

# 稲沢市公営住宅等長寿命化計画

2022（令和4）年3月

稲沢市



## 目次

第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
1-1. 背景	1
1-2. 目的	1
1-3. 計画期間	2
1-4. 計画の対象	3
1-5. 上位関連計画等	4
1-6. 計画の位置付け	10
第2章 市営住宅の実態	11
2-1. 市営住宅を取り巻く状況	11
2-2. 市営住宅の状況	13
2-3. 現地調査から見た市営住宅の現状	24
2-4. 市営住宅に関する現状と課題	25
第3章 長寿命化に関する基本方針	27
3-1. 市営住宅整備の基本指針	27
3-2. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	27
3-3. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストとその縮減に関する 方針	27
第4章 事業手法の選定	28
4-1. 対象施設	28
4-2. 事業手法の検討手順	28
4-3. 市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計	30
4-4. 1次判定	39
4-5. 2次判定	42
4-6. 3次判定	45
第5章 実施方針	49
5-1. 点検の実施方針	49
5-2. 計画修繕の実施方針	50
5-3. 改善事業の実施方針	51
5-4. 建替事業の実施方針	51
第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	52
6-1. ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法	52
6-2. ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果	55
第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧	56



## 第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

### 1-1. 背景

近年、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅等（公営住宅及び付属施設）の効率的かつ円滑な更新が、全国的に求められています。

地方公共団体は、厳しい財政状況の中で、公営住宅等の需要に的確に対応することや、長寿命化によるライフサイクルコスト（LCC）<sup>※1</sup>の縮減が大きな課題となっています。

公営住宅等の長寿命化・LCC縮減をめざすためには、定期的な点検等の確実な実施や早期修繕、計画的な修繕による予防保全的管理、長寿命化に資する改善事業に取り組むことが重要です。

これらの取り組みを計画的に実施するためには、公営住宅等長寿命化計画を策定する必要があります。

稲沢市（以下「本市」という。）では、2012（平成24）年に策定した「稲沢市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、市営住宅の維持管理を実施してきました。

今年度末に現行計画が更新時期を迎えることに加え、2016（平成28）年には国土交通省より「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が示され、公共施設等総合管理計画に基づく個別施設計画策定指針の位置付けとなったことから、新たな計画の策定が求められています。

### 1-2. 目的

稲沢市公営住宅等長寿命化計画（以下「本計画」という。）は、上記の背景を踏まえ、公共施設等総合管理計画に即して策定する、市営住宅及び付属施設に関する個別施設計画です。

本市は、3団地388戸の市営住宅（2021（令和3）年4月時点）を所有していますが、耐用年数を超過し、老朽化した住宅が目立つようになっており、安全性の確保、生活スタイルの変化への対応、居住性の向上、高齢者・障がい者対応等の面から改善が必要な住宅も多くなっています。

また、愛知県において民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者<sup>※2</sup>向け住宅の登録制度が開始され、民間賃貸住宅を住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネットとして活用していくことも期待されています。

このような状況を踏まえ、市内の住宅ストックを有効に活用し、入居者のニーズに対応した住宅整備を推進するとともに、長期にわたり地域の活力となるような住環境の形成を目指して、本計画を策定します。

※1 ライフサイクルコスト：設計から建築、運用、売却、解体等に係る総合的な費用

※2 高齢者、障がい者、低額所得者等の住宅の確保に特に配慮を要する者

### 1-3. 計画期間

本計画は、2022（令和4）年度から2031（令和13）年度までの10年間を計画期間とします。ただし、今後の事業の進歩や社会経済情勢の変化に応じて、適宜、見直しを行うものとしします。

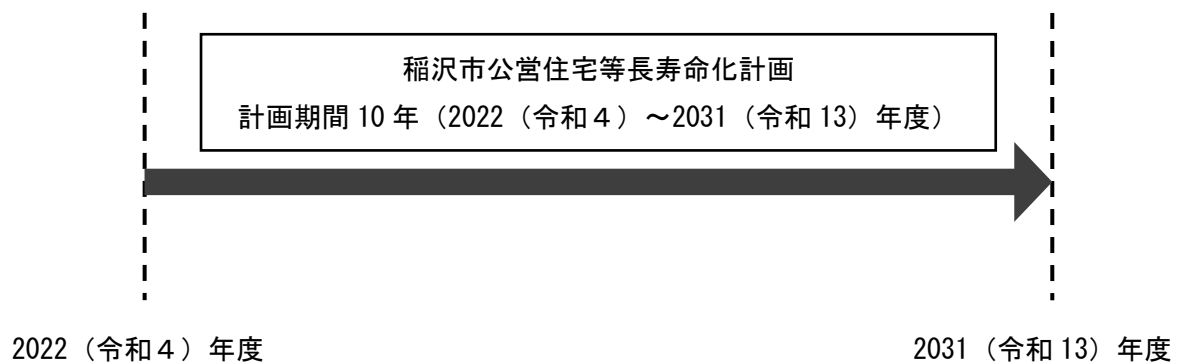


図1-1 計画期間

### 1-4. 計画の対象

本市が管理する市営住宅は、3団地 388戸です。また、市営住宅の位置は以下に示すとおり、名鉄国府宮駅や JR 稲沢駅から徒歩圏外に立地しています。

表 1-1 市営住宅

団地名	住棟名	棟数 (棟)	戸数 (戸)	建築年度	付属施設
1 西島 (1)	25 棟	1	86	2008 (平成 20)	-
2 西島 (2)	12~22 棟	11	72	1971~1973 (昭和 46~48)	集会所 物置
	23・24 棟	2	48	1974・1976 (昭和 49・51)	
3 堀田	1~6 棟	6	42	1969~1971 (昭和 44~46)	集会所 物置
4 矢合	1~5 棟	5	140	1977~1981 (昭和 52~56)	自転車置場 機械室 集会所 ポンプ室

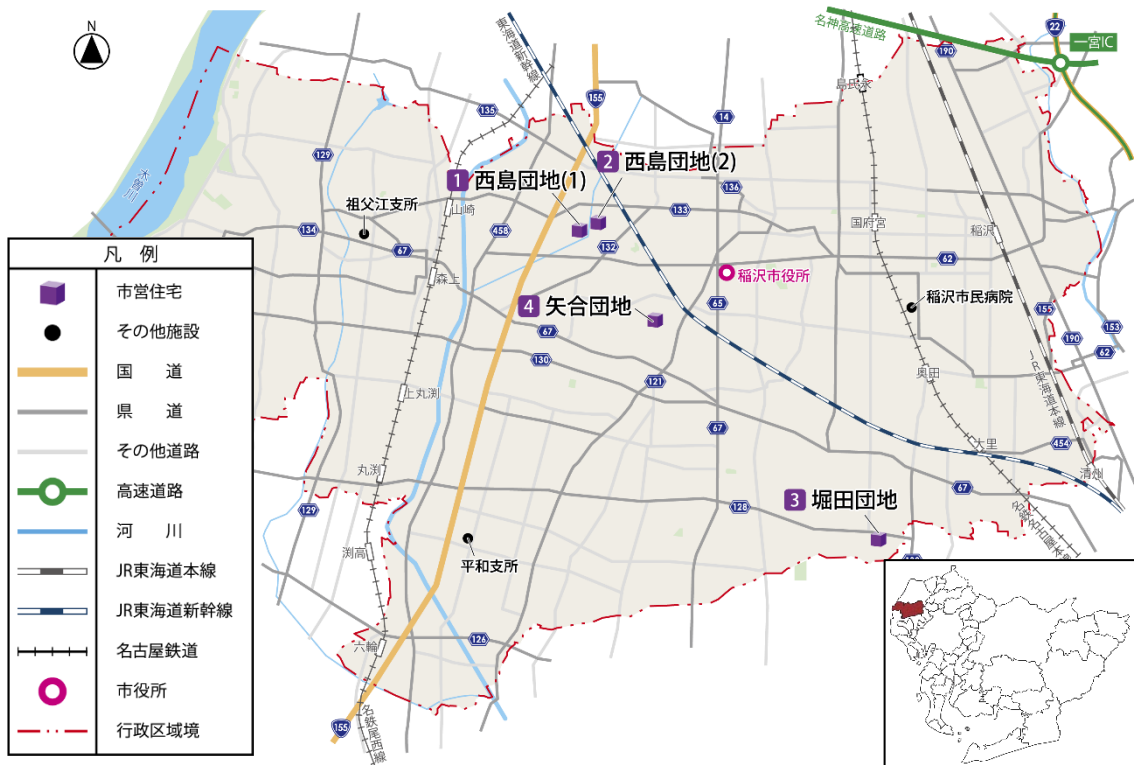


図 1-2 位置図

## 1-5. 上位関連計画等

### (1) 国・県の上位計画

#### ①住生活基本計画（全国計画）（2021（令和3）年3月）【抜粋】

計画期間	2021（令和3）年度～2030（令和12）年度
目標及び基本的な方針	<p><b>目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</b>  <b>(1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保</b>  <b>(基本的な施策)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進</li> <li>○公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進</li> <li>○地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるよう、セーフティネット登録住宅の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じて、自立の促進に向けた福祉部局の取組とともに、家賃低廉化の推進</li> <li>○UR 賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストックの再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備</li> </ul> <p><b>目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</b>  <b>(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化</b>  <b>(基本的な施策)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進</li> <li>○耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる安全・安心で良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新</li> <li>○マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進</li> <li>○長期優良住宅に係るマンションの維持保全実施主体を管理組合とする等の管理の適正化及び手続きの合理化等により、優良なマンションの適切な維持保全を推進</li> </ul>
施策の総合的かつ計画的な推進	<p><b>(1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携</b></p> <p>④住宅確保要配慮者の状況や公営住宅、セーフティネット登録住宅の状況など、地域によって住生活に関する課題は大きく異なるため、こうした課題にきめ細かく対応するためには、自治事務の主体として地方公共団体の積極的な役割が不可欠である。</p>



②愛知県住生活基本計画 2025（2017（平成 29）年 3 月）【抜粋】

計画期間	2016（平成 28）年度～2025（令和 7）年度
住まい・まちづくりの基本的な方針に基づく施策の展開	<p><b>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 民間活力の導入を含めた計画的な公営住宅の建替や改善の推進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul> <p><b>公営住宅の管理の適正化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul> <p><b>県営住宅における良好なコミュニティの形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・団地の良好なコミュニティ形成に資する優秀な自治会活動を表彰する等、県営住宅の自治会活動への支援</li> </ul> <p><b>地域における活動の拠点としての公営住宅の活用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> <p><b>公営住宅ストックを活用した福祉施設の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・県営住宅の空き住戸のグループホームとしての活用に加え、市町村が進める地域の福祉拠点としての活用の場の提供</li> </ul> <p><b>重層的なセーフティネットの構築</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>

(2) 市の上位関連計画

①稲沢市ステージアッププラン（第6次稲沢市総合計画）（2018（平成30）年1月）【抜粋】

計画期間	2018（平成30）年度から2027（令和9）年度までの10年間
稲沢市が 目指すまち	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「市民が、将来もずっと暮らし続けるまち」 （前略）「稲沢市に住んでよかった」「ずっと稲沢市で暮らしていきたい」「進学や就職で稲沢市を離れるけれど、またいつか戻って来たい」と思われるように、施策や行政サービスに磨きをかけてまちの魅力を高め、長期間にわたって市民と良好な関係を築いていけるようなまちを目指します。</li> <li>・「名古屋圏で働く人が、暮らしの場として憧れるまち」 （前略）住宅供給とともに、子育て支援・教育の充実、各種インフラ整備、暮らしの安心・安全の向上など、暮らしやすいまちづくりへのアプローチが欠かせません。本市ならではの豊かな暮らしや魅力をブランドの域にまで高め、多くの人が憧れるまちを目指します。</li> </ul>
政策	<p><u>基本施策分野の基本方針</u>            施策1. まちの基盤づくり            リニアインパクトを取り込むため、名鉄国府宮駅周辺の再整備を行うことで、名古屋圏における居住地としてのブランドイメージを高めます。また、緑を身近に感じる良好な住環境を形成するとともに、幹線道路の整備などにより市街地間の連携強化と広域交通の利便性の向上を図ります。</p> <p>1-1. 土地利用・住宅            主な取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅周辺機能の強化（名鉄国府宮駅及び JR 稲沢駅）</li> <li>・良好な宅地の供給</li> <li>・地域コミュニティの維持に向けた定住施策</li> <li>・空き家対策の充実</li> </ul>

②稲沢市公共施設等総合管理計画（2017（平成29）年3月）【抜粋】

計画期間	2017（平成29）年度から2036（令和18）年度までの20年間	
公共施設等の管理に関する基本的な考え方	<p>①維持管理の適正化 点検・診断等の実施、維持管理・修繕・更新等の実施、安全管理の実施、耐震化の実施、長寿命化の実施</p> <p>②施設総量の適正化 統合・廃止による集約化、複合化の検討、既存施設の有効活用</p> <p>③施設運営の適正化 民間活力（PPP/PFIなど）の導入、総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築</p>	
具体的な取組方針	<p>1. 点検・診断等の実施方針</p> <p>2. 維持管理・修繕・更新等の実施方針</p> <p>3. 安全管理の実施方針</p> <p>4. 耐震化の実施方針</p> <p>5. 長寿命化の実施方針</p> <p>6. 統合や廃止の推進方針</p> <p>7. 総合的かつ計画的な管理を実施するための体制の構築方針</p>	
施設類型ごとの管理に関する基本方針	<p>(9) 公営住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・いずれも耐震基準を満たしていますが、2008（平成20）年に建築した西島団地（1）以外の市営住宅は、建築後35年以上経過しており、老朽化が進んでいます。</li> <li>・祖父江町住宅森上団地は、2016（平成28）年7月に取り壊し、敷地も返還した上で同年12月に廃止しました。</li> </ul> <p>■基本方針</p>	
	点検・診断等	定期的に点検・診断等を行い、その履歴を適切に管理します。その結果を蓄積し、計画的な修繕等に活用します。
	維持管理・修繕・更新等	適切な点検や診断の実施により、対症療法的な修繕ではなく、計画的に維持管理・修繕・更新等を行う予防保全に努めます。
	安全確保	点検診断等の結果から異常が認められる施設について、早期に修繕、改修などの対策を講じます。
	耐震化	いずれの施設も耐震基準を満たしているため、耐震化は不要です。
	長寿命化	「稲沢市住生活基本計画」（2012（平成24）年3月）及び「稲沢市公営住宅等長寿命化計画」（2012（平成24）年3月）に基づき、長寿命化によるライフサイクルコスト削減を図ります。 ※統合、廃止（施設総量の適正化）の方針と合わせて検討
	統合、廃止（施設総量の適正化）	施設の利用状況やニーズ、更新に係る費用などに基づき、施設のあり方（統合、廃止による集約化）を検討します。

### ③稲沢市公共施設個別施設計画（2021（令和3）年3月）【抜粋】

計画期間	2021（令和3）年度から2030（令和12）年度までの10年間
計画の位置付け	<p>本計画は、『稲沢市ステージアッププラン（第6次稲沢市総合計画）』を上位計画とする総合管理計画のさらに下位の計画として位置づけます。</p> <p>また、2014（平成26）年1月24日に総務省から通知された「公共施設等の総合的かつ計画的な管理による老朽化対策等の推進」に示される体系上では、本計画は「個別施設計画」に相当し、本市の保有する対象施設の今後のあり方について具体的な方針を示すものです。</p>
計画の基本方針	<p>①予防保全・長寿命化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理手法の「予防保全型」へのシフト</li> <li>・安全性の確保</li> </ul> <p>②費用の縮減</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ライフサイクルコスト（LCC）の縮減</li> <li>・施設の維持管理費の縮減（民間活力導入）</li> <li>・財政負担の平準化</li> </ul> <p>③利用環境の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・誰もが利用しやすい施設整備</li> </ul>
規模・配置計画等の方針	<p>①『現状の規模や機能を維持する施設』</p> <p>建物の劣化状況を踏まえ、必要に応じて経年劣化に応じた改修や社会的要求に応じた機能向上を図りながら長寿命化型（予防保全型）の施設管理を実施し、現状の規模・機能を維持していきます。</p> <p>②『現状の規模や機能を維持しつつ、用途廃止や転用、減築を検討する施設』</p> <p>建物の劣化状況を踏まえ、適切な対処（修繕や改修等）を行い、現状の規模・機能を維持し、適切に管理していきます。将来的に、市民ニーズの変化や縮小から施設利用者の減少が予測されるため、計画期間内の利用状況等に応じて、用途廃止、転用、減築等を検討していきます。</p> <p>③『現状の規模や機能を維持しつつ、他の公共施設との複合化、集約化を検討する施設』</p> <p>建物の劣化状況を踏まえ、適切な対処（修繕や改修等）を行い、現状の規模・機能を維持し、適切に管理していきます。また、地域の実情に十分配慮しつつ、他の公共施設との複合化や集約化を図る検討も行います。</p>

④稲沢市住生活基本計画（2012（平成24）年3月）【抜粋】

計画期間	2012（平成24）年度から2021（令和3）年度までの10年間		
策定の目的	<p>本計画は、本市の住生活に関する現状や将来予測を踏まえ、関連する施策分野、主体が連携しながら、住宅単体や生活環境などのハード整備だけでなく、ソフト施策を含めた取組を行うことにより、「住生活の質的向上」を図ることを目的として策定するものです。</p>		
住生活に関する基本的な方針	<p>○計画テーマ 「人・自然とふれあいながら住み続けられるまち」</p> <p>○基本目標</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 快適、便利に住み続けられる住まいとまちづくり</li> <li>2. 安全で安心できる住まいとまちづくり</li> <li>3. 住宅セーフティネットの充実</li> <li>4. 環境にやさしく持続可能な住まいとまちづくり</li> </ol>		
基本目標3 住宅セーフティネットの充実	<p>機能低下した公営住宅の整備改善などによる住宅困窮世帯の居住の安定確保に向け、高齢者や障害者などについても安心して居住できるよう、市営住宅のバリアフリー化を進めていきます。</p> <p>また、所得や居住水準が低く、かつ入居に必要な条件確保が困難な世帯の居住の安定確保に向け、市営住宅や県営住宅を中心として、あらゆる居住者・世帯が安定的に生活できるよう、住宅面からのセーフティネット機能を強化していきます。</p>		
	基本方針	施策の展開方向	担当課
	基本方針1 居住の安定に向けた 支援機能の充実	市営住宅の住宅セーフティ ネットとしての機能強化	建築課
	基本方針2 住宅セーフティネット となる住宅の機能改善	市営住宅のバリアフリー化の 促進	高齢介護課 建築課

### (3) まとめ

国・県の上位計画によると、長寿命化やバリアフリー化によるストックの改善・更新に加え、民間活力の導入を含めた計画的な建替や改善の推進、老朽化した公営住宅等の建替に伴って生じた余剰地等における福祉施設の整備への活用策の検討、公営住宅等への福祉施設誘致の推進を求めています。

市の上位関連計画によると、人口流出に対する定住施策を講ずる必要があり、良好な宅地の供給等の政策が必要であるとしています。市営住宅に関しては、長寿命化によるLCC縮減に加え、施設のあり方（統合、廃止による集約化）についても検討すると示しています。

#### 1-6. 計画の位置付け

本計画は、「住生活基本計画（全国計画）」、「愛知県住生活基本計画 2025」、「稲沢市ステージアッププラン（第6次稲沢市総合計画）」、「稲沢市公共施設等総合管理計画」等を上位計画として策定します。また、本計画の策定にあたっては、住生活基本法をはじめとする国、県等の制度及び計画との整合を図ります。

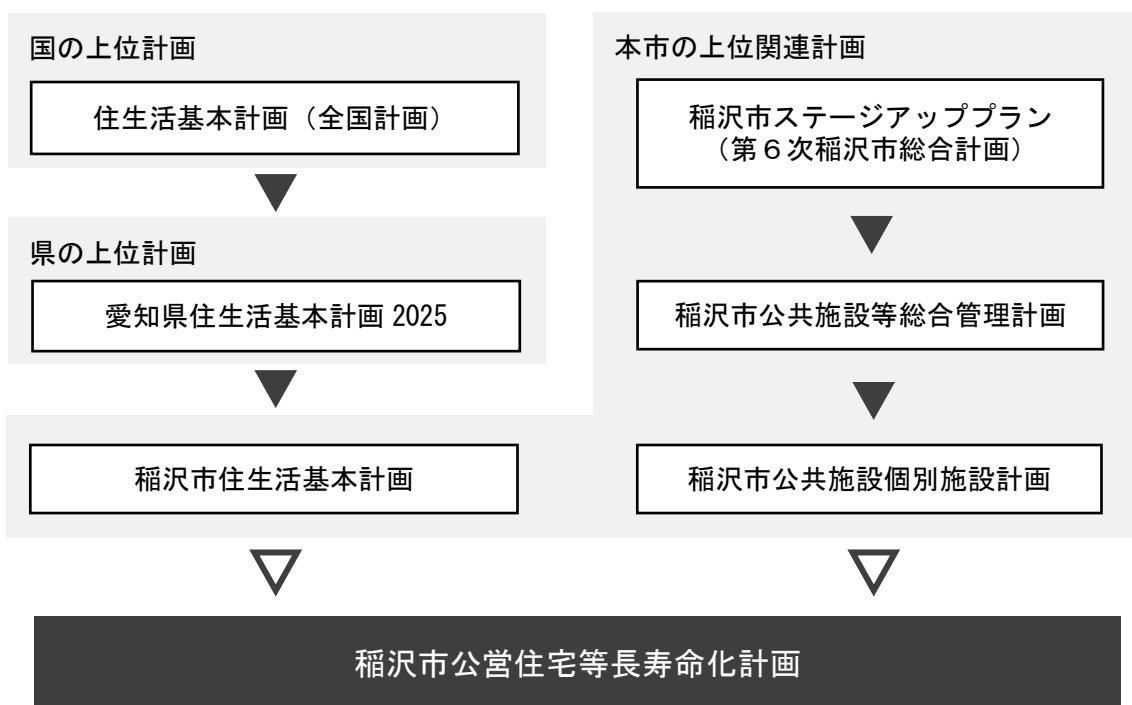


図 1-3 計画の位置付け

## 第2章 市営住宅の実態

### 2-1. 市営住宅を取り巻く状況

#### (1) 人口の推移

本市の総人口は2005（平成17）年度まで増加を続けましたが、2010（平成22）年度には減少し、2015（平成27）年度では136,867人となっています。国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の推計によると、今後の人口は減少し、2040（令和22）年度には124,856人となる見込みです。また、高齢者（65歳以上）人口は増加を続け、2040（令和22）年度には、41,633人となる見込みです。

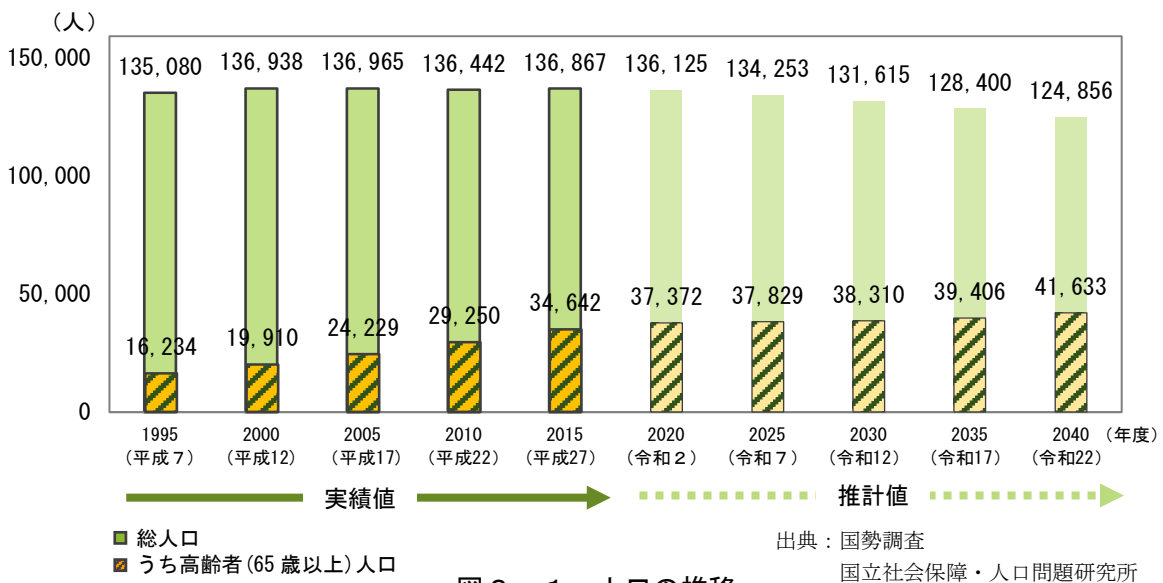


図2-1 人口の推移

#### (2) 世帯数及び世帯あたりの人員の推移

世帯数は増加傾向にあり、2015（平成27）年度では49,986世帯となっています。1世帯あたりの人員は減少傾向にあり、2015（平成27）年度では2.7人となっています。

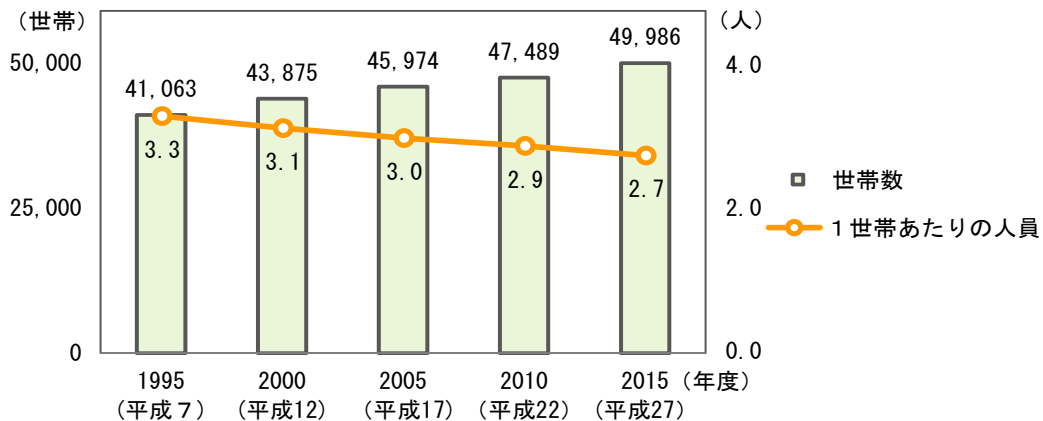


図2-2 世帯数及び世帯あたりの人員の推移

### (3) 高齢者

高齢者（65歳以上）数は増加傾向にあります。また、高齢単身者世帯数、高齢夫婦世帯数共に増加傾向にあります。

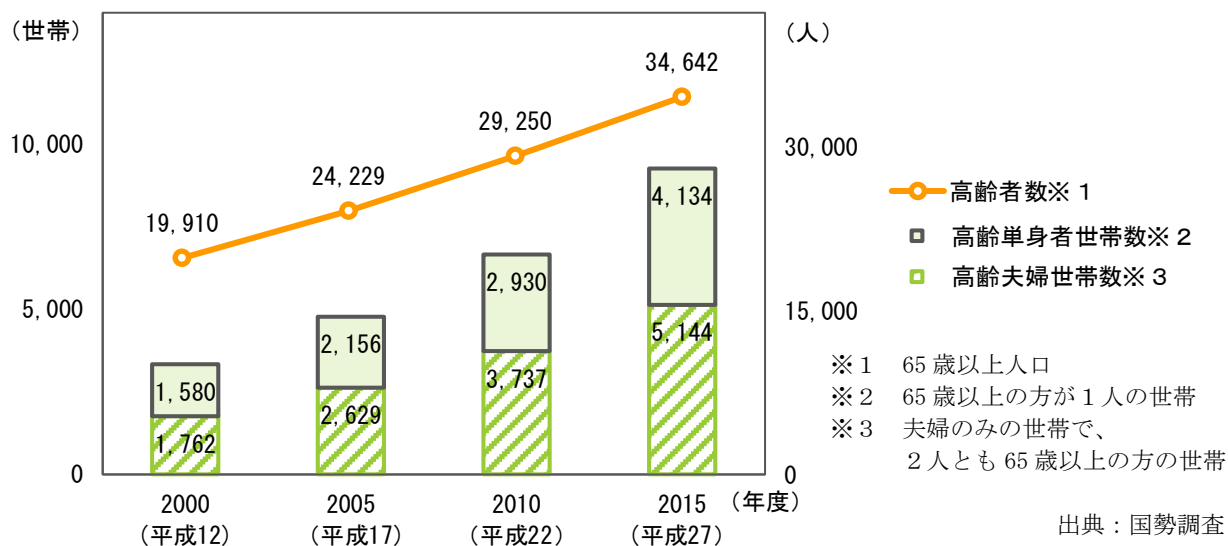


図2-3 高齢者の人数・世帯数の推移

### (4) 母子・父子世帯

一般母子・父子世帯※4数は減少傾向にあり、2015（平成27）年度には5,300世帯となっています。一般母子・父子世帯率についても減少傾向にあり、2015（平成27）年度には10.6%となっています。

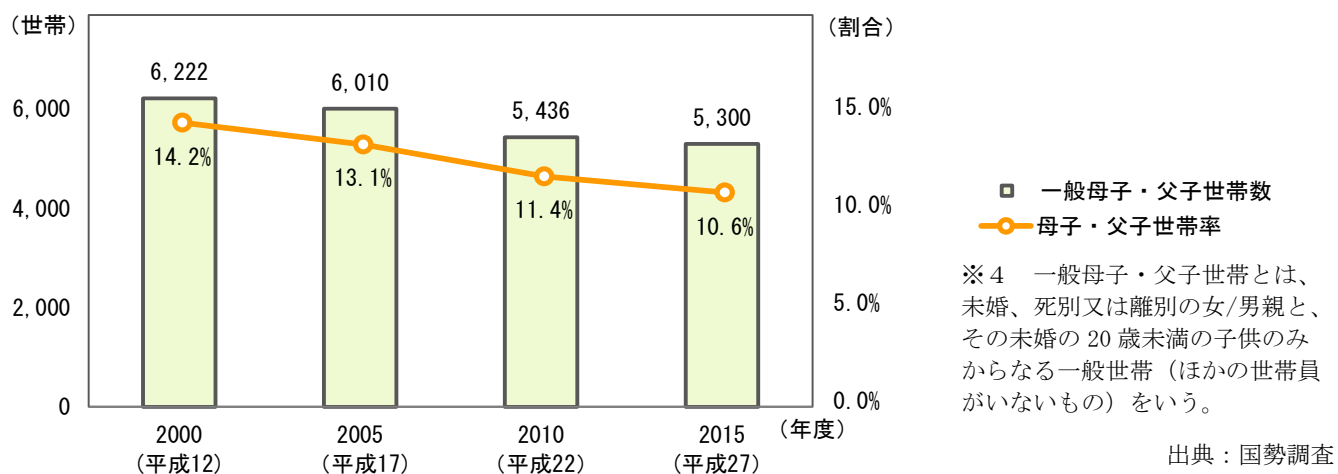


図2-4 一般母子・父子世帯数・世帯率の推移



## 2-2. 市営住宅の状況

### (1) 市営住宅ストックの状況

#### ①市営住宅の概況

新耐震基準※の住宅は、西島団地（1）25棟のみです。また、西島団地（2）12～22棟、堀田団地は、耐用年数を超過しています。

表2-1 市営住宅の管理概況

団地名	住棟名	戸数 (戸)	構造	建築年度	経過 年数 (年)	耐用年数 超過状況	耐震 基準	耐震 診断	二方向避難	専用 床面積 (㎡)
西島 (1)	25棟	35	高耐 (10階)	2008 (平成20)	14	○	新	-	○	54.10
		34				○	新	-	○	64.00
		9				○	新	-	○	64.70
		8				○	新	-	○	69.90
西島 (2)	12・14棟	12	簡二	1971 (昭和46)	51	×	旧	○	-	39.30
	13・15棟	12		×	旧	○	-	42.70		
	16棟	6		×	旧	○	-	39.30		
	17・18棟	16		×	旧	○	-	42.70		
	19棟	6		×	旧	○	-	42.70		
	20～22棟	20	×	旧	○	-	46.10			
	23棟	24	中耐 (4階)	1974 (昭和49)	48	△	旧	○	○	51.10
24棟	24	△	旧	○	○	51.10				
堀田	1棟	8	簡二	1969 (昭和44)	53	×	旧	○	-	42.70
	2・3棟	13		×	旧	○	-	39.30		
	4棟	8		1970 (昭和45)	52	×	旧	○	-	42.70
	5・6棟	13		1971 (昭和46)	51	×	旧	○	-	39.30
矢合	1棟	30	中耐 (5階)	1977 (昭和52)	45	△	旧	○	○	56.80
	2棟	30		1978 (昭和53)	44	△	旧	○	○	56.80
	3棟	20		1979 (昭和54)	43	△	旧	○	○	61.30
	4棟	30		1980 (昭和55)	42	△	旧	○	○	61.30
	5棟	30		1981 (昭和56)	41	△	旧	○	○	61.30

凡例

構造（耐用年数）	簡二：簡易耐火造2階建て（45年） 中耐：中層耐火造（70年） 高耐：高層耐火造（70年）
耐用年数 超過状況	【○】：経過年数が耐用年数の1/2未満 【△】：経過年数が耐用年数の1/2を超過 【×】：経過年数が耐用年数を超過
耐震診断	【○】：耐震診断済 【×】：耐震診断未実施 【-】：耐震診断対象外
二方向避難	【○】：二方向避難が可能 【×】：二方向避難が不可能 【-】：二方向避難対象外

※ 耐震基準：1981（昭和56）年6月1日以降の施工を新耐震基準、それ以前を旧耐震基準という。新耐震基準は震度6～7の地震でも倒壊、崩壊しない耐震性を持つよう規定されている。

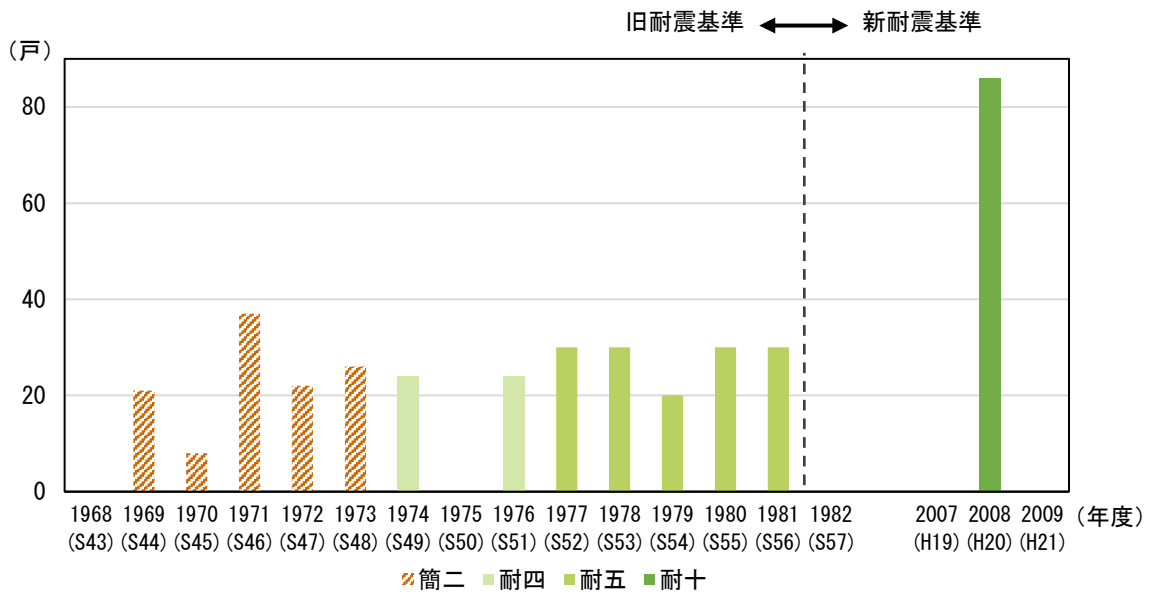


図 2-5 建築年度・構造別管理戸数

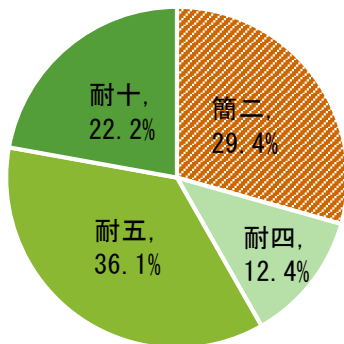


図 2-6 構造別割合

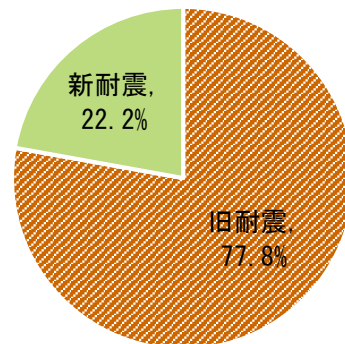


図 2-7 耐震基準の割合

表 2-2 耐用年数の超過状況

耐用年数	簡二		耐四・耐五・耐十		合計	
	45年		70年			
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合※
耐用年数 1/2 未満	0	0.0%	86	31.4%	86	22.2%
耐用年数 1/2 超過	0	0.0%	188	68.6%	188	48.5%
耐用年数超過	114	100.0%	0	0.0%	114	29.4%

※ 合計値が合わないのは端数処理の関係による。

## ②付属施設の概況

各団地の付属施設の概況は、以下のとおりです。

表 2-3 付属施設の管理概況

団地名	付属施設名	構造	建築年度	耐震基準	耐震診断
西島（1）	-	-	-	-	-
西島（2）	集会所	鉄骨造	1973（昭和48）	旧	○
	物置1	鉄骨プレハブ造	1995（平成7）	新	○
	物置2	鉄骨プレハブ造	1996（平成8）	新	○
堀田	集会所	木造	1971（昭和46）	旧	○
	物置	鉄骨プレハブ造	2004（平成16）	新	○
矢合	自転車置場1	鉄骨造	1977（昭和52）	旧	○
	機械室	鉄筋コンクリート造	1977（昭和52）	旧	○
	集会所	鉄筋コンクリート造	1978（昭和53）	旧	○
	自転車置場2	鉄骨造	1980（昭和55）	旧	○
	ポンプ室	コンクリートブロック造	1980（昭和55）	旧	○

凡例

耐震診断	【○】：耐震診断済 【×】：耐震診断未実施	【-】：耐震診断対象外
------	--------------------------	-------------

## ③法規制等

各団地の都市計画における指定状況は、以下のとおりです。

表 2-4 都市計画区域

団地名	都市計画区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
西島（1）	市街化調整区域	60	200
西島（2）	市街化調整区域	60	200
堀田	市街化調整区域	60	200
矢合	市街化調整区域	60	200

#### ④立地状況

矢合団地のみ、鉄道駅・バス停のどちらも徒歩圏内にありません。また、全ての団地において、洪水浸水想定区域に指定されています。

表 2-5 立地状況

団地名	徒歩圏内の公共交通機関		災害危険性
	鉄道駅	バス停	洪水浸水
西島(1)	×	○	×
西島(2)	×	○	×
堀田	×	○	×
矢合	×	×	×

#### 最寄りの公共交通機関の対象及び徒歩圏の考え方

##### 【公共交通機関】

鉄道駅→市内に立地する名鉄尾西線・名鉄名古屋本線の駅を対象とする。

バス停→稲沢市コミュニティバスにおけるバス停留所を対象とする。

##### 【徒歩圏の考え方】

鉄道駅に対する徒歩圏 | 一般的な徒歩圏とされる半径 800m 以内を採用する。

バス停に対する徒歩圏 | バス停の誘致距離とされる半径 300m を採用する。

出典：国土交通省, 都市構造の評価に関するハンドブック

##### 【凡例】

○→住宅内の 1 戸以上が徒歩圏に含まれる。

×→住宅内の全ての住戸が徒歩圏に含まれない。

#### 災害危険性の考え方

##### 【災害危険性】

洪水浸水想定区域に指定されている住戸を対象とする。

##### 【凡例】

○→住宅内の全ての住戸が災害危険性のある区域に含まれない。

×→住宅内の 1 戸以上が災害危険性のある区域に含まれる。

### ⑤居住環境

市営住宅のうち、3点給湯<sup>※</sup>と浴槽を設置しているのは、西島団地（1）のみです。  
また、西島団地（2）12～22棟、堀田団地は、汲取り方式となっています。

表 2 - 6 居住環境

団地名	住棟名	戸数 (戸)	建築年度	3点給湯	浴槽	排水処理方式
西島 (1)	25棟	35	2008 (平成 20)	○	○	合併処理浄化槽
		34		○	○	合併処理浄化槽
		9		○	○	合併処理浄化槽
		8		○	○	合併処理浄化槽
西島 (2)	12・14棟	12	1971 (昭和 46)	×	×	汲取り
	13・15棟	12		×	×	汲取り
	16棟	6	1972 (昭和 47)	×	×	汲取り
	17・18棟	16		×	×	汲取り
	19棟	6	1973 (昭和 48)	×	×	汲取り
	20～22棟	20		×	×	汲取り
	23棟	24	1974 (昭和 49)	×	×	合併処理浄化槽
24棟	24	1976 (昭和 51)	×	×	合併処理浄化槽	
堀田	1棟	8	1969 (昭和 44)	×	×	汲取り
	2・3棟	13		×	×	汲取り
	4棟	8	1970 (昭和 45)	×	×	汲取り
	5・6棟	13	1971 (昭和 46)	×	×	汲取り
矢合	1棟	30	1977 (昭和 52)	×	×	合併処理浄化槽
	2棟	30	1978 (昭和 53)	×	×	合併処理浄化槽
	3棟	20	1979 (昭和 54)	×	×	合併処理浄化槽
	4棟	30	1980 (昭和 55)	×	×	合併処理浄化槽
	5棟	30	1981 (昭和 56)	×	×	合併処理浄化槽

凡例

3点給湯	【○】：設備あり	【×】：設備なし
浴槽	【○】：設備あり	【×】：なし、各自で設置

※ 3点給湯：キッチン、浴室、洗面所の給湯を1台のガス給湯器等で給湯するシステム。

⑥バリアフリー整備状況

高齢化等対応仕様（エレベーターが設置されており、住戸内・共用部に段差がない）に対応している団地は、西島団地（１）のみです。

表２－７ バリアフリー整備状況

団地名	住棟名	戸数 (戸)	建築年度	階数 (階)	エレベーター	段差	
						住戸内	共用部
西島 (1)	25 棟	35	2008 (平成 20)	10	○	なし	なし
		34		10	○	なし	なし
		9		10	○	なし	なし
		8		10	○	なし	なし
西島 (2)	12・14 棟	12	1971 (昭和 46)	2	×	あり	あり
	13・15 棟	12		2	×	あり	あり
	16 棟	6	1972 (昭和 47)	2	×	あり	あり
	17・18 棟	16		2	×	あり	あり
	19 棟	6	1973 (昭和 48)	2	×	あり	あり
	20～22 棟	20		2	×	あり	あり
	23 棟	24	1974 (昭和 49)	4	×	あり	あり
	24 棟	24	1976 (昭和 51)	4	×	あり	あり
堀田	1 棟	8	1969 (昭和 44)	2	×	あり	あり
	2・3 棟	13		2	×	あり	あり
	4 棟	8	1970 (昭和 45)	2	×	あり	あり
	5・6 棟	13	1971 (昭和 46)	2	×	あり	あり
矢合	1 棟	30	1977 (昭和 52)	5	×	あり	あり
	2 棟	30	1978 (昭和 53)	5	×	あり	あり
	3 棟	20	1979 (昭和 54)	5	×	あり	あり
	4 棟	30	1980 (昭和 55)	5	×	あり	あり
	5 棟	30	1981 (昭和 56)	5	×	あり	あり

凡例

エレベーター

【○】：設備あり

【×】：設備なし

### ⑦改善履歴

各団地の改善履歴（維持補修に関する工事）を、資料編に示します。また、主な改善履歴の抜粋は、以下のとおりです。

表 2-8 改善履歴【抜粋】

団地名	住棟名	主な改善履歴	工事年度
西島 (1)	25 棟	給水設備修繕	2016 (平成 28)
西島 (2)	12~22 棟	火災報知器の取替	2017 (平成 29)
		シーリング防水、外壁及び基礎欠損部補修工事	2018 (平成 30)
	23・24 棟	受水槽、高架水槽整備工事	1993 (平成 5)
		外壁改修、屋根防水工事	2006 (平成 18)
		ガス埋設配管改修	2012 (平成 24)
	分電盤の取替	2015 (平成 27) ~2016 (平成 28)	
堀田	1~6 棟	屋根防水工事	2006 (平成 18)
		外壁塗装、補修等工事	2011 (平成 23) ~2014 (平成 26)
		火災報知器の取替	2017 (平成 29)
矢合	1~5 棟	受水槽、高架水槽整備工事 (1 棟高架水槽は 2018 (平成 30) 年度に実施)	1996 (平成 8) ~1998 (平成 10)
		分電盤の取替	2008 (平成 20) ~2013 (平成 25)
		埋設ガス管の更新	2013 (平成 25)
		外壁改修工事	2015 (平成 27) ~2019 (令和元)
		火災報知器の取替	2017 (平成 29)
		屋上防水工事 (1~4 棟は右記期間に実施、 5 棟は 1995 (平成 7) 年度以前に実施)	2018 (平成 30) ~2021 (令和 3)

### ⑧ 県営住宅の管理概況

市内には、本市が管理する市営住宅の他に、県営住宅3団地1,345戸があります。

表2-9 県営住宅

	団地名	戸数(戸)	建築年度
県営住宅	5 朝府団地	113	1992～1993 (平成4～5)
	6 高御堂団地	846	1972～1974 (昭和47～49)
		234	2011～2018 (平成23～30)
	7 稲沢駅前団地	152	1991 (平成3)

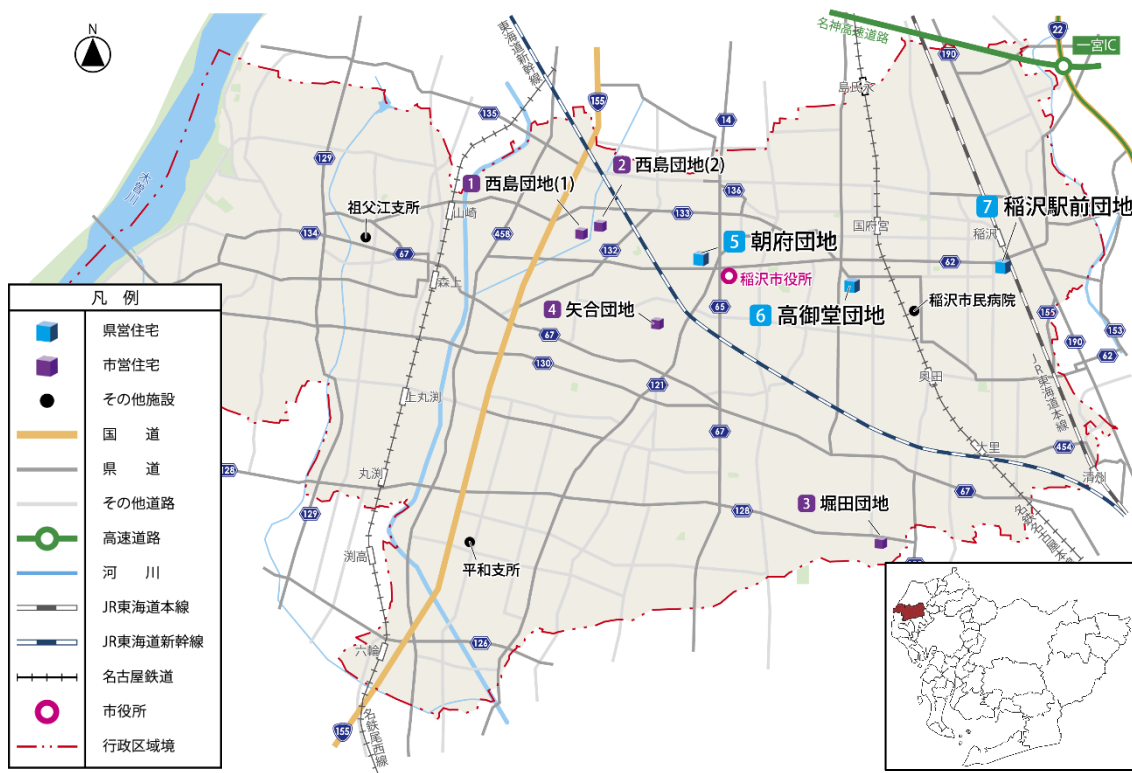


図2-8 位置図(県営住宅を含む)



## (2) 市営住宅入居者の状況

### ①世帯人員

世帯人員は「2人世帯」が38.3%と最も多い状況です。次いで「1人世帯」が36.3%となっており、「2人世帯」と合わせると全体の74.6%を占めます。

表2-10 市営住宅の団地別世帯人員 (世帯)

団地名	世帯人員							計
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	
西島(1)	21	38	12	9	3	0	0	83
西島(2)	47	32	9	8	2	0	1	99
堀田	21	10	5	1	0	0	0	37
矢合	35	51	25	6	5	1	0	123
計	124	131	51	24	10	1	1	342
割合	36.3%	38.3%	14.9%	7.0%	2.9%	0.3%	0.3%	-

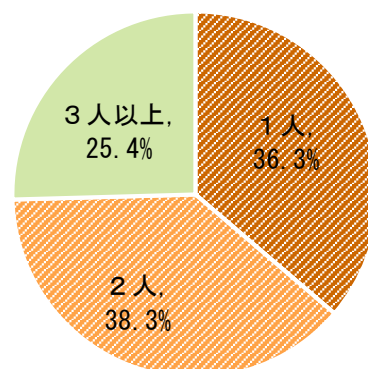


図2-9 世帯人員割合

### ②世帯主の年齢

世帯主の年齢は「70歳以上」が47.4%と最も多い状況です。65歳以上の高齢世帯主は、全体の59.4%を占めます。

表2-11 世帯主の年齢

年齢層	戸数 (戸)	割合
29歳以下	6	1.8%
30~39歳	28	8.2%
40~49歳	35	10.2%
50~59歳	49	14.3%
60~64歳	21	6.1%
65~69歳	41	12.0%
70歳以上	162	47.4%
計	342	100.0%

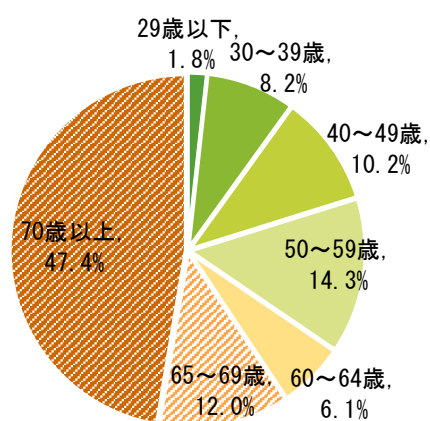


図2-10 世帯主年齢割合

### ③高齢者世帯

高齢者世帯数は、総世帯数の64.9%と多数を占めています。

表2-12 世帯主の年齢（高齢者・団地別）（世帯）

団地名	総世帯数	高齢者世帯数※1			20歳未満同居世帯数
		高齢者単身主世帯数※2	高齢者夫婦主世帯数※3		
西島（1）	83	47	16	12	26
西島（2）	99	67	40	16	11
堀田	37	27	20	2	3
矢合	123	62	17	14	24
計	342	203	93	44	64
総世帯数に対する割合	-	59.4%	27.2%	12.9%	18.7%

※1 65歳以上の方が居住する世帯

※2 65歳以上の方が1人の世帯

※3 夫婦のみの世帯で、2人とも65歳以上の方の世帯

### ④所得水準

市営住宅入居者のうち所得月額104,000円以下の世帯は、74.6%です。

表2-13 入居者の収入分位※1

所得月額（円）	該当戸数（戸）	割合※
0～104,000	255	74.6%
104,001～123,000	14	4.1%
123,001～139,000	10	2.9%
139,001～158,000	14	4.1%
158,001～186,000	8	2.3%
186,001～214,000	9	2.6%
214,001～259,000	10	2.9%
259,001～313,000	10	2.9%
313,001～	12	3.5%
計※2	342	100.0%

表2-14 収入超過者・高額所得者（世帯）

年度	収入超過者	高額所得者
2016 （平成28）	39	1
2017 （平成29）	43	1
2018 （平成30）	39	2
2019 （令和元）	37	2
2020 （令和2）	41	5

※1 所得月額を低い金額から順番に並べて分けられるグループ。

※2 合計値が合わないのは端数処理の関係による。

### (3) その他

#### ①入居状況

空き家率（政策空き家を除く）は、西島団地（2）が16.7%と最も多く、西島団地（1）は、3.5%と最も低いです。また、政策空き家を除く空き家率の全体平均は、11.3%です。

表2-15 市営住宅の入居状況 (世帯)

団地名	戸数 (戸)	入居戸数 (戸)		政策空き 家戸数* (戸)	空き家 戸数 (戸)	政策空き家を除く 空き家率
			単身世帯数 (世帯)			
西島(1)	86	83	21	0	3	3.5%
西島(2)	120	99	47	1	20	16.7%
堀田	42	37	21	0	5	11.9%
矢合	140	123	35	1	16	11.4%
計	388	342	124	2	44	11.3%

※ 火災等による住宅損失者を対象として確保している住戸

#### ②応募状況

西島団地（1）は募集件数を越えた応募となっていますが、倍率は下降しています。また、西島団地（1）以外の団地は募集件数よりも応募が少ない状況が続いています。直近の2020（令和2）年度における西島団地（2）・矢合団地は、募集があるにもかかわらず応募がない状況です。過去5年の市営住宅の平均倍率は、0.56倍となっています。

表2-16 市営住宅の応募状況 (件)

	西島団地(1)			西島団地(2)			堀田団地			矢合団地			平均 倍率 (%)
	募集 件数	応募 件数	倍率 (%)	募集 件数	応募 件数	倍率 (%)	募集 件数	応募 件数	倍率 (%)	募集 件数	応募 件数	倍率 (%)	
2016 (平成28)年度	0	0	-	1	1	1.00	4	5	1.25	13	7	0.54	0.72
2017 (平成29)年度	5	16	3.20	5	2	0.40	3	2	0.67	16	2	0.13	0.76
2018 (平成30)年度	1	4	4.00	7	2	0.29	2	1	0.50	10	2	0.20	0.45
2019 (令和元)年度	7	10	1.43	8	3	0.38	2	1	0.50	21	4	0.19	0.47
2020 (令和2)年度	6	8	1.33	4	0	0.00	0	0	-	10	0	0.00	0.40
平均	3.8	7.6	2.49	5.0	1.6	0.41	2.2	1.8	0.73	14	3.0	0.21	0.56

### 2-3. 現地調査から見た市営住宅の現状

西島団地（1）は、建築年度が比較的新しく、外装・内装共に比較的良好な状態を保っていましたが、屋根面に関してはアスファルト防水の剥がれ等の劣化が見られます。西島団地（2）は、経年劣化による腐食・汚れ等が多く見受けられます。堀田団地・矢合団地は、外装は塗装改修等により比較的良好な状態を保っていましたが、内装は結露によるカビや水染み等の劣化が見られます。



図2-11 現地調査

## 2-4. 市営住宅に関する現状と課題

以上を踏まえて、市営住宅の現状を以下に整理します。

<b>上位関連計画から見える市営住宅の基本方針</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>○安心・安全な暮らしづくりを目標とし、近年頻発・激甚化する災害に対しても策を講じる</li><li>○人口流出に対する定住施策を講ずる必要があり、良好な宅地の供給等の政策を行う</li><li>○長寿命化によるLCC縮減に加え、施設のあり方（統合、廃止による集約化）について検討する</li></ul>
<b>市営住宅を取り巻く状況</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>○本市の人口は減少、世帯数は増加傾向にあるが、1世帯あたりの人員は減少傾向</li><li>○高齢者数の増加に加え、高齢単身者世帯数・高齢夫婦世帯数ともに増加傾向</li><li>○母子・父子世帯数は減少傾向</li></ul>
<b>市営住宅及び入居者の状況</b>
市営住宅の状況
<ul style="list-style-type: none"><li>○約29.4%の住戸が耐用年数を超過</li><li>○全ての団地が市街化調整区域に立地 ○矢合団地は徒歩圏に公共交通機関なし</li><li>○西島団地（1）以外は、3点給湯・浴槽・高齢化等対応未整備</li><li>○西島団地（2）12～22棟・堀田団地は、排水処理が汲取り方式</li></ul>
入居者の状況
<ul style="list-style-type: none"><li>○単身・2人世帯の入居者が多数 ○世帯主の過半数が65歳以上</li><li>○入居世帯の約7割以上が、最も低い収入分位に属している</li><li>○全ての団地に空き家あり ○西島団地（1）以外は募集倍率1.0以下</li></ul>
<b>現地調査から見た市営住宅の現状</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>○外装は比較的良好な状態を保っている団地が多いが、内装や屋根面には劣化が見られる</li></ul>

以上より、市営住宅の課題を以下に整理します。

#### **1. 適切な住宅ストック量の管理**

本市の人口は減少傾向にあり、それに応じて供給すべき住宅の戸数も変化することが予想されます。そのため、市営住宅の現状を踏まえ、適切な住宅ストック量を推計し、必要に応じて募集停止とし、入居者がいなくなった段階で集約建替や用途廃止等の対応が必要です。

#### **2. 住宅の安全性の確保及び居住性の向上**

市営住宅は、耐用年数を超過している住宅が多いことに加え、設備面でも老朽化が進行しています。また、浴槽が設置されていない、排水処理が汲取り方式である等、居住性の向上も課題に挙げられます。老朽化した住宅の安全性の確保や居住性の向上を推進するためには、修繕・改善を実施する必要があります。

#### **3. 高齢者等に配慮した住宅への改善**

高齢者世帯が増加傾向にあり、今後も増加する見込みです。高齢者や障がい者に配慮した住宅が少ないことから、住戸内の段差解消、スロープや手すりの設置等の改善が必要です。

#### **4. 整備コストに係る負担軽減及び平準化**

人口減少、少子高齢化により、市営住宅に係る財源は減少していくことが予想されます。限られた財源の中で財政負担の軽減及び平準化が求められており、修繕・改善を実施する住宅を見極めた上で、計画的に事業を実施し、事業量を平準化する必要があります。

## 第3章 長寿命化に関する基本方針

### 3-1. 市営住宅整備の基本指針

市営住宅整備の基本方針は、以下のとおりです。

#### ①住宅ストック量の適正化

- ・耐用年数を超過している住宅において、集約建替や用途廃止等の手法を適切に選択し、ストック量の適正化を図ります。

#### ②住宅性能の向上

- ・安全性の確保、居住性の向上を目指し、修繕・改善を実施します。
- ・入居者が快適に過ごせるような居住水準の確保を目的として、住宅設備の整備推進に努めます。

#### ③入居者の状況に対応した住宅の提供

- ・高齢者や障がい者に配慮した住宅を提供するため、住戸内の段差解消、スロープや手すりの設置等に努めます。

#### ④計画的な住宅整備

- ・整備コストの平準化を図るため、効率的かつ計画的な修繕・改善を行います。

### 3-2. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針は、以下のとおりです。

- ・建築基準法第12条に準ずる定期的な点検に加え、全ての団地について日常点検を実施します。
- ・点検結果や修繕・改善履歴を管理し、予防保全的な維持管理に活用することで効率的なメンテナンスサイクルを構築します。

### 3-3. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストとその縮減に関する方針

長寿命化及びLCCの縮減に関する方針は、以下のとおりです。

- ・予防保全的な維持管理や修繕・改善の実施により、住宅性能の向上を図ります。
- ・長寿命化に向けて、効率的な修繕・改善の実施につなげます。
- ・長寿命化を図ることで、LCCの縮減につなげます。

## 第4章 事業手法の選定

### 4-1. 対象施設

事業手法の選定対象は、本計画の対象である市営住宅3団地388戸とします。

### 4-2. 事業手法の検討手順

事業手法の検討は、以下の手順で行います。

#### ① 市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

住宅セーフティネットの役割を果たすために、今後、何戸程度の市営住宅が必要となるか、将来のストック量の推計を行います。これにより、公営住宅法に基づく市営住宅として確保すべき住戸の最低戸数を把握します。

#### ② 1次判定

1次判定として、団地の管理方針とその事業手法を、「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2つの観点から、判定・仮設定します。

#### ③ 2次判定

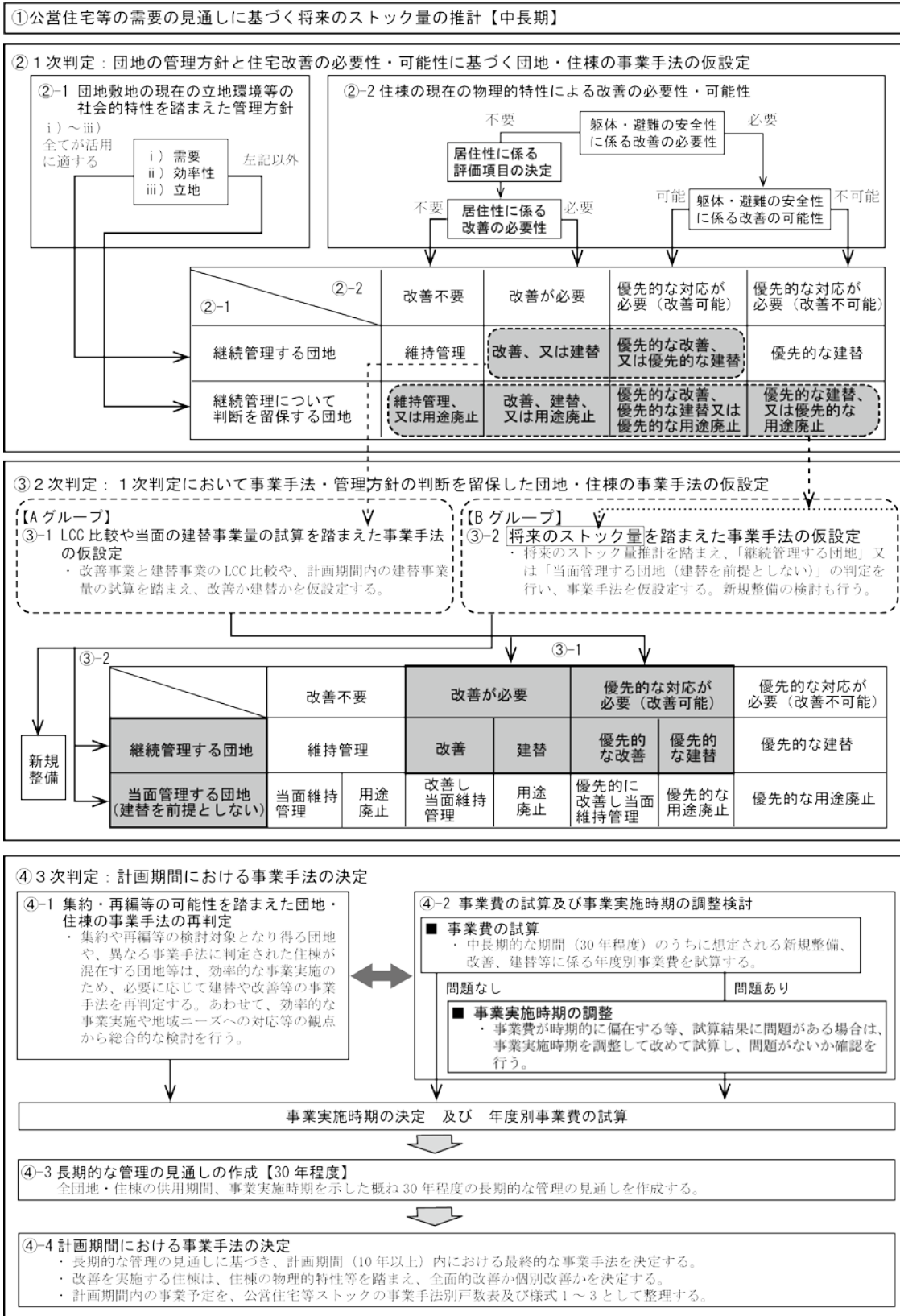
2次判定として、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟について事業手法を仮設定します。

なお、2次判定では1次判定の結果に応じて、「事業量及び事業費の試算結果及びその比較」の観点から、「改善」、「建替」等の事業手法を仮設定します。また、「将来のストック量」の観点から、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行います。

#### ④ 3次判定

3次判定として、1次・2次判定の結果を踏まえた上で、「集約・再編等のまちづくり」の観点や、「事業量及び事業費の平準化」の観点から、必要に応じて事業手法の再判定を行います。





出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定），国土交通省

図4-1 事業手法の選定フロー

### 4-3. 市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

#### (1) 将来ストック量の推計の流れ

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に基づいて、「ストック推計プログラム<sup>※1</sup>」（将来の「著しい困窮年収未満世帯数<sup>※2</sup>の推計」）を行い、民間賃貸住宅等も含めた全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満世帯」を推計することで、将来の市営住宅の需要の見通しを算出します。なお、プログラムは2015（平成27）年度～2040（令和22）年度の期間で推計するため、2015（平成27）年度、2020（令和2）年度の値も推計値とします。

推計の流れは、以下のとおりです。

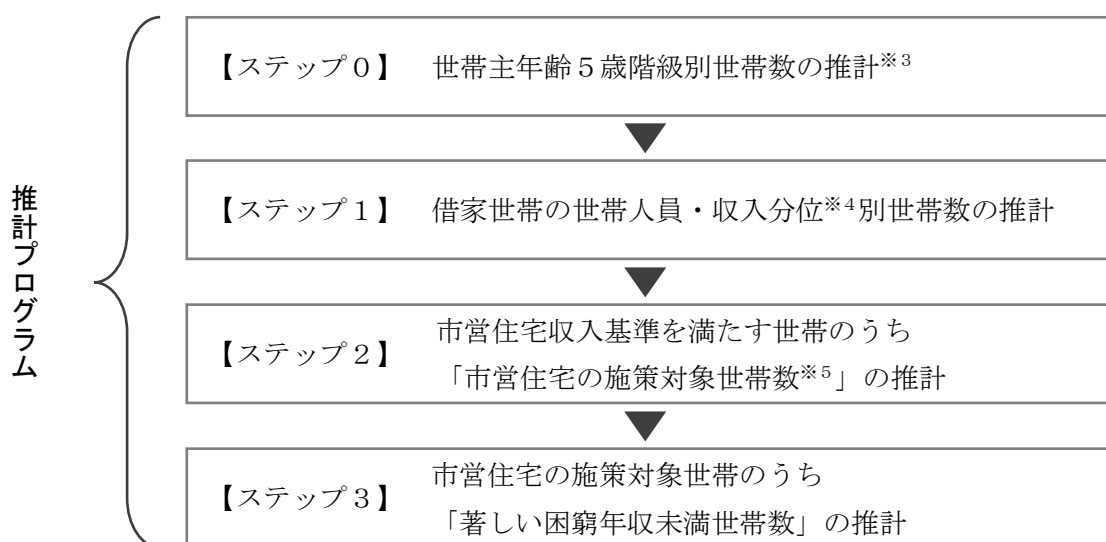


図4-2 将来ストック量の推計の流れ

- ※1 国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム。
- ※2 住生活基本計画における最低居住面積水準<sup>※</sup>の自力での達成が著しく困難な年収である世帯の数。  
  - ※ 健康で文化的な生活に最低限必要な面積。（単身者 25 m<sup>2</sup>、2人以上 10 m<sup>2</sup>×人数+10 m<sup>2</sup>、4人を超える場合は左記面積から5%を控除する。）
- ※3 「日本の地域別将来推計人口」（国立社会保障・人口問題研究所、平成30年3月推計）の本市の男女・年齢（5歳）階級別データを基に推計した値。
- ※4 収入階級5区分の金額：家計調査（家計収支編・総世帯・各年次年報）の平成15年から平成25年の境界値（全国値）の実績値をもとに推計した値。
- ※5 市場において自力では適正な居住水準の住宅を、適正な負担で確保することができない世帯の数。

## (2) 【ステップ0】本市の世帯主年齢5歳階級別世帯数の推計

本市及び愛知県における世帯主率の過去推移（国勢調査）、本市の将来推計人口（社人研）、愛知県の将来世帯主率（社人研）より、本市における世帯主年齢5歳階級別世帯数の推計を行います。

本市の一般世帯数※1は、2020（令和2）年度をピークに減少する傾向にあり、2040（令和22）年度には45,906世帯となる見込みです。

表4-1 本市の将来世帯主年齢5歳階級別世帯数の推計結果 (世帯)

世帯主の年齢	2015 (平成27) 年度	2020 (令和2) 年度	2025 (令和7) 年度	2030 (令和12) 年度	2035 (令和17) 年度	2040 (令和22) 年度
20歳未満	147	127	110	94	73	64
20～24歳	1,078	1,120	1,026	961	913	864
25～29歳	1,931	1,784	1,814	1,645	1,508	1,391
30～34歳	2,691	2,400	2,256	2,323	2,145	2,028
35～39歳	3,610	3,220	2,903	2,784	2,912	2,771
40～44歳	4,619	3,841	3,399	3,067	2,938	3,133
45～49歳	4,360	4,928	4,077	3,600	3,251	3,175
50～54歳	3,943	4,392	4,856	3,931	3,387	3,108
55～59歳	3,725	4,233	4,845	5,492	4,617	4,147
60～64歳	4,548	3,876	4,389	5,009	5,671	4,662
65～69歳	5,566	4,406	3,740	4,229	4,834	5,460
70～74歳	4,965	5,375	4,255	3,626	4,108	4,646
75～79歳	3,842	4,537	4,996	3,972	3,411	3,930
80～84歳	2,333	2,949	3,498	3,912	3,107	2,755
85歳以上	1,441	1,954	2,544	3,139	3,714	3,771
合計※2	48,799	49,140	48,708	47,786	46,588	45,906

■ : 5年前より増加

※1 住居と生計を共にしている人々の集まりで持ち家や借家等の住宅に住む世帯、下宿や会社の独身寮に住む単身者や住宅以外に住む世帯。

※2 合計値が合わないのは端数処理の関係による。

### (3) 【ステップ1】本市の借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

【ステップ0】で推計した世帯主年齢5歳階級別世帯数から、国勢調査、住宅・土地統計調査及び家計調査のデータを用いて、借家世帯の世帯人員・年間収入分位別世帯数を推計すると、以下のとおりとなります。

借家世帯の世帯数は減少し、2040（令和22）年度には7,328世帯となる見込みです。収入分位別に見ると、2040（令和22）年度では「1,500万円以上」のみ世帯数が増加し、その他の収入分位では減少する見込みです。世帯人員別で見ると、2040（令和22）年度では「2人」「3人」「4人」世帯の割合が減り、半数以上を「1人」世帯が占める見込みです。

表4-2 借家世帯の世帯人員・年間収入分位別世帯数

【2015（平成27）年度】

（世帯）

世帯人員	300万円未満	300～500万円	500～700万円	700～1,000万円	1,000～1,500万円	1,500万円以上	合計	割合
1人	2,974	1,393	391	206	14	0	4,977	43.3%
2人	1,154	1,225	512	315	36	22	3,264	28.4%
3人	501	439	363	287	11	0	1,602	13.9%
4人	288	399	392	92	0	26	1,196	10.4%
5人	16	215	69	77	12	0	390	3.4%
6人	7	0	0	0	11	0	18	0.2%
7人以上	22	0	0	0	22	0	44	0.4%
合計※	4,962	3,671	1,727	976	107	48	11,492	100.0%

【2040（令和22）年度】

（世帯）

世帯人員	300万円未満	300～500万円	500～700万円	700～1,000万円	1,000～1,500万円	1,500万円以上	合計	割合
1人	3,052	911	376	153	0	0	4,492	61.3%
2人	369	1,145	49	270	0	62	1,894	25.9%
3人	0	0	0	93	0	0	93	1.3%
4人	159	0	140	0	0	65	363	5.0%
5人	0	173	0	173	0	0	347	4.7%
6人	6	0	0	0	9	0	15	0.2%
7人以上	62	0	0	0	62	0	125	1.7%
合計※	3,647	2,230	564	689	71	127	7,328	100.0%

※ 合計値が合わないのは端数処理の関係による。

#### (4) 【ステップ2】市営住宅の施策対象世帯数の推計

市営住宅の施策対象世帯数を推計するため、【ステップ1】で推計した借家世帯の世帯人員別世帯数・収入分位を、市営住宅への入居条件を満たす年収で区分すると、以下のとおりとなります。

施策対象世帯数は減少し、2040（令和22）年度には3,252世帯となる見込みです。世帯人員別で見ると、借家世帯の世帯数と同様に、2040（令和22）年度では「2人」「3人」「4人」世帯の割合が減る見込みです。

表4-3 市営住宅の施策対象世帯数

【2015(平成27)年】

(世帯)

世帯人員	借家世帯の世帯数合計	市営住宅収入基準を満たす世帯数		市営住宅の施策対象世帯数	割合
		(本来階層) 収入分位25%以下の2人以上世帯、収入分位25%以下の60歳以上単身世帯	(裁量階層) 収入分位25%以上40%以下の60歳以上世帯及び6歳未満の子どものいる世帯		
1人	4,977	1,225	312	1,538	30.7%
2人	3,264	1,472	373	1,845	36.8%
3人	1,602	719	32	752	15.0%
4人	1,196	581	38	620	12.4%
5人	390	221	8	229	4.6%
6人以上	62	29	0	29	0.6%
合計※	11,492	4,249	763	5,012	100.0%

【2040(令和22)年】

(世帯)

世帯人員	借家世帯の世帯数合計	市営住宅収入基準を満たす世帯数		市営住宅の施策対象世帯数	割合
		(本来階層) 収入分位25%以下の2人以上世帯、収入分位25%以下の60歳以上単身世帯	(裁量階層) 収入分位25%以上40%以下の60歳以上世帯及び6歳未満の子どものいる世帯		
1人	4,492	1,595	292	1,887	58.0%
2人	1,894	662	306	967	29.7%
3人	93	0	0	0	0.0%
4人	363	171	3	173	5.3%
5人	347	146	9	155	4.8%
6人以上	139	69	2	70	2.2%
合計※	7,328	2,642	610	3,252	100.0%

※ 合計値が合わないのは端数処理の関係による。

(5) 【ステップ3】 著しい困窮年収未満世帯数の推計

【ステップ2】で推計した市営住宅の施策対象世帯のうち、最低居住面積水準を確保するために必要な年収未満の世帯を、「著しい困窮年収未満世帯数」として推計します。

著しい困窮年収未満世帯の総数は、年を追うにつれ減少し、2015（平成27）年度の2,629世帯から2040（令和22）年度では1,506世帯と、1,123世帯減少することが見込まれます。世帯人員別に見ると、「1人」「6人以上」世帯では増加し、その他の世帯では減少する傾向となる見込みです。

表4-4 最低居住面積水準を確保する為に必要な年収

世帯人員	最低居住面積水準	1㎡あたり家賃の推計値		家賃負担限度率※1	最低居住面積水準を確保するために必要な年収	
		2015 (平成27) 年度	2040 (令和22) 年度		2015 (平成27) 年度	2040 (令和22) 年度
1人	25㎡	1,142円/㎡	1,122円/㎡	19.0%	180万円	177万円
2人	30㎡	1,142円/㎡	1,122円/㎡	18.5%	222万円	218万円
3人	40㎡	1,142円/㎡	1,122円/㎡	16.5%	332万円	326万円
4人	50㎡	1,142円/㎡	1,122円/㎡	15.0%	457万円	449万円
5人	57㎡	1,142円/㎡	1,122円/㎡	14.0%	558万円	548万円
6人	67㎡	1,142円/㎡	1,122円/㎡	14.0%	656万円	644万円

表4-5 世帯人員別の著しい困窮年収未満世帯の数

(世帯)

世帯人員	2015 (平成27) 年度	2020 (令和2) 年度	2025 (令和7) 年度	2030 (令和12) 年度	2035 (令和17) 年度	2040 (令和22) 年度
1人	765	830	877	922	976	989
2人	855	749	603	453	338	242
3人	479	274	81	0	0	0
4人	397	295	243	211	178	153
5人	103	86	82	77	69	53
6人以上	29	40	49	57	63	68
合計※2	2,629	2,275	1,935	1,721	1,624	1,506

※1 年収に対する家賃支出を家賃負担率といい、市営住宅入居者の住居費負担能力の上限を家賃負担上限率として設定している。

※2 合計値が合わないのは端数処理の関係による。

(6) 需要推計等を踏まえた管理戸数

①低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸住宅の戸数

将来求められる市営住宅の戸数は、借家総数のうち、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」と市営住宅・県営住宅を合わせて検討します。

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

<b>【低廉な家賃】</b>					
本市の生活保護の住宅扶助費一般基準上限額を参考に、40,000円未満の家賃を「低廉な家賃」と考えます。					
<b>表4-6 生活保護の住宅扶助費一般基準上限額（2019（平成31）年度）</b>					
級地	1人世帯	2人世帯	3～5人世帯	6人世帯	7人以上
3級地-1 (本市が該当)	36,000円	43,000円	46,600円	50,000円	56,000円
<b>【一定の質】</b>					
最低居住面積水準を満たすとともに、耐震性が確保されていると考えられる1981（昭和56）年以降に建設された住宅を、本計画では「一定の質が確保された住宅」とします。					

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数は、家賃40,000円未満の借家総数（表4-7の網掛け太字の合計）に、借家総数のうち民間借家が占める割合（表4-8の網掛け太字）と、1981（昭和56）年以降に建設された新耐震基準の住宅率（表4-9の網掛け太字）を乗じた1,476戸です。

これを著しい困窮年収未満世帯への提供が考えられる民間賃貸住宅ストックとします。また、この戸数は、将来的にも同数で推移すると仮定します。

表4-7 家賃帯別借家（専用住宅）の状況 (戸)

	1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8万円以上	総数※1
借家総数	650	550	1,320	4,900	3,320	860	11,950

**2,520戸**

資料：住宅・土地統計調査，2018（平成30）年

表4-8 借家の所有関係戸数・割合

	借家総数	公営借家	都市再生機構（UR）・公社借家	民間借家	給与住宅
戸数	11,950戸	940戸	1,420戸	9,030戸	560戸
割合※2	100.0%	7.9%	11.9%	75.6%	4.7%

資料：住宅・土地統計調査，2018（平成30）年

表4-9 民間借家の建設時期別状況

建設の時期	戸数	割合
1980（昭和55）年以前	860戸	9.5%
1981（昭和56）年以降	7,000戸	77.5%
総数※1	9,030戸	100.0%

資料：住宅・土地統計調査，2018（平成30）年

※1 住宅・土地統計調査は標本調査であり、数値を表章単位未満の位で四捨五入していること、また、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

※2 合計値が合わないのは端数処理の関係による。



## ②需要推計等を踏まえた管理戸数

2020（令和2）年度から2040（令和22）年度までの「著しい困窮年収未満世帯数」は、以下のとおりです。

2020（令和2）年度の住宅供給は、市営住宅が388戸、県営住宅は1,345戸、著しい困窮年収未満世帯に対応した民間賃貸住宅が1,476戸あり、供給可能量は合計3,209戸となります。

この供給可能量が2040（令和22）年度まで同数で推移すると仮定した場合、各年次の住宅需給バランスは以下のとおりとなり、いずれの年次も十分な供給余力があるといえます。

表4-10 著しい困窮年収未満世帯への住宅需給バランス (戸)

		2020 (令和2) 年度	2025 (令和7) 年度	2030 (令和12) 年度	2035 (令和17) 年度	2040 (令和22) 年度
住宅供給可能量	市営住宅	388	388	388	388	388
	県営住宅	1,345	1,345	1,345	1,345	1,345
	民間賃貸住宅※	1,476	1,476	1,476	1,476	1,476
	合計…①	3,209	3,209	3,209	3,209	3,209
著しい困窮年収未満世帯数…②		2,275	1,935	1,721	1,624	1,506
充足（不足）住宅戸数…①-②		934	1,274	1,488	1,585	1,703

※ 著しい困窮年収未満世帯に対応した民間賃貸住宅数

続いて、需要推計等を踏まえた求められる市営住宅の戸数を算出します。本市の市営住宅では、2戸の空き家を政策空き家としています。求められる市営住宅の戸数は、2020（令和2）年度の著しい困窮年収未満世帯の総数に占める居住世帯の割合が、将来にわたり同じ傾向をたどると仮定して算出します。算出結果は、以下のとおりです。

本計画の計画期間末2031（令和13）年度に求められる市営住宅の戸数は、244～258戸と推計されており、中期的に約250戸は必要と考えられます。2040（令和22）年度は226戸と推計されており、長期的にも約230戸が必要と考えられます。

- ・2020（令和2）年度における公営・民間賃貸住宅等すべての借家に居住する著しい困窮年収未満世帯数 : 2,275 世帯 …①
- ・2020（令和2）年度における市営住宅の入居戸数 : 342 戸 …②
- ・著しい困窮年収未満世帯数に占める市営住宅の割合（②÷①） : 15% …③

**表4-11 求められる市営住宅の戸数**  
（各年度の著しい困窮年収未満世帯数×③）

推計値	2025 （令和7） 年度	2030 （令和12） 年度	2035 （令和17） 年度	2040 （令和22） 年度
著しい困窮年収未満世帯数 （推計）	1,935	1,721	1,624	1,506
求められる市営住宅の戸数	290	258	244	226

#### 4-4. 1次判定

1次判定では、以下の2段階から事業手法を仮設定します。

【1次判定-1】団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

【1次判定-2】住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

##### (1) 【1次判定-1】団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

P.29 図4-1 事業手法の選定フロー（以下、「選定フロー」という。）の②-1に基づき、i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地で各団地を判定します。

評価項目のうち、

- ・全ての項目で○と判定された場合は、将来にわたり「継続管理する住棟」
- ・いずれかの項目で×と判定された場合は、継続管理について「判断を留保する住棟」と仮設定を行いました。

結果は以下のとおりで、全ての団地が「判断を留保する住棟」となります。

表4-12 【1次判定-1】の判定結果

団地名		1次判定-1				判定結果
		i) 需要	ii) 効率性	iii) 立地		
		応募倍率 (5年平均) ○: 1.0以上 ×: 1.0未満	○: 市街化区域 ×: 市街化調整 区域	○: 鉄道駅から 800m以内 又はバス停 から300m以内 ×: 上記以外	災害危険区域 ○: 指定なし ×: 指定あり	
西島 (1)	25棟	○	×	○	×	判断を留保する住棟
西島 (2)	12・14棟	×	×	○	×	判断を留保する住棟
	13・15棟					
	16棟					
	17・18棟					
	19棟					
	20~22棟					
	23棟					
24棟						
堀田	1棟	×	×	○	×	判断を留保する住棟
	2・3棟					
	4棟					
	5・6棟					
矢合	1棟	×	×	×	×	判断を留保する住棟
	2棟					
	3棟					
	4棟					
	5棟					

(2) 【1次判定-2】住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

選定フローの②-2に基づき、安全性及び居住性に関する判定を行います。

まず、安全性について、

- ・全ての項目で○と判定された場合は、下記に示す「居住性」に関する判定を行う
- ・いずれかの項目で×と判定された場合は、「優先的な対応が必要」とします。

続いて、居住性について

- ・全ての項目で○と判定された場合は、「改善不要」
- ・いずれかの項目で×と判定された場合は、「改善が必要」とします。

結果は、以下のとおりです。

表4-13 【1次判定-2】の判定結果

団地名		1次判定-2							判定結果
		安全性		居住性					
		躯体の安全性 ○：新耐震基準 旧耐震基準 (耐震性あり) ×：旧耐震基準 (耐震性なし)	避難の安全性 ○：二方向避難可能 又は不要 ×：二方向避難不可能	住戸面積※ ○：40㎡以上 ×：40㎡未満	3点給湯 ○：あり ×：なし	浴槽の有無 ○：あり ×：なし	排水処理方式 ○：公共 下水道、 合併処理 浄化槽 ×：汲取り	高齢化等対応仕様 ○：対応 ×：未対応	
西島(1)	25棟	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
西島(2)	12・14棟	○	○	×	×	×	×	×	改善が必要
	13・15棟			○	×	×	×	×	改善が必要
	16棟			×	×	×	×	×	改善が必要
	17・18棟			○	×	×	×	×	改善が必要
	19棟			○	×	×	×	×	改善が必要
	20～22棟	○	×	×	×	×	改善が必要		
	23棟	○	○	○	×	×	○	×	改善が必要
24棟	○	○	○	×	×	○	×	改善が必要	
堀田	1棟	○	○	○	×	×	×	×	改善が必要
	2・3棟			×	×	×	×	×	改善が必要
	4棟			○	×	×	×	×	改善が必要
	5・6棟			×	×	×	×	×	改善が必要
矢合	1棟	○	○	○	×	×	○	×	改善が必要
	2棟			○	×	×	○	×	改善が必要
	3棟			○	×	×	○	×	改善が必要
	4棟			○	×	×	○	×	改善が必要
	5棟			○	×	×	○	×	改善が必要

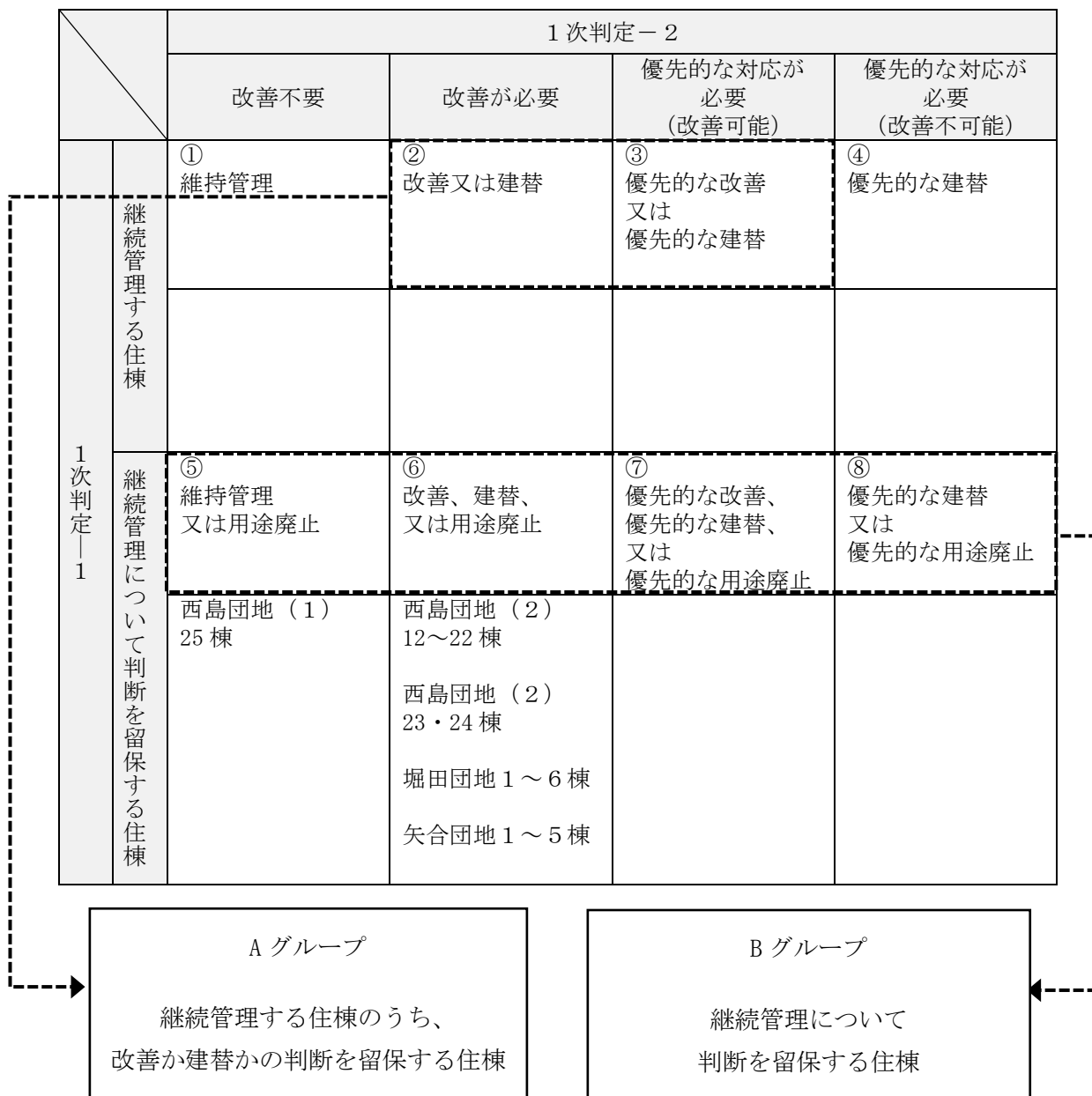
※ 本市では、平均世帯人員が2.7人(国勢調査, 2015(平成27)年)のため「夫婦+子供1人」を想定し住生活基本計画(全国計画)より、3人世帯に必要な最低居住面積水準(延床面積)40㎡を判定基準としています。

(3) 1次判定結果

【1次判定－1】及び【1次判定－2】の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行いました。西島団地（1）25棟のみ「⑤維持管理又は用途廃止」と区分され、その他住棟は「⑥改善、建替、又は用途廃止」と区分されました。

選定フローに基づくと、全ての住棟が、Bグループ「継続管理について判断を留保する住棟」に該当します。

表4-14 1次判定の結果区分



#### 4-5. 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

##### （1）【2次判定-1】LCCの比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

【2次判定-1】は、1次判定においてAグループと判定した住棟を対象としており、本計画において該当する住棟はありません。

##### （2）【2次判定-2】将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

【2次判定-2】は、1次判定においてBグループと判定した住棟を対象として、以下のとおり判定します。

#### ①判定内容

ア：需要、効率性、立地、安全性、耐用年数の超過状況を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定めます。

イ：現在の管理戸数と、本計画4-3にて推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算します。

ウ：将来的にストックが余剰すると見込まれる場合はアで定めた優先順位の低い住棟から、イで試算した余剰分に見合う住棟を「当面管理する住棟（建替を前提としない）」とする。将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間ストック等との役割分担を検討した上で、市営住宅の新規整備について検討し、仮設定します。

エ：【1次判定-2】の物理的特性等に係る判定結果等を基に事業手法を仮設定します。

#### ②判定結果

西島団地（2）12～22棟、堀田団地1～6棟は、耐震性があるものの、耐用年数を超過しています。需要推計等を踏まえた管理戸数として、本計画4-3（6）より中期的に約250戸、長期的に約230戸が必要とされていることから、ストックの過不足量を勘案して「用途廃止」と判定します。

西島団地（2）23・24棟、矢合団地1～5棟は、耐震性があり、計画期間中に耐用年数を超過しないことから、「改善し継続管理」していくものとします。

西島団地（1）25棟は、耐震性があり、計画期間中に耐用年数を超過せず、一定の住宅需要も見込めることから、計画的修繕を行い「維持管理」していくものとします。

表4-15 【2次判定-2】の判定結果

団地名	需要 心算倍率 (5年平均) ○: 1.0以上 ×: 1.0未満	効索性 ○: 市街化区域 ×: 市街化調整 区域	立地		安全性 躯体の安全性 ○: 新耐震基準 旧耐震基準 (耐震性あり) ×: 旧耐震基準 (耐震性なし)	耐用年数の超過状況 計画期間末の 耐用年数超過 ○: 1/2未満 △: 1/2超過 ×: 耐用年数超過	活用の 優先順位	判定結果
			○: 鉄道駅から 800m以内 又はバス停 から300m以内 ×: 上記以外	災害危険区域 ○: 指定なし ×: 指定あり				
西島 (1)	25棟	×	○	×	○	○	1	維持管理
	12・14棟					×		
西島 (2)	13・15棟					×		
	16棟					×		
	17・18棟	×	○	×	○	×	4	用途廃止
	19棟					×		
	20~22棟					△		
	23棟					△		
	24棟					△		
堀田	1棟					×		
	2・3棟	×	○	×	○	×	4	用途廃止
	4棟					×		
	5・6棟					△		
矢合	1棟					△		
	2棟					△		
	3棟	×	×	×	○	△	3	改善し継続管理
	4棟					△		
	5棟					△		

(3) 2次判定結果

【2次判定－1】及び【2次判定－2】の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行いました。西島団地（1）25棟は「維持管理」、西島団地（2）23・24棟及び矢合団地1～5棟は「改善し継続管理」、西島団地（2）12～22棟及び堀田団地1～6棟は「用途廃止」と区分されました。

表4-16 2次判定の結果区分

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する住棟	維持管理						
	西島団地（1） 25棟		西島団地（2） 23・24棟  矢合団地 1～5棟				
当面維持管理する住棟 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
				西島団地（2） 12～22棟  堀田団地 1～6棟			



#### 4-6. 3次判定

3次判定では、以下の4段階の検討により計画期間に実施する事業手法を決定します。

【3次判定-1】集約・再編等の可能性を踏まえた住棟の事業手法の再判定

【3次判定-2】事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

【3次判定-3】中長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

【3次判定-4】計画期間における事業手法の決定

##### (1) 【3次判定-1】集約・再編等の可能性を踏まえた住棟の事業手法の再判定

1次判定・2次判定の結果より、集約や再編等の検討対象となり得る住棟は無いことから、集約・再編等の可能性を踏まえた住棟の事業手法の再判定は行いません。

##### (2) 【3次判定-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改善事業に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。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、改めて試算し問題がないか確認を行います。これらの検討により、改善事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

#### ①判定方法

##### ア：事業費の試算

中長期的な期間（30年程度）における、改善事業、用途廃止事業に係る費用を概算します。

##### イ：事業実施時期の調整

事業費試算の結果、一定の時期に事業費が集中する等、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します。

将来的な予算確保が可能であるか、年度別事業費が人員体制等の面で実状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年度別事業費を決定します。

## ②判定結果

中長期的な期間（30年程度）において、新規整備、建替予定は無いことから中長期的に用途廃止とするものを除く各住棟の改善事業に係る事業費を、修繕周期及び現在の修繕実施の予定に基づき概算します。

これまでの検討に基づき、各住棟の今後30年間の改善事業等の事業費を算出した結果は、以下のとおりです。平均すると、1年あたり約2,240万円の修繕費用が必要となります。

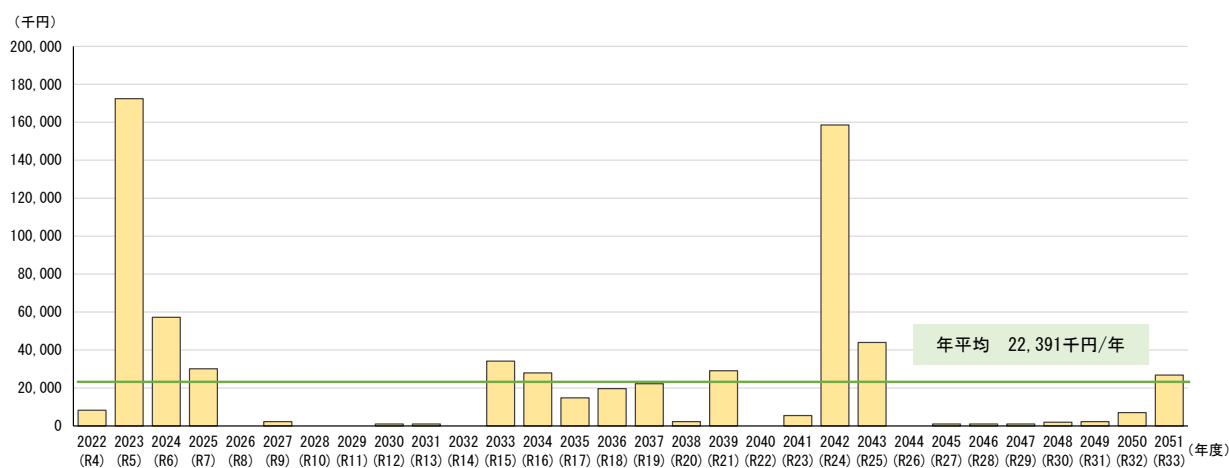


図4-3 今後30年間の改善事業等の事業費算出結果

(3) 【3次判定－3】中長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

(2) 【3次判定－2】で検討した事業実施時期を基に、全住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した30年程度の中長期的な管理の見通しを示します。

①判定方法

30年程度の中長期的な管理の見通しを、全住棟を対象として作成します。

②判定結果

中長期的な管理の見通しは、以下のとおりです。

表4-17 中長期的な管理の見通し

団地名	住棟名	管理の見通し
西島（1）	25棟	改善を実施していく。
西島（2）	12～22棟	入居者の状況に留意し、廃止していく。
	23・24棟	改善を実施していく。
堀田	1～6棟	入居者の状況に留意し、廃止していく。
矢合	1～5棟	改善を実施していく。

(4) 【3次判定－4】計画期間における事業手法の決定（3次判定結果）

①判定方法

(3) 【3次判定－3】で検討した中長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年）内に実施を予定する事業（改善、用途廃止）を決定します。改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

②判定結果

計画期間（10年）における、住棟別の事業手法は、以下のとおりです。

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

表4-18 3次判定の結果区分

●維持管理	該当なし
●個別改善	西島団地（1）25棟、西島団地（2）23・24棟、矢合団地1～5棟
●用途廃止	西島団地（2）12～22棟、堀田団地1～6棟

(5) 市営住宅ストックの事業手法別戸数

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

表4-19 市営住宅ストックの事業手法別戸数

市営住宅管理戸数	388戸	
維持管理予定戸数	274戸	
うち計画修繕対応戸数	0戸	
うち改善事業予定戸数	274戸	
個別改善事業予定戸数	274戸	西島団地（1）25棟（86戸） 西島団地（2）23・24棟（48戸） 矢合団地1～5棟（140戸）
用途廃止予定戸数※	114戸	西島団地（2）12～22棟（72戸） 堀田団地1～6棟（42戸）

※ 用途廃止予定とする住戸は、入居の状況に応じて、順次用途廃止を行います。

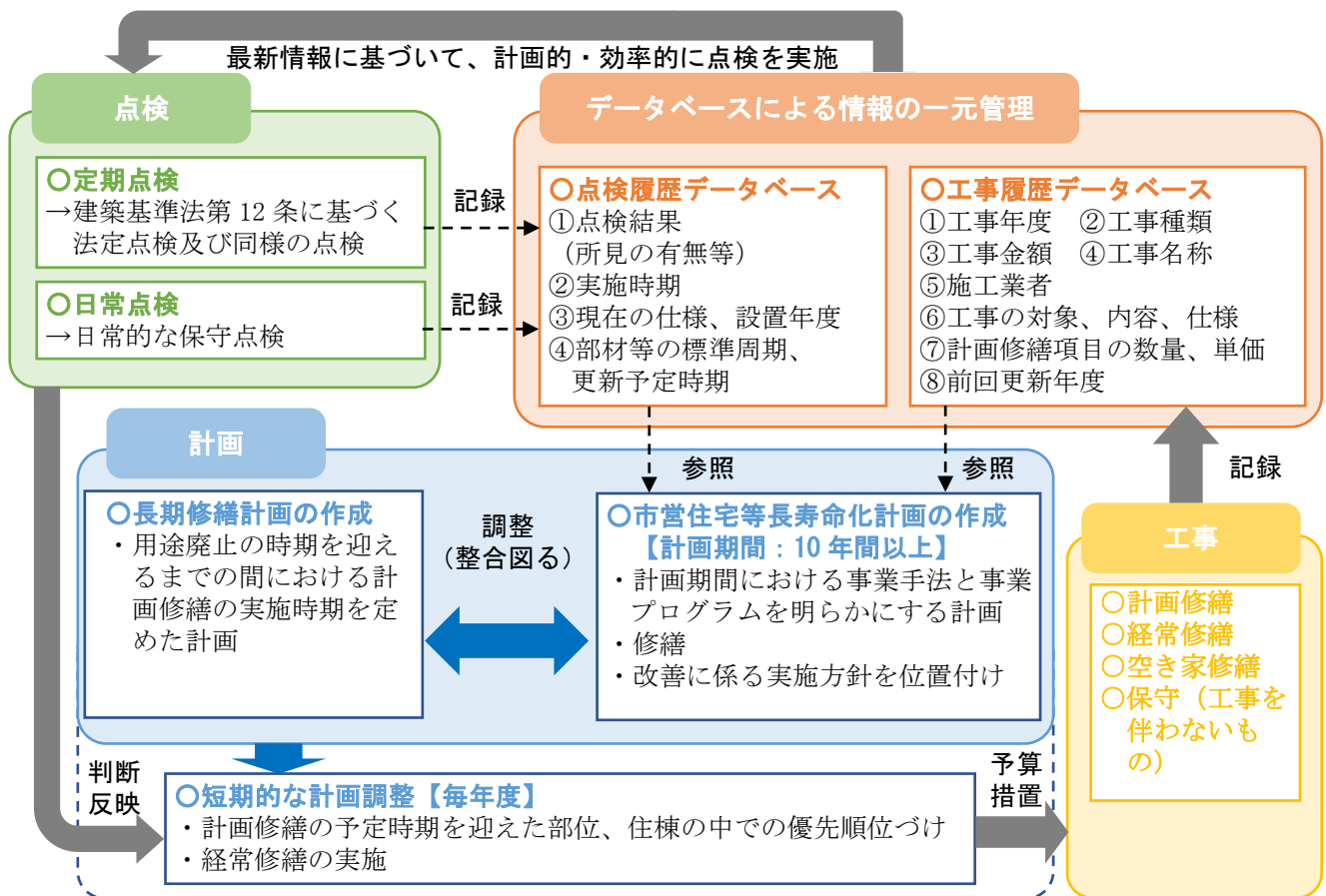
## 第5章 実施方針

### 5-1. 点検の実施方針

全ての市営住宅について、定期点検を実施するとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築します。

点検により不具合があることが判明した場合は、詳細調査を実施する等の適切な対応を行い、住宅の安全性を確保します。また、住戸内部については、入居者の入退去時等において点検を行います。

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



出典：公営住宅維持管理データベース操作マニュアル

図5-1 市営住宅等のメンテナンスサイクル

## 5-2. 計画修繕の実施方針

点検の結果を踏まえ、優先的に実施すべき修繕内容を精査し、予防保全が必要な部位について修繕を行い、その他の部位については修繕の必要性等を勘案しながら適切に対応します。

修繕の内容は、履歴を整理するとともに、データを蓄積し、次の点検や修繕に活かします。

表 5-1 修繕項目と修繕周期

項目	対応部位等	修繕周期
屋上防水	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	18年※
外壁塗装等	外壁下地補修の上、吹付塗装・塗装改修 鋼製建具及び鋼製堅樋の塗替え	18年
給水設備	量水器	8年
	受水槽・高架水槽	25年
	集中検針システム	16年
	加圧給水装置	15年
電灯設備	LED照明	15年
消防用設備	火災報知器	10年
専用部分	分電盤	15年

※ 屋上防水は、足場工事に係る費用を外壁塗装等と兼ねるため「18年」としています。

### 5-3. 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、以下の類型毎の方針に基づき実施します。

#### (1) 安全性確保型

住戸住棟設備の更新を図り、入居者の安全性を高めます。

【具体例】火災報知器 等

#### (2) 長寿命化型

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

【具体例】屋上防水の耐久性向上、外壁仕上げの耐久性向上、照明のLED化 等

#### (3) 居住性向上型

住戸住棟設備の機能向上を図り、居住性に向上させます。

【具体例】量水器、受水槽・高架水槽、集中検針システム、加圧給水装置、分電盤 等

#### (4) 福祉対応型

高齢者や障がい者が安心して居住できるよう、住戸内の改善に努めます。

【具体例】段差解消、住戸内手すり、階段手すり 等

### 5-4. 建替事業の実施方針

今回の判定において、建替に区分された住棟はありませんが、中長期的には住宅需要と住宅の状況を勘案しながら検討します。

また、用途廃止と判定された市営住宅に対しては、県営住宅との連携を図りながら、民間賃貸住宅の活用など、官民協働での住宅セーフティネット策の導入も検討します。

## 第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

### 6-1. ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法

以下、国が定める「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム※」により算定された方法にて、LCCの縮減効果を算出します。

※ 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）の別添資料

#### 【算出の考え方】

- ・市営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施しない場合（計面前モデル）、実施する場合（計画後モデル）、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・算出に際しては、戸あたりコストをもとに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化する。

現時点以降の経過年数a年における

「将来の改善費、修繕費、除却費」bの現在価値 =  $b \times c$

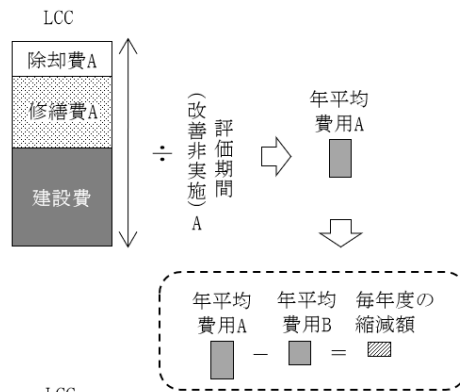
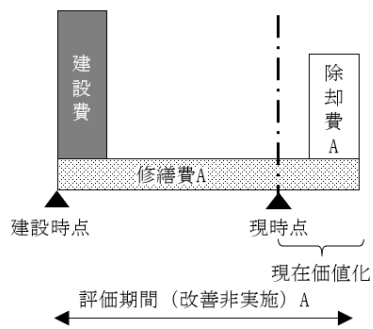
a：現時点以降の経過年数

b：将来の改善費、修繕費、除却費

c：現在価値化係数  $c = 1 \div (1 + d)^a$

d：社会的割引率（0.04（4%））

#### 【改善を実施しない住棟】（計面前モデル）



#### 【改善を実施する住棟】（計画後モデル）

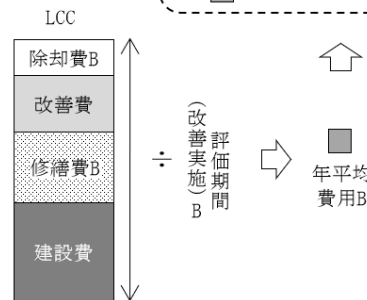
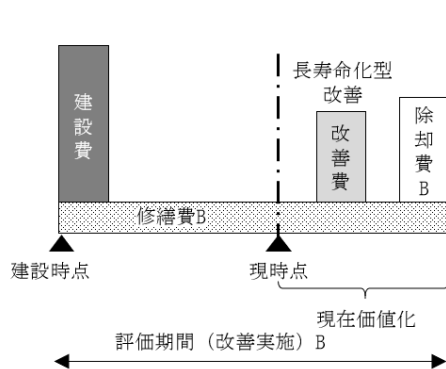


図6-1 ライフサイクルコストの算出イメージ



## 【算出の手順】

以下の手順でLCCの縮減効果を算出する。

### <計画前モデル>

#### 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

#### 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
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記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。

#### 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）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

#### 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
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

#### 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）

### <計画後モデル>

#### ⑥計画期間（改善実施）B

- ・市営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び市営住宅等長寿命化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）

#### 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
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記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。
- ・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。

#### ⑧長寿命化型改善費

- ・市営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び市営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。

- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、すべて現在価値化して算出する。

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）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費B

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

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）  
 $\div$ ⑥評価期間（改善実施）B  
 （単位：円／戸・年）

<LCC縮減効果>

⑫年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あ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縮減効果があると判断できる。

## 6-2. ライフサイクルコスト削減効果の算出結果

ライフサイクルコストの削減効果を算出した結果、長寿命化型改善の実施によりライフサイクルコストの削減効果があることが確認されました。

表6-1 住棟別ライフサイクルコストの削減効果

団地名	住棟名	住棟当たりの LCC 削減効果 (千円/年)	1戸当たりの LCC 削減効果 (千円/年)
西島(1)	25棟	6,700	78
西島(2)	23棟	1,105	46
	24棟	1,659	69
矢合	1棟	2,255	75
	2棟	2,298	77
	3棟	1,460	73
	4棟	2,212	74
	5棟	2,470	82

注) 各住棟の実施評価期間は、以下のとおりです。

団地名	住棟名	改善非実施 評価期間	改善実施 評価期間
西島(1)	25棟	50年	70年
西島(2)	23棟	50年	70年
	24棟		
矢合	1棟	50年	70年
	2棟		
	3棟		
	4棟		
	5棟		

## 第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

長寿命化型改善事業を実施する住棟について、計画期間内に実施する計画修繕・改善事業の実施予定は、以下のとおりとします。なお、用途廃止を予定する住棟については、個別に修繕対応を行います。

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)			
					法定点検	法定点検に準じた点検	2022年度 (令和4)	2023年度 (令和5)	2024年度 (令和6)	2025年度 (令和7)	2026年度 (令和8)	2027年度 (令和9)	2028年度 (令和10)	2029年度 (令和11)	2030年度 (令和12)	2031年度 (令和13)				
西島(1)	25	86	高耐	H20			屋上防水、外 露塗装、分電 盤(LED化、火 災報知器)	電子漏水測 メーター、集 中検針システ ム	加圧給水装置											6,700
西島(2)	23	24	中耐	S49			屋上防水、外 露塗装、雨水 器、受水槽・ 高架水槽													1,105
西島(2)	24	24	中耐	S51			屋上防水、外 露塗装、雨水 器、受水槽・ 高架水槽													1,659
失合	1	30	中耐	S52																2,255
失合	2	30	中耐	S53																2,289
失合	3	20	中耐	S54																1,460
失合	4	30	中耐	S55																2,212
失合	5	30	中耐	S56			屋上防水													2,467

※ LED化工事を2022(令和4)年度から2025(令和7)年度までの間で実施予定

### 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 稲沢市

住宅の区分：  公営住宅  賃貸住宅  地域型賃貸住宅  その他( )

改善住宅  改修住宅  その他( )

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 稲沢市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地価償還 (公共供給) 賃貸住宅 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は 建替整備 予定年度	LCC (千円/ 年)	備考
					法定点検 期	法定点検 期に 達した点検			

該当なし

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 稲沢市  
 住宅の区分： 公営住宅 特定公共  
賃貸住宅 地権質  
（公営用） 改良住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										
			法定点検	法定点検に準じた点検	2022年度 (令和4)	2023年度 (令和5)	2024年度 (令和6)	2025年度 (令和7)	2026年度 (令和8)	2027年度 (令和9)	2028年度 (令和10)	2029年度 (令和11)	2030年度 (令和12)	2031年度 (令和13)	
					該当なし										

各団地の改善履歴（維持補修に関する工事）は、以下のとおりです。

表 改善履歴（西島団地（1）25棟、西島団地（2）12棟）

団地名	2009（平成21）年度以前（主要工事のみ記載）	2010（平成22）年度	2011（平成23）年度	2012（平成24）年度	2013（平成25）年度	2014（平成26）年度	2015（平成27）年度	2016（平成28）年度	2017（平成29）年度	2018（平成30）年度	2019（令和元）年度	2020（令和2）年度	2021（令和3）年度
		住戸内	住戸内	住戸内	住戸内	住戸内	住戸内	住戸内	住戸内	住戸内	住戸内	住戸内	住戸内
西島（1）	25棟 共用部							給水設備修繕（25棟逐層水量器（戸メーター）取替）		改修工事（加圧給水ポンプのオーバーホール・浄化槽内各種ポンプの取替・地下ピット揚水ポンプの取替）		改修工事（既設防犯カメラシステムの更新工事、ディスプレイの増設、既設構内の交換設備等の電池取替、機器調整工事）	
西島（2）	12棟 共用部	1983年度：屋根防水改修工事（既設アスファルト防水層表面処理（浮き撤去）・合成高分スルーフインジ防水、テレビアンテナ受金物取付） 2003年度：屋根防水改修工事（シート防水接着工法（種別S-F1））	地上デジタル放送に対応させる為のテレビ受信設備の整備設置（共同アンテナ設置） 外壁既設槽幅線とで居室内配線と接続）						火災報知器の取替				
										シーリング防水はか打ち換え一式 外壁及び基礎欠損部補修工事一式			

表 改善履歴 (西島団地 (2) 13棟、14棟)

団地名	2009 (平成21) 年度以前 (主要工事のみ記載)	2010 (平成22) 年度	2011 (平成23) 年度	2012 (平成24) 年度	2013 (平成25) 年度	2014 (平成26) 年度	2015 (平成27) 年度	2016 (平成28) 年度	2017 (平成29) 年度	2018 (平成30) 年度	2019 (令和元) 年度	2020 (令和2) 年度	2021 (令和3) 年度
西島 (2)	13棟 共用部	地上デジタル放送に対応させる為のテレビ受信設備の整備 (共同アンテナ設置) 外壁既設増幅器で居室内配線と接続							火災報知器の取替				
		屋根防水改修工事 (既設アスファルト防水層表面処理 (浮き撤去)、合成高分子防水涂料防水、テレビアンテナ受金物取付) 2003年度：屋根防水改修工事 (シート防水接着工法 (種別S-F1))									シーリング防水ほかに打ち換え一式 外壁及び基礎欠損部補修工事一式		
14棟 共用部	1983年度：屋根防水改修工事 (既設アスファルト防水層表面処理 (浮き撤去)、合成高分子防水涂料防水、テレビアンテナ受金物取付) 2003年度：屋根防水改修工事 (シート防水接着工法 (種別S-F1))	地上デジタル放送に対応させる為のテレビ受信設備の整備 (共同アンテナ設置) 外壁既設増幅器で居室内配線と接続							火災報知器の取替				



表 改善履歴 (西島団地 (2) 15棟、16棟)

団地名	2009(平成21)年度以前 (主要工事のふ記載)	2010(平成22)年度	2011(平成23)年度	2012(平成24)年度	2013(平成25)年度	2014(平成26)年度	2015(平成27)年度	2016(平成28)年度	2017(平成29)年度	2018(平成30)年度	2019(令和元)年度	2020(令和2)年度	2021(令和3)年度
西島 (2)	住戸内		地上デジタル放送に対応させる為のアレレビ受信設備の整備(共同アンテナ設置) 外壁既設増幅器で居室内配線と接続)						火災報知器の取替				
	15棟 共用部	1983年度：屋根防水改修工事(既設アスファルト防水層表面処理(浮き撤去)、合成高分子ルーフィング防水、660㎡、テレビアンテナ受金物取付) 2004年度：屋根防水改修工事(シート防水接着工法(種別S-F1))								シーリング防水ほか打ち換え一式 外壁及び基礎欠損部補修工事一式			
西島 (2)	住戸内		地上デジタル放送に対応させる為のアレレビ受信設備の整備(共同アンテナ設置) 外壁既設増幅器で居室内配線と接続)						火災報知器の取替				
	16棟 共用部	1984年度：屋根防水修繕工事(屋根防水改修、アレビアンテナ受金物取付、はしご受金物取付) 2004年度：屋根防水改修工事(シート防水接着工法(種別S-F1))								シーリング防水ほか打ち換え一式 外壁及び基礎欠損部補修工事一式			

表 改善履歴 (西島団地 (2) 17~19棟)

団地名	2009 (平成21)年度以前 (主要工事のみ記載)	2010(平成22)年度	2011(平成23)年度	2012(平成24)年度	2013(平成25)年度	2014(平成26)年度	2015(平成27)年度	2016(平成28)年度	2017(平成29)年度	2018(平成30)年度	2019(令和元)年度	2020(令和2)年度	2021(令和3)年度
17棟	住戸内	地上デジタル放送に対応させる為のテレビ受信設備の整備 (共同アンテナ設置 外聴設置増幅器と居室内配線と接続)							火災報知器の取替				
	共用部	1984年度：屋根防水整備工事 (屋根防水改修、テレビアンテナ受金物取付、はしご受金物取付) 2005年度：屋根防水改修工事								シーリング防水ほか打ち換え一式 外壁及び基礎欠損部補修工事一式			
18棟	住戸内	地上デジタル放送に対応させる為のテレビ受信設備の整備 (共同アンテナ設置 外聴設置増幅器と居室内配線と接続)							火災報知器の取替				
	共用部	1984年度：屋根防水整備工事 (屋根防水改修、テレビアンテナ受金物取付、はしご受金物取付) 2005年度：屋根防水改修工事								シーリング防水ほか打ち換え一式 外壁及び基礎欠損部補修工事一式			
19棟	住戸内	地上デジタル放送に対応させる為のテレビ受信設備の整備 (共同アンテナ設置 外聴設置増幅器と居室内配線と接続)							火災報知器の取替				
	共用部	1985年度：屋根防水整備工事 (屋根防水改修、テレビアンテナ受金物取付、はしご受金物取付) 2004年度：屋根防水改修 (シート防水接着工法・種別S-F1)								シーリング防水ほか打ち換え一式 外壁及び基礎欠損部補修工事一式			

表 改善履歴 (西島団地 (2) 20~22 棟)

団地名	2009 (平成21) 年度以前 (主要工事のみ記載)	2010 (平成22) 年度	2011 (平成23) 年度	2012 (平成24) 年度	2013 (平成25) 年度	2014 (平成26) 年度	2015 (平成27) 年度	2016 (平成28) 年度	2017 (平成29) 年度	2018 (平成30) 年度	2019 (令和元) 年度	2020 (令和2) 年度	2021 (令和3) 年度
20棟	住戸内	地上デジタル放送に対応させる為のテレビ受信設備の整備 (共同アンテナ設置 外壁既設増幅器で居室内配線と接続)							火災報知器の取替				
	共用部	1985年度：屋根防水整備工事 (屋根防水改修、テレビアンテナ受金物取付、はしご受金物取付)								シーリング防水ほか打ち換え一式 外壁及び基礎欠損部補修工事一式			
21棟	住戸内	地上デジタル放送に対応させる為のテレビ受信設備の整備 (共同アンテナ設置 外壁既設増幅器で居室内配線と接続)							火災報知器の取替				
	共用部	1985年度：屋根防水整備工事 (屋根防水改修、テレビアンテナ受金物取付、はしご受金物取付) 2004年度：屋根防水改修 (シート防水接着工法・種別S-F1)			火災復旧修繕					シーリング防水ほか打ち換え一式 外壁及び基礎欠損部補修工事一式			
22棟	住戸内	地上デジタル放送に対応させる為のテレビ受信設備の整備 (共同アンテナ設置 外壁既設増幅器で居室内配線と接続)							火災報知器の取替				
	共用部	1985年度：屋根防水整備工事 (屋根防水改修、テレビアンテナ受金物取付、はしご受金物取付)								シーリング防水ほか打ち換え一式 外壁及び基礎欠損部補修工事一式			

表 改善履歴 (西島団地 (2) 23棟)

団地名	2009年度以前 (主要工事のみ記載)	2010(平成22)年度	2011(平成23)年度	2012(平成24)年度	2013(平成25)年度	2014(平成26)年度	2015(平成27)年度	2016(平成28)年度	2017(平成29)年度	2018(平成30)年度	2019(令和元)年度	2020(令和2)年度	2021(令和3)年度
西島 (2)	住戸内	地上デジタル放送に対応させるためのテレビ受信設備の整備 (共同アンテナ設置) 外壁ジョイントボックスで居室内配線と接続、居室内テレビ直列ユニットの取替)			台所の流し台取替				火災報知器の取替				
		1992年度：屋根防水改修工事(屋根防水工事(PC版ジョイント部防水・コンタナー・吊りフック部・高梁水槽・TV基礎部防水)、屋上点検口の蓋取替) 1993年度：受水槽、高梁水槽整備工事(既設FRP製受水槽、高梁水槽をステンレス製に取替) 2006年度：外壁改修工事(外壁リシン吹替、目地シーリング打替、雨樋・消火器格納箱取替) 2006年度：屋根防水工事 2007年度：整備工事(ベランダ防水改修、ベランダ手箱取替)	ガス埋設配管改修			住宅分電盤の取替 ペランダに防雨期コンセントの設置		ポンプ室から高梁水槽までの揚水管切替工事一式					

表 改善履歴 (西島団地 (2) 24棟、集会所)

団地名	2009 (平成21)年度以前 (主要工事のみ記載)	2010 (平成22)年度	2011 (平成23)年度	2012 (平成24)年度	2013 (平成25)年度	2014 (平成26)年度	2015 (平成27)年度	2016 (平成28)年度	2017 (平成29)年度	2018 (平成30)年度	2019 (令和元)年度	2020 (令和2)年度	2021 (令和3)年度
西島 (2)	住戸内	地上デジタル放送に対応させる為のテレビ受信設備の整備 (共同アンテナ設置) 外壁ジョイントボックスメド接続・居室内テレビ取替	遊樂ハッチの更・新遊樂椅子及び蓋の取替	ガス埋設配管改修		台所の流し台・水切剛取替 取替に伴う給排水・ガス設備工事			火災報知器の取替				
	24棟	共用部 1983年度：排水管布設 禁工事 (糞尿排水を埋設排水に布設) 1992年度：屋根防水改修工事 (屋根防水工事 (PC版ジョイント部防水・コッター・吊りフック部・高梁水槽・TV基礎部防水)、屋上点検口の蓋取替) 1993年度：受水槽、高梁水槽整備工事 (既設FRP製受水槽、高梁水槽をステンレス製に取替) 2006年度：外壁改修工事、屋根防水工事、ベランダ防水工事	遊樂ハッチの更・新遊樂椅子及び蓋の取替	ガス埋設配管改修					住宅分電盤の取替 ベランダにモニタセントを設置	ポンプ室から、高梁水槽までの排水管切替工事一式			
集会所			屋根改修・外壁改修・基礎改修等										

表 改善履歴（堀田団地1棟）

団地名	2009(平成21)年度以前(主要工事のみ記載)	2010(平成22)年度	2011(平成23)年度	2012(平成24)年度	2013(平成25)年度	2014(平成26)年度	2015(平成27)年度	2016(平成28)年度	2017(平成29)年度	2018(平成30)年度	2019(令和元)年度	2020(令和2)年度	2021(令和3)年度
堀田 1棟	住戸内	地上デジタル放送に対応させる為のテレビ受信設備の整備(共同アンテナ設置) 引込用アウトレットで居室内配線と接続 流し台取替							火災報知器の取替				
	共用部	1993年度：屋根防水改修工事(合成高分子ルーフィング防水・厚1.2+断熱材厚5.0・トップコート仕上) 1999年度：改修工事(外部シーリング打替) 2006年度：屋根防水改修(トップコート塗布、防水端未アルミアンダールシーリング打ち)		外壁吹付塗装 外壁及びサッシ 廻り変成シリコン打替 外壁補修 外壁サッシ水切取替									

表 改善履歴（堀田団地2棟、3棟）

団地名	2009（平成21）年度以前（主要工事のみ記載）	2010（平成22）年度	2011（平成23）年度	2012（平成24）年度	2013（平成25）年度	2014（平成26）年度	2015（平成27）年度	2016（平成28）年度	2017（平成29）年度	2018（平成30）年度	2019（令和元）年度	2020（令和2）年度	2021（令和3）年度
堀田	住戸内	地上デジタル放送に対応させる為のテレビ受信設備の整備（共同アンテナ設置） 引込用アウトレットで居室内配線と接続） 流し台取替		台所改修					火災報知器の取替				
	2棟 共用部	1994年度：屋根防水改修工事（合成高分子ルーフィング防水） 2000年度：改修工事（外部シーリング打替） 2006年度：屋根防水改修（トップコート塗布、防水端未アルミアンダールシーリング打ち）		外壁改修									
堀田	住戸内	地上デジタル放送に対応させる為のテレビ受信設備の整備（共同アンテナ設置） 引込用アウトレットで居室内配線と接続）	流し台取替						火災報知器の取替				
	3棟 共用部	1994年度：屋根防水改修工事（合成高分子ルーフィング防水） 2000年度：改修工事（外部シーリング打替） 2006年度：屋根防水改修（トップコート塗布、防水端未アルミアンダールシーリング打ち）											

表 改善履歴（堀田団地4棟、5棟）

団地名	2009（平成21） 年度以前 （主要工事のみ記載）	2010（平成22） 年度	2011（平成23） 年度	2012（平成24） 年度	2013（平成25） 年度	2014（平成26） 年度	2015（平成27） 年度	2016（平成28） 年度	2017（平成29） 年度	2018（平成30） 年度	2019（令和元） 年度	2020（令和2） 年度	2021（令和3） 年度
堀田	住戸内	地上デジタル放送に対応させるためのテレビ受信設備の整備（共同アンテナ設置、引込用アウトレットで居室内配線と接続）	流し台取替										
		1994年度：屋根防水改修工事（合成高分子ルーフィング防水） 2001年度：改修工事（外部シーリング打替） 2006年度：屋根防水改修（トップコート塗布、防水端アルミアンダリングシーリング打ち）			外壁下地補修のうえ吹付塗装、外壁目地及びびりリング打替、外部木製建具及び設備配管等塗装、外壁アルミサッシ水切及び外部レジスター取替								
堀田	住戸内	地上デジタル放送整備工事（共同アンテナ設置、引込用アウトレットで居室内配線と接続）	台所改修										
		1995年度：改修工事（屋根防水改修（合成高分子ルーフィング防水）、TVアンテナ受金物取付、梯子受金物取付、TVアンテナ移設） 2001年度：2000年度：改修工事（外部シーリング打替） 2006年度：屋根防水改修（トップコート塗布、防水端アルミアンダリングシーリング打ち）			外壁下地補修のうえ吹付塗装、外壁目地及びびりリング打替、外部木製建具及び設備配管等塗装、外壁アルミサッシ水切及び外部レジスター取替								
堀田	共用部												



表 改善履歴（堀田団地6棟、集会所）

団地名	2009（平成21） 年度以前 （主要工事のみ記載）	2010（平成22） 年度	2011（平成23） 年度	2012（平成24） 年度	2013（平成25） 年度	2014（平成26） 年度	2015（平成27） 年度	2016（平成28） 年度	2017（平成29） 年度	2018（平成30） 年度	2019（令和元） 年度	2020（令和2） 年度	2021（令和3） 年度
堀田	住戸内	地上デジタル放送に対応させる為のテレビ受信設備の整備（共同アンテナ設置） 引込用アウトレットで居室内配線と接続		台所改修					火災報知器の取替				
	6棟 共用部	1995年度：改修工事（屋根防水改修（合成高分子ルーフィング防水）、TVアンテナ受金物取付、梯子受金物取付、TVアンテナ移設） 2004年度：改修工事（外部シーリング打替） 2006年度：屋根防水改修（トトップコート塗布、防水端材アルミアングルシーリング打ち）				外壁下地補修のうえ吹付塗装 外壁目地及びびりリング打替 外部木製建具及び設備配管等塗装 外壁アルミサッシ水切及び外部レジスター取替							
集会所	1992年度：外壁改修工事（外壁リシン吹替及び木部塗装）												

表 改善履歴 (矢合団地 1 棟)

団地名	2009 (平成21)年度以前 (主要工事のみ記載)	2010 (平成22)年度	2011 (平成23)年度	2012 (平成24)年度	2013 (平成25)年度	2014 (平成26)年度	2015 (平成27)年度	2016 (平成28)年度	2017 (平成29)年度	2018 (平成30)年度	2019 (令和元)年度	2020 (令和2)年度	2021 (令和3)年度	
矢合 1 棟	住戸内	地上デジタル放送に対応させる為のテレビ受信設備の整備 (共同アンテナ設置) 外壁ジョイントボツクガスで居室内配線と接線 居室内テレビ直列ユニットの取替え)	浴室改修							火災報知器の取替				
		1992年度：屋根防水工事 (FRPジョイント部防水・コッター・吊りフック部・高梁水槽・TV基礎部防水) 壁と点検口の蓋取替 1996年度：受水槽・高梁水槽整備工事 (既設FRP製受水槽・高梁水槽をSUS製に取替) 1999年：外壁改修工事 (外壁リシン吹替、目地シーリング打替、階段部などモルタル補修) 2002年度：受水槽一次側配管 (給水設備の改修 (メーターから受水槽ポータルタップ間の給水管配管替え)) 2004年度：ペラランダ防水 (FRP防水) 2008年度：分電盤の取替	埋設ガス管の更新			外壁改修 (外壁下地補修のうえ (階段部は珪藻土付)、吹付、鋼製建具、鋼製窓枠取替え、パネル目地シーリング打替え)			揚水ポンプ機器取替 (揚水ポンプ・チャックバルブ、圧力計) 浄化槽目スクリーン取替	屋上蓋瓦葺取替工事 壁根屋上防水				

表 改善履歴 (矢合団地2棟)

団地名	2009(平成21)年度以前(主要工事のみ記載)	2010(平成22)年度	2011(平成23)年度	2012(平成24)年度	2013(平成25)年度	2014(平成26)年度	2015(平成27)年度	2016(平成28)年度	2017(平成29)年度	2018(平成30)年度	2019(令和元)年度	2020(令和2)年度	2021(令和3)年度
矢合 2棟	住戸内	2009年度：内装工事(竣工前)	地上デジタル放送に対応させる為のテレビ受信設備の整備(共同アンテナ設置)	浴室改修(建具改修、手すり取付、すのこ敷き)					火災報知器の取替				
		1994年度：屋根防水改修工事(コムアスファルト防水) 1996年度：受水槽・高築水槽整備工事(既設FRP製受水槽・高築水槽をSUS製に取替) 2000年度：外壁改修工事(外壁リシシ吹替、目地シーリング打替、階段部モルタル補修) 2002年度：受水槽一次制御管(給水設備の改修)・バルブ間の給水管配管替え) 2004年度：パンプ防排水(FRP防水) 2008年度：分電盤の取替	外壁改修(外壁下地補修のうえ、吹付塗装・塗装改修)及び鋼製堅固の塗替(え)	埋設ガス管の更新			外壁改修(外壁下地補修のうえ、吹付塗装・塗装改修)及び鋼製堅固の塗替(え)	揚水ポンプ機器取替 (揚水ポンプ、チャックバルブ、ゲートバルブ、圧力計) 浄化槽粗目スクリーン取替	屋上防水				

表 改善履歴 (矢合団地3棟)

団地名	2009(平成21)年度以前 (主要工事のみ記載)	2010(平成22)年度	2011(平成23)年度	2012(平成24)年度	2013(平成25)年度	2014(平成26)年度	2015(平成27)年度	2016(平成28)年度	2017(平成29)年度	2018(平成30)年度	2019(令和元)年度	2020(令和2)年度	2021(令和3)年度
矢合	住戸内	2004年度：内装改修 (敷上階天井改修)	地上デジタル放送に対応させるためのテレビ受信設備の整備 非同アンテナ設置 外壁ジュエイントボシクマで窓枠内配線と接続 居室内テレビ直列ユニットの取替え	右所排水管改修(ペラランダ縦管、台所横引管)	浴室改修(建具改修、手摺取付、すのこ敷き)	2014(平成26)年度	2015(平成27)年度	2016(平成28)年度	2017(平成29)年度 火災報知器の取替	2018(平成30)年度	2019(令和元)年度	2020(令和2)年度	2021(令和3)年度
		1994年度：屋根防水改修工事(ゴムアスファルト防水) 1997年度：受水槽・高架水槽整備工事(既設FRP製受水槽・高架水槽をSUS製に取替) 2001年度：外観改修工事(外壁リシン吹替、目地シーリング打替、階段部モルタル補修) 2002年度：ペランダ防水工事(FRP防水) 2009年度：分電盤の取替	埋設ガス管の更新	2017(平成29)年度 外壁塗装 (外壁下地補修のうえ吹付塗装、鋼製建具及び鋼製窓枠の塗替え)	2020(令和2)年度 屋上防水改修工事(平場：改質アスファルトシート防水325㎡・立上り：改質アスファルトシート防水11.3㎡ 上記工事に伴う雑工事一式)	2021(令和3)年度							

表 改善履歴 (矢合団地4棟)

団地名	2009(平成21)年度以前(主要工事の名称)	2010(平成22)年度	2011(平成23)年度	2012(平成24)年度	2013(平成25)年度	2014(平成26)年度	2015(平成27)年度	2016(平成28)年度	2017(平成29)年度	2018(平成30)年度	2019(令和元)年度	2020(令和2)年度	2021(令和3)年度
矢合 4棟	住戸内	2004年度：内装改修(壁・天井・床改修) 2009年度：内装改修(壁・天井・床改修)	地上デジタル放送に対応させる為のアレヒ受信設備の整備(共同アンテナ設置) 外壁ジョイントボックスで居室内配線と接続 居室内テレビ直列ユニットの取替え			浴室改修(建具改修、手摺取付、すのこ取替)			火災感知器の取替				
	共用部	1995年度：屋根防水改修工事(コンクリート防水、屋上点検口既設蓋をSUS製蓋に取替) 1998年度：受水槽・高知水機整備工事(既設FRP製受水槽・高知水機をSUS製に取替) 2002年度：受水槽一次配管(メーターから受水槽ポータルタップ間の給水管配管替え) 2009年度：外壁改修工事(外壁リシン吹替(外装護塗材E1,500㎡・複装塗材E424㎡)、目地シーリング打替、ペランダ防水工事(FRP防水)) 2009年度：分電盤の取替	ペランダ配管改修 台所配水管改修		埋設ガス管の更新				排水ポンプ機器取替(排水ポンプ、チェックバルブ、ゲートバルブ、圧力計) 浄化槽目スクリーン取替	外壁塗装 外壁下地補修のうち、吹付塗装、鋼製建具及び堅固の塗替え			(4) 屋根上防水 防水改修 A=518㎡

表 改善履歴（矢合団地5棟、自転車置場、集会所）

団地名	2009(平成21)年度以前(主要工事のみ記載)	2010(平成22)年度	2011(平成23)年度	2012(平成24)年度	2013(平成25)年度	2014(平成26)年度	2015(平成27)年度	2016(平成28)年度	2017(平成29)年度	2018(平成30)年度	2019(令和元)年度	2020(令和2)年度	2021(令和3)年度
矢合 5棟	住戸内	地上デジタル放送に対応させる為のアレヒ受信設備の整備(共同アンテナ設置) 外壁ジョイントボックスメで居室内配線と接線 居室内テレビ直列ユニットの取替え)	2004年度：内装改修(最上階天井改修)				浴室改修(器具改修、手摺取付、すのこ敷き)		火災報知器の取替				
	共用部	1995年度：屋根防水改修工事(ゴムアスファルト防水、屋上点検口既設置をSIS製蓋に取替) 1998年度：受水槽・高架水槽整備工事(既設FRP製受水槽・高架水槽をSIS製に取替) 2002年度：受水槽一次配管(給水設備の改修(メーターから受水槽ボールタップ間の給水管配管替え)) 2003年度：外壁改修工事(外壁リシンク打替、目地シーリング打替) 細受金物取替、消火器格納箱取付、ペランダの防水工事(FRP防水)			分電盤の取替 埋設ガス管の更新				揚水ポンプ機器取替(揚水ポンプ、チャックバルブ、圧力計) 浄化槽粗目スクリーン取替		外壁改修 外壁下地補修の上、吹付塗装・塗装改修 鋼製建具及び鋼製窓種の塗替え		
自転車置場			塗装改修										
集会所		1992年度：屋根防水改修工事(既設防水層撤去のうえ合成高分子ルーフィイング防水 t1.2)			埋設ガス管の更新							屋上防水改修工事(防水改修、外壁改修)	

稲沢市公営住宅等長寿命化計画

令和4年3月

稲沢市 建設部 建築課

〒492-8269

稲沢市稲府町1番地

電話 0587-32-1418

FAX 0587-32-1207