

蒲郡市営住宅長寿命化計画

平成 31 年 3 月

蒲 郡 市

【目 次】

序 長寿命化計画の概要	
1 長寿命化計画の目的	1
2 計画期間	1
第1章 市営住宅ストック全体の状況把握	
1 市営住宅等の状況	2
2 現地調査	22
第2章 長寿命化に関する基本方針	
1 市営住宅の長寿命化方針	29
2 市営住宅整備の方向性と供給目標にかかる方針	30
3 市営住宅ストックの性能確保に関する方針	31
4 長寿命化に関する基本方針	32
第3章 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	
1 選定の考え方	33
2 事業手法の選定	36
第4章 実施方針の設定	
1 点検	52
2 計画修繕	53
3 改善事業	56
第5章 事業実施予定一覧	
1 事業実施予定	57
2 ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果	59

序 長寿命化計画の概要

1 長寿命化計画の目的

蒲郡市営住宅は、昭和27年より住宅に困窮する低所得者に対し、良質な住宅を供給することを目的に建設されてきた。平成30年7月31日現在、市営住宅ストックは390戸となっている。これらの市営住宅のうち、昭和40年代に大量に供給された住宅がこれから改修時期を迎える。一方、その全てに対し一斉に改修工事等を行っていくことは、コストの観点からも不可能であるため、良質なストックとして長期活用可能なものは、中長期的な計画を策定することが求められている。

この市営住宅長寿命化計画（以下「本計画」という）は、市営住宅の状況やニーズ等を踏まえ、住棟毎に、建替、改善、修繕等の活用手法を定め、効率的に事業を実施することにより、良質なストックを効果的に長期活用するための方針を定めるものである。事業に伴う費用対効果を算出し、活用手法の選定を行い、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化等を図ることを目的とする。

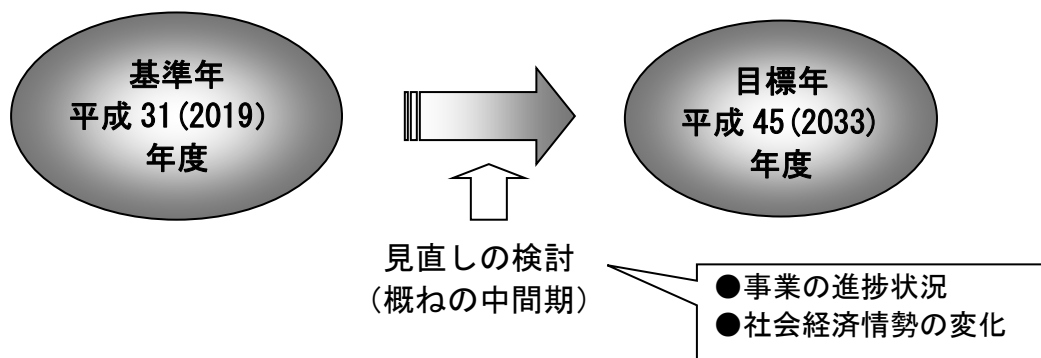
2 計画期間

本計画における事業の推進にあたっては、公営住宅整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業等の地域住宅交付金を積極的に活用するものとする。

なお、本計画の計画期間は平成31（2019）年度から10年間以上とし、住宅マスタープランの整合性に配慮した期間とする。

計画期間 15 年間 平成 31 (2019) 年度～平成 45 (2033) 年度
--

ただし、今後の事業の進捗状況や社会経済情勢の変化に応じて、概ね中間期において、見直しを行うものとする。



第1章 市営住宅ストック全体の状況把握

1 市営住宅等の状況

(1) 市営住宅の概況

ア 基礎情報

現在、蒲郡市では、市営住宅を9団地、69棟、390戸を管理している。

市営住宅の規模を管理戸数からみると8～96戸で、100戸以上の市営住宅はなく、中小規模の市営住宅のみの状況である。

また、丸山住宅は、A棟において身体障がい者や高齢者世帯向けの住戸、B棟においてシルバーハウジングの住戸を確保している。

表 市営住宅の基礎情報

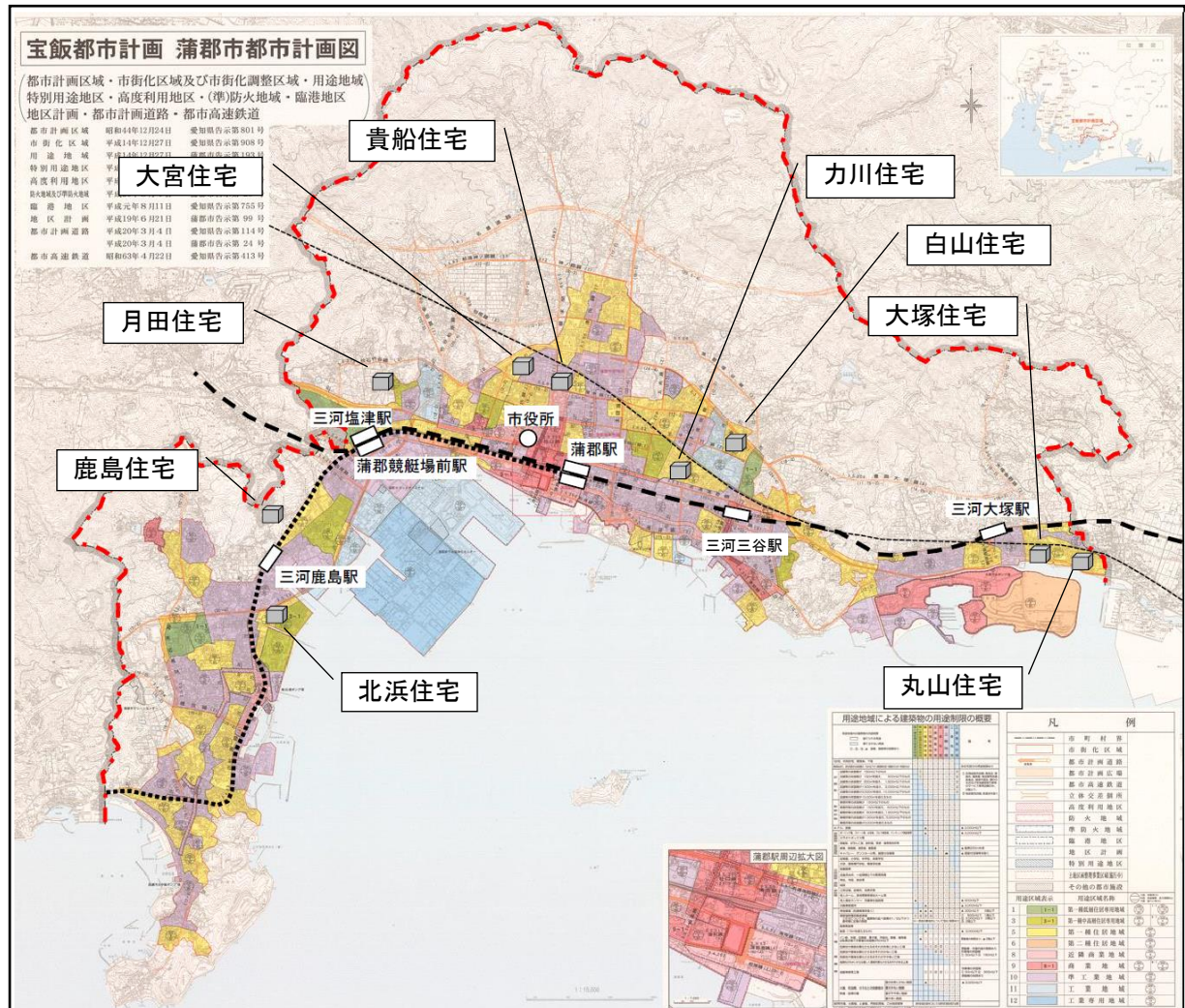
住宅名	棟名	所 在 地	建設	構造	戸数	住戸 面積 ㎡	間取	敷地面積 ㎡	備 考
大 塚	A	大塚町大門10番地1	S48	中耐四	32	46.69	3K	4,520.65	
	B	大塚町大門10番地2	S49	中耐四	32	46.69	3K		
	C	大塚町大門10番地3	S49	中耐四	29	46.69	3K		
					3	46.69	2DK		高齢者世帯向け
丸 山	A	大塚町丸山60番地	H9	高耐十	54	71.98	3DK	2,459.61	
					2	70.80	3DK		身体障がい者向け
					4	63.16	2DK		高齢者世帯向け
	B		H9	中耐四	10	55.21	3DK	14,808.91	
					10	49.70	2DK		シルバーハウジング
白 山	A	豊岡町白山31番地6	H2	中耐四	16	62.72	3DK	2,379.75	
	B		H4	中耐四	16	62.72	3DK		
	C	豊岡町白山48番地14	H6	中耐四	32	70.24	3DK	2,931.68	
力 川		三谷北通五丁目171番地	S49	中耐三	12	41.77	3K	791.13	
北 浜	A	形原町北浜9番地	S57	中耐四	24	64.16	3DK	4,286.67	
	B		S57	中耐四	24	64.16	3DK		
貴 船		宮成町12番4号	S27	簡耐二	8	47.50	3K	1,799.89	募集停止
			S28	簡耐二	10	47.50	3K		
大 宮		宮成町6番・7番	S34	木造平	16	28.62	2K	2,190.49	募集停止
月 田		竹谷町月田62番地	S29	木造平	8	28.17	2K	1,242.96	募集停止
鹿 島		鹿島町岡20番地	S37	木造平	25	31.35	2K	8,812.05	募集停止
			S38	木造平	10	31.35	2K		
			S39	木造平	8	31.35	2K		
			S40	簡耐平	5	31.75	2K		
管 理 戸 数 計			390						

資料：建築住宅課(H30.7.31現在)

イ 市営住宅の位置

本市の市営住宅の位置は以下のとおりであり、概ね海岸に沿った市街地に配置されている。

図 市営住宅の位置



ウ 共用施設等

市営住宅別の集会所、駐車場などの共用施設等の状況は、以下のとおりである。

昭和 50 年代以降に建設された住宅は、集会所や駐車場、駐輪場など、共用施設等が充実している。

表 共同施設等の状況

住宅名	棟名	建設年	集会所	駐車場	駐輪場	児童遊園	物置	ゴミ置き場
大 塚	A	S48	○	×	×	○	○	○
	B	S49	○	×	×	○	○	○
	C	S49	○	×	×	○	○	○
丸 山	A	H9	○	○	○	○	×	○
	B	H9	○	○	○	○	×	○
白 山	A	H2	*1○	○	○	○	×	○
	B	H4	*1○	○	○	○	×	○
	C	H6	*1○	○	○	○	×	○
力 川		S49	×	×	×	×	○	○
北 浜	A	S57	○	○	○	○	×	○
	B	S57	○	○	○	○	×	○
貴 船		S27・S28	×	○	×	×	×	×
大 宮		S34	○	○	×	×	×	×
月 田		S29	×	×	×	×	×	×
鹿 島		S37～S40	×	○	×	×	×	×

*1：隣接して地域集会所あり ※力川住宅については、都市ガスへの変更あり

資料：建築住宅課 (H30. 7. 31 現在)

エ 市営住宅の建設時期

市営住宅を建設年代ごとに整理すると下表のとおりとなる。平成 9（1997）年の建設以降、約 20 年間建替等の建築は実施されていない。

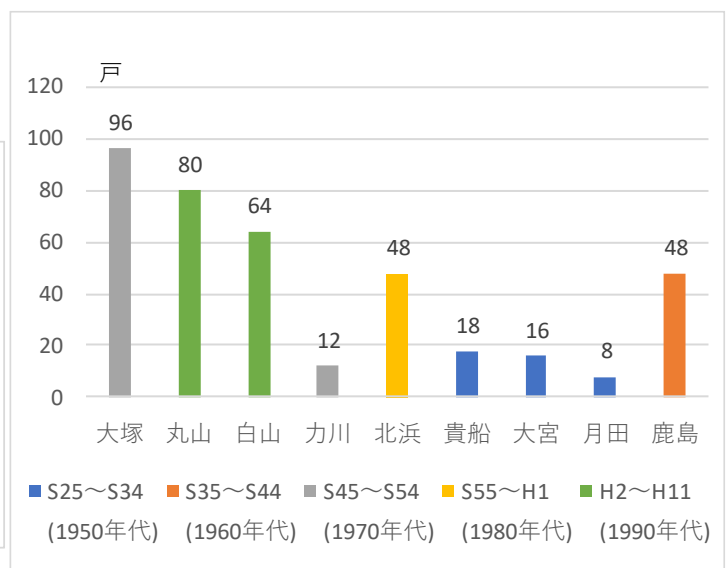
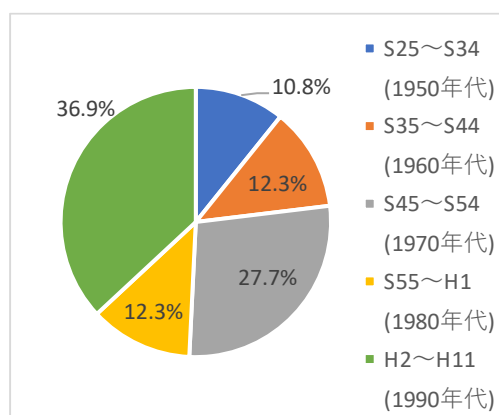
最も多く建築された時期は、平成 2 年～平成 11 年（1990 年代）の 144 戸で現管理戸数 390 戸の 36.9%を占めている。

最も古い住宅は貴船住宅（簡易耐火 2 階建て）18 戸、最も新しい住宅は、丸山住宅（高層耐火 10 階建て・中層耐火 4 階建て）80 戸となっている。

表 住宅の建設年代別状況

住宅名	S25～S34 (1950 年代)	S35～S44 (1960 年代)	S45～S54 (1970 年代)	S55～H1 (1980 年代)	H2～H11 (1990 年代)	総計
大塚			96			96
丸山					80	80
白山					64	64
力川			12			12
北浜				48		48
貴船	18					18
大宮	16					16
月田	8					8
鹿島		48				48
総計	42	48	108	48	144	390
構成比	10.8%	12.3%	27.7%	12.3%	36.9%	100.0%

図 住宅の建設年代別状況



資料：建築住宅課 (H30. 7. 31 現在)

(2) 住棟の構造と安全性・居住性

ア 構造

構造は、390 戸の戸数割合において、中層耐火が 240 戸（61.5%）で最も多く、次いで木造が 67 戸（17.2%）となっている。

階数は 4 階建てが 228 戸（58.5%）で最も多く、次いで平屋建てが 72 戸（18.5%）となっている。

イ 安全性・居住性

安全性については、新耐震以前の建物のうち大塚住宅と力川住宅において、耐震診断を実施している。

居住性については、住宅の広さや間取り、施設設備、高齢化対応状況などを整理した。

給湯設備については、丸山住宅及び大塚住宅 C 棟高齢者向け（3 戸）で 3 箇所設定しているものの、他の住宅は設置されていない。

高齢者対応については、丸山住宅で住戸内及び共用部、白山住宅の建設年度の最新の棟において共用部（1 階スロープ及び手すり程度）で実施されているほかは行われていない。

トイレの水洗化は、汲み取り式である月田住宅と鹿島住宅を除き、水洗化している。

表 居住性の状況

住宅名	棟名	耐震対応		高齢化対応		浴槽 有無	給湯 箇所	トイレ 水洗化	エレベータ 3階以上	備 考
		新耐 震	耐震 診断	住戸内 段差	共用部 段差					
大 塚	A	×	○	×	×	×	×	○	×	
	B	×	○	×	×	×	×	○	×	
	C	×	○	×	×	×	×	○	×	
		×	○	○	×	○	3箇所	○	×	高齢者向け
丸 山	A	○	－	○	○	○	3箇所	○	○	
		○	－	○	○	○	3箇所	○	○	身体障がい者 向け
		○	－	○	○	○	3箇所	○	○	高齢者向け
	B	○	－	○	○	○	3箇所	○	○	
		○	－	○	○	○	3箇所	○	○	シルバー ハウジング
白 山	A	○	－	×	×	×	×	○	×	
	B	○	－	×	×	×	×	○	×	
	C	○	－	×	○	×	×	○	×	
力 川		×	○	×	×	×	×	○	×	
北 浜	A	○	－	×	×	×	×	○	×	
	B	○	－	×	×	×	×	○	×	
貴 船		×	診断 不可	×	×	×	×	○	－	
		×	診断 不可	×	×	×	×	○	－	
大 宮		×	×	×	×	×	×	○	－	
月 田		×	×	×	×	×	×	×	－	
鹿 島		×	×	×	×	×	×	×	－	
		×	×	×	×	×	×	×	－	
		×	×	×	×	×	×	×	－	
		×	×	×	×	×	×	×	－	

資料：建築住宅課(H30.7.31現在)

(3) 入居者属性

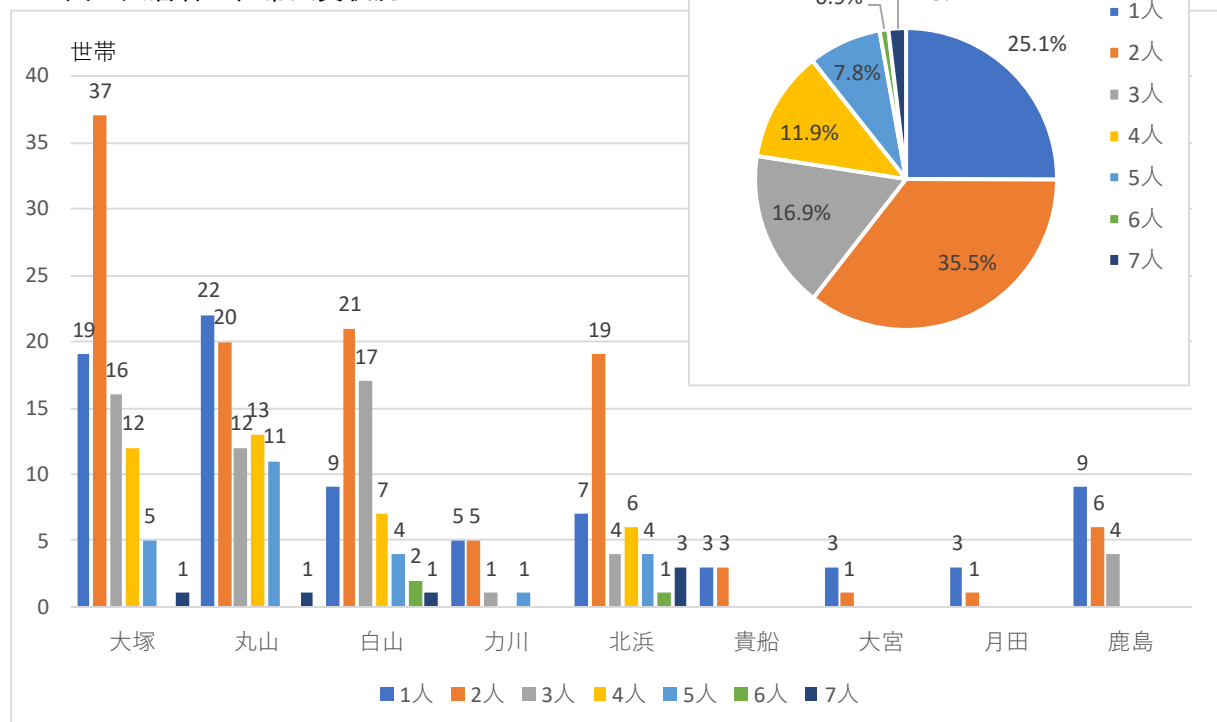
ア 世帯人員

世帯人員をみると「2人」が35.5%で最も多く、次いで「1人」が25.1%で、1・2人世帯が60%以上を占めている。3人世帯は16.9%となっており、3人以下の世帯が2/3以上を占めている。

表 入居者の世帯人員状況

住宅名	世帯人員							計
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	
大塚	19 (21.1%)	37 (41.1%)	16 (17.8%)	12 (13.3%)	5 (5.6%)		1 (1.1%)	90 (100%)
丸山	22 (27.8%)	20 (25.3%)	12 (15.2%)	13 (16.5%)	11 (13.9%)		1 (1.3%)	79 (100%)
白山	9 (14.8%)	21 (34.4%)	17 (27.8%)	7 (11.5%)	4 (6.6%)	2 (3.3%)	1 (1.6%)	61 (100%)
力川	5 (41.7%)	5 (41.7%)	1 (8.3%)		1 (8.3%)			12 (100%)
北浜	7 (15.9%)	19 (43.2%)	4 (9.1%)	6 (13.6%)	4 (9.1%)	1 (2.3%)	3 (6.8%)	44 (100%)
貴船	3 (50.0%)	3 (50.0%)						6 (100%)
大宮	3 (75.0%)	1 (25.0%)						4 (100%)
月田	3 (75.0%)	1 (25.0%)						4 (100%)
鹿島	9 (47.3%)	6 (31.6%)	4 (21.1%)					19 (100%)
計	80 (25.1%)	113 (35.5%)	54 (16.9%)	38 (11.9%)	25 (7.8%)	3 (0.9%)	6 (1.9%)	319 (100%)

図 入居者の世帯人員状況



資料：建築住宅課 (H30. 7. 31 現在)

イ 世帯主の年齢

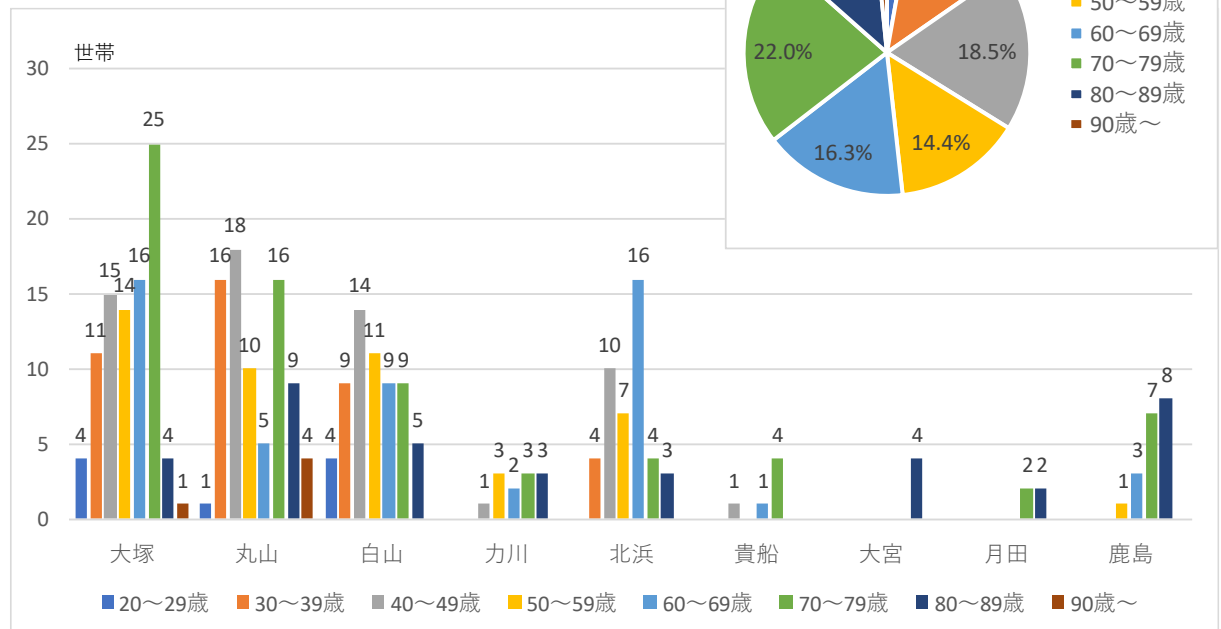
世帯主の年齢を20歳以上から90歳以上までの8区分別にみると、60歳以上が51.8%で過半を占める。

10歳間隔の区分では、70～79歳が22.0%で最も多く、次いで40～49歳が18.5%、60～69歳が16.3%、50～59歳が14.4%が続いている。

表 入居者の世帯主年齢の状況

住宅名	入居世帯主年齢								
	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80～89歳	90歳～	計
大塚	4 (4.4%)	11 (12.2%)	15 (16.7%)	14 (15.6%)	16 (17.8%)	25 (27.8%)	4 (4.4%)	1 (1.1%)	90 (100%)
丸山	1 (1.3%)	16 (20.2%)	18 (22.8%)	10 (12.7%)	5 (6.3%)	16 (20.2%)	9 (11.4%)	4 (5.1%)	79 (100%)
白山	4 (6.6%)	9 (14.8%)	14 (22.9%)	11 (18.0%)	9 (14.8%)	9 (14.8%)	5 (8.1%)		61 (100%)
力川			1 (8.3%)	3 (25.0%)	2 (16.7%)	3 (25.0%)	3 (25.0%)		12 (100%)
北浜		4 (9.1%)	10 (22.7%)	7 (15.9%)	16 (36.4%)	4 (9.1%)	3 (6.8%)		44 (100%)
貴船			1 (16.7%)		1 (16.7%)	4 (66.6%)			6 (100%)
大宮							4 (100%)		4 (100%)
月田						2 (50.0%)	2 (50.0%)		4 (100%)
鹿島				1 (5.3%)	3 (15.8%)	7 (36.8%)	8 (42.1%)		19 (100%)
計	9 (2.8%)	40 (12.5%)	59 (18.5%)	46 (14.4%)	52 (16.3%)	70 (22.0%)	38 (11.9%)	5 (1.6%)	319 (100%)

図 入居者の世帯主年齢の状況



資料：建築住宅課 (H30. 7. 31 現在)

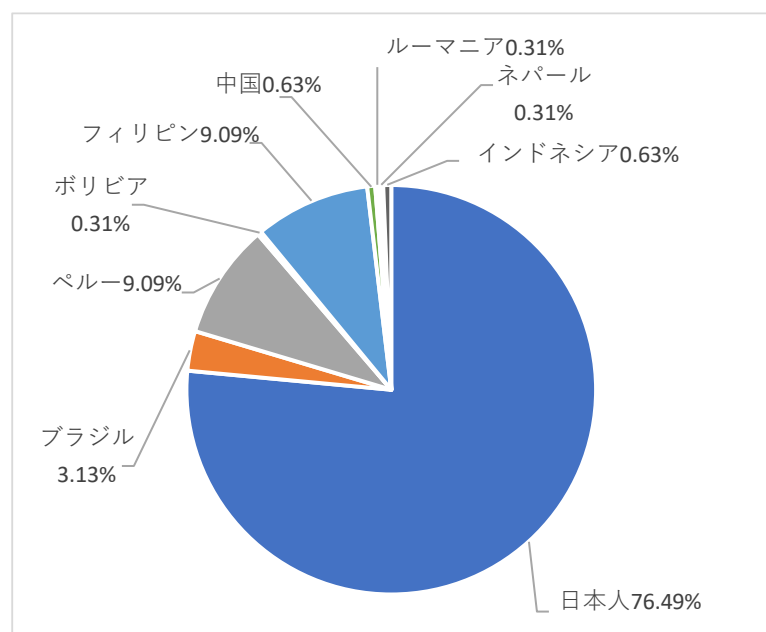
ウ 世帯主が外国人の世帯の状況

世帯主は日本人が76.5%を占めるものの、23.5%が外国人となっている。

住宅管理において、言語への対応や居住習慣の異なる住民への入居者同士の理解が必要である。

外国人の世帯は75世帯あり、外国人の内訳はブラジル、ペルー、ボリビアの南米系が12.5%及びフィリピン、中国、ネパール、インドネシアのアジア系が10.7%となっている。

図 国別入居者状況



資料：建築住宅課 (H30.7.31 現在)

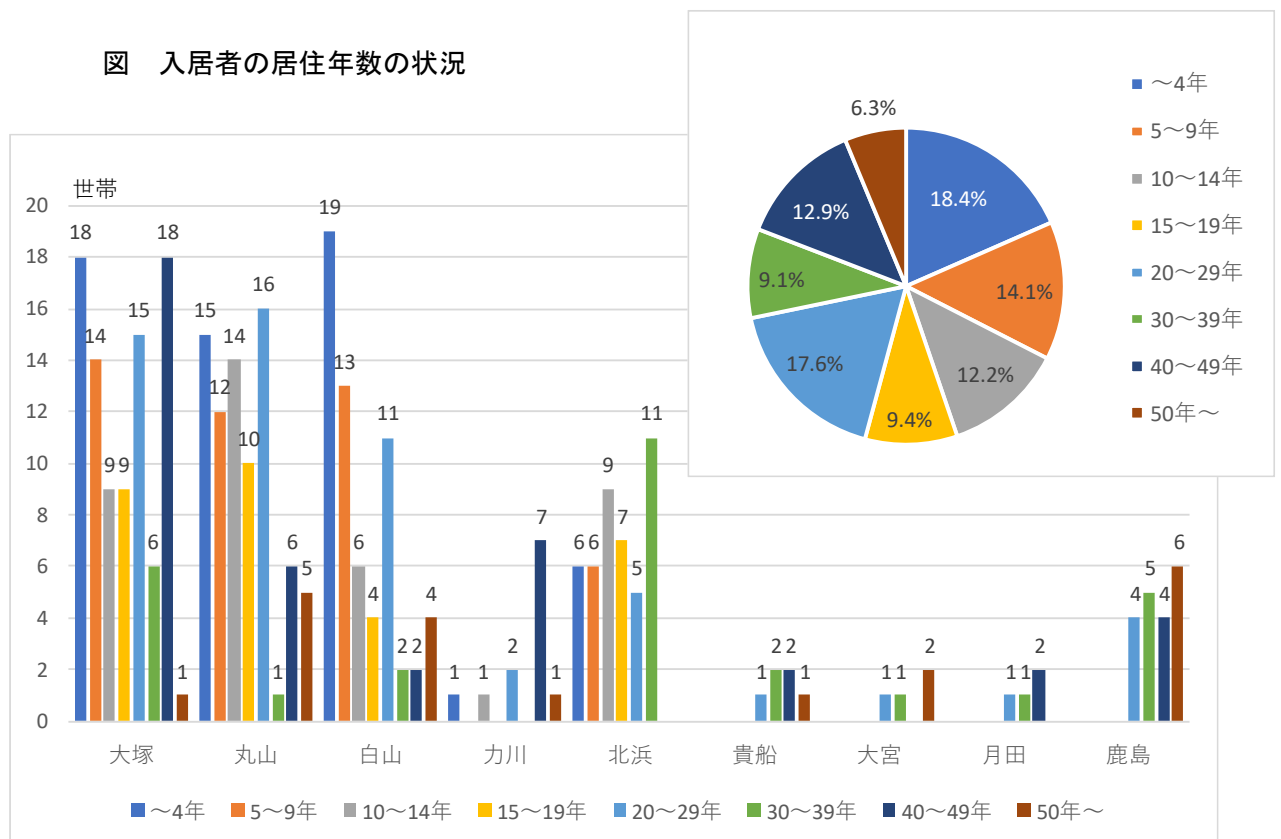
エ 居住年数別状況

居住年数についてみると、最近20年間で5年区分、20年以上を10年区分とした8区分では、4年以下の世帯が59世帯で最も多く、10年未満の世帯が104世帯で全319世帯の約1/3を占めている。10～19年は69世帯、20年未満の173世帯、全世帯の54%を占めるものの、20年以上居住する世帯が46%を占め、居住期間の長い世帯が多いことがうかがえる。なお、居住期間には建替移転前からの居住年数を含んでいる。

表 入居者の居住年数の状況

住宅名	居 住 期 間								計
	～4年	5～9年	10～14年	15～19年	20～29年	30～39年	40～49年	50年～	
大塚	18 (20.0%)	14 (15.5%)	9 (10.0%)	9 (10.0%)	15 (16.7%)	6 (6.7%)	18 (20.0%)	1 (1.1%)	90 (100%)
丸山	15 (19.0%)	12 (15.2%)	14 (17.7%)	10 (12.7%)	16 (20.2%)	1 (1.3%)	6 (7.6%)	5 (6.3%)	79 (100%)
白山	19 (31.1%)	13 (21.3%)	6 (9.8%)	4 (6.6%)	11 (18.0%)	2 (3.3%)	2 (3.3%)	4 (6.6%)	61 (100%)
力川	1 (8.3%)		1 (8.3%)		2 (16.7%)		7 (58.4%)	1 (8.3%)	12 (100%)
北浜	6 (13.6%)	6 (13.6%)	9 (20.5%)	7 (15.9%)	5 (11.4%)	11 (25.0%)			44 (100%)
貴船					1 (16.7%)	2 (33.3%)	2 (33.3%)	1 (16.7%)	6 (100%)
大宮					1 (25.0%)	1 (25.0%)		2 (50.0%)	4 (100%)
月田					1 (25.0%)	1 (25.0%)	2 (50.0%)		4 (100%)
鹿島					4 (21.1%)	5 (26.3%)	4 (21.1%)	6 (31.5%)	19 (100%)
計	59 (18.4%)	45 (14.1%)	39 (12.2%)	30 (9.4%)	56 (17.6%)	29 (9.1%)	41 (12.9%)	20 (6.3%)	319 (100%)

図 入居者の居住年数の状況



資料：建築住宅課 (H30. 7. 31 現在)

オ 世帯の収入及び収入超過の状況

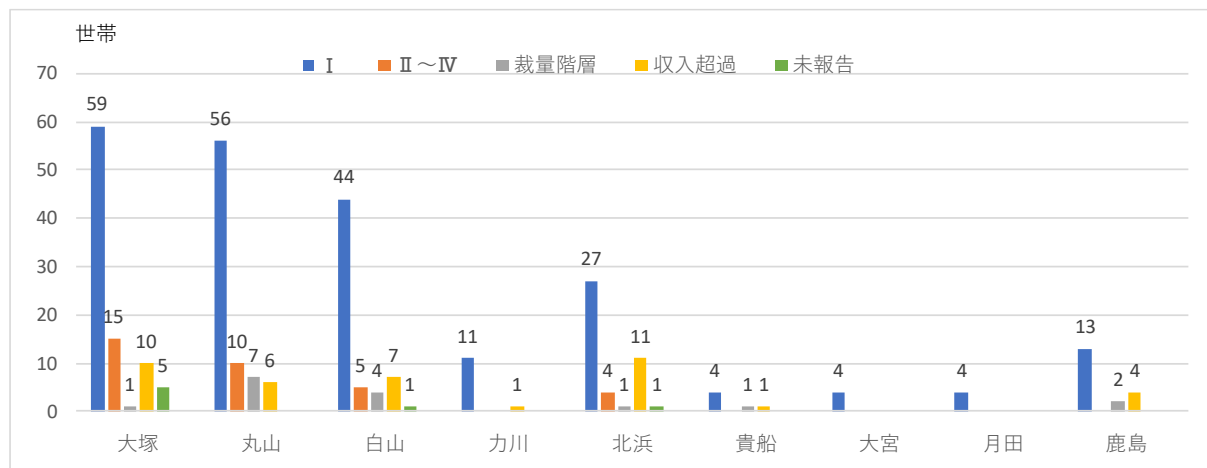
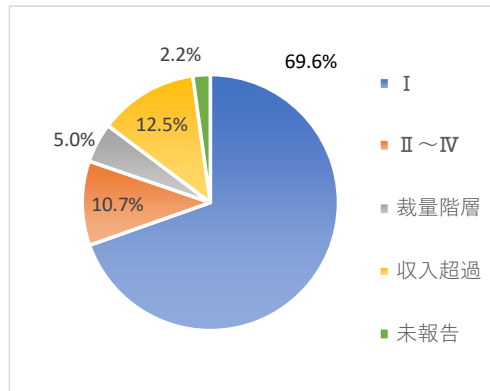
世帯の収入状況を公営住宅の入居基準である政令月収による区分で見ると、政令月収 8 区分において、公営住宅の入居時における原則階層はⅣ区分目（政令月収 158 千円以下）までとしており、それ以上で入居可能な裁量階層は 16 世帯、収入超過世帯は 40 世帯が対象となっている。

表 入居者の世帯の収入状況及び収入超過の状況

住宅名	I	Ⅱ～Ⅳ	裁量階層	収入超過	未報告	計
大塚	59 (65.6%)	15 (16.6%)	1 (1.1%)	10 (11.1%)	5 (5.6%)	90
丸山	56 (70.8%)	10 (12.7%)	7 (8.9%)	6 (7.6%)		79
白山	44 (72.1%)	5 (8.2%)	4 (6.6%)	7 (11.5%)	1 (1.6%)	61
力川	11 (91.7%)			1 (8.3%)		12
北浜	27 (61.3%)	4 (9.1%)	1 (2.3%)	11 (25.0%)	1 (2.3%)	44
貴船	4 (66.6%)		1 (16.7%)	1 (16.7%)		6
大宮	4 (100%)					4
月田	4 (100%)					4
鹿島	13 (68.4%)		2 (10.5%)	4 (21.1%)		19
計	222 (69.6%)	34 (10.7%)	16 (5.0%)	40 (12.5%)	7 (2.2%)	319

図 入居者の世帯の収入状況

	政令月収(円)	階層
I	～104,000	原則階層
Ⅱ～Ⅳ	104,001～158,000	原則階層
裁量	158,001～214,000	裁量階層世帯
収超	158,001～313,000	収入超過世帯
高額	313,001～	高額所得世帯



資料：建築住宅課 (H30. 7. 31 現在)

カ 入居世帯の福祉減額措置の状況

収入の少ない世帯の中で、特に家賃の減額措置を講じられている世帯は、319 世帯の内、老人（高齢者）世帯が 73 世帯、心・身障がい者世帯が 23 世帯、寡婦（母子・父子）世帯が 22 世帯となっている。

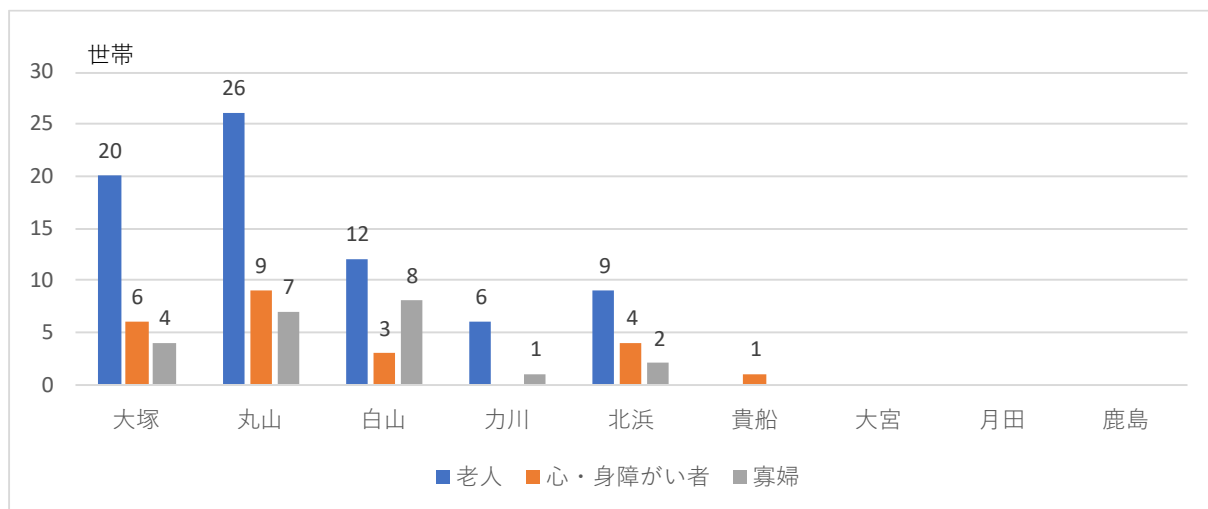
特に対象世帯割合が多いのは老人世帯で、力川住宅の 50%、次いで丸山住宅の 32.9%、大塚住宅の 22.2%となっている。

表 入居世帯の福祉減額措置の状況

住宅名	老人	心・身障がい者	寡婦	入居世帯
大塚	20 (22.2%)	6 (6.7%)	4 (4.4%)	90
丸山	26 (32.9%)	9 (11.4%)	7 (8.9%)	79
白山	12 (19.7%)	3 (4.9%)	8 (13.1%)	61
力川	6 (50.0%)		1 (8.3%)	12
北浜	9 (20.5%)	4 (9.1%)	2 (4.5%)	44
貴船		1 (16.7%)		6
※大宮				4
※月田				4
※鹿島				19
計	73 (22.9%)	23 (7.2%)	22 (6.9%)	319

※低家賃のため福祉減額なし

図 入居世帯の福祉減額措置の状況



資料：建築住宅課 (H30. 7. 31 現在)

(4) 居住水準

ア 住戸規模別世帯人員の状況

住戸規模別に世帯人員をみると市営住宅の規模は 30 ㎡から 70 ㎡以上まで建設年次に応じて供給されており、国が示す最低居住面積水準としては以下の算定式によるものとされ、現状では、3 人世帯で 40 ㎡台が最低居住面積水準として設定されている。

現在、最低居住面積水準を確保できていない世帯は 33 世帯あるため、入居者の要望に応じた住み替え等の措置を要している。

(居住水準-国の住生活基本計画における居住面積水準の設定規模)

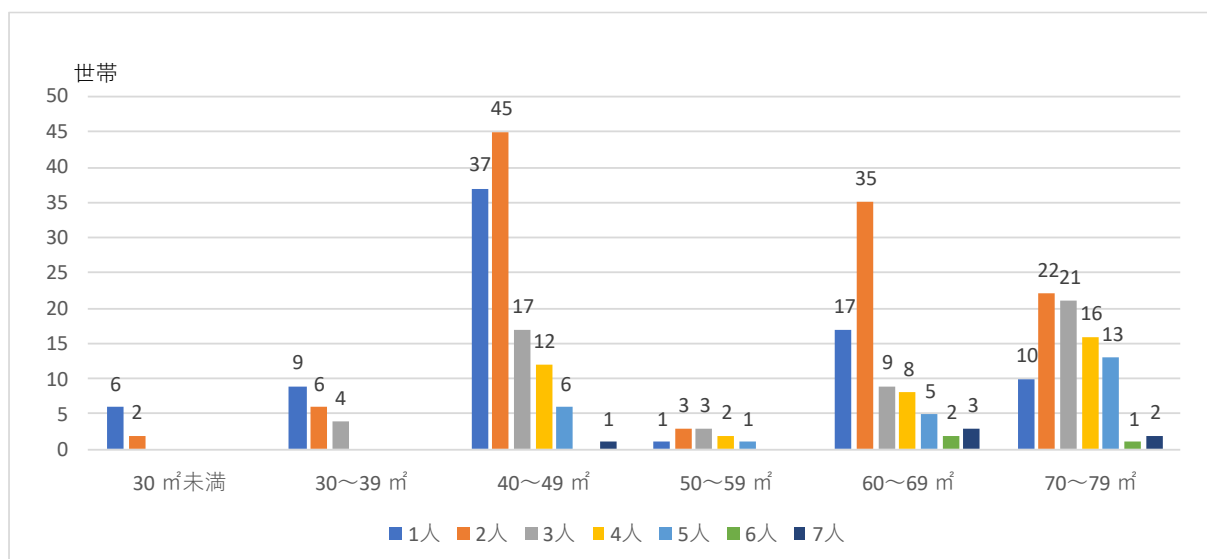
※最低居住面積水準：1 人（単身者）25 ㎡、2 人以上は世帯人員×10 ㎡+10 ㎡の住戸専用面積

表 入居者の住戸規模別世帯人員状況

最低居住面積水準を確保する世帯

	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	合計
30 ㎡未満	6	2						8
30～39 ㎡	9	6	4					19
40～49 ㎡	37	45	17	12	6		1	118
50～59 ㎡	1	3	3	2	1			10
60～69 ㎡	17	35	9	8	5	2	3	79
70～79 ㎡	10	22	21	16	13	1	2	85
総計	80	113	54	38	25	3	6	319

図 入居者の住戸規模別世帯人員状況



資料：建築住宅課 (H30. 7. 31 現在)

イ 団地別最低居住面積水準未満世帯の状況

耐火住棟の状況を見ると、最低居住面積水準未満の世帯が多い住宅は、大塚住宅の18世帯で、北浜・鹿島住宅は各4世帯、丸山・白山住宅は各2世帯、力川・大宮・月田住宅は各1世帯となっている。

表 住宅別入居者の住戸規模別世帯人員状況

最低居住面積水準を確保する世帯

住宅名	住戸面積	世帯人員							計
		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	
大塚住宅	40～49 m ²	19	37	16	12	5		1	90
	構成比	21.1%	41.1%	17.8%	13.3%	5.6%		1.1%	100.0%
丸山住宅	40～49 m ²	10							10
	50～59 m ²	1	3	3	2	1			10
	60～69 m ²	1	3						4
	70～79 m ²	10	14	9	11	10	0	1	55
	構成比	27.8%	25.3%	15.2%	16.5%	13.9%	0.0%	1.3%	100.0%
白山住宅	60～69 m ²	9	13	5	2	1	1		31
	70～79 m ²		8	12	5	3	1	1	30
	構成比	14.8%	34.4%	27.9%	11.5%	6.6%	3.2%	1.6%	100.0%
力川住宅	40～49 m ²	5	5	1		1			12
	構成比	41.7%	41.7%	8.3%		8.3%			100.0%
北浜住宅	60～69 m ²	7	19	4	6	4	1	3	44
	構成比	15.9%	43.2%	9.1%	13.6%	9.1%	2.3%	6.8%	100.0%
貴船住宅	40～49 m ²	3	3						6
	構成比	50.0%	50.0%						100.0%
大宮住宅	30 m ² 未満	3	1						4
	構成比	75.0%	25.0%						100.0%
月田住宅	30 m ² 未満	3	1						4
	構成比	75.0%	25.0%						100.0%
鹿島住宅	30～39 m ²	9	6	4					19
	構成比	47.4%	31.6%	21.0%					100.0%

資料：建築住宅課(H30.7.31現在)

(5) 工事履歴

工事履歴は以下のとおりである。貴船住宅、大宮住宅、月田住宅では日常的な修繕以外は行われていない。なお、建替事業は行われていない。

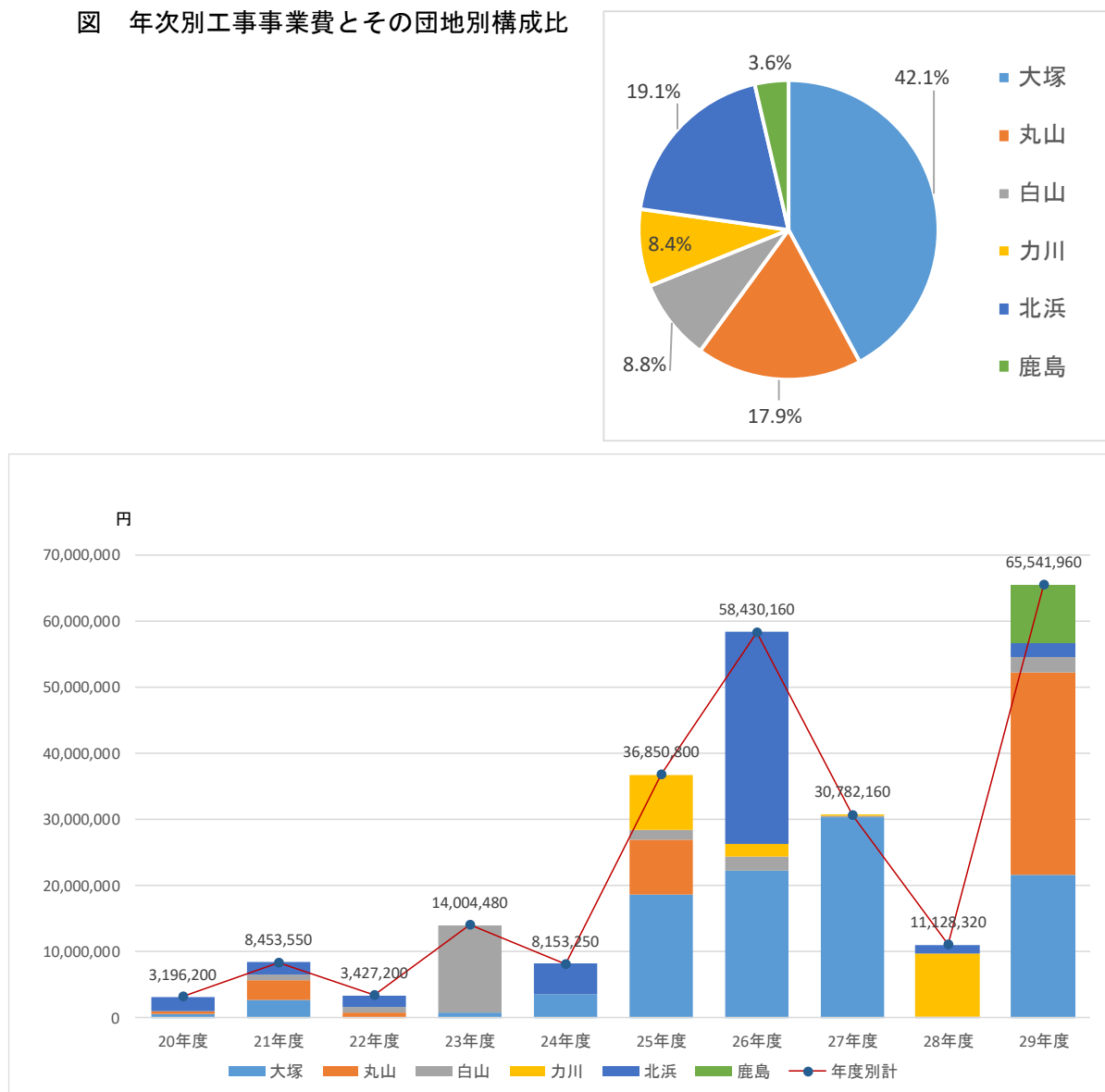
表 工事履歴（年度別事業費）

計画 修繕	年度	住宅	棟・号室	工事名	事業費(税込)	年度別計
	29	大塚他	大塚B,C・白山B・北浜A	市営住宅水道メーター取替工事	¥ 8,780,400	¥65,541,960
	29	白山	C	市営白山住宅C棟外壁シール打替工事	¥ 234,360	
	29	鹿島	-	市営鹿島住宅隣接管理地地面樹木伐採等工事	¥ 8,713,440	
○	29	丸山	A,B	市営丸山住宅エレベーター改修工事	¥ 27,216,000	
○	29	大塚	C101,C105,C107	市営大塚住宅住戸内改修工事	¥ 15,607,080	
	29	丸山	A	市営丸山住宅A棟風除け建具設置工事	¥ 3,240,000	
	29	大塚	C101,C105,C107	市営大塚住宅住戸内壁面改修工事	¥ 898,560	
	29	大塚	C101,C105,C107	市営大塚住宅住戸内設備機器設置工事	¥ 852,120	
	28	北浜	B	北浜住宅B棟水道メーター他取替工事	¥ 1,399,680	¥11,128,320
○	28	力川	-	市営力川住宅外壁改修工事	¥ 9,566,640	
	28	白山	-	市営白山住宅園地遊具撤去工事	¥ 162,000	
	27	力川	-	市営力川住宅都市ガス工事	¥ 258,120	¥30,782,160
○	27	大塚	C	市営大塚住宅C棟外壁改修他工事	¥ 30,372,840	
	27	白山・大塚	-	市営白山住宅園地砂場他撤去工事	¥ 151,200	
	26	大塚	A	市営大塚住宅A棟水道メーター他取替工事	¥ 3,673,080	¥58,430,160
	26	白山	A	市営白山住宅A棟水道メーター他取替工事	¥ 2,149,200	
	26	力川	-	市営力川住宅水道メーター他取替工事	¥ 1,857,600	
○	26	北浜	A,B	市営北浜住宅外壁改修他工事	¥ 32,052,240	
○	26	大塚	B	市営大塚住宅B棟外壁改修他工事	¥ 18,698,040	
	25	丸山	A,B	市営丸山住宅水道メーター他取替工事	¥ 8,364,300	¥36,850,800
○	25	力川	-	市営力川住宅屋上他防水工事	¥ 8,367,450	
○	25	大塚	A	市営大塚住宅A棟外壁塗装他工事	¥ 18,596,550	
	25	白山	C	市営白山住宅C棟北面軒樋取替工事	¥ 1,522,500	
	24	北浜	A,B	北浜住宅ガス供給管改修工事	¥ 4,515,000	¥ 8,153,250
	24	大塚	A,B,C	大塚住宅ガス供給管改修工事	¥ 3,638,250	
	23	大塚	A,B,C	大塚住宅外壁補修工事	¥ 840,000	¥14,004,480
	23	白山	-	白山住宅電波障害施設部分撤去工事	¥ 279,930	
	23	白山	C201	白山住宅火災復旧工事	¥ 11,269,650	
	23	白山	C	白山住宅C棟水道メーター取替工事	¥ 890,400	
	23	白山	C	白山住宅C棟水道集中検針盤取替工事	¥ 724,500	
	22	白山	-	白山住宅電波障害施設地上デジタル対応工事	¥ 811,650	¥ 3,427,200
	22	丸山	B	丸山住宅B棟給水加圧ポンプ取替工事	¥ 892,500	
	22	北浜	-	北浜住宅ポンプ取替工事	¥ 892,500	
	22	北浜	-	北浜住宅ポンプ室配管取替工事	¥ 830,550	
	21	大塚	B	大塚住宅B棟高架水槽給水配管・定水位弁取替工事	¥ 283,500	¥ 8,453,550
	21	大塚	-	大塚住宅受水・高架水槽制御盤改修工事	¥ 698,250	
	21	北浜	A	市営北浜住宅A棟集中検針盤取替工事	¥ 898,800	
	21	北浜	A	市営北浜住宅A棟他水道メーター取替工事	¥ 898,800	
	21	丸山	A	丸山住宅A棟排水縦管洗浄工事	¥ 865,200	
	21	丸山	A	丸山住宅A棟ビット横走り主管洗浄工事	¥ 367,500	
	21	白山	A,B	白山住宅A・B棟給水加圧ポンプ部品取替工事	¥ 386,400	
	21	丸山	A	丸山住宅A棟自動火災報知設備受信盤取替工事	¥ 896,700	
	21	丸山	B	丸山住宅B棟自動火災報知設備受信盤取替工事	¥ 850,500	
	21	大塚	B	大塚住宅B棟水道メーター器取替工事	¥ 898,800	
	21	白山	B	白山住宅B棟水道メーター器取替工事	¥ 510,300	
	21	大塚	C	大塚住宅C棟水道メーター器取替工事	¥ 898,800	
	20	丸山	A	市営丸山住宅A棟4号室系統排水管洗浄工事	¥ 287,700	¥ 3,196,200
	20	北浜	B	市営北浜住宅B棟集中検針盤他取替工事	¥ 2,236,500	
	20	大塚	-	市営大塚住宅受水槽ポンプ取替工事	¥ 672,000	

資料：建築住宅課（H30. 7. 31 現在）

事業費の推移をみると、計画修繕の始まった平成 25 年度以降、平均 4 千万円以上の支出となっており、平成 29 年度では 6 千 550 万円に達している。

図 年次別工事事業費とその団地別構成比



資料：建築住宅課 (H30. 7. 31 現在)

※軽微なもの、日常的な修繕は除く

表 団地別工事履歴

住宅名	計画 修繕	年度	棟・号室	工事名	工事概要	事業費(税込)
大塚		29	大塚B・C・白山 B・北浜A	市営住宅水道メーター取替 工事	水道メーター取替工事一式	4,390,200
	○	29	C101,C105,C10 7	市営大塚住宅住戸内改修工 事	蒲郡市住宅マスタープランに基づき、高齢者向けの住戸を確 保するため、段差の解消及び手摺の設置等を実施する	15,607,080
		29	C101,C105,C10 7	市営大塚住宅住戸内壁面改 修工事	住戸内改修工事に伴う壁面改修工事	898,560
		29	C101,C105,C10 7	市営大塚住宅住戸内設備機 器設置工事	住戸内改修工事に伴う設備機器設置工事	852,120
	○	27	C	市営大塚住宅C棟外壁改修 他工事	外壁改修工事一式・塗装改修工事一式・ベランダ防水工事 一式・屋上防水工事一式	30,372,840
		27	白山・大塚	市営白山住宅園地砂場他撤 去工事	遊具(砂場・ブランコ)撤去工事一式	75,600
		26	A	市営大塚住宅A棟水道メー ター他取替工事	水道メーター取替(A棟・集会場・広場) 自動呼出装置付集 中検針盤取替	3,673,080
	○	26	B	市営大塚住宅B棟外壁改修 他工事	外壁改修工事一式 塗装改修工事一式 ベランダ防水工事 一式	18,698,040
	○	25	A	市営大塚住宅A棟外壁塗装 他工事	外壁改修工事一式、塗装改修工事一式、ベランダ防水工事 一式	18,596,550
		24	A,B,C	大塚住宅ガス供給管改修工 事	ボンベ庫内配管取替工事一式、建物外周部ガス用ポリエチ レン管埋設工事一式	3,638,250
		23	A,B,C	大塚住宅外壁補修工事	市営大塚住宅A、B、C棟外壁補修工事一式	840,000
		21	B	大塚住宅B棟高架水槽給水 配管・定水位弁取替工事	大塚住宅B棟高架水槽給水管及び定水位弁取替工事一式	283,500
		21	-	大塚住宅受水・高架水槽制 御盤改修工事	既設制御盤撤去・新規制御盤取付工事	698,250
		21	B	大塚住宅B棟水道メーター 器取替工事	水道メーター取替	898,800
		21	C	大塚住宅C棟水道メーター 器取替工事	水道メーター取替	898,800
		20	-	市営大塚住宅受水槽ポンプ 取替工事	市営大塚住宅受水槽揚水ポンプ取替工事	672,000
丸山	○	29	A,B	市営丸山住宅エレベーター 改修工事	A棟、B棟エレベーター改修工事	27,216,000
		29	A	市営丸山住宅A棟風除け 建具設置工事	風除け建具設置工事 2階～10階	3,240,000
		25	A,B	市営丸山住宅水道メーター 他取替工事	水道メーター取替 集中検針盤取替 A棟揚水ポンプ取 替	8,364,300
		22	B	丸山住宅B棟給水加圧ポン プ取替工事	市営丸山住宅B棟給水加圧ポンプ取替工事一式	892,500
		21	A	丸山住宅A棟排水縦管洗 浄工事	丸山住宅A棟1,2,3,5,6号室系統の排水縦管高圧洗浄工 事一式	865,200
		21	A	丸山住宅A棟ピット横走り 主管洗浄工事	丸山住宅1,2,3,5,6号室系統の地下ピット横走り主管洗 浄工事	367,500
		21	A	丸山住宅A棟自動火災報 知設備受信盤取替工事	自動火災報知機P型1級50回線受信盤取替工事	896,700
		21	B	丸山住宅B棟自動火災報 知設備受信盤取替工事	自動火災報知機P型1級30回線受信盤取替工事	850,500
		20	A	市営丸山住宅A棟4号室 系統排水管洗浄工事	市営丸山住宅A棟4号室系統の地下及び1～10階排水 管高圧洗浄工事一式	287,700

住宅名	計画修繕	年度	棟・号室	工事名	工事概要	事業費(税込)
白山		29	大塚B,C・白山B・北浜A	市営住宅水道メーター取替工事	水道メーター取替工事一式	2,195,100
		29	C	市営白山住宅C棟外壁シール打替工事	外壁補修工事一式	234,360
		28	-	市営白山住宅園地遊具撤去工事	遊具撤去工事一式	162,000
		27	白山・大塚	市営白山住宅園地砂場他撤去工事	遊具(砂場・ブランコ)撤去工事一式	75,600
		26	A	市営白山住宅A棟水道メーター他取替工事	水道メーター取替(A棟・共用) 自動呼出装置付集中検針盤取替	2,149,200
		25	C	市営白山住宅C棟北面軒樋取替工事	北面軒樋、受金具、呼び樋取替一式	1,522,500
		23	-	白山住宅電波障害施設部分撤去工事	電波障害施設部分撤去工事一式	279,930
		23	C201	白山住宅火災復旧工事	C棟201号室火災復旧工事一式、消化に伴う復旧工事一式、外部復旧工事一式	11,269,650
		23	C	白山住宅C棟水道メーター取替工事	水道メーター取替工事	890,400
		23	C	白山住宅C棟水道集中検針盤取替工事	水道集中検針盤取替工事	724,500
		22	-	白山住宅電波障害施設地上デジタル対応工事	電波障害施設地上デジタル対応工事一式	811,650
		21	A,B	白山住宅A・B棟給水加圧ポンプ部品取替工事	給水加圧ポンプ部品取替工事	386,400
		21	B	白山住宅B棟水道メーター器取替工事	水道メーター取替	510,300
力川	○	28	-	市営力川住宅外壁改修工事	外壁改修工事一式、塗装改修工事一式	9,566,640
		27	-	市営力川住宅都市ガス工事	ガス配管工事一式	258,120
		26	-	市営力川住宅水道メーター他取替工事	水道メーター取替 自動呼出装置付集中検針盤取替	1,857,600
	○	25	-	市営力川住宅屋上他防水工事	屋上防水工事一式、ベランダ防水工事一式、塗装工事一式	8,367,450
北浜		29	大塚B,C・白山B・北浜A	市営住宅水道メーター取替工事	水道メーター取替工事一式	2,195,100
		28	B	北浜住宅B棟水道メーター他取替工事	水道メーター取替工事一式	1,399,680
	○	26	A,B	市営北浜住宅外壁改修他工事	外壁改修工事一式 付属建物外壁塗装他工事一式 植栽伐採工事一式	32,052,240
		24	A,B	北浜住宅ガス供給管改修工事	建物外周部ガス用ポリエチレン管理設工事一式、A・B棟ベランダ周りガス配管取替工事一式	4,515,000
		22	-	北浜住宅ポンプ取替工事	市営北浜住宅揚水ポンプ取替工事一式	892,500
		22	-	北浜住宅ポンプ室配管取替工事	北浜住宅受水槽ポンプ室配管取替工事一式	830,550
		21	A	市営北浜住宅A棟集中検針盤取替工事	集中検針盤取替工事	898,800
		21	A	市営北浜住宅A棟他水道メーター取替工事	水道メーター取替工事	898,800
		20	B	市営北浜住宅B棟集中検針盤他取替工事	水道メーター取替、集中検針盤取替工事	2,236,500
鹿島		29	-	市営鹿島住宅隣接管理地法面樹木伐採等工事	樹木伐採工事一式、モルタル吹付工事一式	8,713,440

資料：建築住宅課(H30.7.31現在)

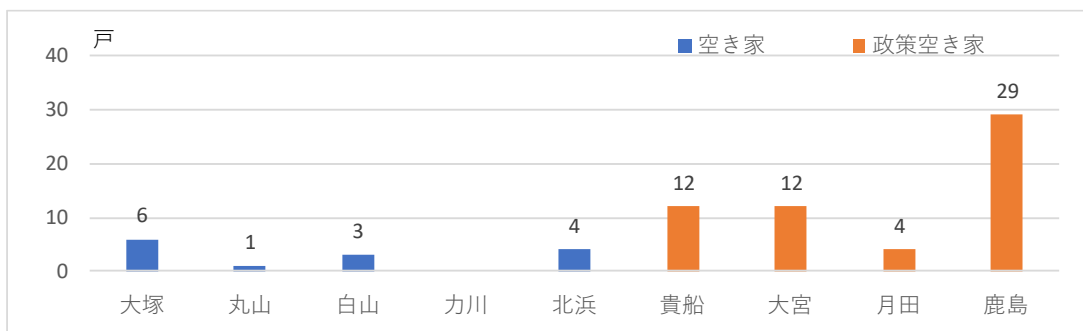
(6) 需要状況

ア 空き家

市営住宅として管理されている 390 戸のうち、90 戸は募集停止していることから、平成 30 年 7 月 31 日現在、空き家戸数は 300 戸中 14 戸（入居率 95.3%）となっている。その他、政策空き家が 4 住宅で 57 戸、一般空き家が 4 住宅で 14 戸となっている。

表 入居及び空き家の状況

住宅名	空き家	政策空き家	合計	管理戸数	空き家率
大塚	6		6	96	6.3%
丸山	1		1	80	1.3%
白山	3		3	64	4.7%
力川				12	
北浜	4		4	48	8.3%
貴船		12	12	18	
大宮		12	12	16	
月田		4	4	8	
鹿島		29	29	48	



資料：建築住宅課（H30. 7. 31 現在）

イ 応募状況

募集停止している 4 住宅を除く 5 住宅に係る募集戸数に対する応募者数は、平成 28 年度、29 年度ともに減少してきている。なお、5 年間の平均応募倍率は 1.60 倍となっている。

表 募集及び応募状況（平成 29 年度末集計）

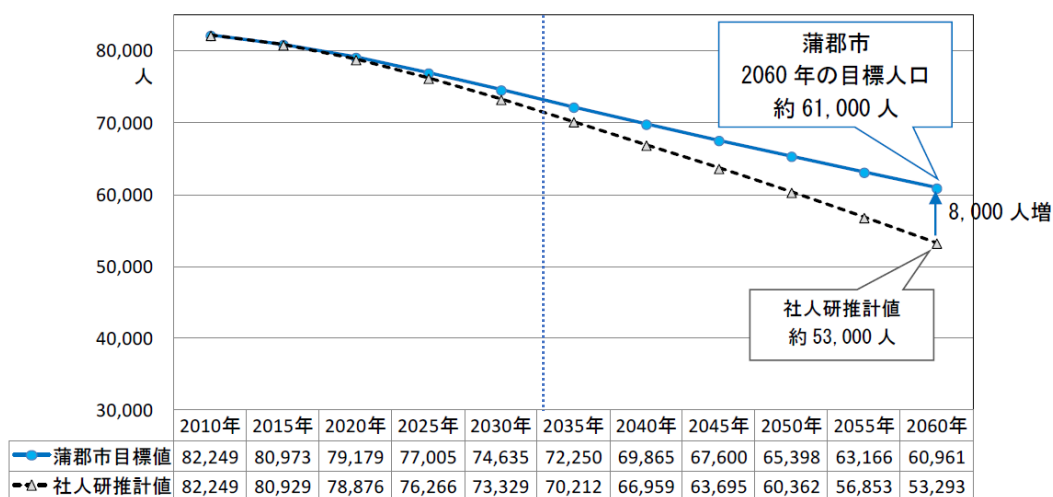
年度	募集戸数(戸)	応募者数(人)	入居戸数(人)	応募倍率
H29	22	23	12	1.05
H28	35	24	16	0.69
H27	32	58	28	1.81
H26	7	34	7	4.86
H25	22	50	22	2.27

資料：建築住宅課（H30. 7. 31 現在）

(7) 公営住宅の中長期的な需要見込

ア 将来人口の見込

将来人口については、蒲郡市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン（平成 28 年 3 月）によるものとし、本計画の目標年次平成 45（2033）年値を位置付ける。



資料：蒲郡市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン

イ 公営住宅需要の見込

蒲郡市住宅マスタープラン（平成 28 年 3 月）では、平成 32（2020）年の市営住宅の目標管理戸数を 278 戸と見込んでいる。

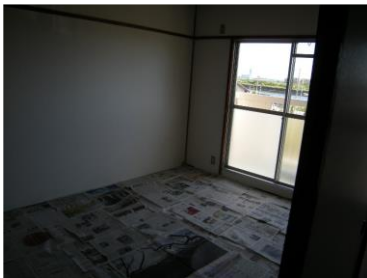
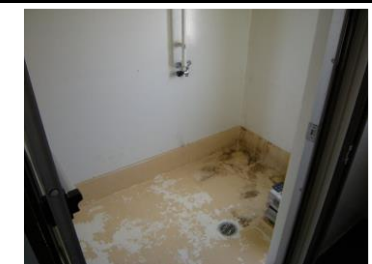
表 本計画に位置付ける将来指標

項 目	平成 45 (2033) 年
将来人口 （市「人口ビジョン」（平成 47（2035）年値：72,250）参照）	約 72,000 人
市営住宅戸数 （住宅マスタープランの目標戸数（平成 32（2020）年値）を維持とする。）	278 戸

2 現地調査

本計画では、募集停止している構造の劣化が著しい木造や簡平、簡二については、敷地の状況や敷地周辺の状況を把握し、今後の利活用の方向を検討する資料として調査し、現在入居募集中の耐火住棟については今後の改修改善方針を検討する資料として調査した。

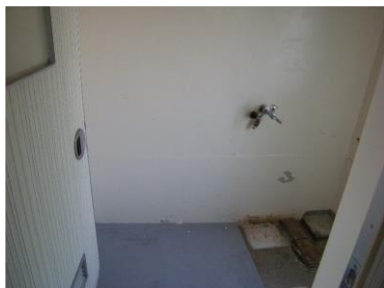
調査は、住棟の種類（建築年次、構造等）を整理した上で、外観及び居住部の目視を主体として調査した。以下、団地情報と現地調査時の写真を示す。

大塚住宅（空き室住戸内部写真あり）		
①所在地	大塚町大門 10 番地 1、2、3	
②用途地域	第一種住居地域 (60/200)	
③交通条件	JR 三河大塚駅徒歩 12 分	
④敷地面積	4,520.65 m ²	
⑤延床面積	5,227.94 m ²	
⑥容積率 (⑤/④)	115.65%	
周辺環境等	・周辺は概ね住宅地 ・大塚小・大塚中学校に挟まれる形で立地 ・敷地北面には東海道新幹線が通る ・一部路上駐車も見受けられる	
		
		
		
		
玄関	居室	洗面
		
		
台所	トイレ	浴室

丸山住宅（空き室住戸内部写真あり）		
①所在地	大塚町丸山 60 番地	
②用途地域	第一種住居地域（60/200）	
③交通条件	JR 三河大塚駅徒歩 20 分 丸山住宅バス停徒歩 1 分	
④敷地面積	17,268.52 m ²	
⑤延床面積	6,842.11 m ²	
⑥容積率 （⑤/④）	39.62%	
周辺環境等	・周辺は概ね農地・住宅地 ・海岸の高台に立地し、海辺への眺望がある ・敷地北面には東海道新幹線が見通せる ・ゆとりのオープンスペース（各所）	
玄関	居室	洗面
台所	トイレ	浴室

白山住宅（空き室住戸内部写真あり）		
①所在地	豊岡町白山 31 番地 6、48 番地 14	
②用途地域	第一種住居地域（60/200）	
③交通条件	JR 三河三谷駅徒歩 10 分	
④敷地面積	5,311.43 m ²	
⑤延床面積	5,111.70 m ²	
⑥容積率 （⑤/④）	96.24%	
周辺環境等	・ 周辺は概ね住宅地 ・ 白山神社に隣接 ・ 白山集会所に隣接	
玄関	居室	洗面
台所	トイレ	浴室

力川住宅			
①所在地	三谷北通五丁目 171 番地		
②用途地域	第一種住居地域 (60/200)		
③交通条件	JR 三河三谷駅徒歩 11 分		
④敷地面積	791.13 m ²		
⑤延床面積	587.18 m ²		
⑥容積率 (⑤/④)	74.22%		
周辺環境等	・一般住宅地（賃貸、分譲住宅とも新規のものが多くみられる）		
			

北浜住宅（空き室住戸内部写真あり）			
①所在地	形原町北浜 9 番地		
②用途地域	第一種住居地域（60/200）		
③交通条件	名鉄三河鹿島駅徒歩 8 分		
④敷地面積	4,286.67 m ²		
⑤延床面積	3,423.16 m ²		
⑥容積率 （⑤/④）	79.86%		
周辺環境等	・ 幹線道路（R247）に面する ・ 県営形原住宅が隣接		
			
			
玄関		居室	洗面
			
台所		トイレ	浴室

貴船住宅		
①所在地	宮成町 12 番 4 号	
②用途地域	準工業地域 (60/200)	
③交通条件	JR 蒲郡駅・名鉄蒲郡駅徒歩 15 分	
④敷地面積	1,799.89 m ²	
⑤延床面積	855.0 m ²	
⑥容積率 (⑤/④)	47.50%	
周辺環境等	・ 周辺は概ね住宅地 ・ スーパー隣接 ・ 敷地北側は東海道新幹線に接する	
		

大宮住宅		
①所在地	宮成町 6 番・7 番	
②用途地域	第一種住居地域	
③交通条件	JR 蒲郡駅・名鉄蒲郡駅徒歩 16 分	
④敷地面積	2,190.49 m ²	
⑤延床面積	494.27 m ²	
⑥容積率 (⑤/④)	22.56%	
周辺環境等	・ 周辺は概ね住宅地・農地 ・ 大宮神社に隣接 ・ 河川に面する	

月田住宅		
①所在地	竹谷町月田 62 番地	
②用途地域	市街化調整区域	
③交通条件	JR 三河塩津駅・名鉄蒲郡競艇場前駅徒歩 10 分	
④敷地面積	1,242.96 m ²	
⑤延床面積	225.36 m ²	
⑥容積率 (⑤/④)	18.13%	
周辺環境等	・ 周辺は概ね農地・住宅地 ・ 高台に立地 ・ 団地への進入路は坂道になっている	



鹿島住宅		
①所在地	鹿島町岡 20 番地	
②用途地域	市街化調整区域 (60/200)	
③交通条件	名鉄三河鹿島駅徒歩 7 分	
④敷地面積	8,812.05 m ²	
⑤延床面積	1,506.80 m ²	
⑥容積率 (⑤/④)	17.10%	
周辺環境等	・ 周辺は概ね農地・住宅地 ・ 民間共同住宅が隣接 ・ 公園（遊具有）に隣接 ・ 調整池・鹿島町北部集会所に隣接	



第2章 長寿命化に関する基本方針

1 市営住宅の長寿命化方針

本市では、平成28年度（平成29年3月）に策定した「蒲郡市公共施設マネジメント実施計画」における公営住宅の計画的枠組みについて、市営住宅の長寿命化基本方針と位置づける。

(1) 基本的な考え方

- ・人口推移と公営住宅需要に照らして適切な保有量になるよう、維持又は取り壊しを行う。
- ・住宅マスタープランに沿ったストック数を維持していく。
- ・建替えの際には民間賃貸住宅の借上げも視野に入れて建替規模を検討する。

(2) 平成45（2033）年度までの取り組み

- ・老朽化が著しい貴船・大宮・月田・鹿島住宅は耐用年数を超過しているため、入居者に移転をお願いし、早期に取り壊す。
- ・大塚・丸山・白山・力川・北浜住宅は、長期にわたって利用できるよう適切に維持していく。

住宅	構造	建設年次	～平成38(2026)年度	平成39(2027)～平成58(2046)年度
大塚住宅	中耐4F	S48・S49	長寿命化・維持	
丸山住宅	高耐10F 中耐4F	H9	長寿命化・維持	
白山住宅	中耐4F	H2・H4・H6	長寿命化・維持	
力川住宅	中耐3F	S49	長寿命化・維持	
北浜住宅	中耐4F	S57	長寿命化・維持	
貴船住宅	簡耐2F	S27・S28	廃止・解体	
大宮住宅	木平	S34	廃止・解体	
月田住宅	木平	S29	廃止・解体	
鹿島住宅	木平 簡耐平	S37・S38・S39 S40	廃止・解体	

参考：蒲郡市公共施設のマネジメント 実施計画

2 市営住宅整備の方向性と供給目標にかかる方針

ここでは、蒲郡市住宅マスタープラン（平成22年3月策定-28年3月改定）に基づき整備の方向性や供給目標について整理する。

(1) 整備の方向性

- 市民ニーズや民間賃貸住宅市場を踏まえて、高齢者や障がい者、低額所得者などで真に住宅に困窮する市民に対して、市営住宅の提供を図り、セーフティネットの機能を高める。
- 老朽化が進み、広さが不十分で、設備等が時代に合わなくなっている市営住宅については、長寿命化を念頭に置いた計画的な建替え・統廃合を進める。災害時などのセーフティネットとしての市営住宅の役割も踏まえて、整備を進める。
- また、民間からの借上げ市営住宅や家賃補助についても検討して、市営住宅の確保を図る。
- 改修により継続的に活用が可能な市営住宅については、適切に修繕などを進める。
- 市営住宅において居住者が主体となった適正な管理を進めるとともに、外国人入居者との共生、地域との交流を促す。

(2) 市営住宅の供給目標

- 蒲郡市住宅マスタープランにおいて平成32（2020）年における市営住宅の管理戸数を278戸としており、平成30年の管理戸数390戸のうち用途廃止を予定する90戸減の300戸、さらに、耐火住棟300戸の内22戸減の278戸を目標管理戸数としている。

3 市営住宅ストックの性能確保に関する方針

蒲郡市における市営住宅整備の基本方針は以下のとおりである。

ア 安全性（耐震性能等）の確保

(7) 耐震性

昭和 56 年 5 月以前に建築された住宅において、新耐震基準との適合性を確保し入居者の安全を確保する。

(イ) 避難の安全性

団地内における防火区画の確保、階段室型の中層耐火住棟における二方向避難（玄関側階段室とは異なるバルコニー等を経由して地上に避難できること）を確認する。

イ 居住性の確保

(7) 住宅規模

中層耐火住棟のすべてが、40 m²以上を確保し、3 人までの世帯で最低居住面積水準（住生活基本法）を確保している。大家族世帯対応として、他住宅への住み替え等で最低居住面積水準の確保を図る。

(イ) 高齢者・障がい者対応

本市の市営住宅等ストックで現行基準の高齢化対応ができている住宅は一部にとどまる。そのため、エレベーターのない丸山住宅以外の中層耐火住棟では、低層階へ的高齢者・障がい者の居住を促進する。一方で、長寿命化策の一環として、住戸内のバリアフリー化や階段室型住棟では廊下を配置した改造などによるエレベーターの設置について、先進事例や経済的な施工方法等を研究する。

入居者の意向を把握した上で、同一団地の低層階もしくは近隣団地の適切な住戸への住み替えなどによる対応も合わせて検討していく。

4 長寿命化に関する基本方針

蒲郡市における市営住宅の長寿命化に関する基本方針は以下のとおりである。

ア ストックの状況に合わせた長寿命化対策

表 長寿命化対策に関する基本方針

項目	対策
耐久性・耐震性・断熱性（省エネ性）	・構造躯体そのものを丈夫で適切な居住環境を維持する温熱環境にも配慮したものを研究する。
維持管理の容易性	・設備配管を躯体に埋め込まない、点検口を確保する等の工夫により維持管理を容易にする設置を図る。
バリアフリー	・誰もが快適に暮らせるよう、高齢化対応に配慮した構造と設備を備える。
住環境への配慮	・住戸の外側も重要な生活空間と捉え、住棟の共用部や周辺におけるバリアフリー環境の形成を図る。

イ 長寿命化によるライフサイクルコスト（LCC）の縮減と事業量の平準化方針
住棟のライフサイクルに配慮し、戦略的な維持管理（前倒し改修・グレードアップ修繕）の実施によりストックの陳腐化・劣化を抑制することで存続団地の管理にかかるトータルコストの低減を図る。

長寿命化型改善の対象ストックについては、費用対効果に見合った投資であるかどうかをライフサイクルコスト（LCC）に基づき判断するものとし、改善投資によりライフサイクルコスト（LCC）の縮減が見込まれない場合は建替事業への変更を検討する。

また、長期的な需要変動へ対応するため、建替えにあわせた規模の変更や集約移転等の妥当性については、耐用年数前で最後となる長寿命化計画の改定時に検討する。

第3章 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1 選定の考え方

ストックの活用にかかる事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）で示すフローに即して行う。従来の選定の流れとの比較を以下に示す。

(1) 前計画の判定方法の比較

表 事業手法の選定フローの比較

	従来の選定の流れ	新しい指針に基づく選定の流れ
1次判定	①耐用年数・敷地要件・需要等の社会的側面から建替・用途廃止・維持管理の対象ストックを選定	①団地の管理方針と改善の必要性、可能性に基づき「基本的な管理の方向」を仮設定 (従来の1次・2次判定の視点)
2次判定	②1次判定で保留としたストックについて、躯体性能や設備状況等の物理的側面から建替・用途廃止・長寿命化改善・維持管理の対象ストックを選定	②コストや当面の事業量、需要の見込みに基づき「基本的な管理の方向」を精査、変更 (住棟ごとのコストと実施可能性の視点)
3次判定	③実施時期・事業費・統廃合等の事業的側面から2次判定結果を調整	③団地統廃合や事業費の平準化、他の事業主体等との連携の見込み等に基づき「計画期間における事業手法」と「長期的な管理の見通し」を決定 (全団地の中長期的な事業展開の視点)

(2) 活用手法の基本的考え方

ア 建替・統合建替

現存する市営住宅または共同施設を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅を建設するものを建替とする。

建替える戸数を他の団地での事業に転嫁する場合や、利便性が高い別の敷地に複数団地の合算した戸数分で新規建設する場合など、現存する団地の敷地で用途廃止し、別の敷地に新たに建設するものを統合建替とする。

イ 用途廃止

耐用年数を経過しており将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合などに、市営住宅または共同施設の用途を廃止し、敷地を異なる用途へ転換するものを用途廃止とする。

ウ 個別改善

市営住宅の性能・品質を向上するため、以下の改善・改修を個別に行うものを個別改善とする。

- a 居住性向上型：三点給湯化 等
- b 福祉対応型：住戸内手すり設置、段差解消、共用部高齢者対応 等
- c 安全性確保型：耐震改修、外壁改修（長寿命化型と重複） 等
- d 長寿命化型：外壁改修、屋上防水、配管改修 等

なお、本計画期間において全面的改善の活用手法は想定しない。

エ 維持保全

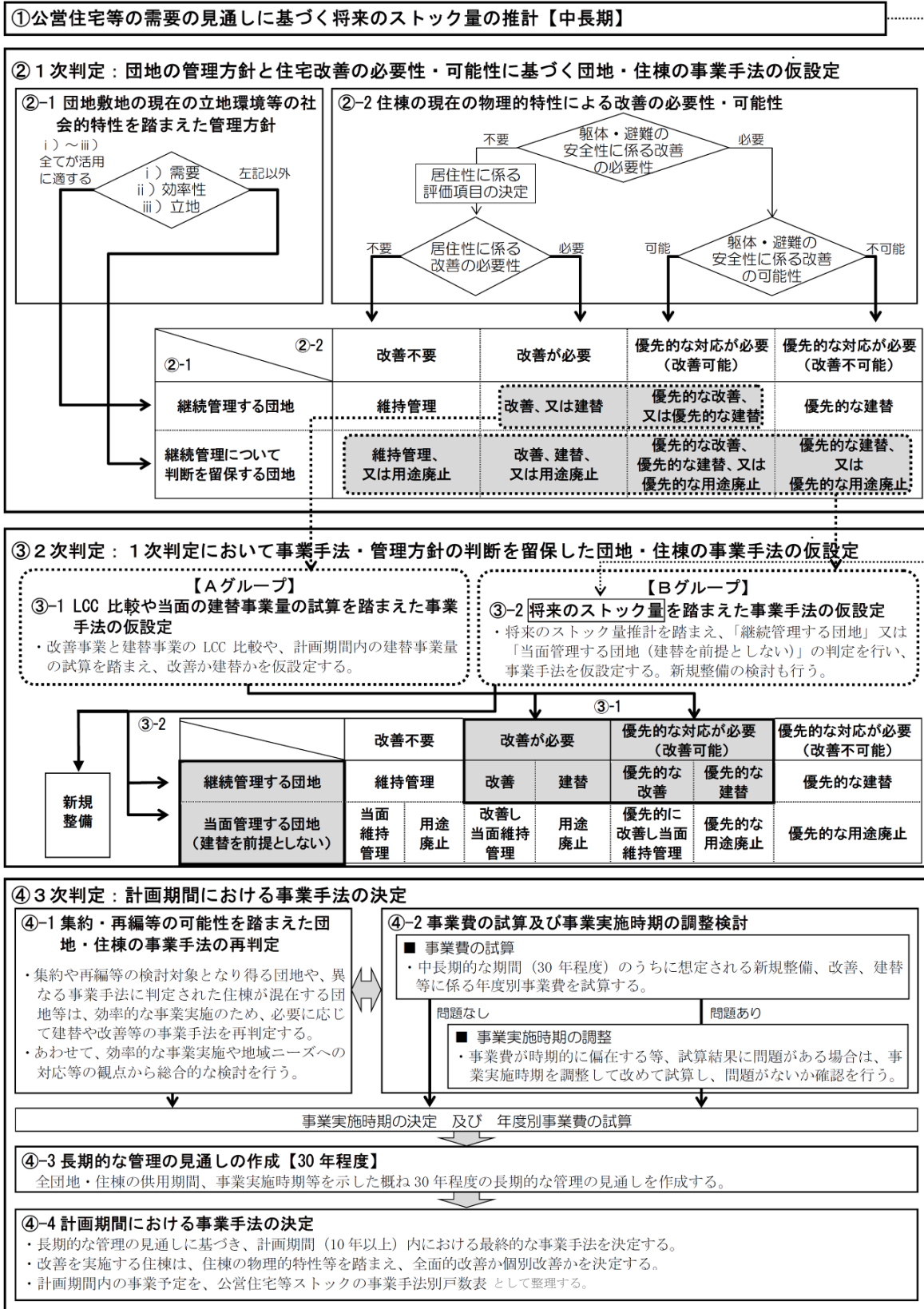
市営住宅の性能・品質を維持するため、以下の方法により適切な維持・保全を行うものを維持保全とする。

- ・保守点検
- ・経常修繕（対象、時期を定めない小修繕）
- ・計画修繕（対象、時期ごとに実施する大規模修繕）
- ・空き家修繕（退去後の原状回復） 等

表 【参考】構造別の法定耐用年数（公営住宅法）

構造	法定耐用年数
耐火（低層・中層・高層とも）	70 年
簡易耐火二階（S造を含む）	45 年
木造・簡易耐火平屋（CB造を含む）	30 年

(3) 本計画が実施する手法選定フロー



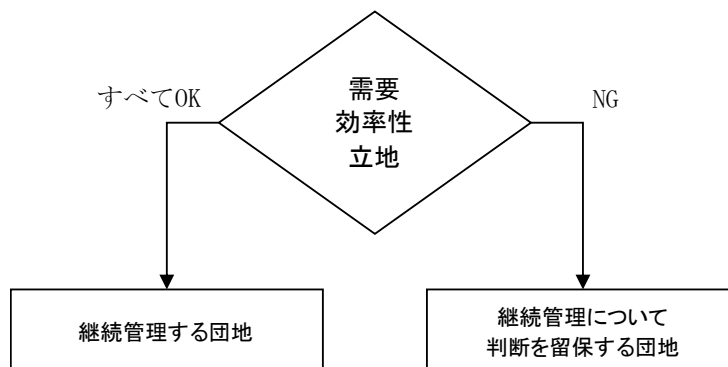
2 事業手法の選定

(1) 1次判定

ア 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（②-1）

現在の団地の需要／効率性／立地を評価し、原則として全ての評価項目が活用に適する場合、将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定する。いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。

図 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判定フロー



(ア) 需要

団地の需要について、空き家の発生状況から評価する。

表 需要の判定

判定項目（判定）	判定基準
判定結果○	入居率が90%以上である場合、需要ありとみなし「OK」と判定する。
判定結果×	入居率が90%未満の場合、需要なしとみなし「NG」と判定する。

(イ) 効率性

敷地の高度利用の可能性について、団地の敷地条件などを評価する。いずれかの項目において「×」と判定された場合、高度利用の可能性が低いと判断する。

表 効率性の判定

判定項目（判定）	判定基準
1) 敷地条件	
判定結果○	市の所有する敷地が法定建替要件である1,000㎡以上を確保可能な場合は建替可能と判断し、「OK」と判定する。
判定結果×	所有敷地面積が1,000㎡未満の場合は「NG」と判定する。 不整形地や傾斜地、分散敷地など利用困難な地形は「NG」と判定する。
2) 用途地域条件	
判定結果○	住居系の用途地域で容積率200%以上を「OK」と判定する。
判定結果×	容積率が200%未満（低層系の用途地域）の場合、「NG」と判定する。

(ウ) 立地

団地敷地の立地について、まちづくりの観点から評価する。いずれかの項目において「×」と判定された場合、立地の優位性が低いと判断する。

表 立地の判定

判定項目（判定）	判定基準
1) 生活利便（公共交通の利便性）	
判定結果○	鉄道駅までの徒歩 20 分（自転車では 10 分以内になる）以内に立地する場合は「OK」と判定する。
判定結果×	それ以外に立地する場合は「NG」と判定する。
2) 災害危険区域等の内外（土砂災害警戒区域・浸水区域 0.5m以上の水準）	
判定結果○	敷地全体が災害危険区域等に指定されていない場合は「OK」と判定する。
判定結果×	敷地の一部もしくは全体が災害危険区域等に指定されている場合は「NG」と判定する。

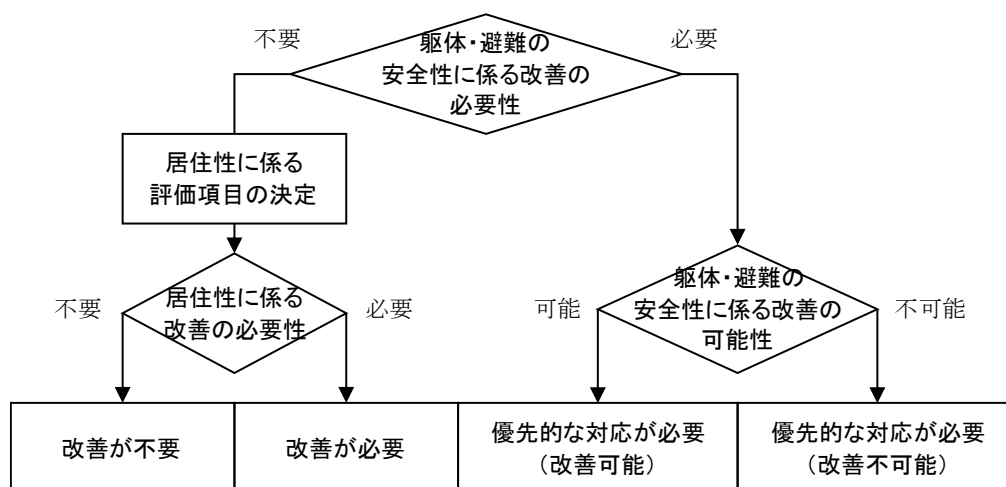
②-1 の判定、「需要」「効率性」「立地」すべての判定が「○」の場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とする。

イ 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性（②-2）

住宅ストックの状態から「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）」の 4 区分に分類する。

躯体の安全性・避難の安全性についていずれかの項目が「×」となった場合は「優先的な対応が必要」とし、居住性の項目に「×」がある場合は「改善が必要」とする。

図 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性判定のフロー



(7) 躯体の安全性

躯体の耐震性および経年劣化状況进行评估する。いずれかの項目において「×」と判定された場合、改善の必要性が高いと判断する。

表 躯体の安全性の判定

判定項目（判定）	判定基準
1) 耐震性の確保	
判定結果○	新耐震性能基準に基づく設計・施工となる昭和 57 年度以降の住棟は、安全性が確保されていると判断し「OK」と判定する。 耐震診断で問題なしとされた住棟、あるいは改善可能とされた住棟については、「OK」とする。
判定結果×	昭和 56 年度以前に建設され、改善により耐震性を確保することが困難と見込まれる住棟については「NG」と判定する。
2) 経年劣化	
判定結果○	以下の項目のいずれにおいても問題が顕著になっていない場合は、躯体の安全性が確保されていると判断し、「OK」と判定する。 i) 不同沈下 ii) 柱や壁の大きなひび割れ iii) 鉄筋の錆によるコンクリートの膨張亀裂 iv) 火災や化学薬品などによるコンクリートの劣化 v) 仕上げ材の剥落、老朽化 vi) 外壁の落下、笠木の浮き
判定結果×	上記項目が一つでもある場合は「NG」と判定する。

(イ) 避難の安全性

二方向避難の確保の状況、必要性を判定する。いずれかの項目において「×」と判定された場合、改善の必要性が高いと判断する。なお、2 階以下の住棟については判定の対象としない。

表 避難の安全性の判定

判定項目（判定）	判定基準
1) 防火区画	
判定結果○	原則として新築時に法定の仕様で計画されているため、特別の理由のない限り確保されているものと判断し、「OK」と判定する。
判定結果×	上記以外の状況がある場合は「NG」と判定する。
2) 二方向避難	
判定結果○	避難する場所への経路が確保されている場合、またはバルコニー経由や固定式避難器具を使用して避難できる場合は二方向避難が確保されていると判断し、「OK」と判定する。
判定結果×	上記以外の状況がある場合は「NG」と判定する。

(ウ) 居住性

住生活基本計画（全国計画）や長寿社会対応住宅設計指針の基本整備水準を満たしているかどうかを判断する。各判定ともおおむね「OK」と判定された場合以外は改善の必要性があると判断するが、「NG」の項目があり、かつ本計画期間内に耐用年数を迎えるものについては改善不可と判断する。

表 居住性の判定

判定項目（判定）	判定基準
■居住性の判定（住棟内・住戸内）	
1) エレベーター設置状況	
判定結果○	3 階建以上でエレベーターが設置されている場合は「OK」と判定する。
判定結果×	3 階建以上でエレベーターが設置されていない場合は「NG」とする。
2) 住戸規模	
判定結果○	3 人世帯の最低居住面積水準（40 ㎡）を確保している住棟は「OK」と判定する。 なお、住棟内で世帯規模に応じた型別供給を行っている場合は、40 ㎡未満の住戸を含む場合でも「OK」と判定する。
判定結果×	上記以外の 40 ㎡未満の住戸規模については「NG」と判定する。
3) 高齢化対応仕様	
判定結果○	共用部および住戸内の双方で高齢者の生活に支障となる段差がなく、階段・浴室・便所に手すりが設置されている場合、「OK」と判定する。
判定結果×	上記のいずれかを備えていない場合は「NG」と判定する。
4) 三点給湯の有無	
判定結果○	浴室、台所、洗面所で給湯が可能な場合は「OK」と判定する。
判定結果×	上記のいずれかで給湯が不可能な場合は「NG」と判定する。
5) 省エネルギー対応	
判定結果○	平成 11 年住宅省エネ法の施行以後に建築された住棟である場合は「OK」と判定する。
判定結果×	上記以外は「NG」と判定する。

■ 1次判定検討表②-1（団地別判定）

住宅名	敷地面積㎡	都市計画用途地域	法定容積率	A需要	B効率性	C立地	②-1判定
大 塚	4,520.65	第1種住居	60/200	○	○	○	継続管理
丸 山	17,268.52	第1種住居	60/200	○	○	○	
白 山	5,311.43	第1種住居	60/200	○	○	○	
力 川	791.13	第1種住居	60/200	○	×	○	継続管理留保
北 浜	4,286.67	第1種住居	60/200	○	○	○	継続管理
貴 船	1,799.89	準工業	60/200	×	○	○	継続管理留保
大 宮	2,190.49	第1種住居	60/200	×	○	○	
月 田	1,242.96	市街化調整	60/200	×	×	○	
鹿 島	8,812.05	市街化調整	60/200	×	×	○	

■ 1次判定検討表②-2（住棟別判定）

住宅名	棟	構造	戸数	専用 面積 ㎡	D 躯体の 安全	E 避難の 安全	F 居住性					②-2判定
							EV	住戸規模 40㎡超	高齢化 対応	三点 給湯	省エネ 対応	
大 塚	A	中耐	32	46.69	○	○	×	○	×	×	×	改善必要
大 塚	B	中耐	32	46.69	○	○	×	○	×	×	×	
大 塚	C	中耐	29	46.69	○	○	×	○	×	×	×	
大 塚		中耐	3	46.69	○	○	×	○	×	○	×	
丸 山	A	高耐	54	71.98	○	○	○	○	○	○	×	
丸 山		高耐	2	70.80	○	○	○	○	○	○	×	
丸 山		高耐	4	63.16	○	○	○	○	○	○	×	
丸 山	B	中耐	10	55.21	○	○	○	○	○	○	×	
丸 山		中耐	10	49.70	○	○	○	○	○	○	×	
白 山	A	中耐	16	62.72	○	○	×	○	×	×	×	
白 山	B	中耐	16	62.72	○	○	×	○	×	×	×	
白 山	C	中耐	32	70.24	○	○	×	○	×	×	×	
力 川		中耐	12	41.77	○	○	×	○	×	×	×	
北 浜	A	中耐	24	64.16	○	○	×	○	×	×	×	
北 浜	B	中耐	24	64.16	○	○	×	○	×	×	×	
貴 船		簡耐	8	47.50	×	○	非該当	○	×	×	×	改善不可
貴 船		簡耐	10	47.50	×	○	非該当	○	×	×	×	
大 宮		木造	16	28.62	×	○	非該当	×	×	×	×	
月 田		木造	8	28.17	×	○	非該当	×	×	×	×	
鹿 島		木造	25	31.35	×	○	非該当	×	×	×	×	
鹿 島		木造	10	31.35	×	○	非該当	×	×	×	×	
鹿 島		木造	8	31.35	×	○	非該当	×	×	×	×	
鹿 島		簡耐	5	31.75	×	○	非該当	×	×	×	×	

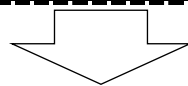
ウ 1次判定結果

活用手法の判定結果は以下のとおりとなる。

表中の「Aグループ（継続管理する団地のうち改善／建替の判断を留保する団地）」及び「Bグループ（当面管理：継続管理そのものについて判断を留保する団地）」については引き続き2次判定を実施し、それ以外のストックは3次判定に進む。

表 1次判定の結果（仮設定）

	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)
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
	0戸	288戸	0戸	0戸
	(なし)	・大塚住宅(96) ・丸山住宅(80) ・白山住宅(64) ・北浜住宅(48)	(なし)	(なし)
Aグループ				
継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用廃	改善、建替、又は用廃	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用廃	優先的な建替、又は優先的な用廃
	0戸	12戸	0戸	90戸
	(なし)	・力川住宅(12)	(なし)	・貴船住宅(18) ・大宮住宅(16) ・月田住宅(8) ・鹿島住宅(48)
Bグループ				



A・Bグループは2次判定を実施	それ以外は3次判定に進む
-----------------	--------------

Aグループ	288戸
Bグループ	102戸
優先的な建替	0戸
維持管理	0戸

※表中団地名称横()内数値は住宅戸数

(2) 2次判定

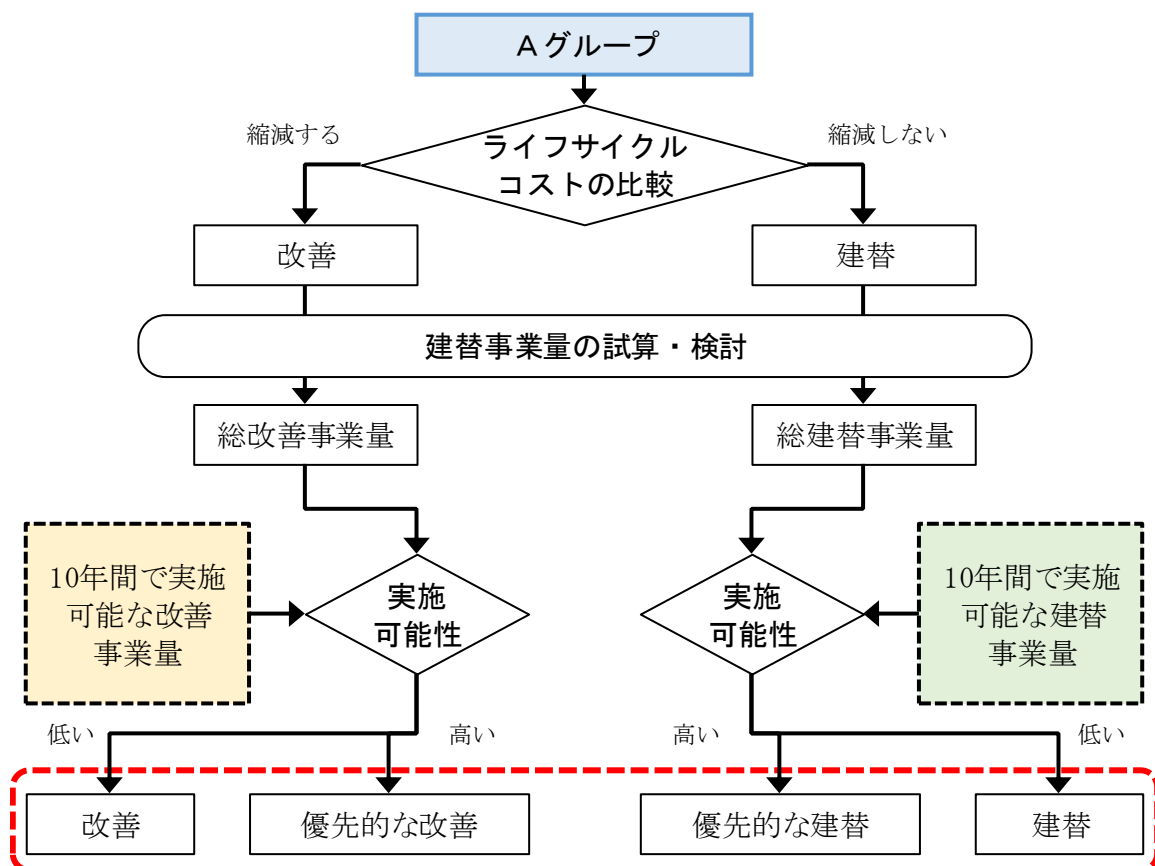
2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

また、公営住宅の新規整備の必要性についても検討する。

ア ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

（Aグループ対象）

図 2次判定のフロー（Aグループ）



※本計画では、上記事業量について「10年間」を「15年間」としている。

■ ライフサイクルコスト（LCC）の比較

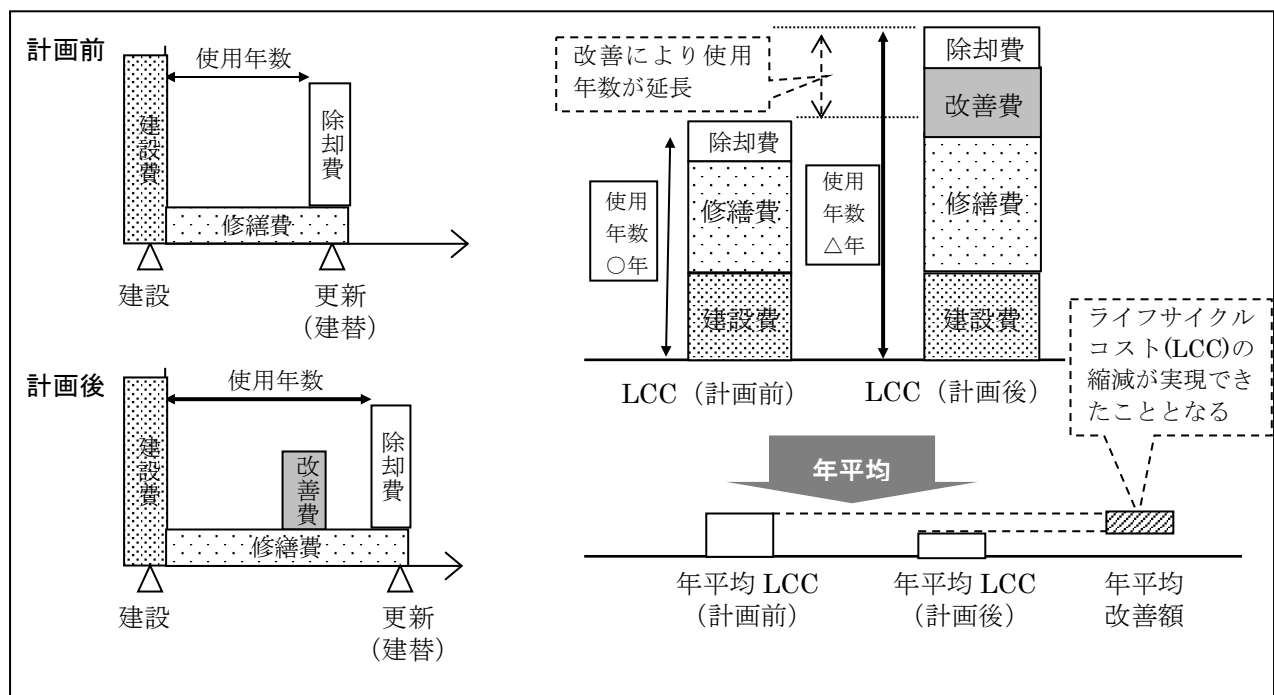
下記の条件に基づくストック個別の算定結果を改善前・改善後で比較し、原則として、改善よりも建替を実施する方がLCCを縮減できる場合にのみ、事業手法を「建替」と仮設定する。

なお、外壁改修及び屋上防水工事を実施したストックについては、改善時点から20年の活用期間延長がなされているものとして取り扱う。

表 構造別ライフサイクルコスト（LCC）比較の方針

ストック類型	LCC 算出の条件
ア) 中層・高層の耐火構造	・ 公営住宅等長寿命化計画策定指針の LCC 算定プログラムを用いてストック個別に算出する。 ・ 活用期間は改善前 60 年、改善後 80 年とする。
イ) 準耐火、木造	・ 本市ではすべて耐用年数を経過しているため、長寿命化の対象はなく、LCC の検討を要しない。

図 ライフサイクルコスト（LCC）の算出イメージ



■改善事業量の試算・検討

計画最終年度までに投入可能な改善事業量の比較により、本計画期間内に実施可能とする場合はそれぞれ「優先的な建替」及び「優先的な改善」と位置づける。

本計画期間内の実施が困難と判断され、計画期間後における実施等を検討する場合はそれぞれ「建替」及び「改善」と位置づける。

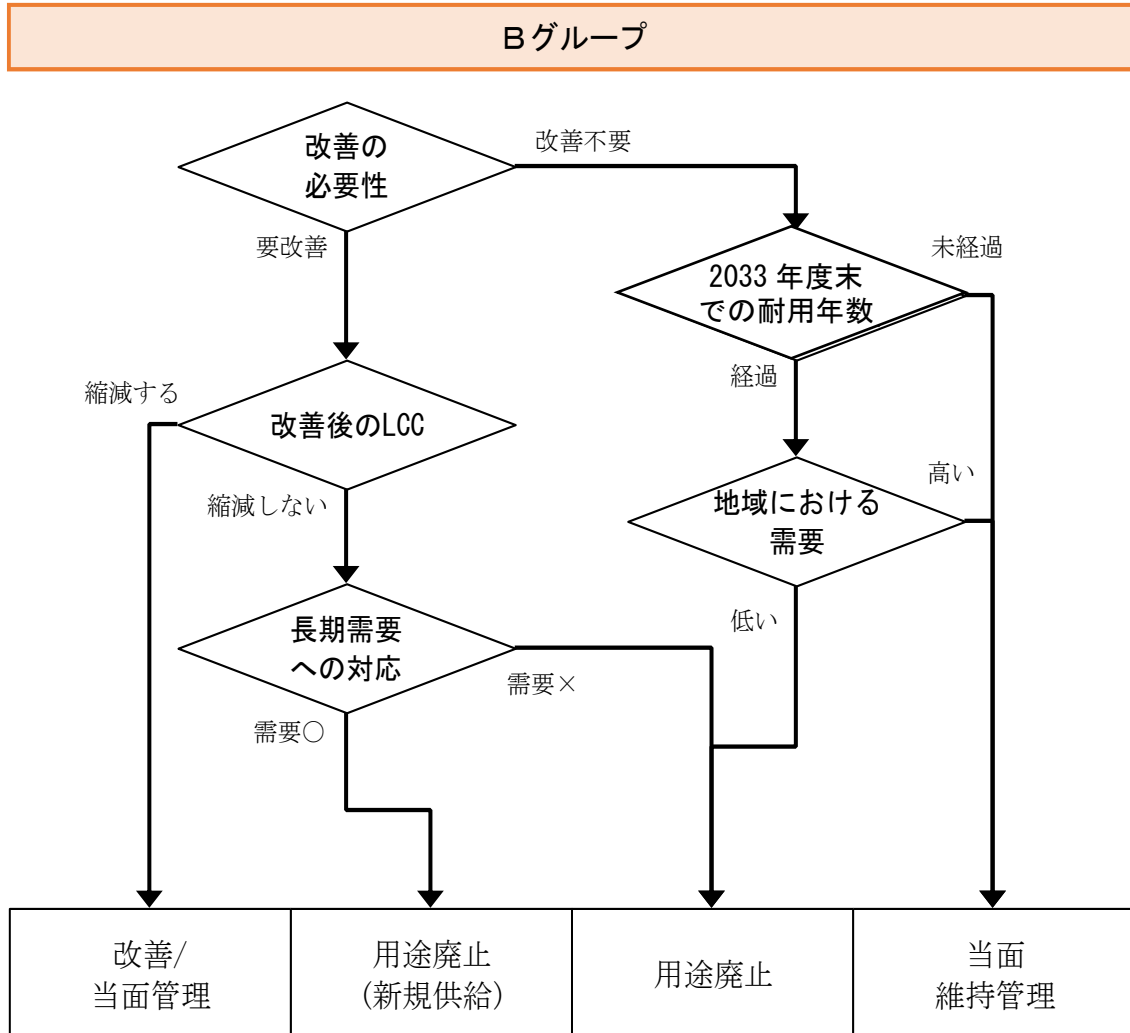
想定される総事業量と優先度の判断指標は下表の通りである。

表 想定される事業量と優先度判断

事業内容 と対象戸数	建替事業	・ 本計画では設定しない。
	改善事業	・ 耐火：217 戸
優先度の判断	耐用年数	計画最終年度で残耐用年数が少ないほど、改善の優先度を高める。
	立地	本計画では、立地上問題はないので、優先性の判断はしない。

イ 将来の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）

図 2次判定のフロー（Bグループ）



■将来ストック量からの事業手法の検討

「市営住宅の必要管理戸数」において平成 45（2033）年における目標管理戸数を現状の管理戸数より 90 戸（募集停止）少ない 300 戸と設定したが、人口減少等により、計画最終年度にはストックの余剰が予想される。

一方で、改善事業にともなう居住性向上に伴い、応募世帯数は増加する（現管理戸数中最も新しい丸山住宅は応募者数が多い）ことが予想されるため、本計画期間においては募集停止していない耐火住棟管理ストック（300 戸）の総量削減を念頭においた判定は行わない。

以上から、計画最終年度における各団地の法定耐用年数の確認とともに、ライフサイクルコスト（LCC）が縮減される長寿命化改善によって活用可能となるストックを確保し、適切に需要に対応していくものとする。

表 改善不要なストックの活用判断

法定耐用年数	・平成 45（2033）年度末に法定耐用年数を経過しない場合は「当面維持管理」とする。
地域における 需要	・法定耐用年数を経過するストックについて、地域における需要が認められる場合は「当面維持管理」とし、需要が認められない場合は「用途廃止」とする。

表 改善が必要なストックの活用判断

ライフサイクル コスト（LCC）の比較	・長寿命化改善により LCC が縮減する場合は「改善/当面維持管理」とする。
長期需要への 対応	・LCC が縮減しないストックについて、地域における需要が認められる場合は「用途廃止（新規供給）」とし、需要が認められない場合は「用途廃止」とする。

■2次判定検討表-1

Aグループ					2次判定				
住宅名	棟	構造	戸数	専用面積	LCC縮減効果(○有・×無)	A建替・B改善	概ね15年間の実施可能性(○有・×無)	事業優先性(○有・×無)	事業類型
大塚	A	中耐	32	46.69	○	B	○	○	優先的な改善
大塚	B	中耐	32	46.69	○	B	○	○	
大塚	C	中耐	29	46.69	○	B	○	○	
大塚	C	中耐	3	46.69	※一定の住戸水準を確保する改善実施済		×	×	改善
丸山	A	高耐	54	71.98	○	B	×	×	
丸山	A	高耐	2	70.80	○	B	×	×	
丸山	A	高耐	4	63.16	○	B	×	×	
丸山	B	中耐	10	55.21	○	B	×	×	
丸山	B	中耐	10	49.70	○	B	×	×	優先的な改善
白山	A	中耐	16	62.72	○	B	○	○	
白山	B	中耐	16	62.72	○	B	○	○	
白山	C	中耐	32	70.24	○	B	○	○	
北浜	A	中耐	24	64.16	○	B	○	○	
北浜	B	中耐	24	64.16	○	B	○	○	

■2次判定検討表-2

Bグループ					2次判定				
住宅名	棟	構造	戸数	専用面積	改善必要性(○有・×無)	LCC縮減効果(○有・×無)	15年後耐用年経過(○未経過・×経過)	地域における需要(○高・×低)	事業類型
力川		中耐	12	41.77	○	○	○	－	改善
貴船	1～8	簡耐	8	47.50	×	－	×	×	優先的な用途廃止
貴船	9～18	簡耐	10	47.50	×	－	×	×	
大宮	1～10 12～17	木造	16	28.62	×	－	×	×	
月田	1～6 8・9	木造	8	28.17	×	－	×	×	
鹿島	1～25	木造	25	31.35	×	－	×	×	
鹿島	26～35	木造	10	31.35	×	－	×	×	
鹿島	36～44	木造	8	31.35	×	－	×	×	
鹿島	45～49	簡耐	5	31.75	×	－	×	×	

表 2 次判定結果のまとめ

	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)
継続管理する団地	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
			83 戸	-	205 戸		
			・大塚住宅 C(3) ・丸山住宅 A(60) ・丸山住宅 B(20)		・大塚住宅 A(32) ・大塚住宅 B(32) ・大塚住宅 C(29) ・北浜住宅 A(24) ・北浜住宅 B(24) ・白山住宅 A(16) ・白山住宅 B(16) ・白山住宅 C(32)		
継続管理について判断を留保する団地	当面 維持管理	用 廃	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
			12 戸	-	-	-	90 戸
			・力川住宅(12)				・貴船住宅(18) ・大宮住宅(16) ・月田住宅(8) ・鹿島住宅(48)

(3) 3次判定

3次判定では、個別の団地・住宅ストック以外の要因を加味して1次判定・2次判定の結果を再検討し、計画期間における団地別・住棟別の事業手法を決定する。

ア 統合・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
以下の項目について検討する。

表 団地単位の効率的活用に関する検討内容

検討の概要	検討の考え方
団地単位で、住棟相互の連携による、より効果的、効率的なストック活用の手法を検討	・建替／改善／優先的な建替または優先的な改善と判定された住棟が混在する場合に、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替が適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替を検討する。 ・維持管理の住棟の場合には原則として判定通りの手法を適用する。

表 統合・再編等の可能性に関する検討内容

検討の概要	検討の考え方
近接する団地相互、または地域単位での調整による、より効果的、効率的なストック活用の可能性を検討	・建替団地において、高度利用の可能性が低い場合は、近接する団地へ統合し、高度利用の可能性を検討する。 ・団地相互の住み替えによる多様な世代・家族の居住、事業の平準化、仮住居の確保、居住者の移転負担の軽減等を勘案し、事業の実施時期も検討する。

表 地域ニーズへの対応等の総合的な検討内容

検討の概要	検討の考え方
ア) まちづくりの視点 市の予定事業や整備計画、地域事情を反映し、地域のまちづくりへの貢献を検討（建替）	・原則的に100戸以上の建替においては、保育所等の併設に関して検討する。 ・既に実施が予定されている事業や、道路、公共下水道等の整備計画がある場合は、団地への影響や整備時期を勘案し、活用手法とあわせて、団地整備時期等を検討する。 ・周辺市街地における公益的施設状況を勘案し、団地内における公益的施設の整備を検討する。
イ) 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点 一定の地域において、複数の団地が存在する場合や他の事業主体が管理する公的賃貸住宅との調整を図る	・特に県営住宅との供給バランスを考慮し、地域ごとの供給調整を図る。

■3 次判定検討表

Aグループ					2次判定事業手法	3次判定（対応要素により2次判定を変更：該当項目○,該当しない：-）					
住宅名	棟	構造	戸数	専有面積	事業類型	建替または改善の統一性	高度利用可能性	事業実施時期調整必要性	まちづくり事業との連携可能性	地域毎の供給調整可能性	判定事業類型
大 塚	A	中耐	32	46.69	優先的な改善	-	-	-	-	-	優先的な改善
大 塚	B	中耐	32	46.69		-	-	-	-	-	
大 塚	C	中耐	29	46.69		-	-	-	-	-	
大 塚	C	中耐	3	46.69	改善	-	-	-	-	-	改善
丸 山	A	高耐	54	71.98		-	-	-	-	-	
丸 山	A	高耐	2	70.80		-	-	-	-	-	
丸 山	A	高耐	4	63.16		-	-	-	-	-	
丸 山	B	中耐	10	55.21		-	-	-	-	-	
丸 山	B	中耐	10	49.70		-	-	-	-	-	
白 山	A	中耐	16	62.72	優先的な改善	-	-	-	-	-	優先的な改善
白 山	B	中耐	16	62.72		-	-	-	-	-	
白 山	C	中耐	32	70.24		-	-	-	-	-	
北 浜	A	中耐	24	64.16		-	-	-	-	-	
北 浜	B	中耐	24	64.16		-	-	-	-	-	
Bグループ											
力 川		中耐	12	41.77	改善	-	-	-	-	-	改善
貴 船	1～8	簡耐	8	47.50	優先的な用途廃止	-	-	-	-	-	優先的な用途廃止
貴 船	9～18	簡耐	10	47.50		-	-	-	-	-	
大 宮	1～10 12～17	木造	16	28.62		-	-	-	-	-	
月 田	1～6 8・9	木造	8	28.17		-	-	-	-	-	
鹿 島	1～25	木造	25	31.35		-	-	-	-	-	
鹿 島	26～35	木造	10	31.35		-	-	-	-	-	
鹿 島	36～44	木造	8	31.35		-	-	-	-	-	
鹿 島	45～49	簡耐	5	31.75		-	-	-	-	-	

イ 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

◆事業費の試算

- ・計画期間内及び計画期間以降の概算事業費の算定を行う。

⇒2次判定時に整理した事業費から再度確認する。

◆事業実施時期の調整

- ・優先的な対応を行う住棟とそれ以外の住棟について、計画期間内における対応を整理する。

⇒計画期間内に実施する予定事業を「優先的な建替」「優先的な改善」として、計画最終年度である平成 45（2033）年度までのスケジュールに位置づける。

ウ 長期的な管理の見通し

- ・法定点検や計画的な修繕の実施周期、時期を勘案したおおむね 30 年程度の管理スケジュールを想定し、本計画期間における事業実施時期を調整する。

表 3 次判定結果のまとめ

維持管理	個別改善	全面的改善	建替／用途廃止 または借上移行
	300 戸	0 戸	90 戸
	・大塚住宅 A(32) ・大塚住宅 B(32) ・大塚住宅 C(32) ・力川住宅(12) ・北浜住宅 A(24) ・北浜住宅 B(24) ・白山住宅 A(16) ・白山住宅 B(16) ・白山住宅 C(32) ・丸山住宅 A(60) ・丸山住宅 B(20)		・貴船住宅(18) ・大宮住宅(16) ・月田住宅(8) ・鹿島住宅(48)

(4) 団地別住棟別活用計画

3次判定の結果を踏まえ、各団地別及び住棟別活用手法は以下のように設定する。

表 団地別・住棟別活用手法

建物概要						1次判定		2次判定	3次判定
住宅名	棟	構造	階数	戸数	専有面積	②-1	②-2	事業類型	判定事業類型
大塚	A	中耐	4	32	46.69	継続管理	改善または建替	優先的な改善	優先的な改善
大塚	B	中耐	4	32	46.69				
大塚	C	中耐	4	29	46.69				
大塚	C	中耐	4	3	46.69			改善	改善
丸山	A	高耐	10	54	71.98				
丸山	A	高耐	10	2	70.80				
丸山	A	高耐	10	4	63.16				
丸山	B	中耐	4	10	55.21				
丸山	B	中耐	4	10	49.70				
白山	A	中耐	4	16	62.72			優先的な改善	優先的な改善
白山	B	中耐	4	16	62.72				
白山	C	中耐	4	32	70.24				
力川		中耐	3	12	41.77	継続管理留保	改善、建替 または用廃	改善	改善
北浜	A	中耐	4	24	64.16	継続管理	改善または建替	優先的な改善	優先的な改善
北浜	B	中耐	4	24	64.16				
貴船	1～8	簡耐	2	8	47.50	継続管理留保	優先的な建替・用廃	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
貴船	9～18	簡耐	2	10	47.50				
大宮	1～10 12～17	木造	1	16	28.62				
月田	1～6 8・9	木造	1	8	28.17				
鹿島	1～25	木造	1	25	31.35				
鹿島	26～35	木造	1	10	31.35				
鹿島	36～44	木造	1	8	31.35				
鹿島	45～49	簡耐	1	5	31.75				

第4章 実施方針の設定

1 点検

(1) 点検の基本方針

法定点検は、法令に基づきこれまでと同程度の、適切な点検を実施する。法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第12条の規定に準じて点検（あわせて「定期点検」とする。）を実施する。

本市が当面管理する総ストック数から考えると、3ヶ年に一度の点検としても平均で年当たり3団地130戸近くが対象となることから、効率的な実施に配慮する。

また、すべての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度を目処に「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）」に則り実施することを基本とする。

定期点検の結果は、それぞれデータベース等に記録し、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する。

(2) 点検の実施方針

ア 実施体制

日常点検は、公営住宅等の事業主体の担当者等が現場において目視で行うことができる範囲の内容とする。

イ 事前準備

日常点検を行う際には、前回の点検時に「所見あり」とされた箇所と内容を事前に確認する。

前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化事象の進行程度や、既に修繕済みの箇所についてはその後の経過を重点的に点検する。

また、前回の点検実施後に発見された不具合（入居者からの通報含む）や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認する。

2 計画修繕

(1) 計画修繕の基本方針

公営住宅等ストックを長期にわたり良好な状態で維持管理するためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じた適時適切な修繕を計画的に実施していくことが重要である。

将来見込まれる修繕工事の内容や修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定し、大規模修繕の効率化と平準化を図るため、長期的視点に立った修繕計画の策定を行う。

参考：各計画の定義（公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂) H28. 8）

◆長期修繕計画

公営住宅等ストックが建替または用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30 年以上）。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。

◆公営住宅等長寿命化計画

計画期間（10 年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）に沿って点検・修繕等の実施方針を位置づける。

(2) 計画修繕の実施方針

ア 経常修繕項目

当面管理するすべての市営住宅ストックにおいて、大規模修繕項目に含まれない個別の修繕工事を経常修繕項目とし、点検において必要が確認された場合は随時修繕を実施する。

表 経常修繕の実施方針

実施の判断	主な実施内容
日常点検等で状況を確認し、必要に応じて随時実施	■ 非常用照明器具内蔵蓄電池の取替 ■ 開放廊下・階段、バルコニーの手すり塗装 ■ 屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干し金物等の塗装 ■ 屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンスの塗装 ■ メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等の塗装 ■ 水道メーターの取替 ■ 揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ、排水ポンプのオーバーホール

イ 計画修繕の実施方針

計画修繕に位置づける工事は、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期を参考にしつつ、建築物の状況及び市有建築物の中長期マネジメント方針に即したものとする。

計画修繕項目は多岐にわたるが、長寿命化改善や空き家の修繕等との連動を図ることで効率的かつ計画的に実施するものとする。また、ストックの延命により活用期間が長期にわたるため、修繕項目を参考におおむね30～35年ごとの大規模修繕にグループ化し、供給方針に即したストックが適切に維持管理されるよう努める。

大規模修繕の実施にあたっては長寿命化型維持管理を念頭に置き、特に躯体や大型設備の安全性・機能性の維持に係る予防保全的な措置を優先するものとする。これらについて、判断の基準と対応方法の考え方を以下に示す。

表 計画修繕の必要性を判断する項目と基準（長寿命化型維持管理にかかる項目）

判断項目	判断基準	対応方法
①外壁	○建物躯体や外装仕上げ材等の劣化・損傷状況から防水性や安全性に問題が確認され、改修が必要である場合は「×」で要改修。	・ 外壁改修（防水性、耐久性、安全性の向上）
②屋上防水	○防水性に問題があり、改修が必要である場合は「×」で要改修。	・ 屋上防水改修（防水性、耐久性の向上）
③設備関係	○漏水や錆・腐食等で継続して使用するのに問題があり、改修が必要である場合は「×」で要改修。	・ 給水管改修（耐久性、耐食性の向上）

表 計画修繕の実施方針（耐火住棟）

実施の判断	主な実施内容	
A: 原則として毎回の大規模修繕で実施	【改修・補修】 ■ 屋上、塔屋、ルーフバルコニーの防水改修 ■ 傾斜屋根の補修 ■ 庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等の修繕 ■ 外壁、手すり壁等の塗替 ■ 外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等シーリング打替 ■ (ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等の塗替	
B: 実施もしくは次回への先送りを毎回判断(改修前点検の結果に基づく)	【改修・補修】 ■ 屋上防水の改修、勾配屋根の葺替 ■ バルコニーの床防水(側溝、幅木を含む)の修繕 ■ 開放廊下・階段の床防水(側溝、巾木を含む)の修繕 ■ 開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分の塗替 ■ 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)の補修 ■ 外壁・手すり壁等タイル張の補修	【取替】 ■ 屋外建具・手すり、屋外鉄骨階段、屋上フェンス等の取替 ■ 受水槽、屋外配水管・枝管、縦樋、ガス管の取替 ■ 昇降機(エレベーター)の取替 ■ 給水管、污水管、雑排水管(屋内)、ガス管(屋外)、埋設排水管、排水桝等(埋設給水管を除く)の取替 ■ 自動火災検知・報知設備の取替 ■ ポンプ(揚水、加圧給水、直結増圧、排水)の取替 ■ ガスメーターの取替

3 改善事業

(1) 改善事業の基本方針

本計画では、下表に示す長寿命化型改善は、耐火住棟の過半は、平成 25 年～29 年において、実施済となっているが、計画期間中に「①長寿命化型」に関連する事業を優先的に実施する。

また、計画期間内においては、高齢化対応を重視し、特に住戸内の「福祉対応型」、「居住性向上型」を重点的に進め、居住性向上を進める。

なお、エレベーター設置等による福祉対応型改善については、可能な限り高齢者の低層階居住を進める。

表 改善事業の類型別方針と内容

類型	方針	内容
①長寿命化型	計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る団地・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行う。	外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上 等
②福祉対応型	引き続き活用を図るストックについて、高齢者世帯等が安全・安心して居住できるように、住戸のバリアフリー化を進める。	住戸内部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応 等
③居住性向上型	引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性向上を図る。	間取りの改修、給湯設備の設置 等

(2) 計画期間内に実施する改善事業

本計画の期間内（15 年間）において改善事業を実施するストックは以下の通りとする。

表 改善対象ストック

対象団地	戸数	改善類型	全体戸数
大塚住宅	93 戸	福祉対応型・居住性向上型	220 戸
白山住宅	64 戸	長寿命化型・福祉対応型・居住性向上型	
力川住宅	12 戸	福祉対応型・居住性向上型	
北浜住宅	48 戸	長寿命化型・福祉対応型・居住性向上型	
計	217 戸		

※大塚住宅 96 戸の内、3 戸は既に福祉対応型・居住性向上型の改善を実施しているので除外し、全体戸数は管理戸数を示す。

第5章 事業実施予定一覧

1 事業実施予定

今後15年間の計画期間における事業実施予定について示す。なお、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果等については、事業計画表以降に示している。

(1) 計画修繕・改善事業の実施予定

本計画の期間内（15年間）において改善事業の実施を予定する住宅は、大塚住宅、白山住宅、力川住宅、北浜住宅で、比較的新しい丸山住宅については改善事業予定はない。改善事業内容は、住戸改善（居住性向上・福祉対応）が中心である。

表 計画修繕・改善事業の事業実施予定一覧

住宅名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業の内容															棟あたりLCC縮減効果 (千円/年)
					H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43	H44	H45	
大塚	A棟	32	RC造	S48	①	←													①	1,100
大塚	B棟	32	RC造	S49	①	←	②	②											①	1,074
大塚	C棟	32	RC造	S49	①	←													①	1,074
					②															
白山	A棟	16	RC造	H2	①	←		②	②			④							①	787
白山	B棟	16	RC造	H4	①	←			②	②			④						①	799
白山	C棟	32	RC造	H6	①	←													①	2,034
								②	←	②				④						
力川		12	RC造	S49	①	←													①	403
北浜	A棟	24	RC造	S57	①	←	③												①	1,494
北浜	B棟	24	RC造	S57	①	←													①	1,494
					②	←				②										
							③													
凡例	①:住戸改善(居住性向上・福祉対応) ②:高齢者向住戸改善(居住性向上・福祉対応) ③:屋根防水(長寿命化) ④:外壁改修・屋根防水(長寿命化) ←→:年度毎同じ事業が連続する場合																			
備考	※LCC縮減効果:各住棟とも管理期間60年を80年にした場合の算定																			

※①住戸改善については、対象住宅の空室から順次行う。

(2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定

本計画の期間内（15 年間）において新規整備事業及び建替事業を実施する予定はない。

(3) 共同施設に係る事業の実施予定

本計画の期間内（15 年間）において、共同施設に係る事業を実施する予定はない。

2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

- ・ ライフサイクルコスト（LCC）算定値については、「表 計画修繕・改善事業の事業実施予定一覧」に棟あたりのライフサイクルコスト（LCC）を示している。
- ・ 事業実施予定の各住棟については、居住性向上型及び福祉対応型改善である住戸改善事業が中心であるため、ライフサイクルコスト（LCC）検証項目は限られていることから、対象となる部位についてライフサイクルコスト（LCC）を算定している。
- ・ なお、白山住宅及び北浜住宅については計画期間中に長寿命化型改善として屋上防水や外壁改修を実施するので、各事業時期における経過年数においてライフサイクルコスト（LCC）を算定している。
- ・ p 57 に示す表中の「棟あたり LCC 縮減効果」の値は、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を明確化するため、計画期間（今後 15 年間）にとらわれず、各住棟維持管理期間を計画前 60 年、計画後は 80 年とし、国土交通省の公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）に示された算定方法にしたがって算出したライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を提示している。
- ・ また、修繕及び改善により建物の長寿命化を行うことで、建替えの時期を先延ばしにし、棟ごとのライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を得ることができるが、建物の建替えを行う際には莫大なコストを要する。そのため、多数の建物が同時期に建替えを迎えるような場合については、建物単体で算出したライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果だけではなく、市営住宅事業全体での大きなコストを平準化して、長寿命維持を行いながら、効果的、効率的に建替えを実施していく必要がある。

蒲郡市営住宅長寿命化計画

平成 31 年 3 月

作成・発行

蒲郡市（建設部 建築住宅課）

所在地

〒443-8601 蒲郡市旭町 17 番 1 号

電話

0533-66-1132