

みよし市公営住宅等個別施設計画

2019（平成31）年3月

（令和7（2025）年3月変更）

**みよし市
都市建設部都市計画課**

目 次

1 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
1 計画の背景と目的.....	1
2 計画期間.....	1
3 計画の位置づけ.....	1
4 上位関連計画における取組方針.....	2
2 公営住宅等ストックの状況	9
1 公営住宅の位置.....	9
2 管理戸数の状況.....	11
3 入居者の状況.....	16
4 募集の状況.....	20
5 収入超過者・高額所得者に対する取組状況.....	21
3 公営住宅等の現地調査	23
1 現地調査の目的と調査項目.....	23
2 現地調査の結果.....	25
4 長寿命化に関する基本方針	39
1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針.....	39
2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針.....	42
5 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	43
1 事業手法の選定フロー.....	43
2 事業手法の選定.....	44
6 点検の実施方針	53
7 計画修繕の実施方針	53
8 改善事業の実施方針	53
9 建替事業の実施方針	54
10 長寿命化のための事業実施予定一覧	55
1 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧.....	55
2 【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧.....	56
3 【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧.....	57
11 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	58

1 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的と計画期間

1 計画の背景と目的

(1) 計画の背景

本市では、2009（平成21）年度に「みよし市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、公営住宅等の整備活用方針を定め、同計画に基づき、計画的に改善事業を進めてきました。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、本市の人口は、今後、約30年間は緩やかに増加しますが、その後は減少に転じると見込まれています。この間、生産年齢人口・年少人口の割合は減少し、本市においても少子高齢化が進展していく社会情勢にあります。

このような社会情勢のもと、現在、本市では3団地（204戸）の市営住宅を管理していますが、厳しい財政事情のなか、より適切な整備や管理、運営を行っていくため、効率的なストック活用が求められる状況にあります。

(2) 計画の目的

本市では、2016（平成28）年8月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局）」（以下、「策定指針」という。）に準拠し、市営住宅の建替えや、長期的に活用するための長寿命化型改善、入居者が安全で安心して居住するための改善や修繕など、具体的な活用策を検討し、ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に繋げるとともに、事業費の平準化を図ることで実施可能な計画への改定を行い、「みよし市公営住宅等長寿命化計画」（平成30年度改定版）を作成することを目的としています。

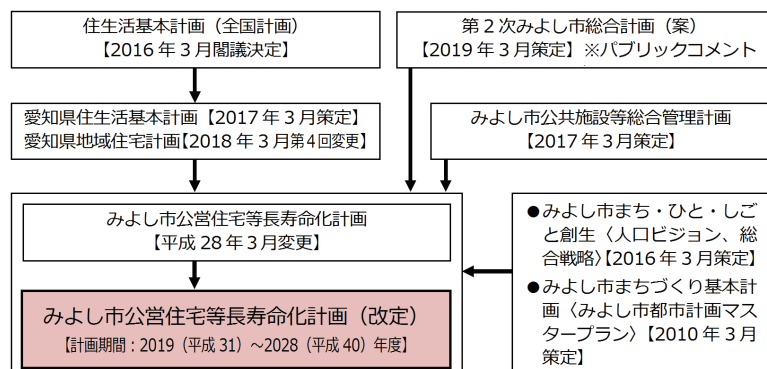
2 計画期間

計画期間は、2019（平成31）年度から2028年度までの10年間とします。また、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね5年ごとに定期的に見直しを行うこととします。

3 計画の位置づけ

本計画は、国及び県の住宅部門の基本計画である「住生活基本計画」と、本市の公共施設等の在り方を示す「みよし市公共施設等総合管理計画」や各種部門の関連計画等との整合・連携を図り、公営住宅等の整備方針等を定める個別の住宅計画となります。

【計画の位置づけ】



4 上位関連計画における取組方針

(1) 住生活基本計画（全国計画）（2016年3月18日閣議決定）

本計画は、住生活基本法（平成18年法律第61号）に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として2006（平成18）年9月に策定され、現在は、2016（平成28）年3月の閣議決定を経て新計画が策定されています。

計画では、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとしています。

○計画期間：10年間〔2016（平成28）年度から2025年度〕

○施策の基本的な方針（目標と基本施策）

■居住者からの視点

目 標	施 策
①結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現	・結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境整備 ・子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境整備、希望出生率 1.8 の実現
②高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現	・高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給 ・高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏で介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境の実現
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	・住宅を自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅確保ができる環境の実現

■住宅ストックからの視点

目 標	施 策
④住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築	・購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、資産として次の世代に承継されていく新たな流れ（新たな住宅循環システム）を創出 ・既存住宅のリフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起による多様な居住ニーズへの対応と、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力の創出
⑤建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新	・耐震性、省エネ性、バリアフリー化などを充たさない住宅等の安全で質の高い住宅ストックに更新 ・多数の区分所有者の合意形成が難しい老朽化マンションの建替え・改修を促進、耐震性等の安全性と質の向上
⑥急増する空き家の活用・除却の推進	・空き家を賃貸、売却、他用途に活用するとともに、計画的な空き家の解体・撤去を推進し、空き家の増加を抑制 ・地方圏では特に空き家の増加が著しいため、空き家対策を総合的に推進し、地方創生に貢献

■産業・地域からの視点

目 標	施 策
⑦強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長	・後継者不足に加え少子化の影響で担い手不足が深刻化する中で、住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現 ・住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上と経済成長に貢献
⑧住宅地の魅力の維持・向上	・地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、個々の住宅だけでなく、居住環境やコミュニティの向上の促進 ・国土強靱化の理念を踏まえ、火災や地震、洪水・内水、津波・高潮、土砂災害等の自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

(2) 愛知県住生活基本計画 2025 (2017 年 3 月策定)

愛知県では南海トラフ地震などの大規模自然災害への対応、全国的な人口減少や超高齢化社会の本格化、住宅ストックなどの増加が進む一方、2027 年度の東京－名古屋間開業に向けたリニア中央新幹線と関連するまちづくりへの期待など、本県の住まい・まちづくりを取り巻く環境は大きく変化しています。

こうした状況の変化に対応するため、住生活基本法に基づく都道府県計画を見直し、「愛知県住生活基本計画 2025」として策定されたものであり、愛知県におけるこれからの住まいとまちの将来像や、将来像を実現するための方針・目標などを示すことで、これらを県民や地域団体、住宅関連事業者、公的団体、行政などの各主体と共有し、本県の住まい・まちづくりに連携して取り組むための指針となることを目指しています。

○計画期間：10 年間〔2016（平成 28）年度から 2025 年度〕

○住まい・まちづくりの基本的な方針

■「安全・安心」に暮らす

目 標	施 策
①南海トラフ地震などの大規模自然災害に備えた住まい・まちづくり	・地震などの災害に強い住まい・まちづくり ・大規模災害発生後の復興体制づくり
②高齢者などが自立して暮らすことができる居住環境の実現	・高齢者・障害者などが暮らしやすい居住環境の整備
③住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	・公営住宅の適切な管理と供給

■住まいを「未来」へつなぐ

目 標	施 策
④世代をつないで使える良質な住まいの供給	・資産として継承できる良質な住宅の供給 ・地域の住宅生産者の育成と地域材を生かした住まいづくり ・防犯性の高い住まい・まちづくり
⑤リフォームなどの推進による良質な住宅ストックの形成と流通促進	・リフォーム・リノベーションの推進 ・マンションの適切な管理と再生の促進 ・住まいが円滑に流通する環境の整備
⑥地域を生かす空き家の利活用の推進	・地域の特性に応じた空き家の活用・除却

■あいちの「魅力」を高める

目 標	施 策
⑦あいちの強みを生かした豊かな住まい・まちづくり	・ゆとりある住環境を生かした若年世帯を応援する住まい・まちづくり ・環境に配慮した持続可能な住まい・まちづくり
⑧リニア開業を見据えた人を惹きつける住まい・まちづくり	・良好な市街地整備の推進 ・地域が主体となって進めるまちづくり

○公営住宅の適切な管理と供給

人口ビジョンの基本的視点	計画期間中の公営住宅募集戸数
・民間活力の導入を含めた計画的な公営住宅の建替や改善の推進 ・公営住宅の管理の適正化 ・県営住宅における良好なコミュニティの形成 ・地域における活動の拠点としての公営住宅の活用 ・公営住宅ストックを活用した福祉施設の整備 ・重層的なセーフティネットの構築若い世代の就労・結婚・子育て・教育などの生活環境基盤の整備	現状値：19,995 戸（H23～26 の累計） 目標値：57,000 戸（H28～37 の累計）
	住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（重点供給地域） ・三好中部地区（三好町地内）の土地区画整理事業（約 17ha）を指定 ・公営住宅等の住宅建設事業による重点供給地域の指定はされていない

(3) 愛知県地域住宅計画（2016 年 3 月策定、2018 年 3 月 第 4 回変更）

愛知県住生活基本計画に基づき、県及び県内 43 市町村が主体となって市町村別計画を取りまとめたものです。

○計画の目標

目 標	方 針
①良質な住宅ストックをつくる	・老朽住宅の建替推進とともに、耐震性のない住宅の耐震改修を推進し、地震に強い住まい・まちづくりをめざす。 ・長期にわたり使用できる性能と品質を備えた住宅の供給を推進し、<u>既存住宅ストックについても適切な維持管理と計画的な修繕を実施し、住宅の長寿命化をめざす。</u> ・<u>公営住宅建設において地域産材を積極的に利用し、地域の住宅生産者の育成と地域材を活かした住まいづくりをめざす。</u>
②住みよい地域をつくる	・生活基盤の整った既存市街地などにおいて、良好な住宅供給と居住環境改善を進める市街地整備を推進する。 ・安心して快適に住み続けることができるよう安全性や快適性に配慮し、既存住宅の除却や改修により、居住環境の整備改善と地域活性化を図る。（愛知県の空き家率：12.3% ※ H25 住宅・土地統計調査）
③いつまでも住み続けられる	・高齢者・障害者などが地域で住み続けるための住宅供給と生活支援に向けた取組を推進する。 ・<u>長寿命化計画に基づき、比較的新しく、住戸規模も適切なストックについては、外壁、屋根など防水性能の向上や排水設備の更新などを総合的に実施する長寿命化改善を行うなど、計画的なストック整備を推進する。</u> ・住まいのバリアフリー化を推進し、安全・安心に生活できる住環境の整備を推進する。

○目標を定量化する指標等

目標を定量化する指標等	従前値（H27）	目標値（H32）
● <u>生活支援施設を併設している公営住宅等の住宅団地数</u>	60 箇所	<u>69 箇所</u>
● <u>公営住宅等のバリアフリー化住宅の割合</u>	43%	<u>50%</u>
● <u>長寿命仕様の公営住宅等の割合</u>	17%	<u>25%</u>
● <u>耐震性を有する公営住宅等の割合</u>	98%	<u>99%</u>
● <u>公営住宅等のエレベーターの地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置率</u>	19%	<u>30%</u>
●除却を推進すべき区域内における不良住宅と空き家住宅・建築物の除却事業実施率（除却目標棟数：平成 32 年度までに 420 棟）	0%	100%
●活用を推進すべき区域内における空き家住宅・建築物の活用事業実施率（活用目標棟数：平成 32 年度までに 10 棟）	0%	100%

○第 2 期愛知県地域住宅整備計画（平成 30 年 3 月第 2 回変更）の事業

【計画期間：平成 28 年度～ 平成 32 年度（5 年間）】

番号	交付対象	事業名	事業内容	実施期間（年度）	事業費（百万円）
基幹事業 A-2	愛知県、豊橋市、岡崎市、一宮市、半田市、春日井市、豊川市、津島市、碧南市、刈谷市、豊田市、安城市、西尾市、蒲郡市、江南市、小牧市、稲沢市、新城市、東海市、大府市、知多市、知立市、高浜市、尾張旭市、田原市、 <u>みよし市</u> 、豊山町、武豊町、設楽町、東栄町、豊根村	公営住宅等ストック総合改善事業	・<u>公営住宅等の居住性向上</u>（給湯設備の設置、排水処理施設の整備等） ・<u>福祉対応</u>（住戸内部のバリアフリー化等） ・<u>安全性確保</u>（手摺のアルミ化、既設エレベーターの P 波感知型地震時管制運転装置の設置、等） ・<u>長寿命化</u>（外壁・屋上等の耐久性向上等）	H28～H32	15,420
効果促進事業 C-2	愛知県、豊橋市、岡崎市、半田市、西尾市、江南市、小牧市、大府市、知多市、 <u>みよし市</u> 、豊山町	公営住宅等改善関連事業	・<u>公営住宅等の改善に伴う関連事業</u>（工事監理、既存住宅の駐車場整備、<u>集会所改善事業</u>、等）	H28～H32	656

(4) 第2次みよし市総合計画(案)(2019年3月策定)※パブリックコメント案

本計画は、これからのみよし市をどのようなまちにしていくかという「まちづくり」の基本となる重要な計画で、本市の将来像を描いた「基本構想」、将来像を実現するための根幹的な施策、具体的な数値目標を定めた「基本計画」、施策の実施内容を具体化した「実施計画」から構成されています。

○計画期間：10年間〔2019（平成31）年度から2028年度〕※基本計画

○将来像と基本目標

将来像	基本目標
みんなで育む 笑顔輝く ずっと住みたいまち	1 安心して子どもを産み育て、誰もが豊かな心を育むまち 2 健康で生き生きと暮らせるまち 3 安全で安心して暮らせるまち 4 魅力と活力があふれるまち 5 自然環境を守り未来へつなぐまち 6 快適で暮らしやすいまち

○住宅関連の取組方針と主な取組

<取組方針>

■方針1：生活の基盤が整ったまちをつくろう

- ・土地利用構想を踏まえ、地域の特性を生かし、バランスのとれた計画的な土地利用を推進します。
- ・自然災害に強い河川の整備や自然に配慮した親水空間の機能を兼ね備えた河川の整備とともに、下水道未整備地区の計画的な整備を進めます。

■方針2：便利で快適な住環境をつくろう

- ・子どもから高齢者まで誰もが気軽に外出できるように公共交通のサービスの向上や、幹線道路と歩道の計画的な整備を進めます。
- ・快適な住環境の形成のため、都市基盤の整備や景観に配慮した住環境の整備を推進します。

■方針3：多様な世代の定住・移住を促進しよう

- ・子どもから高齢者まで誰もが気軽に外出できるように公共交通のサービスの向上や、幹線道路と歩道の計画的な整備を進めます。
- ・快適な住環境の形成のため、都市基盤の整備や景観に配慮した住環境の整備を推進します。

<主な取組み>

1. 建築物の耐震化促進

地震の被害から市民の生命と財産を守るため、住宅の耐震化について補助制度のPRを行い、**建築物の耐震化を促進**します。

2. 空き家の活用

空き家対策として、多世代同居や近居向けに空き家のデータベースを整備し、住宅取得に向けた情報発信と経済支援を行います。

(5) みよし市公共施設等総合管理計画（2017年3月策定）

市民や地域のニーズに応じて建設されてきた多くの公共施設等の老朽化対策や、少子高齢化の進行などに伴い、今後は公共施設等の在り方が変化していくことが予想される中、これからの公共施設等の総合的かつ計画的な管理の指針となる計画です。

○計画期間：40年間〔2017（平成29）年度から2056年度〕

○計画の対象とする公共施設等

公共建築物	庁舎、学校、体育館。図書館、保育園、消防施設、 市営住宅 等
インフラ資産	道路、橋りょう、下水道、公園、河川、防火水槽、プール

○基本方針

■方針1：将来にわたり安全安心な公共施設等の確保

- ・公共施設等を安心して利用していただくため、**施設の安全性を確保**していきます。
- ・公共施設のもつ役割を安定的に果たすため、**定期点検を実施し、老朽化対策や耐震化、防災機能の向上等**に取り組みます。
- ・公共施設等の重要度や劣化度に応じて修繕工事の優先性を評価するため、**施設情報の一元管理**を行います。

■方針2：計画的な保全による施設の長寿命化

- ・公共施設等の計画的な保全を行い、機能停止を未然に防ぐ「**予防保全**」による、**施設の長寿命化を推進し、財政負担の縮減・平準化**に取り組みます。
- ・**メンテナンスサイクル<定期点検→診断→修繕→記録→（次回定期点検）>を構築し**、得られた情報を基に、施設の長寿命化に向けた対策を行います。

■方針3：施設の総量の抑制と有効活用

- ・**施設の総量は、当面は現状を維持**していきます。しかし、**人口や財政状況を見据え、中長期的には施設の総量を抑制**します。
- ・**安易な新規整備は行わず、既存施設の転用の検討や、建替え、大規模改修時に合わせた、複合化や多機能化などの手法を検討**します。
- ・PPP/PFI等の民間事業者等の資金やノウハウについて、本市でも導入可能な事例を検討します。
- ・市民のニーズや利便性を考慮した施設の配置と規模を検討します。

○公共建築物の考え方

- ・**定期点検を実施**し、発見した損傷は、必要性を踏まえ早期に修繕します。
- ・**長寿命化計画などの個別施設計画を策定し、ライフサイクルコストを縮減**します。
- ・**更新に際しては、複合化を検討し、サービスの向上と管理・運営の効率化**を図ります。
- ・民間事業者の資金やノウハウの活用などについての検討をします。

公共施設等の更新費用縮減効果

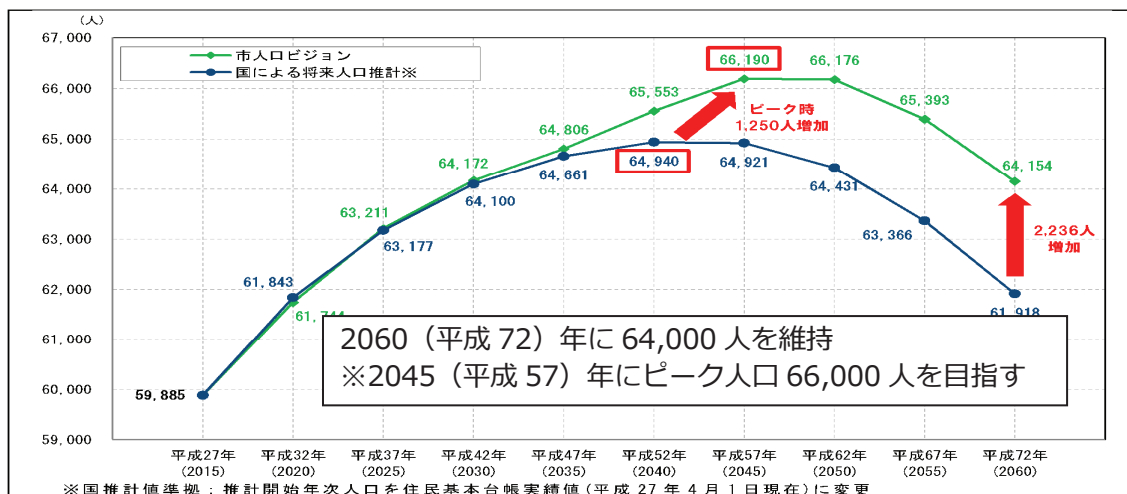
- ・40年間で長寿命化を図り更新する場合、およそ19.2%の費用縮減を図ることが可能

(6) みよし市まち・ひと・しごと創生〈人口ビジョン、総合戦略〉(2016年3月策定)

総合戦略は、総合計画で定めた基本構想や基本計画、実施計画との連携も図りつつ、人口ビジョンで設定した将来展望や方向性を実現するために、今後5年間の基本目標を定め、それぞれの目標を達成するための施策と、それを構成する主な取組みをまとめています。

①人口ビジョン ※対象期間：2060（平成72）年

○総人口の将来展望



②総合戦略 ※計画期間：5年間〔2015（平成27）年度から2019（平成31）年度〕

○基本目標

人口ビジョンの基本的視点	総合戦略の基本目標
若い世代の就労・結婚・子育て・教育などの生活環境基盤の整備	安心して子育てできる環境づくり
若年層を中心とした生産年齢人口の転入・定住の促進	暮らしたいと思える環境づくり
健康寿命の一層の延伸	誰もが健康に暮らせる環境づくり
	安心して子育てできる環境づくり
	住んでみたい、住みやすい環境をみんなで築く
	子どもから高齢者まで主体的な健康づくりができる環境をみんなで築く

○住宅関連施策

<基本的方向：多様な世代を誘引する仕組みづくり>

- ・本市への移住・定住や、持ち家率を高めていくため、住宅に関する相談窓口の設置、空き家対策、新たな住宅取得に対する各種税の軽減措置や改修費用の助成など【住宅取得に関する支援】を検討します。
- ・本市の高齢化率は他自治体に比べ低いものの、一時期の大規模住宅地開発により同世代が大量に転入して高齢化が一気に進むことが見込まれるため、持続可能なまちとなるよう、子育て世帯など新たな世代の転入をめざして【世代循環の仕組みづくり】を検討します。

<基本的方向：安全・安心なまちづくり>

- ・建築物の耐震化の促進や災害時における情報伝達手段の充実、緊急輸送道路の確保と近年頻発するゲリラ豪雨への対応を含めた河川や下水道の整備、自主防災組織の活性化など「自助・共助・公助」による【防災力・減災力の向上】に取り組めます。
- ・構築物をはじめインフラなどすべての公共施設を調査・評価するとともに、適正配置のあり方を含めた維持管理のさらなる効率化や更新費用の低減など【公共施設配置等の最適化・長寿命化】を検討します。

(7) みよし市まちづくり基本計画〈みよし市都市計画マスタープラン〉(2010年3月策定)

本計画は、まちづくりの目標、土地利用の方針、都市施設等の整備の方針、自然環境保全の方針、その他のまちづくりの方針を定めることにより、みよし市総合計画に基づくまちづくり像の実現を目的として策定するもので、市の都市計画に関する基本的な方針（みよし市都市計画マスタープラン）として位置づけられています。

○目標年次：2018（平成30）年

○将来像と基本目標

将来像	基本目標
人と緑を育てるまち、いつまでも住み続けたいまち・みよし	1 快適な暮らしの環境をコーディネートする 2 水と緑の環境を守り、創る 3 交通ネットワークを充実する 4 産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる 5 安全で安心できる都市生活を確保する 6 参加と協働のまちづくりを進める

○将来フレーム（土地利用）

- ・2007（平成19）年から2018（平成30）年までの間には、住宅地75ha、商業地3ha、工業地52ha、全体として約130haの宅地の拡大を想定
- ・長期的には、2023年頃には住宅地、商業地、工業地を併せて、更に約70haの土地需要が想定されますが、今後の社会情勢には不確かな要素も多いため、適切な見直しも含めて慎重に対応

○土地利用方針

福谷住宅が位置する「住宅・商業市街地ゾーン」
・地域の状況に応じた快適かつ、利便性の高い市街地環境の形成を図ります。
筋生・明知住宅が位置する「田園・集落ゾーン」
・市街地外の丘陵地以外の地区は田園・集落ゾーンとして、ゆとりある田園風景と調和しながら、居住環境の改善・向上を進めていきます。

○市街地整備の方針

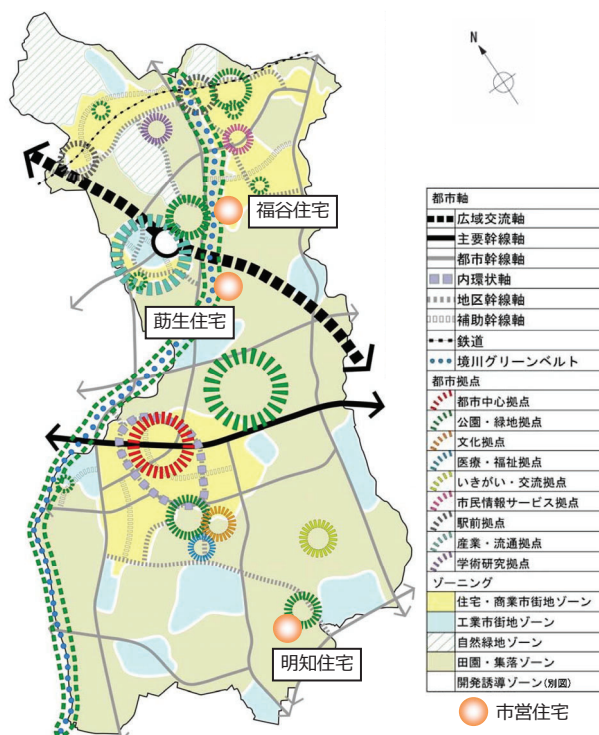
<既成市街地のまちづくり>

- ・市街地整備事業など、既に都市基盤が整備されている地区は、地域の良好な居住環境を保全するための取組み（土地利用誘導区域の指定、地区まちづくり計画の策定、地区計画の活用など）を推進し、良好な市街地環境の保全を図ります。

<集落地域のまちづくり>

- ・集落地域が位置する市街化調整区域は、原則的に市街化を抑制する地域としての位置づけにあります。一方で、既存集落地における生活環境の向上やコミュニティの維持が求められます。

【将来都市構造図】



【昴生住宅】



集会所

【明知住宅】



集会所

【福谷住宅】



2 管理戸数の状況

本市では、3住宅で住棟7棟、204戸〔2018（平成30）年4月1日時点〕、集会所2箇所の公営住宅等を管理しており、筋生住宅が3棟で72戸（A棟16戸、B棟24戸、C棟32戸）及び集会所1箇所、明知住宅が2棟で64戸（A棟32戸、B棟32戸）及び集会所1箇所、福谷住宅が2棟で68戸（A棟34戸、B棟34戸）となっています。

各住宅の敷地規模は、福谷住宅が9,099㎡と最も大きく、次いで筋生住宅が8,979㎡、明知住宅が6,915㎡で、各団地の地形は全体的に平坦で、おおむね整形地に建設されています。

現在、本市が管理している公営住宅等の一覧は、以下に示します。

【公営住宅等一覧】

種別	住宅名	棟数	戸数	棟名称	建設年度	構造		階数	延床面積 (㎡)	棟別戸数		間取り	面積 (㎡)	耐震性の有無
公営	筋生住宅	3	72	西棟 1 (A棟)	1980	PC	中耐	4	1,060.48	16	16	3DK	61.357	不要
				A棟エレベーター棟	2016			4	324.92				不要	
				中棟 2 (B棟)	1980	RC	中耐	4	1,608.32	24	24	3DK	61.808	不要
				東棟 3 (C棟)	1981	RC	中耐	4	2,143.68	32	32	3DK	61.808	不要
		1	集会所			1980	S		1	48.60				不要
		1	自転車置場 1			1980	S		1	17.57				不要
		1	自転車置場 2			1980	S		1	19.60				不要
		1	自転車置場 3			1981	S		1	28.00				不要
		1	プロパン庫 1			1980	CB		1	7.75				不要
		1	プロパン庫 2			1981	CB		1	7.75				不要
		1	ポンプ室 1			1980	CB		1	12.15				不要
		1	ポンプ室 2			1981	CB		1	5.75				不要
		10	物置			1980	S		1	119.00				不要
公営	明知住宅	2	64	A棟 (南)	1989	RC	中耐	4	2,308.16	32	32	3DK	64.18	不要
				B棟 (北)	1990	RC	中耐	4	2,308.16	32	32	3DK	64.18	不要
		1	集会所			1990	S		1	68.10				不要
		1	ポンプ室			1989	RC		1	14.00				不要
		1	プロパン庫			1989	CB		1	11.00				不要
		3	自転車置場			1990	S		1	58.80				不要
		8	物置			1990	S		1	142.09				不要
公営	福谷住宅	2	68	共同住宅棟 A棟	2003	RC	高耐	8	2,846.16	34	4	2DK	53.821	不要
								4			2DKシルバー	53.821	不要	
								16			3DK	69.344	不要	
								10			3DK	69.344	不要	
				共同住宅棟 B棟	2005	RC	高耐	8	2,846.16	34	4	2DK	53.821	不要
								4			2DKシルバー	53.821	不要	
								16			3DK	69.344	不要	
								10			3DK	69.344	不要	
		1	自転車置場 A棟			2003	S		1	39.20				不要
		3	トランクルーム棟 A棟			2003	S		1	60.35				不要
		1	ポンプ庫			2003	CB		1	5.16				不要
		1	自転車置場 B棟			2005	S		1	39.50				不要
		3	トランクルーム棟 B棟			2005	S		1	56.88				不要

※住棟以外は基数、集会所は箇所数

※高耐：高層の耐火造、中耐：中層の耐火造

※間取りの面積はバルコニーを含まない。

資料：みよし市公共施設等総合管理計画（公共施設DB）、
固定資産データ等（都市計画課）

【敷地状況】

種別	住宅名	所在地	立地地域	敷地面積 (㎡)	市街化区域 市街化調整区域	用途地域	敷地形状	地形
公営	昴生住宅	昴生町川原1番地	北部小学校地区	8,978.88	市街化調整区域	—	整形地	平坦
公営	明知住宅	明知町団子山28番地	南部小学校地区	6,914.62	市街化調整区域	—	整形地	平坦
公営	福谷住宅	福谷町重郎左1番地	北部小学校地区	9,099.46	市街化区域	第1種中高層 住居専用地域	整形地	平坦、東 側は傾斜 地に隣接

資料：みよし市公共施設等総合管理計画（公共施設 DB）、
固定資産データ等（都市計画課）

【各住宅の間取り】

昴生住宅	〈3DK〉
明知住宅	〈3DK〉
福谷住宅	〈3DK〉 〈2DK〉 〈2DK シルバー〉

資料：市ホームページ

(1) 構造別管理戸数

構造別の管理戸数をみると、3団地の住棟は筋生住宅A棟がP C造以外は全て鉄筋コンクリート造（R C造）で、筋生住宅及び明知住宅が中層耐火構造（4階建て）、福谷住宅が高層耐火構造（8階・5階建て）となっています。

筋生住宅及び明知住宅における共同施設の集会所は、鉄骨造（S造）で簡易耐火構造（平屋建て）となっています。

(2) 建設年度別管理戸数

住棟の建設年度をみると、筋生住宅のA棟・B棟が1980（昭和55）年度、C棟が1981（昭和56）年度と古く、次いで明知住宅のA棟が1989（平成元）年度、B棟が1990（平成2）年度、福谷住宅のA棟が2003（平成15）年度、B棟が2005（平成17）年度の建設となっています。

(3) 耐用年数別管理戸数

住棟の耐用年数をみると、2018（平成30）年度及び計画最終年度の2028年度で耐用年数を経過する住戸はありませんが、2018（平成30）年度では、筋生住宅の全戸（72戸）が耐用年数の半数を経過しており、2028年度には筋生住宅及び明知住宅で全戸数の66.7%（136戸/204戸）が耐用年数の半数を経過する状況となっています。

また、共同施設の集会所は、筋生住宅及び明知住宅のいずれも2028年度で耐用年数を経過する状況となっています。

【管理戸数（構造別、耐用年数別）】

住宅名	構造	棟名称	管理戸数	建設年度	経過年数		耐用年限	耐用年限			
								2018年度		2028年度	
					2018年度	2028年度		未経過戸数	経過戸数	未経過戸数	経過戸数
筋生住宅	P C 中耐	A 棟	16	1980	38	48	70	16		16	
	R C 中耐	B 棟	24	1980	38	48	70	24		24	
		C 棟	32	1981	37	47	70	32		32	
	S	集会所	1	1980	38	48	30		1		1
明知住宅	R C 中耐	A 棟	32	1989	29	39	70	32		32	
		B 棟	32	1990	28	38	70	32		32	
	S	集会所	1	1990	28	38	30	1			1
福谷住宅	R C 高耐	A 棟	34	2003	15	25	70	34		34	
		B 棟	34	2005	13	23	70	34		34	
計		住戸	204					204	0	204	0
		集会所	2					1	1	0	2

 耐用年数が半数経過

 耐用年数が経過

【参考：構造別耐用年限】

構 造	耐用年数
耐火造（低耐・中耐・高耐）	70 年
簡易耐火造（二階建て）	45 年
木造・簡易耐火造（平屋建て）	30 年

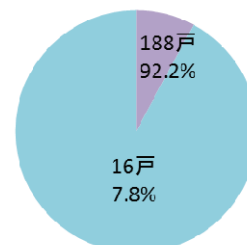
資料：公営住宅法施行令

(4) 住戸規模別管理戸数

住戸規模別では、「60㎡以上70㎡未満」の住戸が188戸（92.2%）、「50㎡以上60㎡未満」が16戸（7.8%）で、「50㎡以上60㎡未満」の住戸は福谷住宅の2DK・2DKシルバーのタイプとなっています。

【管理戸数（住戸規模別）】

住戸規模	戸数	割合	(戸)					
			助生住宅		明知住宅		福谷住宅	
			戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
30㎡未満	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
30㎡以上40㎡未満	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
40㎡以上50㎡未満	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
50㎡以上60㎡未満	16	7.8%	0	0.0%	0	0.0%	16	23.5%
60㎡以上70㎡未満	188	92.2%	72	100.0%	64	100.0%	52	76.5%
70㎡以上	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
計	204	100.0%	72	100.0%	64	100.0%	68	100.0%



資料：都市計画課

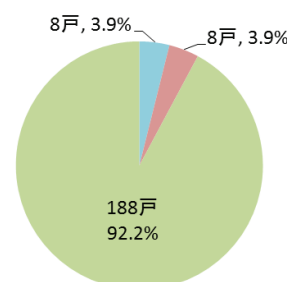
■ 30㎡未満
 ■ 30㎡以上40㎡未満
 ■ 40㎡以上50㎡未満
 ■ 50㎡以上60㎡未満
 ■ 60㎡以上70㎡未満
 ■ 70㎡以上

(5) 間取り別管理戸数

間取りは、「3DK」が188戸（92.2%）と最も多く、それ以外は「2DK」・「2DKシルバー」が各8戸（3.9%）となっています。また、「2DK」・「2DKシルバー」のタイプは福谷住宅のみでの供給となっています。

【管理戸数（間取り別）】

間取り	戸数	割合	(戸)					
			助生住宅		明知住宅		福谷住宅	
			(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)
2DK	8	3.9%	0	0.0%	0	0.0%	8	11.8%
2DKシルバー	8	3.9%	0	0.0%	0	0.0%	8	11.8%
3DK	188	92.2%	64	100.0%	72	100.0%	52	76.5%
計	204	100.0%	64	100.0%	72	100.0%	68	100.0%



資料：工事図面（都市計画課）

■ 2DK ■ 2DKシルバー ■ 3DK

(6) バリアフリーの対応状況

バリアフリーの対応状況をみると、福谷住宅では車いす対応エレベーター（EV）、共用入り口のスロープ・手すりなどが設置済みとなっています。また、助生住宅も2016（平成28）年度から共用廊下及びEV棟の増築などの大規模改修により、現在ではA・B棟でEV、A棟で共用入り口のスロープの設置が進み、徐々にバリアフリー化が進展している状況であり、明知住宅については「非対応」の状況となっています。

【バリアフリー対応状況】

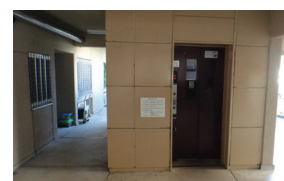
住宅名	車いす対応エレベーター	障がい者用トイレ	道路から入り口までの車いす対応スロープ	手すり	点字ブロック
助生住宅	非対応	設置義務なし	非対応	非対応	設置義務なし
明知住宅	非対応	設置義務なし	非対応	非対応	設置義務なし
福谷住宅	対応	設置義務なし	対応	対応	設置義務なし

※助生住宅は、現在、大規模改修に伴い、A・B棟でエレベーター、A棟で共用入り口のスロープが設置済みとなっています。

資料：公共建築物カルテ（みよし市公共施設等総合管理計画）



■ 助生住宅



■ 福谷住宅

(7) 整備履歴

住棟等の新設・建替年度をみると、助生住宅が1980（昭和55）年度にA・B棟及び集会所、1981（昭和56）年度にC棟を建替、明知住宅が1989（平成元）年度にA棟、1990（平成2）年度にB棟及び集会所を建替・新設、福谷住宅が2003（平成15）年度にA棟、2005（平成17）年度にB棟を住棟及び外構を含めて新設しています。

建替年度が最も古い助生住宅では、2010（平成22）年度までに長寿命化に向けた修繕が継続的に実施され、直近2箇年（2016～2017年度）では共用廊下及びE・V棟増築、住棟入り口部のスロープ設置など大規模な改修を行っています。

また、明知住宅では、建替後24年経過した2013（平成25）年度から2014（平成26）年度に居住性の向上に向けた修繕事業を実施しています。

なお、福谷住宅は建設後15年程度であり、特に修繕・改善事業は行われていない状況です。

【整備履歴（住宅別）】

■助生住宅

年度	工事概要	整備内容
1980	S55 A・B棟：建替（建築、管、污水处理場、電気等）、集会所：新設	建替/新設
1981	S56 C棟：建替（建築、管、污水处理場、電気等）	建替
1990	H2 浴室扉取替	修繕
1993	H5 避難梯子改修	修繕
1997	H9 風呂釜取替、A・B棟：集中検針盤取替、C棟：ガス管取替	修繕
1998	H10 メーター及び集中検針盤取替、風呂釜取替	修繕
2000	H12 A棟：バルコニー補修	修繕
2001	H13 空屋修繕、水槽タラップ取替、階段手摺り設置、下水道切替、ベランダ防水	修繕/改善
2002	H14 A・B棟：給水管布設替え	修繕
2003	H15 A棟：外壁及び防水改修	修繕
2004	H16 B棟：外壁塗装及び防水改修	修繕
2005	H17 C棟：外壁塗装及び防水改修	修繕
2006	H18 火災警報機設置、メーター取替（33ヶ所）、照明灯設置（1ヶ所）	修繕/改善
2007	H19 風呂釜取替	修繕
2009	H21 ポンプ室、プロパン庫塗装及びフェンス取替、消防活動空地設置3箇所、A棟：ポンプ取替、遊具取替	修繕/改善
2010	H22 ケーブルテレビ導入（72戸）	改善
2016	H28 A棟：大規模改修（共用廊下及びEV棟の増築、住戸内装改修）	修繕/改善
2017	H29 B棟：大規模改修（共用廊下・エレベーター棟増築、住戸内装改修、給水ポンプ室改修、自動火災報知設備新設、その他の建築）	修繕/改善

■明知住宅

年度	工事概要	整備内容
1989	H1 A棟：解体、建替（建築、管、電気）、給水設備工事、植栽工事、団地内道路工事	建替
1990	H2 B棟：解体、建替（建築、管、電気）、給水設備工事、植栽工事、団地内道路工事、幼児遊園整備工事、集会所：新設（建築、管、電気）	建替/新設
1998	H10 メーター及び集中検針盤取替	修繕
2003	H15 給水ユニット取替、バランス釜取替（57戸）	修繕
2006	H18 火災警報機設置、照明灯設置（1ヶ所）、メーター取替（65ヶ所）、駐車場区画線設置	修繕/改善
2008	H20 内装改修	修繕
2010	H22 ケーブルテレビ導入（64戸）	改善
2012	H24 屋上防水、ベランダ防水、外壁改修	修繕
2013	H25 A棟：風呂釜の撤去・新設、外壁貫通型ガス給湯器の新設、洗面台の撤去・新設	修繕
2014	H26 B棟：風呂釜撤去・新設、外壁貫通型ガス給湯器新設、A棟・B棟：排水管取替、台所排水管取替、外部縦管取替	修繕

■福谷住宅

年度	工事概要	整備内容
2003	H15 A棟：新設（建築、電気、機会、ガス、E・V等）	建替
2003	H15 A棟：外構工事	新設
2005	H17 B棟：新設（建築、電気、機会、ガス、E・V等）	建替
2005	H17 B棟：外構工事、管理施設工事	新設

資料：工事台帳データ（都市計画課）

3 入居者の状況

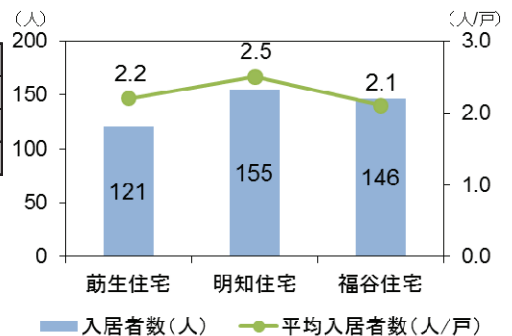
公営住宅の入居者数は、3住宅で総数422人〔2018（平成30）年10月1日時点〕、入居世帯は184世帯、1戸当たりの平均入居者は2.3人となっています。各住宅の状況を見ると、筋生住宅が121人（2.2人／戸）、明知住宅が155人（2.5人／戸）、福谷住宅が146人（2.1人／戸）で、明知住宅が入居数及び1戸当たりの平均入居者が多い状況となっています。

【入居者数】

項 目	計	筋生住宅	明知住宅	福谷住宅
入居者数（人）	422	121	155	146
戸数（戸）	184	54	62	68
平均入居者数（人／戸）	2.3	2.2	2.5	2.1

※平成30年10月1日現在では、筋生住宅は全72戸の内18戸が大規模改修に伴い空き室で、明知住宅は全64戸の内2戸が空き室となっています。

資料：都市計画課



また、年齢別にみると、65歳以上が最も多く、全体の32.2%を占める一方、18歳未満がこれに次いで24.9%を占め、平均年齢は44.4歳となっています。住宅別では、筋生住宅の平均年齢が48.7歳で最も高いのに対して、明知住宅は40.4歳と若年層の割合が高くなっており、筋生住宅や福谷住宅が約4割程度と高齢化の進展が顕著になっています。

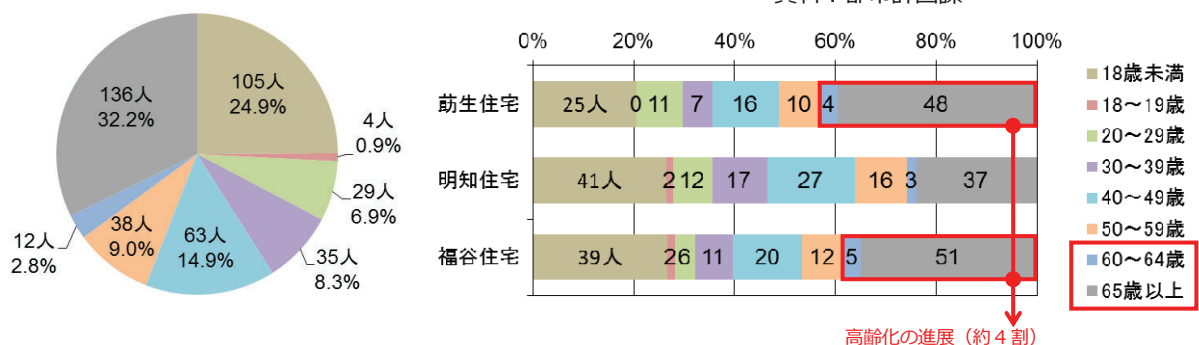
【年齢別入居者数】

年齢	人数	割合	筋生住宅		明知住宅		福谷住宅	
			人数	割合	人数	割合	人数	割合
18歳未満	105	24.9%	25	20.7%	41	26.5%	39	26.7%
18～19歳	4	0.9%	0	0.0%	2	1.3%	2	1.4%
20～29歳	29	6.9%	11	9.1%	12	7.7%	6	4.1%
30～39歳	35	8.3%	7	5.8%	17	11.0%	11	7.5%
40～49歳	63	14.9%	16	13.2%	27	17.4%	20	13.7%
50～59歳	38	9.0%	10	8.3%	16	10.3%	12	8.2%
60～64歳	12	2.8%	4	3.3%	3	1.9%	5	3.4%
65歳以上	136	32.2%	48	39.7%	37	23.9%	51	34.9%
計	422	100.0%	121	100.0%	155	100.0%	146	100.0%

【平均年齢】

住宅名	平均年齢 (歳)
筋生住宅	48.7
明知住宅	40.4
福谷住宅	45.2
計	44.4

資料：都市計画課



(1) 世帯人員別の入居状況

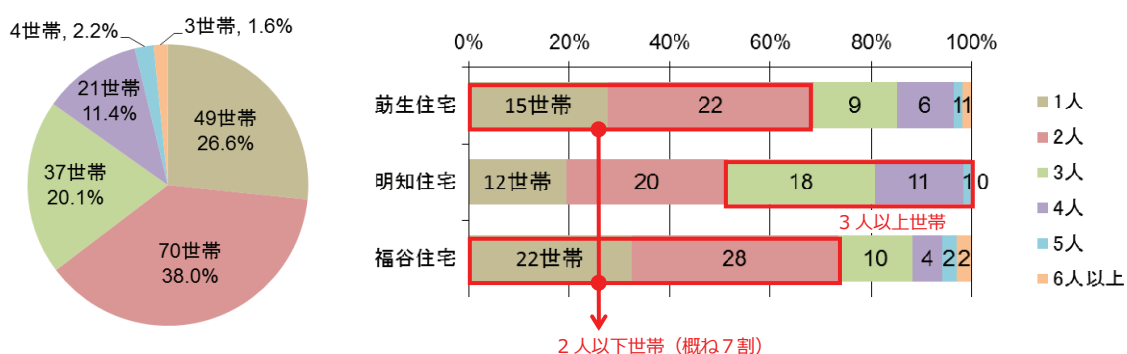
入居状況を世帯人員別にみると、2人世帯が70世帯（38.0%）と最も多く、次いで1人世帯が49世帯（26.6%）で、全体の約2/3が2人以下の世帯となっています。また、5人以上の世帯は7世帯（3.8%）と少ない入居状況となっています。

また、住宅別にみると、助生住宅、福谷住宅は全体傾向と同様、2人以下の世帯が約7割を占めていますが、明知住宅は2人以下の世帯は約半分であり、3人以上の世帯割合が高くなっています。

【世帯人員別入居状況】

世帯人員	世帯数	割合	(世帯)					
			助生住宅		明知住宅		福谷住宅	
			世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
1人	49	26.6%	15	27.8%	12	19.4%	22	32.4%
2人	70	38.0%	22	40.7%	20	32.3%	28	41.2%
3人	37	20.1%	9	16.7%	18	29.0%	10	14.7%
4人	21	11.4%	6	11.1%	11	17.7%	4	5.9%
5人	4	2.2%	1	1.9%	1	1.6%	2	2.9%
6人以上	3	1.6%	1	1.9%	0	0.0%	2	2.9%
計	184	100.0%	54	100.0%	62	100.0%	68	100.0%

資料：都市計画課



(2) 世帯主年齢別の入居状況

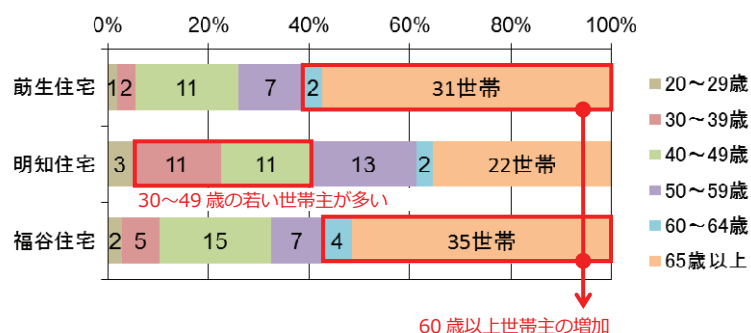
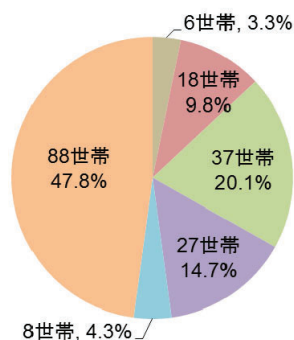
世帯主を年齢別にみると、65歳以上の世帯主が88世帯（47.8%）、60～64歳の世帯が8世帯（4.3%）であり、60歳以上の世帯主が約半数を占めています。また、50歳以上の世帯主が66.8%であることから、計画期間の10年後には世帯主の約2/3が高齢者となると推測されます。

また、住宅別にみると、明知住宅は30～49歳の若い世帯主が35.4%と比較的多いのに対して、助生住宅、福谷住宅は60歳以上の高齢の世帯主が約6割を占めています。

【世帯主年齢別入居状況】

年齢	世帯数	割合	(世帯)					
			助生住宅		明知住宅		福谷住宅	
			世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
20～29歳	6	3.3%	1	1.9%	3	4.8%	2	2.9%
30～39歳	18	9.8%	2	3.7%	11	17.7%	5	7.4%
40～49歳	37	20.1%	11	20.4%	11	17.7%	15	22.1%
50～59歳	27	14.7%	7	13.0%	13	21.0%	7	10.3%
60～64歳	8	4.3%	2	3.7%	2	3.2%	4	5.9%
65歳以上	88	47.8%	31	57.4%	22	35.5%	35	51.5%
計	184	100.0%	54	100.0%	62	100.0%	68	100.0%

資料：都市計画課



(3) 高齢世帯（60歳以上）の同居状況

入居者世帯の総数 184 世帯の内、60 歳以上の高齢者を含む世帯は 3 住宅で 99 世帯 (53.8%) であり、その内訳は、高齢者単身世帯が 41 世帯 (22.3%)、高齢者夫婦世帯が 37 世帯 (20.1%)、それ以外の高齢者同居世帯が 21 世帯 (11.4%) となっており、単身及び夫婦世帯が約 4 割となっています。

また、住宅別にみると、福谷住宅で単身世帯が 20 世帯と最も多く、筋生住宅・福谷住宅で単身及び夫婦世帯が約 5 割と高く、明知住宅は高齢世帯の入居が少なく、他の住宅に比べて若い世代の入居となっています。

【高齢世帯（60 歳以上）同居状況】

種 別	世帯数	割合	筋生住宅		明知住宅		福谷住宅	
			世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
高齢者単身	41	22.3%	14	25.9%	7	11.3%	20	29.4%
高齢者夫婦	37	20.1%	14	25.9%	7	11.3%	16	23.5%
高齢者同居	21	11.4%	6	11.1%	11	17.7%	4	5.9%
計	99	53.8%	34	63.0%	25	40.3%	40	58.8%
世帯総数	184	100.0%	54	100.0%	62	100.0%	68	100.0%

資料：都市計画課

(4) 子育て世帯の入居状況

入居者世帯の総数 184 世帯の内、子育て世帯（18 歳未満の家族がいる世帯）は 3 住宅で 58 世帯 (31.5%) となっています。

また、住宅別にみると、明知住宅が 25 世帯 (40.3%) と最も多くなっており、筋生住宅が 13 世帯 (24.1%) で他の住宅に比べて子育て世帯の入居は少なくなっています。

【子育て世帯入居状況】

種 別	世帯数	割合	筋生住宅		明知住宅		福谷住宅	
			世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
子育て世帯	58	31.5%	13	24.1%	25	40.3%	20	29.4%
世帯総数	184	100.0%	54	100.0%	62	100.0%	68	100.0%

※子育て世帯：18歳未満の家族がいる世帯

資料：都市計画課

(5) 外国人の入居状況

入居者世帯の総数 184 世帯の内、世帯主が外国人の世帯は 13 世帯で全体の 7.1%となっており、3 住宅ともあまり差はありませんが、筋生住宅と明知住宅でやや外国人の入居が多くなっています。また、国籍別にみると、アジア 7 カ国、次いで中南米 1 カ国、アフリカ 1 カ国で、アジアや中南米の外国人が多い入居状況となっています。

【外国人入居状況】

(世帯)

項 目	筋生住宅	明知住宅	福谷住宅	計
世帯数	5	5	3	13
総世帯数	54	62	68	184
割合	9.3%	8.1%	4.4%	7.1%

【国籍別内訳】

地域分類	アフリカ	中南米	アジア							(世帯)
国 籍	アルジェリア	ブラジル	中国	スリランカ	バングラデシュ	ベトナム	パキスタン	フィリピン	韓国	合計
筋生住宅	1	1	1	1	1					5
明知住宅		2				1	1	1		5
福谷住宅		2							1	3
計	1	5	1	1	1	1	1	1	1	13

資料：都市計画課

(6) 入居者の収入状況

入居者の収入分位の状況は、収入分位 1（収入金額 104,000 円以下）の世帯が 123 世帯で、全体の 66.8%を占め、その他の収入分位はいずれも 10%未満となっています。

また、収入の高いⅦ・Ⅷ区分（収入金額 214,001 円以上）は合わせて 22 世帯（11.9%）みられます。

住宅別にみると、全体傾向と同様に 3 住宅とも収入分位Ⅰの世帯が約 6～7 割を占めていますが、中でも明知住宅については収入分位Ⅷの世帯割合が 11.3%と他住宅に比べて高くなっています。

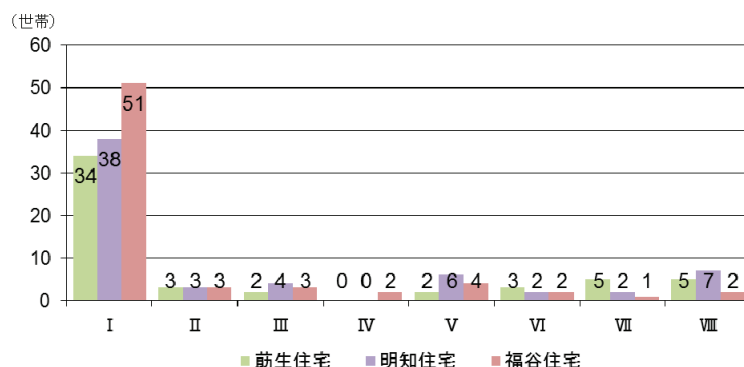
【入居者収入状況】

(世帯)

収入分位（円）		I	II	III	IV	V	VI	Ⅶ	Ⅷ	計
		～104,000	104,001～123,000	123,001～139,000	139,001～158,000	158,001～186,000	186,001～214,000	214,001～259,000	259,001～	
総 数	世帯数	123	9	9	2	12	7	8	14	184
	割合	66.8%	4.9%	4.9%	1.1%	6.5%	3.8%	4.3%	7.6%	100.0%
筋生住宅	世帯数	34	3	2	0	2	3	5	5	54
	割合	63.0%	5.6%	3.7%	0.0%	3.7%	5.6%	9.3%	9.3%	100.0%
明知住宅	世帯数	38	3	4	0	6	2	2	7	62
	割合	61.3%	4.8%	6.5%	0.0%	9.7%	3.2%	3.2%	11.3%	100.0%
福谷住宅	世帯数	51	3	3	2	4	2	1	2	68
	割合	75.0%	4.4%	4.4%	2.9%	5.9%	2.9%	1.5%	2.9%	100.0%

※収入分位：公営住宅法施行令第2条第2項

資料：都市計画課



4 募集の状況

(1) 募集・応募の状況

本市の募集方法は、2011（平成 23）年から毎年 4 月に一斉募集を行い、抽選で入居順を決定し、その後は随時募集を行っており、申込み年度内で入居順が回ってこなければ、新年度申込みでの再抽選としています。そのため、申込み倍率というものはありませんが、各年度の空き室発生数を各年度の申込み総数で除した値を申込み倍率として整理します。なお、各年度では政策的に空き室にする以外は、空き室は生じていない状況です。

住宅種別の募集及び応募状況をみると、2015（平成 27）年度から 2018（平成 30）年度までの 4 年間で 22 戸の募集（空き室発生数）に対して 150 世帯の応募（申込み総数）があり、申込み倍率は 6.82 倍で、4 年間は概ね 6～8 倍の倍率で推移しています。

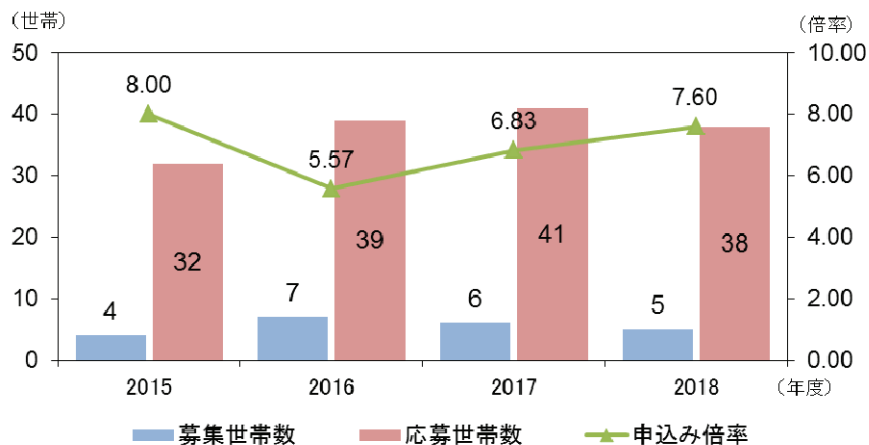
また、住宅別にみると、福谷住宅が 8.50 倍で他の 2 住宅に比べて 1.68 ポイント高く、間取りの選択肢や建築年数、市街地に近接する好立地な条件などから人気が高くなっています。

【募集・応募世帯数と申込み倍率の状況】

		(世帯)				
		4箇年 合計	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)
全 住 宅	募集世帯数	22	4	7	6	5
	応募世帯数	150	32	39	41	38
	申込み倍率	6.82	8.00	5.57	6.83	7.60
萌 生 住 宅	募集世帯数	0				
	応募世帯数	0				
	申込み倍率	—				
明 知 住 宅	募集世帯数	8	2	2	1	3
	応募世帯数	31	9	8	7	7
	申込み倍率	3.88	4.50	4.00	7.00	2.33
福 谷 住 宅	募集世帯数	14	2	5	5	2
	応募世帯数	119	23	31	34	31
	申込み倍率	8.50	11.50	6.20	6.80	15.50

※萌生住宅は、2015（平成 27）年から募集停止しており空室は無し

資料：都市計画課



5 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

(1) 収入超過者・高額所得者の入居状況

収入超過者は、直近3年間をみると全体的に増加傾向にあり、2018（平成30）年度は全住宅で28世帯（15.2%）と約1割強を占め、明知住宅に14世帯、次いで筋生住宅に11世帯の入居となっています。

高額所得者は、直近5年間をみると全体的に減少傾向であり、2017（平成29）年度に該当者がみられなかった以外は1～3人程度の該当者が入居している状況となっています。また、住宅別でみると、福谷住宅は過去5年間で該当者がなく、本来の住宅困窮者への適正な提供となっています。

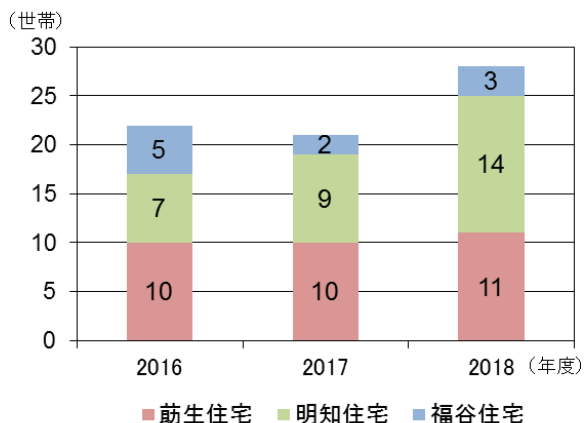
【収入超過者の状況】

	入居世帯数		(世帯)		
	※①	※②	2016年度 (H28)	2017年度 (H29)	2018年度 (H30)
全住宅	204	184	22 10.8%	21 10.3%	28 15.2%
筋生住宅	72	54	10 13.9%	10 13.9%	11 20.4%
明知住宅	64	62	7 10.9%	9 14.1%	14 22.6%
福谷住宅	68	68	5 7.4%	2 2.9%	3 4.4%

※①：2016～2017年度は全戸数を対象

資料：都市計画課

※②：2018年度は実績戸数を対象



【高額所得者の状況】

	入居世帯数		(世帯)				
	※①	※②	2014年度 (H26)	2015年度 (H27)	2016年度 (H28)	2017年度 (H29)	2018年度 (H30)
全住宅	204	184	3 1.5%	2 1.0%	2 1.0%	0 0.0%	1 0.5%
筋生住宅	72	54	1 1.4%	1 1.4%	0 0.0%	0 0.0%	1 1.9%
明知住宅	64	62	2 3.1%	1 1.6%	2 3.1%	0 0.0%	0 0.0%
福谷住宅	68	68	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%

※①：2014～2017年度は全戸数を対象

資料：都市計画課

※②：2018年度は実績戸数を対象

※高額所得者：2年連続して、公営住宅法施行令で定める金額を超える者

(2) 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

収入超過者に対しては、明け渡し努力義務が発生するので文書により通知しています。また、高額所得者に対しては、明け渡し請求を実施しています。

3 公営住宅等の現地調査

1 現地調査の目的と調査項目

(1) 現地調査の目的

市営住宅の状況を把握するため、現地調査にて団地の敷地状況や、各市営住宅及び共同施設（集会所）の外観確認及び写真撮影を行い、市営住宅の現状を把握します。

(2) 調査項目

調査は、国の策定指針にある事業手法の選定にかかる「1次判定」の住棟の3つの物理的特性（躯体の安全性、避難の安全性、居住性（住棟外部や共用部のバリアフリー性））を調査視点にして目視調査を実施します。

調査項目及び調査箇所等は、「策定指針」に示されている修繕項目別の「修繕周期表」に列挙されている修繕対象部位や、「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）」に掲げられている日常点検の対象部位などを参考にして設定します。

また、現地での目視調査の他、躯体の耐震性能、建物の二方向避難及び防火区画、住戸の面積・設備状況などは既往資料にて把握・確認します。

【調査項目】

調 査	調査項目	主な調査箇所
建 物 調 査 (住棟、集会所)	外部の劣化・損傷等	・建物躯体
		・外壁
		・屋上、屋根
	機能性（バリアフリー化）	・階段
敷 地 調 査	外構の劣化・損傷等	・入口スロープ、エレベーター
		・通路
		・フェンス、塀
※参考 附属施設調査	劣化・損傷等	・擁壁
		・自転車置場
		・倉庫
		・ポンプ庫、プロパン庫など
	全体概況	・ゴミ置場
		・児童遊園

【調査項目の検討表】

① 策定指針 p 32～34 〔1次判定（住棟の物理的特性）〕

【躯体の安全性】

- ・耐震改修の必要性の有無（設計図書等により評価）

【避難の安全性】

- ・二方向避難及び防火区画の確保の状況（設計図書等により評価）

【居住性】

- ・居住性の現状及び改善の必要性（設計図書等により評価）

- 1) 住戸面積
- 2) 省エネルギー性
- 3) **バリアフリー性**（住戸内、共用部分及び屋外）
- 4) 住戸内の設備状況：浴室の設置状況等

調査項目の設定手順

《調査視点》

- 国の策定指針にある「1次判定」の住棟の3つの物理的特性に着目

- ・躯体の安全性
- ・避難の安全性
- ・居住性（特に住棟外部や共用部のバリアフリー性）

《調査項目》

- 以下を参考に設定

- ①国の策定指針に示されている修繕項目別の「修繕周期表」に列挙されている修繕対象部位
- ②「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）」に掲げられている日常点検の対象部位

《調査箇所等》

1 住棟・集会所

【躯体の安全性】

- 耐震改修／既往資料等で確認
- 劣化・損傷（躯体）／屋上・屋根、外壁、鉄部、バルコニー
- 劣化・損傷（敷地）／外構（通路、塀、フェンス、擁壁など）

【避難の安全性】

- 二方向避難及び防火区画／既往資料等で確認
- 劣化・損傷／廊下、階段、（扉）

【居住性】

- バリアフリー性／共用部（出入口、廊下、階段など）
- その他状況／既往資料等で確認

2 附属施設（※参考として目視調査）

- 自転車置場、ゴミ集積場、倉庫、ポンプ庫、プロパン庫、児童遊園（遊具、ベンチ等）など

① 策定指針 p 46～49 〔修繕周期表〕

1 屋根防水

- 屋上防水（保護防水）：屋上、塔屋、ルーフバルコニーの「劣化」
- 屋上防水（露出防水）：屋上、塔屋の「劣化」
- 傾斜屋根：屋根の「劣化」
- 底・笠木等防水：庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等の「劣化」

2 床防水

- バルコニー床防水：バルコニーの床（側溝、幅木を含む）の「劣化」
- 開放廊下・階段等床防水：開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）の「劣化」

3 外壁塗装等

- コンクリート補修：外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（1/2カット、1/4部分）の「安全性、劣化」
- 外壁塗装：外壁、手すり壁等の「安全性、劣化、美観」
- 軒天塗装：開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分の「安全性、劣化、美観」
- タイル張補修：外壁・手すり壁等の「安全性、劣化、美観」
- シーリング：外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等の「安全性、劣化」

4 鉄部塗装等

- 鉄部塗装（雨掛かり部分）
 - ・（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すりの「劣化」
 - ・（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板、物干金物等の「劣化」
 - ・屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンスの「劣化」
- 鉄部塗装（非雨掛かり部分）：（鋼製）住戸玄関ドア、（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等の「劣化」
- 非鉄部塗装
 - ・（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等の「劣化」
 - ・（ボード、樹脂、木製等）隔て板・1/2カット・雨樋等の「劣化」

5 建具・金物等

- 建具関係
 - ・住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドアの「安全性」
 - ・窓サッシ、面格子、網戸、シャッターの「安全性」
- 手すり：開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーンの「安全性」
- 屋外鉄骨階段：屋外鉄骨階段の「安全性」
- 金物類（集合郵便受等）
 - ・集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等の「利便性」
 - ・笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等の「安全性」
 - ・屋上フェンス等の「安全性」
- 金物類（メーターボックス扉等）：メーターボックスの扉、パイプベースの扉等の「利便性」

6 共用内部

- 共用内部
 - ・管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等、エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井の「美観」

14 昇降機設備

- 昇降機：カゴ内装、扉、三方枠等、全構成機器の「利便性」

15 立体駐車場設備

- 自走式駐車場：プレハブ造（鉄骨増+ALC）の「利便性」
- 機械式駐車場：2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピストン式）、垂直循環方式等の「美観」

16 外構・附属施設

- 外構
 - ・平面駐車場、車路・歩道等舗装、側溝、排水溝の「劣化、利便性」
 - ・団障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等の「安全性、利便性」
 - ・埋設排水管、排水桝等、※埋設給水管を除く（供給処理施設機能の維持）
- 附属施設
 - ・自転車置場、ゴミ集積所の「利便性」
 - ・植栽の「美観」

② 日常点検マニュアル p 35～36

●敷地及び地盤

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

●建築物の外部

- ア) 基礎
 - ・基礎の沈下等の状況
 - ・基礎の劣化及び損傷の状況
- イ) 土台
 - ・土台の沈下等の状況
 - ・土台の劣化及び損傷の状況
- ウ) 外壁（躯体等）
 - ・木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況
 - ・補強コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況
 - ・PCa、鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況
- エ) 外壁（外装仕上げ材等）
 - ・塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く）、モルタル等の劣化及び損傷の状況
 - ・金属系パネルの劣化及び損傷の状況
 - ・コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況
 - ・シーリングの劣化及び損傷の状況
- オ) 外壁（窓サッシ等）
 - ・サッシ等の劣化及び損傷の状況

カ) 建具

- ・共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況
- ・シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況
- キ) 金物類
 - ・落下防護庇の劣化及び損傷の状況
 - ・集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況

●屋上及び屋根

- ア) 屋上面、屋上回り
 - ・屋上面の劣化及び損傷の状況
 - ・雨樋の劣化及び損傷の状況
- イ) 屋根
 - ・屋根の劣化及び損傷の状況

●避難施設等

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

※①：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月／国土交通省

②：公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）平成 28 年 8 月／国土交通省

2 現地調査の結果

(1) 筋生住宅

建物調査

【全景】



A棟：東南面



A棟：北面（バリアフリー改修済）



B棟：東西面



B棟：北面（バリアフリー改修中）



C棟：東面



C棟：北面（バリアフリー改修前）

【外壁】



南面ベランダ（損傷・劣化は見られない）



北面窓回り（基礎部分に補修跡あり）



南面：窓回り



北面：窓回り



北面：階段入口

※外壁には特に大きな損傷・劣化は見られない。

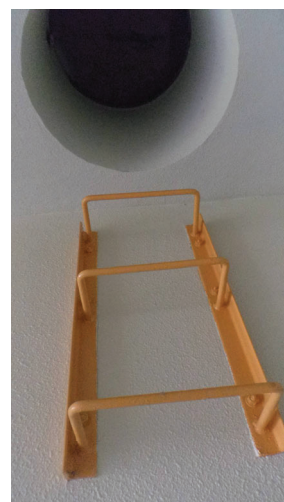
【階段】



バリアフリー改修前の階段入口



バリアフリー改修前の階段



屋上点検口

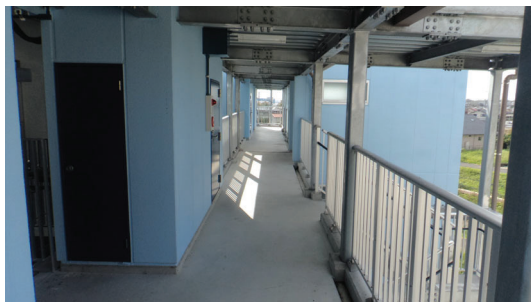


バリアフリー改修後の階段室



バリアフリー改修後の階段

【バリアフリー】



バリアフリー改修後の1階通路（A棟）



バリアフリー改修後の入口スロープ（A棟）



※バリアフリー改修は北側に張り出し
通路・エレベーター設置済み

【集会所】



集会所入口



集会所北面



集会所屋根

※集会所は損傷、著しい劣化は見られない。

敷地調査



排水溝周りのグレーチングの錆



マンホール蓋の錆



敷地周りの側溝の土砂堆積



一部の駐車場マーキング（劣化が見られる）



付属施設調査



物置（屋根が錆で劣化）



物置（屋根は改修されているが、扉に錆）



倉庫（シャッターに若干の錆）



駐輪場（C棟前）



駐輪場（A棟前：再整備済）



給水タンク（損傷、劣化は見られない）

【遊び場・遊具】



遊び場



遊び場・遊具

(2) 明知住宅

建物調査

【全景】



A棟：南側全景



A棟：北側全景



B棟：南側全景



B棟：北側全景

【外壁】



A棟：妻側外壁

※一部、タイルの補修跡が見られる。



B棟：妻側外壁



南側ベランダ



南側入隅部分



北側階段回り外壁

※外壁には特に大きな損傷・劣化は見られない。

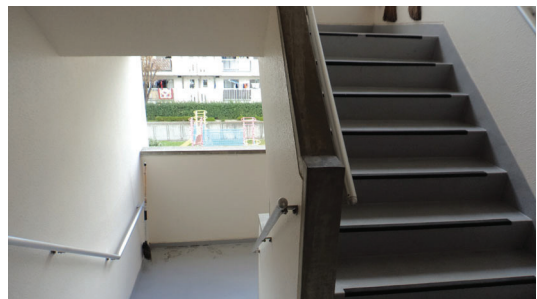
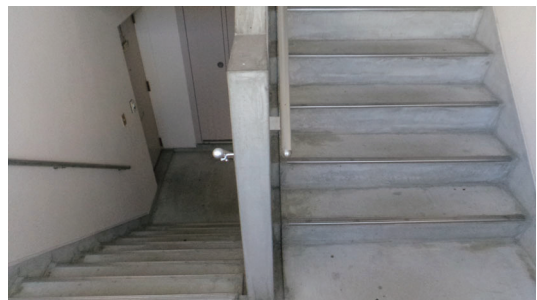


北側窓回り

【階段】



※階段室入口に段差が見られる。



※階段には手摺が設置済み



階段室最上階



屋上点検口

【バリアフリー】



※駐車場、遊び場からはスロープが設置されているが、階段室の入口に段差がある。



【集会所】



中庭に設置された集会所



特に損傷、劣化は見られない。



敷地南側の土留め壁

(経年の汚れはあるが、損傷・劣化は見られない)



通路のインターロッキングブロックに凹凸が見られる。



駐車場で入口の階段踏面の損傷

駐車場のマーキングが劣化

付属施設調査



物置（屋根一面に錆が拡がり、劣化が確認できる）



駐輪場



LPガス貯蔵庫・ポンプ室・給水タンク

【遊び場・遊具】



遊び場（中庭）



遊具（塗装の劣化がみられる）

(3) 福谷住宅

建物調査

【全景】



南側全景



北側全景



西側全景

【外壁】



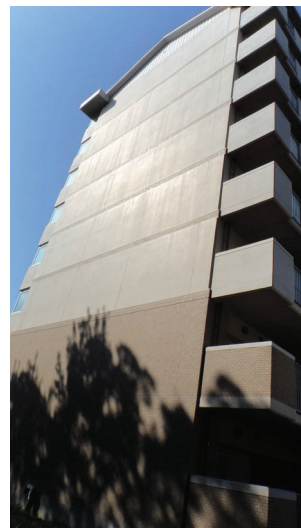
エントランス付近



階段回り外壁



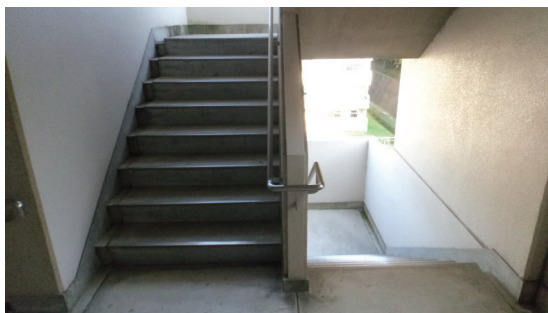
外壁入隅部分



妻側外壁

※外壁には特に大きな損傷・劣化は見られない。

【階段】

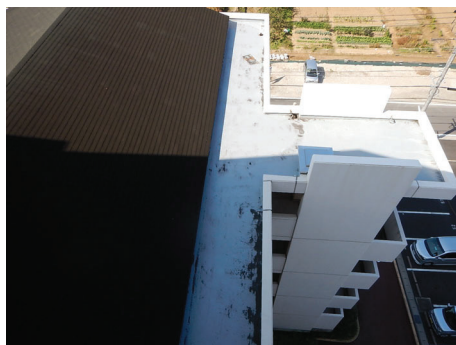


※階段には手摺が設置済み

【屋上・屋根】



屋上点検口

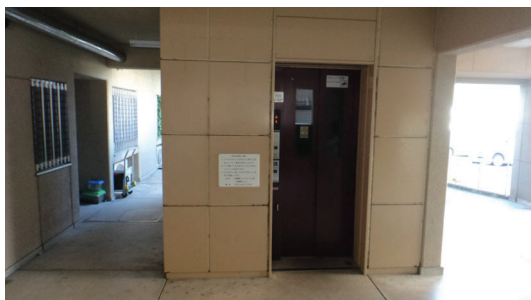


屋上・屋根（5階建住棟）



屋上・屋根（8階建住棟）

【バリアフリー】



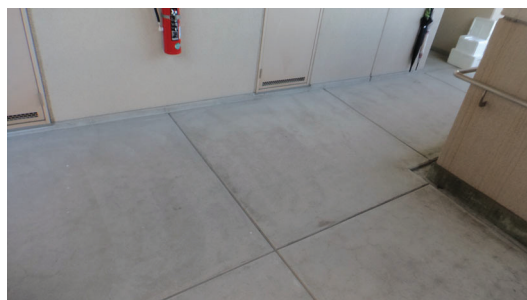
エレベーター設置済み



エントランス部分のスロープ設置済み



通路には手摺設置済み



通路床面

敷地調査



法面の擁壁



屋外通路（舗装にヒビがみられる）



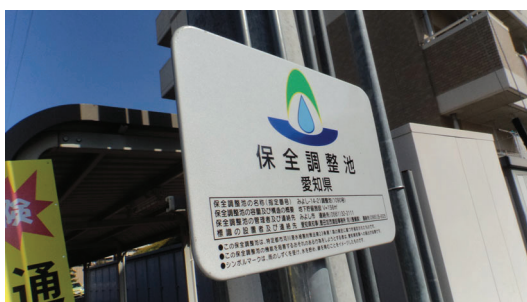
駐車場



広場



屋外通路のスロープ



調整池（看板）

付属施設調査



物置（汚れはあるが、損傷・劣化は見られない）

【遊び場・遊具】



遊び場



自転車置場



ベンチ（塗装の劣化が見られる）

(4) 現地調査結果のまとめ

現地調査を行った3住宅ともに、建物本体（住棟・集会所）については、概ね劣化は見られませんでした。付属施設の倉庫（物置）、自転車置場、駐車場・通路の舗装などに部分的な劣化がみられました。

バリアフリー化については、福谷住宅では対応済みであり、昴生住宅についても現在、工事中ですが、明知住宅については敷地内通路から住戸へ至る経路で段差・階段があることから、バリアフリー化の対策を検討する必要があります。

4 長寿命化に関する基本方針

1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

(1) ストックの状況把握と課題の整理

公営住宅等ストックの状況や現地調査等の結果を踏まえ、公営住宅等の整備にかかる課題を以下のように整理します。

ストックの状況把握（現況分析）	課題の整理
【上位関連計画の取組方針】 ○住生活基本計画（全国、愛知県）では、建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新が求められている ○地域住宅計画（愛知県）では、公営住宅等の居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化などの改善事業や、集会所改善事業の推進が求められている ○公共施設等総合管理計画（みよし市）では、施設の安全性確保、長寿命化の推進とライフサイクルコストの縮減などが求められている 【管理戸数の状況】 ○建設年度は、筋生住宅のA棟・B棟が1980（昭和55）年度、C棟が1981（昭和56）年度と古く、次いで明知住宅のA棟が1989（平成元）年度、B棟が1990（平成2）年度、福谷住宅のA棟が2003（平成15）年度、B棟が2005（平成17）年度の建設 ○耐用年数は、2018（平成30）年度及び計画最終年度の2028年度で耐用年数を経過する住戸はなし ○2018（平成30）年度では、筋生住宅の全戸（72戸）が耐用年数の半数を経過しており、2028年度には筋生住宅及び明知住宅で全戸数の66.7%（136戸/204戸）が耐用年数の半数を経過する状況 ○共同施設の集会所は、筋生住宅・明知住宅はいずれも2028年度で耐用年数を経過	●老朽化対策と予防保全的な適正修繕・管理 ・計画最終年度の2028年度までに耐用年数を経過する住戸はありませんが、2028年度までに筋生住宅・明知住宅で全戸数の66.7%（136戸/204戸）が耐用年数の1/2を経過し、集会所2箇所も耐用年数を経過して老朽化が進行することから、居住者の安全性の確保や長期的に住宅ストックを運営管理していくため、それぞれの経過時期を考慮しつつ、予防的に改修、修繕・改善を適正に実施していく必要があります。 ●更新・改善における効率的な事業の実施 ・計画最終年度には、約6割を超える多くの老朽住戸等の更新が必要になってくるため、居住者の安全性確保等の観点から市の財政状況を踏まえ、計画的、効率的に更新・改善していく必要があります。

- 間取りは、「3DK」が 188 戸（92.2%）と最も多く、それ以外は「2DK」・「2DK シルバー」がそれぞれ 8 戸（3.9%）で福谷住宅のみでの供給
- バリアフリー対応状況は、福谷住宅では車いす対応エレベーター（E V）、共用入り口のスロープ・自動ドア・手すりなどが設置済み
- 苳生住宅も 2016 年度から共用廊下及び E V 棟の増築などの大規模改修により、現在では A・B 棟で E V、A 棟で共用入り口のスロープの設置が進み、徐々にバリアフリー化が進展
- 明知住宅は「非対応」
- 建設年度が最も古い苳生住宅は、2010（平成 22）年度までに長寿命化に向けた修繕が継続的に実施され、直近 2 箇年では共用廊下及び E V 棟増築、住棟入り口部のスロープ設置など大規模な改修を実施
- 明知住宅は、建築後 24 年経過した 2013（平成 25）年度から 2014（平成 26）年度に居住性の向上に向けた修繕事業を実施
- 福谷住宅は、建築後 15 年程度であり、特に修繕・改善事業は行われていない

【現況調査結果】

- 現地調査を行った 3 住宅ともに、建物本体（住棟・集会所）は、緊急的に対応すべき劣化・損傷等は見られない
- 付属施設の倉庫（物置）、自転車置場、駐車場・通路の舗装などに部分的な劣化が見られる
- バリアフリー化は、福谷住宅では対応済みで、苳生住宅も現在、工事中。明知住宅は敷地内通路から住戸へ至る経路で段差・階段がある

【入居者等の状況】

- 1 戸当たりの平均入居者は 2.3 人
- 過去の推移では、入居者総数及び平均入居者数とも減少傾向で、小家族の入居状況
- 全体的に高齢化している状況で、苳生住宅や福谷住宅が約 4 割程度と高齢化の進展が顕著
- 全体の約 2/3 が 2 人以下の世帯で、明知住宅は 3 人以上の世帯割合が高い

●高齢者や子育て世帯等の居住性に配慮した整備

- ・明知住宅では、敷地内通路から住戸へ至る経路で段差・階段があることから、バリアフリー化の対策を検討する必要があります。
- ・入居世帯の約 5 割が高齢世帯で、計画最終年度の 2028 年度には約 7 割まで高齢化が進むと予測され、住宅によっては子育て世帯が多い住宅も見られることから、それぞれの住宅の特性を踏まえ、高齢者や子育て世帯等の居住性の向上に向けて住棟、住戸内、設備面での更新・整備が必要となります。

○60 歳以上の世帯主は 52.1%と入居世帯の半数以上 ○50 歳以上の世帯主は 66.8%を占め、計画期間の 10 年後には世帯主の約 2/3 が高齢者となると推測 ○高齢世帯では単身及び夫婦世帯が約 4 割 ○明知住宅は高齢世帯の入居が少なく、他の住宅に比べて若い世代の入居 ○子育て世帯（18 歳未満の家族がいる世帯）は約 3 割 ○明知住宅の子育て世帯の入居は 25 世帯（40.3%）と最も多い ○外国人世帯主は 13 世帯で全体の 7.1% ○アジアや中南米の外国人が多い入居状況 ○収入分位Ⅰの世帯が 123 世帯（66.8%）で約 7 割、その他の収入分位はいずれも 10%未満 ○明知住宅では収入分位Ⅷの世帯が 11.3%と多い ○申込み倍率は直近 4 年間平均で 6.82 倍、4 年間は概ね 6～8 倍の倍率で推移 ○福谷住宅が 8.50 倍で倍率が高く、間取りの選択肢や建築年数、市街地に近接する好立地な条件などから人気が高い ○収入超過者は、直近 3 年間では増加傾向で約 1 割強 ○高額所得者は、直近 5 年間では減少傾向で 1～3 人程度の居住	●外国人入居者が安心して暮らせる環境整備 ・外国人が安心して暮らせるための住環境の整備や居住者のコミュニティ形成に向けた取組などが必要となります。 ●収入超過者等への取組継続 ・文書による通知や明け渡し説明などを今後も継続し、低額所得者への提供拡充を図っていく必要があります。
--	---

（２）修繕の実施・データ管理に関する方針（ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針）

市営住宅のストック状況を把握し、管理するためには、管理データベースの構築と定期的・計画的な点検が重要です。予防保全的な観点から、以下の内容を実施します。

- ① 住棟毎の状況を随時確認するため、現在、実施している、市営住宅の住棟単位での整備・管理等履歴のデータベース化を継続していきます。
- ② 履歴データを活用して、市営住宅等の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。

2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの削減に関する方針

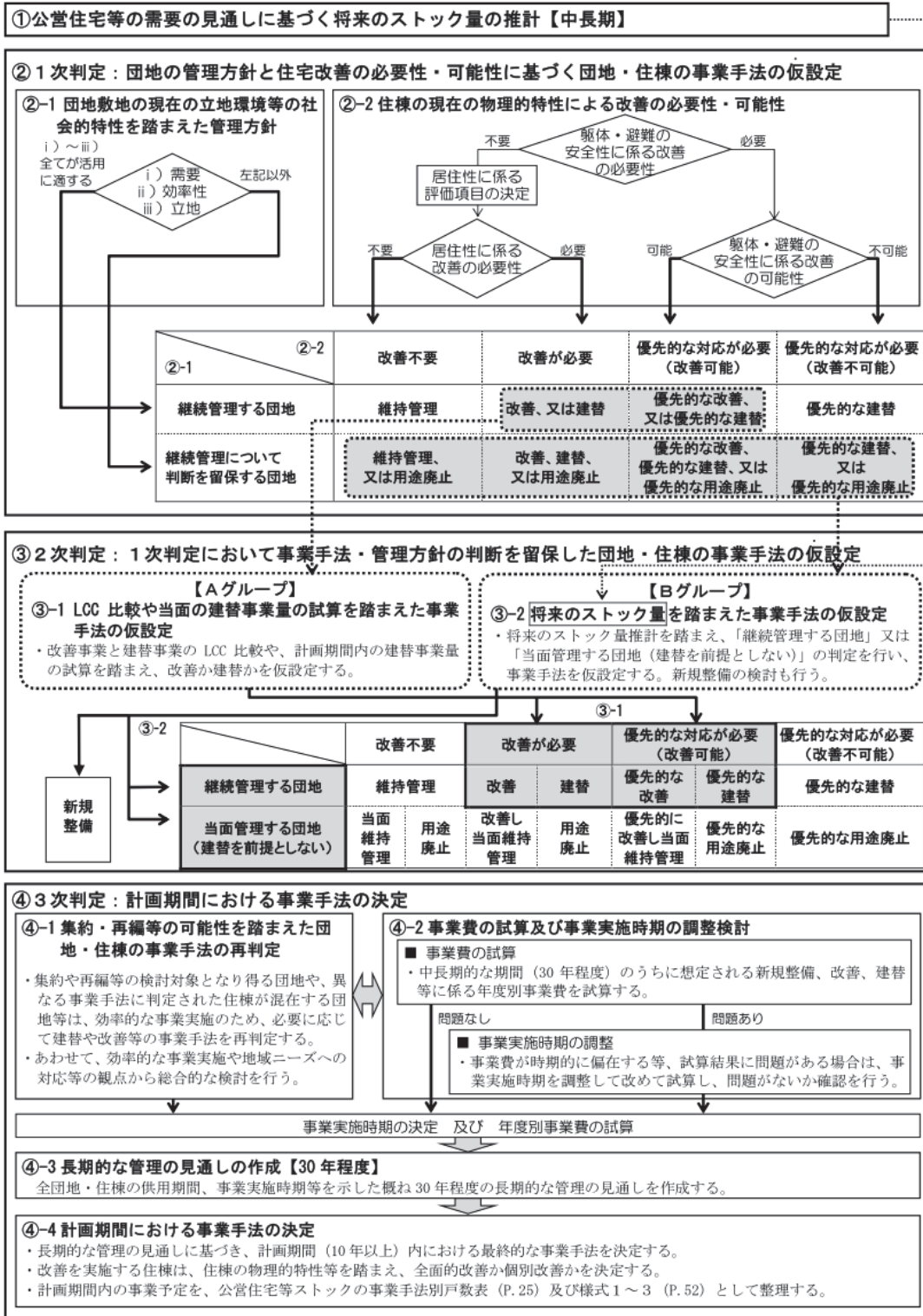
市営住宅の長寿命化による、ライフサイクルコストの削減を図るため、以下の内容を実施します。

- ① 予防保全的な修繕の際に、仕様のアップグレード等による耐久性の向上により長寿命化を図ります。
- ② 予防保全的な維持管理を実践し、修繕周期の延長などによりライフサイクルコストの削減を図ります。
- ③ 定期点検を充実させ、効率的な修繕又は改善工事を実施することにより、建物の長寿命化を図ります。

5 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1 事業手法の選定フロー

各住宅・住棟の活用手法の選定は、以下の選定フローに沿って行います。



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月）

2 事業手法の選定

(1) 公営住宅等の需要見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

国土交通省が提供する「ストック推計プログラム」により、将来のストック量を推計します。

【ステップ0】世帯主の年齢階層別世帯数の推計

世帯主 の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	21,021	23,258	24,456	25,139	25,325	25,485	26,098
20歳未満	204	184	169	155	150	135	135
20～24歳	860	1,135	1,321	1,295	1,125	1,138	1,075
25～29歳	1,602	1,507	1,616	1,809	1,743	1,524	1,535
30～34歳	1,996	1,806	1,642	1,735	1,908	1,823	1,614
35～39歳	2,484	2,054	1,752	1,536	1,580	1,686	1,605
40～44歳	2,611	2,800	2,246	1,938	1,725	1,809	2,035
45～49歳	2,294	2,965	3,107	2,532	2,229	2,022	2,217
50～54歳	1,623	2,374	2,948	3,072	2,488	2,178	2,032
55～59歳	1,512	1,526	2,088	2,489	2,483	1,941	1,674
60～64歳	1,722	1,438	1,488	2,045	2,467	2,503	1,966
65～69歳	1,662	1,835	1,492	1,579	2,226	2,772	2,919
70～74歳	1,214	1,632	1,771	1,434	1,517	2,139	2,653
75～79歳	719	1,103	1,470	1,642	1,346	1,432	2,068
80～84歳	358	592	840	1,124	1,279	1,043	1,156
85歳以上	160	307	505	753	1,058	1,342	1,413

※「ストック推計プログラム ステップ0」による推計結果

【ステップ1～3】の推計結果：著しい困窮年収未満の世帯数

	2020 年度	2025 年度	2028 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度
著しい困窮年収未満の世帯数	1,963	2,036	2,073	2,097	2,149	2,236

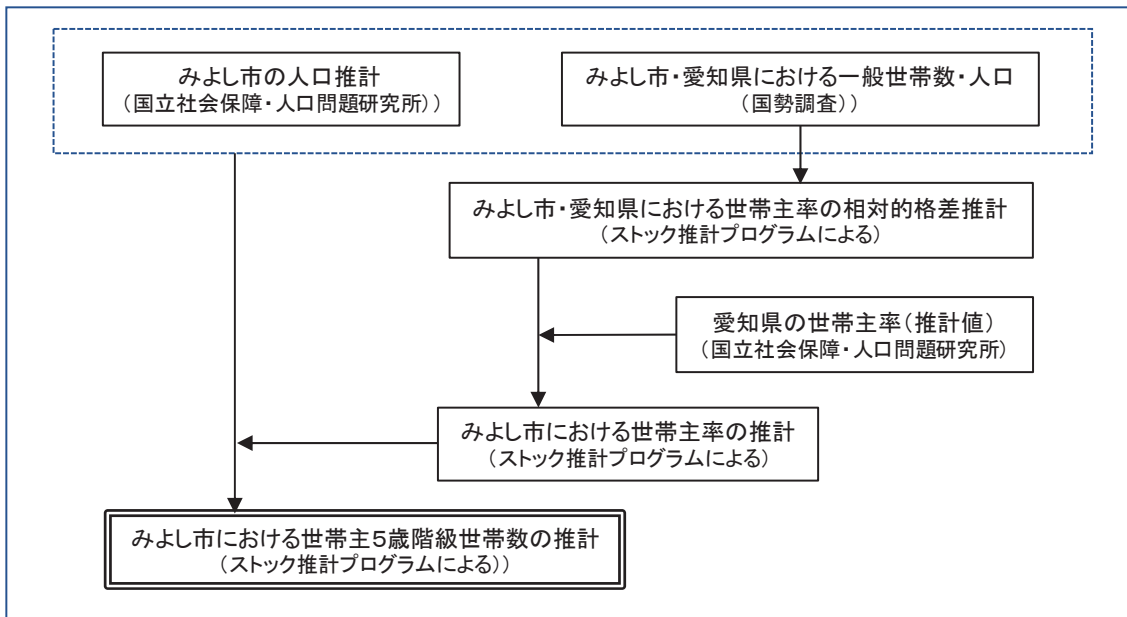
※「ストック推計プログラム ステップ1～3【町村・全国版】」による推計結果

本市の公営住宅は3団地合わせて204戸であり、現状でも、将来においても必要とされるストック量の1割程度に過ぎません。

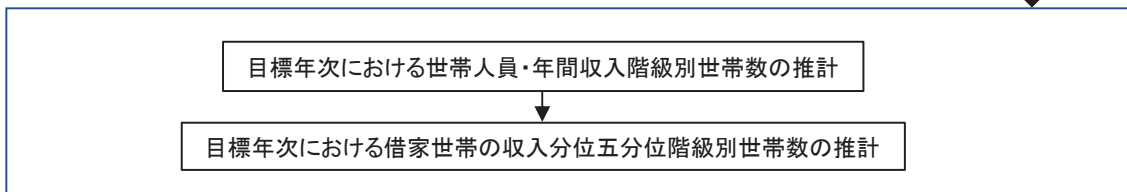
従って、現在のストックは、最低限維持していく必要があります。

【ストック推計の流れ】

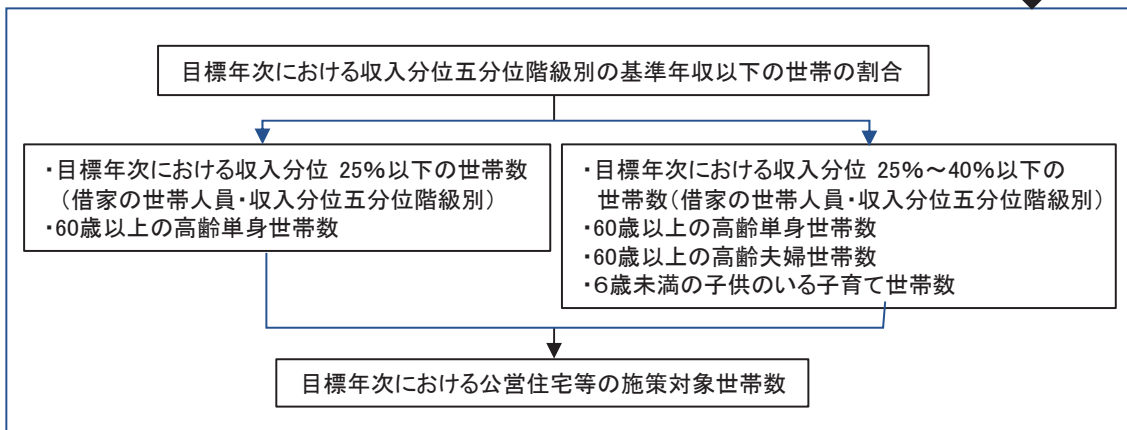
【ステップ0】 みよし市の将来世帯数の推計



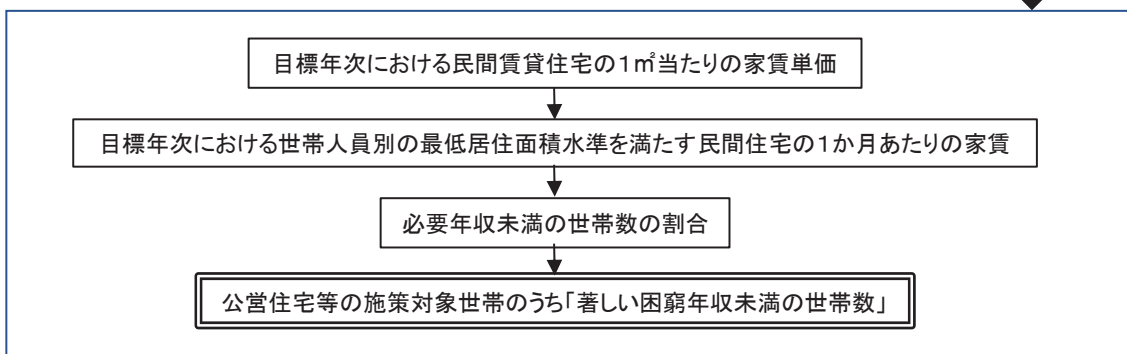
【ステップ1】 借家世帯の収入分位別世帯数の推計



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



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



【ステップ1】 借家世帯の収入分位別世帯数の推計

借家	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 241万円	241万円 ～ 355万円	355万円 ～ 488万円	488万円 ～ 710万円	710万円 ～	
2015年推計	2,030	1,065	1,392	965	516	5,969
2020年推計	2,020	1,013	1,334	1,169	657	6,194
2025年推計	1,962	945	1,253	1,334	807	6,300
2028年推計	1,903	901	1,188	1,419	882	6,293
2030年推計	1,864	872	1,145	1,476	933	6,289
2035年推計	1,767	824	1,025	1,613	1,044	6,272
2040年推計	1,704	793	934	1,778	1,164	6,372

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

借家	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 241万円	241万円 ～ 355万円	355万円 ～ 488万円	488万円 ～ 710万円	710万円 ～	
2015年推計	1,094	641	453	15	0	2,203
2020年推計	1,109	592	490	21	0	2,211
2025年推計	1,116	549	641	75	0	2,381
2028年推計	1,119	534	672	114	0	2,439
2030年推計	1,121	524	692	140	0	2,478
2035年推計	1,123	524	671	266	1	2,585
2040年推計	1,115	519	629	442	2	2,707

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

借家	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 241万円	241万円 ～ 355万円	355万円 ～ 488万円	488万円 ～ 710万円	710万円 ～	
2015年推計	1,094	537	261	8	0	1,900
2020年推計	1,109	528	311	15	0	1,963
2025年推計	1,116	505	374	42	0	2,036
2028年推計	1,119	506	386	62	0	2,073
2030年推計	1,121	506	395	75	0	2,097
2035年推計	1,123	524	375	126	0	2,149
2040年推計	1,115	519	414	188	0	2,236

※「ストック推計プログラム【町村・全国版】（国土交通省）」による推計結果

【推計条件】

- 1ー①. 世帯人員・収入・住宅所有関係別世帯数の推計
⇒ B. 対数近似による推計 を適用
- 1ー②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入階級別の世帯の構成割合の推計
⇒ C. 指数近似による推計 を適用
- 2ー①a. 公営住宅収入基準 本来階層 25%以下
⇒ 裁量階層 25%以上 40% 以下
- 2ー①. 世帯人員・収入階級別の公営住宅収入基準該当世帯の割合の推計
⇒ C. 指数近似による推計 を適用
- 2ー④. 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢)
⇒ 60歳以上 を対象
- 3ー①. 著しい困窮年収未満の世帯(必要年収未満世帯)の割合の推計
⇒ 「り家賃」の推計方法を選択し、下記のいを適用

(2) 1次判定(団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定)

1次判定では、「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の以下の考え方に基づき、3住宅とも「改善又は建替」(Aグループ)と判定します。

②-1 社会的特性の判定の考え方

需要	○：空き家募集時の応募倍率が「1.0以上」 ×：空き家募集時の応募倍率が「1.0未満」
効率性	○：敷地規模が大きく、かつ敷地が平坦であること ×：上記外
立地	○：最寄り鉄道駅、または通学校区の小学校から2km圏 ×：上記外

↓

②-1総合判定	上記項目が3つとも「○」	継続管理
	それ以外	判断を留保

②-2 物理的特性の判定の考え方

安全性の判定 (改善の必要性)	改善が「不要」：新耐震基準で建設された団地、耐震補強された団地、 または耐震診断結果が問題ない団地
	改善が「必要」：上記外の団地

安全性の判定 (改善の可能性)	改善の可能性あり〔可能〕：下記以外 改善の可能性なし〔－〕：二方向避難及び防火区画の確保により避難 の安全性が確保されているもの
--------------------	--

老朽度	○：下記外のもの △：現地調査で確認された軽微な改善箇所があるもの ×：建築後20年以上経過したもので、防水、設備など主要部分の改修 が実施されていないもの	
居住性	○：下記外のもの △：住戸面積が最低居住面積水準※40㎡/戸以上(3人居住基準)かつ、 バリアフリーの面で改善が必要なもの ※最低居住面積水準(2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡) ×：住戸面積が40㎡/戸未満(3人居住基準)かつ、バリアフリーの面 で改善が必要なもの	
老朽度・居住性 の改善の必要性	上記項目が2つとも「○」	改善が「不要」
	それ以外	改善が「必要」

↓

②-2総合判定	上記の安全性、老朽度・居住性が「不要、－、○」	改善が「不要」
	それ以外	改善が「必要」

【1次判定結果】

②-1 \ ②-2	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）
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
継続管理について判断を保留する団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替又は優先的な用途廃止

2次判定へ

【A グループ】

③-1 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

【B グループ】

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

基準年 2018

団地名	建設 年度	経過 年数	耐用 年数	構造	階 数	棟 数	戸 数	主な 改善実績	② 1次判定										1次判定結果	ゲ ル ー プ
									②-1 社会的特性				②-2 物理的特性							
									需 要	効 率 性	立 地	判 定 結 果	安全性	安全性	老朽度・居住性		判 定 結 果			
改善の 必要性	改善の 可能性	老 朽 度	居 住 性	改善の 必要性																
助生住宅	1980	38	70	PC RC (中耐)	4	3	72	2000 ハルエー補修 2002 給水管布設 替え 2003-2005 外壁塗装、 防水改修 2016-2017 バリアフリー改修他	○※	○	○	継続 管理	不要	－	△	○	改善が 必要	改善が 必要	改善、又 は建替	A
明知住宅	1989	29	70	RC (中耐)	4	2	64	2008 内装改修 2012 屋上防水、 ベランダ防水 外壁改修 2014 排水管・台所 水管・外部縦 管取替	○	○	○	継続 管理	不要	－	△	△	改善が 必要	改善が 必要	改善、又 は建替	A
福谷住宅	2003	15	70	RC (高耐)	8・5	2	68	－	○	○	○	継続 管理	不要	－	△	○	改善が 必要	改善が 必要	改善、又 は建替	A

※助生住宅は2015(平成27)年から募集を停止しているが、空室が無い入居状況となっている。

注) 建設年度は最後の住棟の建設年度

(3) 2次判定（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・住棟の事業手法の仮設定）

3住宅は1次判定において、何れも「改善又は建替」（Aグループ）と判定されましたが、建築後経過年数、改修履歴、公営住宅の建替施行要件などを踏まえると、2次判定では3住宅ともに「改善」と設定します。

【2次判定結果】

団地名	1次判定結果	グループ	建設年度	経過年数	③ 2次判定					2次判定結果
					③-1【Aグループ】	判定結果	③-2【Bグループ】		判定結果	
					改善事業と建替事業の比較		将来活用の優先順位	将来ストック量との比較		
萌生住宅	改善、又は建替	A	1980	38	計画期間内に建替施行要件35年以上経過になるが、バリアフリー改修中であり、計画期間内は改善が適当	改善				改善
明知住宅	改善、又は建替	A	1989	29	計画期間内に建替施行要件35年以上経過になるが、2008～2014年にかけて改修が実施されてるため、計画期間内は改善が適当	改善				改善
福谷住宅	改善、又は建替	A	2003	15	計画期間内に建替施行要件35年以上経過にならず、建替は対象外	改善				改善

【耐用年数と事業施行要件】

事業	(構造種別)		耐用年数 (耐用年限)	事業施行要件 (標準管理期間)
建替	耐火構造		70年	35年以上経過
	簡易耐火構造	2階建	45年	22.5年以上経過
	準耐火構造	平屋建	30年	15年以上経過
	木造		30年	15年以上経過
全面的改善			—	概ね30年以上
個別改善			—	概ね10年以上

*1 耐用年数（耐用年限）は公営住宅施工法より

*2 建て替え事業の施行要件：耐用年数の1/2を経過（公営住宅法第36条第2項より）

*3 全面的改善事業の施行要件：建築後30年以上経過したもの

事業実施後、概ね30年以上管理するもの

（公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱第5条第2項第3号より）

*4 個別改善事業の施行要件：事業実施後、概ね10年間使用が可能なもの

（公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱第5条第1項第3号より）

(4) 3次判定（計画期間における事業手法の決定）

3次判定では、1次・2次判定を踏まえて、団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しなどから各住宅とも「個別改善」と設定し、計画期間内の事業手法別戸数については、「公営住宅等ストックの事業手法別戸数表」に整理します。

なお、助生住宅及び明知住宅の集会所は、各住宅内のコミュニティ施設として必要な施設であり、住棟同様に個別改善していくこととします。

【3次判定結果】

団地名	④ 3次判定			
	④-1 集約・再編等の検討	④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整	④-3 長期的な管理の見通し	④-4 計画期間における事業手法の決定(10年間)
助生住宅	変更なし	中長期(40年程度) 2,470,706千円	耐用年数に到達するまで	個別改善 (長寿命化型、福祉対応型)
明知住宅	変更なし	中長期(40年程度) 1,273,608千円	耐用年数に到達するまで	個別改善 (長寿命化型、福祉対応型)
福谷住宅	変更なし	中長期(40年程度) 344,650千円	耐用年数に到達するまで	個別改善 (長寿命化型)

【公営住宅等ストックの事業手法別戸数表】

	1～5年目	6～10年目	合 計
公営住宅等管理戸数	116 戸	154 戸	(204) 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	116 戸	154 戸	(204) 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	116 戸	154 戸	(204) 戸
個別改善事業予定戸数	116 戸	154 戸	(204) 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	0 戸	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	1 戸	1 戸	2 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

注) () 内は、1～5年目と6～10年目の戸数のうち最大値を示す。

注) 建替事業予定戸数は集会所に該当。

■ 事業手法別戸数表の住宅別内訳

団地名	住棟名	1～5年目	6～10年目	合 計	備 考
助生住宅	A棟	16 戸	－	16 戸	個別改善事業
	B棟	－	24 戸	24 戸	〃
	C棟	32 戸	32 戸	(32) 戸	〃
	集会所	1 戸	－	1 戸	建替事業
明知住宅	A棟	－	32 戸	32 戸	個別改善事業
	B棟	－	32 戸	32 戸	〃
	集会所	－	1 戸	1 戸	建替事業
福谷住宅	A棟	34 戸	－	34 戸	個別改善事業
	B棟	34 戸	34 戸	(34) 戸	〃

注) () 内は、1～5年目と6～10年目の戸数のうち最大値を示す。

【事業費の試算及び事業実施時期の調整 <中長期的な見直し計画※①>】

※①：中長期的な期間は「みよし市公共施設等総合管理計画（平成29年3月）」に示す計画期間40年間〔2017（H29）年度～2056年度〕との整合を図る。

中長期的な見直し計画 (No. 1)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	2019年度 (H31年度)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
萌生住宅	A棟	16	PC	S55 1980							外壁・防水改修 設計	外壁・防水改修 (長寿命化) 25,566,000		
	B棟	24	RC	S55 1980								外壁・防水改修 設計	外壁・防水改修 (長寿命化) 37,315,000	
	C棟	32	RC	S56 1981	大規模改修 (福祉対応) 172,500,000	大規模改修 (福祉対応) 287,500,000	大規模改修 (福祉対応) 115,000,000						外壁・防水改修 設計	外壁・防水改修 (長寿命化) 48,365,000
	集会所	1棟	S	S55 1980		改修事業 実施設計	改修事業 18,120,000							
明知住宅	A棟	32	RC	H1 1989				大規模改修 基本設計	大規模改修 実施設計	大規模改修 (福祉対応) 170,400,000 築後経過35年 (耐用年数1/2)	大規模改修 (福祉対応) 255,600,000	大規模改修 (福祉対応) 340,800,000	大規模改修 (福祉対応) 85,200,000	
	B棟	32	RC	H2 1990				大規模改修 基本設計	大規模改修 実施設計			築後経過35年 (耐用年数1/2)	大規模改修 (福祉対応) 170,400,000	大規模改修 (福祉対応) 255,600,000
	集会所	1棟	S	H2 1990										
福谷住宅	A棟	34	RC	H15 2003		共用部照明取替 (長寿命化) 3,400,000	給湯器更新 (長寿命化) 13,260,000		自火報設備取替 (長寿命化) 3,375,000 外壁改修設計	外壁改修 (長寿命化) 52,000,000				
	B棟	34	RC	H17 2005		共用部照明取替 (長寿命化) 3,400,000		給湯器更新 (長寿命化) 13,260,000	EV改修(A棟B棟) (安全性確保) 7,200,000	自火報設備取替 (長寿命化) 10,500,000 外壁改修設計	外壁改修 (長寿命化) 52,000,000			

※中長期的な期間は「みよし市公共施設等総合管理計画（平成29年3月）」に示す計画期間40年間〔2017（H29）年度～2056年度〕との整合を図ることとする。
※生活環境課資料による。

中長期的な見直し計画 (No. 2)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
萌生住宅	A棟	16	PC	S55 1980				給湯器更新(長 寿命化) 6,240,000		共用部照明取替 (長寿命化) 900,000				
	B棟	24	RC	S55 1980					給湯器更新(長 寿命化) 9,380,000	給水ポンプ更新 (長寿命化) 2,250,000	共用部照明取替 (長寿命化) 1,500,000			
	C棟	32	RC	S56 1981						給湯器更新 (長寿命化) 12,400,000	給水ポンプ更新 (長寿命化) 2,250,000	共用部照明取替 (長寿命化) 1,800,000		
	集会所	1棟	S	S55 1980										
明知住宅	A棟	32	RC	H1 1989										
	B棟	32	RC	H2 1990	大規模改修 (福祉対応) 340,800,000	大規模改修 (福祉対応) 85,200,000								
	集会所	1棟	S	H2 1990	建替事業 実施設計	建替事業 25,000,000								
福谷住宅	A棟	34	RC	H15 2003	エレベーター取替 (長寿命化) 15,000,000							給湯器更新 (長寿命化) 13,260,000	自火報設備取替 (長寿命化) 3,375,000 築後経過35年 (耐用年数1/2)	
	B棟	34	RC	H17 2005		エレベーター取替 (長寿命化) 15,000,000							給湯器更新 (長寿命化) 13,260,000	自火報設備取替 (長寿命化) 3,375,000

中長期的な見直し計画

(No. 3)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
筋生住宅	A棟	16	PC	S55 1980							建替事業 基本設計	建替事業 実施設計	建替事業 195,240,000	建替事業 195,240,000
	B棟	24	RC	S55 1980								建替事業 基本設計	建替事業 実施設計	建替事業 292,860,000
	C棟	32	RC	S56 1981									建替事業 基本設計	建替事業 実施設計
	集会所	1棟	S	S55 1980										
明知住宅	A棟	32	RC	H1 1989		給湯器更新 (長寿命化) 12,400,000		共用部照明取替 (長寿命化) 1,800,000	給水ポンプ更新 (長寿命化) 2,250,000					
	B棟	32	RC	H2 1990				給湯器更新 (長寿命化) 12,400,000		共用部照明取替 (長寿命化) 1,800,000				
	集会所	1棟	S	H2 1990										
樺谷住宅	A棟	34	RC	H15 2003				外壁改修 設計	外壁改修 (長寿命化) 59,200,000					
	B棟	34	RC	H17 2005		築後経過35年 (耐用年数1/2)			外壁改修 設計	外壁改修 (長寿命化) 59,200,000				

中長期的な見直し計画

(No. 4)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	総事業費 (円)	解体費 (円)	解体費 (円/戸)	備 考
筋生住宅	A棟	16	PC	S55 1980		築後経過70年							423,186,000	49,315,000	3,082,188	
	B棟	24	RC	S55 1980	建替事業 292,860,000								636,145,000	76,020,000	3,167,500	
	C棟	32	RC	S56 1981	建替事業 390,480,000	建替事業 390,480,000							1,420,775,000	100,905,000	3,153,281	
	集会所	1棟	S	S55 1980									18,120,000	17,500,000	—	
明知住宅	A棟	32	RC	H1 1989								建替事業 基本設計	868,450,000	97,265,000	3,039,531	築後経過70年 (2059年度)
	B棟	32	RC	H2 1990									866,200,000	97,265,000	3,039,531	築後経過70年 (2060年度)
	集会所	1棟	S	H2 1990									25,000,000	17,500,000	—	
樺谷住宅	A棟	34	RC	H15 2003			給湯器更新 (長寿命化) 13,260,000	自火報設備取替 (長寿命化) 3,375,000					179,505,000	118,790,000	3,493,824	築後経過70年 (2073年度)
	B棟	34	RC	H17 2005				給湯器更新 (長寿命化) 13,260,000	自火報設備取替 (長寿命化) 3,375,000				193,830,000	118,790,000	3,493,824	築後経過70年 (2075年度)

6 点検の実施方針

公営住宅等の長寿命化を図るためには、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であり、公営住宅等の維持管理にあつては、不具合への迅速な対応を図る観点から、定期点検の他に日常的な保守点検を実施することが望まれます。

そのため、本市の定期点検及び日常点検についての実施方針は、次のとおりとします。

- ① 定期点検（法定点検を含む）は、建築基準法第12条の規定に準じた点検の実施に努めます。
- ② 日常点検は、「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、年2回（上・下半期）実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。
- ③ 定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

7 計画修繕の実施方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から計画修繕を実施することが重要であることから、計画修繕についての実施方針は、次のとおりとします。

- ① 「策定指針」に示されている「修繕周期表」を参考に、定期的な点検を行い、長期的な視点を踏まえて修繕を実施することとします。
- ② 将来の修繕や改善等の実施に向け、修繕した内容をデータベース化し、履歴を蓄積するよう努めます。

8 改善事業の実施方針

公営住宅等の改善事業については、「策定指針」で例示されている「改善事業の類型別実施方針」を参考に、公営住宅等のストック状況や事業手法の判定・選定などの検討結果を踏まえ、次のような方針に基づき実施していきます。

【改善事業の実施方針】

事業類型	改善事業の実施方針	対象住宅
長寿命化型	○外壁塗装、防水改修が実施されて約15年が経過しており、長期的な活用を図るために、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を実施します。	筋生住宅
福祉対応型	○現在、バリアフリー化改善工事が施工中であり、引き続き全3棟のバリアフリー化を進めます。	
長寿命化型	○屋上防水、外壁改修等が実施されて以降の経過年数は数年であるが、長期的な活用を図るために、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を実施します。	明知住宅
福祉対応型	○高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。	
長寿命化型	○建築後13年が経過しており、長期的な活用を図るために、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を実施します。	福谷住宅

【改善事業の類型別実施方針（例示）】

類 型	改善事業の実施方針	改善事業の内容
安全性確保型	○耐震性に課題のあるラーメン構造住棟の耐震改修により躯体安全性を高める。 ○非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。 ○防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。	・耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置など
長寿命化型	○一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。	・外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化など
福祉対応型	○引き続き活用を図る昭和40年代建設のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。	・住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置など
居住性向上型	○引き続き活用を図る昭和40年代建設のストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	・間取りの変更、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化 など

資料:公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）

9 建替事業の実施方針

本計画期間中については、建替事業の予定はありません。

【様式３】 共同施設に係る事業の実施予定一覧

事業主体名：みよし市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地盤買 改良住宅 その他（ ）

[illegible]

11 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

長寿命化にかかる改善及び維持管理による住宅別のライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出すると下表のとおり縮減効果が期待でき、その効果を以下に整理します。

- これまでの問題事案が発生してから修繕等を実施する維持管理から、定期点検や日常点検実施により、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善に転換することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、コストの縮減につながります。
- 適切な修繕及び改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、公営住宅等の安全性が確保されます。
- 各住宅特性等を踏まえ、重要度に応じた維持管理及び適切な時期での修繕・改善を実施することで、効率的な維持管理が実施できます。

【ライフサイクルコストと縮減効果の算出】

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	法定点検時期	2019年度 (H31年度)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	＜上段＞ LCC縮減効果 (千円/戸・年) ＜下段＞ 事業費 (千円)
助生住宅	A棟	16	PC	S55 1980	H32 事業費 (千円)							外壁・防水改修 設計	外壁・防水 改修 (長寿命化)			88 25,566
	B棟	24	RC	S55 1980	H32 事業費 (千円)								外壁・防水改修 設計	外壁・防水 改修 (長寿命化)		89 37,315
	C棟	32	RC	S56 1981	H32 事業費 (千円)	大規模改修 (福祉対応)	大規模改修 (福祉対応)	大規模改修 (福祉対応)						外壁・防水改修 設計	外壁・防水 改修 (長寿命化)	97 48,365
明知住宅	A棟	32	RC	H1 1989	H32 事業費 (千円)				大規模改修 基本設計	大規模改修 実施設計	大規模改修 (福祉対応)	大規模改修 (福祉対応)	大規模改修 (福祉対応)	大規模改修 (福祉対応)		79 852,000
	B棟	32	RC	H2 1990	H32 事業費 (千円)				大規模改修 基本設計	大規模改修 実施設計				大規模改修 (福祉対応)	大規模改修 (福祉対応)	78 426,000
福谷住宅	A棟	34	RC	H15 2003	H32 事業費 (千円)	共用部照明 取替 (長寿命化)	給湯器更新 (長寿命化)			外壁改修設計 自火報設備取替 (長寿命化)	外壁改修 (長寿命化)					104 72,035
	B棟	34	RC	H17 2005	H32 事業費 (千円)	共用部照明 取替 (長寿命化)	給湯器更新 (長寿命化)		EV改修 A棟B棟 (安全性確保)	外壁改修設計 自火報設備取替 (長寿命化)	外壁改修 (長寿命化)					88 86,360