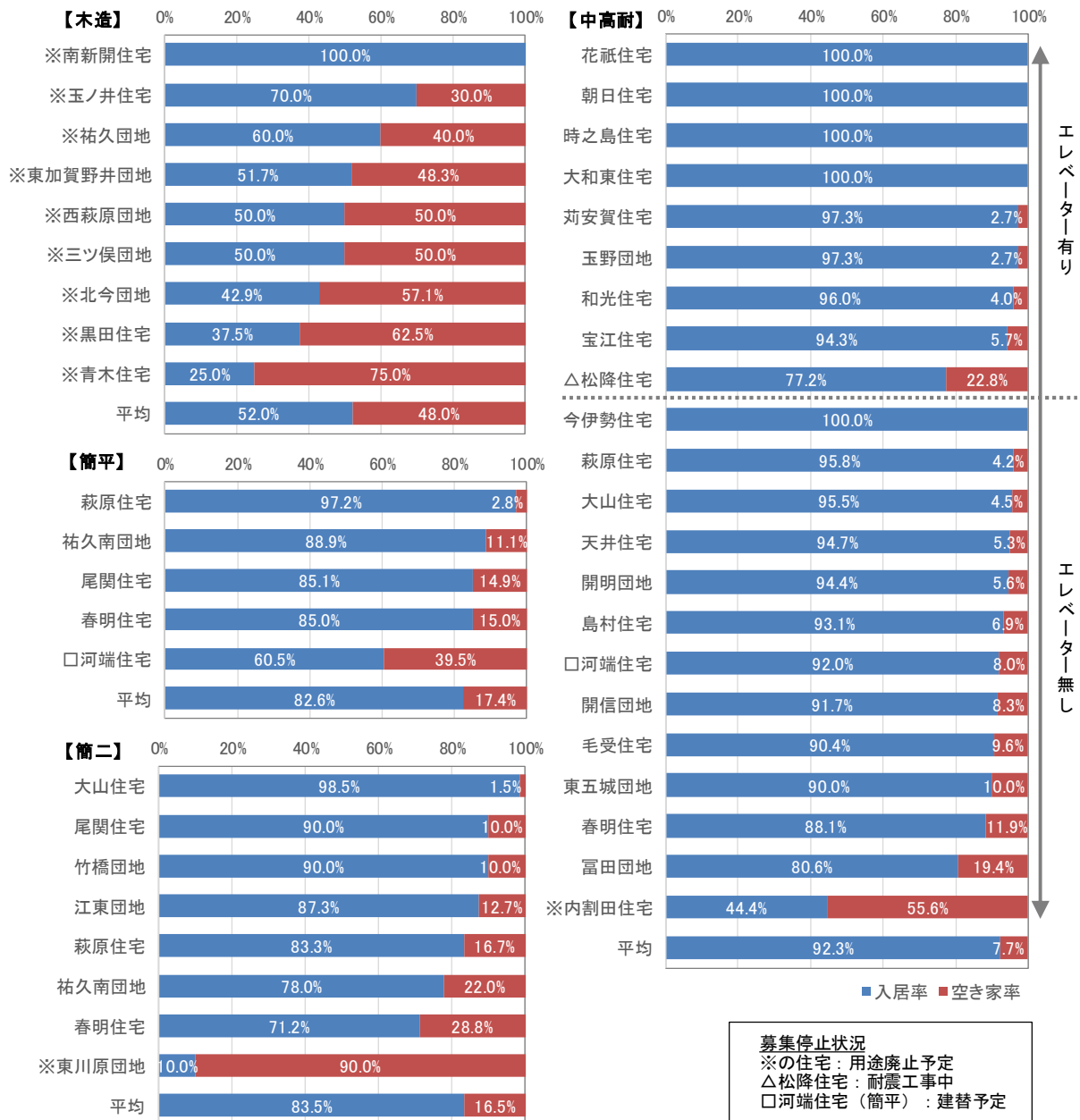


図 団地別・構造別に入居率及び空き家率

## ⑥応募状況

募集対象となっている団地について過去3年間分(2015(平成27)～2017(平成29)年度)の応募状況をみると、定期募集の募集数は409件、応募数は804件で、応募倍率は2.0倍である。定期募集は中高耐において行われており、築後30年以内の比較的新しい和光住宅、苅安賀住宅、花祇住宅、玉野団地では応募倍率が10倍を超えているが、それより古くなると1倍にも満たない団地もみられる。また、簡平・簡二では常時募集が行われ、管理戸数に対する申込者数の割合は大山住宅が34.8%と最も多く、次いで竹橋団地が20%となっている。



- ・定期募集の応募倍率は平均2.0倍
- ・常時募集の大山住宅では管理戸数に対して3割以上の申込有り

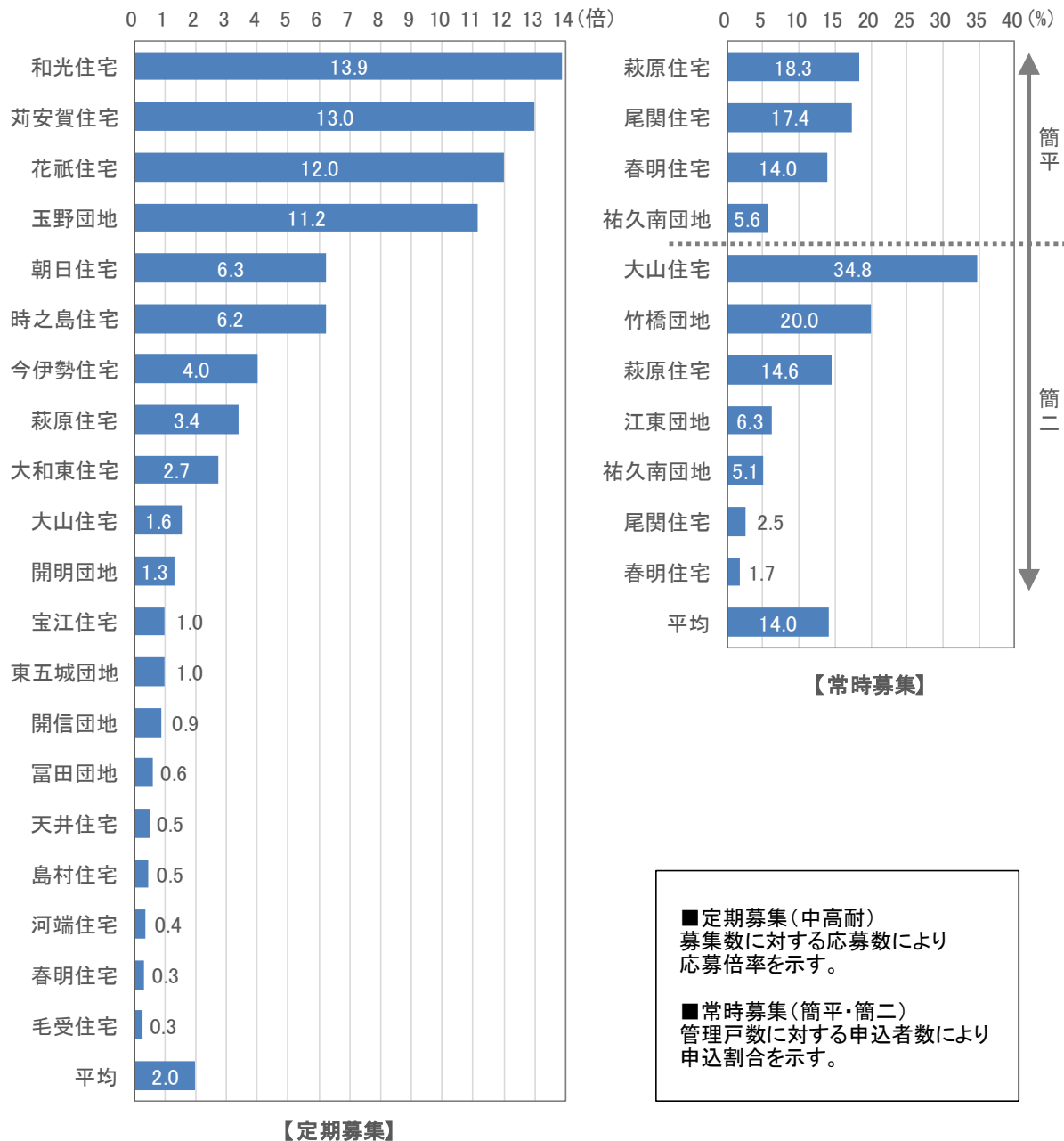


図 団地別・構造別の応募倍率・申込割合

## 第3章 市営住宅に関する課題と基本方針

### 1. 市営住宅の課題

#### (1) 耐用年限を超過した市営住宅への対応

上位・関連計画では、老朽住宅の長寿命化及び適切な建替の推進、募集戸数の確保や入居者管理等による市営住宅の管理の適正化が掲げられている。

2018（平成30）年4月1日時点で管理している市営住宅は2,785戸である。これらの建物は建設時期の集中により多くの団地が同時期に耐用年限を迎え、木造・簡平・簡二の930戸は全てが耐用年限を超過している。これらは設備も古く、安全性や耐久性に問題があると考えられるため、状況を見て建替や用途廃止等の対応を進める必要がある。

中高耐は主に1970（昭和45）年代周辺に建設が集中し、耐用年限である70年を経過すれば建替の必要が生じ、この場合、ピーク時には最大で年間100戸程度の建替が必要となり、その費用は約15億円（市民1人当たりの負担額は3,900円）と見込まれている。適切な時期に適切な改修等を行い建物の寿命を延ばすこと、建替を計画的に進めることで、市営住宅にかかる費用の抑制と平準化を図る必要がある。

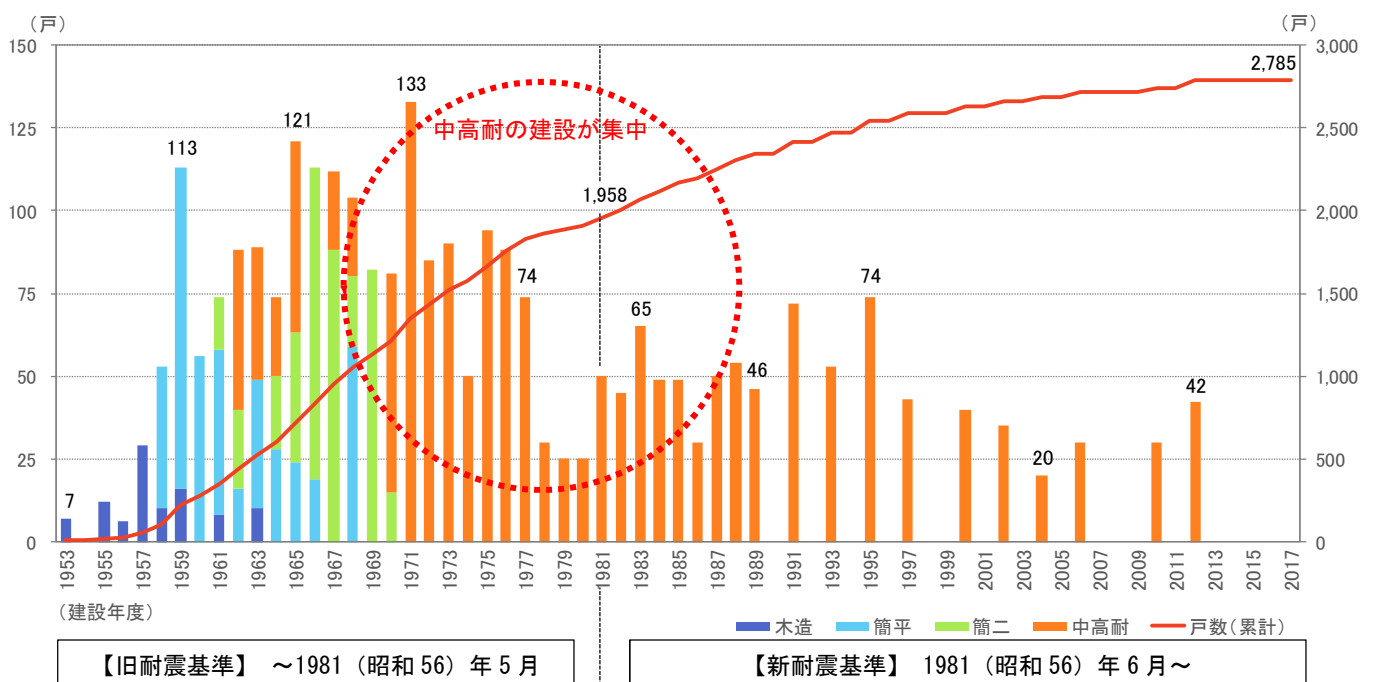


図 建設年度別管理戸数

## (2) 高齢化する入居者や多様な世代への対応

現状として、市営住宅の世帯主の平均年齢は 65.8 歳であり、その約 7 割が 60 歳代以上の高齢者である。将来的に人口の高齢化が進展していく中で、市営住宅の入居者についてもさらに高齢化が進むことが考えられる。建替時を含め、適切な時期にバリアフリー化を進めていく必要がある。

また、市営住宅の平均世帯人員は 1.87 人で、単身世帯が大半を占める状況である。特に高齢者の単身世帯では団地内外で人と交流する機会が少なくなることで、孤独死に繋がる可能性も高くなる。

そこで、上位・関連計画と同様に高齢者向け住宅の供給促進や、福祉施設等の併設による単身高齢者のケアの充実のほか、高齢者だけでなく、子育て世帯や単身世帯、多人数世帯といった多様な世代に向けた住まいの提供が必要である。

【全体】 n=2,446

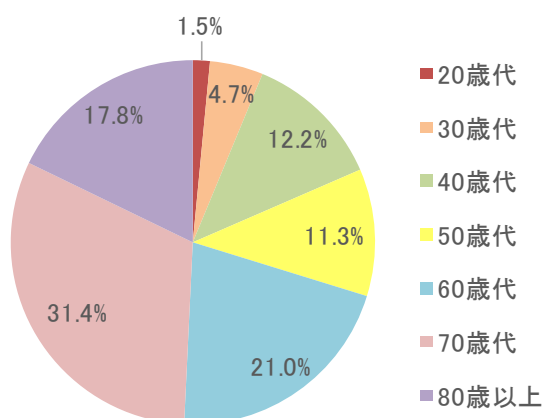


図 市営住宅の世帯主の年齢割合

【全体】 n=2,446

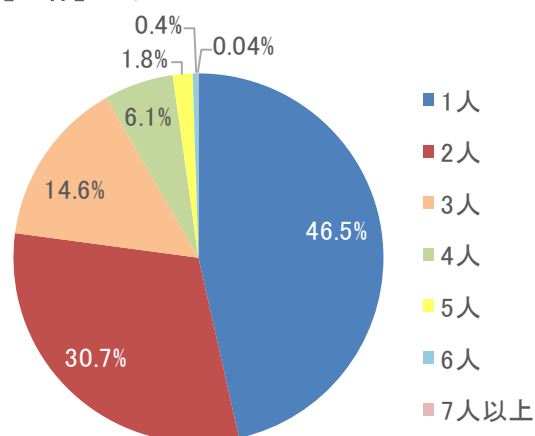


図 市営住宅の世帯人員割合

## 2. 今後の市営住宅の整備の基本方針

### (1) 既存ストックの長寿命化と適正な運営

市営住宅を長期的に維持管理していくという視点から、市営住宅ストックの長寿命化や整備を推進し、老朽化した住宅の効率的・効果的な更新を実現することで、良質な住宅の供給を図る。

また、日常点検、修繕、改善等に関する計画的な適正管理によって維持管理に要する費用の削減を目指すとともに、ライフサイクルコストに配慮した適切な耐久性の確保に努め、建物の長寿命化、将来にわたる管理コストの削減を図る。

### (2) 住宅セーフティネット機能の強化と多様な世帯の交流促進（ソーシャルミックス）

市営住宅の最大の役割であるセーフティネットとしての機能の強化を図り、適切な住居を確保することが難しい高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者への対応を検討する。

また、入居者の高齢化に対応したバリアフリー化、子育て世帯向けの広い間取り（2戸を1戸にまとめる等）、様々な年齢層や世帯構成の入居者が共生し助け合う良好な団地コミュニティの形成及び活性化等、世帯やニーズの多様化に対応した市営住宅の整備を図る。

**<子育てに配慮した住宅のガイドブック>**

**子育てに配慮した住宅の  
ガイドブック**

東京都都市整備局

出典：東京都都市整備局HP  
<http://www.toshiseibimuro.tokyo.jp>

- 1 安心・安全で誰やかに暮らせる住まい（21項目）
  - (1)転落防止
    - ①段差解消、適切にくいばせ上げ 等
    - ②転落防止
      - 転落防止ますりの設置
    - ③危険箇所への進入防止
      - 管理上の員の巡回 等
    - ④罫画・設備によるけが等の防止
      - 防落防止の柵設置、出退部分の罫画の加工 等
    - ⑤防犯対策
      - 犯罪の防止に配慮した構造及び設備
    - ⑥安全・災害対策
      - 避難階段の設置、火災発生時避難設備（消火器）の設置
    - ⑦子どもの見守り
      - 遊具からの見守りの確保
- 2 子育てしやすい便利で機能的な住まい（12項目）
  - (1)移動の容易性
    - 手すりの設置、昇降機でのEVの設置 等
  - (2)家事の利便性
    - 室内での物干し、乾燥機への設置 等
  - (3)近隣への音の配慮
    - 防音・防振の配慮
- 3 家族・地域とつながれる住まい（6項目）
  - (1)家族間のつながりやすい環境
    - バルコニー・廊下・共用部分の開放
  - (2)地域とつながりやすい環境
    - バルコニー等の設置、歩道は徒歩の誘導 等
- 4 子どもの健康と成長に配慮した住まい（9項目）
  - (1)子どもの健康への配慮
    - 防虫対策、防カビ対策の設置 等
  - (2)子どもにとっての強いやすみへの配慮
    - 照明スイッチの高さ、扉の抜け等 等
  - (3)子どもの成長への配慮
    - 階段での可動部、収納スペースの確保 等

□ 選定は優先事項、その他は推奨事項

図出典：国土交通省 HP、第3回安心居住政策研究会 配布資料「子育て世帯の安心な住まいの確保等（事務局資料）」

図 子育てに配慮した住宅に関する技術的事項

### (3) 利便性に配慮した市営住宅の適正配置

将来の人口減少社会を見据え、都市のコンパクト化が進められている中で、市営住宅においても立地が悪く、利便性が低い住宅の規模を縮小し、利便性が高く需要が高い地域における市営住宅を重点的に整備する。生活に必要な機能及び居住地域の集約に寄与する整備を図る。

### (4) 地域における拠点としての活用

市営住宅の再編により発生した余剰地については、官民連携の可能性を含めた利活用を図る。サービス付き高齢者向け住宅等の誘致や、福祉施設、子育て施設、地域交流施設等の併設を検討することにより、市営住宅の入居者が安心して快適に住み続けられる環境を整備し、地域における拠点としての必要機能の充実を図る。

## 第4章 団地別・住棟別事業手法の選定

### 1. 将来需要推計

#### (1) 将来需要推計

2016（平成28）年8月の公営住宅等長寿命化計画策定指針改定に伴い、国交省が新たに配布した「ストック推計プログラム」をもとに、今後の一宮市における世帯数推計及び著しい困窮年収未満の世帯数推計を行った。

まず、計画目標年次（2028年度）及びそれ以降において、公営住宅等施策の主な対象となる世帯数総数を推計した。2028年度の世帯数は約137,000世帯とした。

加えて、中長期的な需要の推計として、30年後となる2048年度の世帯数は比例して減少すると仮定し、約126,000世帯とした。

2018年度：139,913世帯  
→約140,000世帯

2028年度：136,662世帯  
→約137,000世帯

2048年度：約126,000世帯  
(比例して減少と仮定)

表 世帯数の推計結果（推移）

世帯主の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	135,702	139,526	140,171	138,672	135,322	131,157	129,042
20歳未満	281	207	173	143	121	93	82
20～24歳	2,176	2,176	2,213	2,016	1,794	1,614	1,365
25～29歳	5,176	5,022	5,051	5,361	5,110	4,751	4,587
30～34歳	8,462	7,509	6,863	6,919	7,365	7,035	6,653
35～39歳	13,044	10,485	8,925	8,160	8,283	8,887	8,613
40～44歳	12,515	14,087	11,099	9,287	8,381	8,423	9,082
45～49歳	11,278	13,314	14,973	11,718	9,753	8,782	9,042
50～54歳	10,195	12,026	14,127	15,920	12,516	10,450	9,668
55～59歳	12,010	10,503	12,465	14,738	16,693	13,331	11,324
60～64歳	15,589	11,999	10,524	12,362	14,506	16,390	12,851
65～69歳	14,606	15,100	11,552	10,018	11,653	13,567	15,240
70～74歳	13,049	14,188	14,750	11,329	9,880	11,578	13,275
75～79歳	9,410	11,861	13,056	13,904	10,786	9,529	11,293
80～84歳	5,155	7,097	8,960	9,885	10,608	8,175	7,484
85歳以上	2,758	3,952	5,438	6,912	7,874	8,555	8,481

資料：国立社会保障・人口問題研究所「各年国勢調査」

また、公営住宅等の入居資格を有する、自力で適切な住宅を確保することが困難と考えられる世帯、すなわち著しい困窮年収未満の世帯数の推計も行った。2028年度央の著しい困窮年収未満の世帯数は約8,600世帯とした。

加えて、中長期的な需要の推計として、30年後となる2048年度央の著しい困窮年収未満の世帯数は比例して減少すると仮定し、約7,400世帯とした。

表 著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果（推移）

	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の世帯数	9,534	9,158	8,779	8,491	8,070	7,818

2018年度央：9,308世帯  
→約9,300世帯

2028年度央：8,606世帯  
→約8,600世帯

2048年度央：約7,400世帯  
(比例して減少と仮定)



表 著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果（推移）：内訳

著しい困窮年収未満の世帯数	2015年 年度央	2020年 年度央	2025年 年度央	2030年 年度央	2035年 年度央	2040年 年度央
高齢単身世帯	2,081	2,129	2,164	2,230	2,344	2,391
高齢夫婦世帯	2,303	2,203	2,095	1,895	1,787	1,752
6歳未満の子どもが いる子育て世帯	944	849	766	773	675	621
小計	5,328	5,181	5,025	4,898	4,806	4,764
全体	9,534	9,158	8,779	8,491	8,070	7,818

### 著しい困窮年収未満の世帯とは

将来のある時点において、すべての借家に居住する世帯の内、最低居住面積を満たすために必要な年収がない世帯で、かつ公営住宅の施策対象世帯をいう。

※このため、著しい困窮年収未満の世帯の内訳としては、公営住宅等だけでなく、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム、民間賃貸住宅に居住している世帯も考慮しながら、公営住宅等の目標管理戸数を設定する。

#### (2) 目標管理戸数

将来の目標管理戸数を、複数ケースの検討をもとに設定した。  
条件として、

- ・現在の入居者の0.6%程度が収入超過者
- ・市営住宅全体の空き家率が11.8%
- ・募集停止中の団地を除いた市営住宅の稼働率が91.4%

であり、全国的な情勢を踏まえ、現在の市営住宅が供給過多であることを前提とした。

**ケース1**：一宮市の著しい困窮年収未満の世帯の住まいを属性別に実数で推計し算出

著しい困窮年収未満の世帯の主な住まいは、市営住宅・県営住宅・民間賃貸住宅（給与住宅・UR都市機構を含む）・介護施設等（介護老人福祉施設、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等）と想定される。

市内の介護施設等については約5,400（2017年9月時点）の定員数となっており、今後も高齢化の進展が予想されていることから、介護施設等の需要、供給ともに増加していくと考えられる。

ここでは、全国において2011年の3,448戸を皮切りに、わずか6年で2017年には21万8,195戸まで増加しているサービス付き高齢者向け住宅の増加を見込む。一宮市における2018年のサービス付き高齢者向け住宅戸数527戸、年間平均増加戸数87戸より、各目標年度の介護施設等定員数を推計する。その上で、世帯数総数における著しい困窮年収未満の世帯数の割合から対応戸数を想定する。

民間賃貸住宅については、各目標年度での著しい困窮年収未満の世帯数における民間賃貸住宅の割合から対応戸数を想定する。

さらに、現在の公営住宅における市営と県営の戸数の比率はほぼ1:1であり、この比率が同程度で推移すると仮定する。

以上の考え方をもとにした推計結果は、下表のとおりとなる。

表 著しい困窮年収未満の世帯の住まい属性推計

著しい困窮年収未満の世帯数		2018年度	2028年度	2048年度
		9,300	8,600	7,400
著しい困窮年収未満の世帯の住まい属性	市営住宅	2,785	2,544	2,122
	県営住宅	2,787	2,544	2,122
	民間賃貸住宅	3,372	3,118	2,683
	介護施設等	356	395	473
	合計	9,300	8,600	7,400

計画目標年次である2028年度は

→ 2,544戸（2028年度）

中長期計画として30年後の2048年度は

→ 2,122戸（2048年度）

<参考>

推計年度	2018年度	2028年度	2048年度
① 世帯数総数	140,000	137,000	126,000
② 世帯数総数における著しい困窮年収未満の世帯数の割合	6.6%	6.3%	5.9%
③ 著しい困窮年収未満の世帯数における民間賃貸住宅の割合 ※2018年度の推計値より算出、この値が維持されると仮定	36.3%	36.3%	36.3%
④ 介護施設等定員数 (87戸/年増加し続けると仮定)	5,400	6,270	8,010

2018年度（現状値）

市営住宅＝管理戸数実数・・・a

県営住宅＝管理戸数実数・・・b

介護施設等＝④×②・・・c

民間賃貸住宅＝著しい困窮年収未満の世帯数－（a＋b＋c）

2028年度（計画目標年次推計値）、2048年度（中長期目標年次推計値）

民間賃貸住宅＝著しい困窮年収未満の世帯数×③・・・d

介護施設等＝④×②・・・e

公営住宅（市営、県営）＝著しい困窮年収未満の世帯数－（d＋e）・・・f

市営住宅＝f÷2

**ケース2**：一宮市の著しい困窮年収未満の世帯数、減少率及び市営住宅稼働率から算出  
(一宮市営住宅の供給量が現時点で充足していると仮定)

現在募集停止中の団地を除いた市営住宅の稼働率は91.4%であることから、1割未満ではあるが供給戸数を削減可能と考えられる。その上で困窮世帯数の減少率を考慮する。

推計によれば、2018年度の著しい困窮年収未満の世帯数約9,300世帯に対して、計画目標年次である2028年度の同世帯数は約8,600世帯であり、減少率は0.92程度となる。

現在の管理戸数（2,785戸）×稼働率（0.914）×困窮世帯数の減少率（0.92）

→ 2,342戸（2028年度）

また、30年後の2048年度の同世帯数は約7,400世帯であり、2018年度からの減少率は0.80程度となる。

現在の管理戸数（2,785戸）×稼働率（0.914）×困窮世帯数の減少率（0.80）

→ 2,036戸（2048年度）

**ケース3**：一宮市の世帯数総数及び県の公営の借家率から算出

(愛知県内の公営住宅供給量の平均と一宮市の市営住宅供給量を比較)

計画目標年次である2028年度の一宮市の世帯数総数、約137,000世帯に対して、公営の借家率(愛知県3.7%)を踏まえて

$$2028 \text{ 年度の世帯数総数 (約 137,000 \text{ 世帯})} \times \text{公営の借家率 (3.7\%)} = 5,069 \text{ 世帯}$$

ここで、現在の公営住宅における県と市の戸数の比率はほぼ1:1であり、この比率が同程度で推移すると仮定すれば

$$\text{市営住宅でまかなう戸数は } 5,069 \div 2$$

→ 2,535 戸 (2028 年度)

また、30年後の2048年度も同様とすると

$$2048 \text{ 年度の世帯数総数 (約 126,000 \text{ 世帯})} \times \text{公営の借家率 (3.7\%)} = 4,662 \text{ 世帯}$$

公営住宅における県と市の戸数の比率はほぼ1:1が同程度で推移すると仮定すれば

$$\text{市営住宅でまかなう戸数は } 4,662 \div 2$$

→ 2,331 戸 (2048 年度)

市営住宅の供給方針として、真に住宅困窮する低額所得者世帯に対する住宅セーフティネットの中核としての供給を図るため、民間賃貸住宅市場では自力確保が困難な「著しい困窮世帯」を対象とします。

また、中長期的には人口減少が加速し、将来必要ストック数も減少していくものと推計されることから、既存ストックの中でも耐用年限を超えた老朽化が著しい住棟や、需要の低い団地については、合理化・集約化により維持管理の効率化を図るとともに、市民ニーズに対して柔軟に対応していくことを目指すため、3つのケースの結果を総合的に判断し以下の目標管理戸数を設定します。

計画期間・・・目標管理戸数：2,600 戸 (2028 年度)

中長期・・・目標管理戸数：2,200 戸 (2048 年度)

## 2. 事業手法の選定の考え方と選定

### (1) 事業手法の概要

本計画で用いる事業手法の選定は、建替、用途廃止、改善、維持管理とし、基本的な考え方は以下に示すとおりとする。

なお、躯体、避難の安全性に係る改善の必要性があるものについては、「優先的な」という要素を加える。

表 事業手法と基本的な考え方

事業手法	基本的な考え方
建替	<p>現存する公営住宅等を除却し、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。</p> <p>また、「建替」の計画において、団地の規模を縮小することを目的として同一敷地内の一部の区域に建設するものを「建替（規模縮小）」とし、建替戸数分を他の建替団地で建設する場合や、他の利便性が高い敷地に他の団地の戸数分と集約して新規建設する場合など、現存する団地の敷地では用途廃止をし、他の敷地に新たに建設するものを「集約建替」とする。</p>
用途廃止	<p>耐用年限を超過したのち、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合、公営住宅等の用途を廃止後、建物を除却し、敷地売却又は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。</p>
改善	<p>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「改善」とする。</p> <p>特に長寿命化型改善を含むものについては「改善（長寿命化型）」とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 安全性確保型（外壁落下防止改修 等）</li> <li>2) 福祉対応型（廊下、階段の手すり設置、スロープの設置、中層建物へのエレベーターの設置、誘導用ブロック等の設置 等）</li> <li>3) 居住性向上型（外壁・最上階の天井等の断熱、3点給湯 等）</li> <li>4) 長寿命化型（躯体・屋上・外壁の耐久性向上、配管の耐久性・耐食性の向上に資する工事 等）</li> </ol>
維持管理	<p>公営住宅等として十分な機能を有するものや、用途廃止に向け必要最小限の維持保全をするもので、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・保守点検</li> <li>・経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）</li> <li>・計画修繕</li> <li>・空き家修繕 等</li> </ul>

(2) 選定フロー

公営住宅等の事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（2016（平成 28）年 8 月改定）に記載されている「事業手法の選定フロー」に基づき進める。

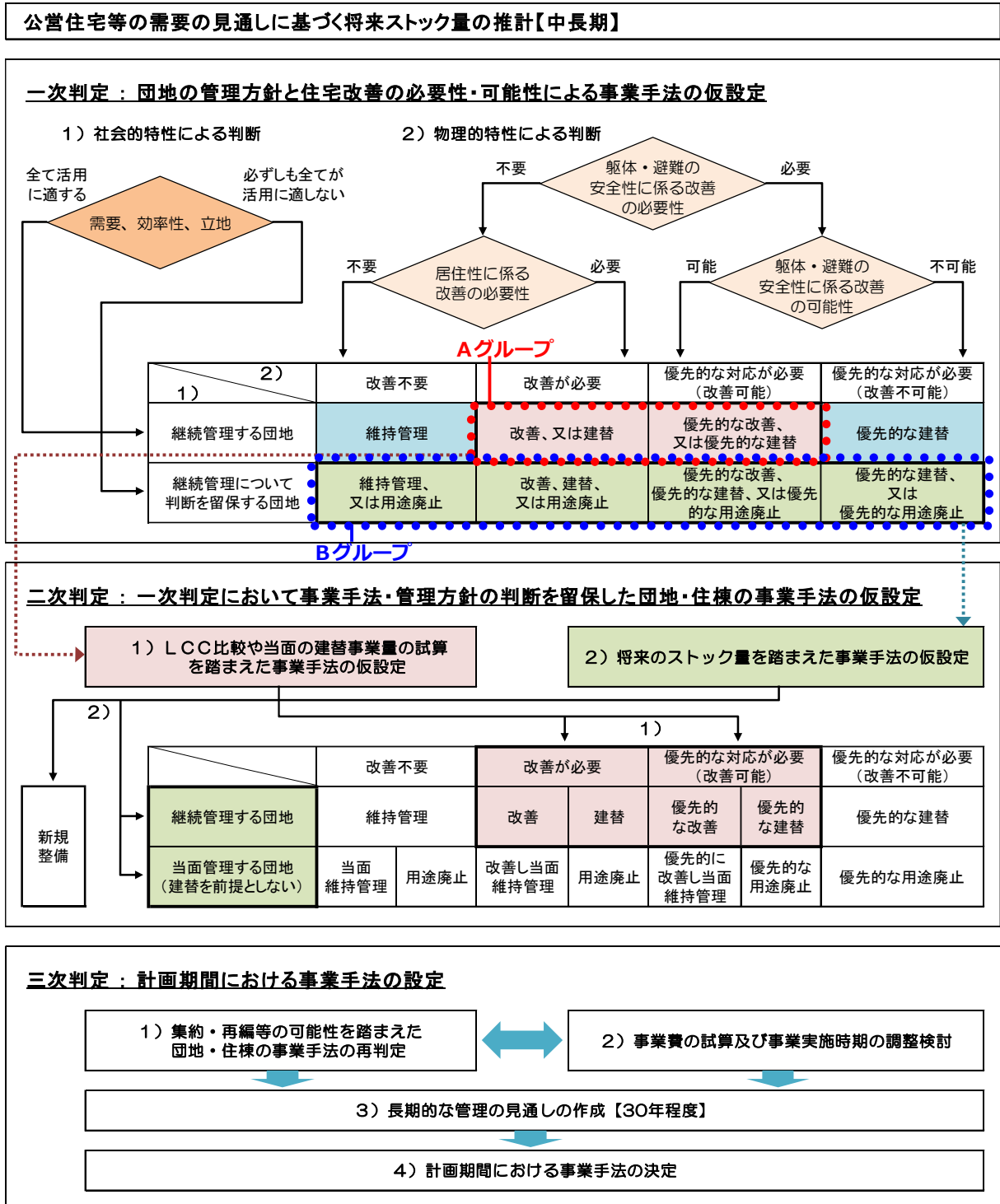


図 事業手法の選定フロー

### (3) 具体的活用手法の選定基準

選定フロー及び判断基準に基づき、以下により判定を行う。

#### ①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

本章の1.(2)目標管理戸数より設定した下記の数値を念頭に、判定を行う。

計画期間・・・目標管理戸数：2,600戸（2028年度）

中長期・・・目標管理戸数：2,200戸（2048年度）

#### ②社会的特性による一次判定

##### a) 判定の考え方

前述の選定フローに基づき、利便性、需要度、効率性により、団地ごとに判定を行う。

##### b) 判定のための判断基準

###### 【利便性】

原則、立地適正化計画の対象区域内であること又、対象区域外であっても周辺の生活環境等の利便性が高く、災害等に問題がないものを判断する。

○区域区分・・・立地適正化計画の対象区域か否かにより判定

○生活利便性・・・交通施設である駅もしくはバス停までの距離、商業施設であるスーパーやコンビニまでの距離が徒歩圏の内か外かによって、日常生活における利便性の良さを判定

###### 【需要度】

団地・住棟の需要が高いか低いかの判断を行う（立地適正化計画の対象区域外であっても、利便性が高く、需要が高い団地を継続管理していく）。

○需要度・・・過去申込状況の3年分の応募倍率の平均をもとに判定

○空き家率・・・募集をしても申込が少ない老朽化住宅の需要を判定

###### 【効率性】

高度利用の可能性があるかどうかの判断を行う。

○敷地規模・・・一般的に1階4戸、3階建ての中層耐火住宅を建てることのできる敷地面積1,000㎡を基準として判定

○敷地形状・・・整形か不整形か、高低差があるかないか、一体的な敷地であるかどうかにより判定

##### c) 判定の結果

「継続管理について判断を留保する団地」（基本的には市街化調整区域内の団地）と「継続管理する団地」（基本的には市街化区域内の団地）に判定する。

### ③物理的特性による一次判定

#### a) 判定のための判断基準

##### 【躯体・避難の安全性に係る改善の必要性】

団地・住棟について、躯体の安全性、避難の安全性を判定し、改善が必要かどうかの判断を行う。

○躯体の安全性・・・耐震性の適否により判定

○避難の安全性・・・二方向避難、防火区画の適否により判定

##### 【居住性に係る改善の必要性】

躯体の安全性、避難の安全性で改善が不要な場合、居住性に関する項目（風呂・ガス・トイレ・最低専有面積）についてそれぞれ評価を点数化し、その合計点数で改善が必要かどうかの判断を行い、その上で、中高層のみエレベーター設置の有無によって判断する。

##### 【躯体・避難の安全性に係る改善の可能性】

躯体の安全性、避難の安全性で改善が必要な場合、改善が可能かどうかの判断を行う。

○躯体の安全性・・・耐震改修の可能性により判定

○避難の安全性・・・二方向避難の改善の可能性により判定

#### b) 判定の結果

社会的特性による判断で「継続管理する団地」（基本的には市街化区域内の団地）については、改善が必要かどうか、または優先的な対応が必要と判定された団地において、改善が可能かどうかの判断を行う。（Aグループ）

社会的特性による判断で「継続管理について判断を留保する団地」（基本的には市街化調整区域内の団地）については、維持管理、改善、建替、用途廃止の検討を行う。（Bグループ）

##### ➤ Aグループ

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は、「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が保留される。そこで、二次判定において、「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行う。

##### ➤ Bグループ

「継続管理について判断を留保する団地」については、二次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判断する。



#### ④二次判定

二次判定では、選定フローにおいては、ライフサイクルコスト（以下「LCC」と表記）及び建替事業量による判断により改善若しくは建替かを判定、また、将来ストック量による判断により継続管理か否かの判定を行う。

#### 4-1 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

（一次判定：Aグループ対象）

##### a) 判定の考え方

一次判定において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。

また、建替事業量の試算により、改善か建替かを判定する。

##### b) 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。

#### 4-2 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定

（一次判定：Bグループ対象）

##### a) 判定の考え方

一次判定においてBグループとなった団地についてストック推計を踏まえて判定する。

##### b) 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的な活用の優先順位を検討し、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。

## ⑤三次判定

三次判定においては、以下の3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。

### 5-1 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

一次・二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。

#### 【団地単位での効率的活用に関する検討】

改善・建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討する。また、事業実施時期の調整も行う。

#### 【集約・再編等の可能性に関する検討】

一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。

#### 【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。

### 5-2 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（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る事業費を試算し、今後の見通しを立てる。

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。

#### 【事業実施時期の調整】

事業費の試算の結果、一定時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合は、事業実施時期を調整する。

また、将来的な予算確保が可能であるか、事業量が人員体制等の面で実情と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や事業量を決定する。

### 5-3 計画期間における事業手法の決定

中長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内（10年間）に実施を予定する事業（改善、建替、用途廃止）を決定する。決定した事業等については、第8章及び第9章における事業一覧表として整理する。

#### (4) 判定資料

##### a) 空き家率

中高耐はほとんどが空き家率 1 割未満であり、需要が高い。特にエレベーター有りの団地はいずれも空き家率が 1 割未満か 100%入居となっている。富田団地は空き家率 19.4%と全体においても空き家率が高い。

簡平、簡二の団地では空き家率が 2 割弱となっている。中でも春明住宅（簡二）、祐久南団地（簡二）は特に空き家率が高く、2 割を超えている。

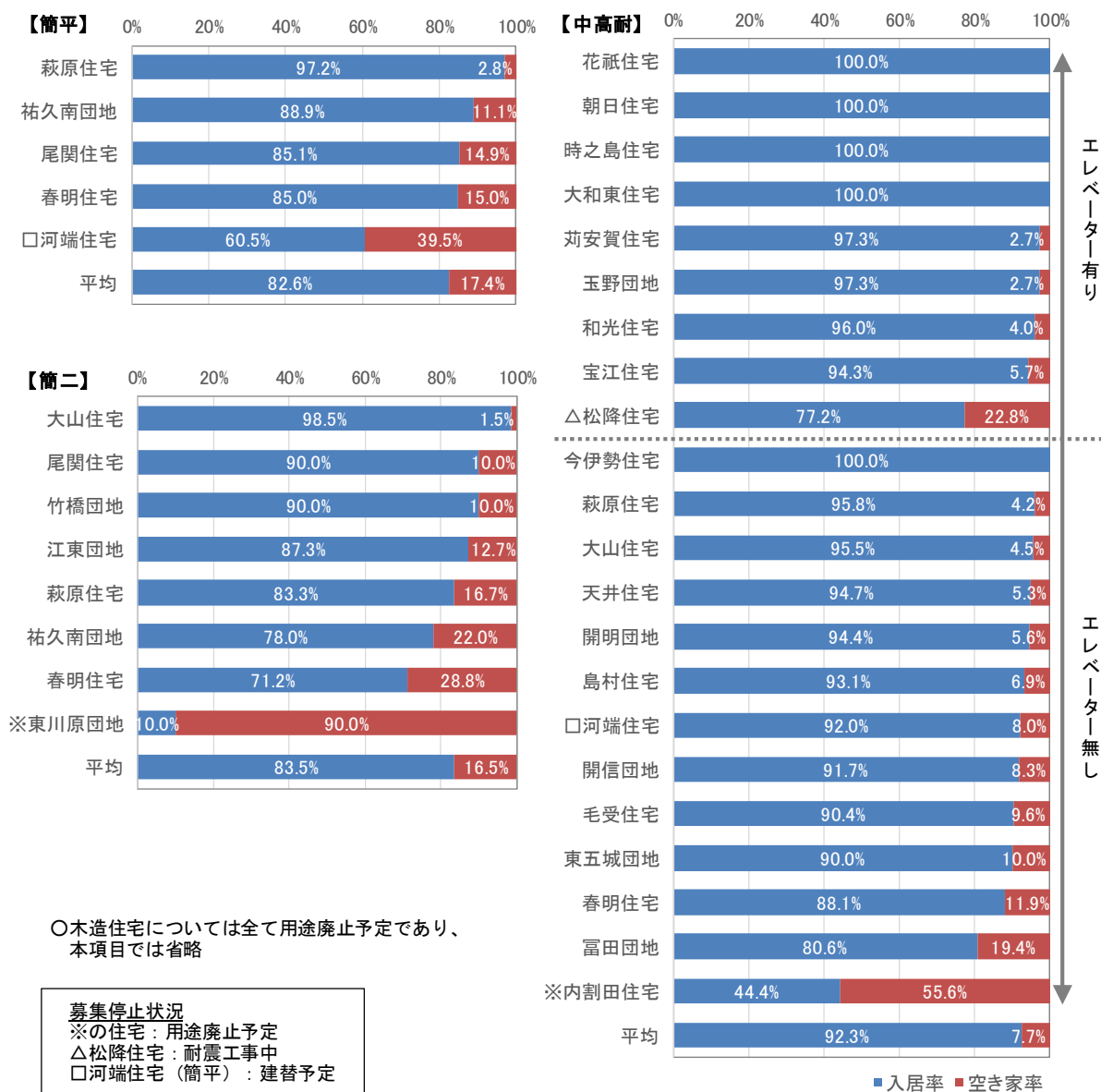


図 団地別・構造別の入居率及び空き家率

b) 応募状況

中高耐については、建設年数が新しいほど応募倍率が高くなり、新しい団地の需要が高いことがわかる。また、築後年数区分毎に各団地の応募倍率を比較すると、エレベーターが設置されている団地、尾張一宮駅や市中心部に近い団地の需要が高い傾向にある。

【定期募集】 応募倍率：募集数に対する応募数

構造	中高層耐火					
	20年未満		20年以上40年未満		40年以上	
団地名・応募倍率	玉野	11.2	和光	13.9	萩原	3.4
	時之島	6.2	苺安賀	13.0	大山	1.6
			花祇	12.0	島村	0.4
			朝日	6.3	春明	0.3
			今伊勢	4.0	毛受	0.3
			大和東	2.7		
			開明	1.3		
			宝江	1.0		
			島村	1.0		
			東五城	1.0		
			開信	0.9		
			富田	0.6		
			天井	0.5		
		河端	0.4			

：エレベーター設置あり

簡平、簡二については、いずれも建設から40年以上経過している古い団地である。大山住宅は最寄駅が尾張一宮駅(距離約3.5km)であり最も市中心部に近い。また、ほとんどの団地は最寄駅から2km以上離れているが、萩原住宅は最寄駅まで約800m(二子駅)と徒歩圏内にある。このように、比較的交通利便性の良い団地の申込割合が高くなっていると考えられる。

【常時募集】 申込割合：管理戸数に対する申込者数

構造	簡平		簡二	
	40年以上		40年以上	
団地名・申込割合	萩原(2K)	18.3%	大山(2DK)	34.8%
	尾関(2K)	17.4%	竹橋(2DK)	20.0%
	春明(2K)	14.0%	萩原(2DK)	14.6%
	祐久南(2DK)	5.6%	江東(2DK)	6.3%
			祐久南(2DK)	5.1%
			尾関(2K)	2.5%
			春明(2DK)	1.7%

c) 地域的需要

一宮市住宅マスタープランにおいて実施された市民アンケート（無作為抽出、配布数 3,000 票、回収数 1,367 票、回収率 45.6%）の結果より、将来住んでみたい地区は「神山」、「大志」、「木曾川町」が上位となった。この傾向は、子育て世帯、高齢者世帯においても同様である。



図 将来住んでみたい地区

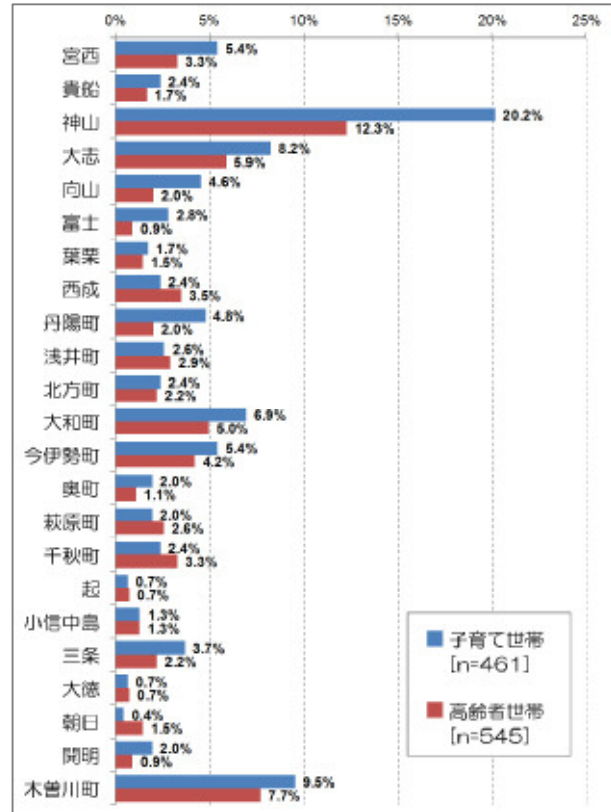


図 子育て世帯及び高齢者世帯の将来住んでみたい地区

また、引越し先を選ぶ際に重視する条件として、「駅やバス停が近いこと」、「買い物が便利なこと」、「治安が良いこと」の3つを重視している市民が多いとの結果が出ている。

以上のことから、「神山」、「大志」は尾張一宮駅周辺の地区であり交通をはじめとした生活利便性が高いため、「木曾川町」は鉄道駅が集積するとともに大型商業施設があり、買い物等の生活利便性が特に高いため、地域としての需要が高いと考えられる。

地域的需要については、将来的にもこの傾向が続くと考えられる。

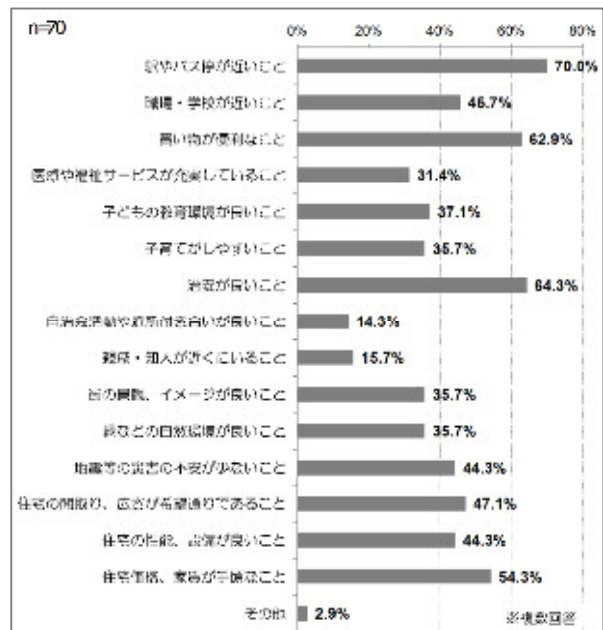


図 引越し先を選ぶ際に重視する条件

d) 立地条件

市営住宅の再編・集約化を実現するには、まちづくりの方針のもと、地域における拠点として適切な位置に立地し、十分な規模を確保することが必要である。

本市において現在策定中の立地適正化計画では、「多拠点ネットワーク型都市」を目指すとしている。

**【多拠点ネットワーク型コンパクトシティ】**

医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、あるいは、高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在する

出典：改正都市再生特別措置法等について（平成 27 年 6 月 1 日時点版、国土交通省）

その実現に向けては、拡散した市街地に対して、公共交通沿線等に居住を誘導することで都市の持続性を確保することが重要であり、これに対応して、現状を踏まえて居住誘導区域の設定、医療、福祉等の誘導施設を拠点エリアへ誘導することが必要となる。市内に点在している市営住宅についても、将来的に居住誘導区域び都市機能誘導区域周辺に存在する住宅へ再編、集約することを前提とする。特に高齢者世帯、子育て世帯に関しては、医療、福祉、商業等の生活利便施設や公共交通が利用しやすい都市機能誘導区域への立地が重要である。

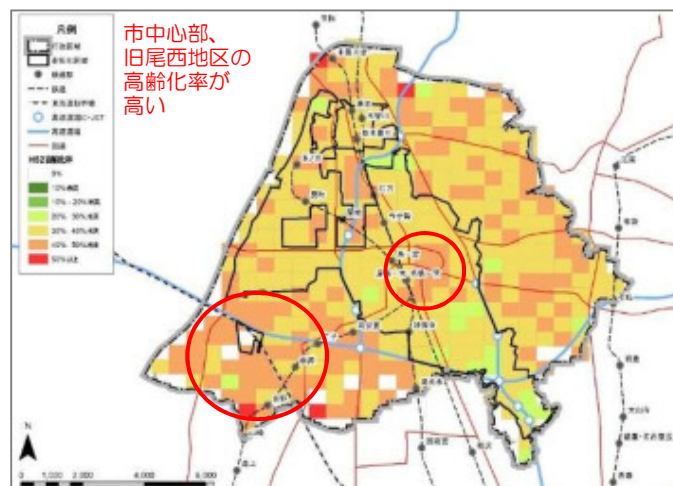


図 高齢化率（2040年）

資料：日本の地域別将来推計人口（2018（平成30）年推計）

(5) 事業手法の選定結果

36住宅 294棟 2,785戸 (入居2,455戸) H30年4月1日現在														1次判定(社会的特性+物理的特性)結果	2次判定結果	3次判定結果					
地区	住宅団地名	所在地	棟・室 番号	敷地面積 1,000㎡以上	延床面積 (㎡)	階 数	構造		棟数				管理戸数				維持管理/改善、又は建替/優先的な改善、又は優先的な建替/優先的な改善/維持管理、又は用途廃止/改善、建替、又は用途廃止/優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止/優先的な建替、又は優先的な用途廃止	維持管理/改善/建替/優先的な改善/優先的な建替/当面維持管理/改善し当面維持管理/優先的に改善し当面維持管理/用途廃止/優先的な用途廃止	中長期計画における事業手法 (30年程度)		
							壁式・ ラーメン の別	階段室型・ 廊下型の 別	計	公営	改良	単独	計	RC	簡易	木造				公営	改良
旧一宮	花祇	一宮市富士1丁目1番		○	1,930.25	5	ラーメン	片廊下型	1	1			25	25		25		維持管理	維持管理	維持管理	
	松降	一宮市貴船1丁目5番	西	○	2,368.31	5	ラーメン	片廊下型	2	1			79	79		31		改善、又は建替	改善	改善	
			東		2,745.65	5	ラーメン	片廊下型		1						48			改善	改善	
	朝日	一宮市朝日1丁目8番		○	2,331.70	5	ラーメン	片廊下型	1	1			35	35		35		維持管理	維持管理	維持管理	
	尾関	一宮市浅井町尾関字平山6番地1	1-15,17-60	○	4,814.25	1	簡平			12							59		改善、建替、又は用途廃止	建替	建替(規模縮小)
			61-90,111-116			1	簡平			9						36		建替		建替(規模縮小)	
			91-110			1	簡平			5		161		161		20		建替		建替(規模縮小)	
			133-162			1	簡平			8		201				30		建替		建替(規模縮小)	
			117-132			1	簡平			4						16		建替		建替(規模縮小)	
			T1-T16			2	簡二			4		40		40		16		建替		建替(規模縮小)	
			T17-T40			2	簡二			10		40		40		24		建替		建替(規模縮小)	
	河端	一宮市浅井町河端字柳下8番地	01-06,10-12,13-15	○	2,308.48	1	簡平			20	11			81		81	43		改善、建替、又は用途廃止	建替	用途廃止(規模縮小)
			07-12,13-14,15-16			1	簡平			9						38		建替		用途廃止(規模縮小)	
			3			5	壁式	階段室型	2	1		50	50			30		改善		改善	
			4			5	壁式	階段室型		1						20		改善		改善	
	今伊勢	一宮市今伊勢町新神戸字郷原41番地1		○	1,400.00	5	壁式	階段室型	1	1			19	19		19		改善、又は建替	改善	改善	
	大山	一宮市大赤見字大山7番地	1-5	○	2,704.40	2	簡二			12	5			66		66	30		改善、又は建替	建替	建替検討(中高耐を含めて)
			6-12			2	簡二			7						36		建替		建替検討(中高耐を含めて)	
			A			4	ラーメン	階段室型		1						24		改善		建替検討(中高耐を含めて)	
			B			4	ラーメン	階段室型		1						24		改善		建替検討(中高耐を含めて)	
C			4			ラーメン	階段室型		1						16		改善	建替検討(中高耐を含めて)			
D			4			ラーメン	階段室型		1		8	176	176		24		改善	建替検討(中高耐を含めて)			
E			4			ラーメン	階段室型		1						24		改善	建替検討(中高耐を含めて)			
F			4			ラーメン	階段室型		1						16		改善	建替検討(中高耐を含めて)			
G			4			ラーメン	階段室型		1						24		改善	建替検討(中高耐を含めて)			
H			4			ラーメン	階段室型		1						24		改善	建替検討(中高耐を含めて)			
時之島	一宮市時之島字古栗師27番地	1-1	○	2,632.68	5	ラーメン	片廊下型		1						35		維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理		
		1-2			5	ラーメン	片廊下型	3	1			85	85		20			維持管理	維持管理		
		2			5	ラーメン	片廊下型		1						30			維持管理	維持管理		

36住宅 294棟 2,785戸 (入居2,455戸)

H30年4月1日現在

地区	住宅団地名	所在地	棟・室 番号	敷地面積 1,000㎡以上	延床面積 (㎡)	階 数	構造		棟数				管理戸数						1次判定(社会的特性+物理的特性)結果	2次判定結果	3次判定結果															
							壁式・ ラーメン の別	階段室型・ 廊下型の 別	計	公営	改良	単独	計	RC	簡易	木造	公営	改良				単独														
																							維持管理/改善、又は建替/優先的な改善、又は優先的な建替/優先的な改善/維持管理、又は用途廃止/改善、建替、又は用途廃止/優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止/優先的な建替、又は優先的な用途廃止													
旧一宮	春明	一宮市春明字西砂吹埜70番地	1-5	○	3,119.89	1	階平		5												改善、建替、又は用途廃止	建替	建替(規模縮小)													
			6-15			1	階平	25	10			100		100																						
			16-25			1	階平		10																											
			26,27		2	2,362.96	階二	2																			改善、建替、又は用途廃止	建替	建替(規模縮小)							
			28-37				階二	12	10			59		59																						
			1		○	1,703.45	5	ラーメン	片廊下型	1																					改善、建替、又は用途廃止	改善	改善			
			3				5	ラーメン	片廊下型	1																										
			4				5	ラーメン	片廊下型	5	1							185	185																	
			5				5	ラーメン	片廊下型	1																										
	6	5	ラーメン	片廊下型			1																													
	苅安賀	一宮市末広3丁目2番	西	○			3,636.15	10	ラーメン	片廊下型	1													維持管理	維持管理	維持管理										
			東					10	ラーメン	片廊下型	2	1																								
	島村	一宮市島村字西山3番地	1	○			2,478.30	5	壁式	階段室型	1													改善、建替、又は用途廃止	改善	建替検討(規模縮小)										
			2		5	壁式		階段室型	1																											
			3		5	壁式		階段室型	1																											
			4		5	壁式		階段室型	1																											
			5		4	壁式		階段室型	1																											
			6		4	壁式		階段室型	1																											
			7		4	壁式		階段室型	1																											
			8		4	壁式		階段室型	1																											
			9		5	壁式		階段室型	1																											
			10		5	壁式		階段室型	1																											
			11		4	壁式		階段室型	1																											
			12		4	壁式		階段室型	1																											
			天井		一宮市萩原町半作字天井301番地			○	1,400.00	5	壁式	階段室型	1	1					19	19									改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理					
	宝江	一宮市北方町北方字宝江藤田砂越11番地	西	○	1,293.07	5	ラーメン	片廊下型	2	1					35	35						維持管理、又は用途廃止	当面維持管理	当面維持管理												
			東			5	ラーメン	片廊下型	1	1																										



36住宅 294棟 2,785戸

(入居2,455戸)

H30年4月1日現在

地区	住宅団地名	所在地	棟・室 番号	敷地面積 1,000㎡以上	延床面積 (㎡)	階 数	構造		棟数				管理戸数						1次判定(社会的特性+物理的特性)結果	2次判定結果	3次判定結果													
							壁式・ ラーメン の別	階段室型・ 廊下型の 別	計	公営	改良	単独	計	RC	簡易	木造	公営	改良				単独												
																							維持管理/改善、又は建替/優先的な改善、又は優先的な建替/優先的な改善/維持管理、又は用途廃止/改善、建替、又は用途廃止/優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止/優先的な建替、又は優先的な用途廃止											
旧一宮	萩原	一宮市萩原町萩原字中道84番地	17-23	○	2,634.18	1	簡平	17	6	7	71	71	28	24	19	改善、又は建替	建替	建替																
			7-12			1	簡平												4	3	143	48	48	24	12	改善、建替、又は用途廃止	建替	建替						
			13-16			1	簡平																						9	4	2	24	24	24
			2	○	1,085.44	4	ラーメン	階段室型	1	1	94	94	30	24	24	16	改善、又は建替	改善	改善															
																				1	○	1,774.40	5	壁式	階段室型	4	1	50						
																													2	○	1,419.52	4	壁式	階段室型
	3	○	1,554.60	4	壁式	階段室型	1	50	50	25	25	維持管理	維持管理	維持管理																				
															4	○	1,037.80	4	壁式	階段室型	1	50	50	25	25	維持管理	維持管理	維持管理						
	南	○	1,806.90	5	ラーメン	片廊下型	2	1	50	50	50	50	50	維持管理															維持管理	維持管理				
															北	○	1,725.62	5	ラーメン	片廊下型	1	1	50	50	50	50	50	維持管理			維持管理	維持管理		
	和光	一宮市和光2丁目8番	○	3,953.29	7	ラーメン	片廊下型	1	1	50	50	50	50	維持管理															維持管理	維持管理				
	旧尾西	江東	一宮市東加賀野井字江東883番地	○	3,164.54	2	簡二	11	5	79	79	39	40	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止																		
2						簡二	6										6	40	40	40	用途廃止	用途廃止												
祐久南		一宮市祐久字八間城77番地	○	566.46	1	簡平		14	3	77	59	59	18	18	18	改善、建替、又は用途廃止							用途廃止	用途廃止										
					2	簡二	6										2	32	12	用途廃止	用途廃止													
					2	簡二																3			15	用途廃止	用途廃止							
					2	簡二																						3	15	用途廃止	用途廃止			
東五城		一宮市東五城字若宮34番地	○	4,198.34	5	壁式	2	1	60	60	30	30	改善、又は建替	改善	改善																			
					2	5										壁式	1	90	90	30	30	改善、建替、又は用途廃止	改善	改善										
開明		一宮市開明字東沼75番地	○	6,447.19	5	壁式	3	1	90	90	30	30	30	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理																		
					2	5											壁式	1	30	30	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理												
					3	5											壁式						1	30	30	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理							
開信		一宮市開明字出屋敷45番地	○	8,882.24	5	壁式	4	1	120	120	30	30	30	改善、又は建替	改善	改善																		
	2				5	壁式											1	30	30	改善	改善													
	3				5	壁式																1	30	30	改善	改善								
	4				5	壁式																					1	30	30	改善	改善			

36住宅 294棟 2,785戸

(入居2,455戸)

H30年4月1日現在

地区	住宅団地名	所在地	棟・室 番号	敷地面積 1,000㎡以上	延床面積 (㎡)	階 数	構造		棟数				管理戸数						1次判定(社会的特性+物理的特性)結果	2次判定結果	3次判定結果		
							壁式・ ラーメン の別	階段室型・ 廊下型の 別	計	公営	改良	単独	計	RC	簡易	木造	公営	改良				単独	
																							維持管理/改善、又は建替/優先的な改善、又は優先的な建替/優先的な改善/維持管理、又は用途廃止/改善、建替、又は用途廃止/優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止/優先的な建替、又は優先的な用途廃止
旧尾西	富田	一宮市富田字南新田1390番地	1	○	4,568.68	5	壁式	階段室型	1									20			改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
			2			4	壁式	階段室型	1									8					
			3			4	壁式	階段室型	1									8					
			4			4	壁式	階段室型	7	1			62	62					8				
			5			3	壁式	階段室型	1									6					
			6			3	壁式	階段室型	1									6					
			7			3	壁式	階段室型	1									6					
	玉野	一宮市玉野字洲ヶ巻51番地	〇	1	2,652.95	6	ラーメン	片廊下型	1									40			維持管理	維持管理	維持管理
				2	1,888.39	3	ラーメン	片廊下型	3	1			112	112				30					
				3	2,260.51	3	ラーメン	片廊下型	1								42						
	西萩原	一宮市西萩原字神明前12番地	〇	60.72	1	木造			1	1			2				2	2			優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	北今	一宮市北今字川原9番地	〇	254.10	1	木造			5	5			7				7	7			優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	祐久	一宮市西萩原字祐久東6番地	〇	1	289.50	1	木造				3			10				6			優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
1				1	木造			6	3			10			4								
東加賀野井	一宮市東加賀野井字川原226番地	〇	1	753.38	1	木造				10			29				19			優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
	1		1		木造			14		4	29			10									
三ツ俣	一宮市富田字三ツ俣1460番地	×	248.40	1	木造			3			3	10				10		10		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
東川原	一宮市東加賀野井字東川原158番地	〇	441.40	2	簡二			2			2	10			10			10		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	
旧木曾川	南新開	一宮市木曾川町黒田字南新開4番地	〇	180.84	1	木造			6	6			6				6	6		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
	玉ノ井	一宮市木曾川町玉ノ井字大綱橋九ノ切2番地6	〇	289.20	1	木造			5	5			10				10	10		優先的な建替	優先的な建替	優先的な用途廃止	
	黒田	一宮市木曾川町黒田字西新田西ノ切3番地	〇	464.93	1	木造			8	7			16				16	14			優先的な建替	優先的な建替	優先的な建替(集約)
		一宮市木曾川町黒田字黒田西ノ切15番地1			1	木造			1						16			2			優先的な建替	優先的な建替	優先的な建替(集約)
	青木	一宮市木曾川町外割田字青木1番地	×	285.12	1	木造			2			2	8				8		8		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
内割田	一宮市木曾川町内割田字宮ノ腰636番地	〇	1,003.44	3	壁式	階段室型	1				1	18	18					18		改善、又は建替	建替	優先的な用途廃止	

## 第5章 市営住宅の供給の具体的方向性

前章までに整理した結果を踏まえて、本市の市営住宅について、今後の具体的な方向性と事業手法について、中長期的な視点から次のように示す。

### 今後の具体的な方向性と事業手法（中長期）

#### 需要の高い地域に市営住宅を集約

- ・ 利便性が高く、需要が高いと判定された住宅に重点的に投資し、住環境向上のための改善、集約のための建替等、市営住宅の集約を図る。
- ・ 都市計画マスタープランや立地適正化計画との整合を図りつつ、利便性が高い市街化区域内を基本として市営住宅を集約する。

#### ★建替の集約及び平準化により

1年間の建替費用は約3億3千万円（市民1人当たりの負担額は約860円）

※現在の住宅の戸数をそのまま維持し、かつ建物の長寿命化を行わない場合

1年間の建替費用は最大で約15億円、市民1人当たりの負担額は3,900円

#### 木造・簡平・簡二の住戸を用途廃止により規模を縮小

- ・ 木造・簡平については、築60年を経過しており、耐用年限である30年を大きく超過している。さらに、本計画期間終了後には90年となるため、計画期間内にすべての木造・簡平・簡二の住戸の用途廃止を実施する。特に木造住宅の用途廃止を最優先とする。（簡二については、耐用年限は45年であるため、優先度は低い）
- ・ 用途廃止を円滑に進めるためには、既存入居者の移転が重要なポイントとなる。
- ・ 移転先の確保のため、建替・改善・借上げ等の事業手法から最適な方法を選択する。

#### ★木造・簡平・簡二の1年間の維持管理費は

930戸で約6,500万円（1戸当たり約7万円）

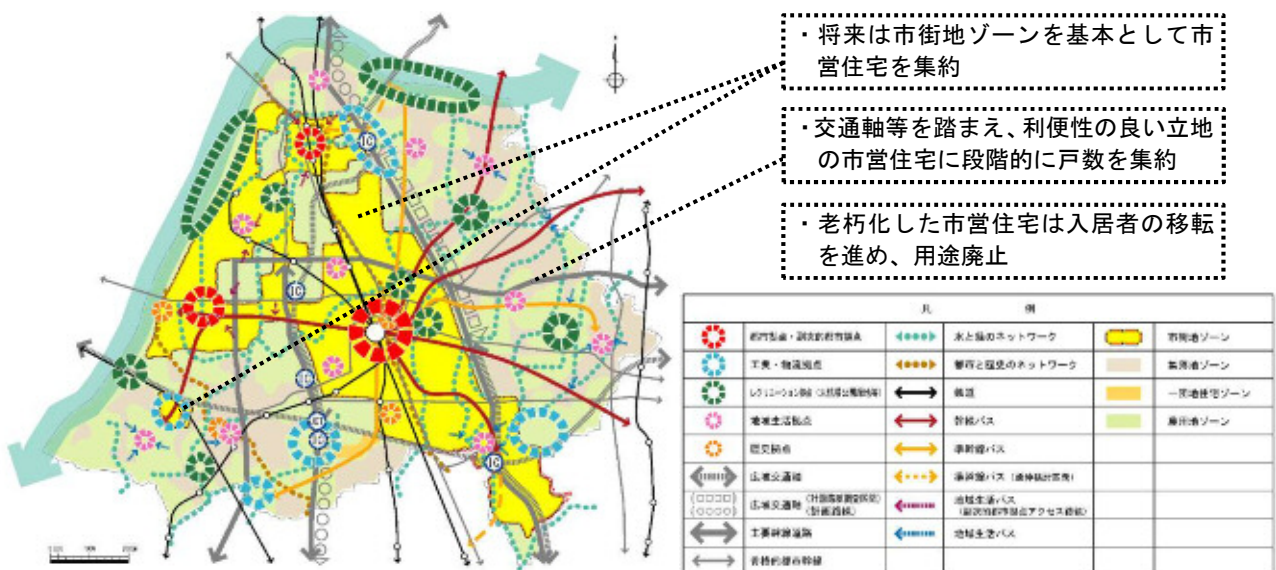


図 将来都市構造図

資料：一宮市都市計画に関する基本的な方針（一宮市都市計画マスタープラン）部分改定

## 第6章 建替・用途廃止等の事業手法の検討

### 1. 団地集約の考え方

#### (1) 地域単位での再編

将来的な人口減少や少子高齢化の進展、厳しさを増す財政状況等を踏まえ、市内に点在する市営住宅について、地域単位での再編を検討する。

立地適正化計画におけるエリア設定を踏まえて、市中心部における一箇所ではなく市街化区域内を目安に複数の拠点を設け、市営住宅の集約化を図り、効率的な整備を行う。

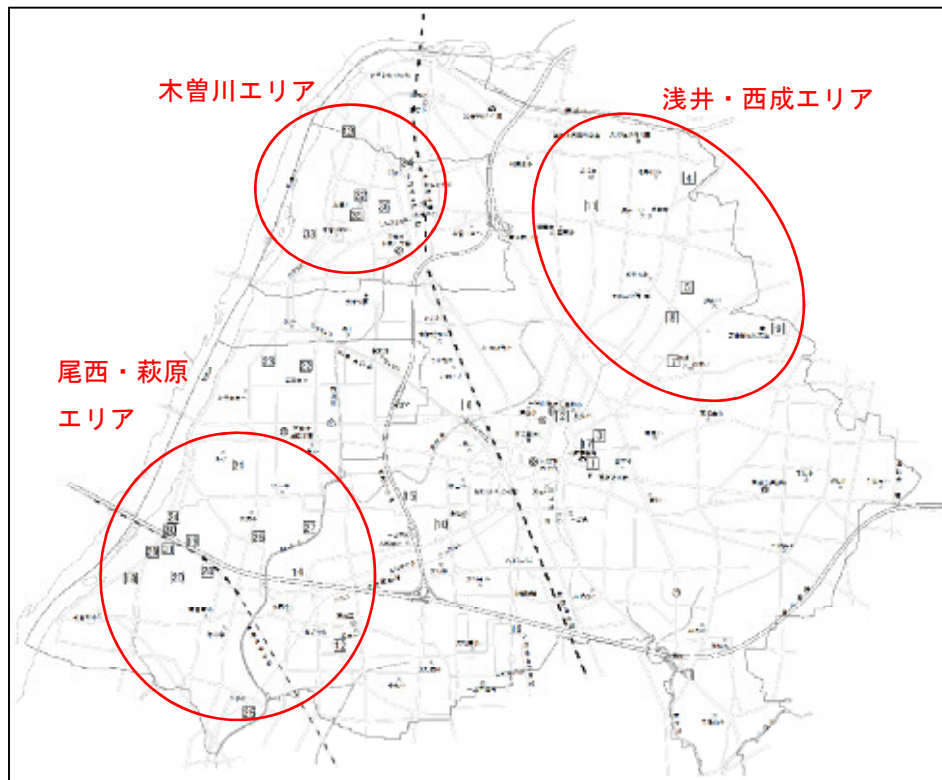


図 再編に関するエリア設定（拠点を設ける地域）

#### (2) 民間活力導入の検討

国の補助の要件として、100戸以上の公営住宅団地の建替事業に際しては、原則として保育所等（保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが必要となることを踏まえ、地域におけるニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討する。

その際、PPP/PFI手法等、民間の様々なノウハウや技術を活用した民間活力の導入についても検討し、効果的・効率的な事業推進を図る。

#### (3) 余剰地の活用の検討

建替時の集約化、用途廃止等により生じた余剰地や跡地については、民間等への売却や貸付を想定するだけでなく、周辺地域の活性化やまちづくりに寄与する他の用途での施設整備（福祉分野の施設の誘導等）を検討し、有効活用を図る。

## 2. エリア別の住宅の集約・建替・用途廃止等について

### (1) 木曾川エリア

木造住宅の用途廃止を最優先とする。特に木曾川エリアの木造住宅については、近隣に移転先の住宅が確保できないため、黒田住宅を建替し集約拠点とすることにより、円滑に用途廃止を行う。

エリアの特徴	<p><b>【木曾川エリア】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民アンケートにおいて地域的な需要が高い地域</li> <li>・現在、エリア内5つの住宅すべてが老朽化により募集停止中</li> <li>・建替の優先度が最も高い</li> </ul>
集約拠点と住宅特性	<p><b>【黒田住宅】</b>…判定フローによる活用方法：<u>優先的な建替（集約）</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・木造8棟16戸の小規模団地 ※ただし、エリア内では棟数最大</li> <li>・市街化区域、敷地面積2,761㎡</li> <li>・用途廃止を前提に募集停止中</li> </ul> <p>黒田住宅は、木造の小規模団地で、建設から50年以上経過し耐用年数を大幅に超過している。旧木曾川地区の市営住宅はすべて用途廃止を前提に募集停止しており、黒田住宅についても同様である。判定では、優先的な建替（集約）とした。</p> <p>木曾川エリアには小規模団地が5団地存在するが、その中でも黒田住宅は、鉄道駅が近く（黒田駅まで100m）、大型商業施設にも近い（距離400m）ことから、エリア内で最も利便性が高い立地となっている。よって、木曾川エリアの拠点として活用することを想定し、周辺住宅を集約する形で建替を行う。</p> <p>建替後の団地は、高耐の1棟に現在の管理戸数の約2倍となる42戸、また、駐車場等の基本的な付帯施設を整備する想定である。建替完了後、周辺の市営住宅からの入居者移転を進める。</p>

集約拠点：黒田住宅（16戸⇒42戸）			
用途廃止住宅 （現入居戸数）	現在の状況	構造	中長期計画内での方針
南新開・ 玉ノ井・青木 （30）	募集停止中	木造	敷地が小規模で利用効率が悪いいため、集約拠点である黒田住宅への移転を促し、用途廃止完了後は公共施設マネジメント会議において、売却や他用途での活用を図る。
内割田 （8）	災害用として利用中	RC （中耐）	黒田住宅よりも敷地が小規模であるため、現入居者は集約拠点である黒田住宅への移転を促し、災害用住戸は将来的に廃止する。用途廃止完了後は公共施設マネジメント会議において、売却や他用途での活用を図る。

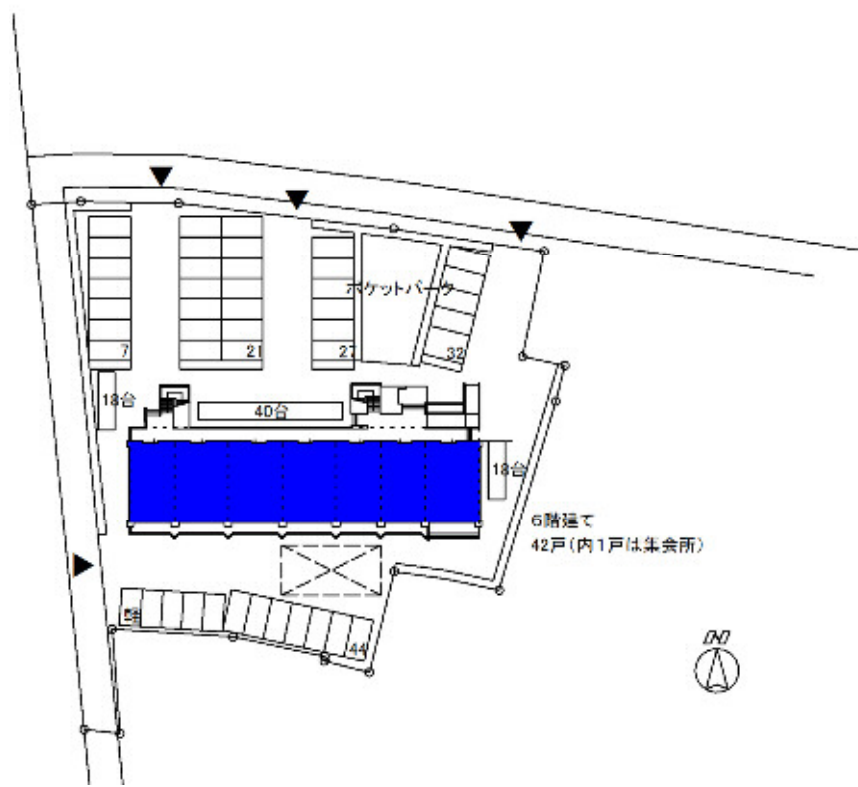


図 集約イメージ (木曾川エリア・黒田住宅)

<参考>

建替事業後の収支計算

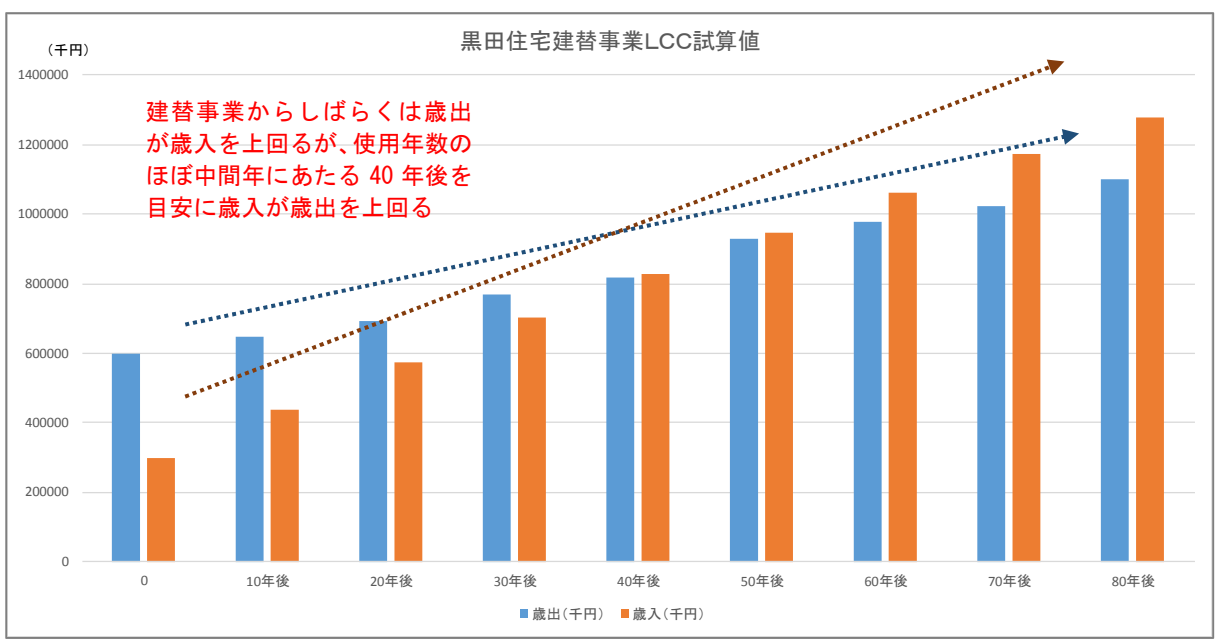


図 黒田住宅建替事業LCC試算

(2) 尾西・萩原エリア

<p>エリアの特徴</p>	<p><b>【尾西・萩原エリア】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・小中規模の団地が多数存在（14 団地）</li> <li>・高齢化率が高く、将来人口の減少が想定される</li> </ul>
<p>集約拠点と住宅特性</p>	<p><b>【萩原住宅】</b>…判定フローによる活用方法：<u>簡平、簡二→建替</u> <u>中耐→改善</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・27 棟 143 戸の大規模団地（簡平 17 棟 71 戸、簡二 9 棟 48 戸、中耐 1 棟 24 戸）</li> <li>・市街化調整区域、敷地面積 19,963 m<sup>2</sup></li> <li>・空き家率：簡平 2.8%、簡二 16.7%、中耐 4.2%</li> <li>・過去 3 年間の申込割合・応募倍率 ：簡平 14.0%、簡二 1.7%、中耐 0.3 倍</li> </ul> <p>建設年度が古いにもかかわらず、萩原住宅の簡平・中耐は、市営住宅の中でも最も入居率が高く、立地的に需要が見込まれる住宅である。判定でも、利便性に問題はなく高度利用の可能性があるため、簡平、簡二を建替とした。中耐は将来的には建替を見込むが、計画期間内は改善とした。</p> <p>萩原住宅は、エリアで唯一、駅、バス停、スーパーがいずれも徒歩圏内にあり、利便性の高い立地となっている。よって、尾西・萩原エリアの拠点として活用することとし、集約を想定した上で、建替を行う。</p> <p>建替後の団地は将来需要を考慮しながら、主に低層の住棟を想定し、駐車場等の基本的な付帯施設を整備するとともに、既存の中耐 1 棟の将来的な建替用敷地を確保する。</p> <p>余剰地が発生した場合は、将来の高齢化率が特に高いと予測されている地域であることを踏まえ、地域において身近かつ、今後需要が高まっていくと考えられる公的な医療・福祉サービス、高齢者が安心して利用できる介護サービス等を提供できる施設への活用を想定する。</p>

集約拠点: 萩原住宅(143戸⇒150戸)			
用途廃止住宅 (現入居戸数)	現在の状況	構造	中長期計画内での方針
江東・竹橋 ・祐久南 (167)	募集中	簡平・ 簡二	敷地が中規模である当該住宅は、集約拠点である萩原住宅が量的に足りない場合の一時的な移転施設として、検討する。用途廃止完了後は公共施設マネジメント会議において、売却や他用途での活用を図る。
西萩原・北今 ・祐久・東加賀 野井・三ツ俣 (30)	募集停止中	木造	敷地が小規模で利用効率が悪いいため、集約拠点である萩原住宅等への移転を促し、用途廃止完了後は公共施設マネジメント会議において、売却や他用途での活用を図る。
東川原 (1)	災害用として 利用中	簡二	現入居者は集約拠点である萩原住宅等への移転を促し、災害用住戸は将来的に廃止する。用途廃止完了後は公共施設マネジメント会議において、売却や他用途での活用を図る。

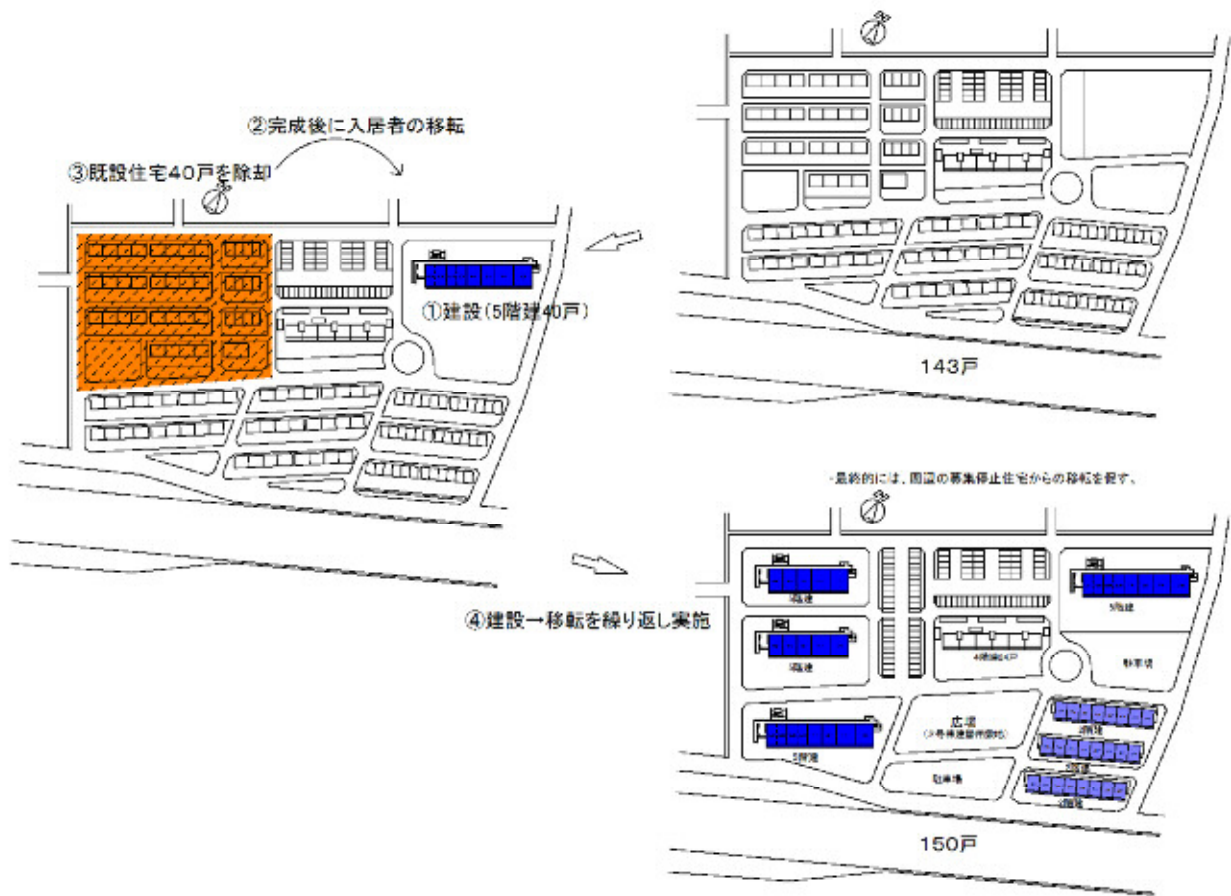


図 集約イメージ(尾西・萩原エリア・萩原住宅)



### (3) 浅井・西成エリア

浅井・西成エリアの大規模住宅について、規模を縮小するための建替を計画する。主に敷地内での移転をしながら現在の半分程度まで規模を縮小する。

<p>エリアの特徴</p>	<p><b>【浅井・西成エリア】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・尾関、春明に耐用年数超過の低層住宅が多数存在</li> <li>・市営住宅戸数の約半数が存在し、地域バランスとしては供給過多</li> </ul>
<p>集約拠点と住宅特性</p>	<p><b>【大山住宅】</b>…判定フローによる活用方法：<u>建替検討（中高耐を含めて）</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・20棟 242戸の大規模団地（簡二 12棟 66戸、中耐 8棟 176戸）</li> <li>・市街化調整区域、敷地面積 20,026 m<sup>2</sup></li> <li>・空き家率：簡二 1.5%、中耐 4.5%</li> <li>・過去3年間の申込割合・応募倍率：簡二 34.8%、中耐 1.6倍</li> </ul> <p>簡二、中耐からなる大規模団地で、いずれも建設から50年以上経過し、簡二は耐用年数を超過している。簡二、中耐とも築年数の割りに空き家率は低く、需要が高い。判定では、利便性に問題はなく高度利用の可能性があるため、建替とした。</p> <p>最寄駅が尾張一宮駅（距離約3.5km）であり、浅井・西成エリアの市営住宅等においては最も市中心部に近く、十分な敷地面積を確保している。よって、浅井・西成エリアの拠点として活用することとし、将来的にはエリア内で規模縮小を見込むストックの戸数を徐々に集約していくことを想定した上で、戸数は現在と同規模での整備とする。</p> <p>建替後の団地は、簡二から中耐への高度利用に向けた建替のほか、需要が高いと考えられる簡二住棟として、居住性を高めた整備内容での建替を想定する。</p> <p>余剰地が発生した場合は、地域において身近かつ、今後需要が高まっていくと考えられる公的な医療・福祉サービスを提供できる施設への活用を想定する。</p>

<p>規模縮小住宅 (従前⇒縮小後)</p>	<p>現在の状況</p>	<p>構造</p>	<p>中長期計画内での方針</p>
<p>河端住宅 (131⇒50)</p>	<p>募集停止中 (簡平)</p>	<p>簡平・ RC (中耐)</p>	<p>RC5階建ての住棟2棟50戸を残し、現在募集停止中の簡平はすべて用途廃止とする。余剰地は公共施設マネジメント会議において、売却や他用途での活用を図る。</p>
<p>尾関住宅 (201⇒100)</p>	<p>募集中</p>	<p>簡平・ 簡二</p>	<p>大規模住宅であるため、規模縮小のための建替事業を検討する。縮小によって発生する余剰地は、PFI手法の検討等により、福祉施設等公共性の</p>

			高い施設を併設できるよう活用を図る。早い段階で一部住棟の募集停止を実施する。
住宅特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 48 棟 201 戸の大規模団地（簡平 38 棟 161 戸、簡二 10 棟 40 戸）</li> <li>・ 市街化調整区域、敷地面積 32,797 m<sup>2</sup></li> <li>・ 空き家率：簡平 14.9%、簡二 10.0%</li> <li>・ 過去 3 年間の申込割合：簡平 17.4%、簡二 2.5%</li> </ul>		
	<p>簡平、簡二からなる大規模団地で、いずれも建設から 50 年以上経過し耐用年数を大幅に超過している。空き家率は 1 割以上と高く、過去 3 年間に於いて、簡平の申込割合は 17.4%であるが、簡二は 2.5%となっている。利便性に問題はないが高度利用に制限がある。</p> <p>現時点での需要が高くないことから供給過多の状況にあると考え、規模縮小し、低層への集約建替を検討する。既に全住棟が耐用年数を大幅に超過しているため、現入居者、特に建設年度が古い住棟の入居者に対して、速やかな団地内転居もしくは同じ浅井・西成エリア内市営住宅（大山住宅）等への転居を促進する。これにより、団地の規模を縮小する。</p>		
春明住宅 (344⇒214)	募集中	簡平・ 簡二・ RC (中耐)	大規模住宅であるため、規模縮小のための建替事業を検討する。縮小によって発生する余剰地は、PFI 手法の検討等により、福祉施設等公共性の高い施設を併設できるよう活用を図る。早い段階で一部住棟の募集停止を実施する。
	住宅特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 42 棟 344 戸の大規模団地（簡平 25 棟 100 戸、簡二 12 棟 59 戸、中耐 5 棟 185 戸）</li> <li>・ 市街化調整区域、敷地面積 32,221 m<sup>2</sup></li> <li>・ 空き家率：簡平 15.0%、簡二 28.8%、中耐 11.9%</li> <li>・ 過去 3 年間の申込割合・応募倍率：簡平 14.0%、簡二 1.7%、中耐 0.3 倍</li> </ul> <p>大規模団地で、簡平、簡二はいずれも耐用年数を超過している。中耐は耐用年数の 1/2 を超過している状況である。空き家率は 1 割以上、3 割に近い住棟もあり、過去 3 年間に於いて、簡平の申込割合は 14.0%であるが、簡二及び中耐は低い値となっている。判定では、利便性に問題はないが高度利用に制限がある。</p> <p>現時点での需要が高くないことから供給過多の状況にあると考え、規模縮小し、中層耐火構造への集約建替を検討する。既に耐用年数を超過している簡平、簡二構造の住棟の入居者に対して、中耐住棟への団地内転居もしくは同じ浅井・西成エリア内市営住宅（大山住宅等）への転居を促進する。これにより、団地の規模を縮小する。</p>	

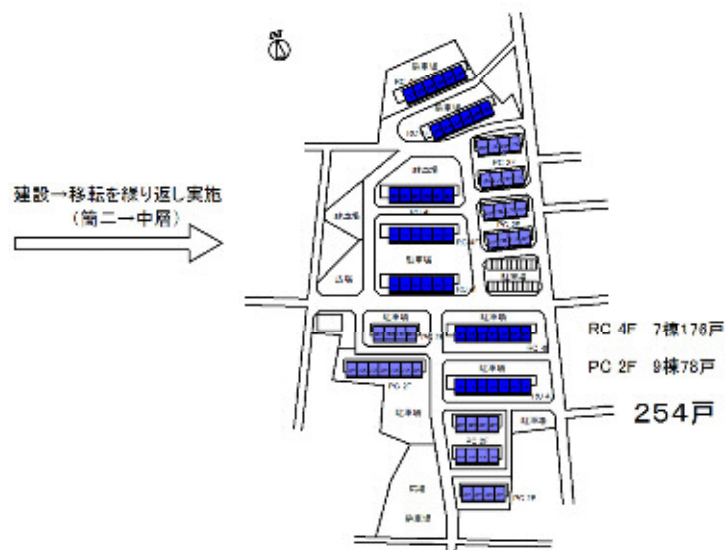
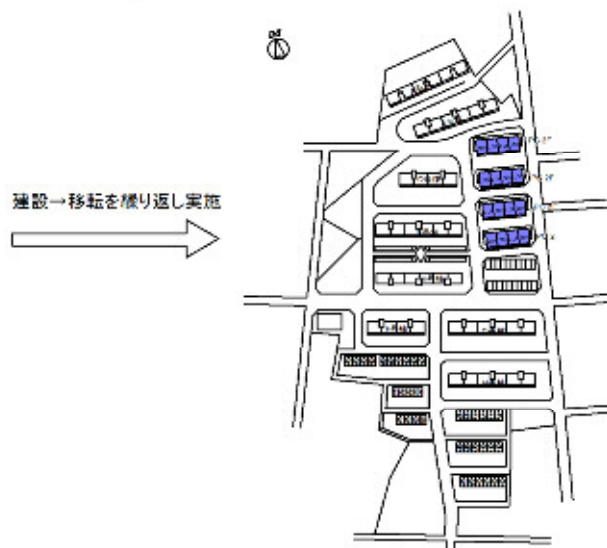
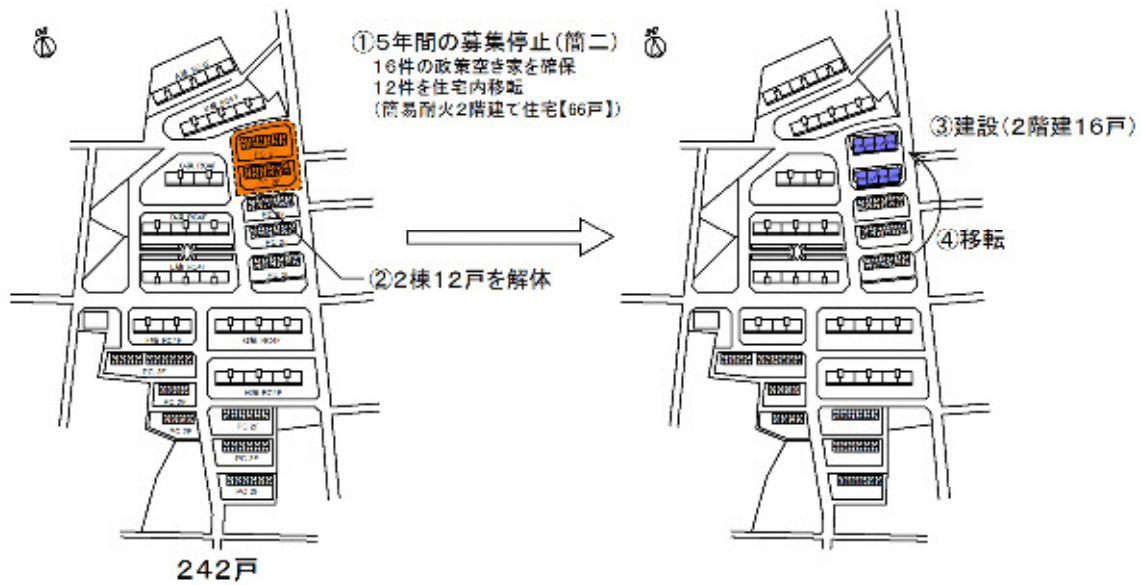


図 集約イメージ(浅井・西成エリア・大山住宅)

### 3. 建替事業等の実施方針

#### ◆事業手法比較

各住宅の特色にあわせ、以下の事業手法比較の中から最適な方法を選択する。

建替等事業手法比較				
タイプ	A. 従来型【鉄筋 コンクリート造3 ～5階建て】	B. 簡易型【木造 平家建て】	C. 全面改善型 【既設住戸】	D. 借上げ型【鉄 骨造2階建て】
戸当たり 標準建設費 (60㎡)	1200万円	1100万円	700万円	-
耐用年数	70年	30年	-	-
長所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・LCCが最も低い</li> <li>・遮音等の住環境に優れる</li> <li>・敷地の有効活用ができる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小規模工事のため、財政的には、標準化が図れる</li> <li>・既存入居者の移転の負担が少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・初期投資額が小さい</li> <li>・工期が短い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・初期投資額が少ない</li> <li>・短期（10年程度）で中心部であれば有利</li> </ul>
短所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模工事のため、初期費用が高く、財政的な負担が大きい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・LCCが高め</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・LCCがかなり高い</li> <li>・安全性の向上は期待できない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借上げ賃料を継続的に負担</li> <li>・安定した確保ができない</li> </ul>
総評	LCCが最も安く、50年以上の長期計画に適している。一時的に大きな財政負担がかかる。	移転者の家賃、共益費が安く、大規模建替に比べ移転に関する負担が少ない。30年～50年程度の計画であれば、最も適する。	法的な規制等で建替えができない場合や小規模住宅における同一敷地内での移転に適する。	初期投資額が発生しないため、10年以内の短期的な計画に適する。

#### ◆用途廃止の手法について

用途廃止を予定する住宅については、引き続き募集停止の対応とし、退去等により全戸空き家となった住棟から解体撤去を行う。

現入居者については、近隣の既存の市営住宅や建替事業等で建設した市営住宅への住み替えを計画的に誘導する。

用途廃止後の敷地については、公共施設マネジメント会議において、売却や他用途での活用を図る。民間等への売却や貸付のほか、例えばサービス付き高齢者向け住宅等福祉分野の施設の誘導、地域における防災や環境への取り組みの場としての整備等、地域の利便性向上のための有効活用が可能となる方策を検討する。

## ◆建替事業における想定

### (1) 建物の仕様

100年住宅を目指し、設備配管の更新がしやすく、コンクリートの中性を防ぐ等メンテナンスと長寿命に重点を置いた住宅を検討する。

### (2) 管理コスト

入居者の共益費及び市の維持管理費用の低減のため、エレベーター、浄化槽、量水器、屋上防水、外壁塗装等の維持管理費の低減を図る。

耐久性に富んだ素材による建設を行う。その上で、各項目の修繕周期を踏まえた長期的な修繕計画をあらかじめ立てておき、各種点検時には安全性や劣化の程度を把握し、修繕の必要性を的確に判断する。点検結果によっては修繕の時期を延期する等、修繕計画をこまめに更新しながら住棟毎の維持管理を行う。

### (3) 入居者

市営住宅における入居者の高齢化が進んでいることから、建替時には入居者の年齢層が偏らないように努め、中長期的にも団地内の世代間バランスをとり、良好なコミュニティ形成を図る。

子育て世帯、高齢者世帯、二世帯等多様な世代の世帯が居住できるように、団地内に複数の住戸タイプを整備し、戻り入居のほか、新規募集時には住戸タイプ毎に区分を設けて入居者を募ることとする。

### (4) 住棟の構造

入居者募集時の応募状況、立地や利便性等より、将来需要の低下が予想される住宅については、建替後の住棟の除却が容易な構造（主に木造、鉄骨造等で2階建て以下）とする。

### (5) 住戸タイプ

今後の市営住宅建設時の住戸タイプは、入居者の年齢層のバランスを考慮し、既存入居者用の2DKと新規入居者用に一部3DKを計画する。

本市の市営住宅入居者は、高齢者単身、高齢者夫婦を含む、世帯人員1~2名の少人数世帯が全体の4分の3を占めることから、住戸タイプ2DKの割合を多めに設定する。ただし、団地内の世代間バランスをとり良好なコミュニティの形成を図るにあたり、子育て世帯や多人数世帯の割合を増やすことを目指し、3DK以上の広めの住戸を全体の3割程度整備することとする。

また、高齢者や障害者、子育て世帯等の居住の支援となる施設やサービス等として、入居者のほか地域の住民を含めた交流の場となる集会所や広場等の共用スペースの整備を検討する。

### 【住戸タイプ検討】

世帯人員	住戸専用面積(㎡)		
	最低居住面積	誘導居住面積	
		一般型	都市居住型
1人	25.00	55.00	40.00
2人	30.00	75.00	55.00
3人	40.00	100.00	75.00
4人	50.00	125.00	95.00
5人	57.00	142.50	109.25
6人	66.50	166.25	128.25

今後整備する住戸は、都市居住型誘導居住面積水準を目標とする

出典)国土交通省、住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)

世帯人員	現入居世帯(%)	入居申込世帯(%)	建替予定団地入居世帯(%)			目標住戸専有面積(㎡)	間取り
			黒田住宅	萩原住宅	大山住宅		
1人	46.5	17.9	57.1	56.8	60.5	40.0	1LDK
2人	30.7	49.8	39.3	27.3	27.9	55.0	2DK
3人	14.6	20.6	3.6	13.6	9.4	75.0	3DK
4人	6.1	9.0	0.0	2.3	1.7	95.0	4DK
5人以上	2.2	2.7	0.0	0.0	0.4	109.2~	4DK

↓全世界について算出

世帯区分	現入居世帯(%)	入居申込世帯(%)	建替予定団地入居世帯(%)		
			黒田住宅	萩原住宅	大山住宅
高齢者(65歳以上)含む	63.5	39.0	85.7	77.3	72.5
障害者含む	18.7	15.8	17.9	27.3	20.6
高齢者(65歳以上)または障害者含む	69.4	46.0	85.7	81.1	80.3

注1)「入居申込世帯」は、2015(H27)~2017(H29)年度に申込みのあった世帯の平均値を示す。

注2)「黒田住宅」欄には、旧木曾川エリアに立地する南新開住宅・玉ノ井住宅・黒田住宅・青木住宅・内割田住宅の5団地の平均値を示す。

建替当初の理想的な供給割合					
間取り・面積		1LDK/40.0㎡	2DK/55.0㎡	3DK/75.0㎡	4DK/95.0㎡~
適正住戸数(戸)	黒田住宅 (供給数42戸に対し)	24	17	2	0
	萩原住宅 (供給数202戸に対し)	115	55	28	5
	大山住宅 (供給数254戸に対し)	154	71	24	5

現入居世帯、入居申込世帯を考慮すると、少人数世帯用の住戸が多く必要となる

今後は基本的に2DKで整備しつつ、入居を誘導すべき世帯(子育て、高齢者、障がい者)等の住みやすさにも配慮した3DKの住戸を3割程度確保する

(6) その他

- ・建替区域と除却区域を決定し、計画的な募集停止により円滑な建替事業を実施する。
- ・短期間での集中的な建替事業は、入居者の年齢層の偏りを招くため、他団地と並行して事業を実施する。

#### 4. 建替事業におけるPPP/PFI導入の可能性の検討

市営住宅の建替事業においては、PPP/PFIの導入の可能性を検討する。  
以下に事例を整理する。

##### 事例1 土井住宅（愛知県岡崎市）＜子育て支援、多様なニーズに対応＞

###### ○大規模団地の建替えにて土地の高度利用を図り、狭小な3団地を集約

→老朽化した平屋建ての市営住宅土井荘（203戸）の建替えにあたり、土地の高度利用を図り、敷地が狭小な宮塚荘（12戸）竜海荘（12戸）奥山荘（16戸）を集約し、市営土井住宅（240戸）を整備。

###### ○高齢者や子育て世帯など多様なニーズに対応した住戸を供給

→高齢者・身障者世帯、子育て世帯向け住戸を供給するとともに、スケルトンインフィル工法で中長期的な需要変化にも配慮。

###### ○北部地区に保育園・公園を併設

→建替えで創出した用地に、老朽化により更新の必要があった保育園、公園を整備。



##### 【特徴】多様なニーズに対応した住戸を供給

- ・低層住棟2～3棟をデッキでつなぐ囲み型配置とし、住棟間には複数のCOMMONスペースやベンチを設置し、団地内外の住民の交流促進に貢献。
- ・保育園整備地を確保し、老朽化により建替えの必要があった六ツ美北保育園の園舎を土井住宅敷地内に移転し整備。

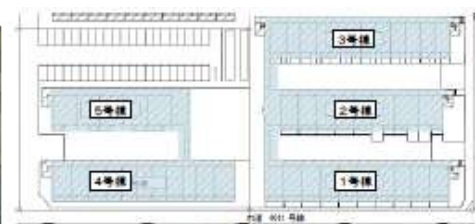
高齢者・身障者世帯対応	全戸バリアフリーとし高齢者へ対応 介護が必要な高齢者・身障者世帯向けに車椅子専用住戸を供給
子育て世帯向け対応	3DKやメゾネットタイプの住戸を供給(メゾネットタイプによりこどもの階下への騒音を緩和)
ニーズ変化への対応	1DKにスケルトンインフィル工法を導入し2戸1を可能に



COMMONスペース



デッキ・ベンチ



住棟配置図



**事例2 徳島県営住宅（徳島県）〈高齢者支援、防災機能〉**

- 集約建替えに伴う、余剰地を活用した高齢者向け住宅の整備や福祉施設の設置
- 地域の居住・まちづくりニーズに対応した、県営住宅への津波避難機能の付加

**【背景】**

- ・徳島市内に点在する老朽化や耐震不足の県営住宅団地の直面する課題へ対応するため、PFI事業を検討。

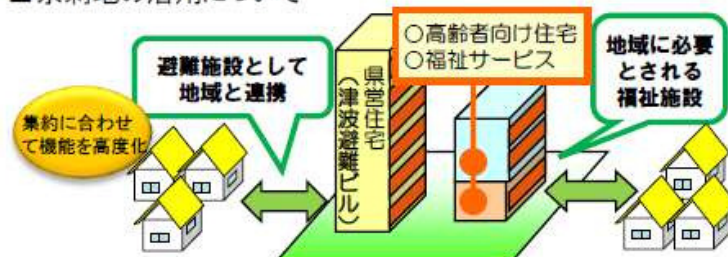
<b>建替前</b>		
12団地／県営住宅：総戸数645戸		
<b>建替後</b>		
集約・統合 平成25年～事業実施		
3団地／県営住宅：300戸、高齢者向け住宅：60戸＋福祉施設		
<b>①名東(東)団地</b>	<b>②万代町団地</b>	<b>③津田松原団地</b>
・県営住宅 88戸 ・高齢者向け住宅16戸 ・福祉施設	・県営住宅 112戸 ・高齢者向け住宅44戸 ・福祉施設	・県営住宅 100戸 ・福祉施設



**【特徴】**

- ・福祉施設の併設に加え、避難施設として地元との連携による地域に開かれた県営住宅を整備。
- ・公営住宅としては全国初となるBOT方式でのPFI事業を導入し、入居者管理を含めた一括発注。
  - (1) 一括支払分 施設整備費の原則50%（社会資本整備総合交付金）
  - (2) 割賦支払分 施設整備費の原則50%＋利息  
維持管理期間中に一括支払分を除く施設整備費を割賦払い

**■余剰地の活用について**



**事例3 金井淵住宅（群馬県）〈高齢者支援、福祉施設の誘致〉**

○住宅団地の立体集約建替えにより創出した土地に、小規模多機能型居宅介護施設を誘致  
→建替えによる立体集約により約2,000㎡（賃貸借部分約1,570㎡、通路部分470㎡）を  
創出。

○公募により民間事業者を選定し、小規模多機能型居宅介護を中心とした福祉施設の整  
備・運営を条件として貸し付け。

**【背景】**

- ・当団地の圏域では、地域密着型の居宅系サービスの需要の増加が見込まれるが、施設が整備されていなかった。
- ・事業者も「適当な土地がない」等の理由で進出しにくい状況であった。

**【特徴】 建替えにより創出した土地に地域で不足していた高齢者福祉施設を誘致  
事業用定期借地権を設定し、土地を30年貸付け**

- ・公募条件に、事業者が必ず提供するサービスとして県営住宅の高齢者見守り、県営住宅入居者の生活相談窓口、県営住宅及び周辺地域住民の交流促進、小規模多機能型居宅介護を設定。

**【公営住宅の概要】**  
＜従前＞

建設年	1967～1970年 (S43～S46)	棟数	16棟
構造・規模	簡平・簡二・RC造4階	総戸数	142戸



手前：地域支えあいセンター  
奥：じゃんけんぼん金井淵  
(認定NPO法人じゃんけんぼんHPより)



＜従後＞

所在地	群馬県高崎市金井淵町	敷地面積	19,832.23㎡
建設年	2002～2006年(H14～H18)	棟数	7棟
構造・規模	木造・地上3階	総戸数	84戸



公営住宅の整備事業における民間活用の手法として、PPP/PFIの導入が有効である。市営住宅の建替事業におけるPPP/PFIの手法及び事業方式は、主に下表のとおりとなる。

表 事業方式別の業務主体と施設所有権

業務等 事業方式	資金調達 (建設費用)	設計建設 期間	運営開始	維持・ 管理運営	事業終了	事業終了 以降	市営住宅に おける導入 可能性
BTO	民間事業者	民間事業者	所有権移転 (公共)	民間事業者	公共	公共	△
BOT	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者	所有権移転 (公共)	公共	○
BOO	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者	×
DBO	公共	民間事業者	所有権移転 (公共)	民間事業者	公共	公共	△
BT	民間事業者	民間事業者	所有権移転 (公共)	公共	公共	公共	◎

※青色：施設所有者は公共、黄色：施設所有者は民間事業者

NPO法人「全国地域PFI協会」(WEBサイト)によれば、2019(平成31)年2月5日現在のPFI事業実施件数は805件、そのうち公営住宅は93件であり、カテゴリー別では2番目に多い件数となっている(最も多いのは教育文化施設で計265件)。

また、全体の事業方式ではBTO方式(民間事業者が建設し、施設完成直後に所有権を公共に移転し、民間事業者が維持・管理運営を行う)が530件で圧倒的に多い。次いでBOT方式(民間事業者が建設、維持・管理運営を行い、事業終了時に所有権を公共に移転する)85件、BT方式(民間事業者が建設し、所有権を公共に移転する)54件となっている。

同サイトで現在公開されている公営住宅のPFI事例67件について情報を整理すると、BT方式が32件で最も多く、約半数を占めている。次いで多いのはBTO方式の28件となっている。これは全体の傾向と異なっている。

PPP/PFI導入によって得られる効果は、主に次のとおりである。

- ・民間のノウハウ導入による、建設や管理運営におけるコスト削減
- ・民間のノウハウ導入での余剰地等の有効活用による、住民へのサービス向上
- ・民間事業者と一定期間契約し対価を支払う形とすることによる、財政支出の平準化  
(公共が直接事業を行う際には、事業実施時に都度支出が発生する)

等

表 PPP/PFI導入による主なメリット・デメリット

	公共側	民間事業者側	住民側
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共事業のコスト削減</li> <li>・財政支出の平準化</li> <li>・社会資本整備や公共サービスの早期提供</li> <li>・事業の効率化</li> <li>・地域・経済の活性化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・技術開発・革新</li> <li>・新たな投資・事業機会の獲得</li> <li>・長期的に収入が安定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利便性や受けられるサービスの向上</li> <li>・情報公開の進展</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・準備、手続きが煩雑</li> <li>・行政コストが増大する可能性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・参入のハードルが高い</li> <li>・投資回収期間が長期化しリスクが高くなる可能性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者が倒産等となった場合はサービスが受けられなくなる可能性</li> </ul>

PPP/PFI導入による最大の効果は、公共事業におけるコスト削減である。

PPP/PFIは公営住宅の建替に伴い、余剰地の活用や付帯施設（社会福祉施設等を想定）の整備・運営も含めた事業となることが多いが、必ずしも余剰地が発生する団地や付帯施設の整備が条件となるものではない。

民間活用に向けたPPP/PFI導入を進めるにあたっては、民間事業者のPPP/PFIに対する参入のハードルを下げる必要がある。

そのためには、例えばBTO方式の場合、余剰地の活用や付帯施設の整備・運営といった民間のノウハウを自由に取り込める部分を含めた事業とし、特に投資に対する回収があらかじめ十分見込めることが重要である。そこで、交通軸や利便施設との距離が近い立地であること、一定の人口規模であること等を重視すると、余剰地の発生の有無は未確定であるが、建替時に付帯施設の整備を検討可能かつ高度利用の可能性のある大山住宅においては、BTO方式でのPPP/PFI導入の可能性を検討できる。

また、BT方式の場合、施設建設後の管理運営は公共側が行うため、建替時のコスト削減や新たな技術開発に期待すべき事業と考える。よって、建替を予定する各団地で、BT方式でのPPP/PFI導入の可能性を検討できる。

## 第7章 既存市営住宅の長寿命化の実施方針

再編方針により決定した各住宅の方針（有効活用していく団地、規模を縮小していく団地、用途廃止する団地等）に基づき、今後の修繕・改善計画の方針を定める。

### 1. ストックの状況把握及び日常的な維持管理に関する方針

管理する市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理し、建築基準法に基づく法定点検、定期点検及び日常点検を確実に実施することにより、ストックの状況把握に努める。

また、市営住宅の住棟単位の改善・修繕履歴を併せて記録し、随時データを確認、更新できる仕組みを整え、次回点検や維持管理に活用するとともに、予防保全的な観点による計画修繕につなげる。

なお、本市では、管理代行者（一部住宅については指定管理者）として愛知県住宅供給公社一宮市営住宅管理事務所に入居者募集や維持管理、家賃等の収納などの業務を委託している。ストックに関し、適切な状況把握に向けて、管理事務所と本市で各ストックの点検結果や修繕履歴、入居者の要望等の情報をデータで共有し、連携して対応する体制を整備する。

### 2. 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

市営住宅ストックの長寿命化を図るためには予防保全的な維持管理が重要である。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比して、LCCの縮減にもつながる。

今後の市営住宅の改善事業の実施にあたっては、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、LCCの縮減を図ることとする。加えて、点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕を行った上で、効果的・効率的に改善事業を実施し、住宅性能の向上を図り、住宅の長寿命化に取り組む。

### 3. 点検の実施方針

#### (1) 定期点検

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。

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

#### (2) 日常点検

全ての住棟を対象に、目視により確認することが容易な部位については日常点検を実施する。

日常点検は、年に一度、「公営住宅等日常点検マニュアル」（平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）により市担当者が実施することを基本とし、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

また、自然災害や事故発生等により応急対応が必要となった場合は、応急点検を行う。

#### (3) 住戸内部における点検

住戸内の設備やバルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部については、住宅内部に立ち入るの必要があり、定期点検・日常点検としての実施が困難であることから、入退去時において確実に点検を実施する。

#### (4) 点検結果の活用

法定点検を含む定期点検、日常点検、応急点検、入退去時の住戸内部における点検の結果は、それぞれデータベース化し、その記録を管理事務所と市で共有し、修繕や維持管理、次回点検、今後の計画に活用することとする。

### 4. 計画修繕の実施方針

計画修繕については、予防保全的な観点から取り組むこととする。

建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実行していくため、将来見込まれる修繕工事の内容や費用、実施時期についてあらかじめ想定しておくこととする。

また、建替や用途廃止予定の住棟等、残りの供用時間が短いと考えられる住棟においては、原則として計画修繕の実施はせず、他の住棟における計画修繕を優先的に実施する。

さらに、計画修繕は点検結果を踏まえて行うこととする。点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定した計画修繕の実施時期を延期する等、柔軟に対応する。

主な項目における実施方針を、次のように設定する。

- ・大規模改修は耐用年数のほぼ中間である 40 年を目途に実施
- ・修繕実績及び財政的な視点から、屋上防水・外壁改修は年間各 3 棟（24 年周期）

## ○給水ポンプ

「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」（平成 20 年 6 月、国土交通省）によれば、給水ポンプの修繕周期は、設置から 8 年でオーバーホール（分解点検修理）、15 年で取替となっている。

本計画では、修繕実績を踏まえ 10 年でオーバーホール、20 年で取替を実施する。

## ○量水器

計量法により、設置から 8 年で交換と定められている。

既に設置から 8 年を経過している、または計画期間内に 8 年を経過する場合について、交換を実施する。

集中検針盤の交換については 16 年毎の周期とし、量水器の交換時に合わせて交換を実施する。

## ○昇降機（エレベーター、EV）

「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」によれば、昇降機（EV）の修繕周期は、設置から 15 年で補修、30 年で取替となっている。

基本的には定期点検の結果を踏まえて維持管理を行い、設置から 15 年を経過する年次においてカゴ内装、扉、三方枠等の補修を実施する。既に設置から 15 年以上経過し、かつ補修が未実施の場合は、計画期間内に補修を実施する。

また、計画期間内に 30 年を経過する場合については、計画期間内に取替の必要性を判断する。

さらに、「建築基準法施行令の一部を改正する政令（平成 20 年政令第 290 号）」において、戸開走行保護装置（令第 129 条の 10 第 3 項第 1 号関係）及び地震時管制運転装置（令第 129 条の 10 第 3 項第 2 号関係）の設置が義務付けられたことから、今後取替を実施する際にはこの新基準に沿って整備する。

表 修繕項目別の修繕周期表（1）

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
1 屋根防水				
1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）
		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
2傾斜屋根	屋根	補修	20年	下地調整の上、保護舗装
		撤去・葺替	40年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え
3庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、架台天端等	修繕	24年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等
2 床防水				
1バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕	24年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等
2開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床	修繕	24年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等
3 外壁塗装等				
1コンクリート補修	外壁、屋根、床、手摺壁、軒天、庇等	補修	24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外壁塗装	外壁、手摺壁等	塗替	24年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上げ塗材塗り等
3軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等	塗替	24年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上げ塗材塗り等
4タイル張補修	外壁、手摺壁等	補修	24年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄
5シーリング	外壁目地、建具廻り、スリーブ廻り等	打替	24年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え
4 鉄部塗装等				
1鉄部塗装（雨掛かり部分）	開放廊下・階段、バルコニーの手摺	塗替	24年	下地処理の上、塗装
	屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、隔て板枠、物干金物等	塗替	24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	24年	下地処理の上、塗装
2鉄部塗装（非雨掛かり部分）	住戸玄関ドア	塗替	24年	下地処理の上、塗装
	共用部分ドア、MB扉、手摺、照明器具、設備機器、配電盤類	塗替	24年	下地処理の上、塗装
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、手摺、避難ハッチ等	清掃	24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	24年	下地処理の上、塗装
5 給水設備				
1給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	40年	硬質塩化ビニル管、亜鉛メッキ鋼管
		取替	40年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）
		取替	40年	ステンレス鋼管
	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	40年	FRP製
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	10年	オーバーホール
		取替	20年	
6 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	40年	配管用炭素鋼鋼管
		取替	40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
2污水管（屋内）	共用污水立て管 専用污水枝管	取替	40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
		取替	40年	铸铁管
3排水管（屋外）	屋外排水管	取替	40年	排水用硬質塩化ビニル管
		取替	40年	ヒューム管
4雨水樋	立て樋	取替	40年	硬質塩化ビニル管
5排水ポンプ	排水ポンプ	補修	10年	オーバーホール
		取替	20年	



表 修繕項目別の修繕周期表（2）

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
7 ガス設備				
1ガス管（屋内）	ガス管	取替	40年	配管用炭素鋼鋼管
	ガスメーター	取替	10年	
2ガス管（屋外）		取替	40年	配管用炭素鋼鋼管
		取替	40年	被覆鋼管 ポリエチレン管
8 電灯設備				
1電灯設備	共用廊下、配線器具、非常照明、避難口、通路誘導灯、外灯等	取替	24年	
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年	
2配電盤類	配電盤、プルボックス等	取替	40年	
3幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	40年	
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	
9 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	40年	
2テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等	取替	40年	
10 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	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年	
	埋没排水管、排水枳等	取替	20年	
2附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	40年	

## 5. 改善事業の実施方針

### (1) 改善事業の分類

今後も引き続き積極的に活用を図る市営住宅ストックについては、一次～三次判定で整理した内容から、住棟の状況に応じた改善事業の必要性や効果を考慮し、個別改善事業を以下の区分に分類し、それぞれの実施方針に基づき行う。

また、基本的な実施方針として、三次判定で「維持管理」（将来にわたって継続管理）とした住棟は長寿命化型改善及び修繕、「改善」または「改善し当面維持管理」とした住棟は長寿命化型以外の改善、「当面維持管理」とした住棟は主に修繕により対応する。

ただし、「維持管理」以外の住棟でも、後述する第8章における劣化度及び緊急度の判定より、必要性が高いと考えられるものは長寿命化型改善を併せて実施することとする。

#### ①安全性確保型

実施方針	建物の安全性能を維持する改善を実施し、入居者の安全を確保する。
実施内容	外壁落下防止改修 等

#### ②福祉対応型

実施方針	引き続き活用を図る住棟において、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。
実施内容	廊下、階段の手すり設置、スロープの設置、誘導用ブロック等の設置 等

#### ③居住性向上型

実施方針	引き続き活用を図る住棟において、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。
実施内容	外壁・最上階の天井等の断熱、3点給湯 等

#### ④長寿命化型

実施方針	一定の安全性や居住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。
実施内容	躯体・屋上・外壁の耐久性向上（屋上防水、外壁塗装）、配管の耐久性・耐食性の向上に資する工事 等

なお、優先的に実施する改善事業は【長寿命化型】に関連するものとする。それ以外の各事業に関しては、財政状況等を考慮し、検討を進めるものとする。

## (2) 改善事業の実施方針

改善事業の主な内容について、それぞれ実施方針を以下のように設定する。

### ○外壁改修

外壁改修は、ひび割れの補修、防水性及び耐久性を高める塗装等を行うとともに、断熱化についても対策を行い、居住性向上及び長寿命化を図る。

また、安全性確保の視点も踏まえ、必要な場合には剥落防止対策工法等による改善を図る。

表 外壁改修の主な種類

劣化部分の除去	断面修復改修	表面処理補修	塗装の改修
<ul style="list-style-type: none"> <li>劣化部の除去工法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>左官工法</li> <li>吹付け工法</li> <li>打込み工法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>表面含浸工法</li> <li>表面被覆工法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>塗装・吹付け直し工法</li> </ul>
浮き、欠損及び剥落部の補修	ひび割れ補修	電気化学的方法	断熱性の向上
<ul style="list-style-type: none"> <li>アンカーピンニング・注入併用工法</li> <li>張替（塗替）工法</li> <li>外壁複合改修構工法（ピンネット工法）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>被覆工法（シール工法）</li> <li>注入工法</li> <li>充てん工法（Uカットシール材充てん工法）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>電気化学的防食工法</li> </ul>	<p>【外断熱】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ピンネット押え外断熱工法</li> <li>乾式密着外断熱工法</li> <li>乾式通気層外断熱工法</li> <li>湿式密着外断熱工法</li> </ul> <p>【内断熱】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>置換工法</li> <li>内張り断熱工法、かぶせ工法</li> </ul>

### ○屋上防水改修

屋上防水改修は、防水性及び耐久性を高める改修を行い、居住性向上及び長寿命化を図る。既存の防水層の劣化が軽度～中度の場合は部分的な補修で対応し、重度の劣化がみられる場合は全面撤去の上、新規防水層の再施工を行う。

また、防水層の下に断熱材を追加する等により断熱性能を向上させ、居住性向上を図るとともに省エネルギー対策を行う。

表 屋上防水改修の主な工法比較

アスファルト防水	シート防水	塗膜防水	かぶせ工法
<p>アスファルトルーフィングを貼り付ける工法。液状のアスファルトとアルファルトシートを積層することで、継目埋めるとともに、水密性、耐久性を高める。</p> <p>防水層の上をコンクリートで保護する押さえコンクリート仕上げと、砂の付いたシートで仕上げる露出仕上げがある。</p>	<p>合成ゴムやプラスチックによるシートを貼り付ける工法。</p> <p>塩ビシート防水は耐久性、メンテナンス性に優れており、長寿命化に最適である。</p> <p>ゴムシート防水は伸縮性があるが、シートが薄いため外部からの衝撃に弱い。</p>	<p>液体状の防水材を、何重にも塗り広げ硬化して防水被膜を形成する工法。継目のない防水層が形成できる。</p> <p>ウレタン防水は軽量で、平坦でない場所、異なる防水層の上からでも施工できる。</p> <p>FRP防水は、硬化が早く短期間で施工できるが、紫外線による劣化があるためひび割れ対策が必要となる。</p>	<p>既存の防水層を撤去せずに、その上に新たに防水層を設ける。</p> <p>劣化が軽度～中度の場合に、部分的に適用する。</p>

下記の改善事業については、一例として記載する。

主に住戸内の改善事業となるため、将来にわたって維持管理していくことが前提となる住棟で、今後退去者が発生した際に、改善事業の必要性を検討した上で実施する。

#### ○配管改修

配管改修は、既存の配管の長寿命化として、管内部への樹脂コーティングにより劣化部分の修復、補強を行うライニング（更生工事）によるものとする。ライニングにより、比較的安価かつ短期間での施工を図る。

配管の老朽化が進み、漏水の発生等劣化がひどい場合は、管の取り替えによる更新工事を行う。

#### ○給湯器改善

給湯器の改善については、台所、洗面所、浴室の3箇所給湯とする。3箇所給湯とすることにより、複数の箇所で効率的に給湯を行い、居住性向上を図る。

#### ○浴室改修

風呂については、入居者が浴室に浴槽、風呂釜を設置し、退去時に撤去する手法をとっていたが、改善にあたっては全ての住戸でユニットバスを設置する。防水性や耐久性の高いFRP製のユニットバスへの改修により、居住性向上及び長寿命化を図る

#### ○バリアフリー改修

バリアフリー改修は、高齢者対応及び障害者対応を前提として、共用部の段差解消やスロープ及び手すりの設置を行う。住戸内についても可能な限りの段差解消、トイレや浴室、玄関への手すり設置を実施する。

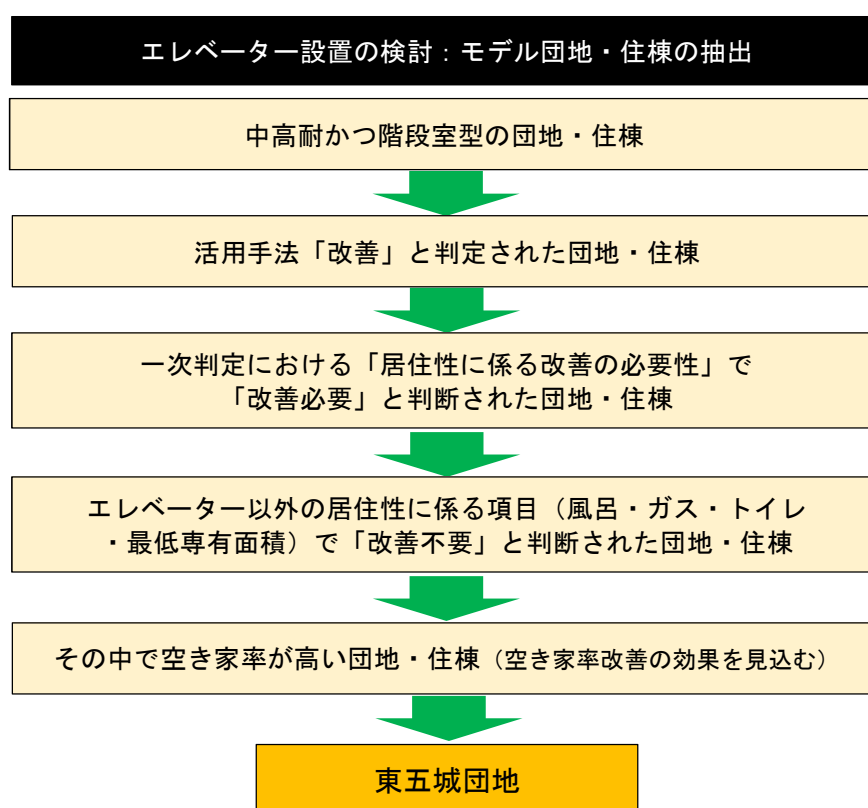
### ◆エレベーター設置の検討

建築基準法では中層以下の住宅に対するエレベーター設置義務はないものの、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則では3階以上の共同住宅に対して原則エレベーターの設置が定められている。

中高耐の住棟のうち、活用手法の判定上、居住性（風呂・ガス・トイレ・最低専有面積）には特に問題はないものの、エレベーターが設置されていない場合については、改善事業として新たにエレベーターを設置することを検討する。

現状として、片廊下型では一部の住宅を除いてエレベーターが設置されているが、階段室型ではエレベーターが設置されていない。

本計画では、下記の条件により抽出した東五城団地をモデルとして、エレベーター設置の検討を行う。



#### 東五城団地

住宅特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2棟 60戸（中層耐火5階建、階段室型）</li> <li>・ 市街化区域、敷地面積 5,482 m<sup>2</sup></li> <li>・ 空き家率：10.0%</li> <li>・ 過去3年間の応募倍率：1.0倍</li> </ul>	
判定フローによる活用手法	改善	

階段室型住棟へのエレベーター設置は、片廊下型住棟へのエレベーター設置よりも難易度が高く、設置費用や維持管理のコストがかかる。複数の手法を検討する。

表 エレベーター設置の手法比較（1）

①既存階段室踊り場に着床するエレベーターを設置	
<p><b>概要</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低コスト、コンパクトなエレベーター及びエレベーターシャフトを利用</li> </ul> <p><b>メリット</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・比較的 low コストである</li> <li>・居住したまま工事可能</li> <li>・比較的設置が容易</li> </ul> <p><b>デメリット</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・踊り場に着床するため、住戸玄関までは半階段分の階段昇降が必要であり、完全なバリアフリー化とはならない</li> </ul>	<p>既存の階段室踊り場に着床するEVを設置</p>
<p>※1 概算工事費：約 19 千万円（625 万円/戸当たり）</p> <p>※2 戸当共益費：約 5,000 円/戸・月</p>	
②階段室北側にポーチを増築し増築ポーチに着床するエレベーターを設置	
<p><b>概要</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・階段室の北側にポーチ（エレベーター出入口と各住戸玄関をつなぐ短い廊下）を新設</li> <li>・ポーチに面した箇所に新たな玄関を設け、既存玄関は勝手口、既存階段室は避難階段等として利用</li> </ul> <p><b>メリット</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・エレベーター出入口と住戸玄関が同じレベルになり、バリアフリー化を実現可能</li> </ul> <p><b>デメリット</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ポーチの増築が必要なため、イニシャルコストが高い</li> <li>・敷地条件（北側の空地）に余裕があり、容積率、建蔽率、日影規制その他の法規制をクリアする必要がある</li> </ul>	<p>既存階段室の北側にポーチを増築し、増築ポーチに着床するEVを設置</p> <p>住戸玄関を増築ポーチ側に移動</p> <p>従前玄関は勝手口、階段は非常階段等として利用</p>
<p>※1 概算工事費：約 47 千万円（1,550 万円/戸当たり）</p> <p>※2 戸当共益費：約 5,000 円/戸・月</p>	

表 エレベーター設置の手法比較（2）

③住棟北側への廊下の増築＋増築廊下着床型のエレベーターを設置	
<p><b>概要</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住棟北側全面に廊下を増築し、この廊下の中間や端部にエレベーターが着床するように接続</li> <li>・廊下に面した箇所に新たな玄関を設け、既存玄関は勝手口、既存階段室は勝手口、既存階段室は避難階段等として利用</li> </ul>	
<p><b>メリット</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・エレベーター出入口と住戸玄関が同じレベルになり、バリアフリー化を実現可能</li> <li>・エレベーターは1棟に1基でよいため、ランニングコストは割安</li> </ul>	
<p><b>デメリット</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住棟北側全面に廊下（耐火構造）を増築するため、インシヤルコストが相対的に高い</li> <li>・敷地条件（北側の空地）に余裕があり、容積率、建蔽率、日影規制その他の法規制をクリアする必要がある</li> </ul>	
<p>※1 概算工事費：約 42 千万円（1,400 万円/戸当たり）</p> <p>※2 戸当共益費：約 1,700 円/戸・月</p>	
④住棟北側への廊下の増築＋既存階段室をエレベーター室に改造し外廊下に着床	
<p><b>概要</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住棟北側全面に廊下を増築し、この廊下に面する既存の階段室の一つをエレベーター室に改造し、外廊下に着床するよう接続</li> <li>・廊下に面した箇所に新たな玄関を設ける</li> </ul>	
<p><b>メリット</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・エレベーター出入口と住戸玄関が同じレベルになり、バリアフリー化を実現可能</li> <li>・エレベーターは1棟に1基でよいため、ランニングコストは割安</li> <li>・住棟北側の敷地にあまり余裕がない場合、外廊下分のみ確保すれば実現可能</li> <li>・エレベーターと住戸玄関が面する位置関係ではなく、各住戸のプライバシーが守られる</li> </ul>	
<p><b>デメリット</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住棟北側全面に廊下（耐火構造）を増築するため、インシヤルコストが相対的に高い</li> <li>・敷地条件（北側の空地）にある程度の余裕があり、容積率、建蔽率、日影規制その他の法規制をクリアする必要がある</li> </ul>	
<p>※1 概算工事費：約 46 千万円（1,530 万円/戸当たり）</p> <p>※2 戸当共益費：約 1,700 円/戸・月</p>	

資料 1：改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（平成 22 年 7 月改訂、国土交通省）

資料 2：持続可能な社会における共同住宅ストックに向けた勉強会とりまとめ、共同住宅ストック再生のための技術の概要（平成 24 年 2 月 6 日～8 月 23 日開催、国土交通省）

※1 概算工事費は他の地方自治体の工事請負費を参考

※2 戸当共益費は団地内の想定エレベーター基数（単価 600 千円/基）及び総戸数より算出

#### ◆手法比較の検討結果

既存の中高耐（階段室型）のエレベーター設置については、設置後の効果に対して整備コストが見合わない。

LCCの計算では、②③④の方法ではLCC縮減効果が得られず、建替えたほうが整備コストとしては適している。また①の方法では、バリアフリー化ができないことや、共益費等の負担が増加し、電気代を含めると入居者1世帯当たり毎月6,000円程度の費用的な負担が予想されるため、住民の合意形成が重要となってくる。

東五城団地の場合、1期棟と2期棟が横並びに配置されているため、③・④の手法であれば、2棟の中間部にEVを設置することが可能であり、共益費の負担は最小限に抑えられる。ただ、LCC縮減効果の課題は解決する必要がある。



## 第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

### 1. 既存住宅の劣化度及び緊急度の確認と判定方法

計画期間内（今後10年間）に実施する事業について判断するため、劣化度及び緊急度の確認に向けた調査を実施した。また、既存の調査結果を合わせて整理し、主に屋上防水及び外壁に関する劣化度を総合的に判断し、緊急度の判断を行った。

基本的な判定基準は、次のとおりとした。

表 劣化度及び緊急度の判定基準

●劣化度		
ランク		基本的な判定基準
2017	2018	
1	A	【屋上防水】ドレーンの軽微な損傷、防水シートのめくれ 【外壁塗装・躯体】修繕中又は修繕済み
2	B	【屋上防水】部分的に防水シートの破れ、屋上シート防水内部への浸水 【外壁塗装・躯体】部分的にはがれ・浮き・ひび割れ
3	C	【屋上防水】防水シートの浮き、防水層の劣化・内部への浸水 【外壁塗装・躯体】広範囲にはがれ・浮き・ひび割れ、一部爆裂あり
4	D	【屋上防水】防水シートの裂け・めくれ・劣化 【外壁塗装・躯体】広範囲にはがれ・浮き・幅広のひび割れ、複数箇所に爆裂あり
5	E	【屋上防水】ドレーンの破損、ドレーン周りシート防水の浮き 【外壁塗装・躯体】広範囲にはがれ・浮き・幅広のひび割れ、複数箇所に爆裂あり、アスベスト・結露有り
●緊急度		
ランク		基本的な判定基準
2018		
A		「支障なし」 当面は通常点検で管理する（目安10年以上）
B		「基本的に部分補修にて対応」：中期（目安5年～10年）での更新が必要 当面は軽微な維持管理の中で対応する
C		「部分補修又は全面改修を検討必要」：短期（目安5年以内）での更新が必要 重大な事故には繋らないが、部分的な修繕の検討が必要
D		「計画的に全面改修の検討必要」 重大な事故には繋らないが、全面的な修繕の検討が必要
E		「早い時期に全面改修必要」 重大な事故に繋がる恐れがあり、緊急な更新が必要

2. 劣化度及び緊急度の判定結果

劣化度及び緊急度の判定結果を、次に示す。

完成年	住宅名称	号棟	建設年度	屋上防水計画劣化度(2017年)			外壁改修計画劣化度調査(2017年)				劣化度(外壁)	劣化度・緊急度調査(2018年)		緊急度(屋上・外壁)		
				屋上防水		備考	外壁改修		備考	劣化		躯体				
				前回工事	経過年		劣化度	ランク					前回工事		経過年	劣化度
H9	花 沢		1999	1997	20	1		1997	20	3	2	一部タイル	C	上げ裏、外壁にはがれ	スロープや外壁に根張ひび割れあり(側面は一部補修済み)、階段部に大きなひび割れ	C
S43	松 崎	西	1970	1990	27	4		2007	10	1	1	一部タイル	A	修繕中	修繕中	A
S46	松 崎	東	1971	1990	27	4		2007	10	1	1	一部タイル	A	修繕中	修繕中	A
S58	嶋 日		1983	1983	34	2		2003	14	2	1		B	上げ裏にはがれ、外壁に浮き・汚れ	階段室・スロープにひび割れ多数、階段室入口に爆発有り	B
S61	河 堀	3	1986	1986	31	5		1986	31	5	4	結露	A	修繕済み	修繕済み	A
S62	河 堀	4	1987	1987	30	5		1987	30	5	4	結露	A	修繕中	修繕中	A
S59	今伊勢		1984	1984	33	4		1984	33	4	4		B	全体的に汚損	爆発箇所複数、窓枠下部にひび割れあり	E
S37	大 山	A	1992	2016	1	1		1997	20	3	3		C	全体的に劣化(一部補修済み)、上げ裏にはがれ	部分的にひび割れあり(階段室入口に大きな亀裂あり)	C
S37	大 山	B	1992	2016	1	1		1998	19	3	3		C	上げ裏にはがれ	部分的にひび割れあり	C
S38	大 山	C	1993	1991	26	4	前回工事不明	2000	17	3	4	爆発有	D	全体的に劣化(一部補修済み)	全体的にひび割れあり(一部補修済み)	C
S38	大 山	D	1993	2014	3	1		1999	18	3	3		C	はがれ(階段室)	一部爆裂(階段室)、窓枠下のひび割れは補修済み	C
S39	大 山	E	1994	1991	26	5		1995	22	3	3		C	浮き、はがれ	全体的にひび割れあり(一部補修済み)、耐震補強部にひび割れ	C
S40	大 山	F	1995	1991	26	2		1995	22	2	3		C	はがれ(階段室)	全体的にひび割れあり(一部補修済み)	C
S40	大 山	G	1995	1991	26	2		1997	20	2	3		C	はがれ(階段室)	ベランダ下拵下部や壁面にひび割れあり、耐震補強部にひび割れ	C
S43	大 山	H	1998	1990	27	2		1995	22	3	2		C	上げ裏にはがれ	全体的にひび割れあり(一部補修済み)	C
H14	時之島	1東	2002	2002	15	1		2002	15	2	1		B	全体的に汚損	側面に大きなひび割れ、スロープ・廊下部分・窓枠下部・ベランダ手摺下部にひび割れ	B
H16	時之島	1西	2004	2004	13	1		2004	13	2	1		B	全体的に汚損	側面に大きなひび割れ、スロープ・廊下部分・窓枠下部・ベランダ手摺下部にひび割れ	B
H18	時之島	2	2006	2006	11	2		2006	11	1	1		B	全体的に汚損	側面に大きなひび割れ、スロープ・廊下部分・窓枠下部・ベランダ手摺下部にひび割れ	B
S43	春 明	1	1970	2015	2	1		2013	4	1	1		A	修繕済み	修繕済み	A
S46	春 明	3	1971	2012	5	1		2014	3	1	1		A	修繕済み	修繕済み	A
S47	春 明	4	1972	1985	22	2		1997	20	4	4		C	全体的に汚損、階段室・ベランダ・廊下部分上げ裏にはがれ	ベランダ手摺下部にひび割れ(全体的に)、階段室上げ裏に爆発有り	E
S46	春 明	5	1971	1985	22	2		1998	19	3	3		C	階段室・ベランダ下拵下部に浮き・はがれ、ベランダ上げ裏にはがれ	側面に補修済み、ベランダ下拵下部にひび割れ、階段部分に横方向のひび割れ多数	C
S53	春 明	6	1978	1991	26	2		2002	15	2	2		B	階段室・ベランダ下拵下部に浮き・はがれ、ベランダ上げ裏にはがれ	ベランダ上げ裏にひび割れ	B
H4	菊安渡	西	1992	1992	25	1		1992	25	3	4		C	全体的に汚損、階段上げ裏にはがれ、(非常階段の欄干あり)	爆発箇所複数、外壁に大きなひび割れ	D
H6	菊安渡	東	1991	1994	23	1		1994	23	3	4		C	全体的に汚損	側面の窓枠にひび割れ、外壁にひび割れ	D
S47	島 村	1	1972	2015	2	1		2017	0	5	5	結露、雨漏り	D	ベランダ上げ裏にはがれ(全体的に)、窓枠は修繕済み	ベランダ手摺下部や壁面にひび割れあり(全体的に)	D
S49	島 村	2	1974	1990	27	5		2001	16	4	5	結露、雨漏り	B	階段室・屋根・ベランダ上げ裏にはがれ(一部修繕済み)	基礎部分にひび割れ・爆発、窓枠周辺にひび割れ(一部修繕済み)	C
S48	島 村	3	1973	2014	3	1		1999	18	5	5	結露、雨漏り	B	全体的にはがれ・浮き、窓枠下部に汚損	窓枠・外壁にひび割れ、ベランダ下部に欠損、基礎部分に爆発	E
S48	島 村	4	1973	2000	17	3		2000	17	4	3	結露	D	階段室・屋根・ベランダ上げ裏にはがれ(一部修繕済み)	窓枠・外壁にひび割れ(一部修繕済み)	D
S50	島 村	5	1975	2011	6	1		2001	16	4	3		D	側面下部・北面に浮き・はがれ、階段室・屋根・ベランダ上げ裏にはがれ	窓枠・ベランダ下拵下部にひび割れ	C
S63	島 村	6	1988	2011	6	1		1988	29	3	3		C	ベランダ上げ裏・外壁にはがれ	側面・窓枠下部にひび割れ	D
S51	島 村	7	1976	1990	27	3		2002	15	3	3		C	側面等に浮き・はがれ	ベランダ下拵下部には全体的にひび割れあり、基礎部分・屋根上げ裏に爆発、窓枠周辺にひび割れ(一部修繕済み)	C
S51	島 村	8	1976	1990	27	2		2003	14	3	3		C	側面等に浮き・はがれ、ベランダ上げ裏にはがれ	ベランダ手摺下部には全体的にひび割れ	C
S52	島 村	9	1977	1991	26	2		2006	11	2	2		B	ベランダ上げ裏にはがれ、外壁に浮き	基礎部分にひび割れ、ベランダ手摺下部には全体的にひび割れ	D
S52	島 村	10	1977	1991	26	2		2006	11	2	2		B	ベランダ上げ裏にはがれ	基礎部分にひび割れ	D
S52	島 村	11	1977	1991	26	2		2006	11	2	2		B	ベランダ上げ裏にはがれ、屋根上げ裏に浮き・はがれ	基礎部分・窓枠下部にひび割れ	B
H4	島 村	12	1969	1969	28	2		1989	28	3	3		C	全体的に劣化、側面にはがれ	ベランダ上げ裏に白蟻、ひび割れ補修済み	D

完成年	住宅名称	号棟	建設年度	屋上防水計画劣化度(2017年)				外壁修繕計画劣化度調査(2017年)				劣化度・緊急度調査(2018年)		緊急度 (屋上 +外壁)		
				屋上防水		劣化度	備考	外壁改修		築後劣化	躯体劣化	備考	劣化度 (外壁)		緊急度	
				前回工事	経過年	ランク		前回工事	経過年	ランク	ランク					
S60	天非		1985	1985	33	4		1985	33	5	4		E	上り裏や外壁にはがれ、全体的に汚れ	ベランダ上り裏に白蟻、一部腐蝕あり(階段室入口)、ベランダ手摺下部にひび割れあり	E
S56	栄江	西	1981	1981	37	4		2005	13	2	2		B	外壁一部汚れ	ひび割れ補修跡あり	F
S57	栄江	東	1982	1982	36	4		2005	13	2	2		B	外壁一部汚れ	スロープにひび割れ	J
S42	萩原		1967	1992	26	4		1992	26	4	4		D	浮き、はがれ	窓枠下やベランダ手摺下部にひび割れあり(一部補修済み)、燻製のおそれのある箇所あり、耐震補強部にひび割れ	F
S50	毛受	1	1975	1990	28	4		2000	18	3	3		C	ベランダ手摺下部・上り裏に全体的に浮き・はがれ(他の箇所にもあり)	窓枠下・外壁にひび割れ(一部補修済み)	D
S50	毛受	2	1975	1990	28	4		2001	17	3	3		C	全体的に汚れ、ベランダ手摺下部・上り裏に全体的に浮き・はがれ(他の箇所にもあり)	ベランダ手摺下部や壁面にひび割れあり	D
S51	毛受	3	1976	1990	28	4		2002	16	3	3		C	全体的に浮き・はがれ、ベランダ上り裏にはがれ	ベランダ手摺下部にひび割れあり	D
S51	毛受	4	1976	1990	28	4		2003	15	3	3		C	ベランダ上り裏にはがれ	ベランダ手摺下部にひび割れあり	D
S54	大和東	南	1979	1979	39	3		2005	13	2	2		B	外壁にはがれ・浮き、上り裏にはがれ	ひび割れ(一部補修済み)	D
S55	大和東	北	1980	1980	38	3		2005	13	2	2		B	外壁にはがれ・浮き、上り裏にはがれ	ひび割れ(一部補修済み)	D
H8	和光		1996	1996	22	5	仕上材一部剥離	1996	22	3	2	一部タイル	C	全体的に汚れ、屋根上り裏にはがれ	階段室・スロープにひび割れ多数、ベランダ手摺下部にひび割れ、横方向にも大きなひび	E
S56	東江城	1	1981	1981	37	3		2006	12	2	2		B	上り裏・外壁にはがれ・浮き	部分的にひび割れあり	D
S57	東江城	2	1982	1982	36	3		2006	12	2	2		B	上り裏・外壁にはがれ・浮き	部分的にひび割れあり	D
S58	開明	1	1983	1983	35	3		2012	6	1	1		B	はがれ	ベランダ手摺下部にひび割れあり	D
S59	開明	2	1984	1984	34	3		1996	22	3	3		C	はがれ	ベランダ手摺下部に燻製(腐蝕)・ひび割れあり	D
S60	開明	3	1985	1985	33	4		1997	21	3	3		C	全体的に汚れ、外壁に浮き	階段室の廊下部分等にひび割れ、ベランダ欄干・手摺下部に燻蝕箇所あり、	D
S62	開信	1	1986	1987	31	3		1998	20	3	3		C	窓下に汚れ、ベランダ上り裏にはがれ	窓枠下部に部分的にひび割れあり、窓枠に腐蝕、ベランダ上り裏にひび割れ	D
S63	開信	2	1987	1988	30	3		1993	25	3	3		C	外壁に浮き・はがれ(複数)	窓枠下部に部分的にひび割れあり、雨水管接続部に水漏れ、ベランダ下部に腐蝕・ひび割れ	D
H11	開信	3	1989	1989	29	3		1994	24	3	3		C	全体的に汚れ	ベランダ手摺下部から上り裏にかけて部分的に大きなひび割れあり	D
H13	開信	4	1991	1991	27	3		1998	20	3	3		C	全体的に汚れ	階段室の廊下部分に燻蝕(赤もちがけ)、ベランダ手摺下部ひび割れあり	D
H5	富田	1	1993	1993	25	1		1993	25	2	2		B	はがれ	ベランダ手摺下部から上り裏にかけて部分的に大きなひび割れあり	C
H7	富田	2,3,4	1995	1995	23	1		1995	23	2	2		B	全体的に汚れ	窓枠下部にひび割れあり	C
H9	富田	5,6,7	1997	1997	21	1		1997	21	2	2		B	全体的に汚れ	窓枠下部にひび割れあり	C
H12	米野	1	2000	2000	18	1		2000	18	3	3		C	全体的に汚れ		C
H22	米野	2	2010	2010	8	1		2010	8	1	1		A			A
H21	米野	3	2012	2012	6	1		2012	6	1	1		A			A
S40	内割田		1965	2005	13	-	前回工事不明	1995	23	3	3		B	全体的に劣化	全体的に劣化	B

### 3. 事業実施予定

中長期的な計画目標を基に、今後 10 年間に実施する修繕、改善等の事業実施計画を作成する。事業実施計画は、財政状況や災害等により随時修正する必要があるため、年度毎に見直しを図りながら作成する。

#### ○事業実施計画の設定方法

- ・実施する事業は、第 4 章の一次～三次判定による事業手法の判定結果、本章の劣化度及び緊急度判定を考慮し設定する。
- ・基本的に、三次判定で「維持管理」（将来にわたって継続管理）と判定した住棟、「維持管理」以外の住棟でも劣化度及び緊急度の判定より必要性が高いと考えられるものは、長寿命化型改善を実施する。
- ・基本的に、劣化度及び緊急度が高い住棟は計画の前半（5 年目まで）、劣化度及び緊急度が低い住棟は計画の後半（6 年目以降）に事業を実施することとする。

## 第9章 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果

### 1. LCCの算出の考え方

長寿命化型改善とした団地・住棟を対象に、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、評価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（2016（平成28）年8月改定）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。

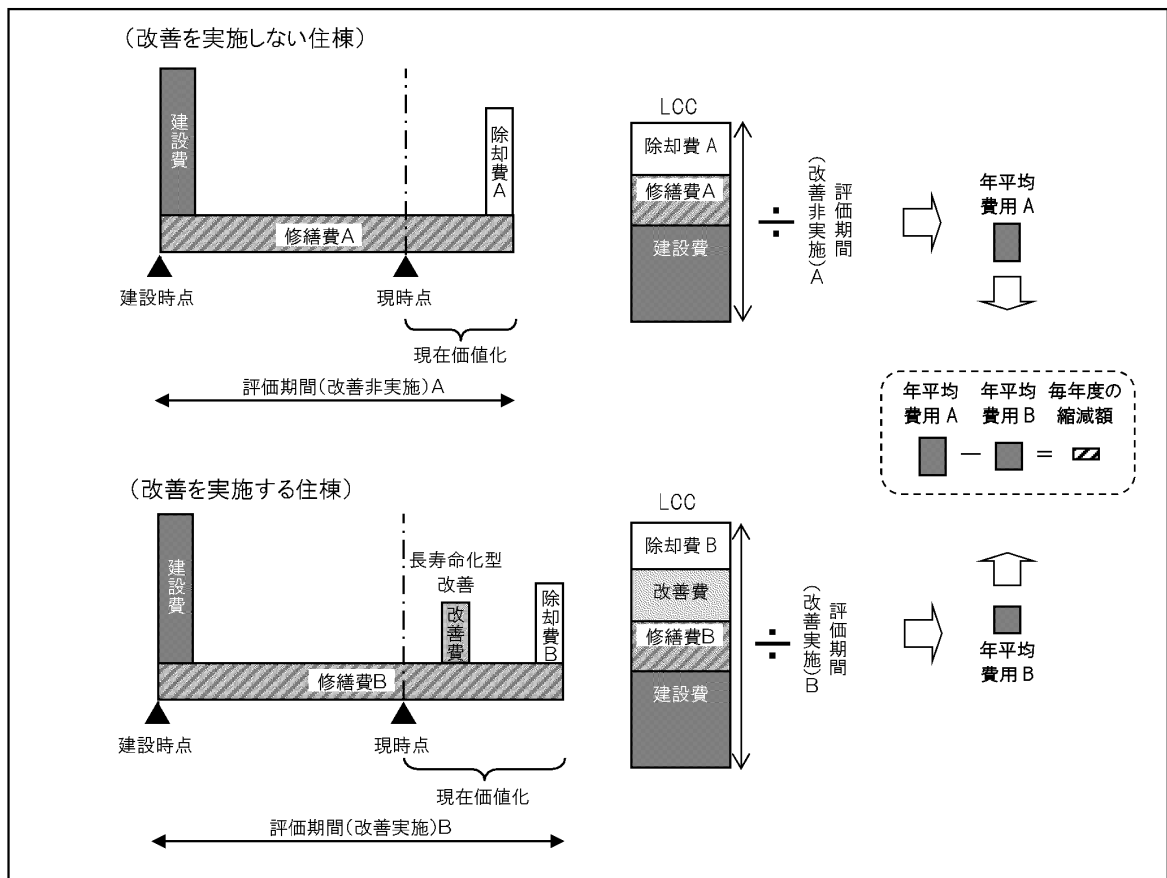


図 LCCとその縮減効果の算出イメージ

①1棟のLCC改善効果=LCC（計画前）-LCC（計画後）

②【LCC（計画前）】

=（建設費+修繕費+除却費）※/評価期間（改善非実施）

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト

③【LCC（計画後）】

=（建設費+改善費+修繕費+除却費）※/評価期間（改善実施）

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト

国のプログラムをもとにLCCを算出する。算出の手順を次に示す。

【算出の手順】

計画前モデル	<p>①評価期間（改善非実施）A 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間 国の試算例を踏まえ、50年と設定する。 ※ただし、既に建設後50年を超過している住棟については、プログラム算出上60年と設定。</p> <p>②修繕費A 修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 建設時点から①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。</p> <p>③建設費 推定再建築費＝（当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 ×公営住宅法施行規則第23条の率）</p> <p>④除却費A 評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費</p> <p>⑤計画前LCC 計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A） ÷①評価期間（改善非実施）A （単位：円／戸・年）</p>
計画後モデル	<p>⑥評価期間（改善実施）B 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び当計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間） 長寿命化型改善を行ったことにより期待される延長される年数を考慮して、一宮市公共施設等総合管理計画における目標を踏まえ、80年（30年延長）と設定する。</p> <p>⑦修繕費B 修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 建設時点から⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。</p> <p>⑧長寿命化型改善費 当該改善を複数回行う場合は、それらの合計費用とする。現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。</p> <p>⑨建設費 推定再建築費＝（当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 ×公営住宅法施行規則第23条の率）</p> <p>⑩除却費B 評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費</p> <p>⑪計画後LCC 計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B） ÷⑥評価期間（改善実施）B （単位：円／戸・年）</p>
LCC縮減効果	<p>⑫年平均縮減額 年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC</p> <p>⑬住棟当たりの年平均縮減額 以上より求めた年平均縮減額は戸当たりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があるものと判断する。</p>

## 2. LCCの縮減効果

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LCCの比較を行うが、そのほかにもLCC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、LCCの縮減効果を確認することにより、コストに対して十分な効果を発揮できるよう管理していく。

## 第10章 計画の実現に向けて

計画の実現に向けて、今後の検討課題と考えられる項目を以下に示す。

### ○計画の適切な見直し

それぞれの施策が着実に実現するよう、計画の進捗状況を定期的に確認し、事業スケジュールの見直しを行う。また、計画期間における中間の5年目のほか、適切な時期に計画の見直しを行うものとする。

### ○財源の確保

計画に基づき建替、改善等の事業を進めていくためには、本市の厳しい財政状況や各種政策等を踏まえながら適正・継続的に予算を確保する必要がある。限られた財源の中で、効率的に事業を進めるために計画的な事業の実施と国・県の各種事業制度を積極的に活用していく。

### ○移転交渉

既に住棟の1/3が耐用年数を超過している中、これらの用途廃止を円滑に進めるためには、建替事業と移転が重要となる。特に、移転交渉については、移転後の家賃が高額になることや引越し等の作業的な負担、また、住み慣れた土地から離れるといった問題があり、市としての十分な準備が必要である。

こうした問題を解決するため、適正な移転料設定のための財源確保や建替事業による移転先の確保、なるべく近隣での移転を可能にするため、政策空き家による既存住宅の確保等を計画的に進めていく。



一宮市公営住宅等長寿命化計画  
2019年2月

---

発行 一宮市  
編集 まちづくり部住宅政策課  
〒491-8501 一宮市本町2丁目5番6号  
TEL : 0586-85-7011  
FAX : 0586-73-7809