

瀬戸市市営住宅長寿命化計画

2022(令和4)年3月

瀬戸市

2025(令和7)2月改訂

目次

第1章	市営住宅長寿命化計画の背景・目的.....	1
1-1	背景.....	1
1-2	目的.....	1
1-3	計画期間.....	1
1-4	計画の対象.....	2
1-5	計画の位置付け.....	3
1-6	計画策定フロー.....	4
1-7	上位・関連計画.....	5
第2章	市営住宅等の実態.....	5
2-1	本市の現状.....	5
(1)	人口推移	5
(2)	世帯数	6
(3)	高齢者	6
(4)	母子・父子世帯.....	7
2-2	管理概況.....	8
(1)	建物の概況.....	8
(2)	附帯施設の概況.....	9
(3)	法規制	9
(4)	立地状況	10
(5)	県営住宅・県公社住宅.....	11
2-3	住宅ストックの状況.....	13
(1)	耐用年数の超過状況.....	13
(2)	最低居住面積.....	14
(3)	需要状況	14
(4)	居住環境の状況.....	16
(5)	福祉対応の状況（バリアフリー）	16
(6)	安全性の状況.....	17
(7)	修繕・改善履歴.....	19
2-4	市営住宅等の入居者の状況.....	20
(1)	世帯人員	20
(2)	世帯主の年齢.....	20
(3)	高齢者世帯.....	21
(4)	所得水準	21
2-5	現地調査.....	22
2-6	市営住宅等に関する現状と課題.....	23
第3章	長寿命化に関する基本方針.....	25
3-1	市営住宅整備の基本方針.....	25
3-2	ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針.....	25
3-3	改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストとその縮減に関する方針.....	25
第4章	事業手法の選定.....	26
4-1	対象施設.....	26

4-2	事業手法の整理.....	26
4-3	事業手法の検討手順.....	27
4-4	市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計.....	29
	(1) 公的な支援が必要な世帯数の算出.....	29
	(2) 世帯数の推計〈ステップ0〉.....	30
	(3) 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計〈ステップ1〉.....	31
	(4) 市営住宅の施策対象世帯数の推計〈ステップ2〉.....	33
	(5) 著しい困窮年収未満世帯数の算出〈ステップ3-1、3-2〉.....	34
	(6) 需要推計等を踏まえた管理戸数.....	37
4-5	1次判定.....	41
	(1) 【1次判定-1】団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討.....	41
	(2) 【1次判定-2】住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討.....	41
	(3) 1次判定結果（住棟の事業手法の仮設定）.....	44
4-6	2次判定.....	45
	(1) 【2次判定-1】LCCの比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定.....	45
	(2) 【2次判定-2】将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定.....	45
	判定内容① 将来的な活用にあたっての優先順位付け.....	45
	判定内容② 将来的なストックの過不足量の試算.....	47
	(3) 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）.....	48
4-7	3次判定.....	49
	(1) 【3次判定-1】集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定.....	49
	(2) 【3次判定-2】長期的な管理の見通し.....	49
	(3) 【3次判定-3】事業費の試算及び事業実施時期の調整検討.....	50
	(4) 【3次判定-4】計画期間における事業手法の決定（3次判定結果）.....	51
4-8	市営住宅ストックの事業手法別戸数.....	52
4-9	市営住宅等の事業手法のまとめ.....	52
第5章	実施方針.....	53
5-1	点検の実施方針.....	53
5-2	計画修繕の実施方針.....	54
5-3	改善事業の実施方針.....	55
5-4	建替事業の実施方針.....	55
5-5	用途廃止の実施方針.....	55
第6章	ライフサイクルコストとその縮減の算出.....	56
6-1	ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法.....	56
6-2	ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果.....	59
第7章	長寿命化のための事業実施予定一覧.....	60
資料編		61
1	上位・関連計画.....	61
	(1) 国・県の上位関連計画.....	61
	(2) 市の上位関連計画.....	63

第1章 市営住宅長寿命化計画の背景・目的

1-1 背景

瀬戸市（以下、「本市」という。）では、1995（平成7）年3月に、「瀬戸市市営住宅再生マスタープラン策定業務」を実施し、市営住宅の総合的な建て替えを行うためのマスタープランを策定しました。そこでは、7団地（十軒家住宅、井山住宅、水無瀬住宅、山口住宅、広之田住宅、南山住宅、赤津住宅）を建て替え、3団地（東山住宅、八床住宅、森屋敷住宅）を用途廃止することとし、「十軒家住宅建替団地計画策定業務（1996（平成8）年3月策定）」や「十軒家住宅高齢者住宅整備計画策定調査（1997（平成9）年3月策定）」において、シルバーハウジングの供給を視野に入れた十軒家住宅の建替基本計画を検討しました。

また、国が2016（平成28）年8月に改定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（以下、「改定指針」という。）」や2017（平成29）年3月に公共施設等のマネジメントに関する基本的な方針を取りまとめた「瀬戸市公共施設等総合管理計画」の策定を受け、これらを踏まえた見直しが必要となっています。

現在、本市では、10団地、88棟、208戸の市営住宅を管理しています。しかし、そのほとんどが昭和20、30年代に建設されたものである点や将来の人口推計が減少する予測から市営住宅の需要に適切に対応する必要があります。

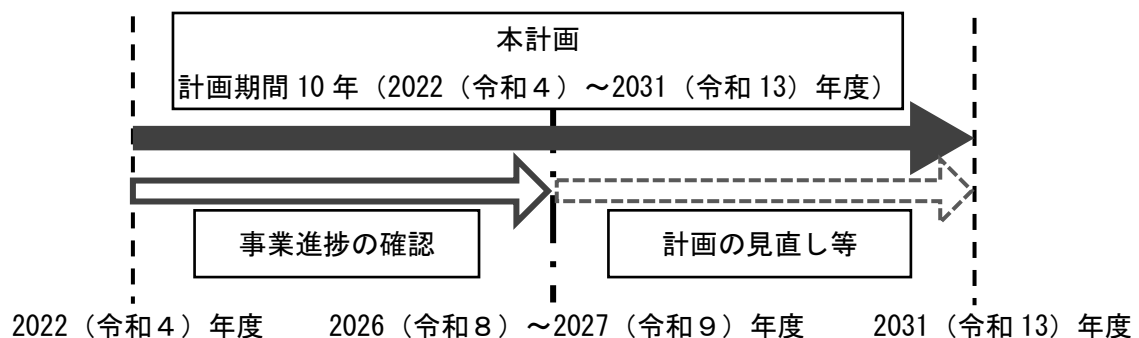
このような国や市の動向を踏まえ、中長期的な需要見通しを配慮し、継続的な維持管理、改善事業等の方針を計画として定め、市営住宅の長寿命化を図る必要が生じています。

1-2 目的

「瀬戸市市営住宅長寿命化計画（以下、「本計画」という。）」は、市営住宅ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、市営住宅等の状況や市営住宅に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進しライフサイクルコスト（LCC）の縮減等を目指すことを目的に、改定指針に基づく瀬戸市の市営住宅の取り組みに関して定めます。

1-3 計画期間

本計画は、2022（令和4）年度から2031（令和13）年度までの10年間を計画期間とします。ただし、今後の事業の進歩や社会経済情勢の変化に応じて、適宜、5年を目安に見直しを行うものとします。



図・計画期間

1-4 計画の対象

本市が管理する市営住宅は、10 団地 88 棟 208 戸です。

表・対象施設

NO.	団地名	所在地	棟数 (棟)	構造	戸数 (戸)	住宅 番号	延床 面積(㎡)
1	八床住宅	八床町4番地	2	木造	4	1～10	138.6
2	森屋敷住宅	中品野町75番地	4	木造	4	1～3	181.5
			1	木造	1	4～11	
3	赤津住宅	窯元町171番地の58	6	木造	12	1～18	831.6
			5	木造	10	19～40	
			1	木造	2	41～50	
4	水無瀬住宅	原山町113番地	2	木造	4	1～8	188.1
			2	木造	2	9～13	
5	東山住宅	品野町3丁目433番地	2	木造	2	1～10	70.94
6	山口住宅	上之山町1丁目295番地	0	木造	0	21～30	570.9
			5	木造	10	1～10	
			4	木造	8	11～20	
7	広之田住宅	広之田町116番地	10	木造	20	1～20	1,066.08
			9	木造	16	21～40	
8	南山住宅	上之山町1丁目150番地	4	木造	8	1～16	493.35
			1	木造	1	27～30	
			3	木造	3	17～20	
			3	木造	3	21～26	
9	十軒家住宅A棟	内田町1丁目770番地	1	RC造6F	6		4,030.24 (共有面積含む)
	RC造6F			17			
	十軒家住宅B棟		1	RC造7F	14		
	RC造7F			13			
	十軒家住宅集会所			RC造1F			
10	井山住宅	井山町18番地	8	木造	12	1～20	1569.80
			7	木造	12	21～40	
			4	簡平	14	41～58	
			0	簡平	0	59～70	
			3	簡平	10	71～80	
計			88		208		5110.87

※「簡平」は、「簡易耐火平屋」の略で、主要構造部が簡易耐火構造である平屋建て住宅のことを指します。「RC造」は、鉄筋コンクリート構造のことで、コンクリートに鉄筋を入れて補強する工法で造られた建造物の構造のことを指します。

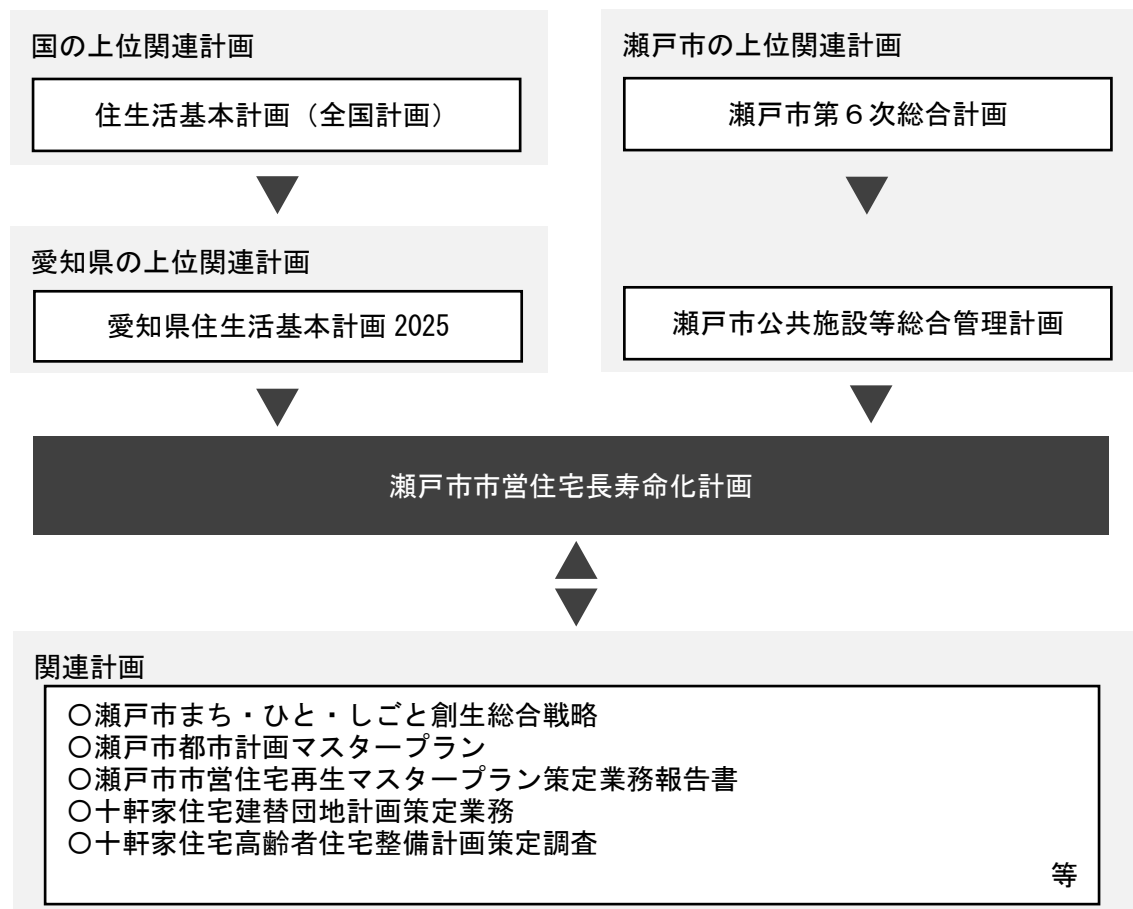
凡 例	
	市営住宅
	国 道
	東海環状自動車道
	鉄 道
	行政区域境



図・位置図

1-5 計画の位置付け

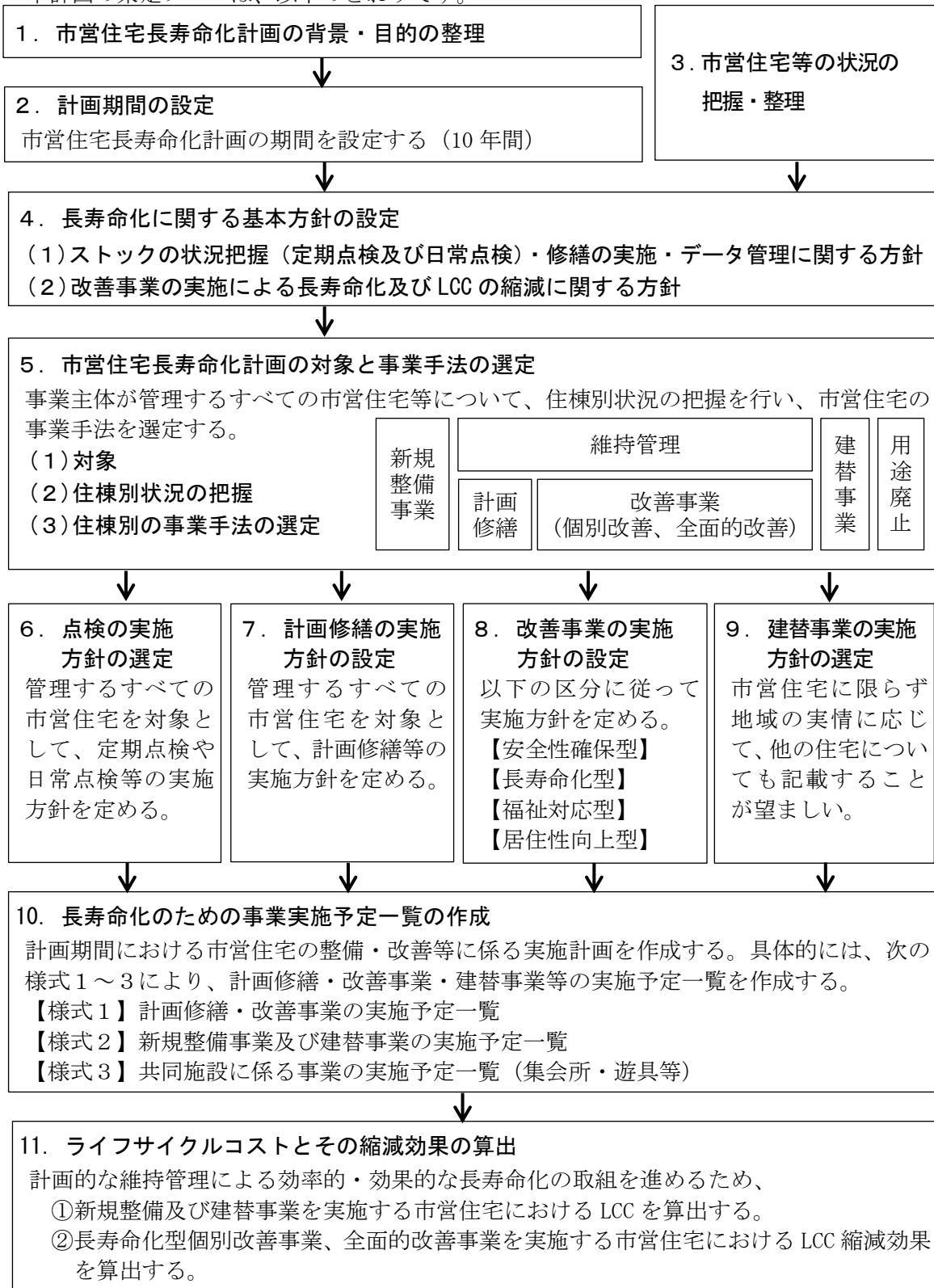
本計画は、「住生活基本計画（全国計画）」、「愛知県住生活基本計画 2025」、「瀬戸市第6次総合計画」、「瀬戸市公共施設等総合管理計画」等を上位計画として策定します。また、本計画の策定にあたっては、住生活基本法をはじめとする国、県等の制度及び計画との整合を図ります。



図・計画の位置付け

1-6 計画策定フロー

本計画の策定フローは、以下のとおりです。



※「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（2016（平成 28）年 8 月）」をもとに作成。

1-7 上位・関連計画

前述「1-5 計画の位置付け」に示している上位・関連計画から主にわかることは、以下のとおりです。

- ・これ以上施設を増やさないように、集約化、民間施設の活用、用途廃止等建築物の施設量適正化、適量配置を進めていきます。
- ・1995（平成7）年より、瀬戸市市営住宅再生マスタープランを策定し、総合的な建替計画を検討しています。
- ・十軒家住宅については、市内で最初の建替であることから、「十軒家住宅建替団地計画」や「十軒家住宅高齢者住宅整備計画」を策定し、高齢者・障害者への配慮を掲げたシルバーハウジング・プロジェクトを実施しています。

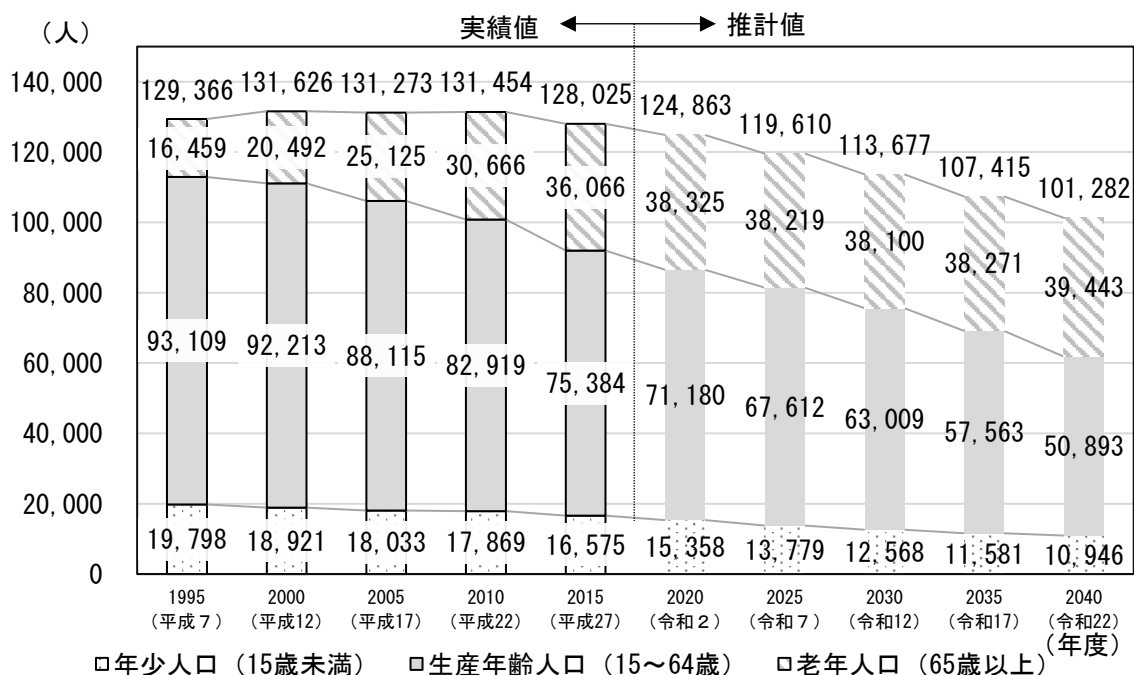
第2章 市営住宅等の実態

2-1 本市の現状

（1）人口推移

本市の総人口は、2010（平成22）年度まで増加を続けましたが、2015（平成27）年度から減少し、2040（令和22）年度には、101,282人となる見込みです。

また、老年人口（65歳以上）は、増加傾向にあり、2015（平成27）年度と比較して2040（令和22）年度は、3,377人増加する予測です。



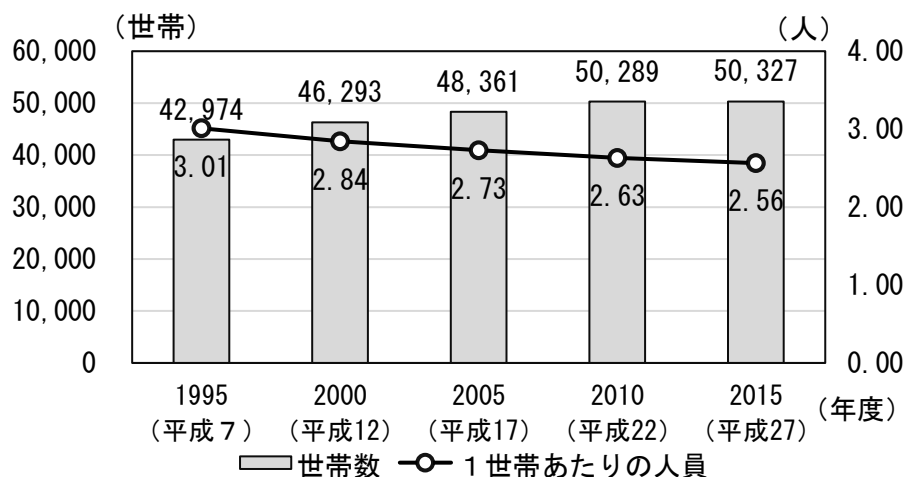
図・人口の推移

出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

(2) 世帯数

本市の世帯数の推移をみると、1995（平成7）年度と比較して2015（平成27）年度は、7,353世帯増え、50,327世帯となっています。

また、1世帯あたりの人員をみると、1995（平成7）年度は、3.01人に対し、2015（平成27）年度は、2.56人と0.45人減少しています。



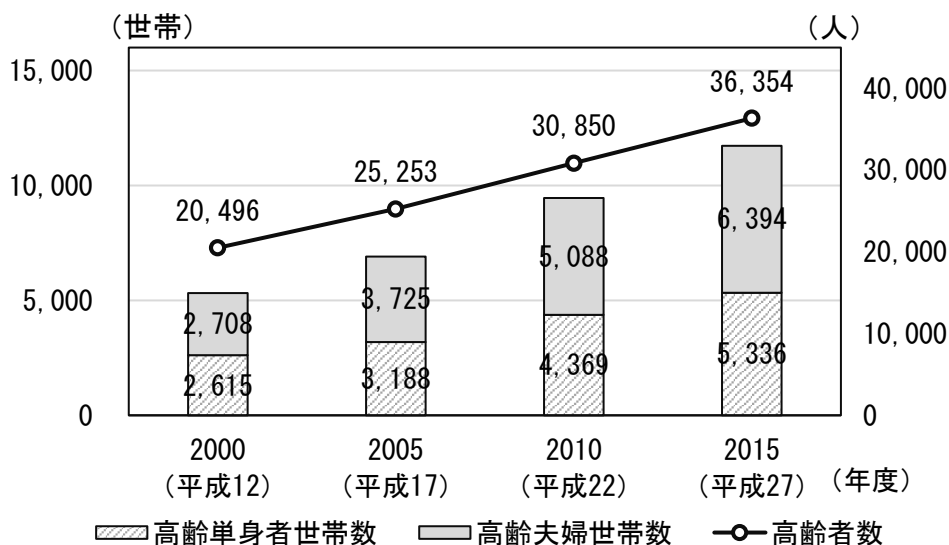
図・世帯数及び世帯あたりの人員推移

出典：国勢調査

(3) 高齢者

高齢者（65歳以上）数をみると、2000（平成12）年度は、20,496人に対し、2015（平成27）年度は、36,354人と、約1.77倍増加となっています。

2000（平成12）年度と比較して、高齢単身者世帯数は、約2.04倍、高齢夫婦世帯数も、約2.36倍の増加となっています。



図・高齢者の人数・世帯数の推移

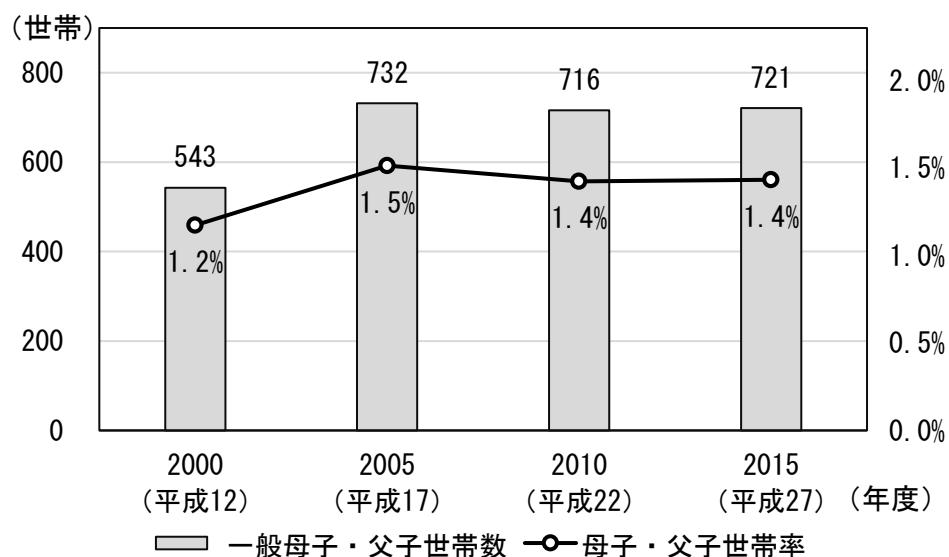
出典：国勢調査

※高齢者の人数・世帯数は、2000（平成12）年以降に公表されています。

(4) 母子・父子世帯

一般母子・父子世帯※数の推移をみると、2000（平成 12）年度が 543 世帯に対し、2005（平成 17）年度は、732 世帯と、189 世帯増加し、以降は横ばいとなっています。

母子・父子世帯率をみると、1.2～1.5%を推移しています。



図・一般母子・父子世帯数・世帯率の推移

出典：国勢調査

※一般母子・父子世帯とは、未婚、死別又は離別の女/男親と、その未婚の 20 歳未満の子供のみからなる一般世帯（ほかの世帯員がいないもの）をいいます。

※一般母子・父子世帯数・世帯率は、2000（平成 12）年以降に公表されています。

2-2 管理概況

(1) 建物の概況

各団地の建物の概況は、以下のとおりです。

表・建物の概況

NO	団地名	棟数 (棟)	戸数 (戸)	構造	形式	住宅番号	延床 面積 (㎡)
1	八床住宅	2	4	木造	2DK	1～10	138.6
2	森屋敷住宅	4	4	木造	2DK	1～3	181.5
		1	1	木造	2DK	4～11	
3	赤津住宅	6	12	木造	2DK	1～18	831.6
		5	10	木造	2DK	19～40	
		1	2	木造	2DK	41～50	
4	水無瀬住宅	2	4	木造	2DK	1～8	188.1
		2	2	木造	2DK	9～13	
5	東山住宅	2	2	木造	2DK	1～10	70.94
6	山口住宅	0	0	木造	2K	21～30	570.9
		5	10	木造	2DK	1～10	
		4	8	木造	2K	11～20	
7	広之田住宅	10	20	木造	2K	1～20	1,066.08
		9	16	木造	2K	21～40	
8	南山住宅	4	8	木造	2DK	1～16	493.35
		1	1	木造	2K	27～30	
		3	3	木造	2DK	17～20	
		3	3	木造	2K	21～26	
9	十軒家住宅A棟	1	23	RC造6F	2DK		4,030.24 (共有面積含む)
				RC造6F	3DK		
	十軒家住宅B棟	1	27	RC造7F	2DK		
				RC造7F	3DK		
	十軒家住宅集会所			RC造1F			
10	井山住宅	8	12	木造	2K	1～20	1569.80
		7	12	木造	2K	21～40	
		4	14	簡平	2K	41～58	
		0	0	簡平	2K	59～70	
		3	10	簡平	2K	71～80	

2021（令和3）年4月1日現在

(2) 附帯施設の概況

各団地の附帯施設の概況は、以下のとおりです。

表・附帯施設の概況

団地名	集会室	駐輪場	駐車場	幼児遊園
八床住宅	なし	なし	なし	なし
森屋敷住宅	なし	なし	なし	なし
赤津住宅	あり	なし	なし	あり
水無瀬住宅	なし	なし	なし	なし
東山住宅	なし	なし	なし	なし
山口住宅	なし	なし	なし	なし
広之田住宅	なし	なし	なし	なし
南山住宅	なし	なし	あり	なし
十軒家住宅A棟	あり	あり	あり	あり
十軒家住宅B棟	あり	あり	あり	あり
十軒家住宅集会所				
井山住宅	あり	なし	なし	あり

2021（令和3）年4月1日現在

※十軒家住宅集会所は、十軒家住宅A棟・B棟の集会室に該当します。

(3) 法規制

各団地の都市計画における指定状況は、以下のとおりです。

表・都市計画における指定状況

団地名	用途地域	指定 建ぺい率(%)	指定 容積率(%)
八床住宅	準工業地域	60	200
森屋敷住宅	準工業地域	60	200
赤津住宅	第1種住居地域	60	200
水無瀬住宅	第1種住居地域	60	200
東山住宅	準工業地域	60	200
山口住宅	市街化調整区域	60	200
広之田住宅	市街化調整区域	60	200
南山住宅	市街化調整区域	60	200
十軒家住宅A棟	第1種中高層住居専用地域	60	150
十軒家住宅B棟	第1種中高層住居専用地域	60	150
十軒家住宅集会所	第1種中高層住居専用地域	60	150
井山住宅	第1種住居地域	60	200

2021（令和3）年4月1日現在

(4) 立地状況

各団地の立地状況は、以下のとおりです。

表・立地状況

団地名	学校区		最寄の交通機関への時間(徒歩):距離	
	小学校	中学校	駅	バス停
八床住宅	下品野	品野	× 名鉄:尾張瀬戸駅	○ 名鉄バス:品野坂上
森屋敷住宅	品野台	品野	× 名鉄:尾張瀬戸駅	○ 名鉄バス:鳥原町西
赤津住宅	にじの丘	にじの丘	× 名鉄:尾張瀬戸駅	× 名鉄バス:八王子
水無瀬住宅	陶原	水無瀬	× 名鉄:尾張瀬戸駅	○ 市バス:水無瀬中学校
東山住宅	下品野	品野	× 名鉄:尾張瀬戸駅	○ 市バス:品野町3丁目西
山口住宅	幡山東	幡山	○ 愛知環状鉄道:山口駅	○ 市バス:大坪町
広之田住宅	品野台	品野	× 名鉄:尾張瀬戸駅	○ 市バス:広之田集会所
南山住宅	幡山東	幡山	○ 愛知環状鉄道:山口駅	○ 市バス:上之山町2丁目
十軒家住宅A棟	水野	水野	○ 愛知環状鉄道:中水野駅	○ 市バス:十軒家
十軒家住宅B棟	水野	水野	○ 愛知環状鉄道:中水野駅	○ 市バス:十軒家
井山住宅	品野台	品野	× 名鉄:尾張瀬戸駅	× 名鉄バス:中品野

2021(令和3)年4月1日現在

最寄りの公共交通機関の考え方

【徒歩圏の考え方】

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

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

出典: 国土交通省, 都市構造の評価に関するハンドブック

【凡例】

○→住宅内の1戸以上が徒歩圏に含まれる。

×→住宅内のすべての住戸が徒歩圏に含まれない。

(5) 県営住宅・県公社住宅

本市の県営住宅は、8団地12棟4,151戸あります。県公社の住宅は7団地7棟293戸あります。立地状況は、以下のとおりです。

表・県営住宅と県公社住宅の概要

	住宅名	戸数(戸)		建設年度	構造	形式	備考
県営住宅	松ヶ丘	290	48	1964(S39)～1966(S41)	中耐	2K、2DK	
			165	1965(S40)	中耐	2K、2DK	
			47	1966(S41)	中耐	2K、3K	
			30	1993(H5)	中耐	3DK	建替完了
	原山台	1,408	760	1971(S46)	中耐	2DK、3K、3DK、4K	
			96	2018(H30)	高耐	2DK、3DK	建替完了
			552	2007(H19)～2018(H30)	高耐	2DK、3DK	建替完了
	萩山台	1,002	430	1972(S47)～1973(S48)	中耐	3K	
			452	1972(S47)	中耐	3K、3DK	
			120	1972(S47)	中耐	3DK	
	八幡台	1,079	310	1973(S48)	中耐	3K	
			329	1973(S48)～1974(S49)	高耐	3K	
			440	1973(S48)～1974(S49)	中耐	3K、3DK	
	瀬戸	70	70	1979(S54)	中耐	3DK	
	西山	100	100	1980(S55)	中耐	3DK、4DK	
県公社住宅	瀬戸口	168	96	1987(S62)	中耐	3DK	
			72		高耐	3DK、4DK	
	水野	34	34	1999(H11)	高耐	2DK、3DK	建替完了
	水野第1	48		1961(S36)	中耐	2DK	
	水野第2	48		1962(S37)	中耐	2DK	
	水野第3	24		1964(S39)	中耐	2DK	
	菱野	54		1971(S46)	高耐	2LDK、3DK	1・2F 公社賃貸店舗
	菱野第2	45		1976(S51)	高耐	3DK	1・2F 公社賃貸事務所
	菱野第3	24		1974(S49)	中耐	3DK	1F 公社賃貸店舗
	菱野第4	50		1977(S52)	中耐	3DK	

2021（令和3）年4月1日現在

※「中耐」は、「中層耐火構造」の略で、主要構造部が耐火構造である中層（3階以上5階以下）建築物を指します。

※「高耐」は、「高層耐火構造」の略で、主要構造部が耐火構造である高層（5階以上）建築物を指します。

凡 例	
	県営住宅
	県公社住宅
	国 道
	東海環状自動車道
	鉄 道
	行政区域境



図・位置図

2-3 住宅ストックの状況

(1) 耐用年数の超過状況

耐用年数を超過している団地は 10 団地中 9 団地で、そのほとんどが 30 年以上超過しています。

表・各団地の耐用年数超過状況

団地名	棟数 (棟)	構造	建築年度	耐用年数	経過年数 (年)	耐用年数の 超過年数 (年)
八床住宅	2	木造	1951(S26)	30	70	40
森屋敷住宅	4	木造	1953(S28)	30	68	38
	1	木造	1954(S29)	30	67	37
赤津住宅	6	木造	1953(S28)	30	68	38
	5	木造	1954(S29)	30	67	37
	1	木造	1955(S30)	30	66	36
水無瀬住宅	2	木造	1953(S28)	30	68	38
	2	木造	1958(S33)	30	63	33
東山住宅	2	木造	1954(S29)	30	67	37
山口住宅	0	木造	1955(S30)	30	66	36
	5	木造	1956(S31)	30	65	35
	4	木造	1956(S31)	30	65	35
広之田住宅	10	木造	1956(S31)	30	65	35
	9	木造	1957(S32)	30	64	34
南山住宅	4	木造	1957(S32)	30	64	34
	1	木造	1957(S32)	30	64	34
	3	木造	1958(S33)	30	63	33
	3	木造	1958(S33)	30	63	33
十軒家住宅A棟	1	RC造6F	1999(H11)	70	22	-
		RC造6F				-
十軒家住宅B棟	1	RC造7F	1999(H11)	70	22	-
		RC造7F				-
十軒家住宅集会所		RC造1F	1999(H11)	30	22	-
井山住宅	8	木造	1960(S35)	30	61	31
	7	木造	1961(S36)	30	60	30
	4	簡平	1962(S37)	30	59	29
	0	簡平	1962(S37)	30	59	29
	3	簡平	1963(S38)	30	58	28

2021（令和3）年4月1日現在

※耐用年数は、公営住宅施行令第13条より、「木造」と「簡平」を30年、「RC造」を70年とします。

(2) 最低居住面積

構造が、木造や簡平である団地の床面積は、28.5～37.14 m²で、現在の最低居住面積水準と比較すると1～2人世帯向けに該当します。十軒家住宅A棟・B棟は、58.62～71.06 m²で4人以上世帯向けと比較的余裕があります。

表・住生活基本計画における居住面積水準

	算定式	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯
最低居住面積水準	単身者：25 m ² 2人以上の世帯： 10 m ² ×世帯人数+10 m ²	25 m ²	30 m ²	40 m ²	50 m ²	57 m ²

2021（令和3）年4月1日現在

※最低居住面積水準とは、住生活基本計画において規定されている、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準のことをいいます。4人を超える場合は5%を控除します。

(3) 需要状況

① 入居・空き家状況

各団地の入居状況は以下のとおりです。空き家戸数は十軒家住宅A棟・B棟でそれぞれ1戸ずつとなっており、政策空き家を除いた空き家率は低い状況です。

表・市営住宅の入居状況

団地名	戸数	入居戸数（＝総世帯数）		政策空き家戸数※	空き家戸数	政策空き家を除く空き家率
			単身世帯数			
八床住宅	4戸	2戸	1戸	2戸	0戸	0.0%
森屋敷住宅	5戸	4戸	2戸	1戸	0戸	0.0%
赤津住宅	24戸	13戸	8戸	11戸	0戸	0.0%
水無瀬住宅	6戸	4戸	4戸	2戸	0戸	0.0%
東山住宅	2戸	2戸	0戸	0戸	0戸	0.0%
山口住宅	18戸	9戸	4戸	9戸	0戸	0.0%
広之田住宅	36戸	18戸	10戸	18戸	0戸	0.0%
南山住宅	15戸	8戸	5戸	7戸	0戸	0.0%
十軒家住宅A棟	23戸	22戸	9戸	0戸	1戸	4.3%
十軒家住宅B棟	27戸	26戸	10戸	0戸	1戸	3.7%
井山住宅	48戸	16戸	6戸	32戸	0戸	0.0%
計	208戸	124戸	59戸	82戸	2戸	1.0%

2021（令和3）年4月1日現在

※「政策空き家」は、入居者移転事業・耐震改修工事及び老朽化に伴い、新規入居者の募集を行っていない空き室のことを指します。

② 応募状況

各団地の応募状況は以下のとおりです。市営住宅は募集件数に対して応募件数も同数であることが多く見受けられます。一方で県営住宅はほとんどが募集件数より応募件数が上回っており、団地によっては倍率が高い状況が続いています。

表・市営住宅の応募状況

団地名	2016(平成28)年度			2017(平成29)年度			2018(平成30)年度			2019(令和元)年度			2020(令和2)年度		
	募集 件数	応募 件数	倍率	募集 件数	応募 件数	倍率	募集 件数	応募 件数	倍率	募集 件数	応募 件数	倍率	募集 件数	応募 件数	倍率
十軒家住宅(一般世帯)	3	3	1.0	0	0	-	2	2	1.0	0	0	-	4	4	1.0
十軒家住宅(シルバー)	1	1	1.0	2	2	1.0	2	4	2.0	0	0	-	2	2	1.0
計	4	4	1.0	2	2	1.0	4	6	1.5	0	0	-	6	6	1.0

2021(令和3)年4月1日現在

※十軒家住宅は、A棟・B棟ごとの募集ではなく、一般世帯向け、シルバー世帯向けで募集をしています。

※十軒家住宅以外の団地は募集を停止しているため表から除いています。

表・県営住宅の応募状況

団地名	申込 区分	間取り	2016(平成28)年度			2017(平成29)年度			2018(平成30)年度			2019(令和元)年度			2020(令和2)年度		
			募集 戸数	応募 件数	倍率	募集 戸数	応募 件数	倍率	募集 戸数	応募 件数	倍率	募集 戸数	応募 件数	倍率	募集 戸数	応募 件数	倍率
原山台	D	2DK(7-1~5棟) (7-B棟)(2-A棟)	3	9	3	1	6	6	-	-	-	1	2	2.0	4	20	5.0
	E	3DK(7-1~5棟) (7-B棟)(2-A棟)	9	146	16.2	4	70	17.5	-	-	-	3	35	11.7	9	63	7.0
	F	2DK(7-C・D棟)	1	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	20	2.9
	G	3DK(7-C・D棟)	6	85	14.2	2	37	18.5	-	-	-	2	15	7.5	-	-	-
	YA	3DK	-	-	-	1	1	1	-	-	-	1	0	-	-	-	-
	SA	2DK	1	6	6	1	3	3	-	-	-	-	-	-	2	9	4.5
松ヶ丘	B	2DK	1	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	D	3DK	2	4	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	JF	3DK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	0	-
瀬戸	A	3DK	5	1	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
西山	RD	4DK	-	-	-	2	0	-	-	-	-	1	0	-	2	0	-
八幡台	JG	3K	1	0	-	4	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
瀬戸口	A	3DK	6	16	2.7	7	8	1.1	4	14	3.5	6	22	3.7	4	3	0.8
	K	3DK	3	11	3.7	8	25	3.1	3	16	5.3	3	16	5.3	11	10	0.9
水野	A	2DK	2	12	6	-	-	-	1	5	5	-	-	-	2	12	6.0
	B	3DK	-	-	-	1	5	5	1	9	9	-	-	-	-	-	-
	SA	2DK	-	-	-	2	13	6.5	-	-	-	1	5	5	1	4	4
計			40	292	7.3	33	168	5.1	9	44	4.9	18	95	5.3	44	141	3.2

2021(令和3)年4月1日現在

※萩山台住宅について、2016(平成28)年度以降はすべて常時募集となるため表から除いています。

※募集をしなかった住宅は、「-」としています。

表・県公社住宅の応募状況

団地名	2016(平成28)年度	2017(平成29)年度	2018(平成30)年度	2019(令和元)年度	2020(令和2)年度
水野第1	2	4	1	0	0
水野第2	2	0	0	0	0
水野第3	1	1	0	1	0
菱野	2	0	3	3	3
菱野第2	1	1	7	2	1
菱野第3	2	2	4	4	0
菱野第4	3	3	0	2	3
計	13	11	15	12	7

2021(令和3)年4月1日現在

※県公社住宅は常時募集のみであるため、募集件数は表から除いています。

(4) 居住環境の状況

各団地の居住環境は、以下のとおりです。3点給湯を設置しているのは、十軒家住宅A棟・B棟のみです。浴槽は十軒家住宅A棟・B棟は市で、その他の団地は、各自で設置となっており、排水処理は、十軒家住宅A棟・B棟・集会所のみ公共下水で、その他の団地は、汲取り方式となっています。

表・居住環境

団地名	3点給湯	浴槽	排水処理施設
八床住宅	－	－	汲取り
森屋敷住宅	－	－	汲取り
赤津住宅	－	－	汲取り
水無瀬住宅	－	－	汲取り
東山住宅	－	－	汲取り
山口住宅	－	－	汲取り
広之田住宅	－	－	汲取り
南山住宅	－	－	汲取り
十軒家住宅A棟	○	○	公共下水
十軒家住宅B棟	○	○	公共下水
十軒家住宅集会所	－	－	公共下水
井山住宅	－	－	汲取り

【凡例】○：設置あり、－：各自で設置

2021（令和3）年4月1日現在

(5) 福祉対応の状況（バリアフリー）

各団地のバリアフリー整備状況は、以下のとおりです。エレベーターが設置されている団地は、十軒家住宅A棟・B棟のみです。

表・バリアフリー整備状況

団地名	構造	階数	エレベーター	段差	
				住戸内	共用部
八床住宅	木造	1	なし	×	－
森屋敷住宅	木造	1	なし	×	－
赤津住宅	木造	1	なし	×	－
水無瀬住宅	木造	1	なし	×	－
東山住宅	木造	1	なし	×	－
山口住宅	木造	1	なし	×	－
広之田住宅	木造	1	なし	×	－
南山住宅	木造	1	なし	×	－
十軒家住宅A棟	RC造6F	6	あり	○	○
十軒家住宅B棟	RC造7F	7	あり	○	○
十軒家住宅集会所	RC造1F	1	なし	－	○
井山住宅	木造	1	なし	×	－
	簡平	1	なし	×	－

【凡例】○：段差なし、×：段差あり、－：共用部なし

2021（令和3）年4月1日現在

(6) 安全性の状況

① 躯体の安全性

十軒家住宅 A 棟・B 棟・集会所は、新耐震基準であり、それ以外の団地はすべて旧耐震基準で建設されています。旧耐震基準の団地は、すべて耐震診断が未実施です。

表・躯体の安全性の状況

団地名	棟数 (棟)	構造	建築年度	耐震基準	耐震診断
八床住宅	2	木造	1951(S26)	旧	未実施
森屋敷住宅	4	木造	1953(S28)	旧	未実施
	1	木造	1954(S29)	旧	未実施
赤津住宅	6	木造	1953(S28)	旧	未実施
	5	木造	1954(S29)	旧	未実施
	1	木造	1955(S30)	旧	未実施
水無瀬住宅	2	木造	1953(S28)	旧	未実施
	2	木造	1958(S33)	旧	未実施
東山住宅	2	木造	1954(S29)	旧	未実施
山口住宅	0	木造	1955(S30)	旧	未実施
	5	木造	1956(S31)	旧	未実施
	4	木造	1956(S31)	旧	未実施
広之田住宅	10	木造	1956(S31)	旧	未実施
	9	木造	1957(S32)	旧	未実施
南山住宅	4	木造	1957(S32)	旧	未実施
	1	木造	1957(S32)	旧	未実施
	3	木造	1958(S33)	旧	未実施
	3	木造	1958(S33)	旧	未実施
十軒家住宅A棟	1	RC造6F	1999(H11)	新	-
十軒家住宅B棟	1	RC造7F	1999(H11)	新	-
十軒家住宅集会所		RC造1F	1999(H11)	新	-
井山住宅	8	木造	1960(S35)	旧	未実施
	7	木造	1961(S36)	旧	未実施
	4	簡平	1962(S37)	旧	未実施
	0	簡平	1962(S37)	旧	未実施
	3	簡平	1963(S38)	旧	未実施

2021（令和3）年4月1日現在

※「旧耐震基準」は、1981（昭和56）年5月31日までの建築確認において適用されていた基準のことです。

※「新耐震基準」は、1981（昭和56）年6月1日以降の建築確認において適用されている基準のことです。

※耐震診断について、新耐震基準の建物は、安全性が確保されているため、調査対象外です。

② 避難の安全性

十軒家住宅 A 棟・B 棟は、共同住宅であり、バルコニーの壁を破って隣室に避難することができます。

また、広之田住宅と十軒家住宅集会所は、土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域に、十軒家住宅 A 棟・B 棟は、土砂災害警戒区域に指定されています。特に、十軒家住宅 A 棟・B 棟・集会所は、洪水浸水 0.5～3.0m 未満にも指定されています。

表・避難の安全性の状況

団地名	直接道路に面する	二方向避難	災害危険性	
			土砂災害	洪水浸水
八床住宅	面する	－	－	－
森屋敷住宅	面する	－	－	－
赤津住宅	面する	－	－	－
水無瀬住宅	面する	－	－	－
東山住宅	面する	－	－	－
山口住宅	面する	－	－	－
広之田住宅	面する	－	土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域	－
南山住宅	面する	－	－	－
十軒家住宅 A 棟	－	可能	土砂災害警戒区域	0.5～3.0m 未満
十軒家住宅 B 棟	－	可能	土砂災害警戒区域	0.5～3.0m 未満
十軒家住宅集会所	－	可能	土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域	0.5～3.0m 未満
井山住宅	面する	－	－	－

2021（令和 3）年 4 月 1 日現在

出典：瀬戸市土砂災害ハザードマップ、瀬戸市洪水ハザードマップ

※平屋住宅は、玄関とは別に外へ出られる箇所があるため、二方向避難が可能と判断しています。

※「－」は、指定がされていません。

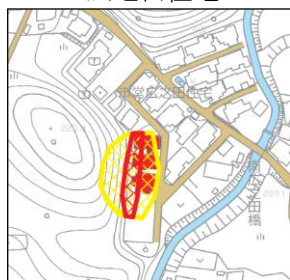
【敷地内の土砂災害警戒区域について】

広之田住宅と十軒家住宅 A 棟・B 棟、十軒家住宅集会所は、以下の図のとおり、災害の危険性があるため、今後、対応が求められます。

■土砂災害警戒区域（イエローゾーン）…急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命または身体に危険が生じるおそれがある地域

■土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）…土砂災害警戒区域のうち建築物に破損が生じ、住民等の生命または身体に著しい危害が生じるおそれがある地域

< 広之田住宅 >



< 十軒家住宅 >

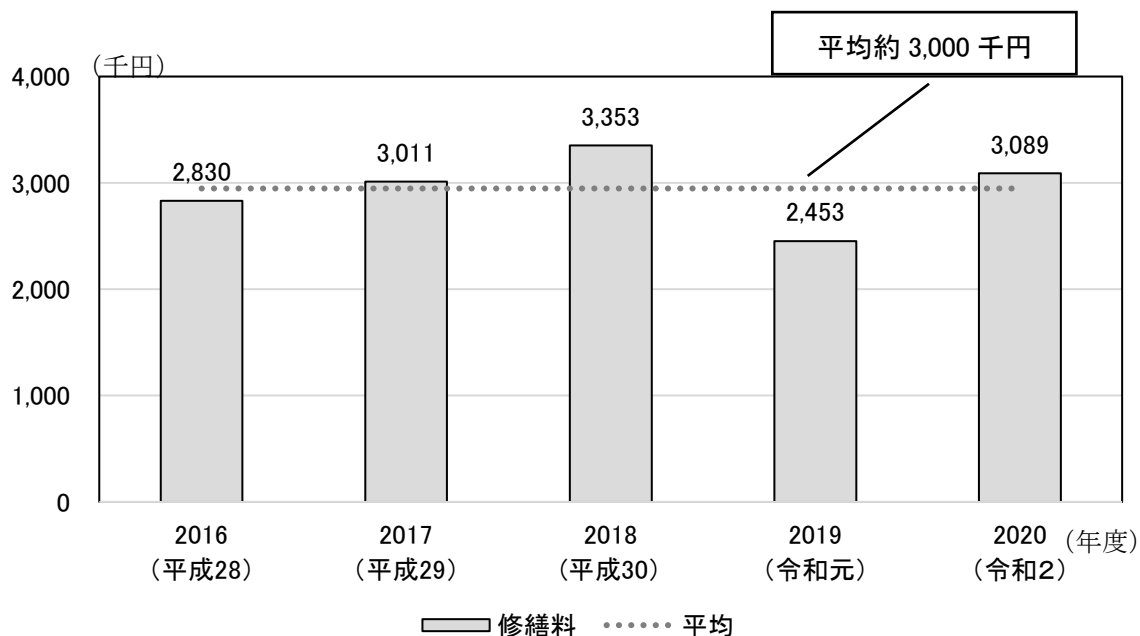


資料：瀬戸市土砂災害ハザードマップ

(7) 修繕・改善履歴

本計画の対象とする施設において、これまでに実施した改善等の事業は、ありません。

修繕は、毎年実施しており、直近5か年における市営住宅等の修繕料の推移をみると、平均約3,000千円となっています。



図・直近5か年における市営住宅等の修繕料の推移

表・2020（令和2）年度に実施した修繕の一例

流し台混合水栓取替工事、ガス漏れ警報器修繕工事、退去修繕工事、トイレ漏水修繕工事、給湯器取替工事 など

2-4 市営住宅等の入居者の状況

(1) 世帯人員

各団地の世帯人員は以下のとおりです。「1人世帯」が約46.8%と最も多い状況です。次いで「2人世帯」が約41.1%となっており、「2人世帯」と合わせると全体の約9割を占めます。

表・市営住宅の団地別世帯人員

団地名	総世帯数		1人世帯		2人世帯		3人世帯		4人世帯		5人世帯	
		うち 高齢		うち 高齢		うち 高齢		うち 高齢		うち 高齢		うち 高齢
八床住宅	2	2	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
森屋敷住宅	4	4	2	2	2	2	0	0	0	0	0	0
赤津住宅	13	12	8	7	4	4	1	1	0	0	0	0
水無瀬住宅	4	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0
東山住宅	2	2	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0
山口住宅	9	9	4	4	4	4	1	1	0	0	0	0
広之田住宅	18	13	10	7	6	5	1	1	1	0	0	0
南山住宅	8	8	5	5	3	3	0	0	0	0	0	0
十軒家住宅A棟	22	16	9	8	9	8	2	0	0	0	2	0
十軒家住宅B棟	26	20	10	10	12	10	1	0	2	0	1	0
井山住宅	16	16	5	5	8	8	2	2	1	1	0	0
計	124	106	58	53	51	47	8	5	4	1	3	0
割合※	-	-	46.8%	42.7%	41.1%	37.9%	6.5%	4.0%	3.2%	0.8%	2.4%	0.0%

2021（令和3）年4月1日現在

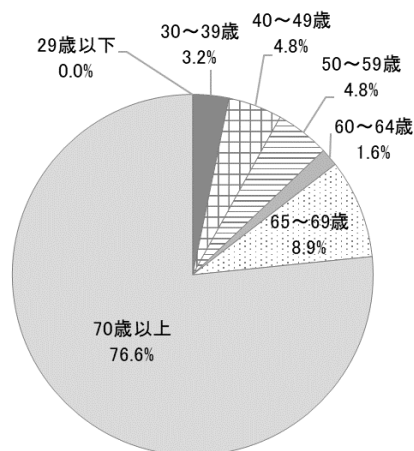
※「うち高齢」の割合は、総世帯数（124世帯）に対する割合です。

(2) 世帯主の年齢

各団地の世帯主の年齢は以下のとおりです。「70歳以上」が76.6%と最も多い状況です。また、65～69歳の8.9%も含めると、全体の約8.5割を占めます。

表・世帯主の年齢

年齢層	戸数(戸)	割合
29歳以下	0	0.0%
30～39歳	4	3.2%
40～49歳	6	4.8%
50～59歳	6	4.8%
60～64歳	2	1.6%
65～69歳	11	8.9%
70歳以上	95	76.6%



図・世帯主年齢割合

2021（令和3）年4月1日現在

(3) 高齢者世帯

各団地の高齢者世帯数は以下のとおりです。

表・世帯主の年齢（高齢者・団地別）

(世帯)

団地名	総世帯数	高齢者世帯数※1			
			高齢者単身 世帯数※2	高齢者夫婦 世帯数※3	総世帯数に 対する割合
八床住宅	2	2	1	0	100%
森屋敷住宅	4	4	2	1	100%
赤津住宅	13	12	7	2	92%
水無瀬住宅	4	4	4	0	100%
東山住宅	2	2	0	2	100%
山口住宅	9	9	4	1	100%
広之田住宅	18	13	7	3	72%
南山住宅	8	8	5	2	100%
十軒家住宅A棟	22	16	8	6	73%
十軒家住宅B棟	26	20	10	6	77%
井山住宅	16	16	5	8	100%
計	124	106	53	31	85%

2021（令和3）年4月1日現在

※1 65歳以上の方を含む世帯

※2 65歳以上の方1人の世帯

※3 夫婦のみの世帯で、2人とも65歳以上の方の世帯

(4) 所得水準

市営住宅入居者の所得水準は以下のとおりです。入居者のうち81.5%が所得月収104,000円以下の世帯です。

表・入居者の収入分位

分位	所得月額(下限)～(上限) (円)	該当戸数 (世帯)	割合
1	0～104,000	101	81.5%
2	104,001～123,000	2	1.6%
3	123,001～139,000	4	3.2%
4	139,001～158,000	3	2.4%
5	158,001～186,000	7	5.6%
6	186,001～214,000	2	1.6%
7	214,001～259,000	1	0.8%
8	259,001～313,000	2	1.6%
9	313,001～	2	1.6%
未申告	未申告	0	0.0%
計		124	100.0%

表・収入超過者・高額所得者

	収入超過者 (世帯)	高額所得者 (世帯)
2016 (平成28)年度	11	1
2017 (平成29)年度	10	0
2018 (平成30)年度	11	0
2019 (令和元)年度	10	1
2020 (令和2)年度	11	0

2021（令和3）年4月1日現在

2-5 現地調査

現地調査の実施概要は、以下のとおりです。

【調査日】2021（令和3）年8月13日（金）

【調査目的】本計画策定にあたり、本市の市営住宅の中で、廃止とせず、施設の耐用年数まで維持に努めるものについて、住棟及び住戸内の老朽化の現状を把握し住棟別の具体的な修繕メニューや改善メニューの検討を行うことを目的に実施

【調査対象】十軒家住宅（A棟、B棟、集会所）

【調査方法】外観目視・触診・打診：すべての住棟

内観（住戸）目視：調査時点で空き室となっている住戸

【調査内容】建物の劣化状況、設備関係等

現地調査の実施結果は、以下のとおりです。

住棟名	屋根屋上	外壁	内部仕上げ	電気設備	機械設備
十軒家住宅A棟	B	C	A	C	B
十軒家住宅B棟	B	C	B	C	B
十軒家住宅集会所	B	B	B	B	B

※評価 A…良好/B…多少の劣化がみられる/C…対応の必要あり/D…早急に対応する必要あり

現地調査の実施結果より把握した主な建物の劣化状況は、以下のとおりです。

- ・早急に対応する必要がある部位はありません。
- ・外壁は、十軒家住宅A棟・B棟ともに、チョーキング（白亜化）等の劣化や多数のクラックがみられるため、対応の必要があります。特に、B棟は、青錆等の劣化や、Pコン（プラスチックコン）穴埋め部分が浮いている箇所が見受けられます。
- ・電気設備は、十軒家住宅A棟・B棟ともに、電池切れとなった非常用照明が多数あることや、経年劣化がみられます。特にB棟は、脱落の恐れがある照明器具が見受けられます。
- ・上記のことから外壁や電気設備は、優先して対応する必要があります。

2-6市営住宅等に関する現状と課題

本市における市営住宅等の現状や公営住宅の役割から導き出される課題は以下のとおりです。

現 状		課 題	
上位関連計画	・これ以上施設を増やさないように、集約化、民間施設の活用、用途廃止等建築物の施設量適正化、適量配置を進めていきます。	→	① 利用状況に応じた管理戸数の適正化 人口減少に伴い、供給すべき住宅の戸数も変化することが予測されます。適切なストック数を把握し、集約建替や用途廃止等の対応が必要となります。
人口や世帯数の動向	・2040（令和22）年度に向けて、総人口は、減少傾向にあるが、老年人口は増加傾向にあります。 ・世帯数は増加傾向にあるが、1世帯あたりの人員をみると減少しています。		
市営住宅等の状況	・政策空き家を除く空き家の戸数は、十軒家住宅A棟・B棟それぞれで1戸ずつです。 ・応募状況について、市営住宅は、約1倍、県営住宅は約3～7倍の倍率を推移しています。 ・市内にある県営住宅は、4,151戸、県公社の住宅は、293戸です。		
市営住宅等の状況	・十軒家住宅A棟・B棟・集会所以外の団地は、旧耐震基準であり、耐用年数もほとんどが30年以上超過しています。 ・排水処理は、十軒家住宅A棟・B棟・集会所のみ公共下水で、その他の団地は、汲取り方式です。 ・すべての団地において、二方向避難が可能となっています。 ・広之田住宅と十軒家住宅集会所は、土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域に指定されています。 ・十軒家住宅A棟・B棟は、土砂災害警戒区域に指定されています。 ・十軒家住宅A棟・B棟・集会所は、洪水浸水0.5～3.0m未満に指定されています。	→	② 劣化解消と予防保全的な修繕・管理 十軒家住宅A棟・B棟に劣化が見受けられることから、それらを解消する必要があります。また、劣化が見受けられない箇所においても予防保全的な修繕と適切な管理が必要です。
現地調査	・十軒家住宅A棟・B棟の外壁や電気設備は、劣化が見受けられることから、優先して対応する必要があります。		
人口や世帯数の動向	・2040（令和22）年度に向けて、総人口は、減少傾向にあるが、老年人口は増加傾向にあります。 ・世帯数は増加傾向にあるが、1世帯あたりの人員をみると減少しています。	→	③ 整備コストにかかる負担の軽減・平準化 人口減少により、市営住宅等にかかる財源は減少していくことが予測されます。限られた財源の中で計画的な修繕等を実施することにより、事業費を軽減・平準化する必要があります。
上位関連計画	・十軒家住宅については、市内で最初の建替であることから、「十軒家住宅建替団地計画」や「十軒家住宅高齢者住宅整備計画」を策定し、高齢者・障害者への配慮を掲げたシルバーハウジング・プロジェクトを実施しています。		
人口や世帯数の動向	・高齢者数は、約1.78倍、高齢単身世帯数は、約2.04倍、高齢者夫婦世帯数は、約2.36倍増加となっています。 ・母子・父子世帯率は、1.2～1.5%を推移しています。		
市営住宅等の状況	・福祉対応（バリアフリー）している団地は、十軒家住宅A棟・B棟のみです。	→	④ 高齢者世帯をはじめとした住宅困窮者への継続的な対応 老年人口が増加傾向にあることや、入居者の世帯主の年齢が全体の約8.5割を65歳以上が占めていることから、継続的に福祉対応（バリアフリー）を実施していく必要があります。また、高齢者世帯のみならず、公営住宅の役割より住宅困窮者への住まいや居住環境の提供を継続していくことが求められます。
市営住宅等の入居者の状況	・1人世帯が全体の約46.8%と最も多く、2人世帯と合わせると全体の約9割を占めます。 ・世帯主の年齢は、65歳以上が全体の約8.5割を占めています。 ・入居者のうち81.5%が所得月収104,000円以下の世帯です。		
公営住宅の役割	・住宅困窮者への住まいの提供 所得が低水準であるため、快適で安定した居住を確保できない世帯に対して、一定水準の質が確保された住宅を供給します。		
	・高齢者世帯や子育て世帯への安全・安心な居住環境の提供 住宅困窮者だけでなく、いわゆる住宅弱者と呼ばれる高齢世帯や子育て世帯に対して、安心して暮らせる立地環境・居住環境を供給します。		

第3章 長寿命化に関する基本方針

3-1 市営住宅整備の基本方針

本市における市営住宅整備の基本方針は、以下のとおりとします。

① 市営住宅保有量の適正化

将来的な市営住宅の需要戸数を踏まえ、住宅に困窮する市民に対する住宅を確保していきます。

耐用年数を超過し、安全性を確保できない住宅においては、用途廃止、集約建替や募集停止等の手法を適切に選択し、保有量の適正化を図ります。

② 入居者の安全性の確保

継続的に活用が可能な市営住宅に対して、老朽化及び陳腐化への対応といった修繕・改善、改修を実施します。また、機能向上のための個別改善も推進します。

③ 計画的な市営住宅の整備

整備コストの平準化を図るため、優先順位付けを行い、効率的かつ計画的な修繕・改善の整備を行います。

④ 入居者の状況等に対応した住宅の提供

入居者の高齢化に応じて、継続的に福祉対応（バリアフリー）を進めていくとともに、高齢者世帯だけでなく誰もが快適に過ごせ、安心して住み続けられる住宅の供給に努めます。

※「修繕」は、痛んだり、壊れたりしたところを元通りに直すことをいい、劣化程度が小さく、費用も少額であり、その都度実施する日常的なものを指します。

※「改善」は、痛んだり、壊れたりしたところを元通りに直すことをいい、劣化程度が大きく、費用も多額である事業を指します。

※「改修」は、現状よりも建物全体の性能を上げることを指します。

3-2 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

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

- ・建築基準法第12条に準じる定期的な点検に加え、公営住宅等日常点検マニュアルに基づく日常的な状況把握を行い、これに基づく適切な修繕を実施します。
- ・点検結果や実施した修繕履歴をデータ管理し、予防保全的な維持管理に活用することで効率的なメンテナンスサイクルを構築します。

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

長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針は、以下のとおりとします。

- ・予防保全的な維持管理や改善を実施することにより、住宅性能の向上を図ります。
- ・施設の長寿命化に向けて、効率的な修繕・改善の実施につなげます。
- ・施設の長寿命化を図ることで、ライフサイクルコストの縮減につなげます。

第4章 事業手法の選定

4-1 対象施設

事業手法の選定対象は、本計画「1-4 計画の対象」に示す10団地208戸とします。

4-2 事業手法の整理

事業手法を選定する上で、公営住宅等の整備手法について整理すると、以下のようになります。

表・公営住宅等の事業手法の概要

事業手法		内 容	備 考
維持管理		●定期的な点検や修繕を行い、公営住宅等としての機能を維持するもの。	
公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善	●公営住宅等の居住水準の向上と総合的活用を図るため、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。 ・長寿命化型 …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を行うもの。 ・安全性確保型 …耐震性、耐火性等の安全性を確保するための設備等の改善を行うもの。 ・福祉対応型 …高齢者、障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善を行うもの。 ・居住性向上型 …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を行うもの。	●概ね築10年以上が経過した公営住宅等が対象。 ●改善事業実施後、概ね10年間以上管理する予定のものであること。
	全面的改善	●躯体以外の内装、設備等住戸内部全体または大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの。 ●共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの。 ●屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの。	●原則、建設後30年を経過した公営住宅等が対象。 ●当該事業の実施後、概ね30年以上管理する予定のものであること。
建替		●現在ある公営住宅を除却し、新たに公営住宅を建設するもの。	●公営住宅法第2条第15号に定めるもの。
用途廃止		●標準管理期間*を経過したもので、公営住宅等としての機能を廃止すること。	【標準管理期間】 耐火構造：35～70年

※公営住宅建替事業の施行要件の一つに耐用年限の1/2を経過(公営住宅法第36条第2項)とあることから、標準管理期間は、公営住宅法施行令に基づく耐用年限をもとに、各構造の耐用年限の1/2から満了時までとした。

4-3 事業手法の検討手順

事業手法の検討の手順は、以下のとおりです。

① 市営住宅の需要見通しに基づく将来ストック量の推計

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

② 1次判定

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

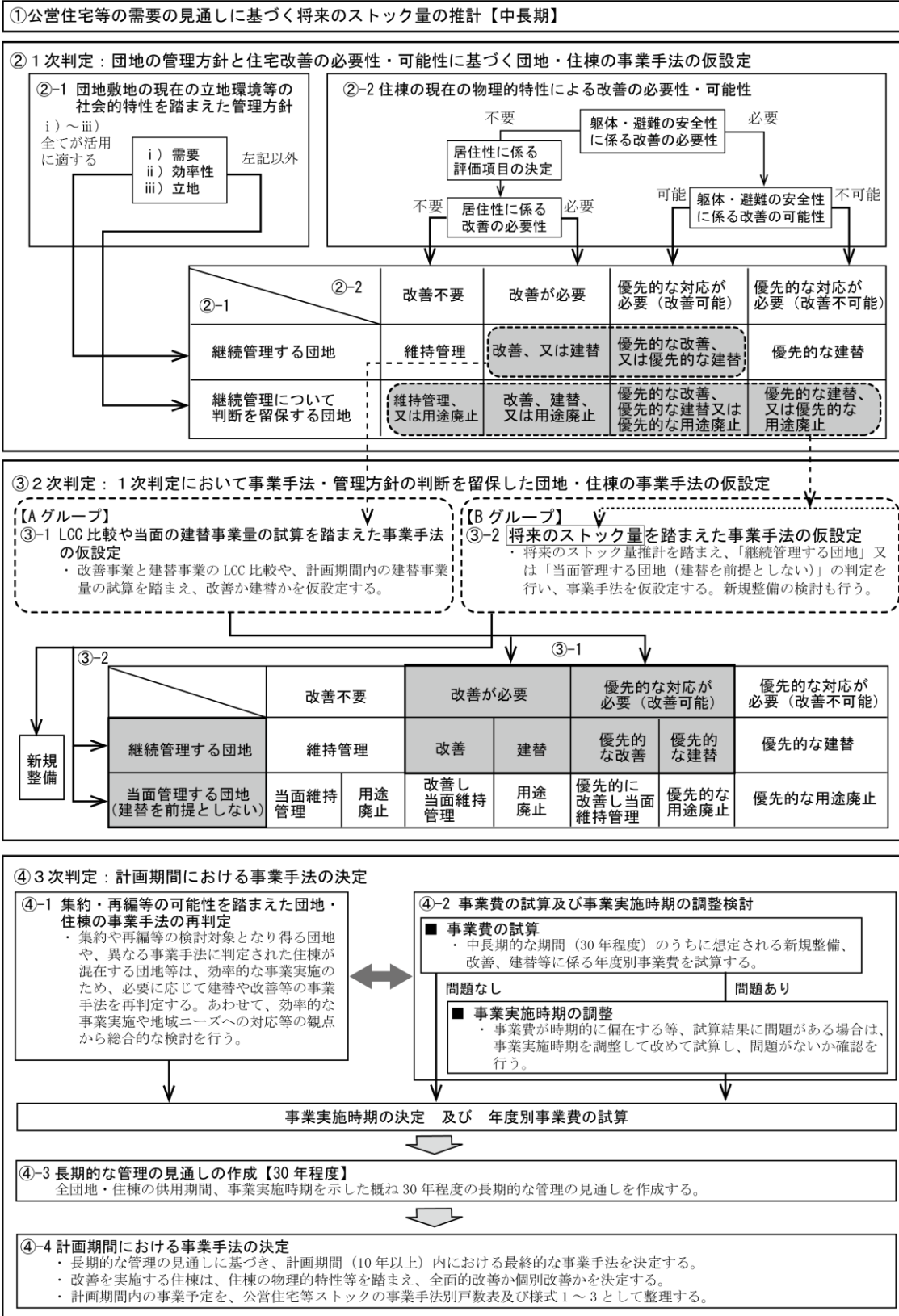
③ 2次判定

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

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

④ 3次判定

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



図・事業手法の選定フロー

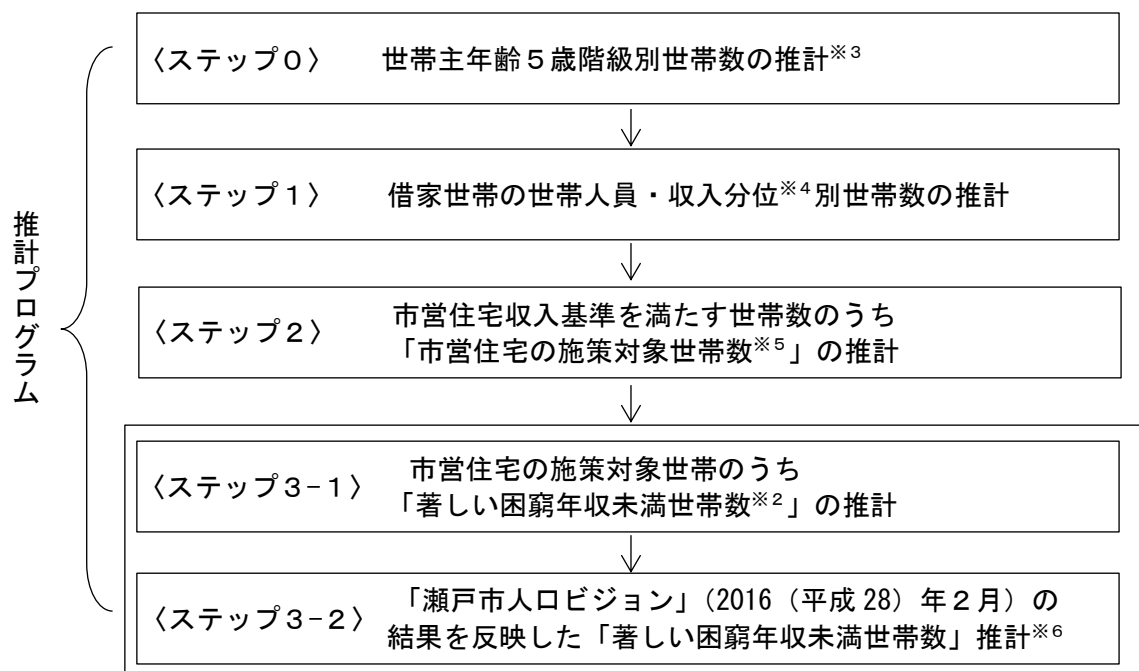
出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）、国土交通省

4-4 市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

(1) 公的な支援が必要な世帯数の算出

改定指針に基づき、「ストック推計プログラム※¹（将来の「著しい困窮年収未満世帯数※²の推計）」を行い、概ね20年後の2040（令和22）年における民間賃貸住宅等も含めたすべての借家に居住する「著しい困窮年収未満世帯数」を推計し、将来の市営住宅の需要の見通しを算出します。

推計の流れは、以下のとおりです。



図・将来のストック量の推計の流れ

- ※1 国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム。
- ※2 国の住生活基本計画における最低居住面積水準※を自力では達成することが著しく困難な年収である世帯の数。
※ 健康で文化的な生活に最低限必要な面積。（単身者 25 m²、2人以上 10 m²×人数+10 m²）
- ※3 「日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所、2018（平成30）年3月推計）」の本市の男女・年齢（5歳）階級別データを基に推計した値。
- ※4 収入階級5区分の金額：家計調査（家計収支編・総世帯・各年次年報）の2003（平成15）年度から2013（平成25）年度の境界値（全国値）の実績値をもとに推計した値。
- ※5 市場において自力では適正な居住水準の住宅を、適正な負担で確保することができない世帯の数。
- ※6 「日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所、2018（平成30）年3月推計）」の本市の人口推計結果と人口ビジョンの結果の比率を、推計プログラムの結果に乗じて算出しています。

(2) 世帯数の推計〈ステップ0〉

世帯総数は、2040（令和22）年度までに7,000世帯近く的大幅な減少となり、43,269世帯まで減少するものと見込まれています。

表・本市の将来世帯数の推計結果

（単位：世帯）

世帯主の 年齢	2015 (平成27) 年度※1	2020 (令和2) 年度	2025 (令和7) 年度	2030 (令和12) 年度	2035 (令和17) 年度	2040 (令和22) 年度
20歳未満	480	422	380	337	306	285
20～24歳	1,333	1,261	1,088	990	828	738
25～29歳	1,404	1,219	1,211	1,071	1,012	908
30～34歳	2,241	1,892	1,665	1,692	1,514	1,495
35～39歳	3,353	2,702	2,271	2,004	2,052	1,866
40～44歳	4,601	3,724	2,959	2,463	2,163	2,247
45～49歳	4,438	4,955	4,037	3,234	2,718	2,442
50～54歳	4,219	4,591	5,148	4,219	3,384	2,845
55～59歳	3,791	4,164	4,537	5,054	4,114	3,286
60～64歳	4,364	3,827	4,188	4,571	5,078	4,040
65～69歳	6,113	4,490	3,982	4,430	4,929	5,416
70～74歳	5,617	6,001	4,426	3,938	4,411	4,883
75～79歳	4,374	5,355	5,851	4,345	3,873	4,419
80～84歳	3,014	3,784	4,786	5,486	4,198	3,844
85歳以上	1,689	2,368	3,051	3,868	4,689	4,554
総数※2	51,031	50,755	49,580	47,700	45,270	43,269

■：5年前より増加

※1 2015(平成27)年度は、国勢調査から、2020（令和2）年度以降は、国立社会保障・人口問題研究所からの値です。

※2 合計値が合わないのは端数処理の関係によるものです。

（３） 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計〈ステップ１〉

（２）で推計した世帯主年齢別将来世帯数を、国勢調査、住宅・土地統計調査及び家計調査のデータを用いて、収入階級５区分に分けた収入分位・世帯人員別世帯数を推計すると以下のとおりです。

借家世帯の世帯総数は大幅に減少し、2040（令和 22）年度には 3,982 世帯となる推計結果です。

表・借家世帯の世帯人員・収入別世帯数

【2015（平成 27）年度】 (単位：世帯)

住宅の所有の 関係	総 数	世帯の年間収入階級					
		300 万円 未満	300～ 500 万円	500～ 700 万円	700～ 1000 万円	1000～ 1500 万円	1500 万円 以上
主世帯総数	51,031	17,276	14,997	9,001	6,633	2,546	577
1 人	11,309	8,229	1,848	893	244	41	54
2 人	16,733	6,585	6,261	1,849	1,583	353	103
3 人	10,337	1,794	3,702	2,362	1,802	568	110
4 人	8,811	373	2,417	2,863	1,966	985	208
5 人	2,844	230	677	814	709	353	60
6 人	724	65	56	156	275	136	35
7 人以上	272	0	37	64	55	109	7
持ち家	40,439	11,285	11,937	7,997	6,196	2,546	478
1 人	6,097	4,578	794	536	148	41	0
2 人	13,739	4,961	5,391	1,533	1,440	353	60
3 人	8,958	1,311	3,092	2,212	1,664	568	110
4 人	8,081	244	2,032	2,693	1,922	985	205
5 人	2,625	152	552	814	692	353	60
6 人	691	39	50	156	275	136	35
7 人以上	249	0	25	53	55	109	7
借家	10,592	5,991	3,060	1,004	438	0	99
1 人	5,213	3,651	1,054	357	96	0	54
2 人	2,994	1,623	869	316	143	0	42
3 人	1,380	483	610	149	137	0	0
4 人	730	129	384	170	44	0	3
5 人	219	77	125	0	17	0	0
6 人	33	26	6	0	0	0	0
7 人以上	23	0	12	12	0	0	0

【2040（令和22）年度】

（単位：世帯）

住宅の所有の 関係	総 数	世帯の年間収入階級					
		300万円 未満	300～ 500万円	500～ 700万円	700～ 1000万円	1000～ 1500万円	1500万円 以上
主世帯総数	43,269	16,961	14,875	7,310	3,450	455	218
1人	10,370	7,709	1,045	1,326	114	51	124
2人	17,785	7,563	7,345	807	1,975	0	94
3人	8,213	1,332	3,961	1,944	966	10	0
4人	6,020	0	2,301	2,930	394	394	0
5人	781	316	193	272	0	0	0
6人	40	40	0	0	0	0	0
7人以上	59	0	30	30	0	0	0
持ち家	39,287	14,906	14,127	6,709	3,090	455	0
1人	8,582	6,717	916	833	65	51	0
2人	16,104	6,555	7,056	729	1,765	0	0
3人	7,820	1,332	3,668	1,944	866	10	0
4人	6,020	0	2,301	2,930	394	394	0
5人	760	302	186	272	0	0	0
6人	0	0	0	0	0	0	0
7人以上	0	0	0	0	0	0	0
借家	3,982	2,055	748	601	360	0	218
1人	1,788	992	130	493	49	0	124
2人	1,681	1,009	290	78	210	0	94
3人	393	0	293	0	100	0	0
4人	0	0	0	0	0	0	0
5人	21	14	7	0	0	0	0
6人	40	40	0	0	0	0	0
7人以上	59	0	30	30	0	0	0

(4) 市営住宅の施策対象世帯数の推計〈ステップ2〉

(3) の収入分位・世帯人員別世帯数を、市営住宅への入居条件を満たす年収で区分すると以下のとおりです。

公営住宅の施策対象世帯数の総数は大幅に減少し、2040（令和 22）年には 2,079 世帯となる推計結果です。

表・市営住宅の施策対象世帯数

【2015（平成 27）年度】

（単位：世帯）

世帯人員	借家世帯の 世帯数合計	公営住宅収入基準を満たす世帯数		市営住宅の施 策対象世帯数
		（本来階層）	（裁量階層）	
		収入分位 25%以下の 2人以上世帯、 収入分位 25%以下の 60歳以上単身世帯	収入分位 25%以上 40%以下の 60歳以上 世帯及び 6歳未満の 子どものいる世帯	
1人	5,213	1,563	316	1,878
2人	2,994	1,844	282	2,126
3人	1,380	787	35	822
4人	730	412	27	439
5人	219	195	1	196
6人	56	46	2	48
合計	10,592	4,847	663	5,510

【2040（令和 22）年度】

（単位：世帯）

世帯人員	借家世帯の 世帯数合計	公営住宅収入基準を満たす世帯数		市営住宅の施 策対象世帯数
		（本来階層）	（裁量階層）	
		収入分位 25%以下の 2人以上世帯、 収入分位 25%以下の 60歳以上単身世帯	収入分位 25%以上 40%以下の 60歳以上 世帯及び 6歳未満の 子どものいる世帯	
1人	1,788	587	85	672
2人	1,681	1,083	88	1,171
3人	393	133	8	141
4人	0	0	0	0
5人	21	20	0	20
6人	99	75	1	76
合計	3,982	1,896	183	2,079

(5) 著しい困窮年収未満世帯数の算出〈ステップ3-1、3-2〉

〈ステップ3-1〉

(4) で推計した市営住宅の施策対象世帯のうち、自らの収入では最低居住面積水準を満たす住宅の家賃負担が過剰となってしまう著しい困窮年収未満世帯数を推計すると、以下のとおりです。

本市人口ビジョンを反映した著しい困窮年収未満世帯の総数は、2015（平成27）年の2,627世帯から、2040（令和22）年では989世帯と、1,638世帯減少することが見込まれています。

表・最低居住面積水準を確保するために必要な年収

（単位：世帯）

世帯人員	最低居住面積水準		1㎡あたり家賃の推計値		家賃	家賃負担限度率	最低居住面積水準を確保するために必要な年収	
1人	25	㎡	980	円/㎡	24,500 円	19.00%	155	万円
2人	30	㎡	980	円/㎡	29,400 円	18.50%	191	万円
3人	40	㎡	980	円/㎡	39,200 円	16.50%	285	万円
4人	50	㎡	980	円/㎡	49,000 円	15.00%	392	万円
5人	57	㎡	980	円/㎡	55,860 円	14.00%	479	万円
6人	67	㎡	980	円/㎡	65,660 円	14.00%	563	万円

表・世帯人員別の著しい困窮年収未満世帯の数（その1）

（単位：世帯）

世帯人員	2015 (平成27) 年	2020 (令和2) 年	2025 (令和7) 年	2030 (令和12) 年	2035 (令和17) 年	2040 (令和22) 年
1人※ ¹	859	790	695	579	455	323
2人※ ²	1,032	986	915	826	721	599
3人※ ²	389	241	87	0	0	0
4人※ ²	202	61	9	0	0	0
5人※ ²	111	82	61	45	29	15
6人以上※ ²	34	39	45	49	50	51
合計※ ³	2,627	2,198	1,811	1,498	1,255	989

※1 公営住宅施策対象世帯のうち、収入分位40%以下の60歳以上の単身世帯

※2 公営住宅施策対象世帯のうち、収入分位25%以下の同居親族のいる世帯、収入分位25%以上40%以下の世帯のうち60歳以上の高齢者夫婦世帯と6歳未満の子どもがいる子育て世帯

※3 合計値が合わないのは端数処理の関係によるものです。

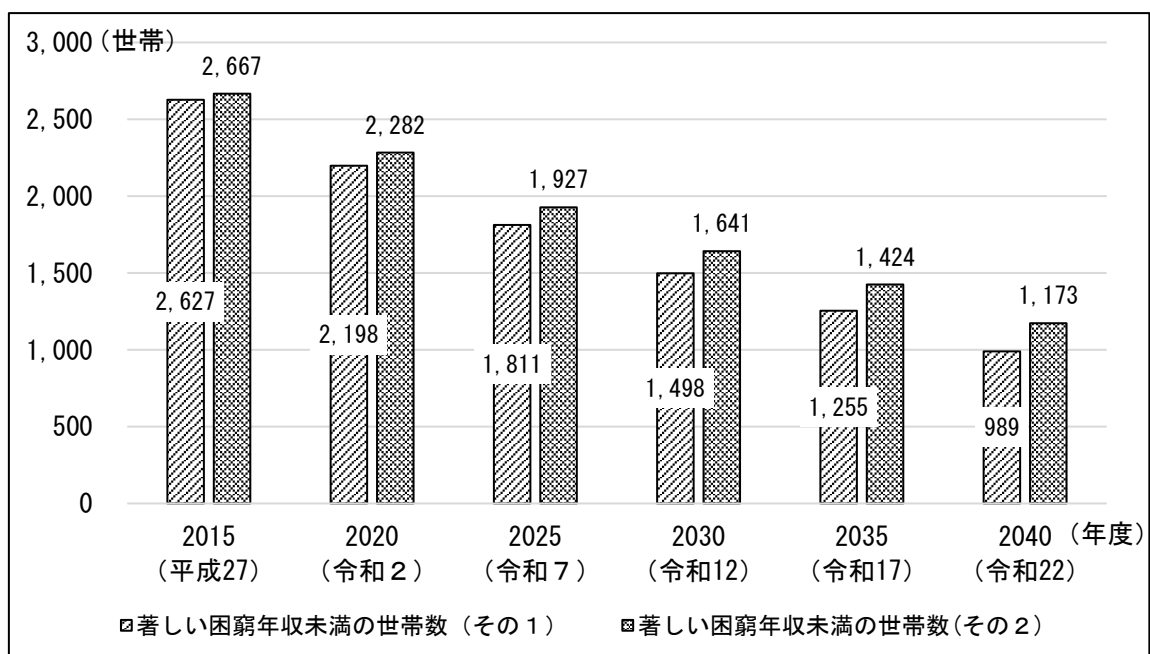
<ステップ3-2>

(5) <ステップ3-1>で推計した「著しい困窮年収未満世帯数（その1）」をもとに、「瀬戸市人口ビジョン（2016（平成28）年2月策定）」の独自推計（以下、「瀬戸市人口ビジョン推計値」という。）と整合を図るため、「国立社会保障・人口問題研究所（社人研）」の人口推計値をもとに世帯数を補正した「著しい困窮年収未満世帯数（その2）」を算定します。

著しい困窮年収未満世帯数推計は以下のとおりです。補正したことで、2040（令和22）年度の著しい困窮年収未満世帯数は、989世帯から1,173世帯となっています。

表・著しい困窮年収未満世帯の推計結果

	2015 (平成27) 年度	2020 (令和2) 年度	2025 (令和7) 年度	2030 (令和12) 年度	2035 (令和17) 年度	2040 (令和22) 年度
社人研推計値 (①)	129,046 人	124,863 人	119,610 人	113,677 人	107,415 人	101,282 人
瀬戸市人口ビジョン 推計値 (②)	130,995 人	129,650 人	127,275 人	124,507 人	121,946 人	120,181 人
人口推計値の比率 (③=②/①)	1.015	1.038	1.064	1.095	1.135	1.187
著しい困窮年収未満 世帯数（その1） (④)	2,627 世帯	2,198 世帯	1,811 世帯	1,498 世帯	1,255 世帯	989 世帯
著しい困窮年収未満 世帯数（その2） (⑤=③×④)	2,667 世帯	2,282 世帯	1,927 世帯	1,641 世帯	1,424 世帯	1,173 世帯



図・著しい困窮年収未満世帯数推計

(6) 需要推計等を踏まえた管理戸数

① 低廉な家賃かつ一定の質を確保した民営借家の戸数

将来求められる市営住宅の戸数は、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営借家」と市営住宅、県営住宅、公社住宅を合わせて検討します。

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

【低廉な家賃】

本市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1人世帯、2人世帯は30,000円未満、3人以上の世帯については40,000円未満とします。

表・生活保護の住宅扶助費一般基準上限額（平成31年度）

（単位：円）

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人
2級地－2	37,000	44,000	48,100	52,000	58,000

出典：生活保護の住宅扶助基準（2019（平成31）年度版）

【一定の質】

最低居住面積水準を満たすとともに、耐震性が確保されていると考えられる1981（昭和56）年度以降に建設されたストックとします。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数は、表・延べ面積区分と家賃帯別民営借家（専用住宅）の状況の網掛けの合計（一定の広さがあり困窮者が支払可能な家賃水準以内の住宅数）870戸に、表・民営借家の割合の網掛け太字（民営借家率）68.9%、表・民営借家の建設時期別状況の網掛け太字（1981（昭和56）年度の新耐震基準以降の住宅率）83.7%を乗じた502戸となっています。

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

表・延べ面積区分と家賃帯別民営借家（専用住宅）の状況（不詳除く）

（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	4～6万円未満	6～8万円未満	8万円以上
29 m ² 以下	2,190	0	60	450	890	720	70	0
30～49 m ²	2,410	60	80	160	400	1,420	270	20
50～69 m ²	2,410	160	30	30	100	890	1,000	200
70～99 m ²	820	50	0	0	50	240	330	150
100 m ² 以上	510	60	0	60	30	190	150	20
民営借家（専用住宅）合計※ ²	8,340	330	170	700	1,470	3,460	1,820	390

→ **870 戸**

出典：2018（平成 30）年住宅・土地統計調査

※ 1 合計値が合わないのは端数処理の関係によるものです。

表・民営借家の割合

	借家（専用住宅）総数	公営の借家	都市再生機構・公社の借家	民営借家	給与住宅
借家数	12,330 戸	3,460 戸	200 戸	8,490 戸	180 戸
割合	100%	28.1%	1.6%	68.9%	1.5%

表・民営借家の建設時期別状況

建設の時期	戸数	割合
1980（昭和 55）年度以前	690 戸	8.1%
1981（昭和 56）年度以降	7,110 戸	83.7%
不詳	690 戸	8.1%
合計※	8,490 戸	100.0%

出典：2018（平成 30）年住宅・土地統計調査

※合計値が合わないのは端数処理の関係によるものです。

表・低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営借家の戸数

困窮者が支払可能な家賃水準の民営借家戸数	870 戸
民営借家数に対する借家（専用住宅）の割合	68.9%
1981（昭和 56）年度以降建設の民営借家の割合	83.7%
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営借家	502 戸

② 需要推計等を踏まえた管理戸数

2020（令和2）年度における市営住宅も含めた住宅供給可能量の総数は、5,154戸です。この供給量が、2040（令和22）年度まで同数で推移すると仮定した場合、各年次の住宅需給バランスは、以下のとおりとなり、いずれの年次も十分な供給余力があると言えます。

表・著しい困窮年収未満世帯への住宅需給バランス

（単位：戸）

		2020 (令和2) 年度	2025 (令和7) 年度	2030 (令和12) 年度	2035 (令和17) 年度	2040 (令和22) 年度
住宅供給可能量	市営住宅	208	→	→	→	→
	県営住宅	4,151	→	→	→	→
	公社住宅	293	→	→	→	→
	低廉な家賃かつ一定の質が確保された 民営借家	502	→	→	→	→
	合計…①	5,154	→	→	→	→
著しい困窮年収未満の世帯数（その2） …②		2,282	1,927	1,641	1,424	1,173
充足（不足）住宅戸数…①－②		2,871	3,226	3,513	3,729	3,980

また、求められる市営住宅の戸数は、2015（平成 27）年度の著しい困窮年収未満世帯の総数に占める居住世帯の割合が、将来にわたり同じ傾向をたどると仮定して算出します。なお、算出結果は、以下のとおりです。

長寿命化計画の計画期間末 2031（令和 13）年度に求められる市営住宅の戸数は、66～76 戸と推計されており、中期的に約 70 戸は必要と考えられます。2040（令和 22）年度は、55 戸と推計されており、長期的にも約 60 戸が必要と考えられます。

表・求められる市営住宅の戸数

（単位：戸）

	2020 （令和 2） 年度	2025 （令和 7） 年度	2030 （令和 12） 年度	2035 （令和 17） 年度	2040 （令和 22） 年度
著しい困窮年収未満世帯の総数（その 2）…①	2, 282	1, 927	1, 641	1, 424	1, 173
現在の市営住宅の入居戸数…②※ 1	124	→	→	→	→
2015（平成 27）年度における②÷①の値…③※ 2	4. 7%	→	→	→	→
求められる市営住宅の戸数…①×③		90	76	66	55

※ 1 P. 19「表・市営住宅の団地別世帯人員」参照。2021（令和 3）年度の数値。

※ 2 現在の市営住宅の入居戸数 124 戸を 2015（平成 27）年度における著しい困窮年収未満世帯の総数（その 2）2, 667 戸で除した値

4-5 1次判定

1次判定では、以下の2段階から事業手法を仮設定します。

- (1) 【1次判定-1】団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討
- (2) 【1次判定-2】住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

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

P.27 図・事業手法の選定フロー（以下、「選定フロー」という。）の②-1に基づき、i）需要、ii）効率性、iii）立地で各団地を判定します。

すべての項目で○と判定された場合は、将来にわたり「継続管理する住棟」、いずれかの項目で×と判定された場合は、継続管理について「判断を留保する住棟」と判定します。

結果は、表・【1次判定-1】の判定結果のとおりで、すべての団地が「判断を留保する住棟」となります。

(2) 【1次判定-2】住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

選定フローの②-2に基づき、まず、躯体の安全性及び避難の安全性が確保されているか判定します。すべての項目で○と判定され、安全性が確保されている場合は、居住性に係る改善の必要性があるか判断します。いずれかの項目で、×と判定された場合は、「優先的な対応が必要」と判定します。

次に、居住性に係る改善の必要性があるか判定します。すべての項目で○と判定された場合は、「改善不要」、いずれかの項目で×と判定された場合は、「改善が必要」とします。

結果は、表・【1次判定-2】の判定結果のとおりです。

表・【1次判定-2】の判定結果

1次判定-2								
団地名	安全性		居住性					判定結果
	【躯体の安全性】 ○：新耐震基準 ×：旧耐震基準 で耐震性なし	【避難の安全性】 ○：二方向避難可能 ×：二方向避難不可能	【住戸面積】 ○：40㎡以上 ×：40㎡未満	【排水処理】 ○：公共下水 ×：汲取り	【給湯】 ○：3点給湯 ×：上記以外	【バリアフリー】 ○：対応済み ×：一部対応、未対応	【現地調査】 ○：改善の必要なし ×：改善が必要 －：調査対象外	
八床住宅	×	○	×	×	×	×	－	優先的な改善が必要 (改善不可能)
森屋敷住宅	×	○	×	×	×	×	－	優先的な改善が必要 (改善不可能)
赤津住宅	×	○	×	×	×	×	－	優先的な改善が必要 (改善不可能)
水無瀬住宅	×	○	×	×	×	×	－	優先的な改善が必要 (改善不可能)
東山住宅	×	○	×	×	×	×	－	優先的な改善が必要 (改善不可能)
山口住宅	×	○	×	×	×	×	－	優先的な改善が必要 (改善不可能)
広之田住宅	×	○	×	×	×	×	－	優先的な改善が必要 (改善不可能)
南山住宅	×	○	×	×	×	×	－	優先的な改善が必要 (改善不可能)
十軒家住宅A棟	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要
十軒家住宅B棟	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要
井山住宅	×	○	×	×	×	×	－	優先的な改善が必要 (改善不可能)

(3) 1次判定結果（住棟の事業手法の仮設定）

(1) で判定した【1次判定-1】及び(2)で判定した【1次判定-2】の結果を勘案し、事業手法の仮設定を行います。十軒家住宅 A 棟・B 棟は、「改善、建替、又は用途廃止」と区分され、他の住棟は、「優先的な建替又は優先的な用途廃止」と区分されます。これは、選定フローに基づき、B グループ「維持管理について判断を留保する住棟」に該当されます。

表・1次判定の結果区分

		1次判定-2			
		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次判定-1	継続管理する住棟	① 維持管理	② 改善又は建替	③ 優先的な改善 又は 優先的な建替	④ 優先的な建替
		—	—	—	—
	計	—	—	—	—
	継続管理について判断を留保する住棟	⑤ 維持管理 又は用途廃止	⑥ 改善、建替、 又は用途廃止	⑦ 優先的な改善、 優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止	⑧ 優先的な建替 又は 優先的な用途廃止
		—	十軒家住宅 A 棟 十軒家住宅 B 棟	—	八床住宅 森屋敷住宅 赤津住宅 水無瀬住宅 東山住宅 山口住宅 広之田住宅 南山住宅 井山住宅
	計	—	50 戸	—	158 戸
		A グループ		B グループ	
		継続管理する住棟のうち、 改善か建替かの判断を留保する住棟		継続管理について 判断を留保する住棟	

4-6 2次判定

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

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

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

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

(2) 【2次判定-2】将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

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

判定内容は、以下のとおりです。

- 判定内容① 需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定めます。
- 判定内容② 現在の管理戸数と本計画4-4で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算します。

判定内容① 将来的な活用にあたっての優先順位付け

需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定めます。結果は、以下のとおりです。

耐用年数を超過している八床住宅、森屋敷住宅、赤津住宅、水無瀬住宅、東山住宅、山口住宅、広之田住宅、南山住宅、井山住宅については、既に募集停止としており、耐震性も確保されていないため、「優先的な用途廃止」とします。

十軒家住宅A棟・B棟は、現地調査から改善が必要な箇所があるため、「改善し、継続管理」とします。

表・判定内容①の判定結果

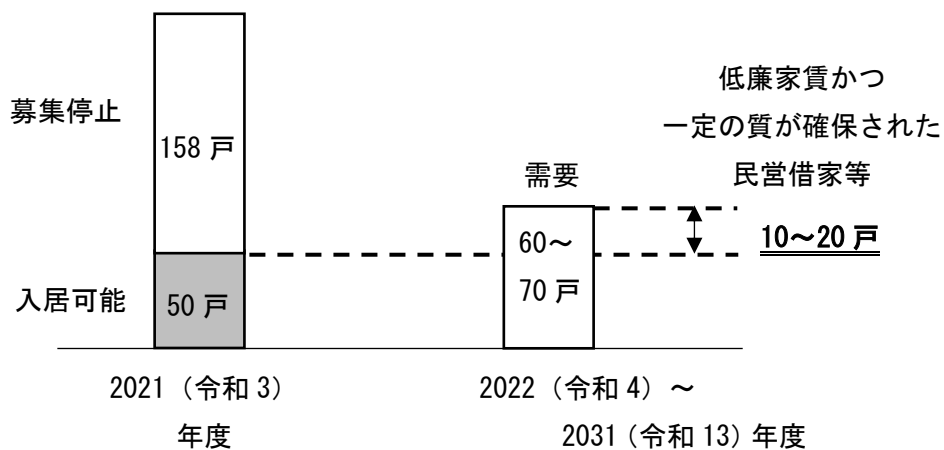
2次判定-2								
団地名	需要		効率性	立地		耐用年数 【耐用年数 超過状況】	居住性 【現地調査】	判定結果
	【空き家率】	【応募倍率】		【水害】	【土砂災害】			
	○：10%未満 ×：10%以上 －：政策空家有	○：1.0以上 ×：1.0未満 又は募集 停止	○：住居系用途 地域内 ×：用途地域内 (住居系以 外)、市街 化調整区域	○：浸水想定 区域外 ×：浸水想定 区域内	○：土砂災害 警戒区域外 ×：土砂災害 警戒区域内	○：未超過 ×：超過	○：改善の必要 なし ×：改善が必要 －：調査対象外	活用の 優先 順位
八床住宅	－	×	×	○	○	×	－	優先的な用途廃止
森屋敷住宅	－	×	×	○	○	×	－	優先的な用途廃止
赤津住宅	－	×	○	○	○	×	－	優先的な用途廃止
水無瀬住宅	－	×	○	○	○	×	－	優先的な用途廃止
東山住宅	－	×	×	○	○	×	－	優先的な用途廃止
山口住宅	－	×	×	○	○	×	－	優先的な用途廃止
広之田住宅	－	×	×	○	×	×	－	優先的な用途廃止
南山住宅	－	×	×	○	○	×	－	優先的な用途廃止
十軒家住宅A棟	○	○	○	×	×	○	×	改善し継続管理
十軒家住宅B棟	○	○	○	×	×	○	×	改善し継続管理
井山住宅	－	×	○	○	○	×	－	優先的な用途廃止

判定内容② 将来的なストックの過不足量の試算

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

本市に求められる市営住宅の戸数は、長寿命化計画の計画期間末2031（令和13）年度（中期的）に約70戸、2040（令和22）年度（長期的）に約60戸が必要と考えられます。

前述「① 将来的な活用にあたっての優先順位付け」を勘案すると、市営住宅のストックは、50戸となり、約10～20戸の不足となります。そこで、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営借家528戸等を活用し、不足分を補填していきます。



図・市営住宅におけるストックと需要の状況

(3) 2次判定結果(団地・住棟の事業手法の仮設定)

本計画4-6 (2)【1次判定-2】の結果や、(1)で判定した【2次判定-1】及び(2)で判定した【2次判定-2】の結果を勘案し、選定フローに基づき、以下のように設定します。

表・2次判定の結果区分

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要(改善可能)		優先的な対応が必要(改善不可能)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	—		十軒家住宅A棟 十軒家住宅B棟	—	—	—	—
計	—		50戸	—	—	—	—
当面維持管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に 改善し 当面維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止
	—	—	—	—	—	—	八床住宅 森屋敷住宅 赤津住宅 水無瀬住宅 東山住宅 山口住宅 広之田住宅 南山住宅 井山住宅
計	—	—	—	—	—	—	158戸

4-7 3次判定

選定フローに基づき、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

- (1) 【3次判定-1】集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
- (2) 【3次判定-2】長期的な管理の見通し
- (3) 【3次判定-3】事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- (4) 【3次判定-4】計画期間における事業手法の決定（3次判定結果）

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

1次判定・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します。併せて、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います。

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

(2) 【3次判定-2】長期的な管理の見通し

これまでの検討結果を踏まえ、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検討します。結果は、以下のとおりです。なお、十軒家住宅集会所は、十軒家住宅A棟・B棟と合わせて適切に維持管理していきます。

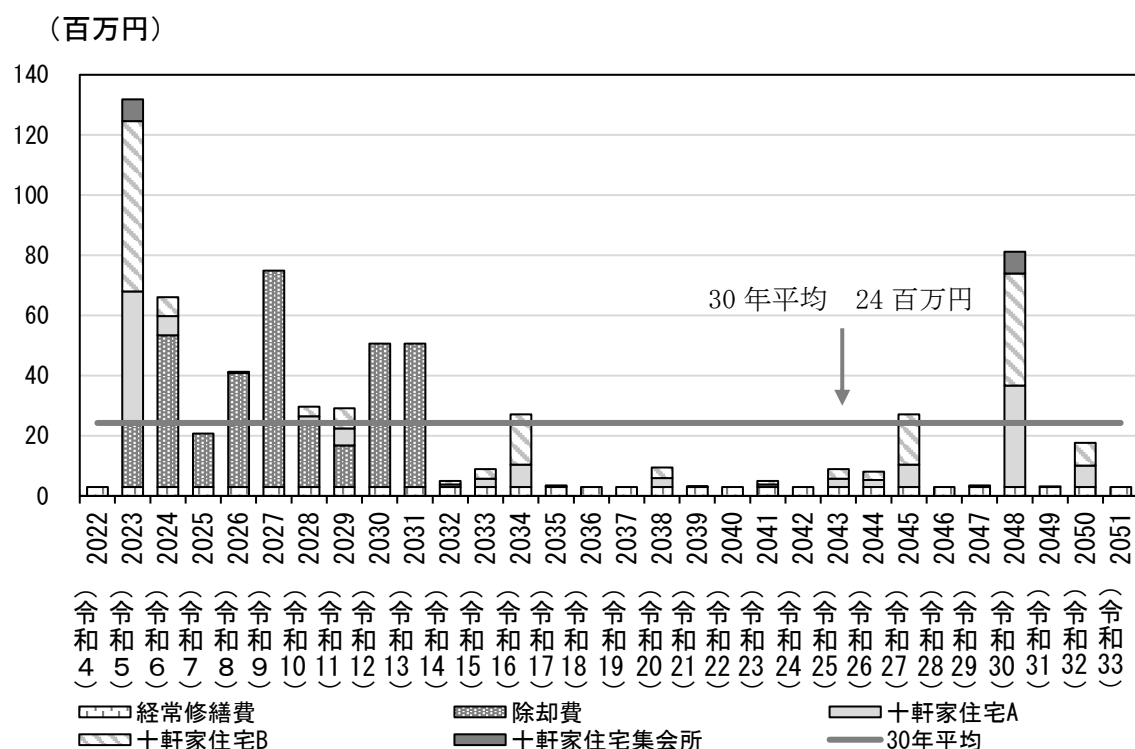
表・長期的な管理の見通し

団地名	管理の見通し
八床住宅	入居者の状況及び移転先等に留意し、用途廃止していく。
森屋敷住宅	入居者の状況及び移転先等に留意し、用途廃止していく。
赤津住宅	入居者の状況及び移転先等に留意し、用途廃止していく。
水無瀬住宅	入居者の状況及び移転先等に留意し、用途廃止していく。
東山住宅	入居者の状況及び移転先等に留意し、用途廃止していく。
山口住宅	入居者の状況及び移転先等に留意し、用途廃止していく。
広之田住宅	入居者の状況及び移転先等に留意し、用途廃止していく。
南山住宅	入居者の状況及び移転先等に留意し、用途廃止していく。
十軒家住宅A棟	改善を実施し、適切に維持管理していく。
十軒家住宅B棟	改善を実施し、適切に維持管理していく。
井山住宅	入居者の状況及び移転先等に留意し、用途廃止していく。

(3) 【3次判定-3】事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

(2) 【3次判定-2】の検討を踏まえ、中長期的な期間(30年程度)のうちに想定される改善事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。

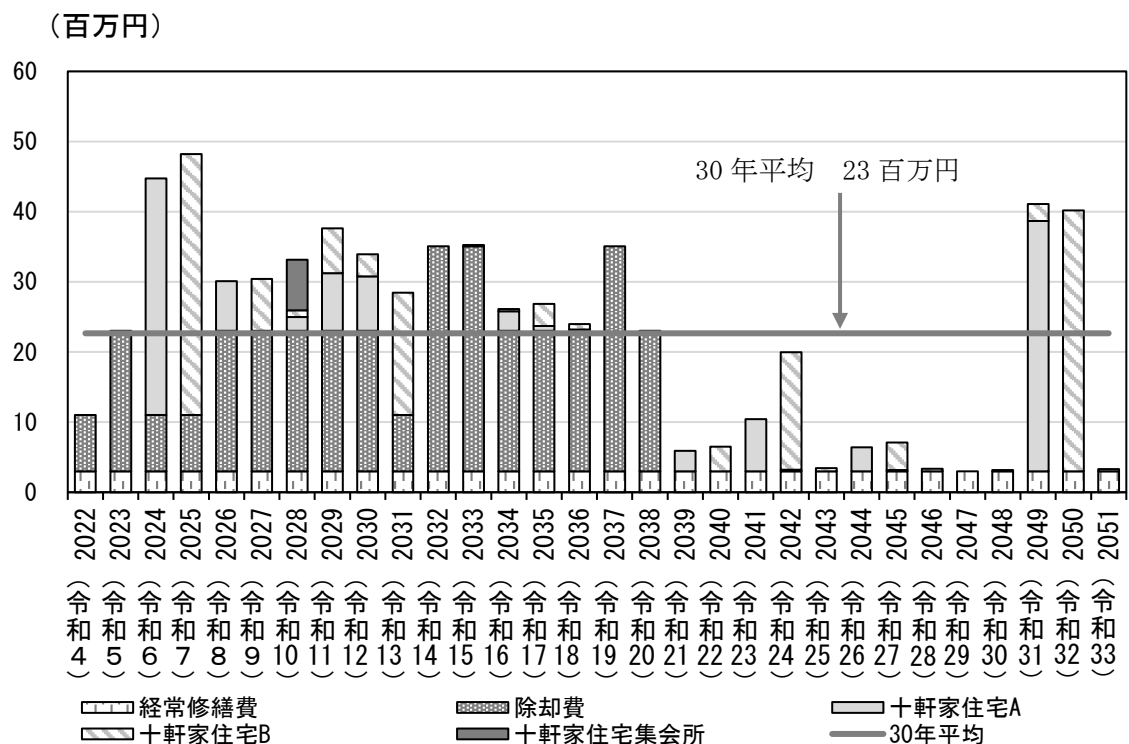
修繕周期に準じて順当に積み上げると以下のとおりとなりますが、2023(令和5)年度に修繕が集中してしまいます。



図・修繕周期に準じて順当に積み上げた今後30年間の事業費

そこで、以下のとおり、事業量の平準化を行い、単年にかかる費用を軽減します。

平準化の内容
2024(令和6)年度：A棟の屋根防水、床防水、外壁補修及び塗装等、電灯設備
2025(令和7)年度：B棟の屋根防水、床防水、外壁補修及び塗装等、電灯設備
2026(令和8)年度：A棟の給水管、貯水槽、給水ポンプ
2027(令和9)年度：B棟の給水管、貯水槽、給水ポンプ、連結送水管
2028(令和10)年度：A棟及びB棟の火災報知器、自動火災報知設備受信機 集会所の屋上防水、外壁補修及び塗装等
2030(令和12)年度：A棟の緊急通報装置システム更新
2031(令和13)年度：B棟の緊急通報装置システム更新



図・事業量の平準化により、計上した今後30年間の事業費

(4) 【3次判定-4】計画期間における事業手法の決定（3次判定結果）

(1) 【3次判定-1】から(3) 【3次判定-3】で検討した結果を踏まえ、計画期間（10年）内に実施を予定する事業（改善、用途廃止）を決定します。改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

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

表・3次判定の結果区分

●維持管理	
	該当なし
●個別改善	
	十軒家住宅A棟、十軒家住宅B棟
●用途廃止	
	八床住宅、森屋敷住宅、赤津住宅、水無瀬住宅、東山住宅、山口住宅、広之田住宅、南山住宅、井山住宅

4-8 市営住宅ストックの事業手法別戸数

1次判定から3次判定の結果を踏まえ、計画期間内における事業手法別戸数は、以下のとおりです。

表・市営住宅ストックの事業手法別戸数表

市営住宅管理戸数	208 戸	
・維持管理予定戸数	50 戸	
うち修繕対応戸数	0 戸	
うち改善事業予定戸数	50 戸	
個別改善事業予定戸数 (改善して当面維持管理)	50 戸	十軒家住宅 A 棟、十軒家住宅 B 棟
・建替予定戸数	0 戸	
・用途廃止予定戸数	158 戸	八床住宅、森屋敷住宅、赤津住宅、 水無瀬住宅、東山住宅、山口住宅、 広之田住宅、南山住宅、井山住宅

4-9 市営住宅等の事業手法のまとめ

前述までの検討から、本市が管理する市営住宅等の事業手法は、以下のとおりとなります。

【事業手法】

十軒家住宅 A 棟、十軒家住宅 B 棟は、個別改善事業を実施して当面維持管理していく。上記以外の住宅は、すべて用途廃止とする。

【主な理由】

十軒家住宅 A 棟、B 棟は、水害や土砂災害の区域内にはあるが、新耐震基準であることや二方向避難が可能なこと、さらに排水処理や3点給湯、バリアフリーなど居住性に優れていることから、個別改善事業を実施して、当面維持管理していく。

その他の住宅は、旧耐震基準であり、築年数も経過していること、本市に求められる市営住宅の戸数が、中長期的に 60～70 戸必要となるのに対して、十軒家住宅 A 棟、B 棟 50 戸と低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営借家等を活用することから、用途廃止としていく。

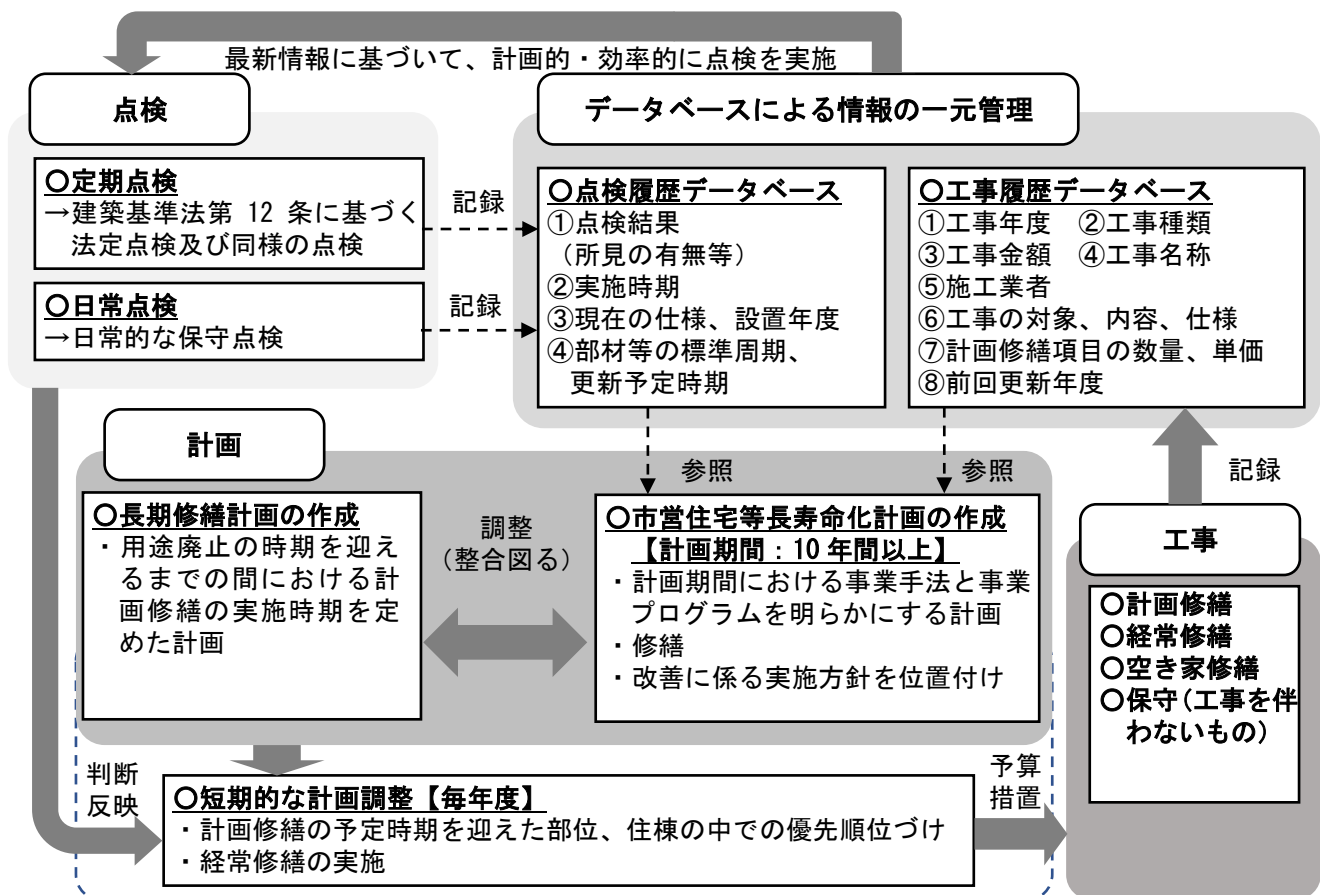
第5章 実施方針

5-1 点検の実施方針

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

点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施する等適切な対応を行い、建物の安全性を確保します。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行います。

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



図・市営住宅のメンテナンスサイクル

出典：公営住宅維持管理データベース操作マニュアル

5-2 計画修繕の実施方針

点検の結果を踏まえ、優先的に実施すべき修繕内容を精査し、予防保全が必要な部位について優先的に修繕を行い、先送りが可能なものについては、他の修繕の必要性等を勘案しながら適切に対応します。修繕の内容は、履歴を整理するとともに、データを蓄積し、次の点検や修繕に活かしていきます。

表・修繕項目と修繕周期

項目	対応部位等	修繕周期（取替）	想定する修繕工事の仕様
屋上防水	屋上、塔屋、ルーフバルコニーの補修・修繕	24年※1	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
共用部床防水		24年※1	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等
外壁塗装等	外壁、屋根、床、軒天、庇等の補修/外壁、開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分等の塗替/外壁目地、建具周り、部材接合部等の打替	24年※1	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修
給水設備	貯水槽/給水ポンプ	貯水槽：25年 給水ポンプ：15年	貯水槽：FRP製
電灯設備	共用廊下・エントランス等の照明器具/非常用照明器具内臓蓄電池	4年	
消防設備	火災警報器/自動火災報知設備受信機/連結送水管	火災警報器：20年 自動火災報知設備受信機：20年 連結送水管：25年	
昇降機設備	全構成機器	30年	
その他	緊急通報装置システム更新（全体機器更新、ガス漏れユニット更新、バッテリー取替工事）、緊急通報システム住戸盤バッテリー取替工事	ガス漏れユニット更新：20年※2 緊急通報システム住戸盤バッテリー取替工事：2年	

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

- ※1 屋上防水と共用部床防水、外壁工事を同時に行うことで足場の費用を縮減できるため、修繕周期を24年に統一しています。
- ※2 LC評価、長期修繕計画、診断、資産評価、ERのための建築物のライフサイクルマネジメント用データ集 改訂版（公益社団法人ロングライフビル推進協会BELCA）より設定しています。

5-3 改善事業の実施方針

今後 30 年に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施します。

(1) 安全性確保型

落下・転倒等の生活事故防止に配慮した改善を行い、居住者の安全性を高めます。

【実施内容】電灯設備、火災警報器、自動火災報知設備受信機 等

(2) 長寿命化型

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

【実施内容】屋上防水、共用部床防水、外壁塗装 等

(3) 福祉対応型

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、バリアフリー化を進めます。

【実施内容】昇降機設備 等

(4) 居住性向上型

構造体や建具・内装等の老朽箇所の改善及び住戸住棟設備の機能向上を図り、住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

【実施内容】貯水槽、給水ポンプ 等

5-4 建替事業の実施方針

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

5-5 用途廃止の実施方針

用途廃止に区分された住宅については、入居者の退去、移転等が済んだものから順次用途廃止し、除却していくものとします。

除却に当たっては、高齢や所得が少ない退去者の移転先や引っ越しなどに関して十分に配慮するものとします。

第6章 ライフサイクルコストとその縮減の算出

6-1 ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法

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

※ 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）の別添資料

【算出の考え方】

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

現時点以降の経過年数 a 年における

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

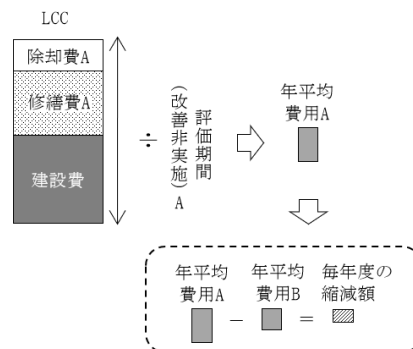
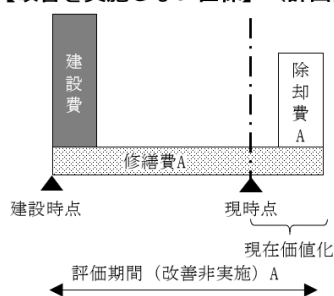
a : 現時点以降の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

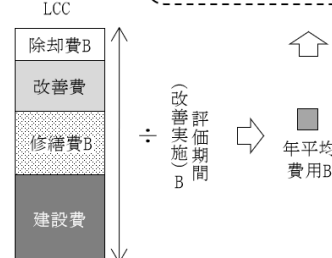
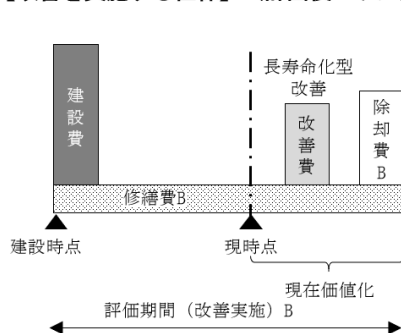
c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

【改善を実施しない住棟】（計画前モデル）



【改善を実施する住棟】（計画後モデル）



図・ライフサイクルコストの算出イメージ

【算出の手順】

以下の手順でLCCの縮減効果を算出する。

<計画前モデル>

①評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②修繕費A

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

③建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費 A

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

⑤計画前LCC

- ・計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A）÷
①評価期間（改善非実施）A
（単位：円/戸・年）

<計画後モデル>

⑥計画期間（改善実施）B

- ・市営住宅長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び市営住宅長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

⑦修繕費B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

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

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

⑨建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費B

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

⑪計画後LCC

- ・計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B）
 $\div$ ⑥評価期間（改善実施）B
 （単位：円/戸・年）

<LCC縮減効果>

⑫年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断できる。

6-2 ライフサイクルコスト削減効果の算出結果

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

表・住棟別ライフサイクルコスト（LCC）の削減効果

団地名	計画前モデル の LCC (千円/年)	計画後モデル の LCC (千円/年)	住棟当たりの LCC 削減効果 (千円/年)
十軒家住宅 A 棟	10,222	7,640	2,582
十軒家住宅 B 棟	12,000	8,940	3,059

注) 各住棟の実施評価期間は、以下のとおりです。

団地名	改善非実施 評価期間	改善実施 評価期間
十軒家住宅 A 棟	50 年 (耐用年数の 約 2/3 と設定)	70 年 (耐用年数)
十軒家住宅 B 棟	50 年 (耐用年数の 約 2/3 と設定)	70 年 (耐用年数)

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定

事業主体名： 瀬戸市

住宅の区分： ☒ 公営住宅 ☐ 特定公共賃貸住宅 ☐ 地優賃（公共供給） ☐ 改良住宅 ☐ その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年)
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
十軒家住宅	A	23	高耐	H11					屋上防水・床防水・外壁塗装・電灯設備設計	屋上防水・床防水・外壁塗装・電灯設備設計工事	貯水槽・給水管・給水ポンプ		火災報知器・自動火災報知設備受信機	電灯設備、EV更新	緊急通報装置システム更新		2,582
十軒家住宅	B	27	高耐	H11							屋上水・床防水・外壁塗装・電灯設備設計	貯水槽・給水管・給水ポンプ・連結送水管 屋上水・床防水・外壁塗装・電灯設備工事	火災報知器・自動火災報知設備受信機	EV更新	電灯設備	緊急通報装置システム更新	3,059

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 瀬戸市

住宅の区分： ☒ 公営住宅 ☐ 特定公共賃貸住宅 ☐ 地優賃（公共供給） ☐ 改良住宅 ☐ その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は 建替整備 予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検 に準じた			
			該当なし						

【様式3】附属施設に係る事業

事業主体名： 瀬戸市

住宅の区分： ☒ 公営住宅 ☐ 特定公共賃貸住宅 ☐ 地優賃（公共供給） ☐ 改良住宅 ☐ その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容									
			法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
十軒家住宅	集会所	H11									屋上防水、外壁塗装(長寿命化)			

資料編

1 上位・関連計画

(1) 国・県の上位関連計画

① 住生活基本計画（全国計画）（2021（令和3）年3月）【抜粋】

計画期間	2021（令和3）年度～2030（令和12）年度
目標及び基本的な方針	目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 (1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保 (基本的な施策) ○住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進 ○公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進 ○地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるように、セーフティネット登録住宅の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じて、自立の促進に向けた福祉部局の取組とともに、家賃低廉化の推進 ○UR賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストックの再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備 目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化 (基本的な施策) ○長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進 ○耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる安全・安心で良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新 ○マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進 ○長期優良住宅に係るマンションの維持保全実施主体を管理組合とする等の管理の適正化及び手続きの合理化等により、優良なマンションの適切な維持保全を推進
施策の総合的かつ計画的な推進	(1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携 ④住宅確保要配慮者の状況や公営住宅、セーフティネット登録住宅の状況など、地域によって住生活に関する課題は大きく異なるため、こうした課題にきめ細かく対応するためには、自治事務の主体として地方公共団体の積極的な役割が不可欠である。

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

計画期間	2016（平成 28）年度～2025（令和 7）年度
住まい・まちづくりの基本的な方針に基づく施策の展開	目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 民間活力の導入を含めた計画的な公営住宅の建替や改善の推進 ・長寿命化計画に基づく公営住宅ストックの更新及び機能向上の実施 ・公営住宅の整備を効率的・効果的に行うための民間活力の導入手法（PPP/PFI）の検討及び推進 ・建替えが必要な公営住宅について、将来的な需要等を踏まえた、耐用年限等を考慮した住宅の供給 公営住宅の管理の適正化 ・既存の公営住宅ストックを有効に活用しながら、可能な限り多くの募集戸数を確保 ・入居後に所得が上昇し入居者資格を満たさなくなった高額所得者への退去の要求等の適切な入居者管理の実施 ・入居者資格について、一定の条件を満たした単身者等の受け入れを必要に応じて検討 県営住宅における良好なコミュニティの形成 ・団地の良好なコミュニティ形成に資する優秀な自治会活動を表彰する等、県営住宅の自治会活動への支援 地域における活動の拠点としての公営住宅の活用 ・地域の居住環境や施設の立地状況等を踏まえ、多文化共生や子育て支援、まちづくり等の活動拠点としても活用可能な公営住宅の集会所等の整備と自治会活動が円滑に行われるための支援 公営住宅ストックを活用した福祉施設の整備 ・老朽化した公営住宅の建替に伴って生じた余剰地等について、福祉施設の整備への活用策の検討と、公営住宅団地への福祉施設の誘致を推進 ・県営住宅の空き住戸のグループホームとしての活用に加え、市町村が進める地域の福祉拠点としての活用場の提供 重層的なセーフティネットの構築 ・愛知県地域住宅協議会を通じた県、市町村、都市再生機構及び地方住宅供給公社等、公的賃貸住宅の運営主体等との連携強化と、地域の実情に応じた的確な公的賃貸住宅の供給

(2) 市の上位関連計画

① 瀬戸市第6次総合計画（2017（平成29）年3月）【抜粋】

計画期間	2017（平成29）年度～2026（令和7）年度
施策の体系 《行政》 第6次瀬戸市総合計画の推進に係る組織統制と基盤強化	【施策の展開】 ①公共施設・資産等の総合管理 ○公立施設等総合管理計画に掲げる方針に沿って、施設・資産等に係る将来負担の低減を図り、適切な維持・管理を行います。 ②税収・財源の確保 ○税収や財源の確保に向けて、公平・公正な課税と収納を行うとともに、瀬戸市の保有する債権などの財産の適正な管理や、新たな財源確保に向けた企画立案を行います。

② 瀬戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略（2016（平成28）年2月）【抜粋】

計画期間	2015（平成27）年度～2019（平成31）年度まで
基本目標：5 じりつ ～まちづくりの推進力が実感できるまち～	【基本方針】 ◆ 少子化社会の進行と低成長経済が避けられない状況に加え、2025年問題として取り上げられる超高齢化社会を背景とした社会保障費の増加や、老朽化する公共施設への対応などの財政需要の増加は、避けられない与件となっています。 ◆ そうした地方自治体の財政運営が厳しさを増す与件を受け入れ、それでも瀬戸市が持続的な都市の営みを確保していくためには、これまで以上に質の高い効率性、有効性、透明性を確保した行財政運営を確立する必要があります。 ◆ その取り組みには、市民生活に直結した行政サービスの維持と将来への投資の両立を実現するため、瀬戸市における自立と自律の均衡を保つためのガバナンス改革への挑戦が必要です。
公共施設等総合管理計画の推進	(1) 公共施設の適正化への挑戦 市民生活に必要な公共施設の果たす機能を可能な限り減らさずに、施設の総量を減らす取り組みとして、これまでの「フルセット主義＋フルスペック型」から決別し、「既存ストックを新たなコミュニティづくりに活かす」を基本に、実行可能な計画を立案します。 (2) 民間の積極的な活用 公共施設の運営に際して、社会保障や小中学校のような公でしなければならないことと、スポーツ振興やレクリエーション等の民間に委ねることが可能なことを区分し、民間の持つ力を積極的に活用していきます。 (3) 情報開示と市民との合意形成 公共施設の適正化を進める過程で、「①持続的な都市機能を支えるために必要な機能」、「②瀬戸市の将来にとって必要な機能」、「③健全な財政運営を維持するための限界との乖離」について市民に提示し、市民との議論を深める中で実施へと移行していきます。

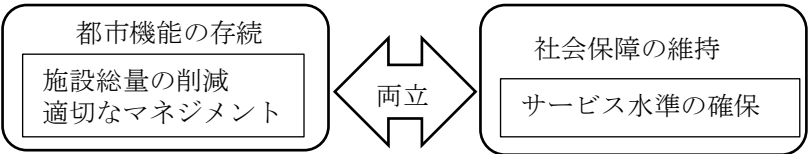
③ 瀬戸市都市計画マスタープラン（2017（平成 29）年 7 月）【抜粋】

計画期間	2017（平成 29）年度～2026（令和 7）年度
全体構想	2 都市施設の方針 （5）その他都市施設 <u>建築物の施設量適正化、適正配置</u> 行政施設や福祉施設などの公共施設については、効率的な都市経営による持続可能な都市づくりに向け、多機能化や集約化、機能転換などによる施設量の適正化、適正配置を行います。 供給処理施設は、長寿命化や予防保全を図り、施設更新に係る将来負担の低減を図り、適切な維持・管理を行います。

④ 瀬戸市市営住宅再生マスタープラン策定業務報告書（1995（平成 7）年 3 月）【抜粋】

調査の目的	本調査では、これらの公共賃貸住宅をとりまく現状を踏まえ、瀬戸市住宅供給計画の具体化を図るため、瀬戸市市営住宅の総合的な建替計画を検討することを目的とする。
基本方針	① 多様な階層の住む市営住宅の供給 ② 高齢者、障害者への配慮 ③ まちづくりへの貢献 ④ 周辺との調和 ⑤ 総合的な建て替えの推進
計画概要	10 団地のうち、3 団地を用途廃止し、7 団地に統合。

⑤ 瀬戸市公共施設等総合管理計画（2017（平成 29）年 3 月）【抜粋】

計画期間	2017（平成 29）年度～2056（令和 31）年度
公共施設等 全体の 基本方針	（１） 基本的な目標 今後は、公共施設等の総量を減らすことで必要経費の縮減を図る一方で、市民へのサービス水準を保つことが必要となります。 本計画では、この思考を基本的な目標として掲げ、公共施設等の総量の適正化と適切なマネジメントを提言します。  図・本計画における基本的な目標 （２） 公共建築物・インフラ資産それぞれの基本方針 ■公共建築物に係わる基本的な方針 ◆必要な機能は維持し、施設量を削減する。 ◆施設量を削減しても、これまで提供してきたサービス（機能）は維持する。 ■インフラ資産に係わる基本的な方針 ◆長寿命化により、更新需要を減らす。 （３） 基本的な方針を実現するための考え方 ①基礎情報の共有と実践 ～実行段階での情報共有～ ②核となる施設を想定した公共施設マネジメント～複合化等で実現する効果～ ③まちづくりの基幹となる地域モデルの構築 ～立地適正化計画の立案～ ④施設管理手法の再構築 ～民間活力の導入～ ⑤財源確保 ～新財政規律ガイドラインの運用～ ⑥新たな財源の確保 ～遊休資産の活用～ ⑦公共施設マネジメントの推進体制 ～推進のしくみ～
公共建築物の マネジメント の考え方	（１） 基本ルール ルール１：これ以上施設を増やさない ・１つ施設を増やすときは、１つ以上施設を減らします。 ・１つの機能しか持たない施設は新規で建てません。２つ以上の機能を有する施設を建設することで、余分な施設を建てないようにします。 ルール２：フルスペック・フルセット施設の縮減 ・市民ニーズが低い施設機能は廃止もしくは縮小します。 ・新規施設を建築する場合、施設に求められる必要最小限の機能を確保します。 （２） 公共建築物の施設量適正化、適正配置の考え方 ① フルスぺック型からの脱却と機能優先への転換 ② 多機能型への転換 ③ 広域利用に関する可能性の検討 （３） 公共建築物の施設量適正化、適正配置の手段 ① 他用途への転換（機能転換）② 統廃合③ 多機能化④ 集約化⑤ 広域化 ⑥ 運営手法の見直し⑦ 民間施設の活用⑧ 用途廃止⑨ 譲渡

公共施設
全体の安全・
安心の確保
に関する
考え方

(1) 点検・診断等の実施に関する考え方

① 基本となる考え方

施設の劣化及び機能低下を防ぎ、施設等が安心、安全かつ快適に利用できるよう、定期的な点検・診断等を実施します。

② 点検・診断等の実施

定期点検の他、日常点検・臨時点検等の目的、点検方法等を定め、個別施設計画に記載するとともに、施設の点検を確実に実施します。

③ 点検・診断等の実施体制

市職員や業務委託会社のほか、シルバー人材・ボランティア等の市民の方との協働も含めた実施体制を検討します。

④ 点検結果の蓄積

点検結果は、施設の維持管理計画に反映させるため、蓄積します。

(2) 安全確保を実現するルール

延命化する公共建築物やインフラ資産は、市民が安心・安全に利用できるよう施設の適切な維持管理に努め、耐震対策の推進、防災機能の確保等により安全を確保します。

(3) 耐震化を実現するルール

延命化する公共建築物やインフラ資産のうち、耐震性能が劣る施設については、施設の利用状況・重要性等を検討したうえで、耐震対策を計画的・効果的に行っていきます。

施設の維持
公営住宅施設
(市営住宅)

施設名称	延床面積	耐震性
市営赤津住宅	1,491 m ²	▲
市営十軒家住宅	4,186 m ²	○
市営八床住宅	208 m ²	▲
市営東山住宅	71 m ²	▲
市営広之田住宅	1,065 m ²	▲
市営森屋敷住宅	252 m ²	▲
市営井山住宅	2,278 m ²	▲
市営水無瀬住宅	410 m ²	▲
市営南山住宅	672 m ²	▲
市営山口住宅	768 m ²	▲
骨子	● 代替機能（県営住宅）が担保されているため、老朽化が進む施設は順次廃止します。 ➤ 施設の耐用年数までは、維持に努めます。	
基本方針	● 十軒家住宅以外は、建築後 50 年を経過しており、入居者が退去し次第、順次施設を廃止します。 ● 施設の廃止に向け、入居者と退去に関する調整を進めます。 ➤ 十軒家住宅は、公営住宅等長寿命化計画の策定を検討し、耐用年数まで適切に施設のメンテナンスを行います。	

※耐震性の「○」は新耐震基準での耐震性が確保されている施設、「▲」は複数棟のうち耐震性が確保されていない棟がある施設です。

※骨子・基本方針の「●」は中長期の視点、「➤」は短期の視点を示しています。

⑥ 十軒家住宅建替団地計画策定業務（1996（平成8）年3月）【抜粋】

背景	瀬戸市では、1994（平成6）年度に「瀬戸市市営住宅再生マスタープラン策定業務」を実施し、市営住宅の総合的な建て替えを行うためマスタープランを策定した。そこでは、市営住宅7団地を建替え、3団地を用途廃止することとし、その事業プログラムとして、十軒家住宅から着手することとしている。本調査では、市営住宅再生マスタープランを受けて、十軒家住宅の建替基本計画を検討することを目的とする。
基本方針	（1）子どもからお年寄りまで様々な人々が集う市営住宅づくり （2）高齢者・障害者にやさしい住宅と住環境づくり （3）シンボルとなる魅力ある景観づくり

⑦ 十軒家住宅高齢者住宅整備計画策定調査（1997（平成9）年3月）【抜粋】

背景・目的	ここでは、基本方針に「高齢者・障害者への配慮」に掲げ、シルバーハウジング・プロジェクトの積極的推進をめざしており、最初に建て替えに取り組む十軒家住宅においても、シルバーハウジングの供給を計画している。シルバーハウジングの供給にあたっては、福祉施策との連携が重要であり、建築計画における高齢者への配慮とともに、福祉サービス、緊急通報システム、管理運営計画について十分な検討を行う必要がある。したがって、本調査では1995（平成7）年度十軒家住宅建替団地計画を受け、シルバーハウジング・プロジェクトを実施するにあたり、事業計画策定業務を行うものである。
基本計画	【住棟計画】 ・ 1つの住棟に同じタイプの住戸を集めるのではなく、すべての住棟に3タイプの住戸を配慮し、様々な年齢層・階層の人々が居住するものとする。 ・ 高齢者向け住宅（シルバーハウジング）の配置については、1階に配置する場合とエレベーター付近に配置する場合の2つのケースがあるが、混合配置によって、高齢者を隣人がサポートするとの考え方から、後者の配置とする。 【住戸計画】 a) 2DK タイプ ・ 高齢者・身障者向け住戸として計画する。近親者の宿泊や介護スペースの確保及び余裕のある収納を考慮し、50㎡程度を確保する。 b) 3DK タイプ ・ 低所得者・小家族向け住戸として計画する。現在、公営住宅で供給されている規模として70㎡程度を確保する。