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

令和３年３月

碧　南　市

目　次

第１章　計画の背景と目的 …… 1
　１．１　計画策定の背景と目的 …… 1
　１．２　計画の位置づけ …… 2
　１．３　計画期間 …… 2
　１．４　計画の対象 …… 3

第２章　市営住宅等の状況 …… 5
　２．１　碧南市の概要 …… 5
　２．２　上位・関連計画の把握 …… 18
　２．３　市営住宅等の現状 ……24
　２．４　市営住宅入居者アンケート調査 ……43

第３章　将来ストック量の検討 ……58

第４章　長寿命化に関する基本方針 ……69
　４．１　市営住宅の課題と整備方針 ……69
　４．２　長寿命化に関する基本方針 ……71
　４．３　ライフサイクルコスト ……72

第５章　計画の対象と事業手法の選定 ……74
　５．１　対象住宅の設定 ……74
　５．２　団地別・住棟別の事業手法の選定 ……75

第６章　点検の実施方針 ……85

第７章　計画修繕の実施方針 ……88

第８章　改善事業の実施方針 ……93

第９章　建替事業の実施方針 ……94

第 10 章　長寿命化のための事業実施予定……96

第１章　計画の背景と目的

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地方公共団体の課題となっています。

また、公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、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す。

これらを踏まえ、公営住宅等においては、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、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ため、国土交通省において、平成 21 年 3 月に公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「旧指針」という。）が策定されました。

この旧指針策定以降、公営住宅を取り巻く住宅や公共施設等の全般的な取組として、国において以下の計画等が策定されました。

▼住生活基本計画（全国計画）／国土交通省／平成 18 年 9 月、改訂平成 23 年 3 月、平成 28 年 3 月

▼インフラ長寿命化基本計画／インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議／平成 25 年 11 月

▼国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）／国土交通省／平成 26 年 5 月

▼公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針／総務省／平成 26 年 4 月

▼社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会技術部会における提言／平成 27 年 2 月

これらの動向を踏まえ、平成 28 年８月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（以下「指針」という。）が改定されました。

碧南市（以下「本市」という。）においては７団地（489 戸）の市営住宅が整備されています。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。これまでは建設年度の古い向山住宅等において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（新たな「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。

これらの背景を踏まえ、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、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ます。

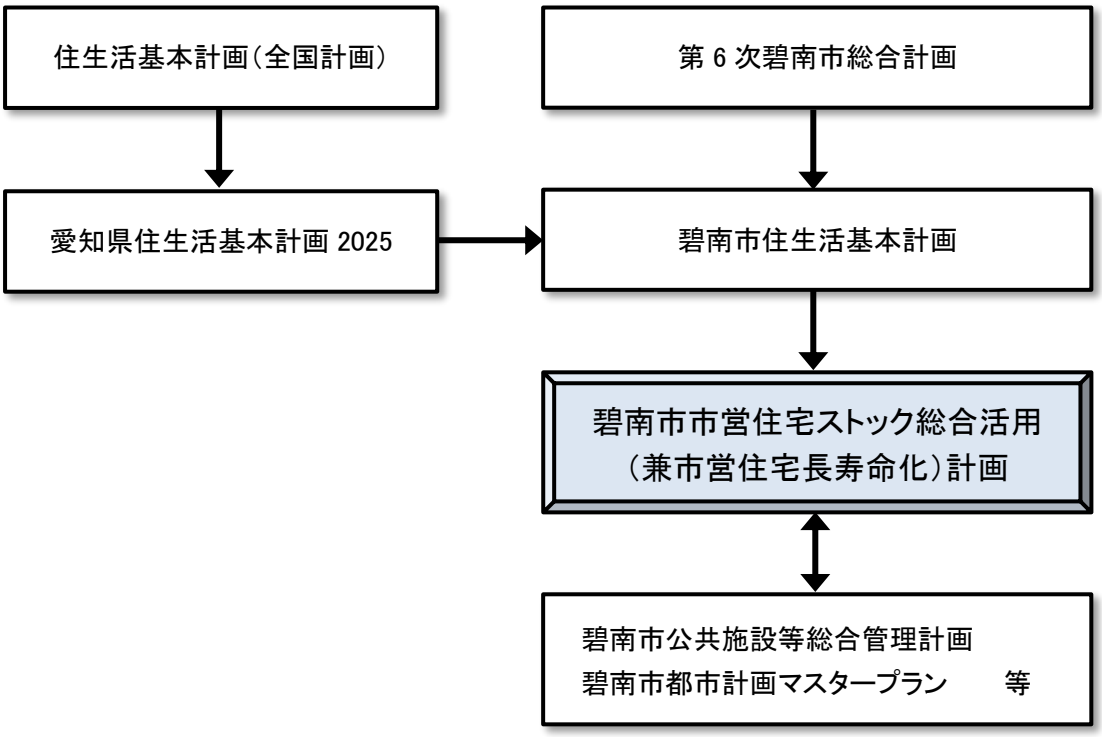


図 1-2-1 計画の位置づけ

１．３　計画期間

本計画は、管理するストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して一定程度の計画期間を確保する必要があることから、計画期間は令和 3（2021）年度から令和 12（2030）年度 までとして設定します。

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。

表 1-4-1 市営住宅一覧

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	簡平	解体・用途廃止予定
		（半崎エリア）	2	60	H27～H30	2015～2018	中耐５	第１期住棟30戸 第２期住棟30戸
		建替中（半崎エリア）	(1)	(30)	R1・R2	2019・2020	低耐２	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	中耐４	A棟44戸・B棟44戸
3	踏分住宅	１・２・３棟	3	70	S62・S63	1987・1988	中耐５	１棟20戸・２棟20戸・３棟30戸
4	新道住宅		1	36	H5・H6	1993・1994	高耐６	
5	城山住宅		1	24	H10	1998	中耐４	
6	笹山住宅		1	24	H13・H14	2001・2002	中耐４	
7	三度山住宅	A・B棟	2	96	H18～H21	2006～2009	中耐４ 高耐６	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

簡平：簡易耐火平屋建て　　低耐２：低層耐火２階建て　　中耐４：中層耐火４階建て
中耐５：中層耐火５階建て　　高耐６：高層耐火６階建て

1. 宮下住宅（簡平）

1. 宮下住宅（第１期・２期棟）

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

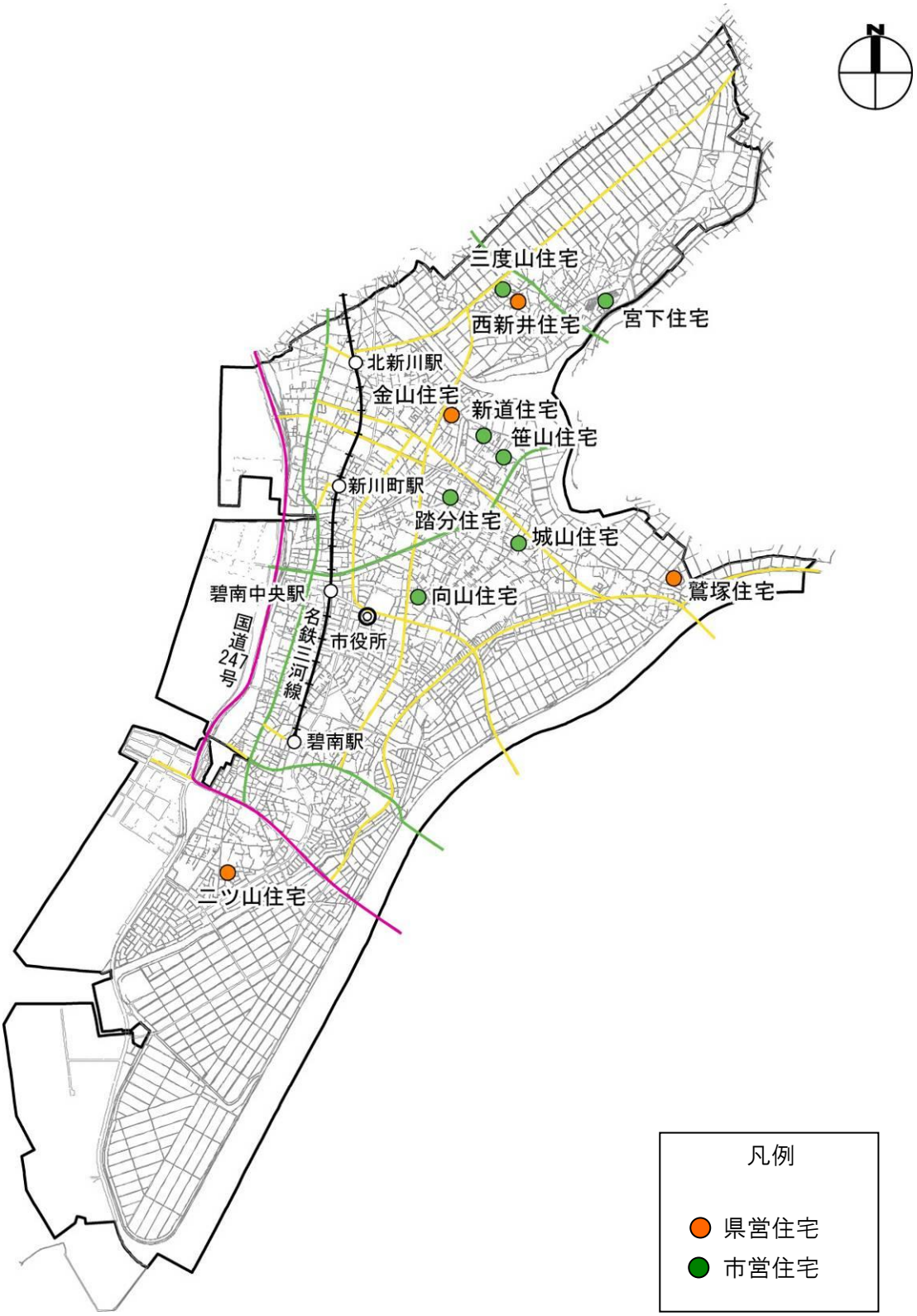


図 1-4-1 市営住宅・県営住宅位置図

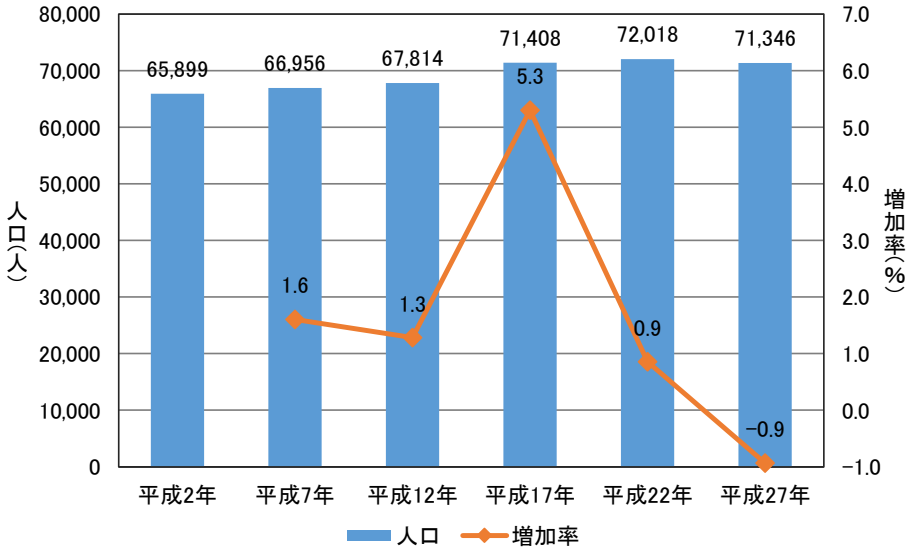
第２章　市営住宅等の状況

２．１　碧南市の概要

（１）人口・世帯数の推移

①人口動向

国勢調査による本市の人口をみると、近年増加を続けてきましたが、平成 27 年に減少に転じています。平成 27 年における人口は 71,346 人となっています。

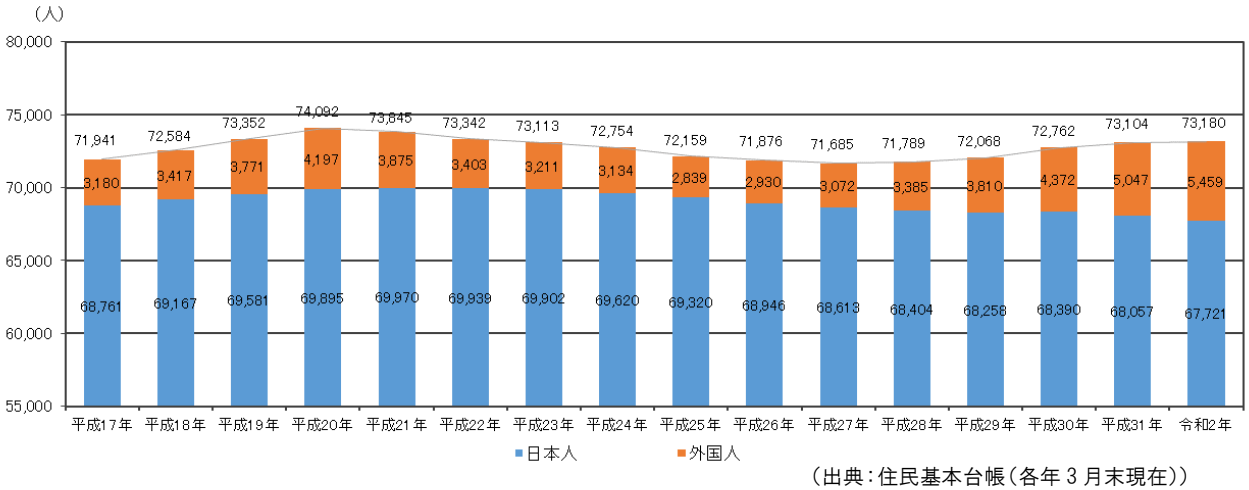


（出典：各年国勢調査）

図 2-1-1 人口の推移（国勢調査）

住民基本台帳による本市の人口をみると、平成 20 年をピークに減少傾向が続きましたが、平成 27 年以降増加に転じ、令和 2 年 3 月末現在で 73,000 人を超えています。

日本人・外国人別にみると、日本人は微減の傾向が続いていますが、外国人は平成 25 年以降増加が続き、近年の人口増は外国人の増加が大きく影響しています。



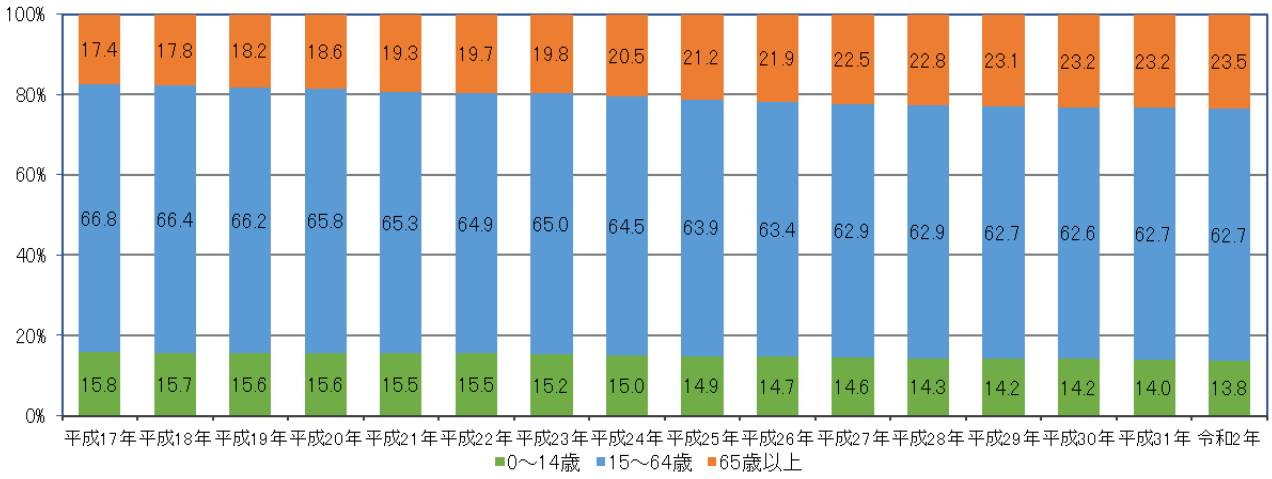
（出典：住民基本台帳（各年 3 月末現在））

図 2-1-2 人口の推移（住民基本台帳）

②年齢 3 区分別人口

少子高齢化が進展し、年少人口（0～14 歳）及び生産年齢人口（15～64 歳）比率の減少、老年人口（65 歳以上）比率の増加が続いています。

老年人口比率は 20%を超え、令和 2 年 3 月末現在では 23.5%となっています。



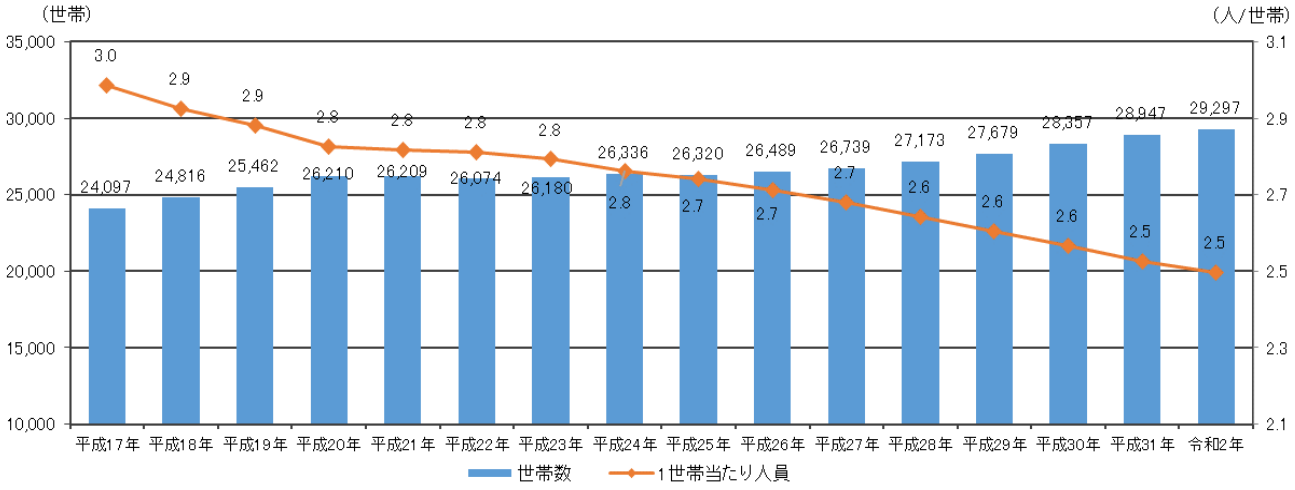
（出典：住民基本台帳（各年 3 月末現在））

図 2-1-3 年齢 3 区分別人口比率の推移

③世帯数の推移

世帯数は増加を続け、令和 2 年 3 月末現在では約 29,000 世帯となり、平成 17 年に比べ約 5,000 世帯増加しています。

1 世帯当たりの人員数は減少を続け、令和 2 年 3 月末現在では 2.5 人／世帯となり、平成 17 年に比べ 0.5 人／世帯減少しています。



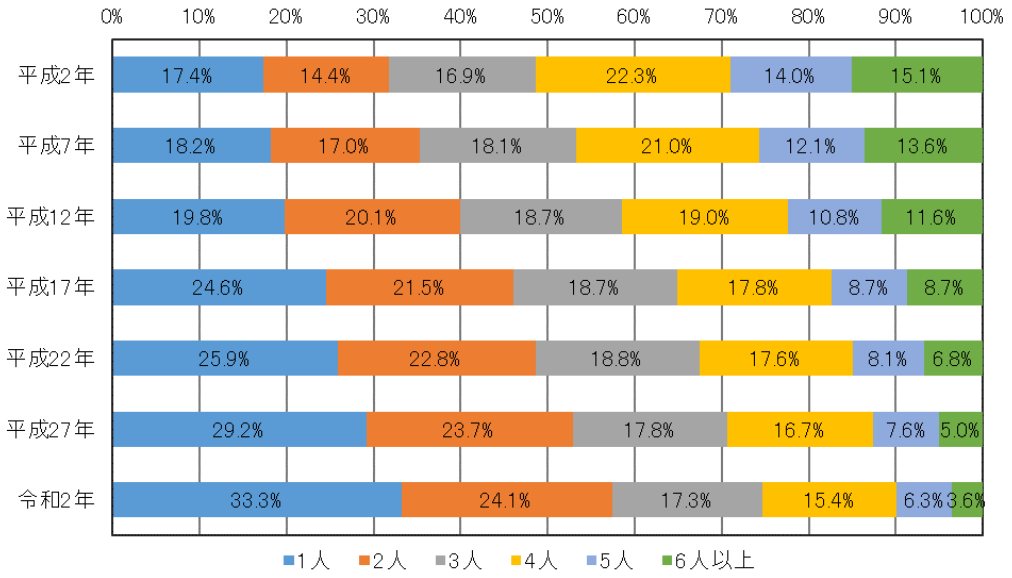
（出典：住民基本台帳（各年 3 月末現在））

図 2-1-4 世帯数の推移

④世帯人員別の世帯数

世帯人員別一般世帯数は、１人及び２人世帯の割合が年々増加しており、平成 27 年には、全体の半数を超えています。

４人以上の世帯数は、年々減少傾向にあります。

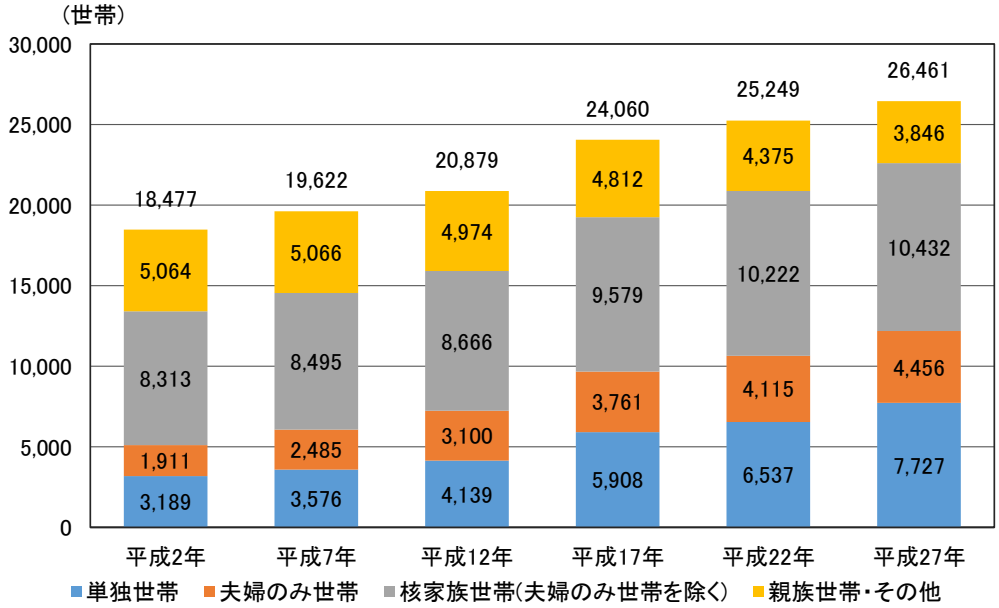


（出典：平成 2～27 年国勢調査、住民基本台帳（令和 2 年 3 月末現在））

図 2-1-5 世帯人員別一般世帯数の推移

⑤家族類型別の世帯数

家族類型別一般世帯数は、単独世帯、夫婦のみ世帯が年々増加しており、近年は単独世帯の増加が特に大きくなっています。



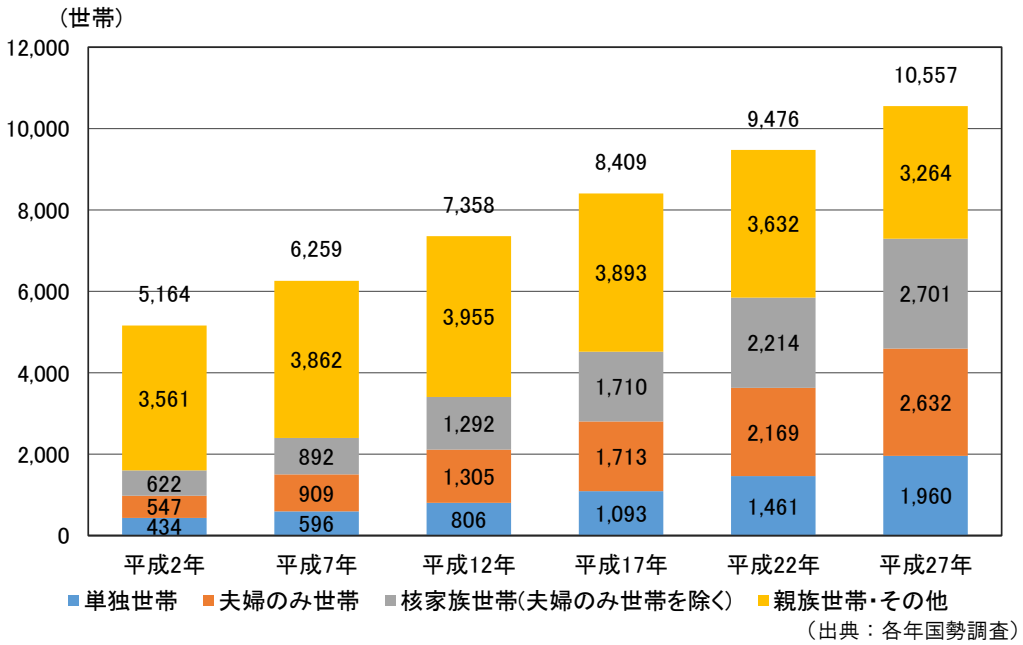
※核家族：夫婦のみの世帯、夫婦と子供から成る世帯、男親と子供から成る世帯、女親と子供から成る世帯

（出典：各年国勢調査）

図 2-1-6 家族類型別一般世帯数の推移

⑥高齢者のいる世帯数

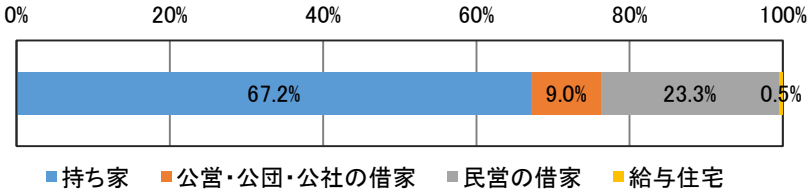
65 歳以上の高齢者のいる一般世帯の推移をみると、単独世帯、夫婦のみ世帯は年々増加し、平成 27 年には合わせて 4,592 世帯となっています。



（出典：各年国勢調査）

図 2-1-7 家族類型別高齢者（65 歳以上）のいる一般世帯数の推移

高齢者（65 歳以上）単独世帯の住宅の所有関係をみると、持ち家が最も多く 2／3 以上を占めており、次いで民営の借家が多くなっています。



（出典：平成 27 年国勢調査）

図 2-1-8 高齢者（65 歳以上）単独世帯の住宅の所有関係

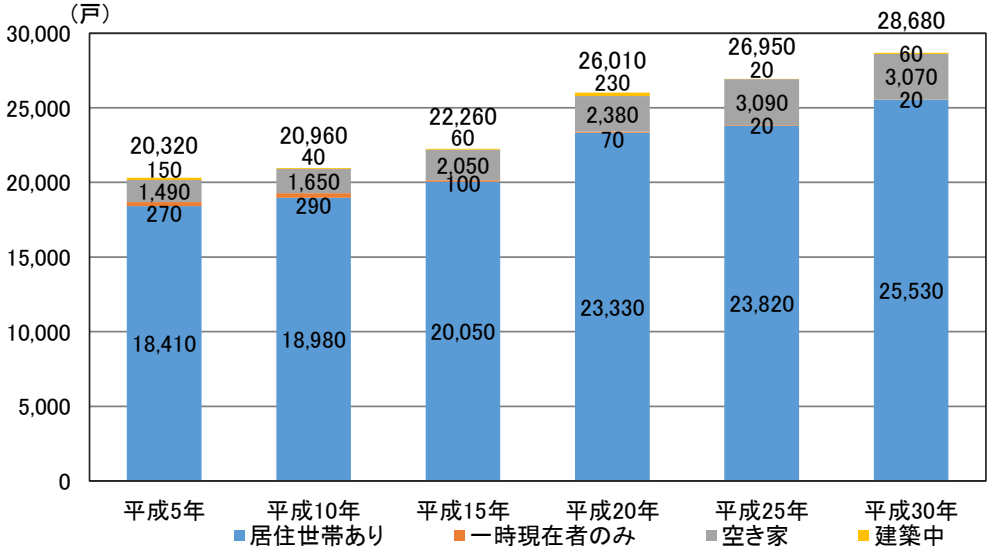
※給与住宅：社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅

（２）住宅ストック

①住宅数

住宅数は増加傾向にあり、平成 30 年には約 28,000 戸を超えています。

居住世帯ありは、各年とも 90%前後となっています。



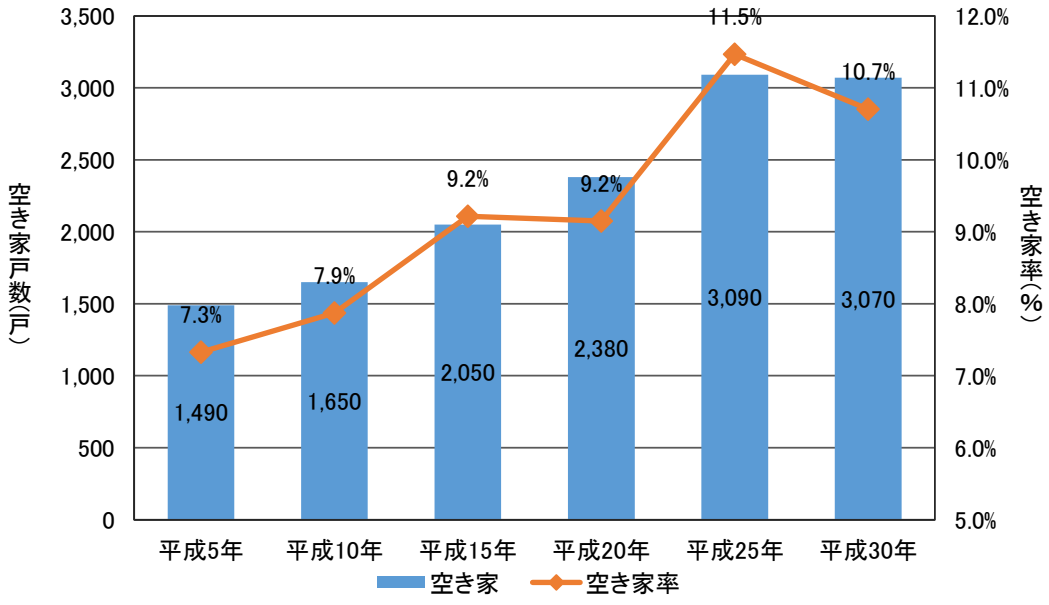
（出典：各年住宅・土地統計調査）

図 2-1-9 住宅数の推移

②空き家

平成 25 年以降、空き家戸数は 3,000 戸を超え、平成 5 年と比較して 2 倍以上に増加しています。

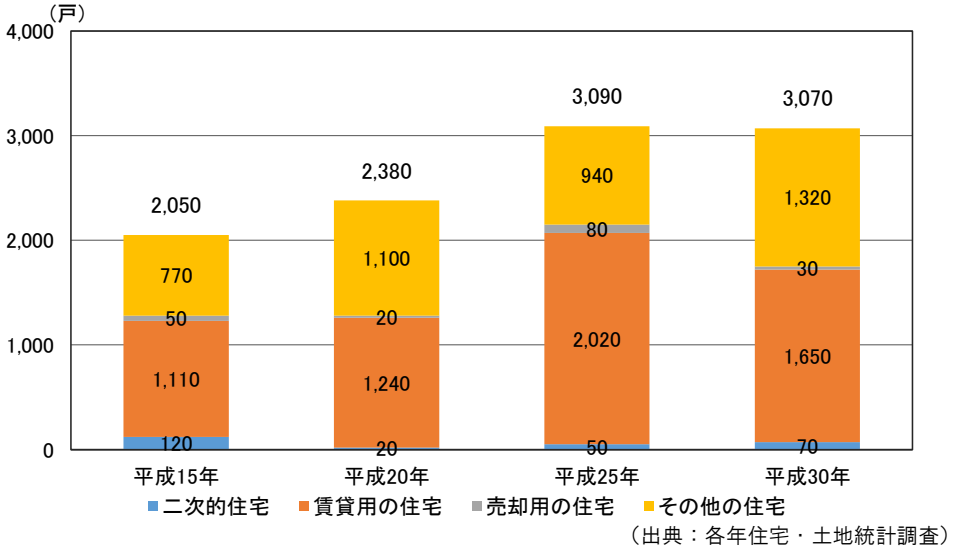
空き家率は、平成 25 年以降 10%を超えています。



（出典：各年住宅・土地統計調査）

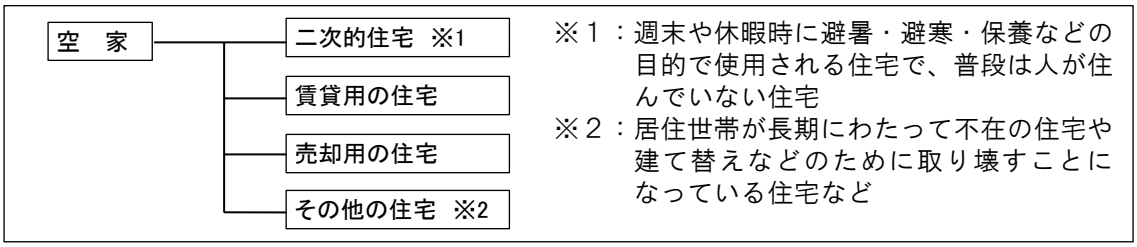
図 2-1-10 空き家状況の推移

空き家の内訳は、賃貸用の住宅が最も多くなっていますが、平成 30 年にはその他の住宅が大きく増加しています。



（出典：各年住宅・土地統計調査）

図 2-1-11 空き家の種類と種類別動向



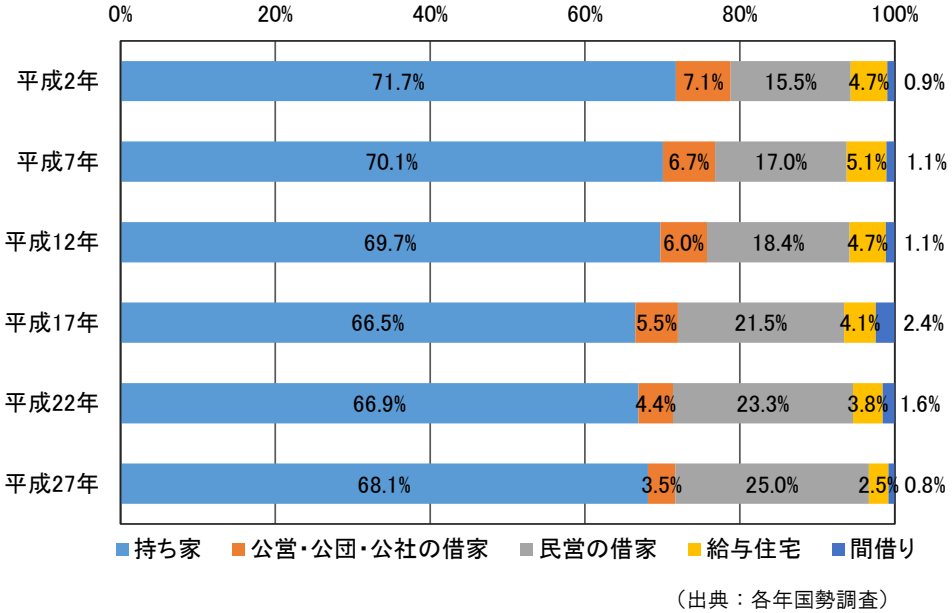
※１：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅

※２：居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

③住宅の所有関係

住宅の所有関係の状況は、持ち家の割合が最も多く、各年 70%前後を占めています。

民営の借家の割合が年々増加しており、平成 27 年には 25%となっています。

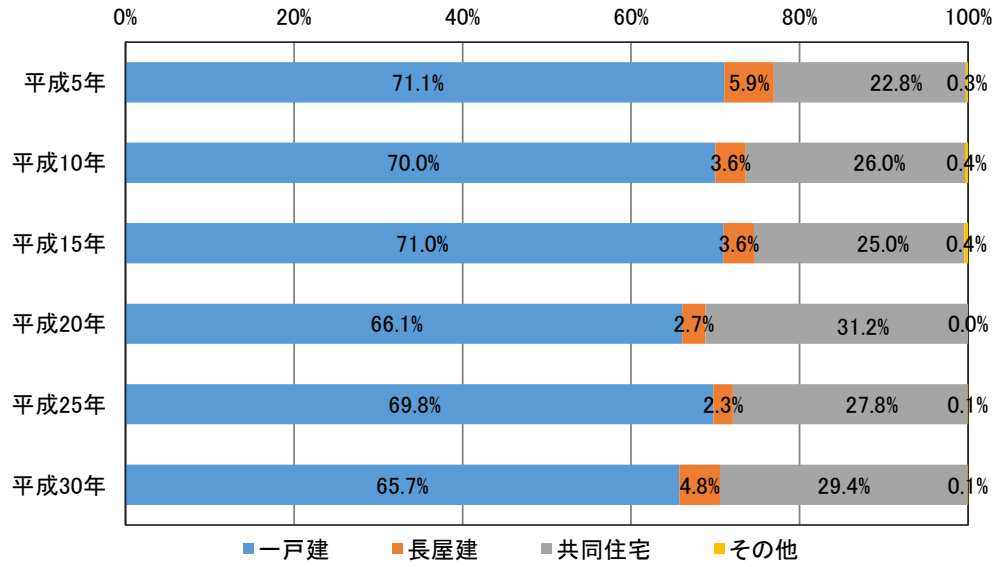


（出典：各年国勢調査）

図 2-1-12 住宅所有関係別一般世帯数の推移

④建て方別住宅数

建て方別の住宅数は、一戸建の割合が最も多く、各年 65～70%程度であり、持ち家の割合とほぼ同じとなっています。



（出典：各年住宅・土地統計調査）

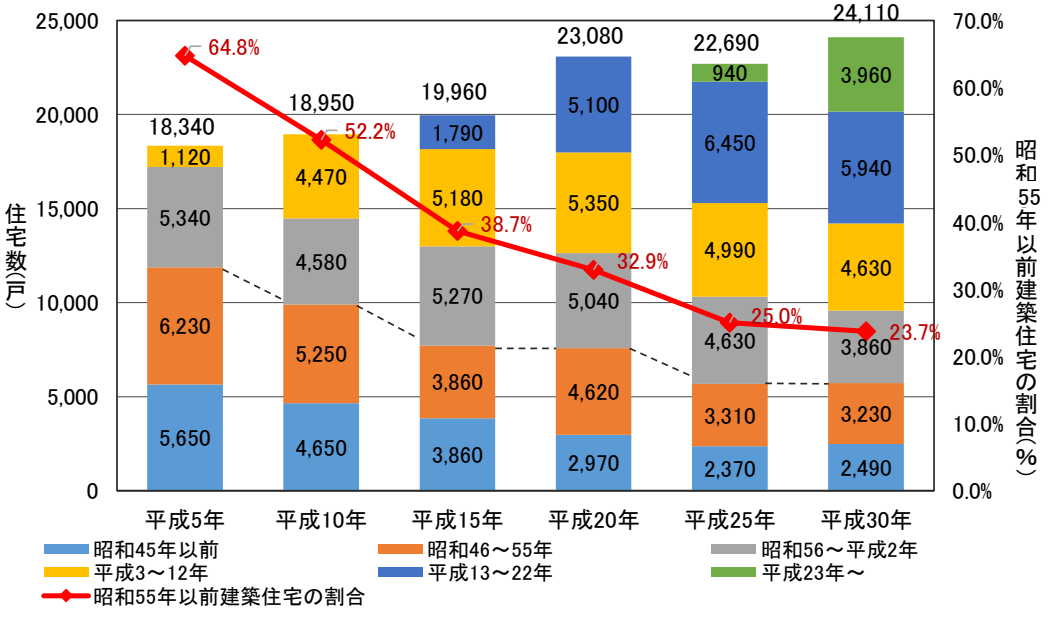
図 2-1-13 建て方別住宅数の推移

※長屋建：二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので，各住宅が壁を共通にし，それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの

※共同住宅：一棟の中に二つ以上の住宅があり，廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住を重ねて建てたもの

⑤建築時期別住宅数

建築時期別の住宅数をみると、現在の耐震基準（昭和 56 年）以前に建築された住宅は年々減少しており、平成 30 年には全体の約 24%となっています。



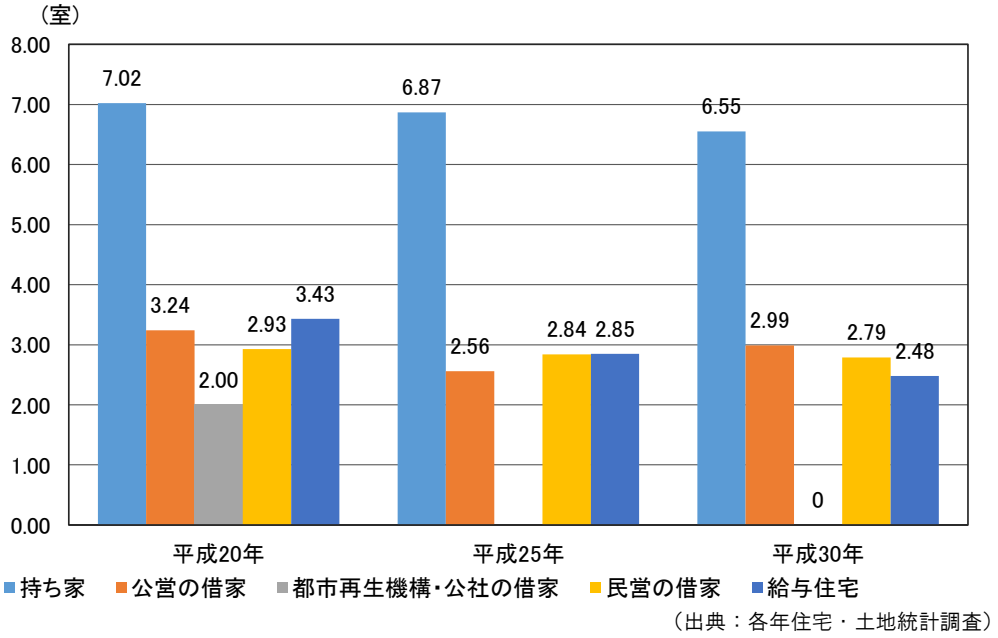
（出典：各年住宅・土地統計調査）

図 2-1-14 建築時期別住宅数の推移

⑥住宅規模

所有関係別 1 住宅当たり居住室数は、平成 30 年には持ち家 6.55 室、公営の借家 2.99 室、民営の借家 2.79 室、給与住宅 2.43 室となっています。

平成 20 年と平成 30 年を比較すると、全体的にやや減少傾向にあります。



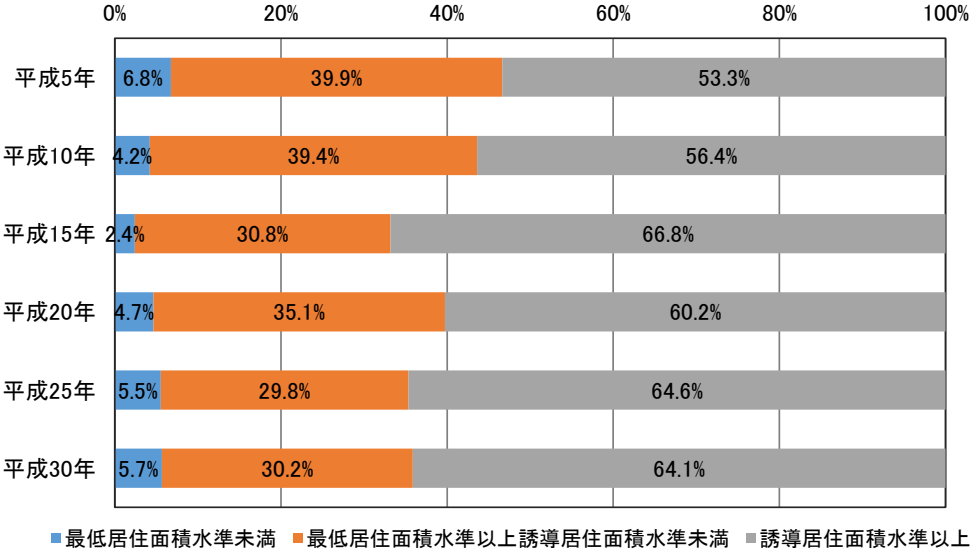
（出典：各年住宅・土地統計調査）

図 2-1-15 所有関係別 1 住宅当たり居住室数の推移

⑦居住水準

最低居住面積水準未満の住宅に居住している世帯の割合は、平成 15 年にかけては減少していましたが、平成 20 年以降は増加傾向にあります。

誘導居住面積水準以上の住宅に居住している世帯の割合は、平成 30 年は 64.1%となっており、平成 15 年以降 6 割以上を維持しています。



（出典：各年住宅・土地統計調査）

図 2-1-16 居住水準別世帯数の推移

※最低居住面積水準：世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準（例：単身 25 ㎡、2 人 30 ㎡、4 人 50 ㎡）

※誘導居住面積水準：世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準（例：単身 55 ㎡, 2 人 75 ㎡, 4 人 125 ㎡）

⑧耐震化の状況

令和元年度推計値では、住宅総数 23,712 戸のうち旧耐震基準（昭和 56 年 5 月 31 日以前の耐震基準）で建築された住宅は 4,736 戸あり、そのうち 2,785 戸は耐震性を満たしていませんが、平成 25 年度推計値より約 1,100 戸減少しています。

令和元年度推計値では、耐震性を満たす昭和 56 年以前建築の住宅と昭和 57 年以降建築の住宅は 20,927 戸あり、耐震化率は 88%となっており、平成 25 年度推計値と比較すると 5 ポイント、平成 19 年度推計値と比較すると 11 ポイント上昇しています。

表 2-1-1 住宅の耐震化の状況

（単位：戸）

	昭和 56 年以前の戸数	耐震性を満たさない	耐震性を満たす	昭和 57 年以降の戸数	計	現状耐震化率
平成 19 年度推計値	6,650	5,020	1,630	15,210	21,860	77%
平成 25 年度推計値	5,708	3,925	1,783	17,695	23,403	83%
令和元年度推計値	4,736	2,785	1,951	18,976	23,712	88%

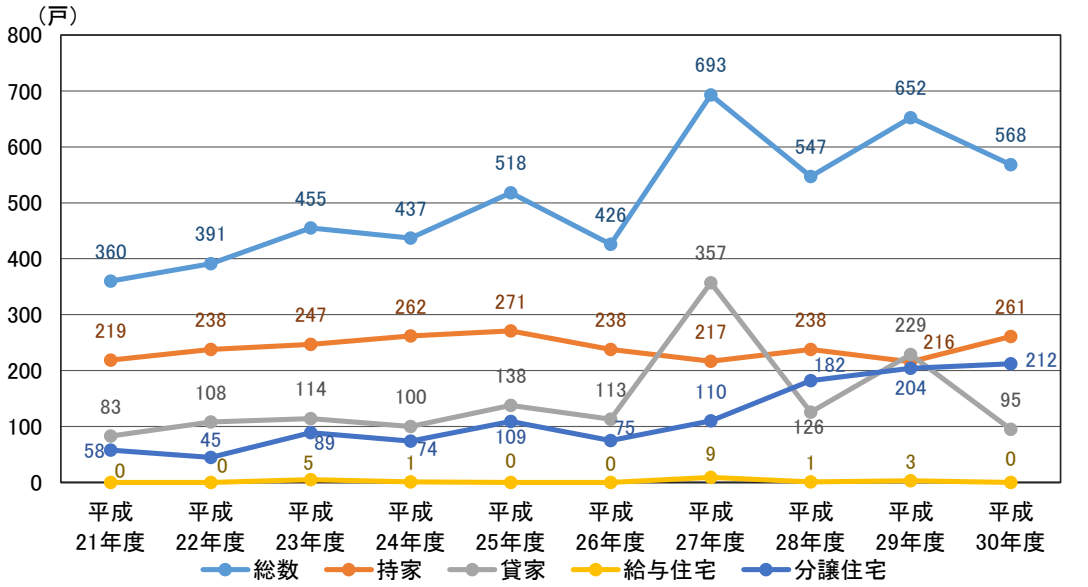
資料：碧南市建築物耐震促進計画（平成 20 年 3 月策定、平成 27 年 6 月改定）、建築課耐震化データ

（３）住宅動向・家賃の推移

①新築住宅着工動向

平成 30 年度の着工数は 568 戸で、平成 27 年度以降は 500～700 戸の間で推移しています。

所有関係別にみると、持家は 200 戸台で推移しているほか、分譲住宅は増加傾向にあります。



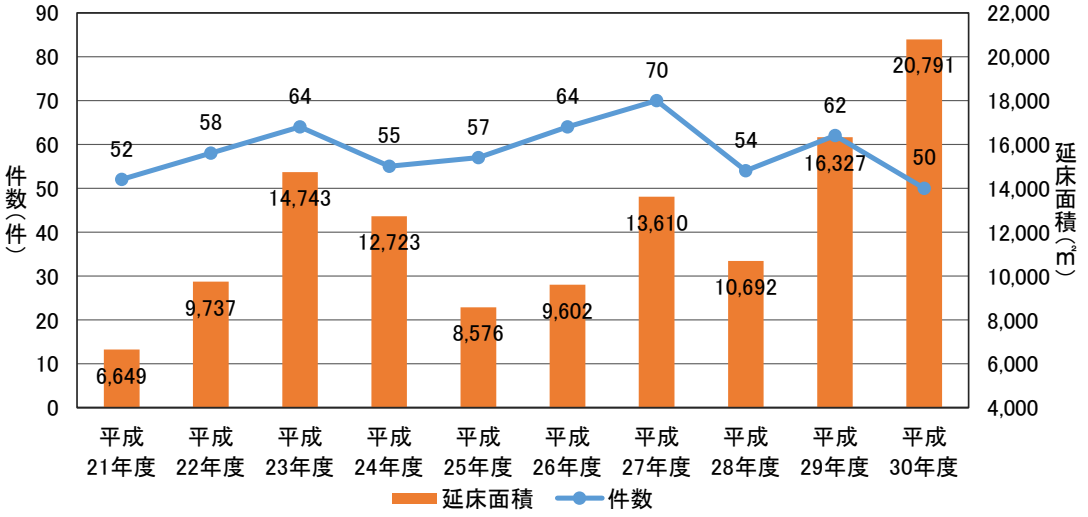
（出典：各年建築着工統計調査）

図 2-1-17 新築住宅着工動向

②増改築動向

平成 30 年度の増改築数は 50 件で、近年は 50～70 件の間で推移しています。

延床面積は、平成 26 年度以降は増加傾向にあり、平成 30 年度には 20, 791 ㎡と平成 21 年度以降最大となっています。

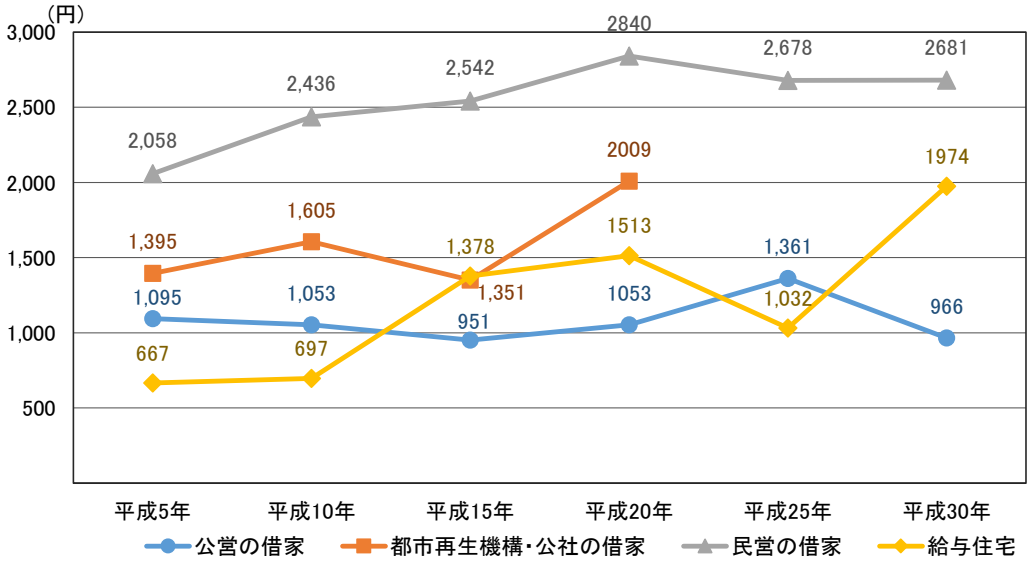


（出典：碧南の統計）

図 2-1-18 増改築動向

③家賃の推移

平成 30 年の 1 畳当たり家賃をみると、最も高いのは民営の借家 2,681 円、最も低いのは公営の借家の 966 円となっています。

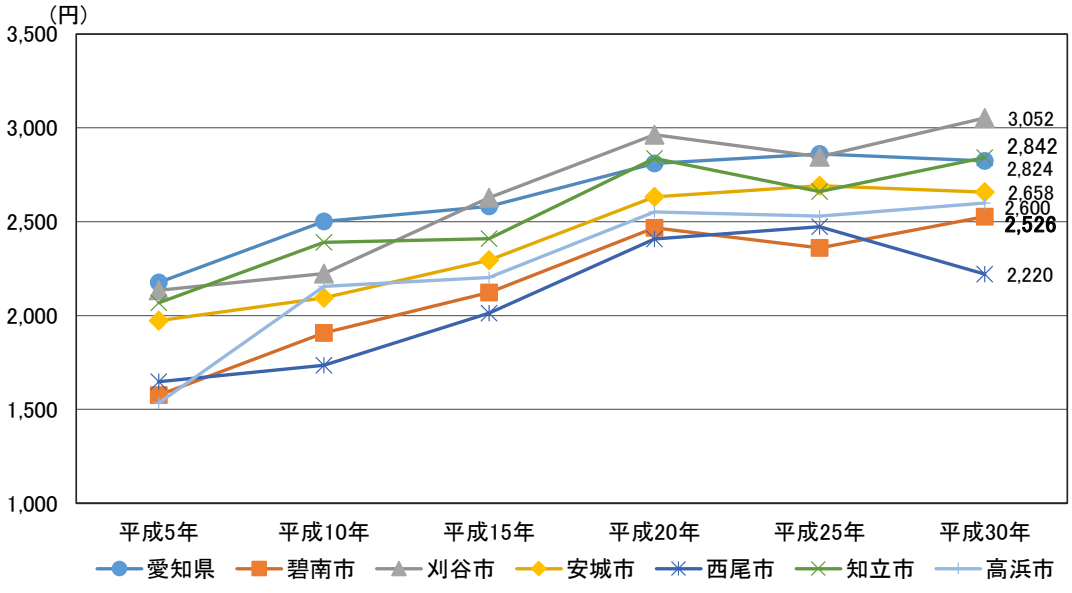


（出典：各年住宅・土地統計調査）

図 2-1-19 所有関係別 1 畳当たり家賃の推移

④家賃の比較

借家 1 畳当たりの家賃について県平均、近隣 5 市と比較すると、平成 30 年には本市は西尾市に次いで安価となっています。



（出典：各年住宅・土地統計調査）

図 2-1-20 借家 1 畳当たり家賃の比較

（４）将来推計人口

①第６次碧南市総合計画（令和２年策定予定）

第６次碧南市総合計画においては、基本構想の目標年次である令和 12（2030）年度の総人口を 75,000 人と設定しています。

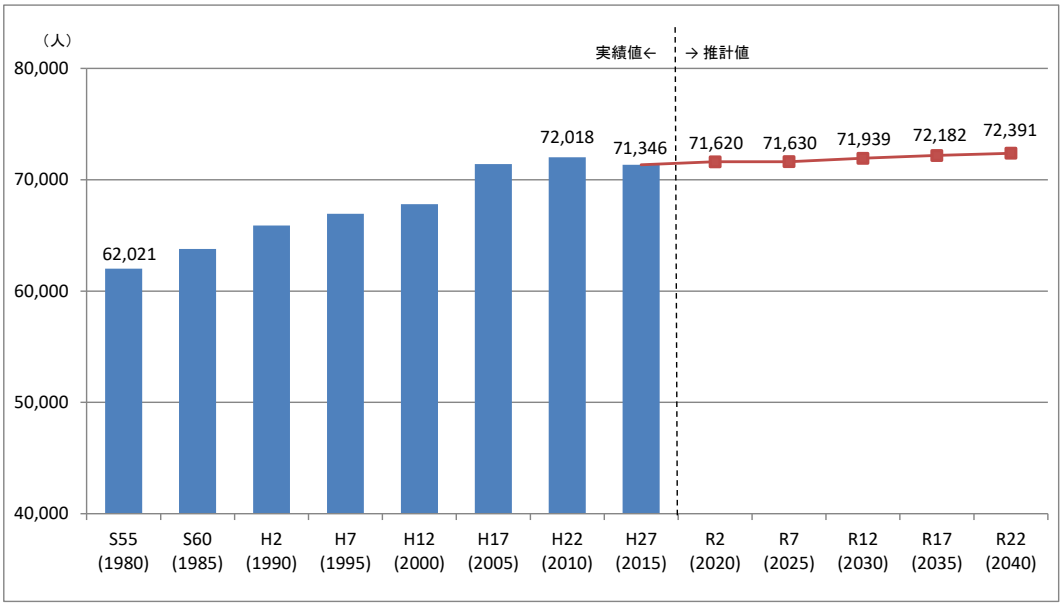
		実績値		推計値	
		平成26年(2014年)	令和元年(2019年)	令和7年(2025年)	令和12年(2030年)
総人口		**71,871人**	**73,184人**	**74,000人**	**75,000人**
	年少人口（0歳～14歳）（構成比）	10,593人 14.70%	10,170人 13.90%	9,600人 13.00%	9,400人 12.50%
	生産年齢人口（15歳～64歳）（構成比）	45,554人 63.40%	45,903人 62.70%	46,800人 63.20%	47,400人 63.20%
	老年人口（65歳以上）（構成比）	15,724人 21.90%	17,111人 23.40%	17,600人 23.80%	18,200人 24.30%

表 2-1-2 総人口の推計（第６次碧南市総合計画）

②碧南市人口ビジョン（平成 28 年３月策定）

本市においては、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を掲げ「碧南市人口ビジョン」において人口の将来目標が下図のように示されています。

長期的には令和 42（2060）年の人口として、70,000 人を維持することを目標としています。



（出典：平成 27 年までは国勢調査／R2 年以降は碧南市人口ビジョン）

図 2-1-21 将来人口の推計（碧南市人口ビジョン）

③碧南市都市計画マスタープラン（令和元年 10 月策定）

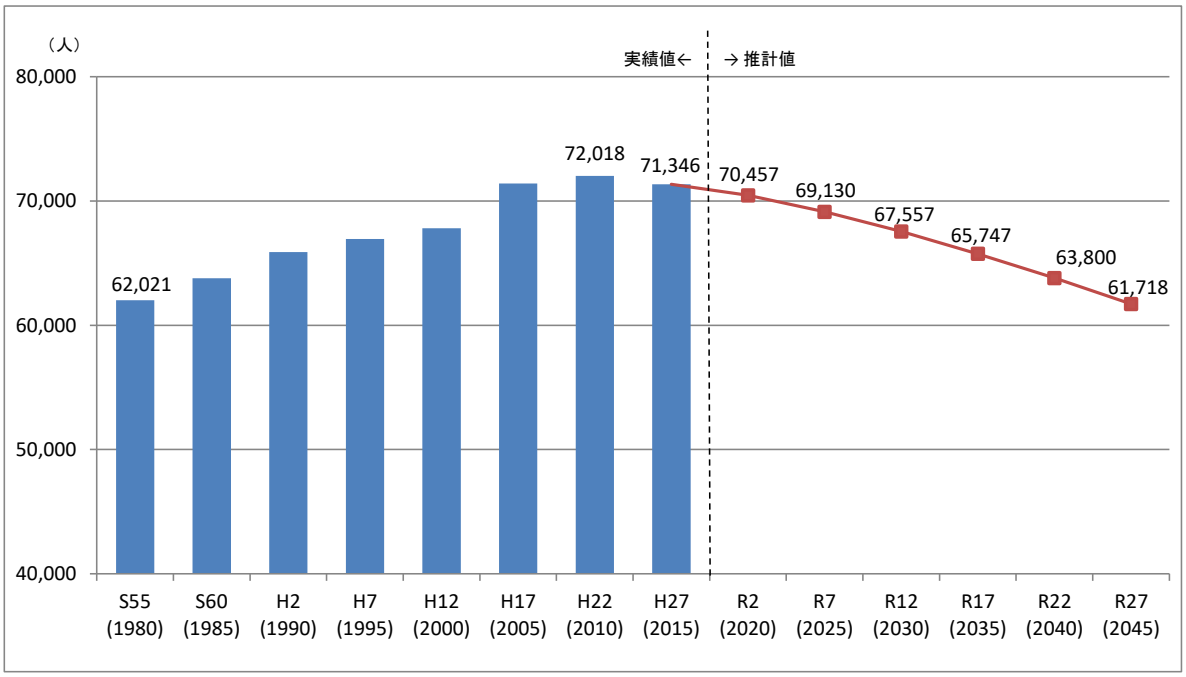
碧南市都市計画マスタープランにおいては、2030（令和 12）年における本市の人口は、平成 27 年以降の人口増加の実績を踏まえて見込まれる将来人口に、企業誘致に伴う新規従業者の受け皿として住宅・宅地を供給することにより期待される世帯の転入分を加味して 75,000 人を目標としています。

2030（令和 12）年の人口フレーム　　75,000 人

④国立社会保障・人口問題研究所による推計

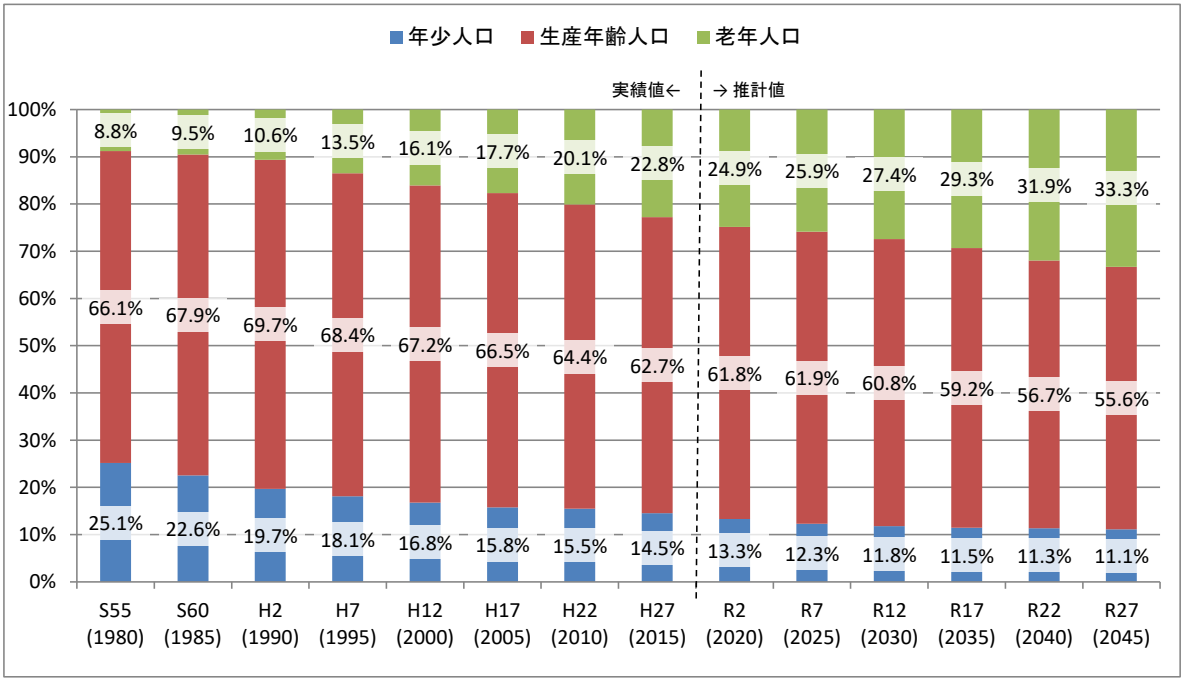
国立社会保障・人口問題研究所による「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年３月推計）」の推計によると、今後とも人口減少が進み、令和 27（2045）年には約 62,000 人まで減少する推計となっています。

年齢３区分別人口割合においては、今後とも少子高齢化のさらなる進展が示されています。



（出典：平成 27 年までは国勢調査／令和２年以降は国立社会保障・人口問題研究所推計）

図 2-1-22 将来人口の推計



（出典：平成 27 年までは国勢調査／令和２年以降は国立社会保障・人口問題研究所推計）

図 2-1-23 年齢３区分別人口割合の推計

２．２　上位・関連計画の把握

①住生活基本計画(全国計画)（平成 28 年 3 月策定）

1．計画期間

平成 28 年度から令和 7 年度

2．施策の基本的な方針

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

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

3．目標と基本的な施策【本計画関連】

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

・子育て世帯等を対象とした公営住宅への優先入居

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

・住宅のバリアフリー化やヒートショック対策を推進

・公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成

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

・民間賃貸住宅の活用

・公営住宅、UR 賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給。また、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の活用を促進

・公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生の推進

目標 8：住宅地の魅力の維持・向上

・住宅団地の再生促進と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進

②愛知県住生活基本計画 2025（平成 29 年 3 月策定）

1．計画期間

2016 年度（平成 28 年度）から 2025 年度（令和 7 年度）までの 10 年間

2．住まい・まちづくりの基本的な方針

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
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
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

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

3．住まい・まちづくりの基本的な方針に基づく施策の展開【本計画関連】

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
・公営住宅の管理の適正化
・県営住宅における良好なコミュニティの形成
・地域における活動の拠点としての公営住宅の活用
・公営住宅ストックを活用した福祉施設の整備
・重層的なセーフティネットの構築

③第６次碧南市総合計画（令和２年策定予定）

1．計画期間

令和３年度～令和12年度

2．まちづくりの基本理念

1. 安心して住める町に
2. 活気ある町に
3. あたたかい心の町に
4. きれいな水と青い空の町に
5. 清新な文化の町に

3．将来像

新たな力とともに創る　笑顔と元気のみなとまち　へきなん

4．施策の大綱

1. 安心安全で住みやすいまち
2. 人と文化が育ち・支え合うまち
3. 都市の発展に向けた活力を生み出すまち
4. ともに創る自立したまち

5．まちづくり戦略

1. 市民とともにつくる災害に強いまちづくり
2. 産業と港を活かしたまちづくり
3. 誰もが笑顔で元気に暮らせる賑わいのあるまちづくり

6．基本施策【本計画関連】

＜施策の方針＞

⑤市営住宅の長寿命化及び民間賃貸住宅等の活用

・市営住宅の計画的な維持管理・改善を進め、高齢化が進む市営住宅入居者が安心して住み続けられる住宅をめざすとともに、住宅確保要配慮者に対して適正な住戸を提供します。
・住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等の活用については、新たな住宅セーフティーネット制度を踏まえて、本市の現状に沿った民間事業者との連携を進めます。

④碧南市住生活基本計画（令和３年３月策定予定）

1．計画期間

令和２年度（基準年次）～令和 12 年度（目標年次）

2．基本理念

誰もが住みよい　安心・快適な　住まい・まちづくり
～笑顔で集うみなとまち・碧南～

3．基本目標

基本目標１：暮らしたい、住み続けたいと感じられる住まい・まちづくり
基本目標２：誰もが快適に生活できる、支えあう住まい・まちづくり
基本目標３：防災性の高い、安心・安全な住まい・まちづくり
基本目標４：既存の住宅ストックを活用した、質の高い住まい・まちづくり
基本目標５：地域特性を活かし、環境に配慮した住まい・まちづくり

4．施策の基本方向【本計画関連】

基本目標２：誰もが快適に生活できる、支えあう住まい・まちづくり

＜高齢者・障害者に配慮した住環境づくり＞

・既存住宅や既存市営住宅のバリアフリー化の促進

＜低額所得者の居住の安定の確保＞

・住宅確保要配慮者に対する民間事業者等と連携した新たな住宅セーフティネットの構築

基本目標４：既存の住宅ストックを活用した、質の高い住まい・まちづくり

＜住宅の適切な維持管理と長寿命化の推進＞

・市営住宅の適切な維持管理による長寿命化

5．重点的に取り組む住宅施策【本計画関連】

・住宅確保要配慮者に対するセーフティネットの構築

⑤碧南市都市計画マスタープラン（令和元年 10 月策定）

1．目標年次

2030（令和 12）年

2．将来都市像

水と緑に恵まれ 暮らしと産業が調和した
活力ある港湾都市・碧南

3．都市づくりの目標

目標１：だれもが暮らしやすい居住環境を備えた都市づくり
目標２：広域交流を促進する都市づくり
目標３：自然と文化を活かした都市づくり
目標４：産業活性を促進する都市づくり
目標５：安心･安全で人にやさしい都市づくり

4．住宅・居住環境の整備の方針

1) 防災性、防犯性を高め、安心・安全な住まいづくりを進めます。
（整備方針）
① 市民との連携による地域全体の防災性、防犯性向上の取組を推進するとともに、住宅の耐震性能の向上を図ります。
② 密集市街地における狭あい道路の解消を図ります。
③ 空家等対策計画に基づき、空き家の適正管理や利活用、除却等の対策を総合的に推進します。
④ ブロック塀の倒壊による被害を防止するため、生垣設置による緑化等を促進します。

2) 高齢者・障害者等が快適に生活できるよう、支えあう住まいづくりを進めます。
（整備方針）
① 高齢者や障害者だけでなく、だれもが自立して安心・快適に生活できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した環境整備、住宅のバリアフリー化等を図ります。
② 住宅困窮者への対応について、民間事業者等とも連携しながら住宅の安定的な確保を図ります。

3) だれもが住み続けたいと感じられる住まいづくりを進めます。
（整備方針）
① 多様な世帯のニーズに対応した良質な住宅整備や情報提供により、定住化を促進します。
② 子育て世代の定住化促進に向けて、良好な民間住宅が提供されるよう、若年ファミリー層向けの宅地分譲や基盤施設等の整備を推進します。

4) 既存の住宅ストックを活用しつつ、質の高い住まいづくりを進めます。
（整備方針）
① 既存住宅の長寿命化や中古住宅を安心して取引きすることができる仕組みづくり等を推進し、環境に配慮したストック型社会の実現を図ります。

5) 地域特性を活かし環境に配慮した住まいづくりを進めます。
（整備方針）
① 周辺の自然環境との共生を実践できる住まいづくり、既存の住宅ストックの有効活用や自然エネルギーの利活用等、地域に調和した住まいづくりを推進します。
② 地域資源である三州瓦等伝統的な地場産業を活かした住まいづくりを推進します。

⑥碧南市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月策定）

1．計画期間

平成 29 年度（2017 年度）から令和 38 年度（2056 年度）までの 40 年間

2．公共施設マネジメント方針

碧南市は、公共施設等について健全度や必要性を見極めたうえで長寿命化を図り、公共建築物については、徹底的にフル活用するとともに、老朽化による建替え等新規に建物を建設する際には、複合化や統合など様々な手法により、保有建築物の総延床面積の 10%削減を目標とします。

＜5 つの基本方針＞

基本方針１：既存施設のフル活用による施設総量の削減
基本方針２：長寿命化など効率的な維持管理の推進
基本方針３：安心・安全が確保された施設維持の実践
基本方針４：民間活力の導入による効率的な維持管理の構築
基本方針５：財政負担の軽減や平準化に向けた見直し

3．施設類型ごとの管理に関する基本方針【本計画関連】

＜公営住宅＞

施設概要

施設名	所在地	延床面積（㎡）	建築年度	経過年数	構造
宮下住宅	半崎町５丁目 36 番地 吹上町３丁目１番地	4,709	1964	52	CB+W
向山住宅	幸町６丁目 11 番地	4,470	1969	47	RC
踏分住宅	踏分町２丁目 14 番地	5,399	1988	28	RC
新道住宅	新道町２丁目 69 番地	2,914	1994	22	RC
城山住宅	城山町５丁目 32 番地	1,670	1999	17	RC
笹山住宅	笹山町３丁目１番地１	1,605	2002	14	RC
三度山住宅	三度山町２丁目７番地	5,774	2007	9	RC

現状

【公営住宅】
- 碧南市市営住宅再生基本計画に基づき、市全体で 512 戸が設置されています。
- 宮下住宅、向山住宅及び踏分住宅については、経年劣化による老朽化が進行しています。
- 公営住宅等長寿命化計画に基づき、計画的な修繕等を実施しています。
- 宮下住宅は、平成 27 年度から令和 2 年度で、半崎エリア 90 戸及び併設施設、集会場を建設しています。

課題

【公営住宅】
- 老朽化が進行している施設については、長寿命化の実施や建替え、廃止など方向性の検討が必要です。
- 社会情勢を踏まえながら、適正な供給戸数等の再検討が必要です。

マネジメント方針

【公営住宅】
- 公営住宅等長寿命化計画に基づき、引き続き計画的な修繕等を実施するとともに、継続的に見直しを図ります。
- 碧南市市営住宅再生基本計画の見直しに合わせ、公営住宅のあり方を検討します。

２．３　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。

団地別に管理戸数をみると宮下住宅（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。

表 2-3-1 団地別管理概要

R2(2020).4.1現在

地区（学校区）	No.	団地名	種別	住棟番号	棟数	管理戸数	建設年度		構造階数	備考
							和暦	西暦		
西端（西端）	1	宮下住宅	公営	23～43棟（吹上エリア）	20	91	S42～S44	1967～1969	簡平	解体・用途廃止予定
				（半崎エリア）	2	60	H27～H30	2015～2018	中耐５	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	低耐２	R3年度に供用開始予定（第３期住棟30戸）
中央（中央）	2	向山住宅	公営	A・B棟	2	88	S45・S46	1970・1971	中耐４	A棟44戸・B棟44戸
新川（新川）	3	踏分住宅	公営	1・2・3棟	3	70	S62・S63	1987・1988	中耐５	1棟20戸・2棟20戸・3棟30戸
旭（鷲塚）	4	新道住宅	公営		1	36	H5・H6	1993・1994	高耐６	
	5	城山住宅	公営		1	24	H10	1998	中耐４	
	6	笹山住宅	公営		1	24	H13・H14	2001・2002	中耐４	
西端（西端）	7	三度山住宅	公営	A・B棟	2	96	H18～H21	2006～2009	中耐４ 高耐６	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

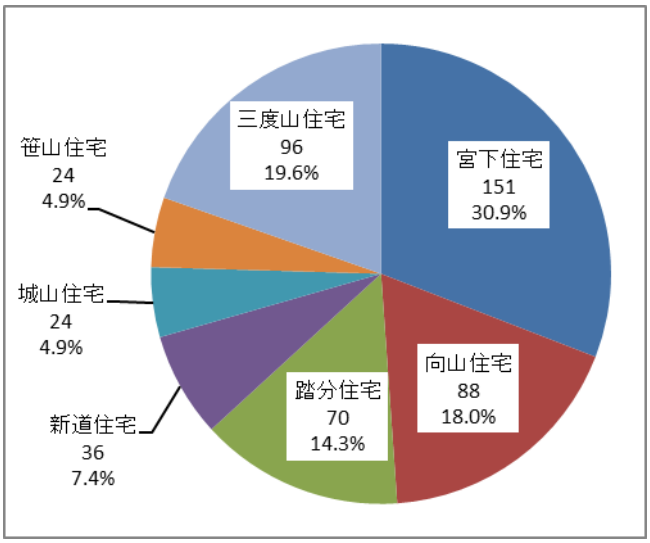


図 2-3-1 団地別管理戸数

②構造別管理戸数

市営住宅を構造別にみると、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。その他はほぼ同じ比率となっています。

表 2-3-2 構造別管理戸数

	簡平	中耐4	中耐5	高耐6	合計
宮下住宅	91	－	60	－	151
	60.3%	－	39.7%	－	100.0%
向山住宅	－	88	－	－	88
	－	100.0%	－	－	100.0%
踏分住宅	－	－	70	－	70
	－	－	100.0%	－	100.0%
新道住宅	－	－	－	36	36
	－	－	－	100.0%	100.0%
城山住宅	－	24	－	－	24
	－	100.0%	－	－	100.0%
笹山住宅	－	24	－	－	24
	－	100.0%	－	－	100.0%
三度山住宅	－	24	－	72	96
	－	25.0%	－	75.0%	100.0%
計	91	160	130	108	489
	18.6%	32.7%	26.6%	22.1%	100.0%

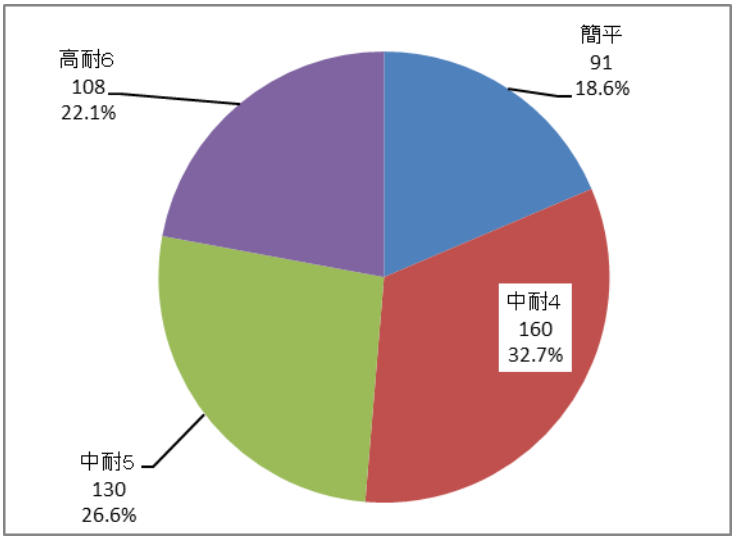


図 2-3-2 構造別管理戸数

③建設年度別管理戸数

市営住宅を建設年度別にみると、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です。

平成以降の建設は 240 戸（49.1%）となっています。特に平成 18 年以降の新しい住棟も 156 戸（31.9%）と多くなっています。

表 2-3-3 建設年度別管理戸数

S40年代	S50～60年代	H1年～	H10年～	H18年～	合計
179	70	36	48	156	489
36.6%	14.3%	7.4%	9.8%	31.9%	100.0%
宮下住宅（簡平）91戸 向山住宅88戸	踏分住宅（S62・63） 70戸	新道住宅36戸	城山住宅24戸 笹山住宅24戸	宮下住宅（1・2期）60戸 三度山住宅96戸	

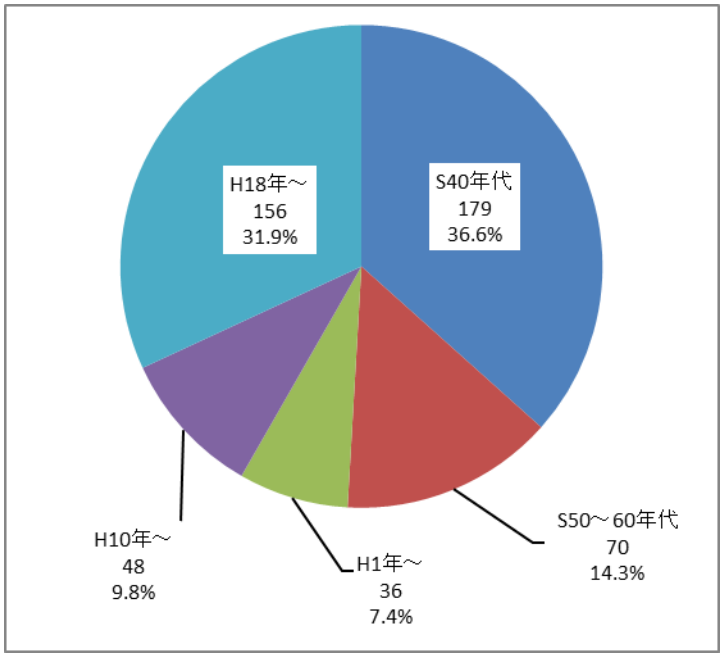


図 2-3-3 建設年度別管理戸数

④建設年度別構造別管理戸数

建設年度別構造別管理戸数をみると、昭和 40 年代は簡易耐火平屋建て（宮下住宅 91 戸）、その後は中層耐火４・５階建て、高層耐火６階建てが建設されています。

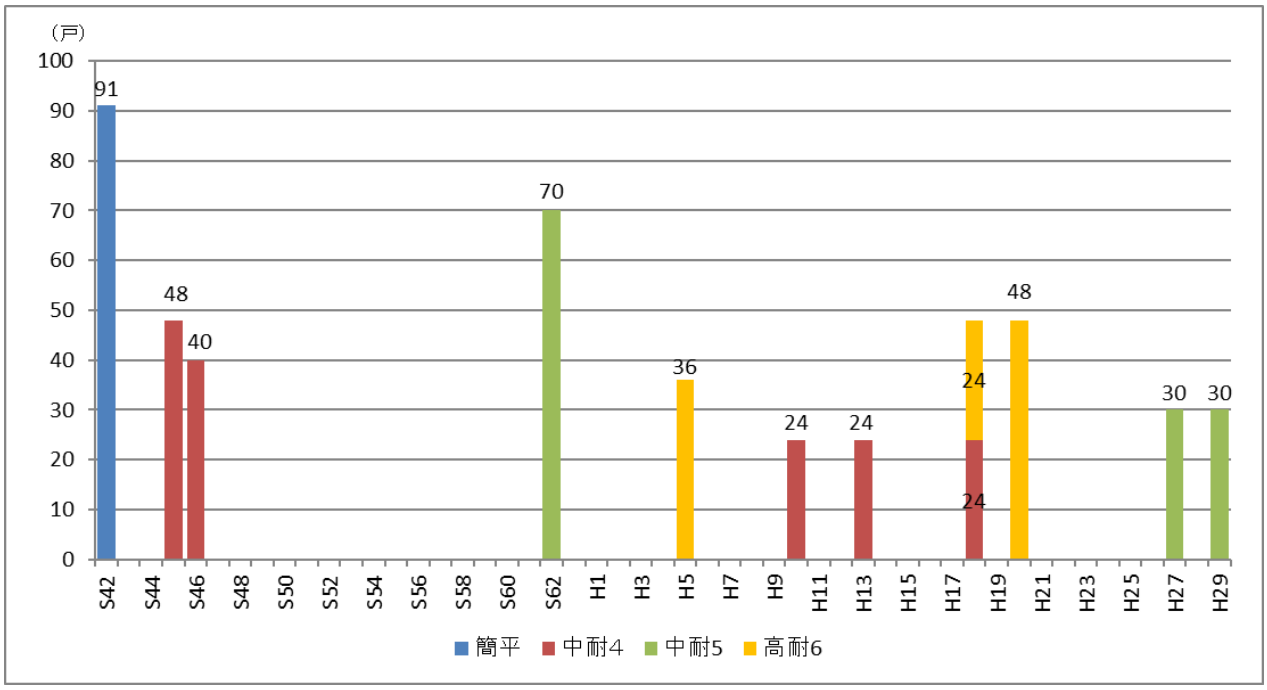


図 2-3-4 建設年度別構造別管理戸数

⑤耐用年数経過状況

耐用年数経過状況（令和 2（2020）年）をみると、宮下住宅［簡平］91 戸（全体の 18.6%）が耐用年数を経過、向山住宅 88 戸（18.0%）が耐用年数の 1/2 を経過しています。

計画期間終期となる令和 12（2030）年においては向山住宅 88 戸に加え、踏分住宅 70 戸、新道住宅 36 戸が耐用年数の 1/2 を経過します（39.7%）。

表 2-3-4 耐用年数経過状況

No	団地名	構造階数	耐用年数	耐用年数経過 令和2(2020)基準	計画期間内 耐用年数経過 令和12(2030)基準	管理戸数		（比率）
1	宮下住宅	簡平	30	経過	経過	91		18.6%
		中耐5	70	－	－	30		
		中耐5	70	－	－	30		
2	向山住宅	中耐4	70	1/2経過	1/2経過	48	88	18.0%
		中耐4	70	1/2経過	1/2経過	40		
3	踏分住宅	中耐5	70	－	1/2経過	70	106	21.7%
4	新道住宅	高耐6	70	－	1/2経過	36		
5	城山住宅	中耐4	70	－	－	24		
6	笹山住宅	中耐4	70	－	－	24		
7	三度山住宅	中耐4	70	－	－	24		
		高耐6	70	－	－	24		
		高耐6	70	－	－	48		
計						489		100.0%

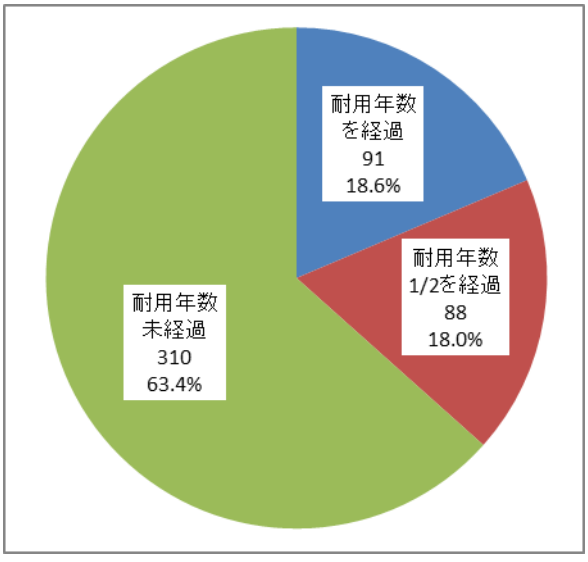


図 2-3-5 耐用年数経過状況（令和 2（2020）年）

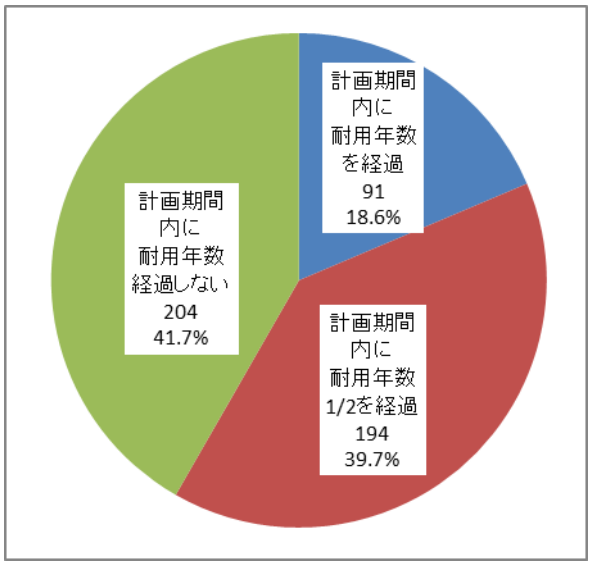


図 2-3-6 耐用年数経過状況（令和 12（2030）年）

⑥住戸規模の状況

住戸規模別にみると、30～40 ㎡未満 191 戸（39.0%）と最も多くなっています（内、宮下住宅［簡平］91 戸（18.6%））。次いで 60～70 ㎡未満、50～60 ㎡未満の順となっています。

住戸タイプをみると２K が最も多く、次いで、３DK、２DK の順となっています。

団地別に住戸タイプをみると、宮下住宅［簡平］、向山住宅はすべて２K（30～40 ㎡未満）となっています。踏分住宅はすべて３DK（64.0・65.0 ㎡）、新道住宅はすべて３LDK（70.0・71.5 ㎡）となっています。その他の団地は様々な住宅タイプが整備されています。

表 2-3-5 住戸規模別戸数

	簡平	中耐4	中耐5	高耐6	合計	
30～40㎡未満	91	88		12	191	39.0%
40～50㎡		4	20	12	36	7.4%
50～60㎡		32	35	30	97	19.8%
60～70㎡		36	75	18	129	26.4%
70㎡以上				36	36	7.4%
計	91	160	130	108	489	100.0%

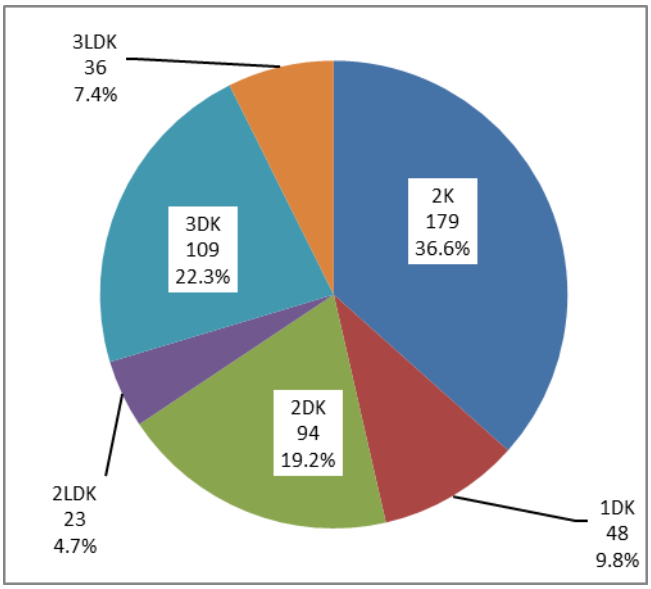


図 2-3-7 住戸タイプ別戸数

表 2-3-6 団地別住戸タイプ（住戸面積）

R2(2020).4.1現在

No.	団地名	住棟番号	棟数	管理戸数	構造階数	住戸タイプ	住宅面積
1	宮下住宅	23～43棟	20	91	簡平	2K	32.0～36.0
		第1期	2	10	中耐5	1DK	40.2
				10		2DK	50.1
				5		2LDK	58.1
				5		3DK	62.6
		第2期		10	中耐5	1DK	40.2
				20		2DK	50.1
2	向山住宅	A棟西	2	24	中耐4	2K	37.5
		B棟西		24			32.4
		A棟東		20			37.5
		B棟東		20			32.4
3	踏分住宅	1棟	3	20	中耐5	3DK	65.0
		2棟		20			
		3棟		30			64.0
4	新道住宅		1	12	高耐6	3LDK	71.5
				24			70.0
5	城山住宅		1	2	中耐4	2DK	51.3
				2		3DK	65.1
				6		2DK	51.5
				14		3DK	65.8
6	笹山住宅		1	8	中耐4	2DK	52.8
				8		2LDK	60.2
				8		3DK	65.6
7	三度山住宅	A棟	2	4	中耐4	1DK	40.0
				12		2DK	50.9
				4			53.6
				4		2LDK	63.0
		B棟		6	高耐6	1DK	39.8
				6			42.6
				6		2DK	50.8
				6		2LDK	63.2
		B棟		6	高耐6	1DK	42.6
				6			39.8
				24		2DK	50.8
				1			63.0
				1			65.9
				5		3DK	64.9
				5			67.8
計			32	489			

⑦空室の状況

令和２（2020）年３月 31 日現在の空室戸数を下表に示します。募集停止、新規未入居の宮下住宅を除く空室戸数は 12 戸（入居率 96.4%）となっています。

表 2-3-7 空室の状況

R2(2020).3.31現在

No.	団地名	住棟番号	棟数	管理戸数	入居戸数	空室戸数	入居率	備考
1	宮下住宅	23～43棟	20	91	25	66	27.5%	【募集停止】
		第1・2期	2	60	60	0	100.0%	
2	向山住宅	A・B棟	2	88	88	0	100.0%	
3	踏分住宅	1・2・3棟	3	70	63	7	90.0%	
4	新道住宅		1	36	35	1	97.2%	
5	城山住宅		1	24	22	2	91.7%	
6	笹山住宅		1	24	22	2	91.7%	
7	三度山住宅	A・B棟	2	96	96	0	100.0%	
計			32	489	411	78	84.0%	
計(宮下住宅除く)				338	326	12	96.4%	

（２）団地別・住棟別の状況

①住戸内設備の状況

住戸内設備の状況を下表に示します。

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、手すりは整備されています。

表 2-3-8 住戸内設備の状況

R2(2020).4.1現在

No.	団地名	住棟番号	棟数	管理戸数	浴室		3箇所給湯	自動ドア等	手すり		
					浴室	浴槽			トイレ	玄関	浴室
1	宮下住宅	23～43棟	20	91	○	×	×	×	×	×	×
		第1・2期	2	60	○	○	○	△	○	○	○
2	向山住宅	A・B棟	2	88	○	×	○	×	△	△	×
3	踏分住宅	1・2・3棟	3	70	○	×	×	×	○	×	○
4	新道住宅		1	36	○	○	×	×	○	○	○
5	城山住宅		1	24	○	○	○	△	○	○	○
6	笹山住宅		1	24	○	○	○	△	○	○	○
7	三度山住宅	A・B棟	2	96	○	○	○	△	○	○	○

○:対応　△:一部対応　×:非対応

※自動ドア等＝玄関に吊り下げ式引き戸を使用

※3箇所給湯:台所、風呂、洗面所

向山住宅は洗面所がないため2箇所

②附帯・共同施設の設置状況

各団地には下表に示すように集会施設、自転車置場等が設置されています。

表 2-3-9 附帯・共同施設の設置状況

R2(2020).4.1現在

No.	団地名	施設名	建設年度		構造	延床面積（㎡）	備考
			和暦	西暦			
1	宮下住宅	集会場	S45	1970		50.22	取壊し用途廃止予定
		自転車置場	H28	2016	鉄骨造	46.81	
		自転車置場	H30	2018	鉄骨造	46.81	
2	向山住宅	集会場	H2	1990	鉄骨造	52.29	
		物置01	S46	1971	CB造	61.28	
		物置02	S46	1971	CB造	61.28	
		物置03	H21	2009	軽量鉄骨造	54.50	
		物置04	H21	2009	軽量鉄骨造	54.50	
		物置05	H21	2009	軽量鉄骨造	32.40	
		自転車置場	S46	1971	鉄骨造	81.2	
3	踏分住宅	集会室	S63	1988	RC造	69.68	
		自転車置場	S63	1988	鉄骨造	116.64	
		四阿	S63	1988	鉄骨造	5.76	
4	新道住宅	集会室	H6	1994	RC造	61.88	
		自転車置場	H6	1994	鉄骨造	70.33	
5	城山住宅	集会所	H11	1999	RC造	49.14	
		自転車置場	H11	1999	鉄骨造	19.64	
6	笹山住宅	自転車置場	H14	2002	鉄骨造	27.49	集会所は住棟と合築
7	三度山住宅	自治集会所	H21	2009	RC造	90.45	
		自転車置場01	H19	2007	鉄骨造	35.76	
		自転車置場02	H19	2007	鉄骨造	35.76	
		自転車置場03	H21	2009	鉄骨造	75.98	

1. 宮下住宅集会場

2. 向山住宅集会場

3. 踏分住宅集会室

4. 新道住宅集会室

5. 城山住宅集会所

6. 笹山住宅集会所（住棟と合築）

7. 三度山住宅自治集会所

③住宅団地属性

敷地面積をみると、宮下住宅が約 25,000 ㎡と最も大きく、次いで、三度山住宅、踏分住宅がそれぞれ約 9,300 ㎡、約 7,600 ㎡となっています。

市営住宅はすべて市街化区域内に立地しており、踏分住宅、新道住宅は準工業地域に、その他は住居系用途地域に立地しています。

排水処理は宮下住宅、向山住宅、笹山住宅、三度山住宅は公共下水道、その他は合併浄化槽となっています。

表 2-3-10 団地の立地・敷地状況

R2(2020).4.1現在

No.	団地名	住棟番号	棟数	管理戸数	※1 敷地面積（㎡）	※2 建築面積（㎡）	延床面積（㎡）	用途地域	指定建ぺい率	指定容積率	排水処理
1	宮下住宅	23～43棟	20	91	13,338	3,092	3,092	第1種住居地域	60	200	公共下水道
		第1・2期	2	60	11,637	870	3,270				
	計		22	151	24,975	3,962	6,362				
2	向山住宅	A・B棟	2	88	4,955	1,406	3,956	第1種住居地域	60	200	公共下水道
3	踏分住宅	1・2・3棟	3	70	7,581	1,278	5,313	準工業地域	60	200	合併浄化槽
4	新道住宅		1	36	4,088	820	2,864	準工業地域	60	200	合併浄化槽
5	城山住宅		1	24	3,219	567	1,670	第1種住居地域	60	200	合併浄化槽
6	笹山住宅		1	24	3,603	555	1,605	第1種中高層住居専用地域	60	200	公共下水道
7	三度山住宅	A・B棟	2	96	9,258	1,441	5,773	第1種中高層住居専用地域	60	200	公共下水道
計				489	57,679	10,029	27,543				

※1：敷地面積は共同施設の敷地に相当する部分の面積を含む。（団地の面積）

※2：建築面積及び延床面積は共同施設の床面積を含む。

④改善履歴

各団地の主な改善履歴を下表に示します。

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。

表 2-3-11 団地の改善履歴

No.	団地名	住棟番号	棟数	管理戸数	構造階数	改善履歴	年度		備考
							和暦	西暦	
1	宮下住宅	23～43棟	20	91	簡平	―	―	―	解体・用途廃止予定
		第1期	1	30	中耐5	建替事業	H27・H28	2015・2016	
		第2期	1	30	中耐5		H29・H30	2017・2018	
		第3期	1	30	低耐2		R1・R2	2019・2020	
2	向山住宅	A・B棟	2	88	中耐4	新築工事（A棟西・B棟西）	S45	1970	
						新築工事（A棟東・B棟東）	S46	1971	
						浴室改修工事	S59・S60	1984・1985	
						外装工事	S62	1987	
						玄関ドア取替工事	H9	1997	
						外壁等改修工事	H10	1998	
						屋根防水等改修工事	H11	1999	
						浴室サッシ等改修工事	H12	2000	
						給水管改修工事	H14	2002	
						排水管改修工事	H16	2004	
						耐震改修工事	H19	2007	
						給湯器設置工事	H20	2008	
						エレベーター設置工事	H21	2009	
						A棟外壁改修	H26	2014	
						B棟外壁改修	H27	2015	
3	踏分住宅	1・2・3棟	3	70	中耐5	建替工事	S62	1987	
						天井石綿含有材囲込工事	H21	2009	
						排水管更生	H27	2015	
						外壁改修	H28・H29	2016・2017	
4	新道住宅		1	36	高耐6	建替事業	H5	1993	
						風呂釜取替工事	H21・H22	2016・2010	
						外壁改修	R1	2019	
5	城山住宅		1	24	中耐4	建替事業	H10	1998	
						給湯器取替工事	R1	2019	
6	笹山住宅		1	24	中耐4	建替事業	H13	2001	
						給湯器取替工事	R2	2020	
7	三度山住宅	A棟	2	24	中耐4	建替事業	H18	2006	
		B棟第1期		24	高耐6				
		B棟第2期		48	高耐6		H20	2008	
計			33	519					

※：建替・新築工事、建物の改善等に関わる工事、概ね500万円以上の工事を抽出

⑤維持管理にかかる費用の状況

近年の団地の維持管理費用（改善工事費含む）を下表に示します。向山住宅では、平成 26・27 年度に外壁と手すりの改修、踏分住宅では、平成 27 年度に排水管の更生、平成 28・29 年度に外壁改修を行い、多額な費用がかかっています。

表 2-3-12 維持管理にかかる費用の状況

（単位：円）

No.	住宅名	棟数	管理戸数	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R元年度
1	宮下住宅	22	151	962,812	812,024	2,205,201	2,106,554	693,967	2,881,780	4,464,401	2,460,020
2	向山住宅	2	88	5,878,354	5,623,847	47,871,809	45,783,873	7,745,824	9,721,877	7,840,082	5,424,485
3	踏分住宅	3	70	3,086,543	5,967,068	3,150,714	72,828,132	37,330,901	33,377,662	3,606,893	7,844,992
4	新道住宅	1	36	1,719,154	2,417,127	3,150,714	2,832,888	4,477,517	7,054,952	6,530,802	13,070,220
5	城山住宅	1	24	1,975,563	2,734,745	2,240,688	2,367,148	2,479,422	1,928,315	2,516,832	8,425,247
6	笹山住宅	1	24	1,618,174	2,107,903	1,885,382	2,293,410	2,383,427	2,445,209	3,183,306	3,382,551
7	三度山住宅	2	96	3,229,944	3,201,937	4,024,629	4,310,680	3,488,513	4,758,736	5,116,050	4,818,653
計		32	489	18,470,544	22,864,651	64,529,137	132,522,685	58,599,571	62,168,531	33,258,366	45,426,168

※宮下住宅H29年度以降には新住棟を含む

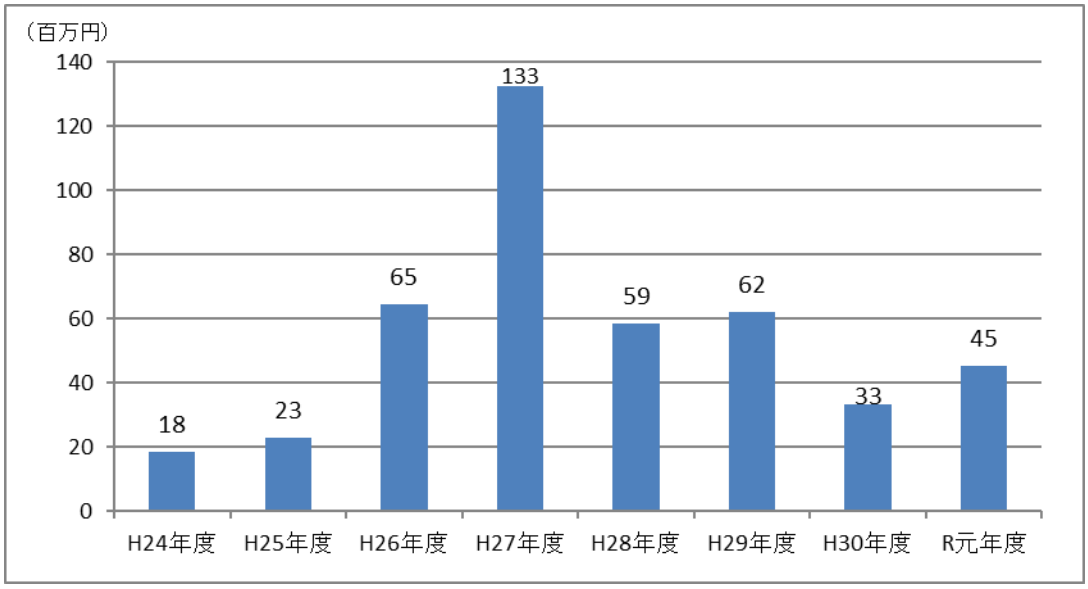


図 2-3-8 維持管理にかかる費用の状況

（３）入居者の状況

①世帯人員別入居世帯

世帯人員別に入居世帯数比をみると、１人世帯が 40.7%と最も高く、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。

小規模世帯は団地別にみると宮下住宅、向山住宅、三度山住宅において多くなっています。

平均世帯人員は 2.0 人となっており、市平均の 2.5 人（令和２年）より少なくなっています。

表 2-3-13 団地別世帯人員別入居世帯数

R2(2020).3.31現在

No.	団地名	管理戸数	1世帯当たりの世帯人員(世帯)								世帯数合計	入居者数（人）	平均世帯人員
			1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人			
1	宮下住宅	91	14	5	6	0	0	0	0	0	25	42	1.7
			56.0%	20.0%	24.0%	－	－	－	－	－	100.0%		
		60	32	21	6	1	0	0	0	0	60	96	1.6
			53.3%	35.0%	10.0%	1.7%	－	－	－	－	100.0%		
2	向山住宅	88	54	26	7	1	0	0	0	0	88	131	1.5
			61.4%	29.5%	8.0%	1.1%	－	－	－	－	100.0%		
3	踏分住宅	70	14	29	7	11	1	1	0	0	63	148	2.3
			22.2%	46.0%	11.1%	17.5%	1.6%	1.6%	－	－	100.0%		
4	新道住宅	36	4	15	7	8	1	0	0	0	35	92	2.6
			11.4%	42.9%	20.0%	22.9%	2.8%	－	－	－	100.0%		
5	城山住宅	24	5	8	7	1	1	0	0	0	22	51	2.3
			22.8%	36.4%	31.8%	4.5%	4.5%	－	－	－	100.0%		
6	笹山住宅	24	4	11	2	1	2	1	1	0	22	52	2.4
			18.3%	50.0%	9.1%	4.5%	9.1%	4.5%	4.5%	－	100.0%		
7	三度山住宅	96	40	31	11	12	1	0	0	1	96	196	2.0
			41.7%	32.3%	11.5%	12.5%	1.0%	－	－	1.0%	100.0%		
計		489	167	146	53	35	6	2	1	1	411	808	2.0
			40.7%	35.5%	12.9%	8.5%	1.5%	0.5%	0.2%	0.2%	100.0%		

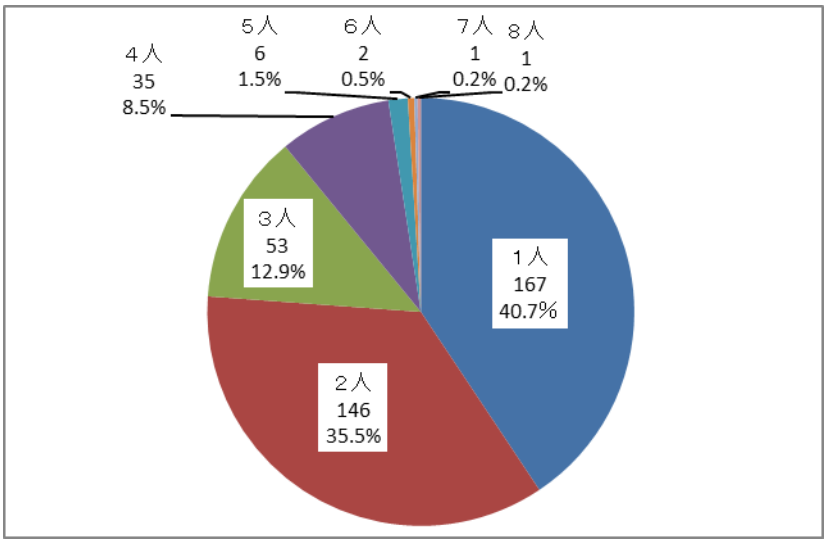


図 2-3-9 世帯人員別入居世帯数比

②世帯主（契約者）年齢別入居世帯

世帯主（契約者）年齢別入居世帯数比をみると、70 歳以上が全体の 42.8%と最も多くなっています。次いで 50～59 歳が 13.9%となっています。65 歳以上の高齢者は全体の 55.0%を占めています。

団地別にみると宮下住宅、向山住宅、三度山住宅において 65 歳以上の高齢者が 50%を超えています。

表 2-3-14 世帯主（契約者）年齢別入居世帯数

R2(2020).3.31現在

No.	団地名	管理戸数	契約者年齢(世帯)							合計
			～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳	70歳～	
1	宮下住宅	91	0	1	1	3	1	7	12	25
			－	4.0%	4.0%	12.0%	4.0%	28.0%	48.0%	100.0%
		60	1	2	4	6	3	8	36	60
			1.7%	3.3%	6.7%	10.0%	5.0%	13.3%	60.0%	100.0%
2	向山住宅	88	1	2	3	13	15	14	40	88
			1.1%	2.3%	3.4%	14.8%	17.0%	15.9%	45.5%	100.0%
3	踏分住宅	70	2	6	15	13	5	5	17	63
			3.2%	9.5%	23.8%	20.7%	7.9%	7.9%	27.0%	100.0%
4	新道住宅	36	1	2	9	6	3	5	9	35
			2.9%	5.7%	25.7%	17.1%	8.6%	14.3%	25.7%	100.0%
5	城山住宅	24	1	3	3	7	1	0	7	22
			4.6%	13.6%	13.6%	31.8%	4.6%	－	31.8%	100.0%
6	笹山住宅	24	0	4	4	2	3	2	7	22
			－	18.2%	18.2%	9.1%	13.6%	9.1%	31.8%	100.0%
7	三度山住宅	96	2	15	9	7	6	9	48	96
			2.1%	15.6%	9.4%	7.3%	6.2%	9.4%	50.0%	100.0%
計		489	8	35	48	57	37	50	176	411
			1.9%	8.5%	11.7%	13.9%	9.0%	12.2%	42.8%	100.0%

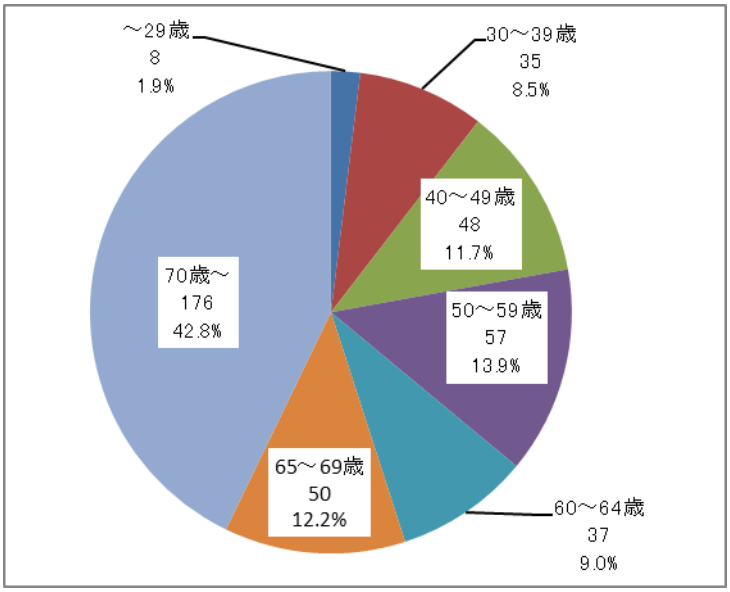


図 2-3-10 世帯主（契約者）年齢別入居世帯数比

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。

表 2-3-15 高齢者を含む世帯の入居状況

R2(2020).3.31現在

No.	団地名	管理戸数	高齢者を含む世帯				高齢者を含まない世帯	合計
			高齢者単身	高齢者夫婦	高齢者同居世帯	計		
1	宮下住宅	91	10	4	5	19	6	25
			40.0%	16.0%	20.0%	76.0%	24.0%	100.0%
		60	27	8	9	44	16	60
			45.0%	13.3%	15.0%	73.3%	26.7%	100.0%
2	向山住宅	88	37	5	13	55	33	88
			42.0%	5.7%	14.8%	62.5%	37.5%	100.0%
3	踏分住宅	70	9	1	13	23	40	63
			14.3%	1.6%	20.6%	36.5%	63.5%	100.0%
4	新道住宅	36	3	4	7	14	21	35
			8.6%	11.4%	20.0%	40.0%	60.0%	100.0%
5	城山住宅	24	2	4	1	7	15	22
			9.1%	18.2%	4.5%	31.8%	68.2%	100.0%
6	笹山住宅	24	3	8	2	13	9	22
			13.6%	36.4%	9.1%	59.1%	40.9%	100.0%
7	三度山住宅	96	32	13	14	59	37	96
			33.4%	13.5%	14.6%	61.5%	38.5%	100.0%
計		489	123	47	64	234	177	411
			29.9%	11.4%	15.6%	56.9%	43.1%	100.0%

※高齢者：65歳以上

※高齢者夫婦：夫婦のいずれかが65歳以上で夫婦のみからなる世帯

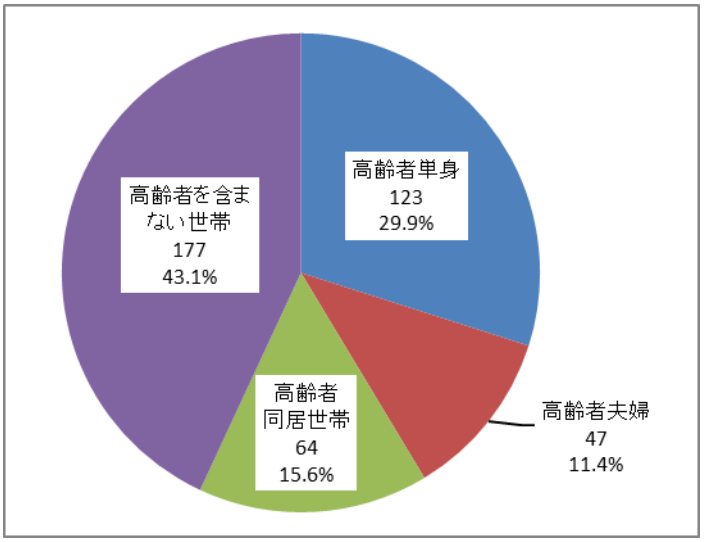


図 2-3-11 高齢者を含む世帯の割合

④入居期間別入居世帯

入居期間別入居世帯数をみると、30 年以上が全体の 27.5%と最も多くなっています。次いで 5 年未満が 28.0%、5～9 年未満が 13.6%の順となっています。

団地別にみると宮下住宅、向山住宅において 30 年以上が多く、新道住宅、城山住宅、笹山住宅において５年未満が多くなっています。

表 2-3-16 団地別入居期間別入居世帯数

R2(2020).3.31現在

No.	団地名	管理戸数	入居期間							合計
			5年未満	5～9	10～14	15～19	20～24	25～29	30年以上	
1	宮下住宅	91	0	2	1	1	6	1	14	25
			0.0%	8.0%	4.0%	4.0%	24.0%	4.0%	56.0%	100.0%
		60	9	2	5	5	6	3	30	60
			15.0%	3.4%	8.3%	8.3%	10.0%	5.0%	50.0%	100.0%
2	向山住宅	88	23	15	9	5	7	3	26	88
			26.1%	17.0%	10.2%	5.7%	8.0%	3.4%	29.6%	100.0%
3	踏分住宅	70	21	8	7	2	9	2	14	63
			33.3%	12.7%	11.1%	3.2%	14.3%	3.2%	22.2%	100.0%
4	新道住宅	36	15	4	4	4	1	4	3	35
			42.9%	11.4%	11.4%	11.4%	2.9%	11.4%	8.6%	100.0%
5	城山住宅	24	9	3	5	1	4	0	0	22
			40.9%	13.6%	22.7%	4.6%	18.2%	－	－	100.0%
6	笹山住宅	24	11	3	3	3	0	0	2	22
			50.0%	13.6%	13.6%	13.6%	－	－	9.2%	100.0%
7	三度山住宅	96	27	19	17	0	2	7	24	96
			28.1%	19.8%	17.7%	－	2.1%	7.3%	25.0%	100.0%
計		489	115	56	51	21	35	20	113	411
			28.0%	13.6%	12.4%	5.1%	8.5%	4.9%	27.5%	100.0%

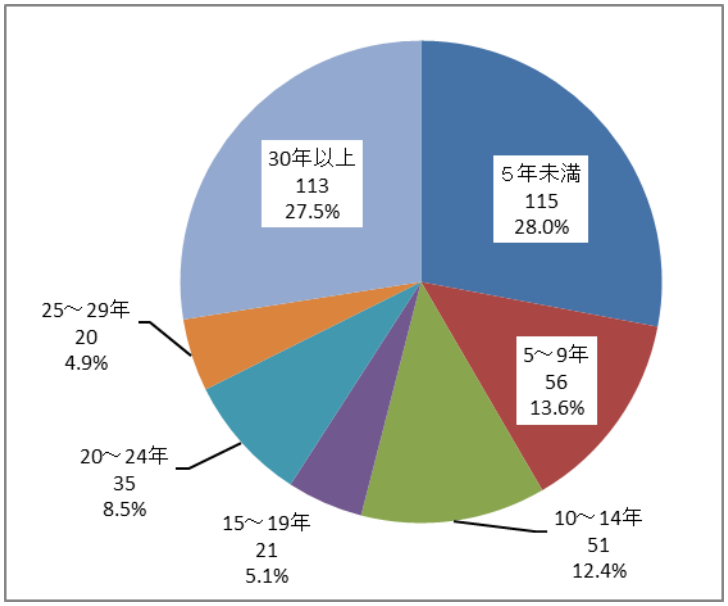


図 2-3-12 団地別入居期間別入居世帯数比

⑤応募状況

近年の各団地の募集戸数、申込件数、応募倍率を下表に示します。各年、申込件数が募集戸数を上回っており、向山住宅、新道住宅、城山住宅、笹山住宅において応募倍率が 10.0 を超える年度がみられます。

表 2-3-17 応募状況

No.	団地名	管理戸数	H26年度　合計			H27年度　合計			H28年度　合計		
			募集戸数	申込件数	応募倍率	募集戸数	申込件数	応募倍率	募集戸数	申込件数	応募倍率
1	宮下住宅	91	募集停止								
		60	0	0	―	0	0	―	0	0	―
2	向山住宅	88	0	0	―	1	16	16.0	8	100	12.5
3	踏分住宅	70	3	12	4.0	3	4	1.3	0	0	―
4	新道住宅	36	1	13	13.0	3	20	6.7	7	71	10.1
5	城山住宅	24	4	51	12.8	4	26	6.5	0	0	―
6	笹山住宅	24	4	47	11.8	3	21	7.0	1	2	2.0
7	三度山住宅	96	5	27	5.4	10	96	9.6	7	46	6.6
計		489	17	150	8.8	24	183	7.6	23	219	9.5

No.	団地名	管理戸数	H29年度　合計			H30年度　合計			R元年度　合計		
			募集戸数	申込件数	応募倍率	募集戸数	申込件数	応募倍率	募集戸数	申込件数	応募倍率
1	宮下住宅	91	募集停止								
		60	0	0	―	9	22	2.4	4	2	0.5
2	向山住宅	88	6	87	14.5	4	36	9.0	3	29	9.7
3	踏分住宅	70	5	15	3.0	8	18	2.3	9	47	5.2
4	新道住宅	36	3	30	10.0	3	18	6.0	1	9	9.0
5	城山住宅	24	1	4	4.0	2	27	13.5	3	38	12.7
6	笹山住宅	24	1	8	8.0	6	45	7.5	4	35	8.8
7	三度山住宅	96	6	37	6.2	3	24	8.0	3	27	9.0
計		489	22	181	8.2	35	190	5.4	27	187	6.9

⑥入居者の収入状況

収入分位別入居世帯の状況をみると、月額所得が 10 万 4 千円以下の世帯は 305 世帯（74.2%）となっており、15 万 8 千円以下の本来階層世帯は 353 世帯（85.8%）となっています。

また、月額所得が 15 万 8 千円を超える世帯は 58 世帯（14.2%）となっており、その内の 8 世帯は裁量階層世帯ですが、それ以外の収入超過世帯も 50 世帯、12.2%を占めています。

表 2-3-18 収入分位別入居世帯の状況

R2（2020）.3.31現在

収入分位	世帯の月額所得	入居世帯数	入居割合
0 － 10%	～104,000	305	74.2%
10 － 15%	104,001～123,000	12	2.9%
15 － 20%	123,001～139,000	17	4.1%
20 － 25%	139,001～158,000	19	4.6%
25 － 32.5%	158,001～186,000	13	3.2%
32.5 － 40%	186,001～214,000	10	2.4%
40 － 50%	214,001～259,000	8	2.0%
50 －	259,001～	27	6.6%
合計		411	100.0%

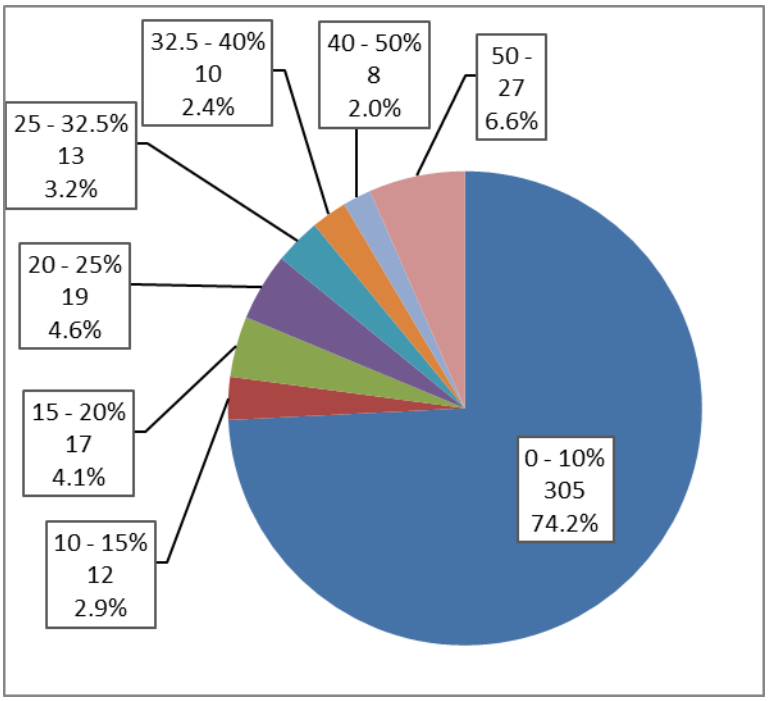


図 2-3-13 収入分位別入居世帯の割合

（４）その他公的住宅

その他の公的住宅として、県営住宅が４団地（445 戸）立地しています。

表 2-3-19 その他の公的住宅

R2(2020).3.31現在

地区（学校区）	団地名	管理戸数	建設年度		構造階数
			和暦	西暦	
大浜（大浜）	ニツ山住宅	48	S51・S52	1976・1977	中耐4
西端（西端）	西新井住宅	54	S54	1979	中耐5
			H1	1989	中耐4
旭（鷲塚）	鷲塚住宅 ※	279	S46	1971	中耐4・中耐5
			H23・H27・H29	2011・2015・2019	高耐7
新川（新川）	金山住宅	64	S55	1980	中耐4・中耐5
	計	445			

※:鷲塚住宅は全面的に建替中

ニツ山住宅

西新井住宅

鷲塚住宅

金山住宅

２．４　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することを目的とします。

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%

住宅別に回収数をみると、「宮下住宅」、「向山住宅」、「三度山住宅」が多く、「城山住宅」、「笹山住宅」が少ない状況です。

住宅別に回収率をみると、「向山住宅」が 56.3%と最も高く、「笹山住宅」が 26.1%と最も低くなっています。

表 2-4-1 市営住宅別回収率

住宅名	管理戸数（戸）	配布数（票）	回収数（票）	回収率（%）
宮下住宅	189	84	45	53.6
向山住宅	88	87	49	56.3
踏分住宅	70	58	23	39.7
新道住宅	36	35	14	40.0
城山住宅	24	24	10	41.7
笹山住宅	24	23	6	26.1
三度山住宅	96	91	47	51.6
無回答	ー	ー	1	ー
計	527	402	195	48.5

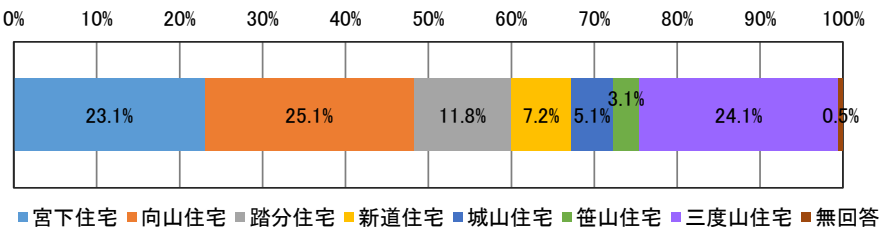


図 2-4-1 住宅別回収の状況（回収数 195 票の内訳）

（２）調査結果

①回答者の属性

1．年齢

回答者の年齢は、「65 歳以上」が最も多く、62.6%となっています。

回答者の年齢を住宅別にみると、特に「宮下住宅」、「三度山住宅」において「65 歳以上」が多くなっています。「城山住宅」、「笹山住宅」では 50 代の回答も目立ちます。

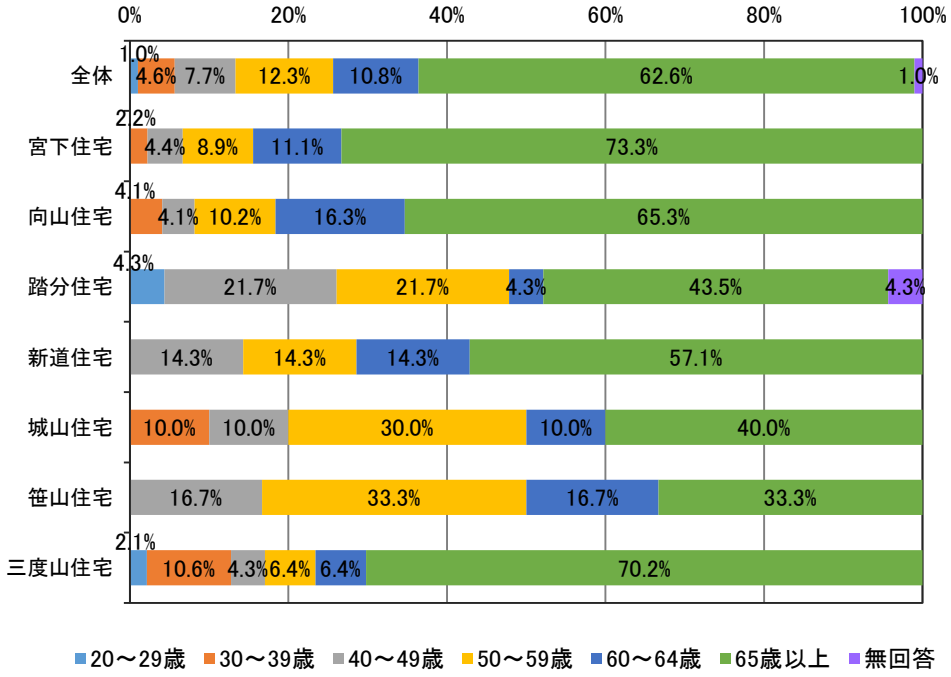


図 2-4-2 回答者の年齢（全体・住宅別）

2．入居年数

回答者の入居年数は、「３年～9 年」が最も多く、30.3%となっています。「0～2 年」を合わせると 10 年未満が半数を超えています。

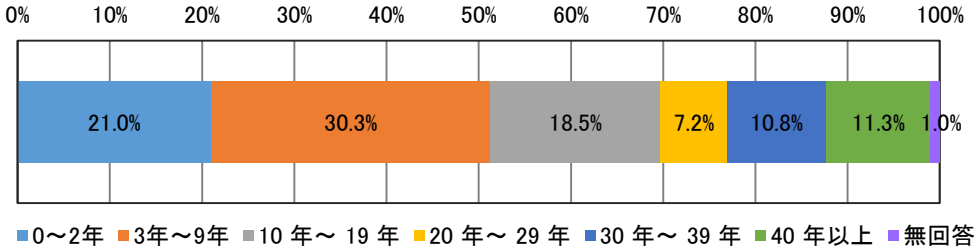


図 2-4-3 回答者の入居年数（全体）

②現在お住まいの市営住宅の満足度

1．住まいに関する満足度

『住まいに関する満足度』では、「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。

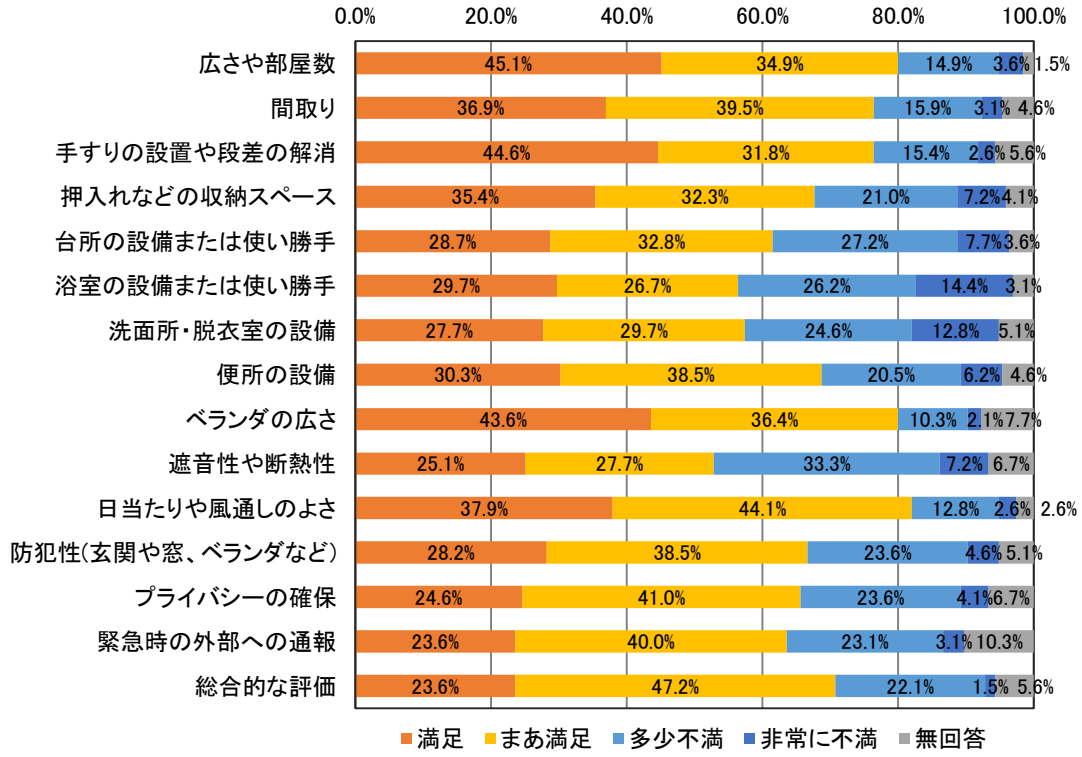


図 2-4-4 住まいに関する満足度（全体）

「総合的な評価」を住宅別にみると、「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なっています。「向山住宅」は満足度が低くなっています。

「向山住宅」、「新道住宅」では特に「浴室の設備または使い勝手」、「洗面所・脱衣室の設備」について満足度が低くなっています。

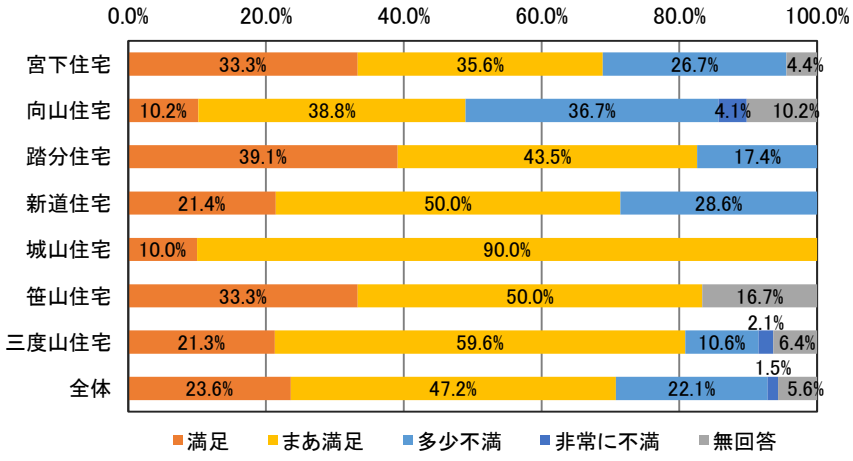
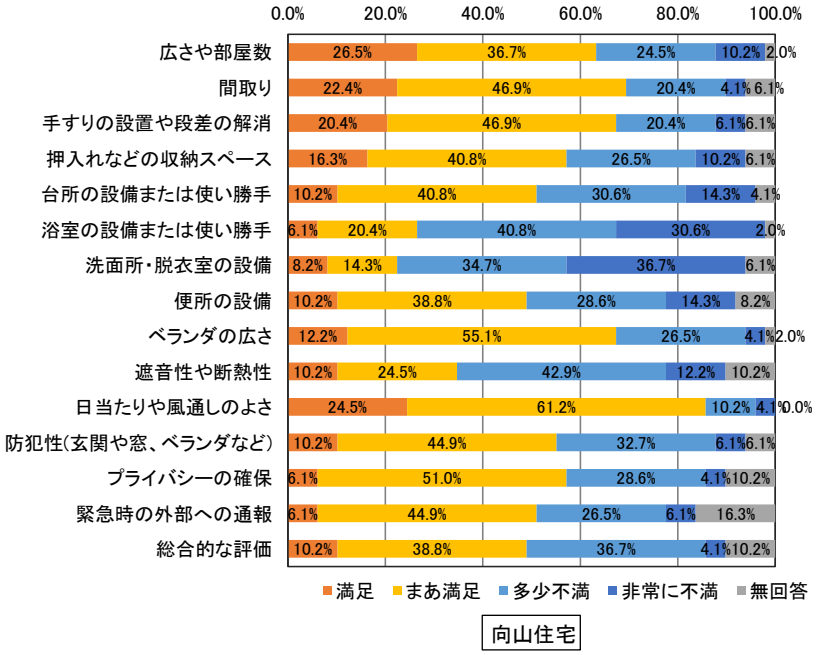


図 2-4-5 住まいに関する総合的な評価（住宅別）



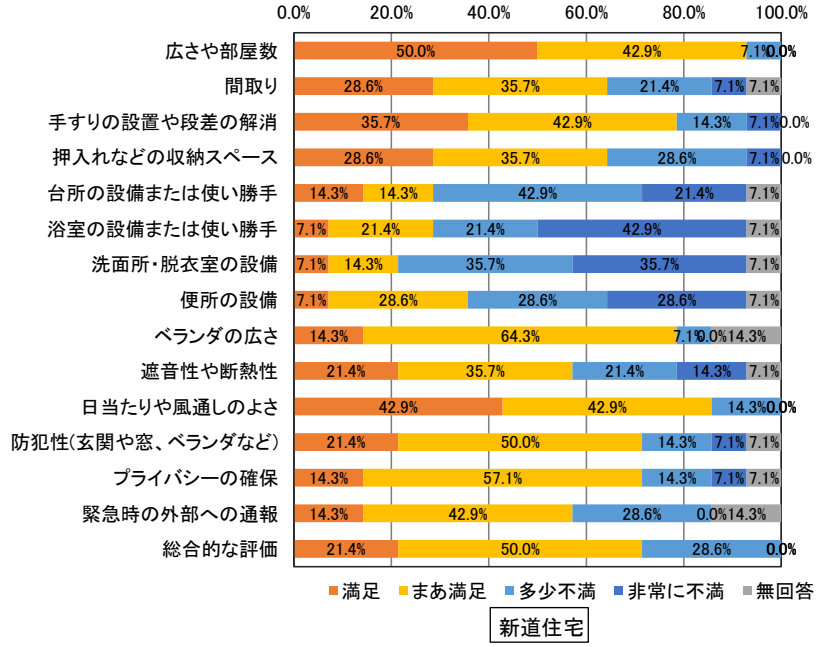


図 2-4-6 住まいに関する満足度（住宅別（抜粋））

2. 住宅内に関する満足度

『住宅内に関する満足度』では、「外灯の設置状況」、「集会所」、「建物の外観（デザイン）」等の満足度が高く、「総合的な評価」でも満足度が高くなっています。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。

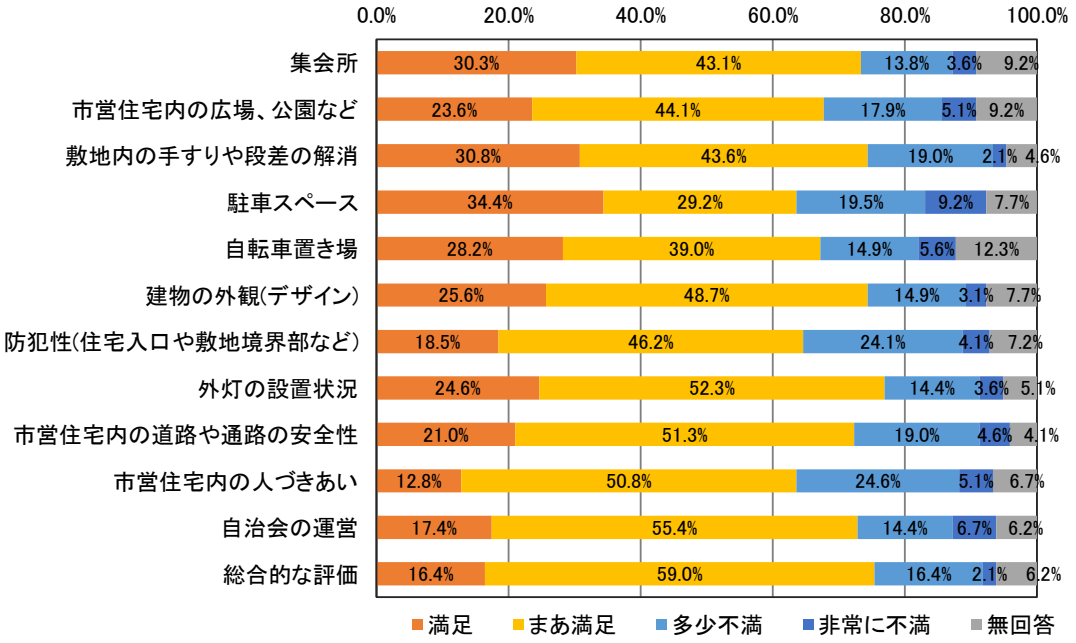


図 2-4-7 住宅内に関する満足度（全体）

「総合的な評価」を住宅別にみると、「踏分住宅」、「新道住宅」、「城山住宅」において満足度が高くなっています。「笹山住宅」は満足度が低くなっています。

「向山住宅」では特に「駐車スペース」について満足度が低くなっています。「城山住宅」、「笹山住宅」では特に「市営住宅内の人づきあい」について満足度が低くなっています。

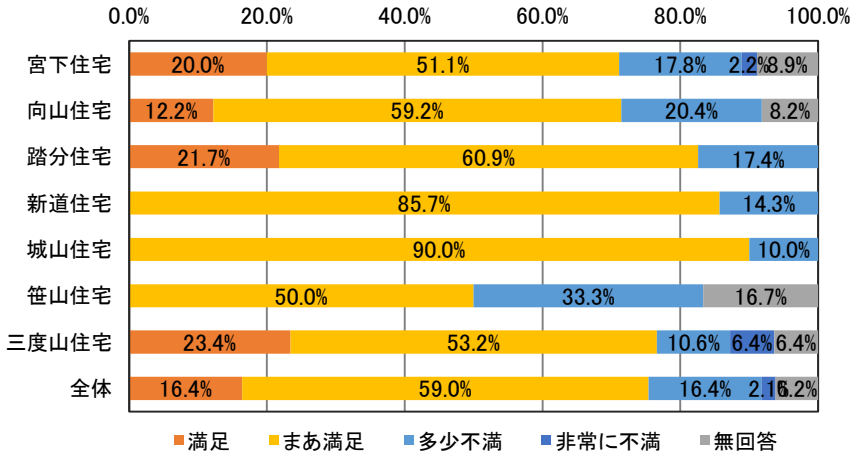
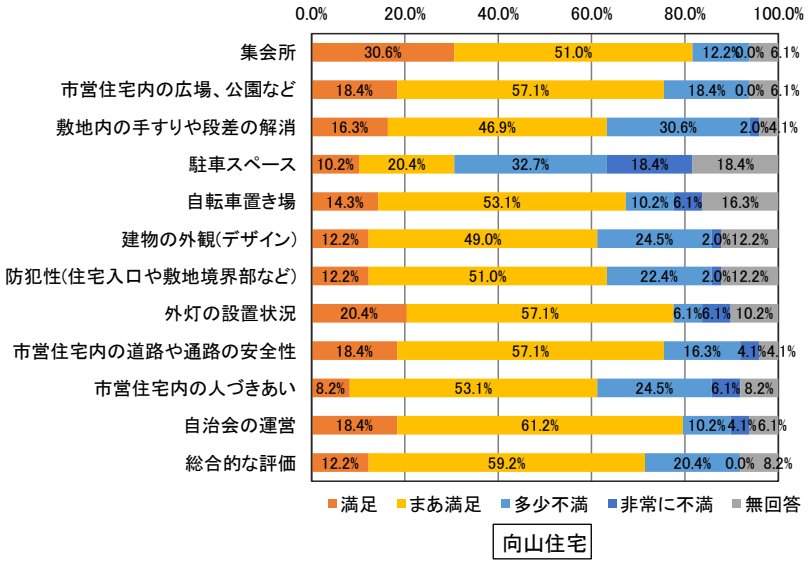
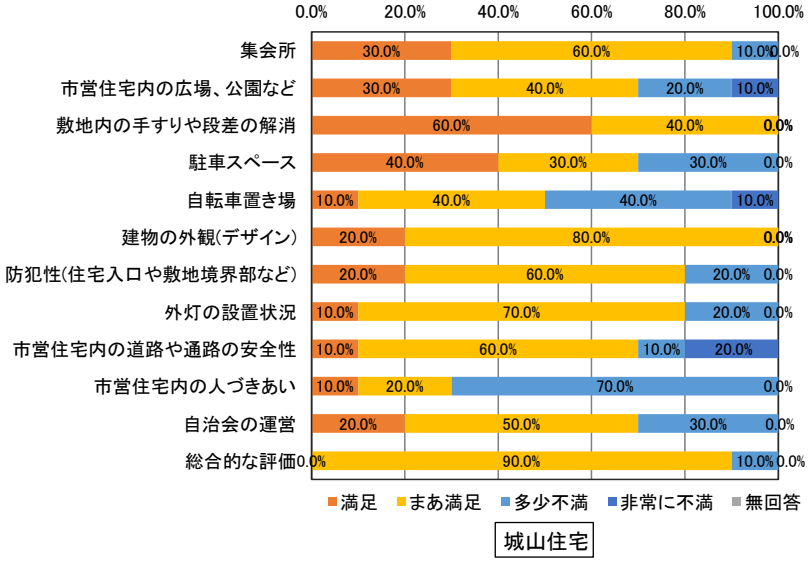


図 2-4-8 住宅内に関する総合的な評価（住宅別）





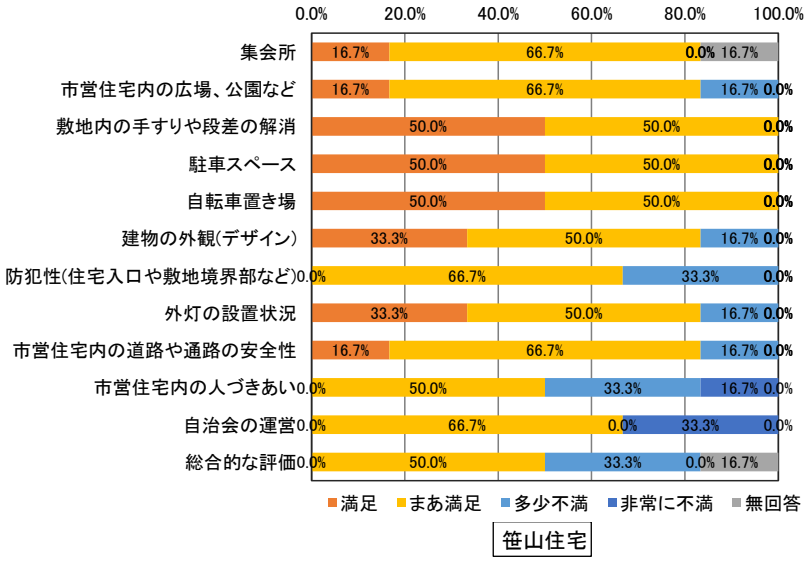


図 2-4-9 住宅内に関する満足度（住宅別（抜粋））

3．住宅の周辺環境に関する満足度

『住宅の周辺環境に関する満足度』では、「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、「公共交通機関の便利さ」の満足度は非常に低くなっています。

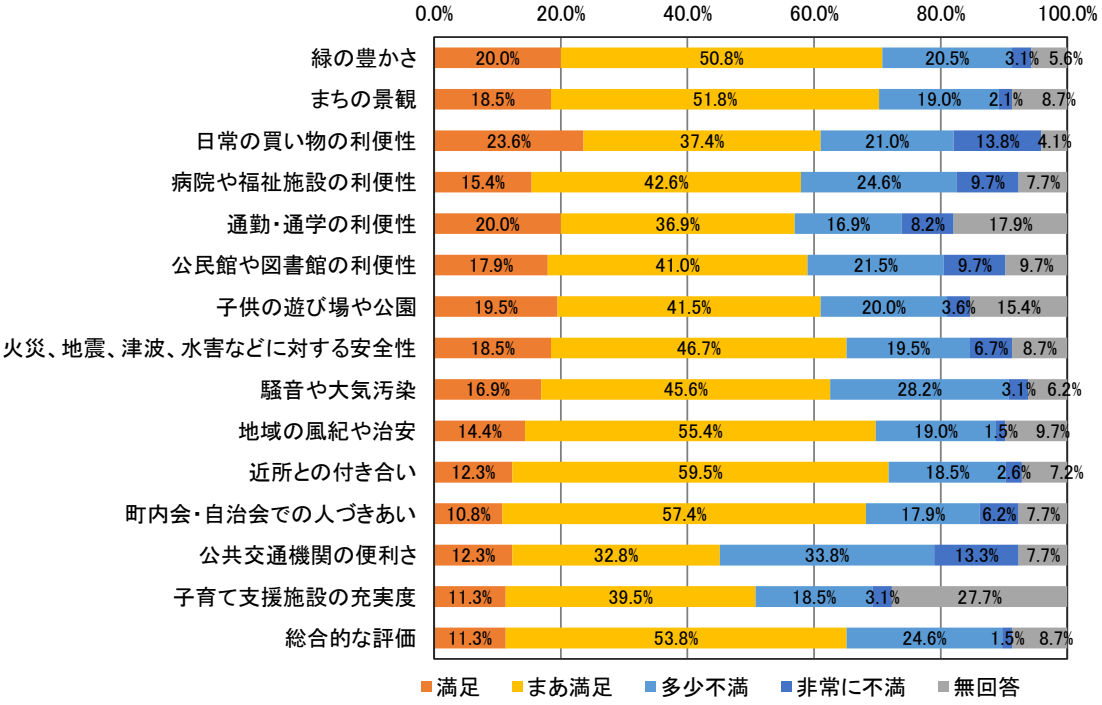


図 2-4-10 住宅の周辺環境に関する満足度（全体）

「総合的な評価」を住宅別にみると、「新道住宅」、「城山住宅」において満足度が高くなっています。「宮下住宅」、「笹山住宅」は満足度が低くなっています。

「宮下住宅」、「三度山住宅」では特に「日常の買い物の利便性」、「公共交通機関の便利さ」について満足度が低くなっています。「笹山住宅」では「公共交通機関の便利さ」、「通勤・通学の利便性」、「公民館や図書館の利便性」について満足度が低くなっています。

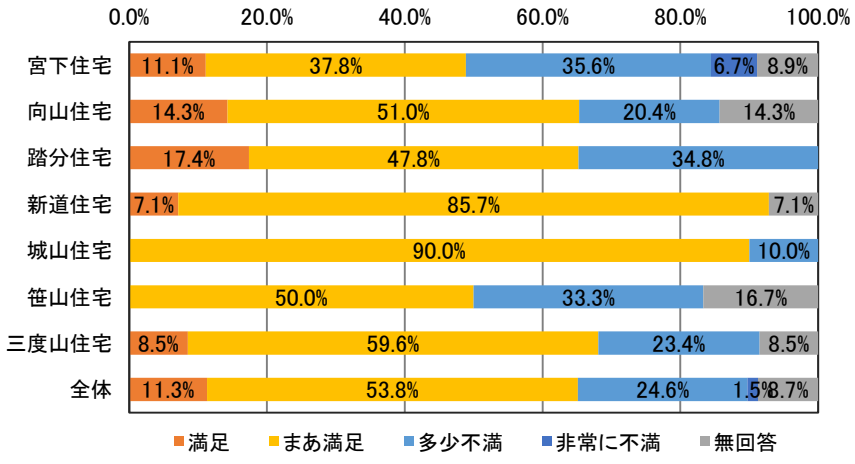
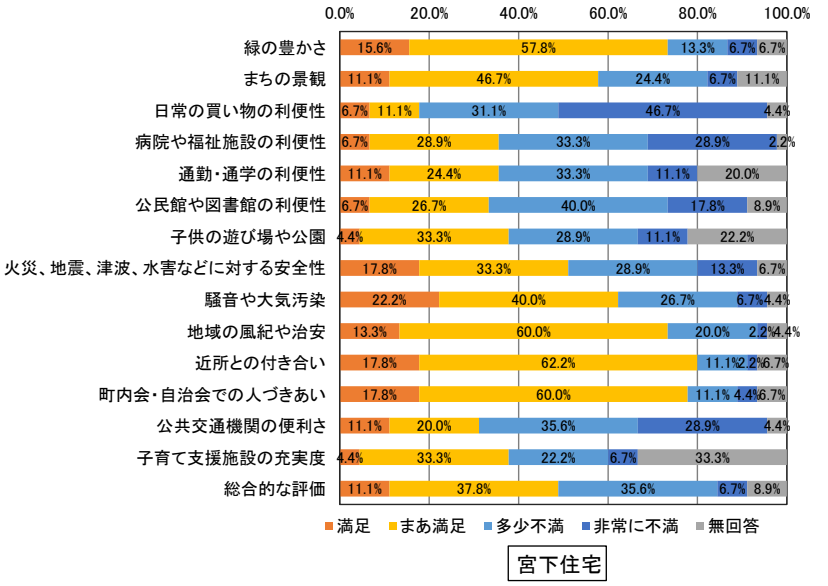
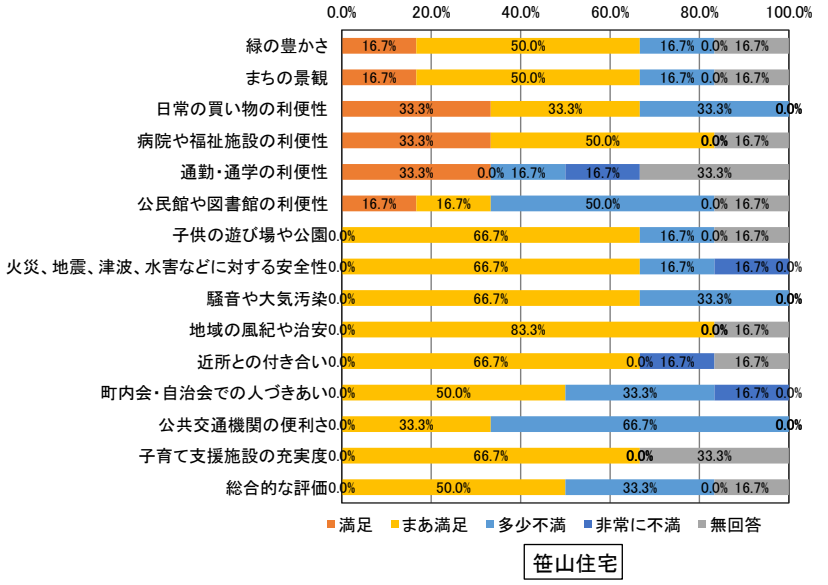


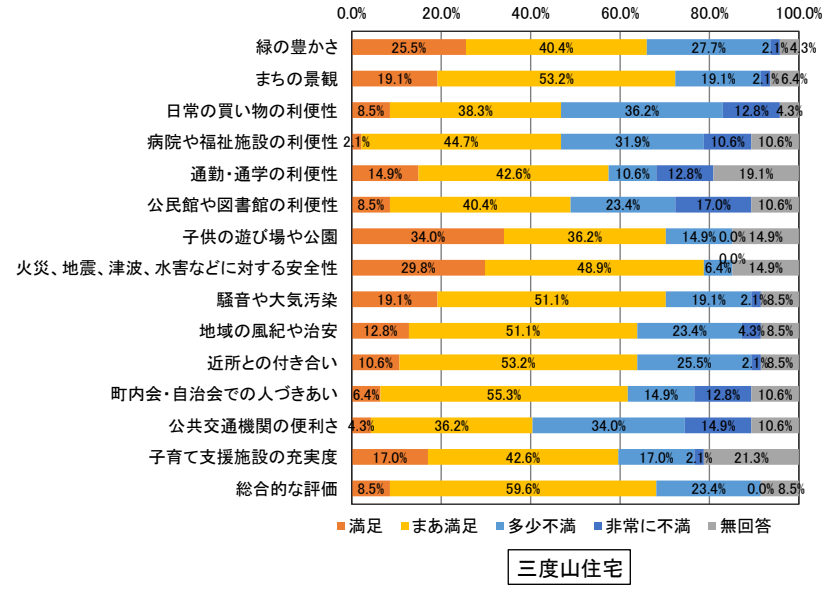
図 2-4-11 住宅の周辺環境に関する総合的な評価（住宅別）



宮下住宅



笹山住宅



三度山住宅

図 2-4-12 住宅の周辺環境に関する満足度（住宅別（抜粋））

③今後の住まいの予定

1．市営住宅居住意向

「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。

居住意向を住宅別にみると、居住の継続希望は「城山住宅」が最も多く、次いで「新道住宅」となっています。

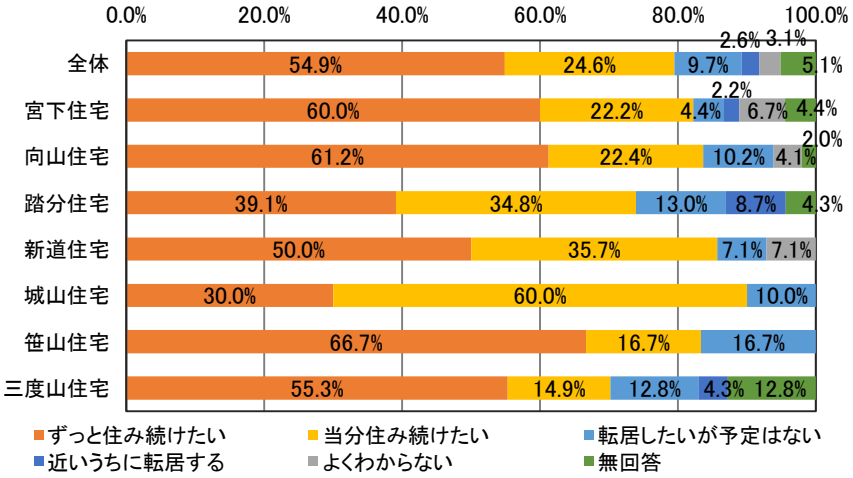


図 2-4-13 居住意向（全体・住宅別）

2．住み続けたい理由

『住み続けたい理由』としては、「住み慣れた所だから」が多いほか、「経済的に転居が無理だから」、「家賃が安いから」という経済的な理由も多くなっています。

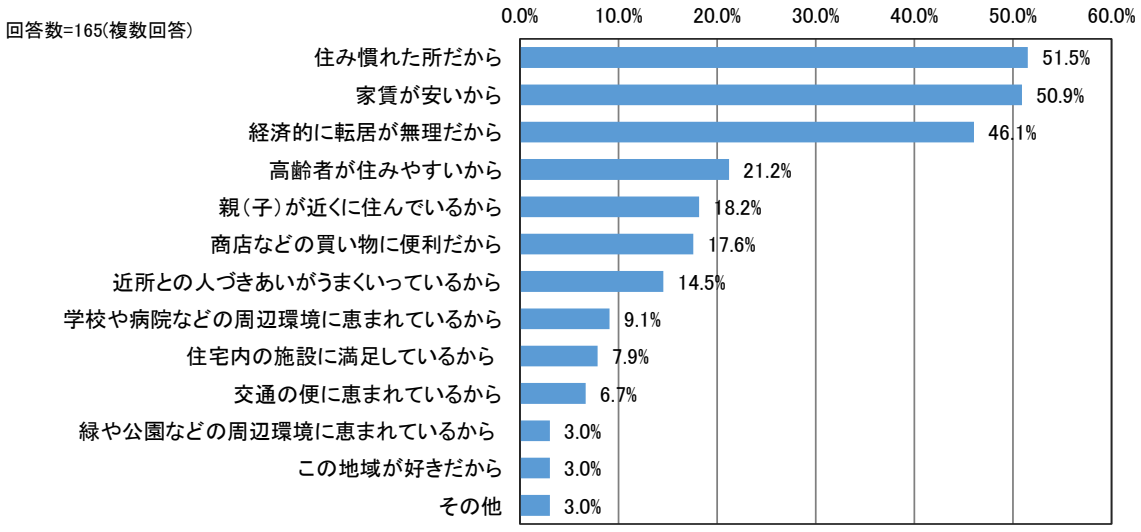


図 2-4-14 住み続けたい理由（全体）

3．転居を考える理由

『転居を考える理由』としては、「交通の便が悪いから」、「買い物が不便だから」等の利便性に関する理由が多くなっています。

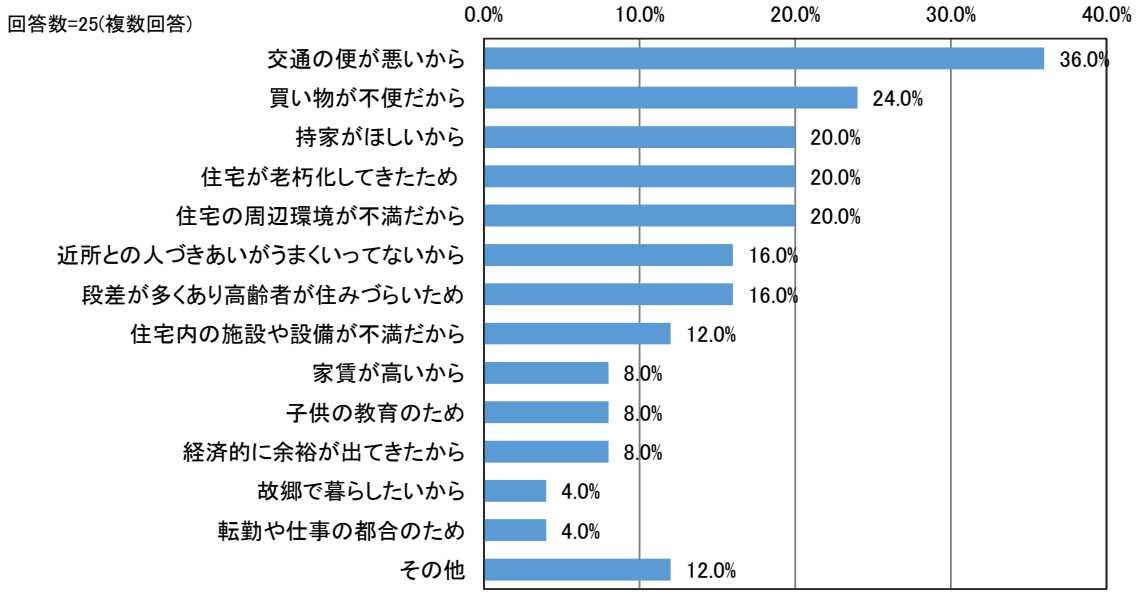


図 2-4-15 転居を考える理由（全体）

4．転居先の住まい

『転居先の住まい』としては、「民間の賃貸住宅」が多くなっています。

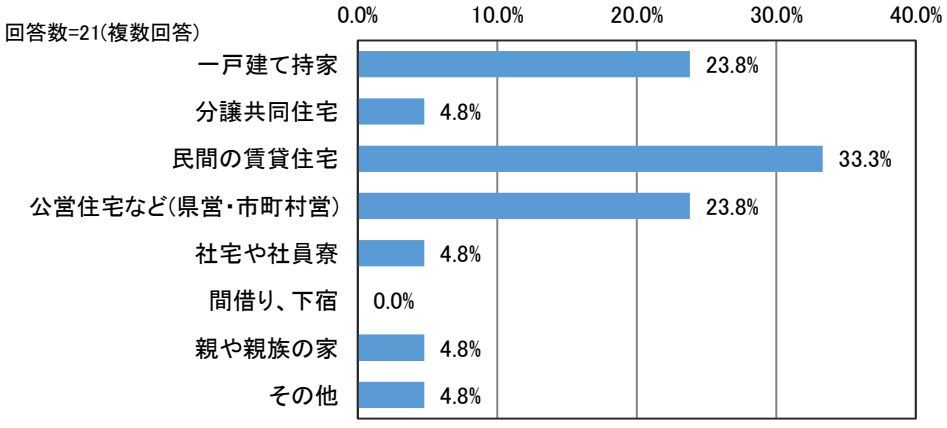


図 2-4-16 転居先の住まい（全体）

④市営住宅の将来

1．設備の改善意向

『設備の改善意向』として、「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」等が多くなっています。

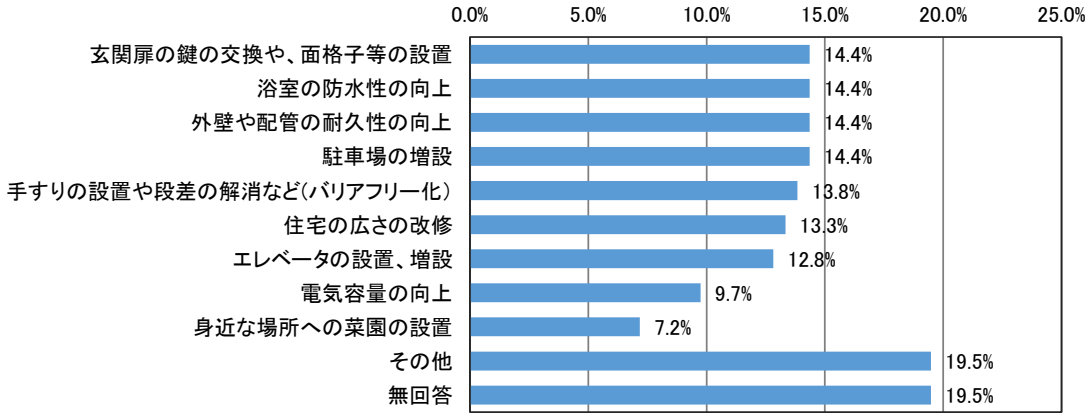


図 2-4-17 設備の改善意向（全体）

住宅別に『設備の改善意向』について多い意見を以下に示します。

「玄関扉の鍵の交換や、面格子等の設置」は「宮下住宅」、「踏分住宅」、「三度山住宅」で多くなっています。「浴室の防水性の向上」は「向山住宅」、「新道住宅」、「笹山住宅」で多くなっています。「外壁や配管の耐久性の向上」は「宮下住宅」、「新道住宅」、「城山住宅」、「三度山住宅」で多くなっています。「駐車場の増設」は「向山住宅」、「城山住宅」、「笹山住宅」で多くなっています。

その他、「宮下住宅」は「手すりの設置や段差の解消など(バリアフリー化)」、「踏分住宅」は「エレベータの設置、増設」、「三度山住宅」は「住宅の広さの改修」が多くなっています。

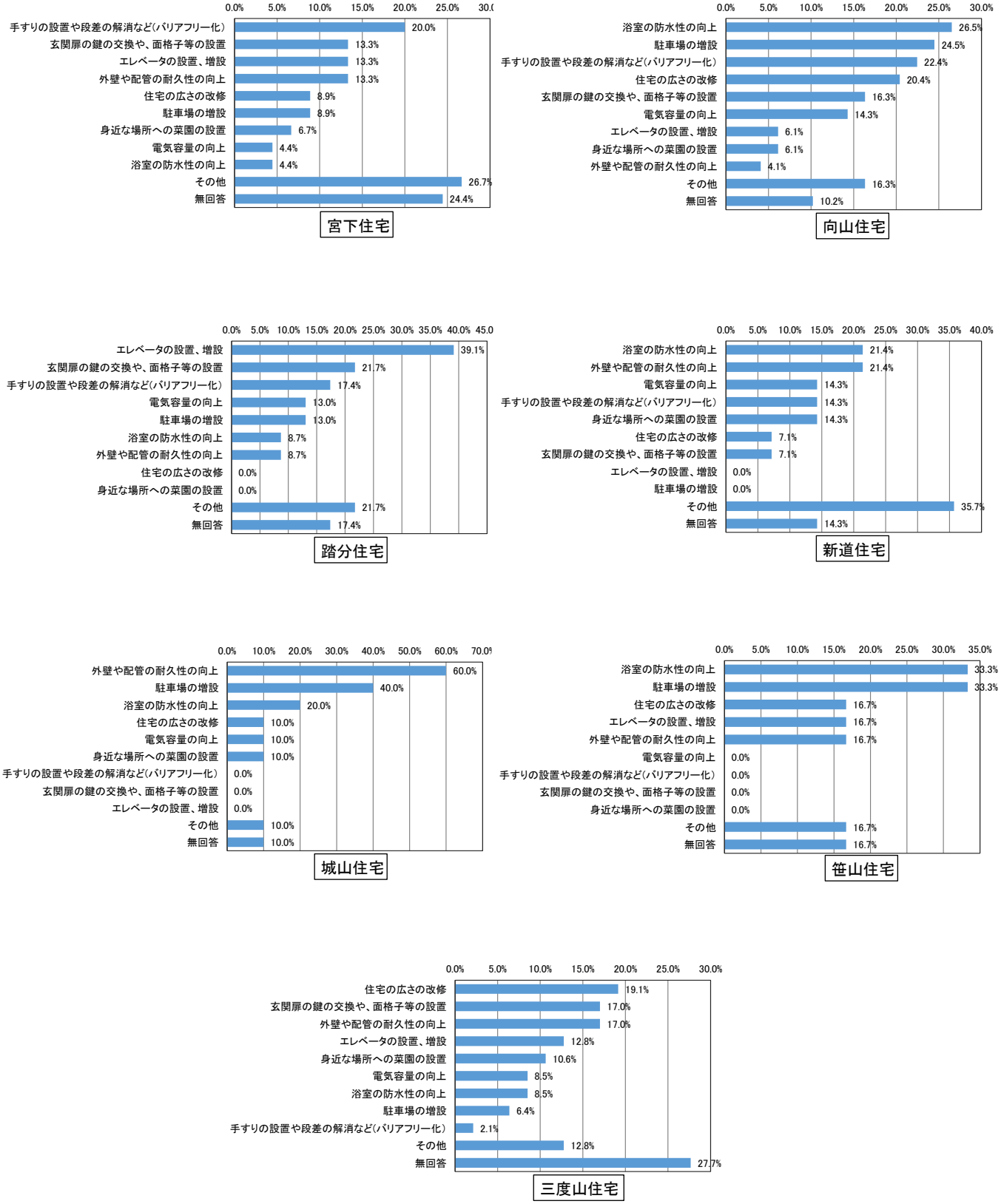


図 2-4-18 設備の改善意向（住宅別）

2. 市営住宅の環境などに望むこと

『市営住宅の環境などについて今後望むこと』は、「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」等が多くなっています。

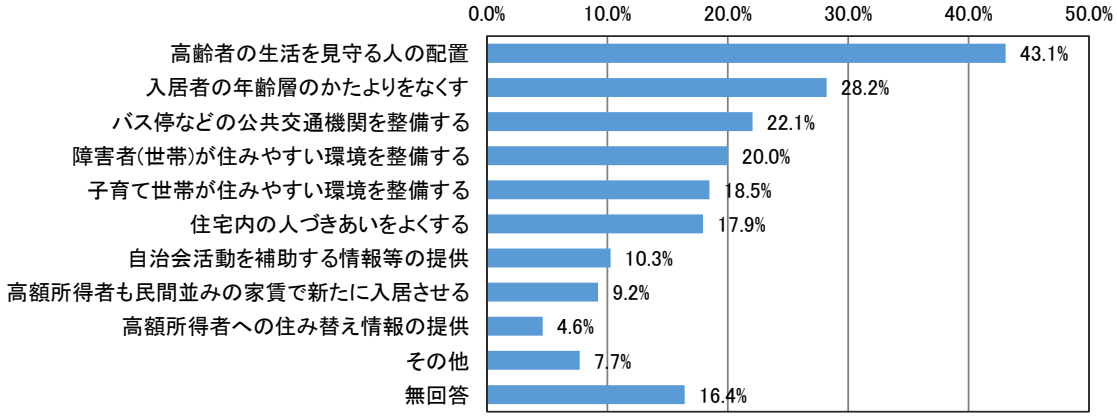


図 2-4-19 市営住宅の環境などに望むこと（全体）

住宅別に『市営住宅の環境などについて今後望むこと』について多い意見を以下に示します。

「高齢者の生活を見守る人の配置」は各住宅において多くなっています。「入居者の年齢層のかたよりをなくす」は「宮下住宅」、「新道住宅」、「三度山住宅」で多くなっています。「障害者（世帯）が住みやすい環境を整備する」は「向山住宅」、「新道住宅」、「三度山住宅」で多くなっています。「子育て世帯が住みやすい環境を整備する」は「踏分住宅」、「城山住宅」で多くなっています。

その他、「宮下住宅」は「バス停などの公共交通機関を整備する」、「城山住宅」、「踏分住宅」は「住宅内の人づきあいをよくする」が多くなっています。

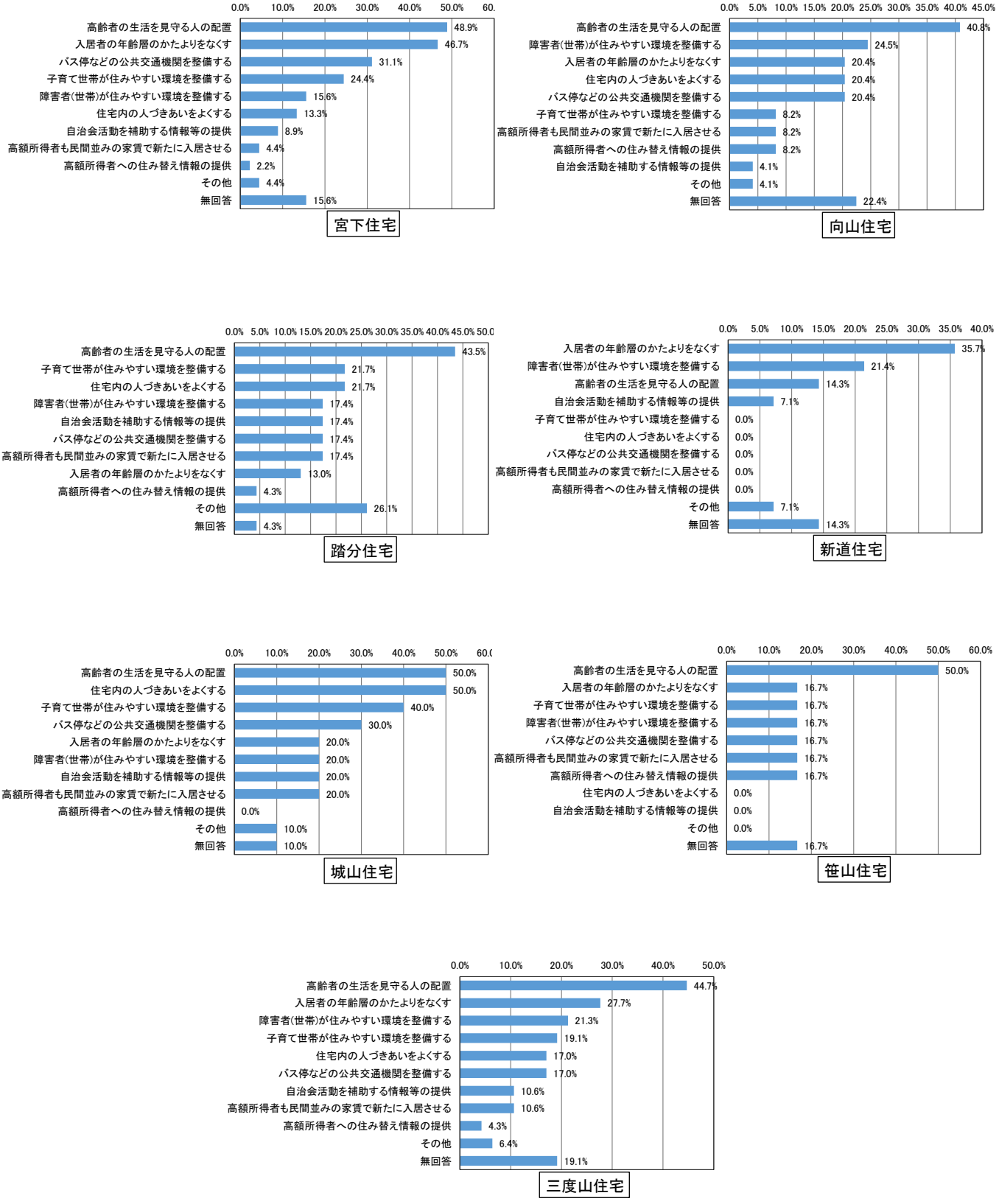


図 2-4-20 市営住宅の環境などに望むこと（住宅別）

⑤住宅政策について

『市や県、国に望む住宅政策』として、「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」等が多くなっています。

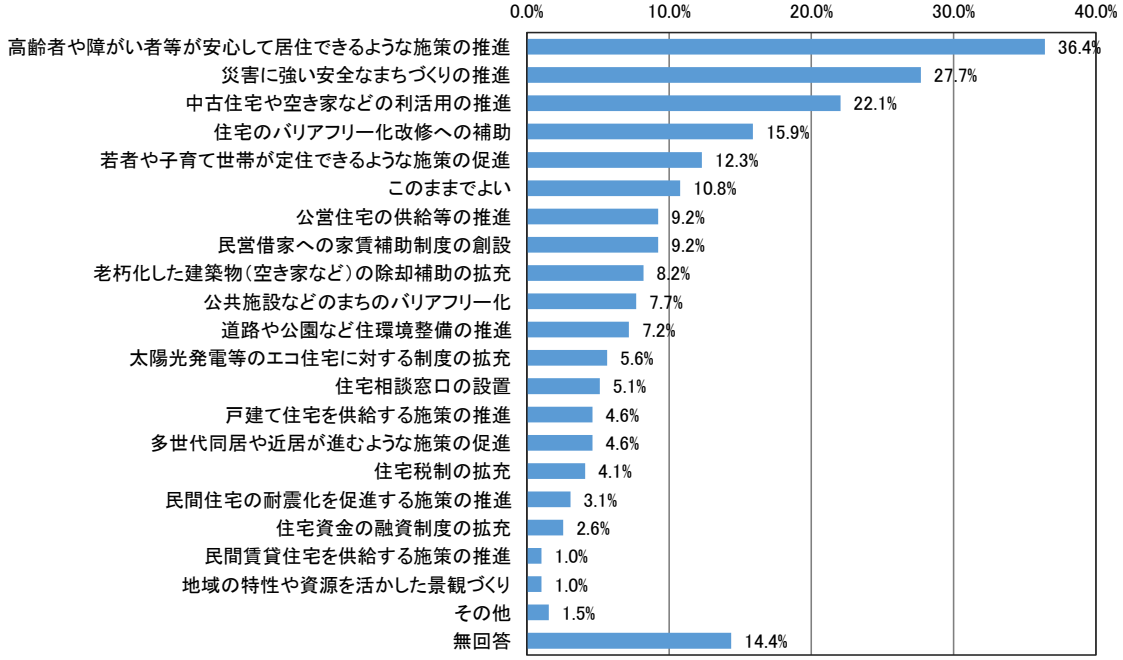
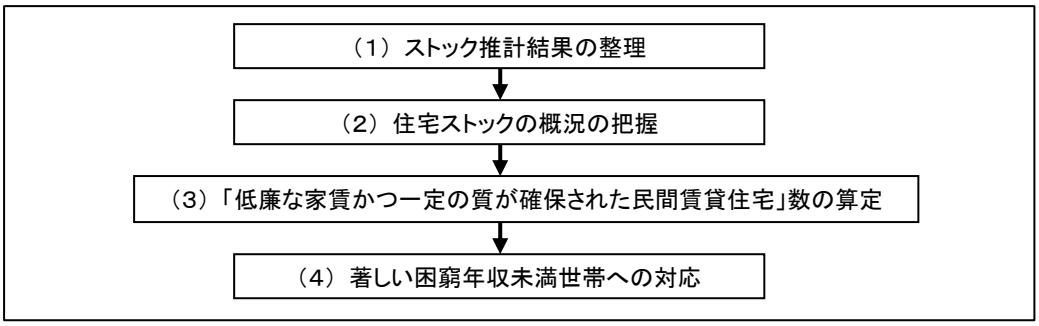


図 2-4-21 市や県、国に望む住宅政策（全体）

第３章　将来ストック量の検討

将来のストック量の推計は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」で示された「公営住宅ストック推計プログラム」に基づき、以下のフローに従って実施するものとします。



（１）ストック推計結果の整理

①ストック推計の概要

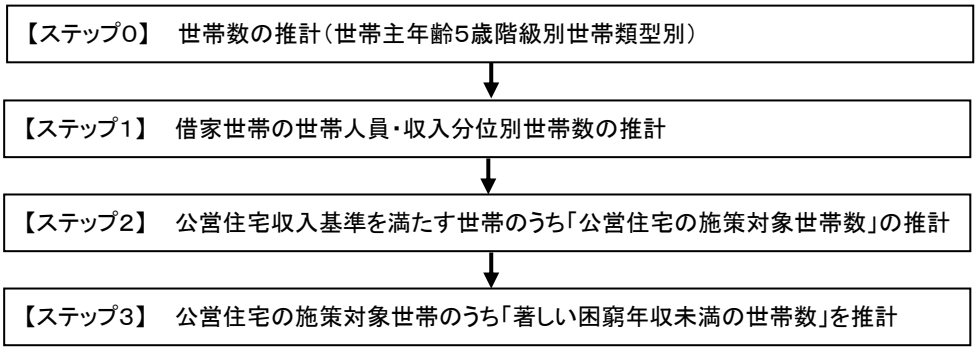
公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30 年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計します。この推計手法を「ストック推計」といいます。

ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものです。

②ストック推計の流れ・検討内容

ストック推計は「指針」に示されている「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）に基づき、将来における「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計します。

推計は次に示す「ステップ０」から「ステップ３」の手順に従って行います。



＜使用データ＞

・国勢調査
・国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」、「日本の地域別将来推計人口」
・住宅・土地統計調査（総務省統計局）　他

ステップ０　世帯数の推計（世帯主年齢５歳階級別世帯類型別）

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

世帯数 ＝ 世帯主数 ＝ 人口 × 世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）

＜推計結果＞

・世帯数の推計結果を以下に示します。世帯数は令和 17（2035）年まで増加しその後減少するものと推計されます。

表 3-1 世帯数の推計

（単位：世帯）

世帯主の年齢	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
総数	26,461	27,363	27,966	28,324	28,434	28,305	27,962
増減率	－	0.0341	0.0221	0.0128	0.0039	-0.0045	-0.0121
20歳未満	149	162	150	139	134	124	124
20～24歳	1,049	1,074	1,084	1,029	918	884	826
25～29歳	1,612	1,635	1,712	1,682	1,585	1,422	1,374
30～34歳	1,834	1,969	1,955	2,062	2,029	1,928	1,803
35～39歳	2,162	2,009	2,002	1,975	2,085	2,045	1,964
40～44歳	2,537	2,332	2,199	2,214	2,234	2,416	2,399
45～49歳	2,268	2,528	2,244	2,040	1,978	1,937	2,045
50～54歳	2,148	2,282	2,514	2,203	1,970	1,881	1,832
55～59歳	1,958	2,253	2,420	2,667	2,328	2,097	2,011
60～64歳	2,387	2,083	2,400	2,624	2,936	2,562	2,327
65～69歳	2,589	2,398	2,105	2,450	2,725	3,072	2,648
70～74歳	2,081	2,374	2,215	1,941	2,254	2,495	2,788
75～79歳	1,571	1,852	2,158	2,019	1,775	2,059	2,254
80～84歳	1,258	1,239	1,462	1,682	1,562	1,366	1,566
85歳以上	858	1,174	1,346	1,600	1,921	2,015	2,000

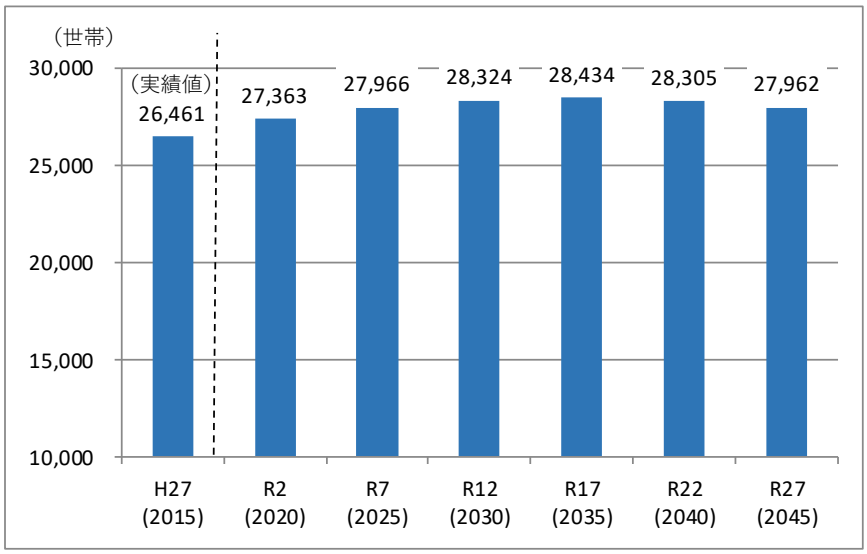
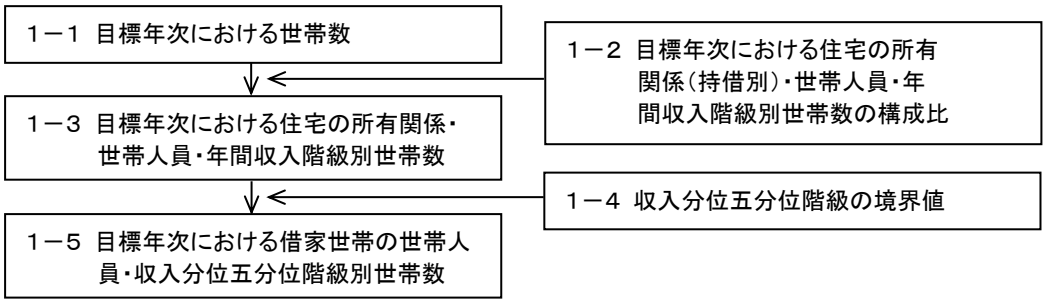


図 3-1 世帯数の推計

ステップ１　借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

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

・将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出します。



＜推計結果＞

・借家世帯の世帯数の総数は増加するものと推計されます。世帯人員別の合計でみると１人世帯が大きく増加します。収入分位※別にみると第Ⅳ、第Ⅴ分位の世帯数が大きく増加する他は減少します。

表 3-2 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数

【令和2(2020)年】推計　（単位:世帯）

世帯人員	第Ⅰ分位 0～241万円未満	第Ⅱ分位 241～355万円未満	第Ⅲ分位 355～488万円未満	第Ⅳ分位 488～710万円未満	第Ⅴ分位 710万円以上	合計
１　人	1,645	820	1,023	512	77	4,077
２　人	485	327	511	426	177	1,925
３　人	275	216	363	343	136	1,332
４　人	87	115	229	100	107	638
５　人	22	12	16	33	37	121
６人以上	0	9	22	33	15	79
合　計	2,515	1,499	2,163	1,446	548	8,171

【令和12(2030)年】推計　（単位:世帯）

世帯人員	第Ⅰ分位 0～214万円未満	第Ⅱ分位 214～314万円未満	第Ⅲ分位 314～428万円未満	第Ⅳ分位 428～633万円未満	第Ⅴ分位 633万円以上	合計
１　人	1,712	816	1,027	962	213	4,730
２　人	372	207	467	594	330	1,970
３　人	204	118	293	376	220	1,211
４　人	64	47	176	111	67	465
５　人	3	1	0	9	34	46
６人以上	0	2	20	39	34	95
合　計	2,354	1,192	1,983	2,090	897	8,517

【令和27(2045)年】推計　（単位:世帯）

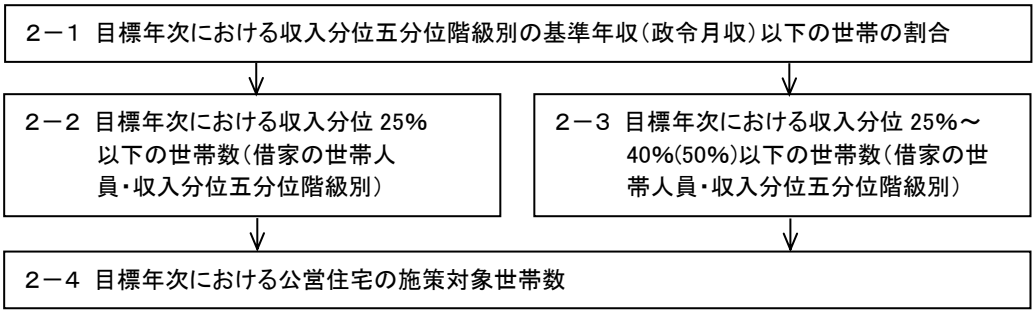
世帯人員	第Ⅰ分位 0～178万円未満	第Ⅱ分位 178～261万円未満	第Ⅲ分位 261～351万円未満	第Ⅳ分位 351～533万円未満	第Ⅴ分位 533万円以上	合計
１　人	1,551	722	836	1,543	446	5,097
２　人	248	115	264	698	585	1,910
３　人	129	60	144	383	311	1,027
４　人	40	19	75	193	34	360
５　人	0	0	0	0	25	25
６人以上	0	0	9	33	64	105
合　計	1,967	915	1,327	2,851	1,464	8,525

※：年間収入五分位階級の境界値は、総務省「家計調査（家計収支編・総世帯・各年次年報）」で公表されている年間収入五分位階級の境界値の実績値をもとに、将来値を推計したもの。

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

１）基準年収以下の世帯の割合の推計
　・本来階層：収入分位 25%以下の世帯
　・裁量階層：収入分位 40%（50%）以下の世帯
２）本来階層の世帯数の推計
３）裁量階層の世帯数の推計

・公営住宅の施策対象世帯数を推計します。



＜推計結果＞

・公営住宅の施策対象世帯数の総数は微増するものと推計されます。世帯人員別の合計でみると１人世帯は増加し２人以上世帯は減少します。収入分位別にみると第Ⅳ分位の世帯数が大きく増加します。

表 3-3 公営住宅の施策対象世帯数

【令和2(2020)年】推計　（単位:世帯）

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位 0～241万円未満	第Ⅱ分位 241～355万円未満	第Ⅲ分位 355～488万円未満	第Ⅳ分位 488～710万円未満	第Ⅴ分位 710万円以上	合計
借家	１　人	596	297	95	0	0	988
	２　人	485	324	209	0	0	1,017
	３　人	275	216	154	0	0	645
	４　人	87	115	174	4	0	380
	５　人	22	12	16	4	0	55
	６人以上	0	9	22	12	0	43
	合　計	1,466	973	670	20	0	3,129

【令和12(2030)年】推計　（単位:世帯）

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位 0～214万円未満	第Ⅱ分位 214～314万円未満	第Ⅲ分位 314～428万円未満	第Ⅳ分位 428～633万円未満	第Ⅴ分位 633万円以上	合計
借家	１　人	702	335	277	0	0	1,313
	２　人	372	207	366	17	0	962
	３　人	204	118	227	9	0	558
	４　人	64	47	176	19	0	307
	５　人	3	1	0	4	0	7
	６人以上	0	2	20	26	0	48
	合　計	1,344	710	1,065	75	0	3,195

【令和27(2045)年】推計　（単位:世帯）

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位 0～178万円未満	第Ⅱ分位 178～261万円未満	第Ⅲ分位 261～351万円未満	第Ⅳ分位 351～533万円未満	第Ⅴ分位 533万円以上	合計
借家	１　人	749	349	404	155	0	1,656
	２　人	248	115	264	237	0	864
	３　人	129	60	144	103	0	437
	４　人	40	19	75	116	0	249
	５　人	0	0	0	0	0	0
	６人以上	0	0	9	33	2	44
	合　計	1,165	542	895	645	3	3,250

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

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

・公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計します。

３－１ 目標年次における民間賃貸住宅の1㎡あたりの家賃単価
↓
３－２ 目標年次における世帯人員別の最低居住面積水準（延べ床面積）を満たす民間賃貸住宅の1ヶ月あたりの家賃
↓
３－３ 目標年次における適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅に居住するために必要な年収
↓
３－４ 必要年収未満の世帯数の割合
↓
３－５ 公営住宅の施策対象世帯うち「著しい困窮年収未満の世帯数」

＜推計結果＞

・著しい困窮年収未満の世帯数の総数は減少するものと推計されますが、世帯人員別の合計でみると１人世帯の著しい困窮年収未満の世帯数は増加します。

表 3-4 著しい困窮年収未満の世帯数

【令和2(2020)年】推計　（単位：世帯）

世帯人員	第Ⅰ分位 0 ～ 241万円 未満	第Ⅱ分位 241 ～ 355万円 未満	第Ⅲ分位 355 ～ 488万円 未満	第Ⅳ分位 488 ～ 710万円 未満	第Ⅴ分位 710万円 以上	合計
１ 人	416	0	0	0	0	416
２ 人	417	0	0	0	0	417
３ 人	275	40	0	0	0	315
４ 人	87	115	0	0	0	202
５ 人	22	12	0	0	0	35
６人以上	0	9	10	0	0	20
合 計	1,218	176	11	0	0	1,405

【令和12(2030)年】推計　（単位：世帯）

世帯人員	第Ⅰ分位 0 ～ 214万円 未満	第Ⅱ分位 214 ～ 314万円 未満	第Ⅲ分位 314 ～ 428万円 未満	第Ⅳ分位 428 ～ 633万円 未満	第Ⅴ分位 633万円 以上	合計
１ 人	553	0	0	0	0	553
２ 人	361	0	0	0	0	361
３ 人	204	57	0	0	0	261
４ 人	64	47	0	0	0	111
５ 人	3	1	0	0	0	4
６人以上	0	2	18	0	0	20
合 計	1,184	108	18	0	0	1,310

【令和27(2045)年】推計　（単位：世帯）

世帯人員	第Ⅰ分位 0 ～ 178万円 未満	第Ⅱ分位 178 ～ 261万円 未満	第Ⅲ分位 261 ～ 351万円 未満	第Ⅳ分位 351 ～ 533万円 未満	第Ⅴ分位 533万円 以上	合計
１ 人	707	0	0	0	0	707
２ 人	248	12	0	0	0	260
３ 人	129	60	0	0	0	189
４ 人	40	19	42	0	0	101
５ 人	0	0	0	0	0	0
６人以上	0	0	9	10	0	19
合 計	1,124	91	51	10	0	1,276

③推計結果（まとめ）

著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果（まとめ）を以下に示します。

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。

表 3-5 著しい困窮年収未満の世帯の総数

（単位：世帯）

	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
著しい困窮年収未満の世帯数	1,405	1,352	1,310	1,306	1,297	1,276
増減率	―	−0.0377	−0.0311	−0.0031	−0.0069	−0.0162

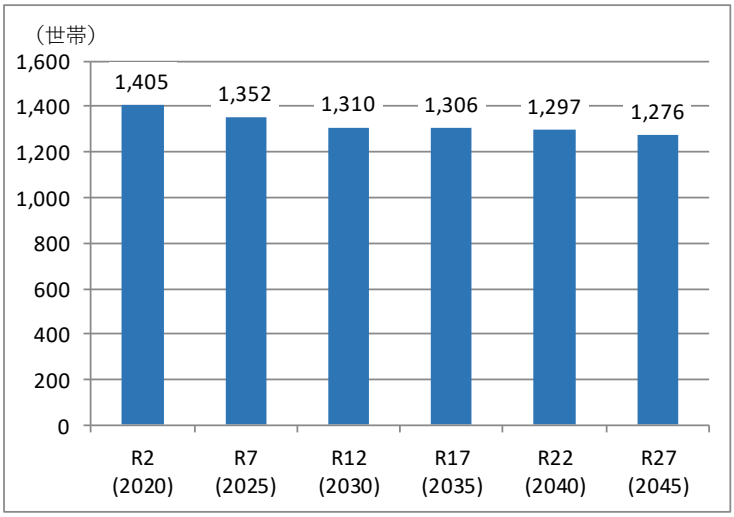


図 3-2 著しい困窮年収未満の世帯の総数

世帯人員別でみると 1 人世帯（60 歳以上）は増加し、その他は減少するものと推計されます。

表 3-6 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

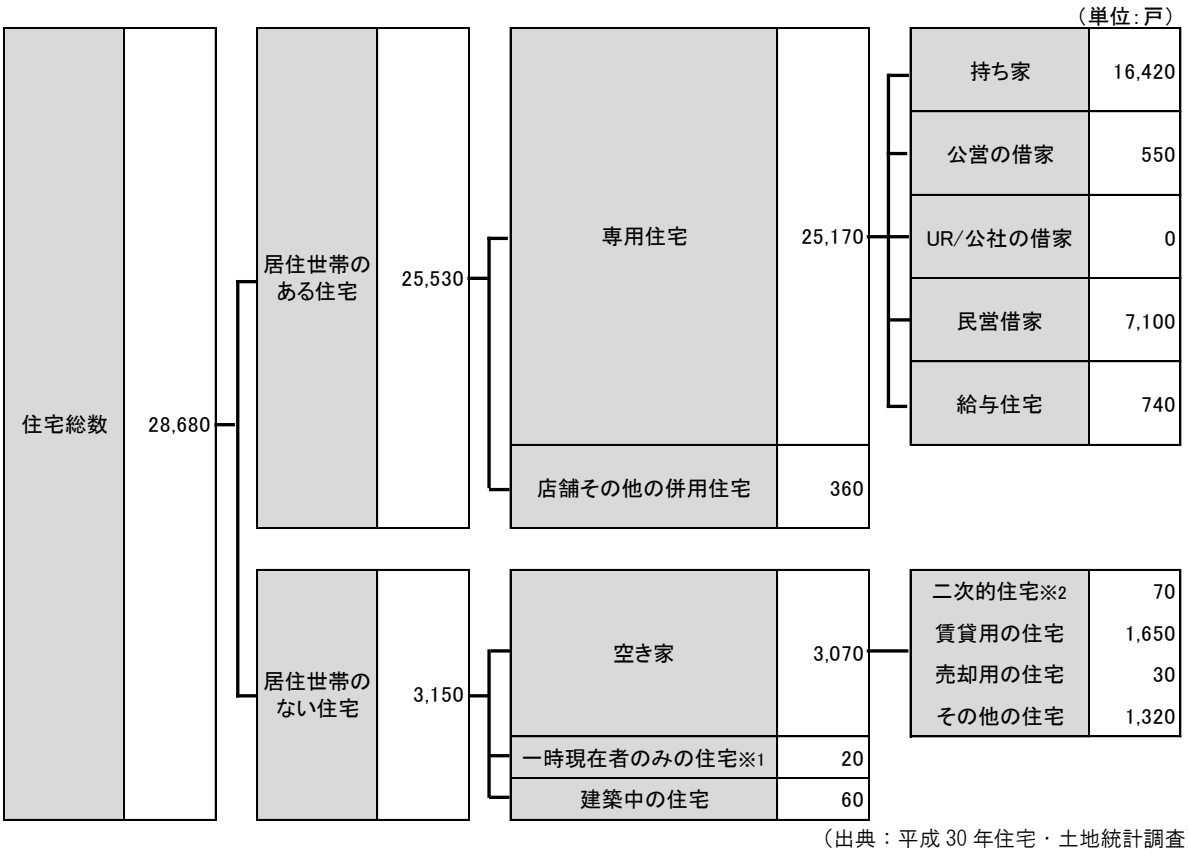
（単位：世帯）

	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
1人（60歳以上高齢者）	416	484	553	629	678	707
2人	417	388	361	326	284	260
3人	315	292	261	229	209	189
4人	202	153	111	104	107	101
5人	35	15	4	0	0	0
6人以上	20	20	20	19	19	19
合計	1,405	1,352	1,310	1,306	1,297	1,276

（２）住宅ストックの概況の把握

平成 30 年住宅・土地統計調査によれば、碧南市の住宅ストック量は下図のとおりとなっています。

公営の借家は 550 戸、民営の借家は 7,100 戸の調査値となっています。また、賃貸用の空き家は 1,650 戸となっています。



※1：「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用している，何人かの人が交代で寝泊まりしているなど，そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

※2：「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

（注）住宅・土地統計調査は標本調査による推定結果であるため実際の戸数とは異なる。また、表中の個々の数字の合計は必ずしも総数と一致しない。

図 3-3 碧南市の住宅ストックの概況

（３）「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

①「低廉な家賃」の考え方

愛知県の一般的な住宅扶助額を考慮し、43,000 円未満を「低廉な家賃」と考えます。

表 3-7 愛知県の一般的な住宅扶助額

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
3級地	36,000円	43,000円	46,600円	50,000円	56,000円

碧南市：3 級地

（出典：生活保護の総合サイト
「愛知県」の家賃・間代・地代等の支払い額）

②「一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

住宅面積が 30 ㎡以上（2 人世帯の最低居住面積水準以上）であること、及び耐震性が確保されていると考えられる昭和 56（1981）年以降を含む築概ね 30 年以内のストックを「一定の質が確保された民間賃貸住宅」と考えます。

表 3-8 最低居住面積水準

	単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	25 ㎡	30 ㎡	40 ㎡	50 ㎡

（出典：住生活基本計画(全国計画)平成 28 年 3 月 18 日）

表 3-9 築概ね 30 年以内の民営借家率

（単位:戸）

建築の時期	民営借家		割合
S45年以前	190	1,950	29.1%
S46～55年	710		
S56年～H2年	1,050		
H3～12年	1,120	4,760	70.9%
H13～22年	2,450		
H23～27年	810		
H28～30年	380		
計	6,710		100.0%

（出典：平成 30 年住宅・土地統計調査）

③「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の推計

平成 30 年住宅・土地統計調査から整理される下表「延べ面積別 1 か月当たり家賃」より「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」を推計します。

＜前提条件＞

①「低廉な家賃」の考え方よりここでは 4 万円未満を低廉な家賃と設定します。

②「一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方より

②－１：30 ㎡以上

②－２：築概ね 30 年以内（70.9%）

を一定の質が確保された民間賃貸住宅と設定します。

＜推計結果＞

・①（4 万円未満）、②－１（30 ㎡以上）に該当するストックは 660 戸（網掛け部分の合計）と推計されます。

表 3-10 延べ面積別 1 か月当たり家賃

（単位：戸）

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～5万円未満	5～6万円未満	6～8万円未満	8万円以上
民営借家（専用住宅）総数	7,100	90	30	150	660	1,670	2,070	2,030	200
29㎡以下	1,070	10	0	30	210	510	120	90	20
30～49㎡	2,650	0	10	40	340	660	1,000	490	50
50～69㎡	2,810	50	20	40	60	390	910	1,220	50
70～99㎡	310	10	0	0	0	90	30	130	30
100㎡以上	270	10	0	30	50	10	10	80	40

（出典：平成 30 年住宅・土地統計調査）

上記表の網掛け部分のストック	660戸

①4万円未満を低廉な家賃と設定
②－1 30㎡以上を一定の質が確保された住宅と設定

・660 戸の内、②－２（築概ね 30 年以内（70.9%））に該当するストックは 468 戸と推計されます。

上記表の網掛け部分のストック	660戸
②－2 築概ね30年以内の民営借家率	70.9%
③「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅	468戸

①4万円未満を低廉な家賃と設定
②－1 30㎡以上を一定の質が確保された住宅と設定

660戸　×　70.9%

（参考）民営借家における「低廉な家賃かつ一定の質」の比率 ＝
468戸　÷　7,100戸　＝　6.6%

・「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」は 468 戸と推計されます。

（４）著しい困窮年収未満世帯への対応

①著しい困窮年収未満の世帯数の推移（＝必要量）

令和 27（2045）年までの著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）の推移を以下に示します。

表 3-11 著しい困窮年収未満の世帯の総数（再掲）

（単位：戸）

		R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
必要量	著しい困窮年収未満の世帯数	1,405	1,352	1,310	1,306	1,297	1,276

②対応可能量の推移

著しい困窮年収未満の世帯の受け皿となる市営住宅、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」の推移を以下のように整理します。

市営住宅

・市営住宅の管理戸数の推移を下表に示します（～R４年）。

表 3-12 市営住宅管理戸数の推移（～R４年）

（単位：戸）

No.	団地名	住棟番号	管理戸数（予定）			
			R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)
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

県営住宅

・県営住宅の管理戸数の推移を下表に示します。

表 3-13 県営住宅管理戸数の推移

（単位：戸）

	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
県営住宅 ※	445	383	383	383	383	383

※：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。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」

■民間賃貸住宅

・（３）「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定より 468 戸と設定。
（令和 2 年の民間賃貸住宅の値は平成 30 年住宅・土地統計調査に基づく推計による。）

・経年的には世帯数の推移（増減率）（ステップ 0 参照）と連動して推移していくものと仮定。

■賃貸用の空き家

・賃貸用の空き家(1,650 戸)のうち、低家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度(6.6%)存在するものと仮定（1,650 戸×6.6%=109 戸)。

・経年的には民間賃貸住宅同様、世帯数の推移に連動して推移していくものと仮定。

表 3-14 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の推移

（単位:戸）

		R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	468	479	485	487	484	478
	賃貸用の空き家	109	111	113	113	113	111
計		577	590	598	600	597	590

③まとめ

以上より、令和 27（2045）年までの著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）の推移、及び受け皿となる公営住宅（市営住宅・県営住宅)、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）の推移を下表に示します。

表 3-15 著しい困窮年収未満世帯への対応

（単位:戸）

			R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
必要量	著しい困窮年収未満の世帯数		1,405	1,352	1,310	1,306	1,297	1,276
対応可能量	市営住宅		489	428	428	428	428	428
	県営住宅		445	383	383	383	383	383
	「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	468	479	485	487	484	478
		賃貸用の空き家	109	111	113	113	113	111
	計		1,511	1,401	1,409	1,411	1,408	1,400

これによれば、必要となる著しい困窮年収未満の世帯の住戸数は、公営住宅（市営住宅・県営住宅）と低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等で将来的にも対応可能と推定できます。

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。

第４章　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

第２章「市営住宅等の状況」、第３章「将来ストック量の検討」から市営住宅の課題と整備方針を以下のように整理します。

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) 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。

3) 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。

4) 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) 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）
3) 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
4) 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

（１）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

①定期点検及び日常点検の実施

●建築基準法に基づく法定点検について今後も引き続き行っていくとともに、法定点検の対象外の住棟についても計画的に定期点検を実施し、市営住宅ストックの状況把握に努めます。
●定期点検のほかに、目視により容易に確認することが可能な部位等については、適宜日常点検を実施し、市営住宅ストックの状況把握に努めます。
●定期点検、日常点検を充実し、市営住宅の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

②点検結果等に基づく修繕の実施

●市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期、入居者の要望等を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。

③点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

●管理する市営住宅の整備・管理状況を住棟単位でデータに整理することで、いつでも活用できる仕組みを整備します。

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

●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実施することによって、市営住宅の長寿命化を図ります。

●いつ、どの程度の修繕工事を行うかを予め予測し、検討することが重要であり、各市営住宅の目標耐用年限までの修繕工事の内容、実施時期、工事費等を検討した修繕計画を作成し、修繕周期を検討する中で財政支出の平準化、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

●市営住宅の建替に当たっては、維持管理や補修・交換等が容易な設計・仕様等を行います。

４．３　ライフサイクルコスト

（１）ライフサイクルコストの算出の基本的な考え方

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

ＬＣＣ＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）　［単位 千円/棟・年］

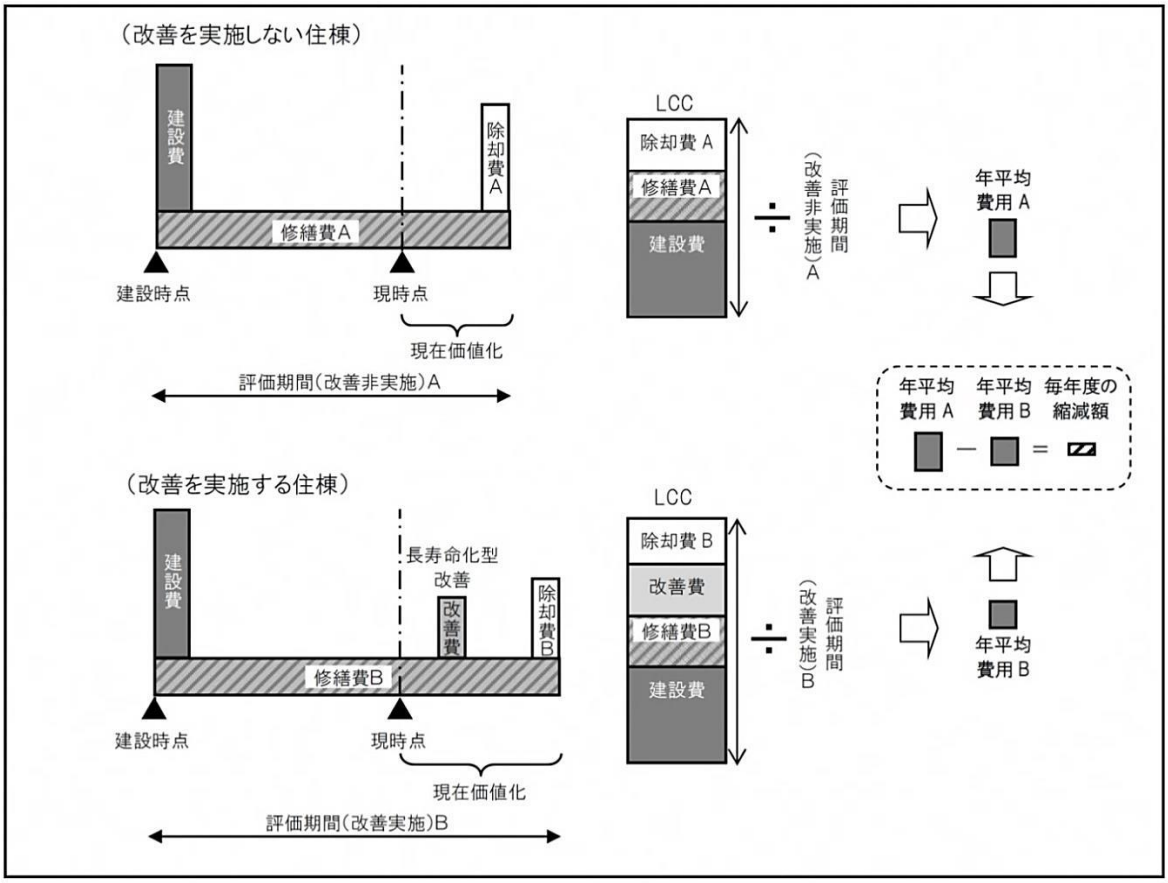
・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用。
・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

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

（２）ライフサイクルコストの縮減効果の算出の基本的な考え方

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

＜ライフサイクルコストの算出イメージ＞



① １棟のＬＣＣ縮減効果＝ＬＣＣ（計画前）－ＬＣＣ（計画後）　［単位 千円/棟・年］

② 計画前モデル（長寿命化型改善事業を実施しない場合）のＬＣＣ

$$\text{ＬＣＣ（計画前）} = \frac{\text{（建設費＋修繕費＋除却費）}}{\text{評価期間（改善非実施）}}$$

［単位 千円/棟・年］

・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、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。
・修繕費：建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費（※）。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用。
・除却費：評価期間末に実施する除却工事費（※）。
・評価期間：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。

③ 計画後モデル（長寿命化型改善事業を実施した場合）のＬＣＣ

$$\text{ＬＣＣ（計画後）} = \frac{\text{（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）}}{\text{評価期間（改善実施）}}$$

［単位 千円/棟・年］

・建設費：②の記載と同じ
・改善費：長寿命化計画に基づく改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額（※）。
・修繕費：建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費（※）。以下②の記載と同じ。
・除却費：評価期間末に実施する除却工事費（※）。
・評価期間：長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び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）

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

以上より算定した年平均縮減額（①）がプラスであれば、ライフサイクルコスト縮減効果があると判断できます。

第５章　計画の対象と事業手法の選定

５．１　対象住宅の設定

事業手法の選定を行う対象住宅を下表に示します。

表 5-1-1 事業手法の選定を行う対象住宅

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	第1・2期（半崎エリア）	2	60	H27～H30	2015～2018	中耐5	第1期住棟30戸 第2期住棟30戸
		建替中（半崎エリア）	(1)	(30)	R1・R2	2019・2020	低耐2	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	中耐4	A棟44戸・B棟44戸
3	踏分住宅	1・2・3棟	3	70	S62・S63	1987・1988	中耐5	1棟20戸・2棟20戸・3棟30戸
4	新道住宅		1	36	H5・H6	1993・1994	高耐6	
5	城山住宅		1	24	H10	1998	中耐4	
6	笹山住宅		1	24	H13・H14	2001・2002	中耐4	
7	三度山住宅	A・B棟	2	96	H18～H21	2006～2009	中耐4 高耐6	A棟24戸・B棟72戸
計			12	398				

＜事業手法の選定を行う対象住宅から除外する住棟＞

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	簡平	解体・用途廃止予定

５．２　団地別・住棟別の事業手法の選定

（１）事業手法の基本的な考え方

事業手法を選定する上で、市営住宅整備の手法について、以下のように整理します。

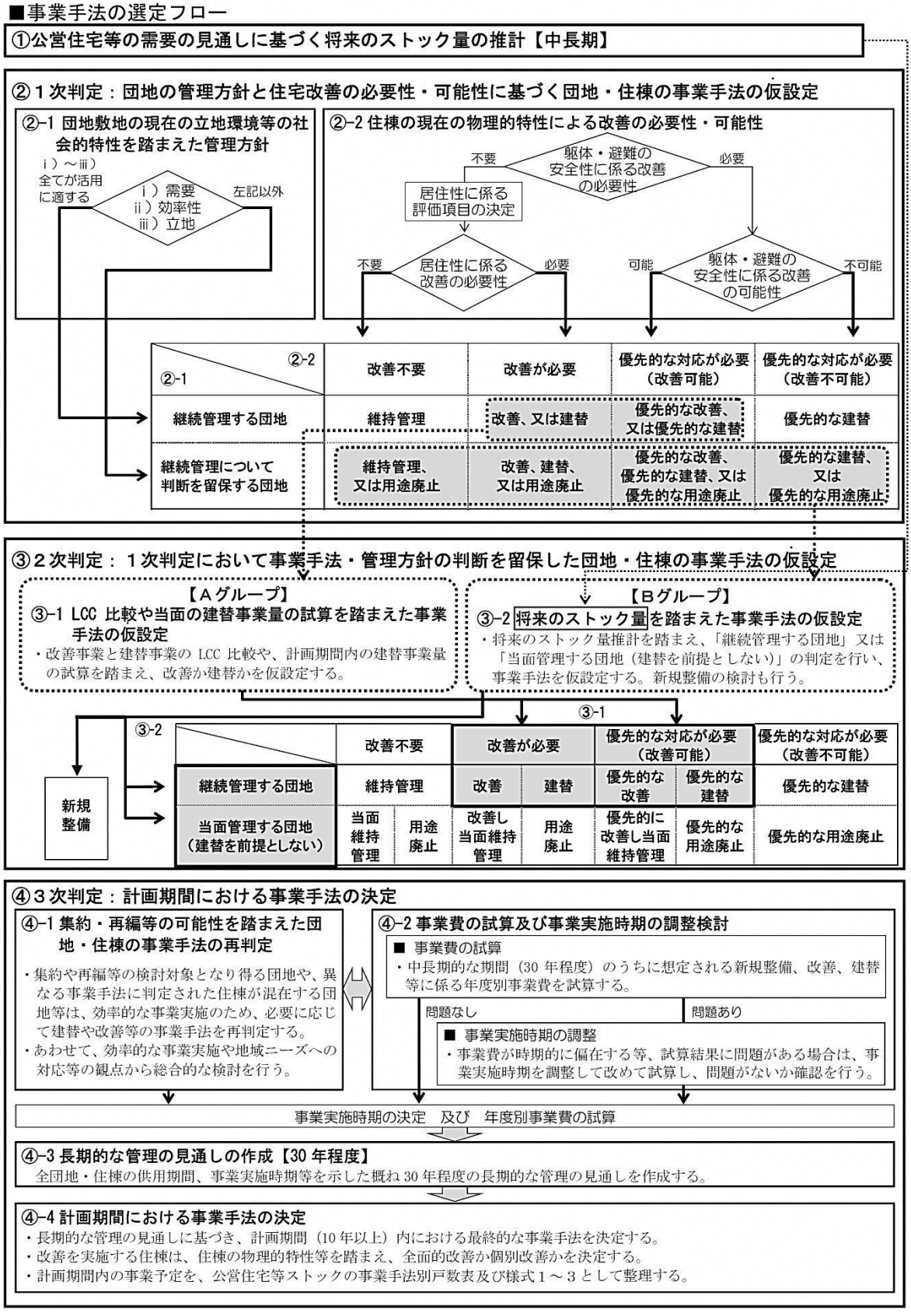
種類	内容	標準管理期間
建替	市営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに市営住宅を建設するもので他団地への統合もしくは非現地建替（市営住宅の別地への建替）を含む）。	耐火構造：70 年 簡易耐火造 45 年 （平屋建：30 年） 木造：30 年
全面的改善	市営住宅について住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で少なくとも次に掲げる改善を行うもの。 ①躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善 a. 居住性向上型　b. 福祉対応型 ②共用部分改善 b. 福祉対応型(4階以上でエレベーターの設置含む)　c. 安全性確保型 ③屋外・外構改善 b. 福祉対応型	概ね 30 年以上
個別改善	規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業で次に掲げる改善を行うもの。 ①規模増改善 ・市営住宅の住戸の増築、複数住戸の結合又は戸境の変更その他の改善で居住室の床面積増加を行うもの ②住戸改善 ・市営住宅等の住戸部分（バルコニーを含む）の改善行うもの a. 居住性向上型　b. 福祉対応型　c. 安全性確保型　d. 長寿命化型 ③共用部分改善 ・市営住宅等の共用部分の改善を行うもの a. 居住性向上型　b. 福祉対応型　c. 安全性確保型　d. 長寿命化型 ④屋外・外構改善 ・市営住宅等の屋外及び外構部分（共同施設を含む）の改善行うもの a. 居住性向上型　b. 福祉対応型　c. 安全性確保型　d. 長寿命化型	概ね 10 年以上
維持管理	市営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模修繕）等。	
用途廃止	建設後、一定の年月を経て、老朽化が進み、かつ需要が見込めず、将来とも市営住宅として保有する必要がないと認められる団地や、公営住宅建替事業の実施に伴い必要があると認められた場合等について用途を廃止し、他の公共施設等として活用するもの（譲渡処分を含む）。	

a. 居住性向上型：市営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善
b. 福祉対応型　：高齢者、障害者等の市営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
c. 安全性確保型：市営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善
d. 長寿命化型　：市営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

（２）事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、「指針」に示された「事業手法の選定フロー」に沿って選定します。

■事業手法の選定フロー



（３）事業手法の判定

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

・第３章「将来ストック量の検討」参照

②１次判定（団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定）

②-1. 団地敷地の社会的特性

・団地の将来的な管理方針を判定します。

・選定フローに基づき、需要、効率性、立地を評価し、団地ごとに「継続管理する団地」、「継続管理について判断を留保する団地」の判定を行います。

■評価内容

需要	応募倍率（1.0 倍以上）から需要を評価
効率性	敷地面積（概ね 1,000 ㎡以上）、用途地域（第１・2 種低層住居専用地域以外）、敷地形状（整形）から高度利用の可能性を評価
立地	利便性（バス停近接（概ね 300m 以内））、地域バランス（1小学校区に複数の団地なし）、災害危険区域から立地条件を評価

■判定結果

・「宮下住宅第１・2期住棟」、「新道住宅」、「笹山住宅」、「三度山住宅」については「洪水浸水区域」のため「継続管理について判断を留保する団地」に判定

・「新道住宅」、「城山住宅」「笹山住宅」の３団地については１小学校区（鷲塚小学校区）に立地していることから「地域バランス」の視点から「継続管理について判断を留保する団地」に判定

団地名			②-1. 団地敷地の社会的特性	
			継続管理する団地	継続管理について判断を留保する団地
1	宮下住宅	第1・2期住棟		○
		建替中（第3期住棟）		○
2	向山住宅	A・B棟	○	
3	踏分住宅	1・2・3棟	○	
4	新道住宅			○
5	城山住宅			○
6	笹山住宅			○
7	三度山住宅	A・B棟		○

②-2. 住棟の物理的特性

・選定フローに基づき、躯体・避難の安全性、居住性を評価し、住棟の「改善の必要性」や「優先的な対応の必要性」を判定します。

■評価内容

躯体の安全性	新耐震基準（昭和５６年６月以降）の確認、耐震診断、構造形式から躯体の安全性を評価
避難の安全性	二方向避難、防火区画から避難の安全性を評価
居住性	住戸面積（30 ㎡以上）、バリアフリー性（EV、スロープ、手すり）、住戸内設備状況（3 箇所給湯等）より居住性を評価

＜参考＞居住面積水準

	単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	25 ㎡	30 ㎡	40 ㎡	50 ㎡

（出典：住生活基本計画（全国計画）（平成 28 年 3 月 18 日））

■判定結果

・「向山住宅」、「踏分住宅」は、「住戸内設備状況」、「バリアフリー性」から「改善が必要」に判定

・「新道住宅」は「住戸内設備状況」から「改善が必要」に判定

団地名			②-2. 住棟の物理的特性			
			改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善不可能）
1	宮下住宅	第1・2期住棟	○			
		建替中（第3期住棟）	○			
2	向山住宅	A・B棟		○		
3	踏分住宅	1・2・3棟		○		
4	新道住宅			○		
5	城山住宅		○			
6	笹山住宅		○			
7	三度山住宅	A・B棟	○			

②-3. 1 次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

・「②-1. 団地敷地の社会的特性」、「②-2. 住棟の物理的特性」による判断結果を総合的に勘案して、事業手法（維持管理、改善、建替、用途廃止）を仮設定します。

・事業手法が定まらない次の 2 グループの団地・住棟については、 2 次判定を行います。

Aグループ：継続管理する団地のうち改善又は建替が必要な団地

Bグループ：継続管理について判断を留保する団地

■1 次判定結果

・「向山住宅」、「踏分住宅」は「継続管理する団地」（②-1 より）のうち「改善が必要な団地」（②-2 より）のためAグループ

・「宮下住宅第 1 ・2 期住棟」、「新道住宅」、「城山住宅」、「笹山住宅」、「三度山住宅」は「継続管理について判断を留保する団地」（②-1 より）のためBグループ

団地名			継続管理する団地		継続管理について判断を留保する団地	
			改善不要	改善が必要	改善不要	改善が必要
			維持管理	改善又は建替	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止
1	宮下住宅	第1・2期住棟			○	
		建替中（第3期住棟）			○	
2	向山住宅	A・B棟		○		
3	踏分住宅	1・2・3棟		○		
4	新道住宅					○
5	城山住宅				○	
6	笹山住宅				○	
7	三度山住宅	A・B棟			○	

Aグループ　　Bグループ

③２次判定（１次判定において事業手法･管理手法の判断を留保した団地･住棟の事業手法の仮設定）

２次判定では、１次判定において事業手法・管理手法の判断を留保した団地・住棟について、ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の比較や将来ストック量により事業手法を仮設定します。

③-1. ＬＣＣ比較の試算を踏まえた事業手法の仮設定（Ａグループ対象）

・１次判定においてＡグループとなった団地についてＬＣＣを算出し、改善か建替かを判定します。

・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します。

■判定結果

・ＬＣＣを検討した結果、「向山住宅」、「踏分住宅」とも「改善事業」を実施する方がＬＣＣを縮減できるため事業手法を「改善」と仮設定

団地名			Aグループ				
			③－1. 改善と建替のLCC比較			改善が必要	
			（円/戸・年）			改善	建替
2	向山住宅	A・B棟	改善事業のLCC 181,322	＜	建替事業のLCC 264,413	○	
3	踏分住宅	1・2・3棟	改善事業のLCC 247,995	＜	建替事業のLCC 264,413	○	

③-2. 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定（Ｂグループ対象）

・１次判定においてＢグループとなった団地について、将来のストック量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「維持管理する団地」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い、事業手法を仮設定します。

■評価内容

ストック推計結果	現在の管理戸数と将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足を確認（ストック推計結果から市営住宅の必要量を確認） ・市営住宅の管理戸数の維持が必要な場合は「継続管理する団地」 ・市営住宅の管理戸数に余剰が生じる場合は「当面管理する団地（建替を前提としない）」

■判定結果

・各市営住宅は第３章「将来ストック量の検討」より、住宅セーフティネットの中核として今後とも適切に「継続管理する団地」

団地名			Bグループ	
			③－2. 将来ストック量の確認	
			継続管理する団地	当面管理する団地（建替を前提としない）
1	宮下住宅	第1・2期住棟	○	
		建替中（第3期住棟）	○	
4	新道住宅		○	
5	城山住宅		○	
6	笹山住宅		○	
7	三度山住宅	A・B棟	○	

③-3. ２次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

・「③-1. ＬＣＣ比較の試算を踏まえた事業手法の仮設定（Ａグループ対象）」、「③-2. 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定（Ｂグループ対象）」より事業手法を仮設定します。

■２次判定結果

・「向山住宅」、「踏分住宅」は「改善」と判定（③-1 より）

・「宮下住宅第１・２期住棟、建替中（第３期住棟）」、「城山住宅」、「笹山住宅」、「三度山住宅」は「維持管理」と判定（③-2、１次判定結果より）

・「新道住宅」は「改善又は建替」と判定（③-2、１次判定結果より）

団地名			Aグループ		Bグループ		
					継続管理する団地		
			改善が必要		改善不要	改善が必要	
			改善	建替	維持管理	改善	建替
1	宮下住宅	第1・2期住棟			○		
		建替中（第3期住棟）			○		
2	向山住宅	A・B棟	○				
3	踏分住宅	1・2・3棟	○				
4	新道住宅					○	
5	城山住宅				○		
6	笹山住宅				○		
7	三度山住宅	A・B棟			○		

④３次判定（計画期間における事業手法の決定）

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

④-1. 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定

■評価内容

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

■判定結果

・宮下住宅 23～43 棟（吹上エリア）については、解体・用途廃止予定

・その他の団地は該当なし

④-2. 事業実施時期の調整検討

■評価内容

概要	・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、建替事業等について、今後の見通しを立てる。 ・事業が時期的に偏在する等問題がある場合は、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確認を行う。 ・これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定する。

■判定結果

・各団地の修繕周期（＜参考＞修繕周期の検討　参照）を検討する中で、事業実施時期を検討

・判定結果は■３次判定結果（表）参照

④-3. 長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】

■評価内容

概要	・④－2 で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

■判定結果

・各団地の修繕周期（＜参考＞修繕周期の検討　参照）を検討する中で、長期的な管理の見通しを検討

・向山住宅については、30 年以内（令和 22・23（2040・2041）年）に耐用年限を迎えるため、30 年程度の見通しでは建替又は用途廃止

④-4. 計画期間における事業手法の決定

■評価内容

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

■判定結果

・各団地の修繕周期（＜参考＞修繕周期の検討　参照）、住戸内設備の状況等から計画期間における事業手法を検討

・判定結果は■３次判定結果（表）参照

④-5. ３次判定結果（計画期間に実施する事業手法の決定）

・④-1～4 の 4 段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を以下のように決定します。

■３次判定結果

No.		住棟番号	1. 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定	2. 事業実施時期の調整検討			3. 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】	4. 計画期間における事業手法の決定
				主な改善履歴	計画期間内～R12(2030)	長期（～30年）～R32(2050)		
1	宮下住宅	23～43棟	用途廃止	―	―	―	―	用途廃止
		第1期住棟 第2期住棟 建替中（第3期住棟）	―	―	維持管理	給湯 外壁・屋上 給水	改善	維持管理
2	向山住宅	A棟西 B棟西 A棟東 B棟東	―	H26・27 外壁	屋上 給湯	維持管理	建替、又は用途廃止	個別改善（長寿命化型）
3	踏分住宅	1棟 2棟 3棟	―	H28・29 外壁 屋上	給水 3湯・UB 下水	外壁・屋上・屋根 給湯	改善	個別改善（長寿命化型）（居住性向上型）
4	新道住宅		―	R1 外壁 屋上	外壁 3湯・UB 給水・排水 下水	外壁・屋上・屋根 給湯	改善	個別改善（長寿命化型）（居住性向上型）
5	城山住宅		―	―	外壁・屋上	給水/排水/UB 外壁・屋上・屋根	改善	個別改善（長寿命化型）
6	笹山住宅		―	―	外壁・屋上	給水/排水/UB 外壁・屋上・屋根	改善	個別改善（長寿命化型）
7	三度山住宅	A棟	―	―	給湯 外壁・屋上	給水/排水/UB	改善	個別改善（長寿命化型）
		B棟（第1期）	―	―	給湯 外壁・屋上	給水/排水/UB	改善	個別改善（長寿命化型）
		B棟（第2期）	―	―	給湯	外壁・屋上 給水/排水/UB	改善	維持管理

外壁	外壁改修（塗装・クラック等補修）【長寿命化型】
屋上	屋上（陸屋根）防水【長寿命化型】
屋根	瓦屋根改修【長寿命化型】
給水	給水管更生【長寿命化型】
排水	排水管更生【長寿命化型】

3湯	3箇所給湯設備設置【居住性向上型】
浴室	浴室改善【居住性向上型】
下水	下水道接続【居住性向上型】
給湯	給湯器取替
UB	ユニットバス取替

＜参考＞修繕周期の検討

（　）は経過年数（年）

No.	住宅名	住棟番号	棟数	構造階数	管理戸数	建設年度	耐用年限	改善履歴 S45 1970	S46 1971	S62 1987	H1 1989	H5 1993	H10 1998	11 1999	12 2000	13 2001	14 2002	15 2003	16 2004	17 2005	18 2006	19 2007	20 2008	21 2009	22 2010	23 2011	24 2012	25 2013	26 2014	27 2015	28 2016	29 2017	30 2018	R1 2019	2 2020	計画期間（～R12(2030)） 3 2021	4 2022	5 2023	6 2024	7 2025	8 2026	9 2027	10 2028	11 2029	12 2030	計画期間における事業手法	長期計画（～30年間） R13～R32 2031～2050
1	宮下住宅	23～43棟	20	簡平	91	S42 1967	H9 1997																																					用途廃止	
		第1期住棟	2	中耐5	30	H28 2016	R67 2085																							建替															維持管理	給湯／外壁・屋上／給水
		第2期住棟		中耐5	30	H30 2018	R69 2087																									建替													維持管理	給湯／外壁・屋上／給水
		（第3期住棟）建替中	(1)	低耐2	(30)	R2 2020	R71 2089																											建替											維持管理	給湯／外壁・屋上／給水
		集会場				R2 2020																												建替											維持管理	外壁・屋上
		集会場		(50.22㎡)		S45 1970																																							用途廃止	
2	向山住宅	A・B棟西	2	中耐4	48	S45 1970	R22 2040	新築		外壁 (17)				屋上 (29)			給水 (32)		排水 (34)			耐震	給湯	EV					外壁 (27)															個別改善（長寿命化型）	維持管理 耐用年限 2040
		A・B棟東		中耐4	40	S46 1971	R23 2041		新築	外壁 (16)				屋上 (28)			給水 (31)		排水 (33)			耐震	給湯						外壁 (28)															個別改善（長寿命化型）	維持管理 耐用年限 2041
		集会場		鉄骨造 (52.29㎡)		H1 1989					新築																																	個別改善（長寿命化型）	維持管理
3	踏分住宅	1棟	3	中耐5（瓦屋根）	20	S62 1987	R39 2057			新築																			排水 (28)	外壁 屋上 (29)															個別改善（長寿命化型）（居住性向上型）	外壁・屋上・屋根／給湯
		2棟		中耐5（瓦屋根）	20	S62 1987	R39 2057			新築																			排水 (28)		外壁 屋上 (30)														個別改善（長寿命化型）（居住性向上型）	外壁・屋上・屋根／給湯
		3棟		中耐5（瓦屋根）	30	S62 1987	R39 2057			新築																			排水 (28)		外壁 屋上 (30)														個別改善（長寿命化型）（居住性向上型）	外壁・屋上・屋根／給湯
		集会室		RC造 (69.68㎡)		S62 1987				新築																				外壁 屋上 (29)															維持管理	外壁・屋上・屋根
4	新道住宅		1	高耐6（瓦屋根）	36	H5 1993	R45 2063					新築												フ釜 (16)	フ釜 (17)										外壁 屋上 (26)										個別改善（長寿命化型）（居住性向上型）	外壁・屋上・屋根／給湯
		集会室		RC造 (61.88㎡)		H5 1993						新築																																	個別改善（長寿命化型）	外壁・屋根
5	城山住宅		1	中耐4（瓦屋根）	24	H10 1998	R50 2068						新築																						給湯 (21)										個別改善（長寿命化型）	給水／排水／UB／外壁・屋上・屋根
		集会場		RC造 (49.14㎡)		H10 1998							新築																																	個別改善（長寿命化型）	外壁・屋根
6	笹山住宅		1	中耐4（瓦屋根）	24	H13 2001	R53 2071									新築																														個別改善（長寿命化型）	給水／排水／UB／外壁・屋上・屋根
7	三度山住宅	A棟	2	中耐4	24	H18 2006	R58 2076														新築																							個別改善（長寿命化型）	給水／排水／UB
		B棟（第1期）		高耐6	24	H18 2006	R58 2076														新築																							個別改善（長寿命化型）	給水／排水／UB
		B棟（第2期）		高耐6	48	H20 2008	R60 2078																新築																					維持管理	外壁・屋上／給水／排水／UB
		自治集会所		RC造 (90.45㎡)		H21 2009																		新築																					維持管理	外壁・屋上

外壁 外壁改修（塗装・クラック等補修）【長寿命化型】
屋上 屋上（陸屋根）防水【長寿命化型】
屋根 瓦屋根改修【長寿命化型】
給水 給水管更生【長寿命化型】
排水 排水管更生【長寿命化型】
給湯 給湯器取替（設置）

EV エレベータ設置【福祉対応型】
3湯 3箇所給湯設備設置【居住性向上型】
浴室 浴室改善【居住性向上型】
下水 下水道接続【居住性向上型】
フ釜 フロ釜取替
UB ユニットバス取替

⑤判定結果

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

表 5-2-1 団地別のストック活用方針

（単位:戸）

No.	住宅名	住棟番号	管理戸数	維持管理	改善				建替	用途廃止
					長寿命化型	福祉対応型	安全性確保型	居住性向上型		
1	宮下住宅	23～43棟	91							91
		第1・2期	60	60						
		建替中（第3期住棟）	(30)	(30)						
2	向山住宅	A・B棟	88		88					
3	踏分住宅	1・2・3棟	70		70			70		
4	新道住宅		36		36			36		
5	城山住宅		24		24					
6	笹山住宅		24		24					
7	三度山住宅	A・B棟(第1期)	48		48					
		B棟(第2期)	48	48						
	計		489	108	290			106		91

⑥公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表を以下に整理します。

表 5-2-2 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

（単位:戸）

	合　計
公営住宅等管理戸数	489 (519)
・新規整備事業予定戸数	―
・維持管理予定戸数	398 (428)
うち計画修繕対応戸数	108 (30)
うち改善事業予定戸数	290
個別改善事業予定戸数	290
全面的改善事業予定戸数	―
うちその他戸数	―
・建替事業予定戸数	―
・用途廃止予定戸数	91

（　）は宮下住宅第3期住棟30戸含む

第６章　点検の実施方針

市営住宅の点検に関する実施方針は、以下のとおりとします。

①定期点検の実施方針

●建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

●法定点検の対象外の住棟においては、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。

②日常点検の実施方針

●定期点検のほかに、目視により容易に確認することが可能な部位等については、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。日常点検項目一覧を次頁に示します。

●法定点検の点検項目にないものの市営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について、点検を行うこととします。

③住宅内部における点検の実施方針

●住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり、日常点検の実施をすることが困難であることから、入居者が退去して空室となった際に住戸内部・バルコニー等の点検を実施するものとします。

④点検結果のデータベース化

●定期点検、日常点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

＜参考＞日常点検項目一覧（「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年８月 」より）

Ⅰ．敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア）地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
イ）敷地	■敷地内の排水の状況	★
ウ）敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	★
エ）塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	★
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ）擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	★
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
カ）屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ）屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク）通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ）付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

Ⅱ．建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア）基礎	■基礎の沈下等の状況	★
	■基礎の劣化及び損傷の状況	★
イ）土台	■土台の沈下等の状況	★
	■土台の劣化及び損傷の状況	★
ウ）外壁（躯体等）	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
エ）外壁（外装仕上げ材等）	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	★（塗り仕上げ除く）
	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ）外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ）建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	■シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ）金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

Ⅲ．屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア）屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	★
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ）屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	★

Ⅳ．避難施設等

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア）廊下（共用廊下）	■物品の放置の状況	★
	■手すりの劣化及び損傷の状況	
	■床の劣化及び損傷の状況	
	■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ）出入口	■物品の放置の状況	★
ウ）バルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況	★
	■物品の放置の状況	★
	■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ）階段	■物品の放置の状況	★
	■階段各部の劣化及び損傷の状況	★

Ⅴ．建築設備

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア）飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■配管の腐食及び漏水の状況	★
イ）給水タンク等、給水ポンプ	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	★
ウ）排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

第７章　計画修繕の実施方針

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修繕を実施することが重要です。計画修繕の実施にあたっては、以下の点に考慮し実施します。

●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（「指針」に記載）を目安として実施するものとします。
●屋上防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては改善事業で実施し、建物の長寿命化を図ります。
●住棟相互の事業実施時期や関連性等を把握した上で、状況に応じて工事を同時に実施するなど、効率的な修繕を実施します。
　また、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、予定していた計画修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応することとします。
●修繕の内容は、履歴を整理し、データを蓄積し、次の点検や修繕に活かしていくものとします。

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

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1　屋根防水										
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12 年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24 年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②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）	③			○		
		撤去・新設	24 年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12 年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24 年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12 年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2　床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3　外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（ｺﾝｸﾘｰﾄ、ﾓﾙﾀﾙ部分）	補修	18 年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18 年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、ﾊﾞﾙｺﾆｰ等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18 年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18 年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18 年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4　鉄部塗装等										
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	－			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	－			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	－			○		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	③			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18 年	洗浄の上、コーティング	－			○		
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18 年	下地処理の上、塗装	－			○		
5　建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12 年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12 年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12 年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36 年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類（集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24 年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24 年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類（メータボックス扉等）	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6　共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12 年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12 年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7　給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20 年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①		○			
		取替	40 年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	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	25 年	FRP 製	③		○			
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	8 年	オーバーホール	③		○			
		取替	15 年		③		○			
8　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	20 年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30 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	① ④ ⑤		○			
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火２層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50 年	鋳鉄管	①		○			
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25 年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30 年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30 年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8 年	オーバーホール	③		○			
		取替	15 年		③		○			
9　ガス設備										
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10 年		－		○			
②ガス管（屋外）		取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50 年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
１０　空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15 年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15 年		③		○			
１１　電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15 年		③	○	○			
	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・ブルボックス等	取替	30 年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30 年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40 年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30 年		③		○			
１２　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	30 年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等　※同軸ケーブルを除く	取替	15 年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15 年		③				○	
１３　消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25 年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20 年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25 年		③	○				
１４　昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15 年		③				○	
	全構成機器	取替	30 年		③				○	
１５　立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ＡＬＣ）	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30 年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	２段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5 年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20 年	撤去、新設	③				○	
１６　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		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20 年		①	○			○	
	埋設排水管、排水桝等、※埋設給水管を除く	取替	20 年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年		①				○	
	植栽	整備	20 年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
１７　仮設工事										
①共通仮設		仮設	18 年	仮設事務所、資材置き場等	－					
②直接仮設		仮設	18 年	枠組足場、養生シート等	－					
１８　専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25 年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15 年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年		①				○	
	換気扇	取替	20 年		①				○	

参照文献凡例

① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）

② ＵＲ賃貸住宅の長寿命化に関する計画（ＵＲ／2014 年 4 月）

③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008 年 6 月）

④ 建築編　マンションの維持修繕技術（平成 19 年度版）（(社）高層住宅管理業協会／2007 年 10 月）

⑤ 平成 17 年版　建築物のライフサイクルコスト　国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005 年 9 月）

⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度　長期修繕計画作成の手引き（(社）高層住宅管理業協会　マンション保全センター／2010 年 7 月）

第８章　改善事業の実施方針

以下に改善事業類型ごとに実施方針を示します。

①安全性確保型

実施方針	・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）

②長寿命化型

実施方針	・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）

③福祉対応型

実施方針	・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）

④居住性向上型

実施方針	・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）

第９章　建替事業の実施方針

（１）市営住宅の建替にかかる方針

「著しい困窮年収未満の世帯」の受け皿となる市営住宅を確保していくため新たな市営住宅の整備にあたっては、次の点について留意するものとします。

①多様な供給方式の検討

直接建設方式のみならず、買取方式、借上方式、家賃補助方式、PPP/PFI 手法等、コストやサービス供給、維持管理等について総合的に有益な供給方式を検討します。

＜供給方式の概要＞

直接建設方式	地方公共団体（県市町村）が直接建設する公営住宅の供給方式。土地取得費、建設費等の多額の初期投資が必要となることから、財政負担が大きいといったデメリットが挙げられる。
買取方式	民間事業者としては補助の対象となる範囲が広く、行政としても買取後に財産が残る等のメリットがある反面、用地取得等を伴うためのまとまった財政措置が必要となるなどのデメリットが挙げられる。
借上方式	初期投資の軽減や公有地等の有効活用等のメリットがある反面、公営住宅整備基準への適合の必要性や、借上げ期間終了後に財産が残らないなどのデメリットが挙げられる。
PPP/PFI 手法	官民それぞれのリスクの適切な分担により、事業全体のリスク管理が効率的に行われるとともに事業期間全体を通じての事業コストの削減が図られる等のメリットがある反面、従来型の事業と比較して、事業化に至るまでに多くの手続きを踏む必要があり、事務量が膨大となり、期間を要することや調査等に多額の費用を要するなどのデメリットが挙げられる。

②すべての人が安心・快適に暮らせる住宅の供給

建替にあたっては、高齢者をはじめすべての人が安心・快適に居住できるユニバーサルデザインに対応した住戸の整備を進めます。

また、市民の多様な生活様式に応じた多様な住戸タイプの供給を検討します。

③地域のまちづくりへの貢献

地域のまちづくりとの連携を検討します（建設にあわせた道路や広場等地域に必要な公共施設の整備の検討）。

④環境への配慮

環境への配慮を図るため、建替時には、太陽光発電の導入、緑化、雨水利用、リサイクル、省エネ省資源等を検討するものとします。

⑤公共施設の複合化、統合

碧南市公共施設等総合管理計画における基本方針を踏まえ、複合化、統合などの検討をします。

（２）宮下住宅（吹上エリア）の整備方針

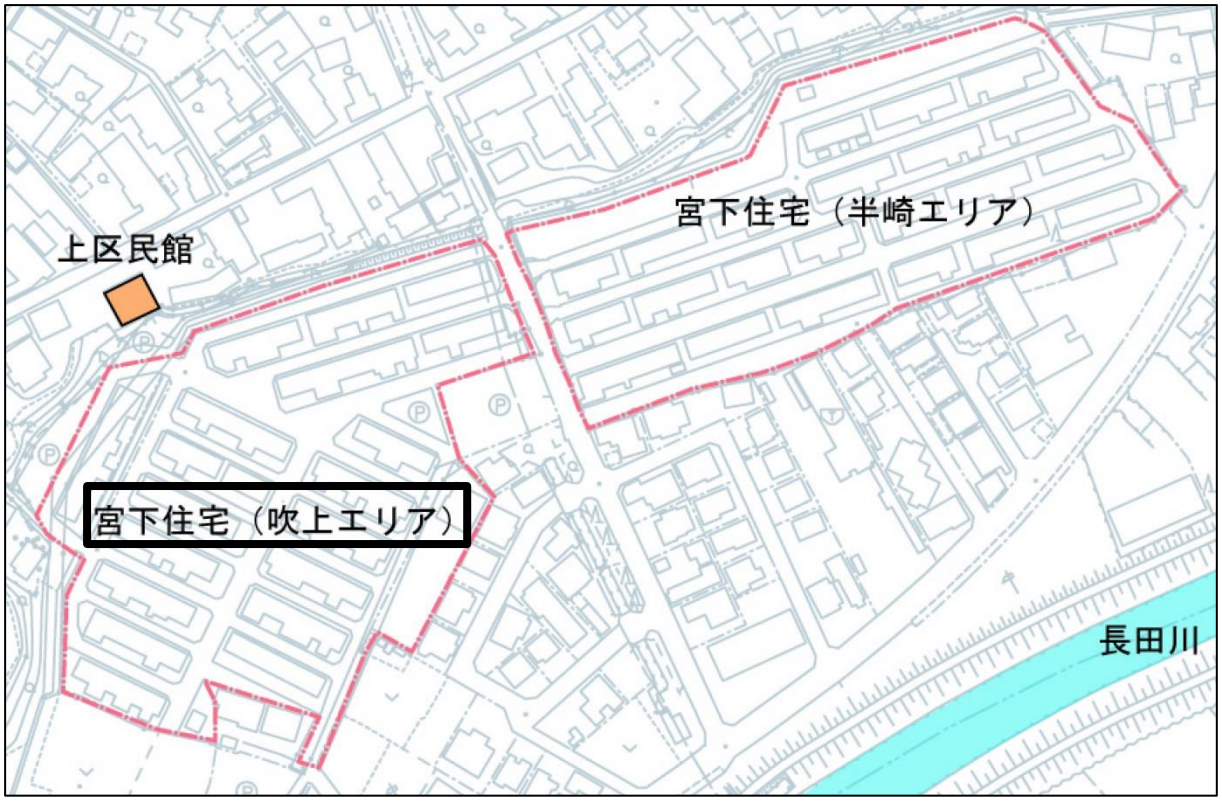


図 9-1 宮下住宅配置図

解体・用途廃止予定の宮下住宅（吹上エリア）については、必要となる著しい困窮年収未満の世帯の住戸数は、宮下住宅（吹上エリア）を除く公営住宅と民間賃貸住宅等で将来的にも対応可能と確認できましたが、現在の市営住宅の需要状況を踏まえ、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、著しい困窮年収未満世帯が今後２５年間で約１割減少すると推定されるため、前計画時の市営住宅管理戸数５１２戸の１割減のおおむね４６０戸を中長期的な期間における目標管理戸数とし、この戸数から４２８戸（吹上エリア未整備）を差し引いた３０戸から４０戸程度を供給戸数とします。

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、実施時期は社会経済情勢、財政状況等を踏まえ検討することとします。

第１０章　長寿命化のための事業実施予定

計画期間内に実施する計画修繕・改善等の事業実施予定を整理します。

表 10-1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

団地名	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】 →									
	B棟第1期	24	RC	H18	給湯器取替									
	B棟第2期	48	RC	H20	← 給湯器取替 →									

表 10-2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

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	4	CB	S42	←			建替						→
	24	4												
	25	4												
	26	4												
	27	6												
	28	5		S43										
	29	3												
	30	4												
	31	5												
	32	5												
	33	5												
	34	5												
	35	5		S44										
	36	2												
	37	5												
	38	5												
	39	5												
	40	5												
	41	4												
	43	6												
計	20棟	91戸												

表 10-3 共同施設に係る事業の実施予定一覧

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	集会所	H2	←			外壁改修【長寿命化型】						→
新道住宅	集会所	H6	←			外壁改修【長寿命化型】						→
城山住宅	集会所	H11	←			外壁改修【長寿命化型】						→

※集会所には附属施設を含む。

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

策　定：令和３年３月
発　行：碧南市　建設部　建築課
〒447-8601　愛知県碧南市松本町 28 番地
TEL：0566-41-3311(代)　　FAX：0566-46-9456