

碧南市市営住宅ストック総合活用 (兼市営住宅長寿命化) 計画

概要版

1 計画の背景と目的等

1.1 計画策定の背景と目的

公営住宅等の維持管理については、厳しい財政状況下において、効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが課題となっています。このような中、国土交通省において「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(平成21年3月、平成28年8月改定)が策定され、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくこととされました。

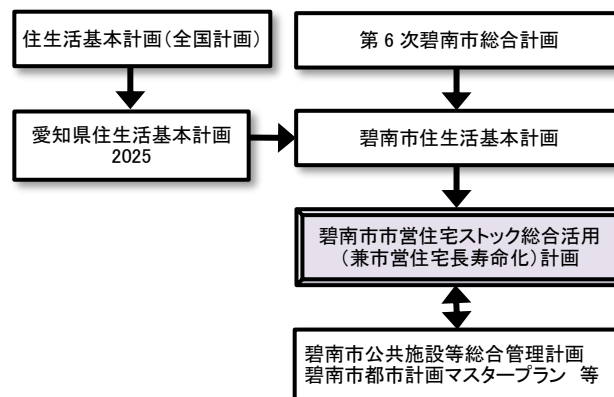
碧南市においては7団地(489戸)の市営住宅が管理されています。近年建替えが進んでおり、宮下住宅の一部を除き中層・高層耐火建築物となっています。これまで建設年度の古い向山住宅等経年劣化による老朽化等に対し適宜修繕を実施していますが、今後はライフサイクルコストの縮減を目指し、各団地の状態に応じた計画的な修繕・改善により適切に長寿命化を図るストックマネジメント(改定された「指針」に基づく「公営住宅等長寿命化計画」)の策定が求められています。

本計画は、平成21年度に策定した「碧南市公営住宅等長寿命化計画」、及び平成23年度に策定した「碧南市市営住宅再生基本計画」について、社会経済情勢、人口や市民ニーズの変化、住生活基本計画等の上位・関連計画等を踏まえた内容の見直しを行い、「碧南市市営住宅ストック総合活用(兼市営住宅長寿命化)計画」として策定を行うことを目的とします。

1.2 計画の位置づけ

本計画は、国・県の上位計画、碧南市の各種上位・関連計画と整合を図るものとしてします。

＜計画の位置づけ＞



1.3 計画期間

令和3(2021)年度～令和12(2030)年度

1.4 計画の対象

本計画は、下記に示す市営住宅7団地32棟489戸、及び集会所等を対象とします。

R2(2020)4.1現在

No.	団地名	住棟番号	棟数	管理戸数	建設年度		構造・階数	備考
					和暦	西暦		
1	宮下住宅	23～43棟(吹上エリア)	20	91	S42～S44	1967～1969	簡易耐火平屋建て	解体・用途廃止予定
		第1・2期(半崎エリア)	2	60	H27～H30	2015～2018	中層耐火5階建て	第1期住棟30戸 第2期住棟30戸
		計	22	151				
		建替中(半崎エリア)	(1)	(30)	R1・R2	2019・2020	低層耐火2階建て	R3年度に供用開始予定(第3期住棟30戸)
2	向山住宅	A・B棟	2	88	S45・S46	1970・1971	中層耐火4階建て	A棟44戸・B棟44戸
3	踏分住宅	1・2・3棟	3	70	S62・S63	1987・1988	中層耐火5階建て	1棟20戸・2棟20戸・3棟30戸
4	新道住宅		1	36	H5・H6	1993・1994	高層耐火6階建て	
5	城山住宅		1	24	H10	1998	中層耐火4階建て	
6	笹山住宅		1	24	H13・H14	2001・2002	中層耐火4階建て	
7	三度山住宅	A・B棟	2	96	H18～H21	2006～2009	中層耐火4階建て 高層耐火6階建て	A棟24戸・B棟72戸
計			32	489				

※宮下住宅建替中第3期住棟30戸含めると519戸



1.宮下住宅 (吹上エリア)



1.宮下住宅 (第1期・2期住棟)



2.向山住宅



3.踏分住宅



4.新道住宅



5.城山住宅



6.笹山住宅



7.三度山住宅

凡例	
●	県営住宅
●	市営住宅

<市営住宅・県営住宅位置図>

2 市営住宅等の状況

2.1 市営住宅等の現状

1. 管理戸数 ①管理戸数	- 本市の市営住宅の管理戸数は7団地・489戸となっています。 - 宮下住宅（151戸）が最も多く、次いで三度山住宅（96戸）、向山住宅（88戸）、踏分住宅（70戸）の順となっています。宮下住宅については、平成27（2015）年度から令和3（2021）年度にかけて用途廃止、建替えが実施されています。 ＜団地別管理戸数＞
②構造別管理戸数	中層耐火4階建てが160戸と最も多く全体の32.7%を占めています。中層耐火4階建て、中層耐火5階建て、高層耐火6階建て合わせて全体の81.4%を占めています。 ＜建設年度別管理戸数＞
③建設年度別管理戸数	昭和40年代に建てられた住棟が179戸（36.6%）と最も多くなっています。昭和年代で249戸（50.9%）建設されています。旧耐震基準の団地は宮下住宅〔簡平〕・向山住宅の計179戸となっています。向山住宅は耐震改修済みです。また、平成18年以降の新しい住棟も156戸（31.9%）と多くなっています。
④住戸タイプ	2Kが最も多く、次いで、3DK、2DKの順となっています。
⑤空室の状況	令和2（2020）年3月31日現在の空室戸数は12戸（入居率96.4%）となっています。
2. 団地別・住棟別の状況 ①住戸内設備の状況	平成10年以降建設の城山住宅、笹山住宅、三度山住宅、宮下住宅〔第1・2期住棟〕は浴室・浴槽、3箇所給湯は整備されており、バリアフリー化もほぼ対応しています。踏分住宅はバリアフリー化に対応していません。
②附帯・共同施設の状況	各団地には集会施設、自転車置場等が設置されています。
③改善履歴	城山住宅、笹山住宅、三度山住宅は建替後大きな改善工事は行われていません。向山住宅、踏分住宅、新道住宅は建設後、劣化状況に応じて改善工事が行われています。昭和45・46年建設の向山住宅においては、耐震改修工事、エレベーター設置工事等が行われています。
3. 入居者の状況 ①世帯人員別入居世帯	1人世帯が40.7%と最も多く、次いで2人世帯の35.5%となっています。1人及び2人世帯の小規模世帯は全体の76.2%に達しています。 ＜世帯人員別入居世帯数比＞

②世帯主（契約者）年齢 別入居世帯数	・70 歳以上が全体の 42.8%と最も多くなっています。65 歳以上の高齢者は全体の 55.0%を占めています。	＜高齢者を含む世帯の割合＞ <table><thead><tr><th>世帯タイプ</th><th>世帯数</th><th>割合</th></tr></thead><tbody><tr><td>高齢者単身</td><td>123</td><td>29.9%</td></tr><tr><td>高齢者夫婦</td><td>47</td><td>11.4%</td></tr><tr><td>高齢者同居世帯</td><td>64</td><td>15.6%</td></tr><tr><td>高齢者を含まない世帯</td><td>177</td><td>43.1%</td></tr></tbody></table>	世帯タイプ	世帯数	割合	高齢者単身	123	29.9%	高齢者夫婦	47	11.4%	高齢者同居世帯	64	15.6%	高齢者を含まない世帯	177	43.1%
世帯タイプ	世帯数		割合														
高齢者単身	123		29.9%														
高齢者夫婦	47	11.4%															
高齢者同居世帯	64	15.6%															
高齢者を含まない世帯	177	43.1%															
③高齢者を含む入居世帯	・高齢者を含む世帯は全世帯の56.9%を占めています。内訳をみると高齢者単身が 29.9%と多くなっています。高齢者単身と高齢者夫婦の世帯は合わせて 41.3%と約 4 割を占めます。団地別にみると宮下住宅、向山住宅、笹山住宅、三度山住宅において高齢者を含む世帯が半数を超え、特に宮下住宅、向山住宅、三度山住宅において高齢者単身が多くなっています。																
④入居期間別入居世帯数	・30 年以上が全体の 27.5%と最も多くなっています。																
⑤応募状況	・各年、申込件数が募集戸数を上回っています。																

2.2 市営住宅入居者アンケート調査

1. 調査の概要	①調査目的 本調査は、市営住宅の入居者から市営住宅の満足度や今後の居住意向などを把握 ②調査対象 ・市営住宅に入居する世帯（402 世帯） ③調査期間 ・令和元年 9 月～10 月 ④調査方法 ・管理人又は市による個別配布、郵送回収 ⑤配布・回収状況 ・配布数：402 票 ・回収数：195 票 ・回収率：48.5%
2. 調査結果	
①住まいに関する満足度	・「ベランダの広さ」、「日当たりや風通しのよさ」、「広さや部屋数」等の満足度は高くなっていますが、「遮音性や断熱性」、「浴室の設備または使い勝手」等の満足度は低くなっています。住宅別にみると、「踏分住宅」、「城山住宅」、「笹山住宅」、「三度山住宅」において満足度が高く、「向山住宅」は満足度が低くなっています。
②団地内に関する満足度	・「外灯の設置状況」、「集会所」、「建物の外観（デザイン）」等の満足度は高くなっています。逆に、「市営住宅内の人づきあい」、「防犯性（住宅入口や敷地境界部など）」等の満足度は低くなっています。
③住宅の周辺環境に関する満足度	・「地域の風紀や治安」、「近所との付き合い」、「まちの景観」等の満足度は高くなっていますが、「公共交通機関の利便さ」の満足度は非常に低くなっています。
④今後の住まいの予定	・「ずっと住み続けたい」、「当分住み続けたい」を合わせると約 80%となり、居住の継続希望が非常に多くなっています。
⑤設備の改善意向	・「玄関扉の鍵の交換や、面格子等の設置」、「浴室の防水性の向上」、「外壁や配管の耐久性の向上」、「駐車場の増設」等の意見が多くなっています。
⑥市営住宅の環境などについて今後望むこと	・「高齢者の生活を見守る人の配置」、「入居者の年齢層のかたよりをなくす」等の意見が多くなっています。
⑦市や県、国に望む住宅政策	・「高齢者や障害者等が安心して居住できるような施策の推進」、「災害に強い安全なまちづくりの推進」、「中古住宅や空き家などの利活用の推進」等の意見が多くなっています。

■「著しい困窮年収未満の世帯数※¹」の推計※²

本市の著しい困窮年収未満の世帯は、長期的には減少すると見込まれ、本計画期間終了年度の令和12（2030）年には1,310世帯と推計されます。

■「著しい困窮年収未満の世帯数」への対応

著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）と受け皿となる公営住宅（市営住宅・県営住宅）、及び低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等（＝対応可能量）の戸数を右表に示します。

これによれば、対応可能量が必要量を上回っており、将来的なストック量は充足するものと推定できます。

今後とも低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等を活用する中で、市営住宅については目標年次（令和12（2030）年）において、住宅セーフティネットの中核として428戸を適切に維持管理していくものとします。

＜「著しい困窮年収未満の世帯数」への対応＞（単位：戸）

		令和2 (2020)年	令和12 (2030)年
必要量	著しい困窮年収未満の世帯数	1,405	1,310
対応可能量	市営住宅	489	428
	県営住宅※ ³	445	383
	民間賃貸住宅・賃貸用の空き家	577	598
	計	1,511	1,408

※¹：著しい困窮年収未満の世帯数：自力では最低居住面積水準（単身25㎡）を達成することが著しく困難な年収である世帯

※²：「ストック推計プログラム（国土交通省）」に基づき推計

※³：県営住宅の令和2年度の値は現在の管理戸数を設定、令和7年度以降は現在行われている建替事業等が完了した時点の予定戸数であり、県の目標管理戸数を示すものではありません。

＜市営住宅管理戸数の推移（～令和4年）＞（単位：戸）

No.	団地名	住棟番号	管理戸数(予定)			
			令和1 (2019)年	令和2 (2020)年	令和3 (2021)年	令和4 (2022)年
1	宮下住宅	23～43棟 (吹上エリア)	91	91	91	0
		9～20棟 (半崎エリア)	38	0	→	→
		第1・2期 (半崎エリア)	60	→	→	→
		第3期 (半崎エリア)	—	—	30	→
2	向山住宅	A・B棟	88	→	→	→
3	踏分住宅	1・2・3棟	70	→	→	→
4	新道住宅		36	→	→	→
5	城山住宅		24	→	→	→
6	笹山住宅		24	→	→	→
7	三度山住宅	A・B棟	96	→	→	→
計			527	489	519	428

4 長寿命化に関する基本方針

4.1 市営住宅の課題と整備方針

① 市営住宅の状態からの課題

- 1)本市の市営住宅は用途廃止予定の宮下住宅（簡平）を除き、向山住宅が耐用年数の1/2を経過しているのみで、その他は耐用年数を経過していない、長期に活用が可能な耐火構造の住棟が多くあります。向山住宅、踏分住宅、新道住宅ではこれまで外壁改修工事を実施しましたが、城山住宅、笹山住宅、三度山住宅は建替後大きな改修工事は実施していません。今後は各市営住宅とも長期的に活用する市営住宅として、適切な維持管理と長寿命化型改修を行っていく必要があります。
- 2)これまでも、向山住宅をはじめ必要に応じて維持管理（改修工事含む）を実施してきましたが、今後は経年劣化とともに各市営住宅に対してその費用が増大していくものと考えられます。今後は、従来の対症療法的な維持管理・改修から、予防保全的な維持管理及び修繕周期を考慮した計画的な修繕によるライフサイクルコストの縮減により、財政負担の縮減・平準化を図る必要があります。
- 3)住戸内設備の状況をみると、城山住宅、笹山住宅、三度山住宅、宮下住宅（第1期～第3期住棟）は浴室・浴槽、3箇所給湯は整備されており、バリアフリー化もほぼ対応していますが、バリアフリー化に対応していない住棟もあります。今後は居住性向上、バリアフリーの推進のため、必要に応じて設備の改修を図る必要があります。
- 4)入居者のコミュニティ活動等のため整備されている集会所や自転車置場等の適切な維持管理が必要です。



整備方針①	市営住宅の適切な維持管理と長寿命化の推進
1) 予防保全的な維持管理の推進と計画的な改修事業の実施 2) 財政負担の縮減・平準化 3) 居住性向上、バリアフリーの推進 4) 集会所等附帯・共同施設の適切な維持管理	

② 入居者の状況・アンケート調査・将来ストック量の推計からの課題
1) 市営住宅の入居者の状況をみると、高齢者（65 歳以上）を含む世帯は全世帯の 56.9%と多く、その内、高齢単身者世帯は 29.9%、高齢者夫婦の世帯を加えると 41.3%と約 4 割を占めます。また、1 人及び 2 人世帯の小規模世帯は全世帯の 76.2%と多くなっています。碧南市全体をみても高齢化は進展し、単独世帯・夫婦のみ世帯は増加傾向にあることから今後とも入居者の高齢化と小規模世帯化はさらに進むものと見込まれます。従って、市営住宅の維持管理と改善、供給においては、高齢者への配慮と小規模世帯化への対応が課題となります。 2) 空室の状況をみると、募集停止等の市営住宅（宮下住宅）を除き、空室となっている戸数は少なく（入居率 96.4%）、また、全体の応募状況をみると、応募倍率が 10.0 を超える市営住宅もあるなど、市営住宅への需要は高いことがわかります。今後とも適切な住戸数の供給が必要です。 3) 入居者の収入状況をみると、本来階層以外が 14.2%、高額所得者も 0.5%みられます。今後は、本来市営住宅を必要とする方が入居できるよう適正な管理に努める必要があります。 4) 市営住宅入居者アンケート調査によれば、市営住宅の満足度は全体的に高く、今後とも継続して居住する意向が多くなっています。その中で、浴室・洗面所等の設備、公共交通機関の利便性、人づきあい等で評価が低くなっています。駐車場・エレベーターについても評価が低い住宅があります。また、高齢者が安心して生活できることを望んでいます。これら入居者の意向を十分配慮しつつ市営住宅の維持管理・改善、供給を進めていく必要があります。 5) 将来ストック量の推計によれば、著しい困窮年収未満世帯は将来的に減少していくものの、市営住宅の管理戸数は今後とも適切に維持していくことが必要です。また、碧南市の民営の借家は増加傾向にあり、著しい困窮年収未満世帯への対応として民営の借家の活用も検討する必要があります。



整備方針②	碧南市の実情に合った適切な市営住宅の供給
1) 高齢者、小規模世帯に配慮した住宅の維持管理・改善、供給 ・居住性向上、バリアフリーの推進 ・福祉施設との連携 2) 適切な供給戸数の確保（宮下住宅吹上エリアの建替、廃止等の検討） 3) 市営住宅の入居要件の適正な管理（収入超過世帯の住替え） 4) 必要な設備・施設の充実、コミュニティの充実、高齢者が住み続けられる住宅施策 5) 著しい困窮年収未満世帯への対応 ・市営住宅の維持 ・民間賃貸住宅の活用（低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸住宅の活用等）	

4.2 長寿命化に関する基本方針

- ・定期点検・日常点検を確実に実施します。点検結果は管理データとして整備・管理します。
- ・これまでの対症療法的な維持管理から、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な維持管理、及び耐久性の向上等を図る改善を導入することによって、市営住宅の長寿命化を図ります。
- ・長寿命化型改善により、修繕・建替周期の延長によるライフサイクルコストの縮減を図ります。

5 事業手法の選定

計画期間内事業手法※	団地名（戸数）	戸数 計
維持管理	宮下住宅第1・2期（半崎エリア）（60戸）/三度山住宅（B棟第2期）（48戸）	108戸
改善	向山住宅（A・B棟）（88戸）/踏分住宅（1・2・3棟）（70戸）/新道住宅（36戸）/城山住宅（24戸）/笹山住宅（24戸）/三度山住宅（A・B棟第1期）（48戸）	290戸
用途廃止	宮下住宅23～35棟（吹上エリア）（91戸）	91戸

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

6 点検の実施方針

- ・（定期点検）建築基準法12条に基づく法定点検を適切に実施します。対象外の住棟においても建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施します。
- ・（日常点検）必要に応じて日常点検を実施します。日常点検は年に1回程度、「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）」に則り、市職員が実施します。
- ・（住宅内部）入居者が退去して空室となった際に実施します。
- ・（データベース化）点検結果については、それぞれデータベースに記録します。

7 計画修繕の実施方針

- ・修繕の実施にあたっては、部位ごとに定められている「修繕周期」を目安とするとともに、点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から計画的な修繕を実施するものとします。

8 改善事業の実施方針

以下に改善事業類型ごとに実施方針を示します。

安全性 確保型	・非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。 ・防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。 （屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等）
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。 （外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等）
福祉 対応型	・高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。 （住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置 等）
居住性 向上型	・住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。 （間取りの変更、電気容量アップ、間口部のアルミサッシ化 等）

9 建替事業の実施方針

目標年次（令和12（2030）年）における市営住宅の管理戸数は428戸とし、適切に維持管理していくものとしますが、現在の市営住宅の需要状況を踏まえ、宮下住宅（吹上エリア）の建替えを行い適切な戸数を供給します。

供給戸数については、460戸を中長期的な期間における目標管理戸数とし、この管理戸数から428戸を差し引いた30戸から40戸程度を宮下住宅（吹上エリア）の供給戸数とします。

建替え事業の実施時期については、計画期間内（R3～R12）を予定しますが、実施主体や公共施設の複合化、統合等の検討を行ったうえで、社会経済情勢、財政状況等を踏まえ検討することとします。

10 長寿命化のための事業実施予定

	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	修繕・改善事業の内容									
					R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
向山住宅	A棟西	24	RC	S45	屋上防水 【長寿命化型】 給湯器取替									
	A棟東	20	RC	S46										
	B棟西	24	RC	S45										
	B棟東	20	RC	S46										
踏分住宅	1棟	20	RC	S62	給水管更生 【長寿命化型】 3箇所給湯設備設置 浴室改善／下水道接続 【居住性向上型】									
	2棟	20	RC	S62										
	3棟	30	RC	S62										
新道住宅		36	RC	H5	外壁改修／給水管更生／排水管更生 【長寿命化型】 3箇所給湯設備設置 浴室改善／下水道接続 【居住性向上型】									
城山住宅		24	RC	H10	外壁改修／屋上防水 【長寿命化型】									
笹山住宅		24	RC	H13	外壁改修／屋上防水 【長寿命化型】									
三度山住宅	A棟	24	RC	H18	外壁改修／屋上防水 【長寿命化型】 給湯器取替									
	B棟第1期	24	RC	H18										
	B棟第2期	48	RC	H20	給湯器取替									

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	建替予定年度									
					R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
宮下住宅	23～43 (20棟)	91	CB	S42～ S44	建替									

団地名	共同施設名	建設 年度	維持管理・改善事業の内容									
			R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
向山住宅	集会場	H2	外壁改修 【長寿命化型】									
新道住宅	集会室	H6	外壁改修／屋上防水 【長寿命化型】									
城山住宅	集会場	H11	外壁改修／屋上防水 【長寿命化型】									

令和3年3月

碧南市 建設部 建築課

〒447-8601 碧南市松本町 28 番地

TEL : 0566-41-3311

FAX : 0566-46-9456

E-mail: kentikka@city.hekinan.lg.jp