

# 西尾市市営住宅長寿命化計画

(2024 → 2033)



令和 6 年 4 月

西 尾 市

# 目 次

<b>第 1 章 長寿命化計画の目的及び位置づけ</b> .....	1
1 計画の趣旨・目的.....	1
2 計画期間 .....	2
3 計画の対象 .....	2
4 計画の位置づけ.....	2
5 上位・関連計画の整理.....	3
<b>第 2 章 市営住宅事業の概況と需要の見込み</b> .....	6
1 市営住宅の現況.....	6
2 市営住宅の入居の状況.....	14
3 市営住宅の需要の見通し.....	17
<b>第 3 章 長寿命化に関する基本方針</b> .....	21
1 ストックの状況把握・修繕の実施・データの管理に関する方針.....	21
2 改善事業の実施による長寿命化及びLCCの縮減に関する方針.....	21
<b>第 4 章 市営住宅ストックの活用手法の選定</b> .....	22
1 基本的な考え方.....	22
2 1次判定 .....	24
3 2次判定 .....	30
4 3次判定 .....	32
<b>第 5 章 各実施方針</b> .....	37
1 点検の実施方針.....	37
2 計画修繕の実施方針.....	37
3 改善事業の実施方針.....	38
4 建替事業の実施方針.....	39
<b>第 6 章 LCC縮減効果の算定</b> .....	40
1 算定にあたっての基本的な考え方.....	40
2 住棟別縮減効果の算定.....	42
<b>第 7 章 計画期間内に実施する事業</b> .....	43
1 事業実施予定一覧.....	43

<b>第8章 市営住宅施策の推進にむけて</b> .....	<b>44</b>
1 用途廃止の対象住宅における住み替えの促進.....	44
2 住宅セーフティネット機能の強化.....	44
3 市営住宅等の効果的な活用.....	44
4 子育て世帯に対応した安全・安心な市営住宅の提供.....	45
<b>第9章 付録</b> .....	<b>46</b>
1 用語解説 .....	46
2 耐火構造住宅のLCC縮減額算定結果一覧.....	51
3 事業手法判定結果（1次判定結果） .....	52
4 事業手法判定結果（2次判定結果） .....	55
5 事業手法判定結果（3次判定結果） .....	58



# 第1章 長寿命化計画の目的及び位置づけ

## 1 計画の趣旨・目的

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者などに対して低廉な家賃で供給され、住宅不足の解消の面で大きな役割を果たしてきましたが、少子高齢化や住宅確保要配慮者の居住安定確保といった面から、近年、量から質への転換が求められています。

特に、平成12(2000)年に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」では、住宅の品質確保の促進・住宅購入者等の利益の保護・住宅紛争の迅速・適正な解決を図ることを目的に、「日本住宅性能表示基準」が定められ、市営住宅についても、この表示基準に基づいた整備目標を定めるなど、一定以上の品質を確保することが必要とされてきました。

また、平成18(2006)年に施策された「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」では、高齢者、障害者等の移動上および施設の利用上の利便性・安全性の向上を図ることを目的に、市営住宅についても、新築のみならず、増築、改築、用途変更、修繕又は模様替えなどに際して、建築物移動等円滑化基準への適合を図ることが必要とされ、さらに、令和4(2022)年に改正された「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」では、建築物のエネルギー消費量の増加への対応や令和32(2050)年のカーボンニュートラルの実現等にむけて、原則、すべての建築物の省エネ基準への適合が義務付けられるなど、社会情勢の変化とともに、市営住宅を取り巻く環境も大きく変化してきています。

本市では、令和5(2023)年4月現在で、28住宅180棟1,223戸の市営住宅を所管していますが、簡易耐火構造の住宅は、既に耐用年限を超過しており、また、耐火構造の住宅についても、およそ半数の住宅が耐用年限の1/2を超過していることから、公営住宅等ストックの設備・機能面での老朽化に対する効果的な機能回復・更新を図っていくことが必要とされています。

本計画は、公営住宅等ストックの計画的・効率的な更新や点検の強化、適切な管理に基づく早期の修繕を図るため、住宅別棟別の活用手法及び長寿命化のための事業内容等について定め、中長期的な展望に立ったライフサイクルコスト(以下、「LCC」という。)の縮減並びに事業量の平準化を図ることを目的として策定するものです。

なお、本市では、現在、令和元(2019)年度から令和10(2028)年度までを計画期間とする「西尾市市営住宅長寿命化計画2019→2028」(以下、「現行計画」という。)を策定していますが、国土交通省が策定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(平成28年8月)」(以下、「指針」という。)では、住生活に係る要請や市民ニーズの変化に対応し、少子高齢化の急速な進行などの社会情勢の変化や地域の実情などに応じた住宅政策を展開していくことを目的に、概ね5年ごとに定期的に見直しを行うこととされています。

そのため、本計画は、現行計画の中間年度にあたる令和5（2023）年度において、社会情勢の変化等を踏まえた見直しを行い、新たに「西尾市市営住宅長寿命化計画 2024→2033」（以下、「本計画」という。）として策定を行うものです。

## 2 計画期間

計画期間は、令和6（2024）年度から令和15（2033）年度までの10年間とし、指針に準拠し、概ね中間年である令和10（2028）年度に見直しを行います。

## 3 計画の対象

西尾市営住宅のうち、既に用途廃止を行っている生田住宅・東入舟住宅・赤羽住宅・対米住宅を除く、24住宅133棟1,034戸の住宅と、これら住宅内に整備された共同施設を対象とします。

## 4 計画の位置づけ

本計画は、国・県及び本市の住宅政策の体系や住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の法体系に位置づけられる公営住宅分野の事業計画であると同時に、本市の最上位計画である「にしお未来創造ビジョン（第8次西尾市総合計画）」をはじめとし、その他関連計画の考え方にに基づき取組を展開する実施計画となります。

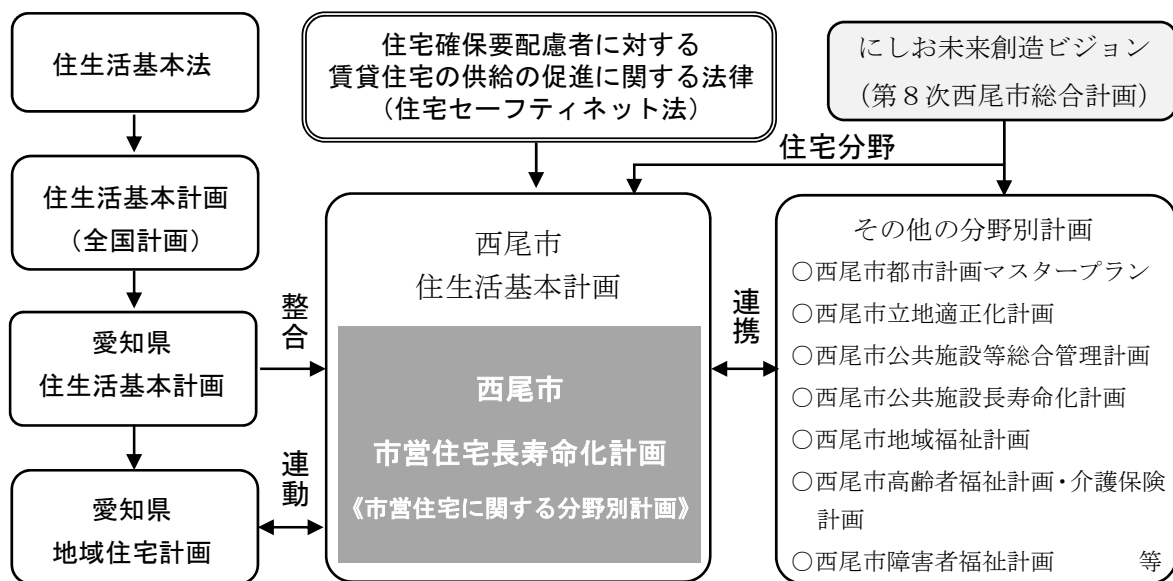


図 1-1 計画の位置づけ

## 5 上位・関連計画の整理

市営住宅の長寿命化等を進めるにあたり、本市の上位・関連計画で位置付けられている市営住宅を取り巻く施策・取組は、以下のとおりです。

### (1) にしお未来創造ビジョン（第8次西尾市総合計画）

#### 市街地整備に関する方針

人にやさしくにぎわいのある都市空間が形成され、高齢者などが住む場所に困ることのない、住みやすい、住み続けたいまち

#### 市営住宅に関する施策の展開方向（住宅セーフティネットの充実）

- ①市営住宅の再生による住みやすい環境づくりを進める。
- ②住宅困窮者の状況に応じた適切な対応が図れるように、住宅セーフティネットを活用できる体制づくりを進める。

### (2) 西尾市都市計画マスタープラン

#### 都市環境の整備方針

人口を維持していくことができるように、住まい方や働き方の大きな変化に対応しつつ、多様化する市民ニーズを満たした良質な住宅供給や魅力的な住環境整備を誘導する。また、官民協働により、歴史・文化等の地域資源を活かしたまちづくりや特色ある景観形成等、魅力的な都市環境の整備を促進する。

多様化する市民ニーズに対応した快適な公共サービスを提供するため、公共公益施設の再配置や供給処理施設の充実を図る。

#### 市営住宅に関する施策の展開方向

市営住宅については計画的な長寿命化を推進するとともに、公営住宅の需要予測に基づき適切な供給戸数を維持する。

### (3) 西尾市立地適正化計画

#### 居住誘導に関する施策（住環境の向上）

- ①市営住宅については、計画的に長寿命化を推進するとともに、公営住宅の需要予測に基づき、適正な管理戸数を確保する。
- ②市民ニーズの多様化や既存施設の状況、将来的な人口減少を見越し、公共サービスを確保しつつ、公共施設の最適化に取り組む。

## 居住誘導区域に含めない区域の考え方

区分	含めない区域	含める区域
① 居住誘導区域に含まないこととされている区域（レッドゾーン）	<ul style="list-style-type: none"> <li>急傾斜地崩壊危険区域</li> <li>土砂災害特別警戒区域</li> </ul>	—
② 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（レッドゾーン）	—	—
③ 災害リスク等を勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域（イエローゾーン）	<ul style="list-style-type: none"> <li>下記区域で浸水深3m以上で、重点的な避難対策等が不可能な区域 <ul style="list-style-type: none"> <li>洪水浸水想定区域</li> <li>高潮浸水想定区域</li> </ul> </li> <li>家屋倒壊等氾濫想定区域で、重点的な避難対策等が不可能な区域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ハザードに応じた避難対策等が可能な以下の区域 <ul style="list-style-type: none"> <li>洪水浸水想定区域</li> <li>高潮浸水想定区域</li> <li>津波災害警戒区域（基準水位）</li> <li>土砂災害警戒区域</li> </ul> </li> <li>（浸水深3m以上の洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域、津波災害警戒区域については、重点的な避難対策等が可能な区域）</li> <li>家屋倒壊等氾濫想定区域のうちハザードに応じた避難対策等が可能な区域</li> </ul>
④ 慎重に判断を行うことが望ましいとされている区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>工業専用地域</li> <li>地区計画（非住居系）</li> <li>一団の工業集積地（工業地域及びその他用途地域）</li> </ul>	—

## （４）西尾市公共施設等総合管理計画

### 公共施設の管理に関する基本方針

- ① 人口減少に伴って、機能を維持する方策を講じながら、公共施設の保有総量を段階的に圧縮するため、原則として、新たな公共施設は建設しない。  
ただし、政策上、新たな公共施設の建設を計画した場合、既存施設の廃止を進めることで、施設の保有総量の抑制を図るものとする。
- ② 現有の公共施設が更新（建替）時期を迎える場合、機能の優先順位に基づき施設維持の可否を決め、優先度の低い施設は原則として、すべて統廃合を検討する。
- ③ 公共施設のマネジメントを一元化して、市民と共に公共施設再配置を推進する。

### 市営住宅の今後のマネジメント方針

- ① 「市営住宅長寿命化計画」に基づき、対象となる施設の長寿命化を図り、LCCの縮減と平準化を進める。
- ② 福祉法人等の居住支援が整い、民間賃貸住宅の家主の協力を得られた場合には、民間の活用を検討する。
- ③ 木造の市営住宅は利用者が退去し次第、解体を行う。
- ④ 施設の更新については、建替、統合、廃止について十分検討を行う。



(5) 西尾市公共施設長寿命化計画

「西尾市公共施設長寿命化計画」では、市営住宅の今後の管理方針として、以下の方針が示されています。

表 1-1 西尾市公共施設長寿命化計画における市営住宅の今後の管理方針

No.	住宅名	マネジメント方針	課題・今後の方針	構造	管理方針
1	巨海	統合	鎌谷住宅への統合を計画する。	簡易耐火平屋建	事後
2	鎌谷	継続 (統合)	現地建替えにより巨海・室住宅と統合を計画する。	簡易耐火平屋建	事後
3	室	統合	鎌谷住宅への統合を計画する。	簡易耐火平屋建	事後
4	野々宮	統合	中野郷住宅への統合を計画する。	簡易耐火平屋建	事後
5	父橋	継続	現地建替えを計画する。	簡易耐火平屋建	事後
6	中原	継続	現地建替えを計画する。	簡易耐火平屋建	事後
7	中野郷	継続	継続を基本とし、主要施設の長寿命化を図る。 平屋建長屋住宅及び2階建長屋住宅については、現地建替えによる野々宮住宅と統合を計画する。	簡易耐火平屋建 簡易耐火2階建 中層耐火	予防 事後
8	下町	継続	継続を基本とし、主要施設の長寿命化を図る。	中層耐火	予防
9	宮浦	継続	継続を基本とし、主要施設の長寿命化を図る。	中層耐火	予防
10	犬塚	継続	継続を基本とし、主要施設の長寿命化を図る。	中層耐火	予防
11	住崎	継続	継続を基本とし、主要施設の長寿命化を図る。	中層耐火	予防
—	生田	廃止	取り壊しを計画する。	木造	事後
—	東入舟	廃止	取り壊しを計画する。	木造	事後
—	赤羽	廃止	取り壊しを計画する。	木造	事後
12	対米	廃止 (移転)	取り壊しを計画し、非現地建替えを行う。	簡易耐火平屋建 簡易耐火2階建	事後
13	味浜	継続	継続を基本とし、主要施設の長寿命化を図る。	耐火2階建 中層耐火	予防
14	大切間	統合	元屋敷・須原・富好住宅への統合を計画する。	簡易耐火平屋建	事後
15	神ノ木	統合	元屋敷・須原・富好住宅への統合を計画する。	簡易耐火平屋建	事後
16	神明塚	統合	元屋敷・須原・富好住宅への統合を計画する。	簡易耐火平屋建	事後
17	木田	統合	元屋敷・須原・富好住宅への統合を計画する。	簡易耐火平屋建	事後
18	王塚	統合	元屋敷・須原・富好住宅への統合を計画する。	簡易耐火2階建	事後
19	元屋敷	継続 (統合)	継続を基本とし、主要施設の長寿命化を図る。	中層耐火	予防
20	富好	継続 (統合)	継続を基本とし、主要施設の長寿命化を図る。	中層耐火	予防
21	須原	継続 (統合)	継続を基本とし、主要施設の長寿命化を図る。	中層耐火	予防
22	埋畑	継続	継続を基本とし、主要施設の長寿命化を図る。	中層耐火	予防
23	鳥羽	廃止	取り壊しを計画する。	簡易耐火2階建	事後
24	鳥羽第2	廃止	取り壊しを計画する。	簡易耐火2階建	事後
25	鳥羽第3	継続	継続を基本とし、主要施設の長寿命化を図る。	耐火2階建	予防

※継続…公共施設の機能として存続し、長寿命化を図る。統合…同種の機能を持つ施設を一つに集約する。  
 廃止…公共施設としての機能を廃止する。移転…施設の機能を他の場所に移す。  
 ※予防…劣化等を未然に防止することを目的とした修繕。事後…劣化や異常等が確認された時点で修繕を行う。

## 第2章 市営住宅事業の概況と需要の見込み

### 1 市営住宅の現況

#### (1) 所有戸数の状況

令和5（2023）年4月現在、本市が所有している市営住宅は、28住宅176棟1,223戸であり、そのうちの9割以上の住棟が昭和20年代から60年代にかけて建設されたものとなっています。

表2-1 所有住宅一覧

令和5年4月1日現在

No.	住宅名	建築年度	構造	階数 (階)	住棟数 (棟)	戸数 (戸)	住戸面積 (㎡)	耐用年数 (年)	残存期間 (年)
1	巨海	S38	簡平	1	6	19	31.0	30	-30
2	鎌谷	S39～40	簡平	1	17	65	31.0	30	-29
3	室	S41	簡平	1	3	12	32.0	30	-27
4	野々宮	S41	簡平	1	5	20	32.0	30	-27
5	父橋	S42	簡平	1	9	35	32.0	30	-26
6	中原	S43～44	簡平	1	9	39	32.0	30	-25
7	中野郷	S44～48	簡平	1	8	34	34.0～39.4	30	-24
			簡二	2	13	79	39.3～42.7	45	-8
			中耐	4～5	5	124	41.7～44.0	70	18
8	下町	S56～57	中耐	4～5	2	59	50.7～52.7	70	27
9	宮浦	S59～61	中耐	3～4	6	124	66.7～69.0	70	30
10	犬塚	H2～3	中耐	3	2	36	67.5～69.0	70	37
11	住崎	H9～10	中耐	3～4	2	28	72.0～84.9	70	44
—	生田	S29	木造	1	2	2	28.5	30	-39
—	東入舟	S35	木造	1	3	6	28.0	30	-33
—	赤羽	S28	木造	1	1	2	34.7	30	-40
12	対米	S39～42	簡平	1	33	131	31.4	30	-29
			簡二	2	8	48	42.7	45	-13
13	味浜	H14～15	耐二	2	1	12	59.4～60.0	70	49
			中耐	4	2	46	59.4～71.0	70	49
14	大切間	S41	簡平	1	8	28	32.0	30	-27
15	神ノ木	S42	簡平	1	7	20	32.0	30	-26
16	神明塚	S43	簡平	1	5	16	32.0	30	-25
17	木田	S44	簡平	1	5	20	32.0～36.0	30	-24
18	王塚	S45～47	簡二	2	5	30	39.3～42.7	45	-8
19	元屋敷	S46～47	中耐	4	2	52	32.4～35.3	70	18
20	富好	S48	中耐	4	1	32	35.3	70	20
21	須原	S50	中耐	4	1	24	51.7	70	22
22	埋畑	H8	中耐	4	1	24	70.6	70	43
23	鳥羽	S47	簡二	2	4	24	39.5～42.7	45	-6
24	鳥羽第2	S51	簡二	2	2	16	49.6～55.4	45	-2
25	鳥羽第3	S63	耐二	2	2	16	56.4～64.8	70	35
合計						180	1,223		

## (2) 敷地の状況

現存の市営住宅はいずれも法定建替の要件となる敷地面積 1,000 m<sup>2</sup>を満たしており、第一種住居地域や第一種中高層地域に多く立地しています。建ぺい率は 60%、容積率は 150%～200%です。

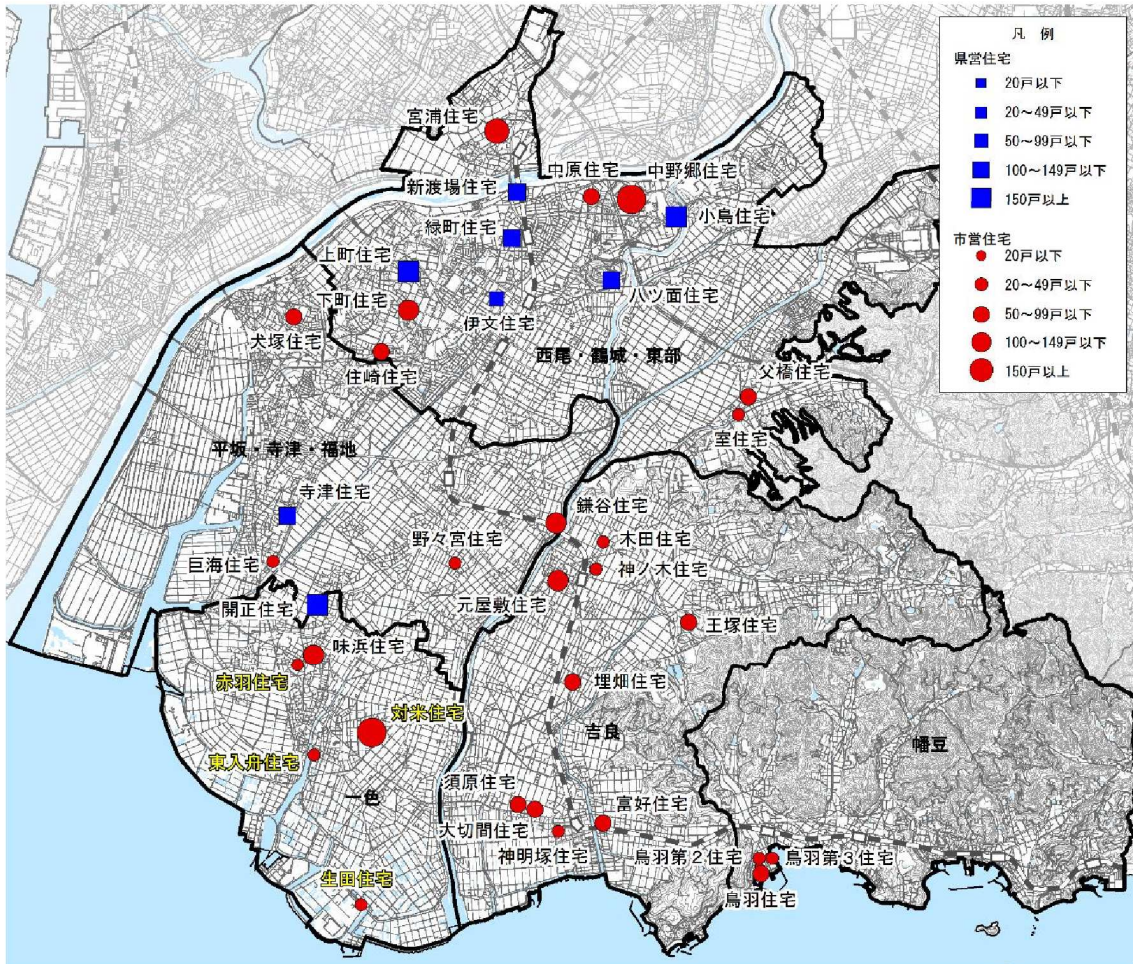
表 2-2 市営住宅の敷地の概要

令和 5 年 4 月 1 日現在

No.	住宅名	所在地	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	用途地域	建ぺい率/ 容積率(%)	高度 地区
1	巨海	巨海町泉田 60-2	2,623.89	第一種住居地域他	60/200	無
2	鎌谷	鎌谷町大河田 6	11,014.04	指定なし	60/200	無
3	室	室町中川原 17-2	2,285.09	指定なし	60/200	無
4	野々宮	野々宮町茶木 2	3,259.48	指定なし	60/200	無
5	父橋	室町中屋敷 80	6,964.02	指定なし	60/200	無
6	中原	中原町堀割 16-1	6,042.18	指定なし	60/200	無
7	中野郷	中原町半谷 20	20,240.59	指定なし	60/200	無
8	下町	下町宮東 12-1	5,699.53	第一種住居地域	60/200	無
9	宮浦	米津町宮浦 68	13,224.73	第一種住居地域	60/200	無
10	犬塚	中畑一丁目 56	4,387.70	第一種中高層 住居専用地域	60/150	無
11	住崎	住崎町荒子 28-1	3,597.39	工業地域	60/200	無
—	生田	一色町生田竹生新田 5-4	2,228.55	指定なし	60/200	無
—	東入舟	一色町一色東上二割 9-1	2,376.09	第一種住居地域	60/200	無
—	赤羽	一色町赤羽東乾地 29	1,412.72	第一種住居地域	60/200	無
12	対米	一色町対米三斗蒔 1	23,152.20	第一種中高層 住居専用地域	60/150	無
13	味浜	一色町味浜上乾地 20	6,549.91	第一種住居地域他	60/200	無
14	大切間	吉良町吉田大切間 5	3,748.42	第一種住居地域他	60/200	無
15	神ノ木	吉良町上横須賀神ノ木 14-1	3,411.15	第一種中高層 住居専用地域他	60/150	無
16	神明塚	吉良町吉田神明塚 30	2,095.72	第一種住居地域	60/200	無
17	木田	吉良町木田祐言 75	2,776.66	第一種中高層 住居専用地域	60/150	無
18	王塚	吉良町友国王塚 24	4,161.88	指定なし	60/200	無
19	元屋敷	吉良町上横須賀元屋敷 50	3,465.92	第一種住居地域	60/200	無
20	富好	吉良町富好新田中川並 27	2,162.81	第一種住居地域	60/200	無
21	須原	吉良町吉田須原 33-1	1,543.06	指定なし	60/200	無
22	埋畑	吉良町荻原埋畑 91-1	2,860.63	指定なし	60/200	無
23	鳥羽	鳥羽町十三新田 46-18	2,197.53	指定なし	60/200	無
24	鳥羽第 2	鳥羽町十三新田 1-32	2,276.10	指定なし	60/200	無
25	鳥羽第 3	鳥羽町十三新田 1-35	2,374.48	指定なし	60/200	無
—	新荒子 (跡地)	戸ヶ崎町宝美 58	3,880.90	指定なし	60/200	無
—	北新田 (跡地)	平坂町中奥 4	4,829.68	第一種住居地域他	60/200	無
—	藤江 (跡地)	一色町藤江宮西 30	1,262.80	指定なし	60/200	無
—	治明 (跡地)	一色町治明丑新田北ノ切 245	1,140.49	指定なし	60/200	無
—	分散佐久島 (跡地)	一色町佐久島入ヶ浦 14-1	257.85	指定なし	60/200	無

### (3) 公営住宅の配置の状況

市内では、県営住宅と市営住宅を合わせて 36 の公営住宅が供給されており、中層耐火構造のうち、県営住宅（全 739 戸）では、上町住宅、小島住宅、開正住宅、市営住宅（全 565 戸）では中野郷住宅、宮浦住宅で、それぞれ供給戸数が 100 戸を超えている状況です。



注) 黄色で記載の住宅は、既に用途廃止している住宅

図 2-1 市内の公営住宅の位置図

### (4) 立地環境（周辺便利施設との立地関係）

本市の市営住宅の立地環境は、次頁のとおりです。

なお、立地に関する利便性等を評価するため徒歩圏域は、「都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年 国土交通省）」において、公共公益施設等（保育園、幼稚園、小中学校、商業施設、医療施設、高齢者福祉施設）及び鉄道駅までは半径 800m、バス停までは半径 300mとされていることから、この値を用いて各住宅の利便性を評価します。

ハンドブックに示された徒歩圏域に従い、各市営住宅の利便性を評価したところ、約8割の市営住宅の徒歩圏内に福祉施設及び医療施設が立地しており、約6割の市営住宅の徒歩圏内に教育施設が立地しています。また、商業施設を徒歩圏内に持つ市営住宅は5割以下で、バス停及び鉄道駅を徒歩圏内に持つ市営住宅も少なく、バス停は4割以下、鉄道駅は3割以下となっています。

表 2-3 住宅・住宅別立地状況（利便性評価基礎資料）

No.	住宅名	構造	教育施設	商業施設	医療施設	福祉施設	鉄道駅	バス停
1	巨海	簡平	○	×	○	○	×	○
2	鎌谷	簡平	×	×	×	×	×	×
3	室	簡平	○	×	×	○	×	○
4	野々宮	簡平	○	×	○	○	×	×
5	父橋	簡平	○	×	○	○	×	○
6	中原	簡平	×	×	×	×	×	×
7	中野郷	簡平二・中耐	×	×	○	×	×	×
8	下町	中耐	○	○	○	○	×	○
9	宮浦	中耐	○	×	○	○	×	○
10	犬塚	中耐	○	○	×	○	×	○
11	住崎	中耐	×	○	○	×	×	○
—	生田（用途廃止）	木造	×	×	×	×	×	○
—	東入舟（用途廃止）	木造	×	○	○	○	×	○
—	赤羽（用途廃止）	木造	○	○	○	○	×	×
12	対米（用途廃止）	簡平二	×	○	○	○	×	×
13	味浜	耐二・中耐	○	○	○	○	×	○
14	大切間	簡平	○	○	○	○	○	×
15	神ノ木	簡平	○	○	○	○	○	×
16	神明塚	簡平	○	○	○	○	○	○
17	木田	簡平	×	○	○	○	○	×
18	王塚	簡二	○	×	×	○	×	×
19	元屋敷	中耐	○	○	○	○	○	×
20	富好	中耐	○	×	○	○	○	×
21	須原	中耐	○	○	○	○	×	×
22	埋畑	中耐	○	×	×	×	×	×
23	鳥羽	簡二	×	×	○	○	○	×
24	鳥羽第2	簡二	×	×	○	○	○	×
25	鳥羽第3	耐二	×	×	○	○	○	×

注) 商業施設は、大規模商業施設、スーパー、日用品販売店等。

注) 病院・診療所は、歯科・眼科以外。

注) 福祉施設は、高齢者福祉施設、保育施設。

注) 市営住宅跡地（新荒子住宅・北新田住宅・藤江住宅・治明住宅・分散佐久島住宅）は除く。

## (5) 災害の危険性

各住宅・住宅別の立地（危険性）の状況をみると、王塚住宅の一部が土砂災害特別警戒区域※（急傾斜）内に含まれています。また、高潮浸水深 3.0m以上の区域には、野々宮住宅、大切間住宅、神明塚住宅、富好住宅、須原住宅、埋畑住宅、東入舟住宅、対米住宅が立地しており、洪水浸水深 3.0m以上の区域には、室住宅、父橋住宅、大切間住宅、神明塚住宅、須原住宅が、それぞれ立地しています。

表 2-4 住宅・住宅別立地状況（危険性評価基礎資料）

No.	住宅名	構造	土砂災害特別警戒区域			津波 0.3m	高潮 0.5m	洪水 0.5m
			急傾斜	土石流	地すべり			
1	巨海	簡平	外	外	外	未満	以上	未満
2	鎌谷	簡平	外	外	外	未満	以上	未満
3	室	簡平	外	外	外	未満	未満	以上
4	野々宮	簡平	外	外	外	以上	以上	未満
5	父橋	簡平	外	外	外	未満	未満	以上
6	中原	簡平	外	外	外	未満	未満	以上
7	中野郷	簡平二・中耐	外	外	外	未満	未満	以上
8	下町	中耐	外	外	外	未満	未満	未満
9	宮浦	中耐	外	外	外	未満	未満	未満
10	犬塚	中耐	外	外	外	未満	未満	以上
11	住崎	中耐	外	外	外	未満	未満	未満
—	生田（用途廃止）	木造	外	外	外	以上	以上	未満
—	東入舟（用途廃止）	木造	外	外	外	以上	以上	以上
—	赤羽（用途廃止）	木造	外	外	外	以上	以上	未満
12	対米（用途廃止）	簡平二	外	外	外	以上	以上	以上
13	味浜	耐二・中耐	外	外	外	未満	以上	未満
14	大切間	簡平	外	外	外	以上	以上	以上
15	神ノ木	簡平	外	外	外	未満	以上	以上
16	神明塚	簡平	外	外	外	以上	以上	以上
17	木田	簡平	外	外	外	未満	以上	以上
18	王塚	簡二	内	外	外	未満	未満	未満
19	元屋敷	中耐	外	外	外	未満	以上	以上
20	富好	中耐	外	外	外	以上	以上	以上
21	須原	中耐	外	外	外	以上	以上	以上
22	埋畑	中耐	外	外	外	以上	以上	以上
23	鳥羽	簡二	外	外	外	以上	以上	未満
24	鳥羽第2	簡二	外	外	外	以上	以上	未満
25	鳥羽第3	耐二	外	外	外	以上	以上	未満

※ 土砂災害特別警戒区域とは、土砂災害が発生した場合、建築物に損壊が生じ住民の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造が規制される土地の区域のこと。

## (6) 居住性の状況

本市では、すべての住棟・住宅で、1人世帯に必要な最低居住面積（延床面積 25 m<sup>2</sup>以上）を満たしていますが、浴槽は、住崎住宅、埋畑住宅、鳥羽第3住宅及び味浜住宅の各住棟のみの設置となっています。（※その他の住宅では、原則、入居者負担。）

また、耐火構造のうち、住崎住宅、味浜住宅及び埋畑住宅では、バリアフリー対応が未整備となっています。

表 2-5 住宅別構造別の居住性の状況

No.	住宅名	構造	住棟数 (棟)	戸数 (戸)	住戸面積 (m <sup>2</sup> )	浴槽	水洗 トイレ	3点 給湯	B F
1	巨海	簡平	6	19	31.0	×	○	×	×
2	鎌谷	簡平	17	65	31.0	×	×	×	×
3	室	簡平	3	12	32.0	×	○	×	×
4	野々宮	簡平	5	20	32.0	×	○	×	×
5	父橋	簡平	9	35	32.0	×	○	×	×
6	中原	簡平	8	39	32.0	×	×	×	×
7	中野郷	簡平	8	34	34.0~39.4	×	×	×	×
		簡二	13	79	39.3~42.7	×	×	×	×
		中耐	5	124	41.7~44.0	×	○	×	○
8	下町	中耐	2	59	50.7~52.7	×	○	×	○
9	宮浦	中耐	6	124	66.7~69.0	×	○	×	○
10	犬塚	中耐	2	36	67.5~69.0	×	○	×	○
11	住崎	中耐	2	28	72.0~84.9	○	○	○	×
13	味浜	耐二	1	12	59.4~60.0	○	○	○	×
		中耐	2	46	59.4~71.0	○	○	○	×
14	大切間	簡平	8	28	32.0	×	○	×	×
15	神ノ木	簡平	7	20	32.0	×	○	×	×
16	神明塚	簡平	5	16	32.0	×	○	×	×
17	木田	簡平	5	20	32.0~36.0	×	○	×	×
18	王塚	簡二	5	30	39.3~42.7	×	○	×	×
19	元屋敷	中耐	2	52	32.4~35.3	×	○	×	○
20	富好	中耐	1	32	35.3	×	○	×	○
21	須原	中耐	1	24	51.7	×	○	×	○
22	埋畑	中耐	1	24	70.6	○	○	○	×
23	鳥羽	簡二	4	24	39.5~42.7	×	○	×	×
24	鳥羽第2	簡二	2	16	49.6~55.4	×	○	×	×
25	鳥羽第3	耐二	2	16	56.4~64.8	○	○	×	○

注) B F は「バリアフリー設備」の略。手摺の設置や段差の解消など、同一住棟もしくは住宅内でバリアフリー対応が行われている場合に「○」として評価している。

注) 既に用途廃止を行っている生田住宅・東入舟住宅・赤羽住宅・対米住宅については、本計画の対象に含まないことから、以降、記載を省略。

(7) 安全性の状況

各住宅の耐震性能及び二方向避難などの設置状況は以下のとおりであり、耐震性能はすべての住宅で満たしており、防火区画についても、設置が必要となる耐火構造の住宅のすべてにおいて整備されています。また、二方向避難についても、対象となる住宅のすべてにおいて確保されている状況です。

表 2-6 住宅別構造別の安全性の状況

No.	住宅名	建築年度	構造	耐震診断	耐震性能	二方向避難	防火区画
1	巨海	S 38	簡平	済	○	対象外	対象外
2	鎌谷	S 39~40	簡平	済	○	対象外	対象外
3	室	S 41	簡平	済	○	対象外	対象外
4	野々宮	S 41	簡平	済	○	対象外	対象外
5	父橋	S 42	簡平	済	○	対象外	対象外
6	中原	S 43~44	簡平	済	○	対象外	対象外
7	中野郷	S 44~48	簡平	済	○	対象外	対象外
			簡二	済	○	対象外	対象外
			中耐	済	○	○	○
8	下町	S 56~57	中耐	新耐震	○	○	○
9	宮浦	S 59~61	中耐	新耐震	○	○	○
10	犬塚	H2~3	中耐	新耐震	○	○	○
11	住崎	H9~10	中耐	新耐震	○	○	○
13	味浜	H14~15	耐二	新耐震	○	対象外	○
			中耐	新耐震	○	○	○
14	大切間	S 41	簡平	済	○	対象外	対象外
15	神ノ木	S 42	簡平	済	○	対象外	対象外
16	神明塚	S 43	簡平	済	○	対象外	対象外
17	木田	S 44	簡平	済	○	対象外	対象外
18	王塚	S 45~47	簡二	済	○	対象外	対象外
19	元屋敷	S 46~47	中耐	済	○	○	○
20	富好	S 48	中耐	済	○	○	○
21	須原	S 50	中耐	済	○	○	○
22	埋畑	H8	中耐	新耐震	○	○	○
23	鳥羽	S 47	簡二	済	○	対象外	対象外
24	鳥羽第 2	S 51	簡二	済	○	対象外	対象外
25	鳥羽第 3	S 63	耐二	新耐震	○	対象外	○

注) 昭和 56 (1981) 年以降に建設された住宅は、新耐震基準に基づくものであり耐震診断は不要。



## (8) 修繕・改善の状況

市営住宅の主な修繕・改善履歴は、以下のとおりであり、外壁塗装工事は、平成5（1993）年度から令和4（2022）年度の間、9住宅で実施され、屋上防水工事は、平成5（1993）年度から令和4（2022）年度の間、6住宅で実施されています。

表 2-7 住宅別構造別の安全性の状況

No.	住宅名	構造	外壁塗装	屋上防水	耐震改修	屋内B F化	E V改修
1	巨海	簡平	2006年	—	—	—	—
2	鎌谷	簡平	—	—	—	—	—
3	室	簡平	—	—	—	—	—
4	野々宮	簡平	—	—	—	—	—
5	父橋	簡平	—	—	—	—	—
6	中原	簡平	—	—	—	—	—
7	中野郷	簡平	—	—	—	—	—
		簡二	—	—	—	—	—
		中耐	1993～1995年	1993～1995年	—	2014～2016年	—
8	下町	中耐	2005～2006年	—	—	2016年	—
9	宮浦	中耐	2007～2009年	2007年(A・B棟)	—	2017～2019年	—
10	犬塚	中耐	2021年	2011年・2020年	—	2022年	—
11	住崎	中耐	—	—	—	—	—
13	味浜	耐二	—	—	—	—	—
		中耐	—	—	—	—	2018年
14	大切間	簡平	—	—	—	—	—
15	神ノ木	簡平	—	—	—	—	—
16	神明塚	簡平	—	—	—	—	—
17	木田	簡平	—	—	—	—	—
18	王塚	簡二	—	—	—	—	—
19	元屋敷	中耐	—	—	2013年	2015年	—
20	富好	中耐	2015年	—	—	2020年	—
21	須原	中耐	2016年	—	—	2019年	—
22	埋畑	中耐	2019年	2019年	—	—	2018年
23	鳥羽	簡二	—	—	—	—	—
24	鳥羽第2	簡二	—	2012年	—	—	—
25	鳥羽第3	耐二	2022年	2022年	—	2021年	—

注) 屋内B F化は「屋内バリアフリー改修工事」の略。E V改修は、「エレベーター改修工事」の略。

## 2 市営住宅の入居の状況

### (1) 住宅別の入居の状況

令和5（2023）年4月1日現在の住宅別の入居状況は以下のとおりであり、入居世帯の総数は814世帯で、入居者数は1,478人、平均入居率は78.7%となっています。

耐火構造では、下町住宅、犬塚住宅の入居率が、他の住宅と比べ、やや高くなっています。

表 2-8 市営住宅の入居の状況

令和5年4月1日現在

No.	住宅名	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	入居者数 (人)	入居率 (%)	備考
1	巨海	簡平	6	19	11	11	57.9	政策空家有り
2	鎌谷	簡平	17	65	48	57	73.8	政策空家有り
3	室	簡平	3	12	9	14	75.0	政策空家有り
4	野々宮	簡平	5	20	18	25	90.0	
5	父橋	簡平	9	35	35	48	100.0	
6	中原	簡平	9	39	32	42	82.1	政策空家有り
7	中野郷	簡平	8	34	28	44	82.4	政策空家有り
		簡二	13	79	60	82	75.9	政策空家有り
		中耐	5	124	84	178	67.7	
8	下町	中耐	2	59	52	123	88.1	
9	宮浦	中耐	6	124	102	218	82.3	
10	犬塚	中耐	2	36	31	83	86.1	
11	住崎	中耐	2	28	23	57	82.1	
13	味浜	耐二	1	12	12	19	100.0	
		中耐	2	46	36	86	78.3	
14	大切間	簡平	8	28	22	40	78.6	
15	神ノ木	簡平	7	20	19	23	95.0	
16	神明塚	簡平	5	16	12	18	75.0	
17	木田	簡平	5	20	15	25	75.0	
18	王塚	簡二	5	30	26	50	86.7	
19	元屋敷	中耐	2	52	28	37	53.8	令和3年まで政策空家有り
20	富好	中耐	1	32	25	35	78.1	
21	須原	中耐	1	24	19	41	79.2	
22	埋畑	中耐	1	24	20	44	83.3	
23	鳥羽	簡二	4	24	19	31	79.2	
24	鳥羽第2	簡二	2	16	15	23	93.8	
25	鳥羽第3	耐二	2	16	13	24	81.3	
合 計			133	1,034	814	1,478	78.7	

## (2) 世帯主の年齢と1世帯あたり人員

入居者の住宅別の年齢構成は以下のとおりであり、入居者数1,478人のうち15～64歳までの生産年齢人口が680人と最も多く、次いで65歳以上の高齢者人口が618人となっています。

1世帯あたり人員の平均は1.8人となっていますが、中層耐火構造の住宅では、概ね2.0人を超える水準となっています。

表 2-9 市営住宅の入居者の年齢構成、1世帯あたり人員

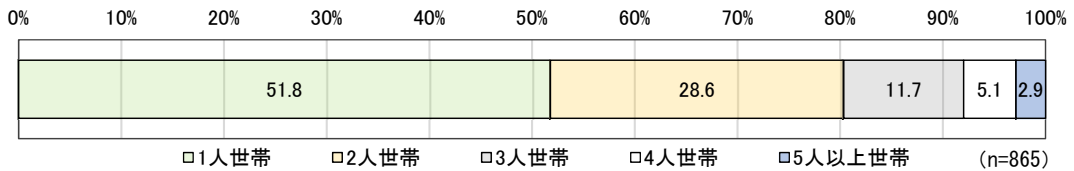
令和5年4月1日現在

No.	住宅名	構造	入居世帯 (世帯)	入居者数 (人)	年齢区分 (人)			1世帯 あたり人員
					0～14歳	15～64歳	65歳以上	
1	巨海	簡平	11	11	0	2	9	1.0
2	鎌谷	簡平	48	57	0	14	43	1.2
3	室	簡平	9	14	0	9	5	1.6
4	野々宮	簡平	18	25	0	5	20	1.4
5	父橋	簡平	35	48	0	10	38	1.4
6	中原	簡平	32	42	0	6	36	1.3
7	中野郷	簡平	28	44	0	19	25	1.6
		簡二	60	82	3	26	53	1.4
		中耐	84	178	29	99	50	2.1
8	下町	中耐	52	123	25	67	31	2.4
9	宮浦	中耐	102	218	34	118	66	2.1
10	犬塚	中耐	31	83	17	44	22	2.7
11	住崎	中耐	23	57	14	31	12	2.5
13	味浜	耐二	12	19	4	6	9	1.6
		中耐	36	86	26	44	16	2.4
14	大切間	簡平	22	40	2	17	21	1.8
15	神ノ木	簡平	19	23	0	8	15	1.2
16	神明塚	簡平	12	18	1	7	10	1.5
17	木田	簡平	15	25	0	10	15	1.7
18	王塚	簡二	26	50	5	28	17	1.9
19	元屋敷	中耐	28	37	2	19	16	1.3
20	富好	中耐	25	35	2	15	18	1.4
21	須原	中耐	19	41	4	23	14	2.2
22	埋畑	中耐	20	44	8	26	10	2.2
23	鳥羽	簡二	19	31	3	10	18	1.6
24	鳥羽第2	簡二	15	23	0	9	14	1.5
25	鳥羽第3	耐二	13	24	1	8	15	1.8
合 計			814	1,478	180	680	618	1.8

### (3) 世帯構成と世帯類型

入居者の世帯構成は、1人世帯が51.8%と最も多く、次いで2人世帯が28.6%、3人世帯が11.7%となっています。

また、世帯類型では、高齢者世帯が53.1%と最も多く、次いで単身世帯が51.8%、一般世帯が40.9%となっています。



注) 4/1時点で世帯主死亡の場合は世帯主0となるため入居戸数とは一致しない場合があります。

資料：市調べ

図 2-2 入居者の世帯構成（令和5年4月1日現在）

表 2-10 入居者の世帯類型（令和5年4月1日現在）

	単身世帯	一般世帯	高齢者世帯	障害者世帯	父子世帯	母子世帯	子育て世帯
世帯数（世帯）	448	354	459	83	1	43	110
割合（%）	51.8	40.9	53.1	9.6	0.1	5.0	12.7

注) 支援世帯数を記載しているため、入居世帯数とは異なる。

資料：市調べ

注) 高齢者世帯とは65以上の方を含む世帯。

注) 父子・母子世帯とは、父親または母親と14歳以下の子どもを含む世帯。

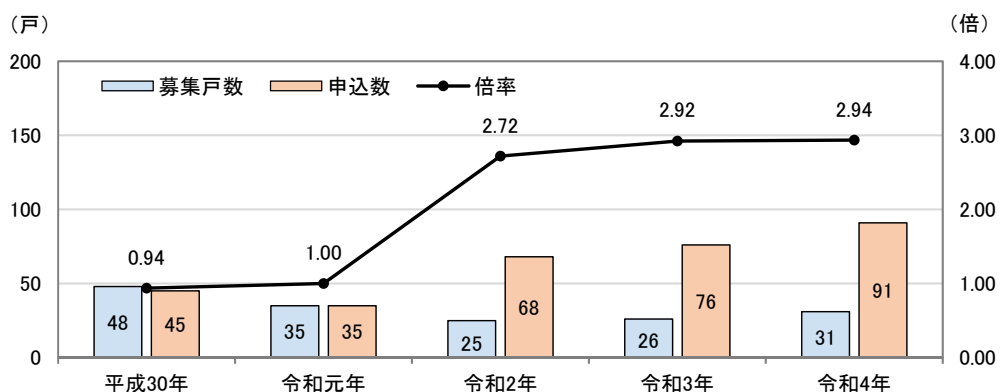
注) 子育て世帯とは、14歳以下の子どもを含む世帯。

注) 一般世帯とは、いずれの世帯類型にも含まれない世帯。

注) 割合は入居世帯数（865世帯）に対する割合。

### (4) 募集・応募の状況

市営住宅の応募倍率は、平成30（2018）年に1.00を下回っていましたが、その後は増加傾向となり、令和4（2022）年の応募倍率は、2.94倍となっています。



資料：市調べ

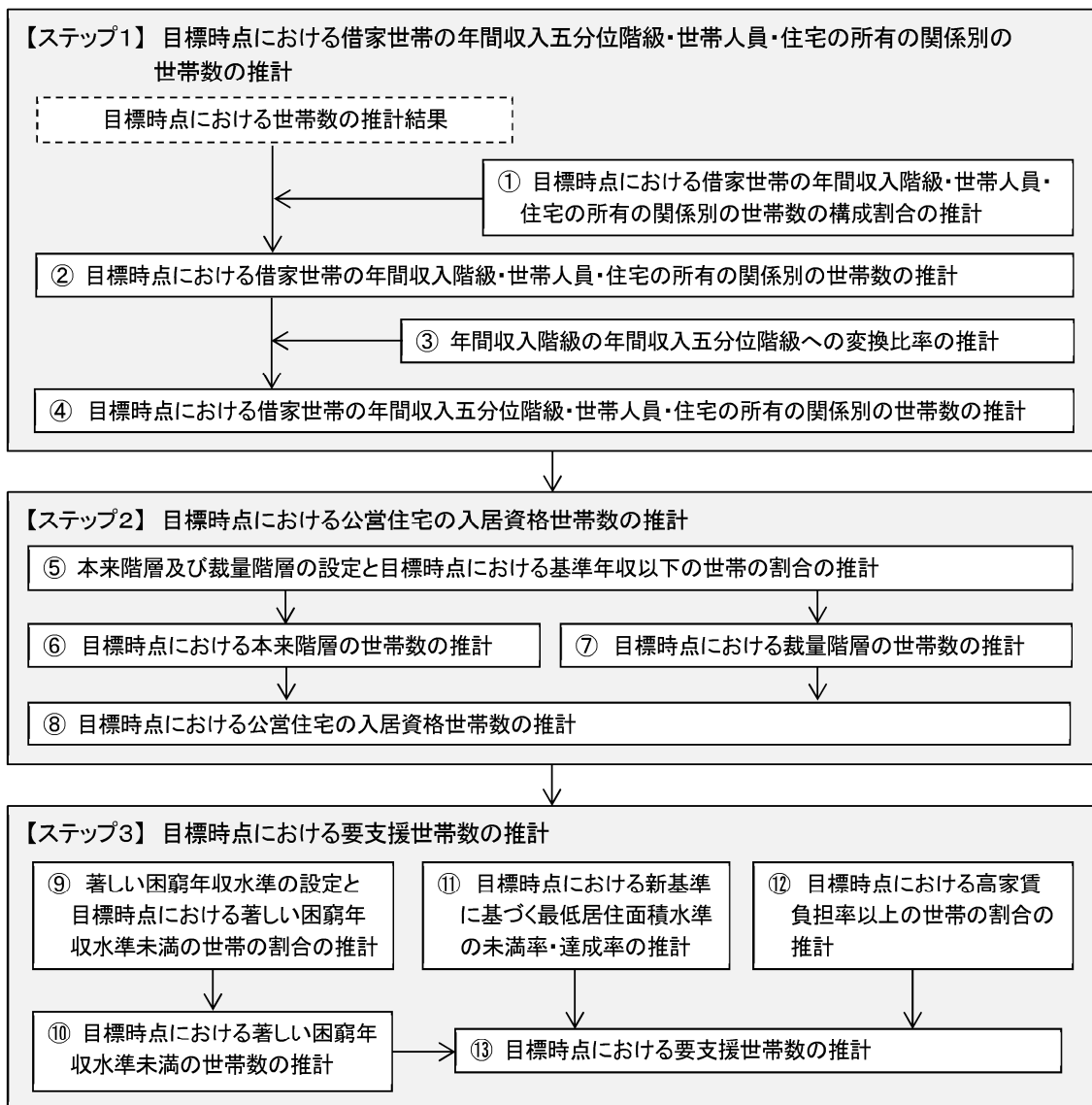
図 2-3 市営住宅の応募倍率の推移（令和5年4月1日現在）

### 3 市営住宅の需要の見通し

#### (1) スtock推計の方法

本計画策定にむけて、本市の市営住宅の将来の需要の見通しを検討することが必要であることから、ここでは、指針に基づき、国土交通省国土技術政策総合研究所等の技術開発による「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（以下、「推計プログラム」という。）を用いて、令和27（2045）年度までの要支援世帯数を推計しました。（※平成27（2015）年の国勢調査を基にした令和27（2045）年までの推計）

推計は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説（国土交通省国土技術政策総合研究所）」に示された、以下のフローにより実施しました。



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説（国土技術政策総合研究所）  
令和3年9月

図2-4 Stock推計のフロー

## (2) 世帯数の推計【STEP0】

推計の結果、本市の将来の総世帯数は増加傾向であり、令和2(2020)年度と令和27(2045)年度を比べると、全体で1,463世帯増加することが予測されています。

表 2-11 世帯数の推計結果

世帯主の年齢	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	60,503	61,591	61,904	62,337	62,552	61,966
20歳未満	239	241	234	235	226	226
20～24歳	1,990	2,015	1,977	2,017	2,062	2,001
25～29歳	3,317	3,592	3,439	3,472	3,462	3,473
30～34歳	3,798	3,724	3,874	3,753	3,673	3,561
35～39歳	4,496	4,541	4,384	4,748	4,715	4,741
40～44歳	4,855	4,808	4,626	4,565	4,862	4,746
45～49歳	5,644	4,972	4,791	4,554	4,390	4,568
50～54歳	4,780	5,646	5,023	4,749	4,474	4,269
55～59歳	4,593	4,929	5,934	5,191	4,955	4,542
60～64歳	4,851	4,904	5,429	6,523	5,703	5,383
65～69歳	5,565	4,915	5,025	5,626	6,783	5,803
70～74歳	6,401	5,364	4,722	4,904	5,495	6,508
75～79歳	4,593	5,763	4,835	4,273	4,421	4,844
80～84歳	2,946	3,472	4,449	3,757	3,351	3,524
85歳以上	2,435	2,705	3,162	3,970	3,980	3,777

資料：「推計プログラム」より

## (3) 借家世帯の世帯人員・収入分位※別世帯数の推計【STEP1】

借家世帯数は、今後25年間ではほぼ変わらないと予測されていますが、収入分位別の合計では、第Ⅲ分位までが減少し、第Ⅳ分位以上が増加すると予測されています。

表 2-12 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計結果

(2020年度央)						単位：世帯
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
1人	3,956	1,764	2,000	1,104	506	9,330
2人	1,088	565	753	608	413	3,427
3人	428	307	514	488	290	2,027
4人	164	152	285	292	202	1,095
5人	42	36	66	63	48	255
6人以上	12	10	18	14	11	65
合計	5,690	2,834	3,636	2,569	1,470	16,199

(2045年度央)						単位：世帯
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
1人	4,013	1,862	2,149	1,652	649	10,325
2人	1,021	499	648	640	454	3,262
3人	375	226	408	454	279	1,742
4人	128	90	189	210	137	754
5人	33	22	44	45	28	172
6人以上	11	7	13	9	8	48
合計	5,581	2,706	3,451	3,010	1,555	16,303

資料：「推計プログラム」より

※ 収入分位とは、世帯を年間収入の低いものから順に並べたもの。その収入分位を低い方から順に5等分したグループのことを年間収入五分位階級という。

(4) 公営住宅の入居資格世帯数の推計【STEP2】

公営住宅の入居資格世帯数は、今後 25 年間で約 10%減少すると予測されています。

表 2-13 公営住宅の入居資格世帯数の推計結果

(2020 年度央)						単位：世帯
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
1人	539	240	73	0	0	852
2人	1,088	552	116	0	0	1,756
3人	428	307	332	0	0	1,067
4人	164	152	244	30	0	590
5人	42	36	66	16	0	160
6人以上	12	10	18	7	0	47
合計	2,273	1,297	849	53	0	4,472

(2045 年度央)						単位：世帯
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
1人	418	194	104	0	0	716
2人	1,021	499	210	0	0	1,730
3人	375	226	315	23	0	939
4人	128	90	179	41	0	438
5人	33	22	44	18	0	117
6人以上	11	7	13	6	0	37
合計	1,986	1,038	865	88	0	3,977

資料：「推計プログラム」より

(5) 公営住宅の入居資格世帯のうち著しい困窮年収水準未満世帯※数の推計【STEP3-1】

著しい困窮年収水準未満世帯の総数は、今後 25 年間で約 14%減少すると予測され、令和 27 (2045) 年度に 2,769 世帯となると予測されています。

表 2-14 公営住宅の入居資格世帯のうち著しい困窮年収水準未満世帯数の推計結果

(2020 年度央)						単位：世帯
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
1人	531	0	0	0	0	531
2人	1,088	122	0	0	0	1,210
3人	428	307	0	0	0	735
4人	164	152	233	0	0	549
5人	42	36	66	0	0	144
6人以上	12	10	18	7	0	47
合計	2,265	627	317	7	0	3,216

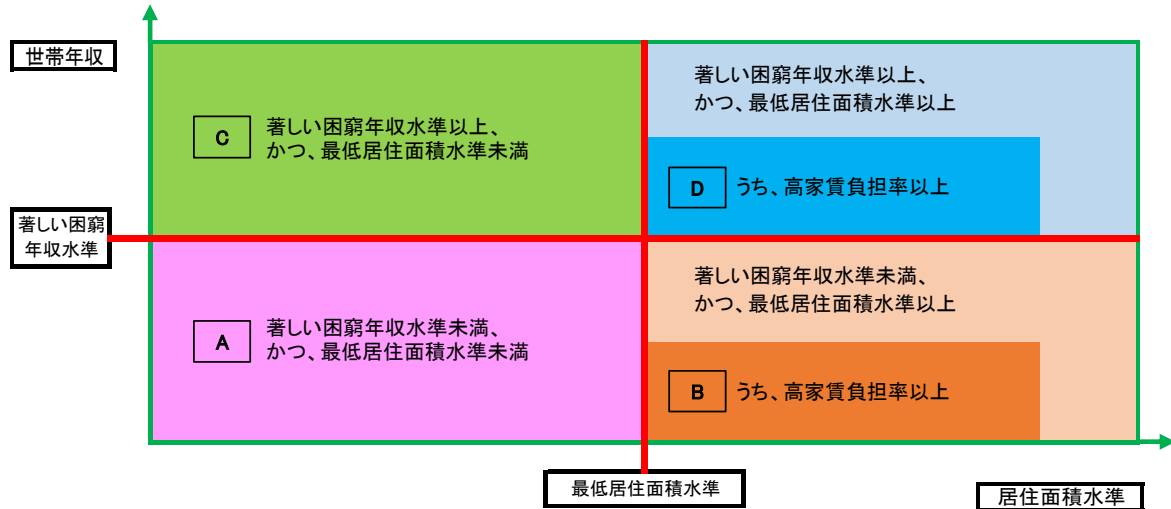
(2045 年度央)						単位：世帯
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
1人	418	0	0	0	0	418
2人	1,021	176	0	0	0	1,197
3人	375	226	18	0	0	619
4人	128	90	171	0	0	389
5人	33	22	44	10	0	109
6人以上	11	7	13	6	0	37
合計	1,986	521	246	16	0	2,769

資料：「推計プログラム」より

※ 著しい困窮年収水準未満世帯とは、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住面積水準）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯のこと。

(6) 要支援世帯数の推計（需要量）【STEP3-2】

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」では、特定のニーズを有する要支援世帯数は以下のとおり定義されています。



- A：世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型。
- B：最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低額所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型。
- C：著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型。
- D：著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型。

資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説（国土技術政策総合研究所）  
令和3年9月

図 2-5 特定のニーズを有する要支援世帯の4類型

推計の結果、本市の令和27（2045）年度における特定のニーズを有する要支援世帯数は738世帯であり、そのうち、著しい困窮年収水準未満世帯数は648世帯、最低居住面積水準未満世帯数は265世帯と推計されました。

また、著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数は200世帯で、全体の約27%となっています。

表 2-15 要支援世帯数の推計結果

単位：世帯

類型		2020年度	2045年度
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	290	200
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	541	448
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	85	65
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	32	25
合計		948	738

資料：「推計プログラム」より



## 第3章 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・データの管理に関する方針

---

市営住宅の適切なマネジメントを行う基盤として、住宅ストックの状況を的確に把握し、データとして管理することが重要となります。

そのため、以下の各方針に基づき、適切な維持管理を進めていきます。

#### (1) ストックの状況把握に関する方針

既存市営住宅の定期的かつ日常的な点検を行うことで、ストックの最新の状況把握を行います。また、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努めることとします。

#### (2) 修繕の実施方針

定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、計画的な修繕を行うなど、予防保全的な維持管理を進めていきます。

#### (3) データ管理に関する方針

ストックの仕様・現況が確実に蓄積され活用できるよう、設計/施工/維持管理に関する情報を記録した市営住宅カルテを整備・管理し、次回点検時及び本計画見直し時等に活用していきます。

### 2 改善事業の実施による長寿命化及びLCCの縮減に関する方針

---

従来に対処療法的な改善や維持管理から計画的な対策への転換、新築や改善時に長寿命化素材（メンテナンス不要材や耐久性の高い材料）を導入するなど、LCCの縮減に努め、老朽化に伴う機能低下等を未然に防ぐ予防保全的な措置を進めます。

また、今後の人口動態の変化を見据えながら、入居者の居住性の向上や福祉対応を図る改善事業を実施することで、既存ストックの住宅性能の向上を図ります。

## 第4章 市営住宅ストックの活用手法の選定

---

### 1 基本的な考え方

---

#### (1) 活用手法の区分

##### ① 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します。また、現存する住宅の敷地で用途廃止し別の敷地に新たに建設する「非現地建替」「統合建替」についても同様に建替として扱います。

##### ② 用途廃止

市営住宅または共同施設の用途を廃止し、その敷地の全部又は一部を異なる用途へ転換するものを用途廃止とします。

##### ③ 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します。なお、躯体を残し内装・設備等を全面的に更新する全面的改善については、本計画での実施は、予定しておりません。

- ア 居住性向上型 : 間取りの改修、給湯設備の設置、電気容量のアップ 等
- イ 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
- ウ 安全性確保型 : 耐震改修、台所の不燃化、避難路の確保 等
- エ 長寿命化型 : 外壁改修、屋上防水、配管改修 等
- オ 脱炭素社会対応型 : 断熱化対応、再生可能エネルギーの導入 等

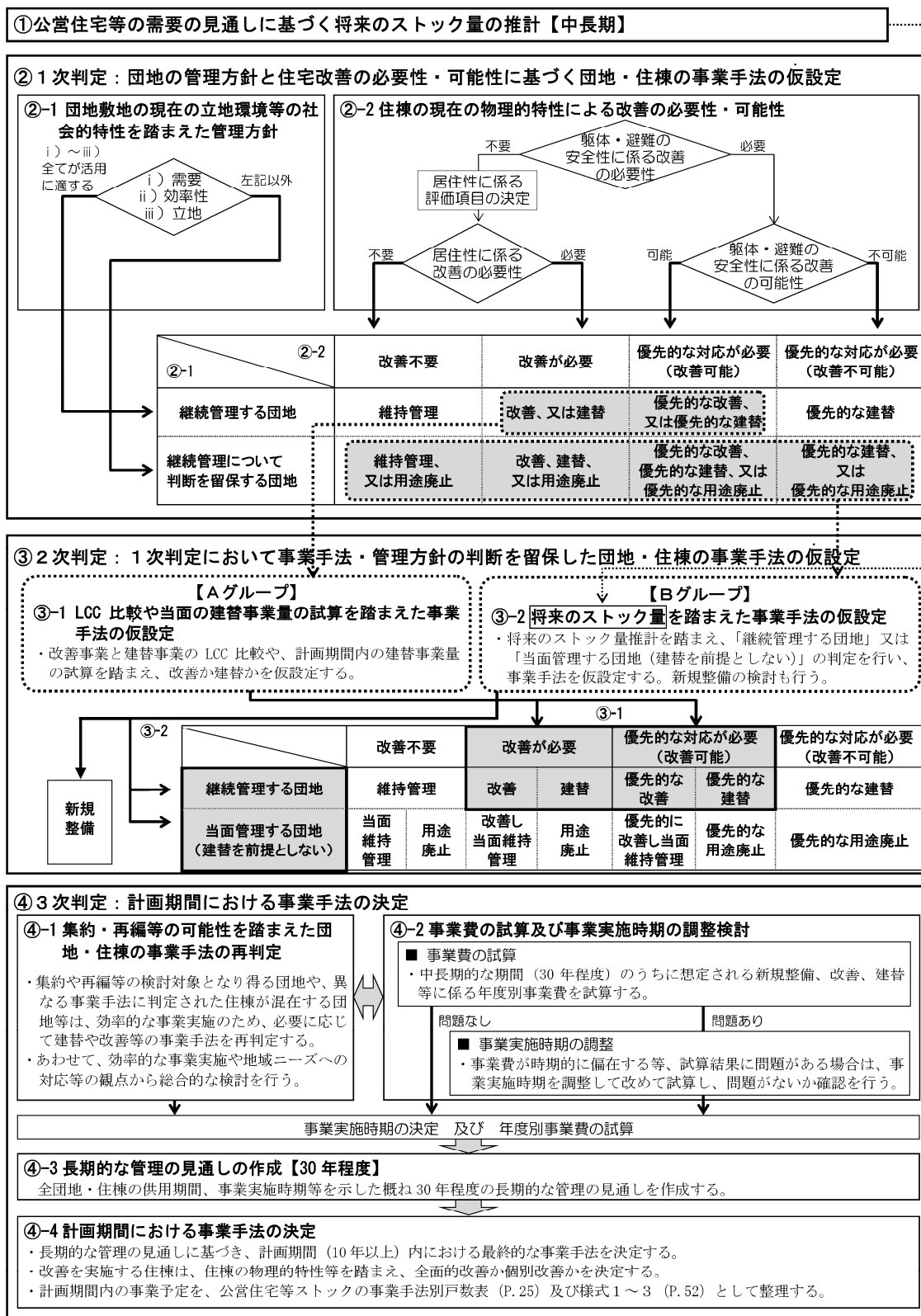
##### ④ 維持管理

以下の方法により適切な維持・保全を行うものを維持管理とします。

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

(2) 選定の流れ

各住宅・住棟の活用手法は、以下のフローに沿って選定します。



資料：公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月 国土交通省住宅局

図4-1 事業手法の選定フロー

## 2 1次判定

1次判定は、図4-1の選定フローに従い、以下の2段階の検討から事業手法の仮設定を行います。

### ■ 1次判定の検討手順

- ① 住宅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 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

#### (1) 住宅敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討

指針では、「住宅敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針を検討するにあたっては、需要・効率性・立地の3つの観点を考慮し評価すること」とされています。

表4-1 指針に基づく評価基準（その1）

評価項目	内容
需要	・応募倍率及び空家率の状況
効率性	・高度利用の可能性や建替え事業の効率性
立地	・利便性 ・地域バランス ・災害危険区域等の内外

本市では、上記評価内容を勘案しつつ、以下の指標を設定したうえで、図4-1の選定フローに従い、管理方針の仮設定を行います。

#### ① 需要

住宅ごとの需要について、応募倍率と入居率を評価します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、住宅の需要が低いと判断します。

表4-2 需要を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
応募倍率	直近5年間（平成30年度～令和4年度）の住宅ごとの応募倍率（応募戸数÷募集戸数）を使用して判断する。 ・応募倍率が1.0倍以上の場合には当該住宅への需要があるとみなし「○」とする。 ・募集実績のない住宅は判定の対象外とする。
入居率	令和5年4月1日現在の入居率（戸数÷入居戸数）を使用して判定する。 ・住宅ごとの入居率が90%以上の場合には当該住宅への需要があるとみなし「○」とする。

## ② 効率性

敷地の効率的な利用の可能性について、住宅の敷地条件などを評価します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、効率性が低いと判断します。

表 4-3 効率性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
地域地区	各住棟が立地する住宅の地域地区について判定する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・容積率 150%未満もしくは工業・工業専用地域に立地する住宅を「×」とする。</li> <li>・高度地区に指定され、高さ制限がある住宅を「×」とする。</li> </ul>
敷地面積	各住宅が立地する敷地面積について判定する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積が 3,000 m<sup>2</sup>未満の住宅を「×」とする。</li> </ul>

## ③ 立地

生活の利便性、地域バランス、自然災害に対する安全性などを評価します。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します。

表 4-4 立地を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
利便性	公共公益施設の利用や公共交通を利用した生活移動の利便性について評価する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅から公共公益施設（教育施設、商業施設、医療施設、福祉施設）、鉄道駅までの距離が 800m（おおむね徒歩 10 分以内）である場合は「○」として判定する。</li> <li>・住宅からバス停までの距離が 300m（おおむね徒歩 4 分以内）である場合は「○」として判定する。</li> </ul>
地域バランス	地域のバランスに配慮した住宅の継続管理の必要性を評価する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・県営住宅も含め、中学校区内の唯一の公営住宅である場合は、地域毎の居住事情に対する配慮が必要として「○」と判定する。</li> </ul>
災害危険区域	災害危険区域及びその他法令等に基づき、危険と認められる区域内に存在するか評価する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地の一部もしくは全体が、土砂災害特別警戒区域内である場合、また、津波の浸水予測が 0.3m以上、高潮・洪水の浸水予測が 0.5m以上の区域に含まれる住宅を「×」とする。</li> </ul>

### <判定結果（管理方針の仮設定）>

判定結果は、次頁のとおりであり、需要、効率性、立地の判定基準をすべて満たす住宅はないことから、指針に基づき、すべての住宅を「維持管理について判断を留保する住宅」と設定（仮設定）します。

表 4-5 住宅の立地環境等の社会的特性に係る評価結果

	需要		効率性		立地												
	応募倍率 注1	入居率 注2	地域区分	敷地面積	利便性						地域バランス	安全性					
					教育施設	商業施設	医療施設	福祉施設	鉄道駅	バス停		急傾斜	土石流	地すべり	津波	高潮	洪水
巨海住宅	—	—	○	×	○	×	○	○	×	○	×	○	○	○	○	×	○
鎌谷住宅	×	—	○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	○
室住宅	—	—	○	×	○	×	×	○	×	○	×	○	○	○	○	○	×
野々宮住宅	○	○	○	○	○	×	○	○	×	×	×	○	○	○	×	×	○
父橋住宅	○	○	○	○	○	×	○	○	×	○	×	○	○	○	○	○	×
中原住宅	×	—	○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×
中野郷住宅・簡平	○	—	○	○	×	×	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×
中野郷住宅・簡二	○	—	○	○	×	×	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×
中野郷住宅・中耐	○	×	○	○	×	×	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×
下町住宅	○	×	○	○	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○
宮浦住宅	○	×	○	○	○	×	○	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○
犬塚住宅	○	×	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×
住崎住宅	○	×	×	○	×	○	○	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○
味浜住宅・耐二	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	×	○
味浜住宅・中耐	○	×	○	○	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	×	○
大切間住宅	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×	×
神ノ木住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	×	×
神明塚住宅	—	×	○	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	×
木田住宅	×	×	○	×	×	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	×	×
王塚住宅	○	×	○	○	○	×	×	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○
元屋敷住宅	○	—	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	×	×
富好住宅	×	×	○	×	○	×	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×	×
須原住宅	×	×	○	×	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	×	×	×
埋畑住宅	○	×	○	×	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×
鳥羽住宅	×	×	○	×	×	×	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×	○
鳥羽第2住宅	×	○	○	×	×	×	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×	○
鳥羽第3住宅	○	×	○	×	×	×	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×	○

注1 直近5年間で募集を行わなかった住宅は、応募倍率による評価ができないため「—」と表示。

注2 政策空家を有する住宅は、入居率による評価は行わず「—」と表示。

## (2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

指針では、「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討にあたっては、躯体の安全性・避難の安全性・居住性の3つの観点を考慮し評価すること」とされています。

表 4-6 策定指針に基づく評価基準（その2）

評価項目	内容
躯体の安全性	・耐震改修の必要性
避難の安全性	・二方向避難の確保状況 ・防火区画の確保状況
居住性	・住戸面積 ・省エネルギー性 ・バリアフリー性 ・浴槽設置状況

注) 居住性に係る評価項目は、各自治体で適宜決定するとされています。

本市では、上記評価内容を勘案しつつ、以下の指標を設定したうえで、図 4-1 の選定フローに従い、管理方針の仮設定を行います。

### ① 躯体の安全性

躯体の耐震性の有無と老朽化について評価します。

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します。

表 4-7 躯体の安全性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
耐震性	躯体の耐震性能について判定する。 ・耐震性能が満たされていない住棟について「×」と判定する。
老朽化	各住棟の躯体の老朽化について判定する。 ・中層耐火構造の住棟のうち、下記のいずれかに該当する場合は、躯体の安全性に不安がある住棟と判断し「×」と判定する。 ① 不同沈下 ② 柱や壁の大きなひび割れ ③ 鉄筋の錆によるコンクリートの膨張亀裂（爆裂等） ④ 火災や化学薬品などによるコンクリートの劣化 ⑤ 仕上げ材の顕著な剥落、老朽化 ⑥ 外壁の落下、笠木の浮き ・簡易耐火構造の各住棟は、既に耐用年限を経過していることから、躯体の安全性に不安がある住棟と判断し「×」と判定する。

### ② 避難の安全性

2方向避難及び防火区画の確保の状況について評価します。

いずれかの項目において「×」と判定された場合、優先的な対応が必要と判断します。

なお、2階以下の住棟については判定しないものとします。

表 4-8 避難の安全性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
防火区画	火災時の避難路となる防火区画の確保状況を判定する。 ・設計図書により防火区画の確保の状況を判断し、適切な場合には「○」と判定する。
二方向避難	火災時における階下への避難ルートの確保状況を判定する。 ・通常使用する住戸玄関の他に、バルコニーや隣戸等を経由して避難できる場合は「○」と判定する。 ・バルコニー設置の固定式避難器具を使用して下層階へ避難できる場合は「○」と判定する。

### ③ 居住性

居住性にかかる判定は、「住戸内の快適性」と「高齢者対応」の視点から以下の4項目で判定します。

表 4-9 居住性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
住戸規模	居住面積水準にかかる住戸規模を判定する。 ・住棟内のすべての住戸で3人世帯の最低居住面積水準（40 m <sup>2</sup> ）を確保している場合は「○」と判定する。 ・同一住棟もしくは住宅内でより居室数の多い40 m <sup>2</sup> 以上の部屋がある場合、世帯規模に応じた型別供給を行っているのみならず、40 m <sup>2</sup> 未満の住戸を含む場合でも「○」と判定する。
浴槽	住戸内の浴槽の有無について判定する。 ・浴槽が設置されている場合は「○」とする。 (自己負担で浴槽を設置する必要がある住棟は含まない。)
水洗トイレ	トイレの水洗、非水洗について判定する。 ・便所が水洗化されている場合は「○」とする。
3点給湯	住戸内の給湯設備について判定する。 ・台所・洗面所・浴室の3箇所すべてに給湯可能な設備が設置されている場合は「○」とする。
バリアフリー性	住戸内のバリアフリー設備について判定する。 ・住戸内の手摺の設置や段差の解消など、何かしらのバリアフリー対応が行われている場合は「○」と判定する。 ・同一住棟もしくは住宅内でバリアフリー対応が行われている住戸がある場合、バリアフリー対応住戸の供給が可能とみなし、「○」と判定する。



<判定結果（管理方針の仮設定）>

判定の結果、Aグループに分類された住宅はなく、すべての住宅がBグループに分類され、そのうち、味浜、埋畑住宅については改善不要と判定され、中野郷V棟、宮浦、犬塚、富好、須原、鳥羽第3の6住宅については将来的な改善が必要な住宅、老朽化の進行が見られるその他の各住宅については優先的な対応が必要な住宅と判定されました。

以下に、住宅の立地環境等の社会的特性による評価及び住棟の物理的特性による評価結果から、1次判定結果を示します。（個別の判定結果は、第9章 付録 3 事業手法判定結果（1次判定結果）を参照。）

表 4-10 1次判定結果（事業手法の仮設定）

住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性					
各住宅の社会的特性による管理方針		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 する住宅	維持管理		<b>Aグループ</b> 改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替
住棟数 0 棟		住棟数 0 棟	住棟数 0 棟	住棟数 0 棟	住棟数 0 棟
維持管理 について 判断を留 保する住 宅	<b>Bグループ</b> 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
	住棟数 4 棟	住棟数 13 棟	住棟数 116 棟	住棟数 0 棟	住棟数 0 棟

### 3 2次判定

2次判定は、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか、建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか、建替えを前提とせず当面管理するのか）を留保した住宅・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法の仮設定を行うこととされています。

#### ■ 2次判定の検討手順

- 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
- ② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

#### (1) LCC比較や建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

指針では、「1次判定において、Aグループ（継続管理する住宅のうち、改善か建替えかの判断を留保する住宅・住棟）と判定した住宅・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCC比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替え）を仮設定すること」とされています。

本計画では、1次判定においてAグループと判定された住宅・住棟がないことから、LCC比較や建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定は行わないこととなります。

#### (2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

次に、1次判定においてBグループと判定した住宅については、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する住宅」とするのか、将来的には他住宅との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する住宅（建替えを前提としない）」とするのかを判定します。

ここで、西尾市公共施設長寿命化計画では、簡易耐火構造の各住棟については、既に耐用年限を超過していることなどから、入居状況を見ながら、下記のとおり、順次、建替、統廃合または用途廃止を行うことを前提としています。

表 4-11 西尾市公共施設長寿命化計画で示されている簡易耐火構造の今後のあり方

内容	対象住宅
建替	・鎌谷住宅 ・父橋住宅 ・中原住宅 ・中野郷住宅（中耐除く）
統廃合	・巨海住宅 ・室住宅 ・野々宮住宅 ・大切間住宅 ・神ノ木住宅 ・神明塚住宅 ・木田住宅 ・王塚住宅
用途廃止	・対米住宅 ・東入舟住宅 ・生田住宅 ・赤羽住宅 ・鳥羽住宅 ・鳥羽第2住宅

資料：西尾市公共施設長寿命化計画をもとに作成

そのため、2次判定では、上記の考え方を踏まえ、簡易耐火構造の各住棟を、次のとおり判定（分類）します。

表 4-12 簡易耐火構造の2次判定の考え方

判定項目	判定基準
建替対象住棟	「継続管理する住宅」のうち『建替』または『優先的な建替』と判定
統廃合対象住棟	「当面維持管理する住宅（建替を前提としない）」のうち『用途廃止』または『優先的な用途廃止』と判定
用途廃止対象住棟	

注) 1次判定で、優先的な対応が必要と判定された住棟は、『優先的な建替』もしくは『優先的な用途廃止』と判定し、それ以外の住棟は、『建替』もしくは『用途廃止』と判定します。

なお、耐火構造の各住棟は、現時点で耐用年限を超過した住棟はないことから、将来ストック量の維持・確保及び財政面を考慮し、今後も計画的な維持管理による施設の延命化とLCCの低減に努めることを前提に、1次判定で「改善不要」とされた各住棟については、「継続管理する住宅」のうち『維持管理』と判定（分類）し、その他の住棟については、1次判定で『改善が必要』と判定された住棟は、「継続管理する住宅」のうち『改善』、1次判定で『優先的な対応が必要』と判定された住棟は、「継続管理する住宅」のうち『優先的な改善』と判定（分類）します。

以上の考え方により、2次判定結果は以下のとおりとなります。（個別の判定結果は、第9章 付録 4 事業手法判定結果（2次判定結果）を参照。）

表 4-13 2次判定結果（事業手法の仮設定）

	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)	合計
	維持管理	用途廃止	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替	
継続管理する住宅	4棟		13棟	0棟	10棟	56棟	0棟	83棟
	82戸		256戸	0戸	239戸	252戸	0戸	829戸
当面管理する住宅(建替を前提としない)	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	50棟	0棟	50棟
	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	205戸	0戸	205戸
合計	4棟		13棟		116棟		0棟	133棟
	82戸		256戸		696戸		0戸	1,034戸

なお、こうした考えに基づき、2次判定を行った結果、用途廃止を前提としない住棟は83棟829戸となりました。

本市のストック推計の結果では、令和27(2045)年度の要支援世帯数が738世帯と推計されており、「西尾市公共施設長寿命化計画」の考え方により、統廃合または用途廃止を進めたとしても、理論上、必要ストック数を確保することは可能であると考えられます。

## 4 3次判定

3次判定では、事業の効率性や地域ニーズ、財政面などから総合的な検討を行い、計画期間に実施する事業手法を決定します。

### (1) 集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定

指針では、「1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る住宅や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する住宅等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行うこと」とされています。

ここで、鳥羽住宅及び鳥羽第2住宅については、2次判定において「優先的な用途廃止」と判定しましたが、近傍地に代替となる住宅がなく、居住者の住み替えに伴う環境の変化への負担が大きいと想定されることから、継続管理する住宅としたうえで、「優先的な改善」を行う住宅として再判定を行います。

その他の簡易耐火構造の各住棟については、既に耐用年限を経過しており、老朽化も進行していることから、2次判定では、優先的な建替または用途廃止と判定しましたが、令和27(2045)年度時点のストック需要や財政状況を考慮し、3次判定では、鎌谷住宅については「優先的な用途廃止」、その他の住棟については「用途廃止」として再判定を行います。

耐火構造の各住棟は、2次判定の結果に基づき、順次、長寿命化対策等を進めていくこととしますが、バリアフリー改修が望まれる味浜住宅及び埋畑住宅は、「優先的な改善」を行う住宅と再判定したうえで計画期間においてバリアフリー改修工事を進めることとします。(個別の判定結果は、第9章 付録 5 事業手法判定結果(3次判定結果)を参照。)

表 4-14 3次判定結果(事業手法の決定)

	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)	合計
	維持管理	用途廃止	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替	
継続管理する住宅	0棟		13棟	0棟	20棟	0棟	0棟	33棟
	0戸		256戸	0戸	361戸	0戸	0戸	617戸
当面管理する住宅(建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
	0棟	0棟	0棟	83棟	0棟	17棟	0棟	100棟
	0戸	0戸	0戸	352戸	0戸	65戸	0戸	417戸
合計	0棟		96棟		37棟		0棟	133棟
	0戸		608戸		426戸		0戸	1,034戸

## (2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

指針では、次に、「中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立て、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期等を調整すること」とされています。

本計画では、新規整備事業は想定していないことから、ここでは、耐火構造の各住棟の改善事業及び簡易耐火構造の各住棟の用途廃止に係る費用をもとに30年間の事業費を試算します。なお、簡易耐火構造のうち、鳥羽住宅と鳥羽第2住宅については、耐用年限は経過していますが、本計画では、改善事業を実施し継続管理する住宅として位置付けていることから、ここでは計画期間に1回の改善事業を実施すると想定し、各改善事業費を試算に含めることとします※。

### ① 事業費試算のための考え方（条件設定）

事業費の試算を行うための考え方（条件設定）は、以下のとおりとします。

ア 改善事業の初回の実施年度は、これまでの改善事業実施年度＋各改善周期で設定することを原則とし、これまでに改善履歴がないものは、整備年度＋各改善周期によって令和6（2024）年度以降に出現する年度において設定します。

イ 但し、「優先的な改善」と判定したものは、計画期間（2024年度～2033年度）に改善事業を実施することとし、「改善」と判定したものは、2034年度以降に改善事業を実施することとします。ここで、「優先的な改善」と判断された住棟において、今後10年以内に1度も対策時期が出現しない場合は、計画期間の最終年度である令和15（2033）年度に1回目の改善事業が発生すると想定します。

ウ 「優先的な改善」または「改善」を行う住棟は、改善事業により耐用年限まで延命化させた後、耐用年限で用途廃止・建替えを行うことを想定します。

エ 「優先的な改善」または「改善」を行う住棟において、用途廃止を行う年度の10年以内の改善事業は、効果的な財源投資の観点から、実施しない想定とします。

オ 「用途廃止」を行う住棟は、既に耐用年限を超過していることから、計画期間（2024年度から2033年度）で用途廃止を完了することを想定します。簡易耐火構造の除却は、単年度あたりの対策住棟数を10年間で等分配分した数を目安とします。また、対策の優先順位は、耐用年限の超過期間を考慮することとします。

---

※ 既に耐用年限を経過しており、用途廃止時期を設定することが困難であることから、除却に係る費用は計上しません。

カ 改善事業は、外壁塗装工事と屋上防水工事を計画的に進めるほか、住崎住宅・埋畑住宅・味浜住宅のバリアフリー改修工事を実施することとします。実施周期は、指針に基づき、外壁塗装工事 18 年/回、屋上防水工事 12 年/回とし、バリアフリー改修工事は、整備後、耐用年限までメンテナンスフリーとします。

なお、住崎住宅・埋畑住宅・味浜住宅のバリアフリー改修工事は、令和 6（2024）年度からの 6 年間で実施することとし、65 歳以上の入居者が多い住宅から、順次、実施していくこととします。

## ② 事業費原単位の設定

事業費を試算するための原単位は、市の過去の工事実績等から以下のとおりとします。

表 4-15 各原単位の設定

事業種別	内容	原単位	備考
改善事業	外壁塗装	15,500 円/m <sup>2</sup>	市実績より設定
	屋上防水	11,000 円/m <sup>2</sup>	〃
	バリアフリー改修	837,000 円/戸	〃
除却	簡易耐火構造	41,000 円/m <sup>2</sup>	〃
	耐火構造	68,000 円/m <sup>2</sup>	他市事例をもとに設定
建替事業	耐火構造	264,000 円/m <sup>2</sup>	〃

## ③ 年度別事業費の試算結果

試算結果は以下のとおりであり、今後 30 年間の改善事業にかかる費用は 884,452 千円であり、また、簡易耐火構造の除却にかかる費用は 879,405 千円と試算されました。

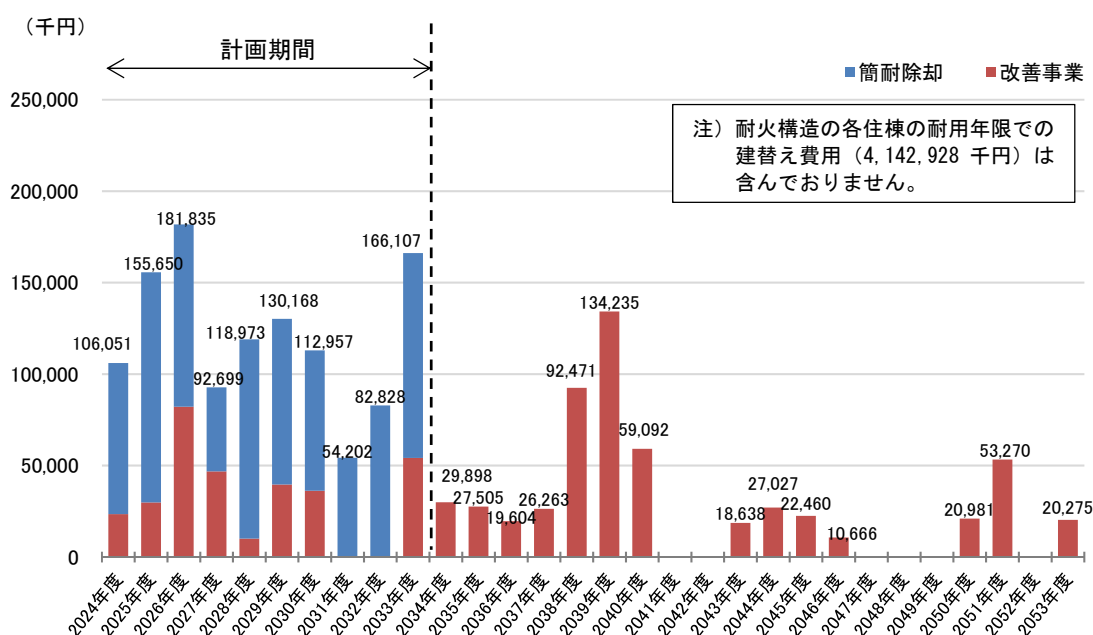


図 4-2 今後 30 年間の事業費試算結果（調整前）

### (3) 30年間の長期的な管理の見通しの作成

前述の試算結果をもとに、市の財源や各住宅の居住状況などを考慮し、以下の考え方にに基づき、事業実施時期の再調整を行い、今後30年間の長期的な管理の見通しを整理します。

#### ① 市の財源や各住宅の居住状況などを考慮した事業費試算の考え方（再設定）

事業費の再試算を行うための考え方（条件設定）は、以下のとおりとします。

ア 簡易耐火構造の除却は、既に用途廃止している対米住宅から順に、令和9（2027）年度より実施することとします。

イ 除却の時期は用途廃止後5年経過を目途に実施します。単年度あたりの対策住棟数は、計画期間内で等分配分した数を目安とします。対策の優先順位は、下水道の接続状況及び耐用年限の超過期間を考慮します。

ウ 改善事業は、原則、前述の考え方にに基づき実施することとしますが、安定した財源を確保していくため、耐火構造の長寿命化対策事業（外壁塗装＋屋上防水）を、1年に1棟の割合で実施し、計画期間での予算の平準化を図ります。

簡易耐火構造の鳥羽住宅及び鳥羽第2住宅については、耐用年限を経過していることから、早期の改善事業が求められますが、令和6（2024）年度の予算措置との関係から、令和12（2030）年度～令和13（2031）年度の2年間で長寿命化対策事業（外壁塗装＋屋上防水）を実施します。

住崎住宅・埋畑住宅・味浜住宅の福祉対応型改善事業（バリアフリー改修工事）についても、令和6（2024）年度の予算措置の関係から、令和9（2027）年度から、原則、1年に1棟の割合で実施していくこととします。

エ その他の設定条件は、前述と同様とします。

#### ② 年度別事業費の再試算結果（30年間の長期的な管理の見通し）

試算結果は以下のとおりであり、今後10年間の改善事業にかかる費用は348,434千円、簡易耐火構造の除却にかかる費用は335,298千円と試算されました。

また、今後30年間の見通しでは、改善事業に1,079,544千円、簡易耐火構造の除却に879,405千円程度の費用がかかると試算されました。

そのため、今後は、簡易耐火構造の各住宅の計画的な用途廃止と除却、耐火構造の各住宅の長寿命化対策事業による延命化並びにLCCの縮減を図っていくことが必要と考えられます。

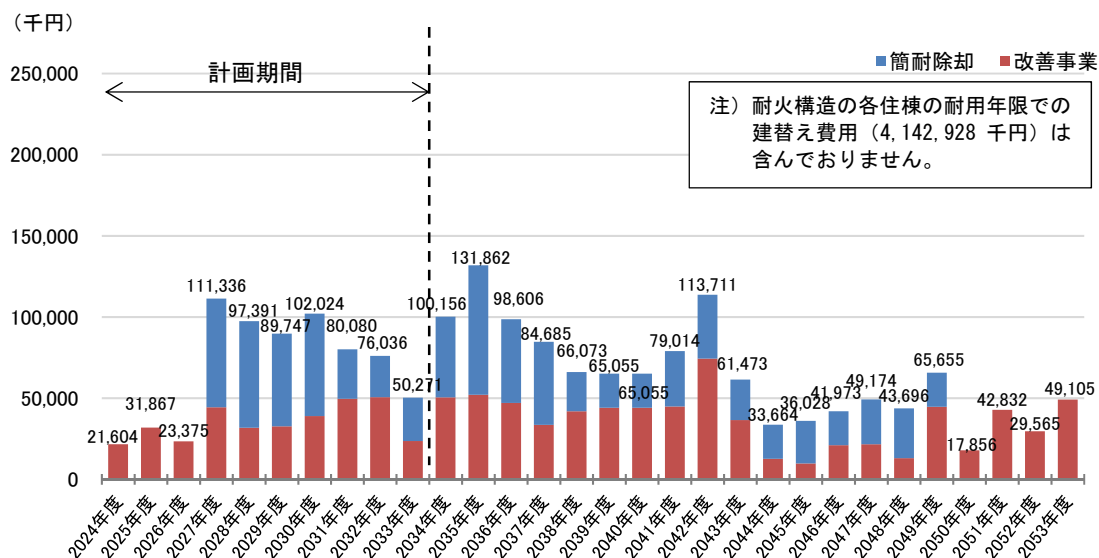


図 4-3 今後 30 年間の事業費試算結果 (調整後) (長期的な管理の見通し)

(4) 計画期間における事業手法の決定

以上の検討結果より、計画期間における事業手法別住戸数は以下のとおりとなります。

表 4-16 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
公営住宅等管理戸数	1,034 戸	1,034 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	1,034 戸	969 戸
うち計画修繕対応戸数	880 戸	793 戸
うち改善事業予定戸数	154 戸	176 戸
個別改善事業予定戸数	154 戸	176 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
うちその他戸数	0 戸	0 戸
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸	65 戸

注) 個別事業は、複数の事業メニューを異なる年度で実施するため、1～5年目と6～10年目で重複して計上しているものを含みます。



## 第5章 各実施方針

---

### 1 点検の実施方針

---

国の「インフラ長寿命化基本計画及び行動計画」では、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づく必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとされています。

そのため、本市においては、以下に従い、定期的な日常点検等を実施していきます。

#### (1) 定期点検及び日常点検

定期点検は、建築基準法第12条の規定に準じ、適切な時期に建築物及び建築設備の点検を実施します。

また、すべての住棟を対象とし、その点検内容は「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課：平成28年8月）」に基づき実施します。

昇降機や貯水槽、遊具などの重要かつ専門的な設備点検については、専門職による点検を原則として実施します。

なお、定期点検の結果は、修繕・個別改善、維持管理などの計画見直しや次回の点検の実施方針に役立てられるよう、データベースに登録・集計を行い、状況の確認や劣化状況の分析が可能な状態とします。

#### (2) その他、状況把握することが必要な施設の日常点検

住戸内部などの定期点検外については、入居者による日常的な点検や空き家発生時の点検をもとに劣化状況の早期発見、効率的な修繕の実施に努めます。

#### (3) 入居中には難しい箇所の点検

住戸内部で専用的に使用するバルコニーや台所・浴室などの専用部分については、住戸内部に立ち入り確認する必要があることから、定期点検や日常点検の実施が難しいため、入居前に点検を実施し、その点検記録を蓄積するものとします。

---

### 2 計画修繕の実施方針

---

住宅・住棟や共同施設を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果を踏まえた予防保全的な観点から、劣化状況に応じた計画的な修繕を実施することが必要です。

そのため、本市では、以下の方針に基づき、各住宅の計画的な修繕を実施していきます。

### (1) 経常修繕の実施方針

当面維持管理する市営住宅ストックにおいて、計画修繕の項目に含まれない個別の修繕工事を経常修繕項目とし、点検において修繕の必要性がある場合、随時修繕を実施します。

なお、10年以内に用途廃止または建替・長寿命化改善を予定する住宅については、当面は経常修繕のみの対応とします。

### (2) 計画修繕の実施方針

計画修繕は、国の指針に示されている修繕周期表を参考にしつつ、西尾市公共施設等総合管理計画に示す維持管理・修繕の実施方針に即するものとします。

また、定期点検や日常点検の結果を踏まえつつ、改善事業や空家修繕等と連携することで効率的に工事を実施・コストの低減化を図り、計画的な予防保全に努めます。

---

## 3 改善事業の実施方針

---

公営住宅等ストック総合改善事業は、以下の5つの類型が示されており、状況に応じた改善事業を実施することとされています。

表 5-1 個別改善の内容

種別	内容
居住性向上型	居住性を向上させるための設備等の改善 (間取り改修、給湯設備の設置等)
福祉対応型	高齢者、障がい者等の円滑な利用に供するための設備等の改善 (段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、流し台・洗面台の改修、EVの設置等)
安全性確保型	安全性能を確保するための設備等の改善 (耐震改修、台所壁の不燃化、避難路の確保、防犯に配慮した建物部品の設置等)
長寿命化型	耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等を図るための改善 (耐久性の向上を伴う外壁・内壁・屋上・配管・浴室の改修等)
脱炭素社会対応型	脱炭素社会対応を目的とした性能水準の向上を図るための改善 (断熱化対応、再生可能エネルギーの導入、省エネルギー設備への交換等)

本市では、計画期間(10年間)において、躯体や設備の長寿命化を図る個別改善事業や高齢者や障がい者等の円滑な利用を促進するための福祉対応型改善事業を中心に取り組んでいきますが、将来的には、世帯構造の変化や居住者ニーズに対応した居住性向上型改善事業や、令和32(2050年)年のカーボンニュートラルや地球温暖化への対策方策の一環として、脱炭素社会対応型改善事業への取組について、検討を進めていきます。

---

## 4 建替事業の実施方針

---

建替は、耐用年限を経過し躯体が著しく劣化しており、改善事業と比べて建替事業を実施する方がLCCを縮減できると判断できる場合に実施することを基本とします。

なお、本市の簡易耐火構造の各住宅は、建替事業を行わず、原則、用途廃止を進めることとします。但し、鳥羽住宅と鳥羽第2住宅については、耐用年限を超過しているものの、近接地に代替となる市営住宅等が少ないことから、引き続き、計画修繕を行いながら維持管理を行い、老朽化の進行が顕著となった時点で建替、統廃合もしくは用途廃止を検討します。

耐火構造の各住宅は、耐用年限に到達した時点で、躯体の劣化状況や事業手法の選定結果を踏まえ、改善事業または建替え事業の検討を行います。

その他、各住宅の共同施設については、計画修繕対応を行いながら、定期的な日常点検の中で、施設の建替・更新が必要であると判断した時点で、建替・更新または撤去を行います。

なお、建替の際は、以下の方針に従い、効率的かつ効果的な建替事業を進めていきます。

### (1) 地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設などの導入検討

建替事業を検討する際、公営住宅の立地や物理的状況、住宅周辺の地域ニーズを考慮し、保育園及び認定こども園などの子育て支援施設や高齢者支援施設、生活利便施設などの導入を検討します。

また、地域ニーズに応じた支援施設機能を導入することで、市営住宅用地を活用した地域貢献や地域コミュニティの活性化などを促進する計画を検討します。

### (2) 地域の実情に応じた民間活力の積極的な導入検討

民間資本やノウハウを活用したPPP/PFI事業を通じて、官民連携による公共施設の建設、維持管理、運営を積極的に検討します。

### (3) 地域単位での市営住宅の集約・再編などの検討

市営住宅の立地や需要が低い住宅については、現在、市が保有する市営住宅ストックの中で、敷地条件や立地状況、需要などの住宅の管理方針が良好な場所へ集約・再編の検討を進めていきます。

## 第6章 LCC縮減効果の算定

指針では、改善事業を実施するか建替事業を実施するか判断する際に、また、公営住宅の長寿命化対策による財政面の効果を把握する観点から、以下の要件に該当する場合は、LCCの算出またはその縮減効果を算定することとされています。

### ■ 指針による算出・算定要件

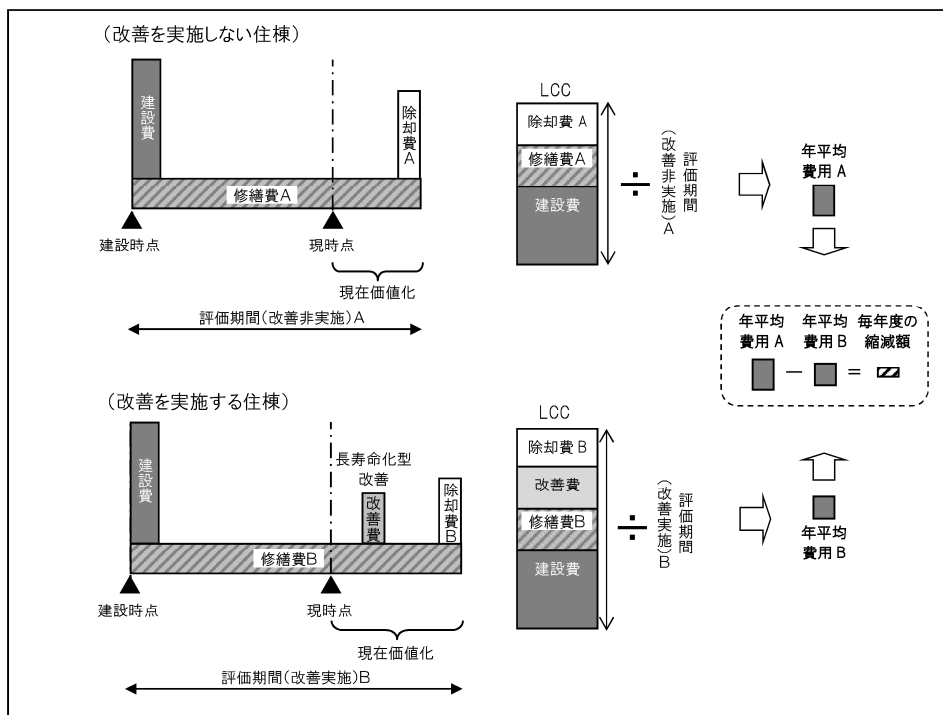
- (1) 新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したLCCを算出する。
- (2) 計画期間内に長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する公営住宅等については、LCCの縮減効果を算定する。

資料 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月国土交通省住宅局

本計画では、計画期間において、中野郷住宅・住崎住宅・元屋敷住宅・鳥羽住宅・鳥羽第2住宅の5住宅について長寿命化改善事業を行う予定であることから、これら住宅の各住棟を対象としてLCCの縮減効果を算定します。（※中野郷住宅V棟は「改善事業」と判定されているため対象外とします。）

### 1 算定にあたっての基本的な考え方

LCC縮減効果の算定は、指針に基づき以下の考え方を基本的な考え方とします。



資料 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月国土交通省住宅局

ここに、各用語等の解説は以下のとおりとなります。

### ■ 各用語の解説と算定の手順

#### <改善を実施しない場合>

- ① 評価期間（改善非実施）A：これまでの一般的な建替より実績 50 年を基準とする。
  - ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
- ② 修繕費 A
  - ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率<sup>※1</sup>）の累積額
  - ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
  - ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。
- ③ 建設費
  - ・推定再建築費  
（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。
  - ・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ④ 除却費 A
  - ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
  - ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。
- ⑤ 改善を実施しない住棟の L C C =  $\frac{③+②+④}{①}$  単位：円/戸・年

#### <改善を実施する場合>

- ⑥ 計画期間（改善実施）B：：耐用年限まで長寿命化させる考え方により 70 年とする。
  - ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（L C C 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（L C C 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
- ⑦ 修繕費 B
  - ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率<sup>※1</sup>）の累積額
  - ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
  - ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。
- ⑧ 改善費
  - ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
  - ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率<sup>※1</sup>を除いて算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率<sup>※1</sup>を除いた修繕費乗率<sup>※1</sup>を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応する。
  - ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨ 建設費

- ・推定再建築費

(=当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)。

- ・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩ 除却費B

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

⑪ 改善を実施する住棟のLCC =  $\frac{⑨+⑧+⑦+⑩}{⑥}$  単位：円/戸・年

< LCC縮減効果の算定 >

⑫ 年平均縮減額

- ・年平均縮減額=⑤（改善を実施しない場合）－⑪（改善を実施した場合）

⑬ 住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額が+であれば、「LCC縮減効果あり」と判断する。

注1 指針P59に示された「修繕項目別の修繕費乗率」を指す。

注2 現在価値化とは、将来の価値を一定の割引率を用いて現在の価値に計算し直した金額のことをいう。

資料 指針をもとに作成

## 2 住棟別縮減効果の算定

以上の考え方にに基づき算定した各住棟の縮減額は、以下のとおりとなり、長寿命化型改善事業によって、年間約12,000千円の縮減効果が期待される結果となりました。

表 6-1 各住棟別のLCC及びその縮減効果一覧

単位：円/年

住宅	住棟	戸数	LCC		LCC縮減額 (①－②)
			改善しない場合①	改善する場合②	
中野郷住宅	W棟	20戸	4,200,057	3,274,984	925,073
	X棟	20戸	4,664,670	3,746,557	918,113
	Y棟	30戸	6,300,085	4,912,476	1,387,610
	Z棟	30戸	6,997,005	5,619,836	1,377,170
住崎住宅	A棟	16戸	6,229,497	4,603,307	1,626,190
	B棟	12戸	4,679,242	3,454,521	1,224,721
元屋敷住宅	A棟	26戸	4,648,321	3,771,653	876,668
	B棟	26戸	6,064,071	4,870,524	1,193,547
鳥羽住宅	A棟	6戸	1,399,401	1,123,967	275,434
	B棟	6戸	1,399,401	1,123,967	275,434
	C棟	6戸	1,399,401	1,123,967	275,434
	D棟	6戸	1,399,401	1,123,967	275,434
鳥羽第2住宅	A棟	8戸	2,555,625	1,894,897	660,727
	B棟	8戸	2,555,625	1,894,897	660,727
合計		279戸	54,491,802	42,539,521	11,952,281

## 第7章 計画期間内に実施する事業

ここまでの検討結果より、計画期間内に実施する改善事業等は以下のとおりです。

### 1 事業実施予定一覧

表7 改善事業の実施スケジュール

No.	住宅名	構造	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度		
1	巨海	簡平	政策空家	用途廃止（ただし、除却までの期間はセーフティネット住宅として活用）										
2	鎌谷	簡平	政策空家		用途廃止					除却				
3	室	簡平	政策空家（新たな募集は行わず、自然退去や住み替えに合わせて用途廃止）											
4	野々宮	簡平	政策空家											
5	父橋	簡平	政策空家											
6	中原	簡平	政策空家								用途廃止			
7	中野郷	簡平	政策空家					用途廃止						
		簡二	政策空家					用途廃止						
		中耐	長寿命化対応				維持管理							
8	下町	中耐	維持管理											
9	宮浦	中耐	維持管理											
10	犬塚	中耐	維持管理											
11	住崎	中耐	維持管理			福祉対応		維持管理			長寿命化対応			
12	対米	簡平	用途廃止			除却								
		簡二	用途廃止					除却						
13	味浜	耐二	維持管理					福祉対応	維持管理					
		中耐	維持管理							福祉対応		維持管理		
14	大切間	簡平	政策空家											
15	神ノ木	簡平	政策空家											
16	神明塚	簡平	政策空家											
17	木田	簡平	政策空家											
18	王塚	簡二	政策空家											
19	元屋敷	中耐	維持管理				長寿命化対応		維持管理					
20	富好	中耐	維持管理											
21	須原	中耐	維持管理											
22	埋畑	中耐	維持管理								福祉対応		維持管理	
23	鳥羽	簡二	維持管理							長寿命化対応		維持管理		
24	鳥羽第2	簡二	維持管理						長寿命化対応		維持管理			
25	鳥羽第3	耐二	維持管理											

## 第8章 市営住宅施策の推進にむけて

これまで、市営住宅等の今後10年間の事業の方向性を整理してきましたが、本章では、市営住宅等の活用にむけた今後の検討課題やあり方等について整理します。

---

### 1 用途廃止の対象住宅における住み替えの促進

---

本市の今後の市営住宅のあり方として、簡易耐火構造の各住宅については、耐用年限を超過していることから、原則、用途廃止を行っていくこととしています。そのため、今後は、新たな募集は行わず、住戸単位で、順次、用途廃止を行うとともに、現在の入居者の住み替えを促進していくことが必要となります。

入居者の住み替えにあたっては、近傍地の市営住宅(耐火構造)への入居を基本としながら、需給バランスを考慮し、必要に応じて、県営その他の公的賃貸住宅または民間賃貸住宅への住み替えについて検討を行います。

なお、用途廃止を行った住宅の跡地については、新荒子住宅や北新田住宅と同様に、災害時の応急仮設住宅建設用地として活用するほか、民間への売却を進めていくこととします。

---

### 2 住宅セーフティネット機能の強化

---

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者などに対して低廉な家賃で供給されるもので、住宅セーフティネット機能の中核的な役割を担っています。

そのため、今後も質の高い公営住宅等ストックを提供し続けるとともに、県営その他の公的賃貸住宅または民間賃貸住宅と連携した住宅セーフティネット機能の強化について検討していくことが必要です。

また、本市では、今後、住宅セーフティネットの強化に向けて、「(仮称)住宅確保要配慮者居住支援協議会」の設立について検討を行っており、検討会等を通じて、市営住宅の持つ役割や位置付けなどを明確にしながら、更なるセーフティネット機能の強化につなげていくことが必要となります。

---

### 3 市営住宅等の効果的な活用

---

現在の市営住宅の入居率は、本市全体で78.7%であり、住宅別では父橋住宅と味浜住宅1号棟を除き、空住戸が発生している状況です。



こうした空住戸については、町内会での利用や放課後児童クラブ、見守り事業者事業所として活用するなど、他用途への利活用を図ることで、地域コミュニティの活性化等に寄与するものと考えられることから、今後は、空住戸の積極的な目的外利用について検討していくことが必要と考えられます。

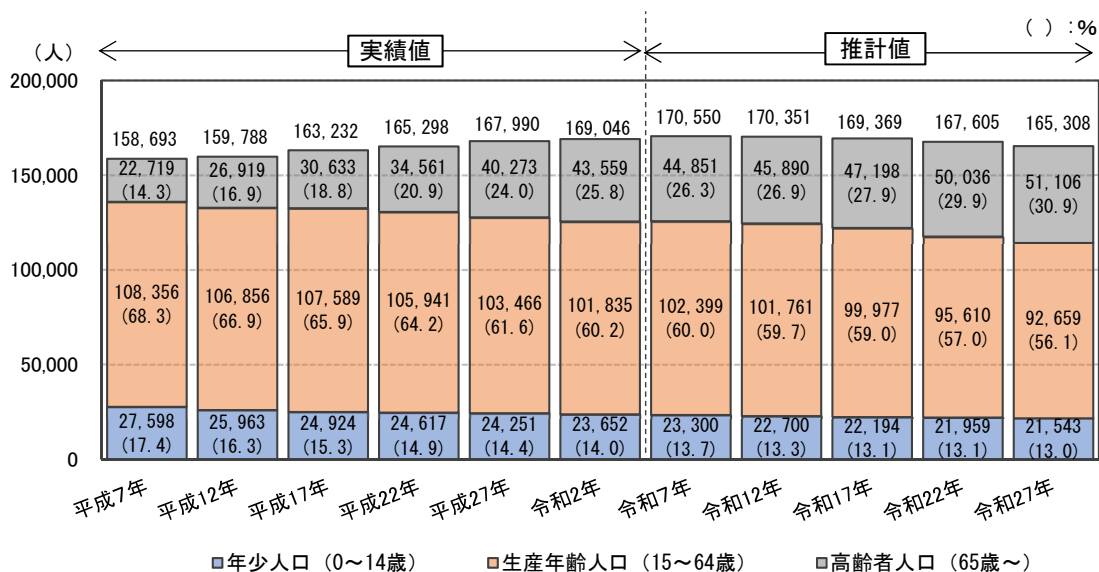
また、令和6（2024）年4月に施行される「困難女性支援法」では、様々な困難を抱えた女性について、公的機関と民間団体が密接に連携し、アウトリーチからの相談対応や居場所の確保などにより、女性の自立を推進することが必要とされていることから、今後、市営住宅の空住戸を活用した女性の居場所づくりについても検討を進めていくことが必要であると考えられます。

#### 4 子育て世帯に対応した安全・安心な市営住宅の提供

全国的に少子高齢化が進む中、本市も例外ではなく、「国立社会保障・人口問題研究所」の推計によると、年少人口について、令和2（2020）年の23,652人に対して、令和27（2045）年には21,543人と、約2,000人減少することが予測されています。

持続的な都市経営を行っていくためには、次代を担う若者の力が必要であり、子育て世代に選ばれる都市を目指していかなければなりません。

そのため、市営住宅においても、今後、子育て世代が住みたくなるような安全・安心な住宅及び住環境づくりを進めていくことが必要であり、高齢者の増加に応じた福祉対応型の住宅改善と併せて、子育て世代に選ばれる住宅改善についても検討を行っていくことが必要と考えられます。



資料 国立社会保障・人口問題研究所

図 8-1 本市の将来人口予測

## 第9章 付録

### 1 用語解説

行	項目	内容
あ	アウトリーチ	援助が必要であるにもかかわらず、自発的に申し出をしない人々に対して、公共機関などが積極的に働きかけて支援の実現を目指すこと。
	著しい困窮年収未満世帯	低所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯。
	応急仮設住宅建設用地	地震や水害、山崩れなどの自然災害などにより、居住する住家がなく、自らの資金では住宅を得ることのできない者に対し、行政が貸与する仮の住宅を建設するための用地。
か	カーボンニュートラル	二酸化炭素など温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させ、その排出量を「実質ゼロ」に抑える、という概念のこと。
	簡易耐火構造	鉄筋コンクリート造等の耐火構造に準じる程度の耐火性能を有する構造であり、公営住宅では2階建以下の住宅で主に使われている構造。
	官民協働	官（行政）と民（民間事業者等）が、何らかの目標を共有し、ともに力を合わせて活動すること。
	共同施設	公営住宅法第2条第9号に規定する次の施設。 1 管理事務所                      2 広場及び緑地 3 通路                                      4 立体的遊歩道及び人工地盤施設 5 高齢者生活相談所              6 駐車場
	供給処理施設	供給処理施設とは、供給と処理する施設の総称のことを言い、供給施設は、電気、ガス、飲用水、通信・電波等に分けられ、処理施設は、汚水、雑排水、雨水に分けられる。
	躯体	建築物全体を構造的に支える骨組み部分のことで、構造体のこと。
	建ぺい率	土地面積と建築された建物面積の割合。
	公営住宅	公営住宅法の規定による国の補助によって、地方公共団体が建設・買取りまたは借上げを行う、住宅に困っている低額所得者のための賃貸住宅。民間賃貸住宅とは異なり、入居者資格や制限が定められている。
	公共公益施設	公共施設は、道路、公園、広場、河川その他政令で定める公共の用に供する施設のことを言い、公益施設は、水道、ガス、小中学校、幼稚園、市民センター、保育所、児童クラブ、交番、集会所、ごみ収集所、交通施設等の施設を言う。

行	項目	内容
か	公共施設長寿命化計画	公共施設の老朽化が進行する中、施設の適正化と効率的な管理運営を行うため、財政負担軽減と平準化を考慮した公共施設の長寿命化を図る計画。
	公共施設等総合管理計画	公共施設等の計画的な整備・更新や維持管理を行い、安心して安全な施設とするとともに、施設の統廃合や長寿命化を進め、次世代の負担を軽減し公共施設等を適切に引き継ぐための計画。
	工業専用地域	都市計画法による用途地域の一つで、工業の業務の利便の増進を図る地域である。住居の建設ができないため、この地域に住むことはできない。
	工業地域	都市計画法による用途地域の一つで、主に工業の業務の利便の増進を図る地域である。住宅は建てることはできるが、どんな工場でも建てられるため住むには適さない。
	高齢者福祉計画・介護保険事業計画	高齢者福祉施策や介護保険事業の基本的な考え方や実現に向けた取り組みなどを定めた計画。
さ	最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積について、住生活基本計画（全国計画）で示される水準。 単身者の場合は 25 ㎡、2 人以上の世帯は 10 ㎡×世帯人数 + 10 ㎡で算定される（10 歳未満人員や 5 人以上世帯においては面積控除あり）。
	裁量階層	裁量階層とは、以下に該当する世帯。 1 身体障害者手帳に記載された障害の程度が 1 級から 4 級までの方 2 療育手帳に記載された障害の程度が A および B の方 3 精神障害者保健福祉手帳に記載された障害の程度が 1 級から 2 級までの方 4 戦傷病者手帳（特別項症から第 6 項症までまたは第 1 款症）の交付を受けている方 5 原子爆弾被爆者の認定を受けている方 6 引揚者で本邦に引揚げた日から 5 年経過していない方 7 平成 8 年 3 月 31 日までの間、国立ハンセン病療養所等に入所していた方 8 申込者が満 60 歳以上の方で、かつ、同居者のいずれもが満 60 歳以上又は満 18 歳未満である場合 9 同居者に小学校に入学する前の子がいる場合
	3 点給湯	1 台のガス給湯器や電気温水器で、キッチンとバスルーム、及び洗面の 3 ヲ所の給湯をする装置のこと。
	住居専用地域	用途地域で指定されている「第一種低層住居専用地域」「第二種低層住居専用地域」「第一種中高層住居専用地域」「第二種中高層住居専用地域」の 4 つで、主に住宅の良好な住環境を守るために指定された地域のこと。

行	項目	内容
さ	住生活基本計画	住民の住生活の安定の確保および向上の促進に関する基本的な計画。住生活基本法では、国・都道府県の計画策定を義務づけている。
	住生活基本法	住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本理念、基本的施策、住生活基本計画、その他の基本となる事項を定め、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、住生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とした法律。
	障害者福祉計画	障害者計画と障害福祉計画によって構成されている計画。障害者計画は、障害者施策全般の基本的方向性と目標を掲げた基本的な計画。障害福祉計画は、障害福祉サービス推進や支援事業の提供体制の確保に関する計画。
	住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障害のある人、子どもを養育する家庭等住宅の確保に特に配慮を必要とする者。
	住宅ストック	一定期間に供給される新規住宅（フロー）に対し、ある時点において存在する既存住宅又はその総体。
	住宅セーフティネット	住宅政策においては、自力で適正な水準の住宅を確保できない者に対して、行政が直接関与し、健康で文化的な生活を保障していくという意味。
	収入分位	総務省による家計調査の結果に基づいて、全世帯を収入順位に並べた数値。
	新耐震基準	建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和56年6月1日以降の建築確認において適用される基準のこと。震度6強～7程度の揺れでも倒壊しないような構造基準として設定されている。
	生活利便施設	居住者の日常生活上の利便に供せられる施設のことで、各種の店舗、診療所、集会所、遊び場などのことをいう。
	政策空家	除却を予定していることなどから、退去後は新たな入居者は入れず、空き家のままとしている住戸のこと。
た	第一種住居地域	都市計画で定められた用途地域の一つ。良好な住環境の保護を目的としているが、住居専用地域ではない。
	第一種中高層地域	都市計画で定められた用途地域の一つです。主にマンションを中心とする中高層住宅のための地域で、病院や大学、500㎡までの店舗などは建てられるが、オフィスビルやホテル・旅館等の建築は許可されない。
	耐火構造	鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造などの、一定の耐火性能を有する構造。

行	項目	内容
た	耐震改修	地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕若しくは模様替え又は敷地の整備をすること。
	耐震診断	地震に対する安全性を評価すること。
	耐用年限	公営住宅法に規定されている公営住宅等の構造別の耐用年数。 ・簡易耐火構造平屋建：30年 ・準耐火構造（簡易耐火構造2階建）：45 ・年耐火構造：70年
	脱炭素社会	二酸化炭素の排出が少ない社会のことで、人為的二酸化炭素排出レベルの吸収量を均衡するレベル（現状の半減）まで低くした社会のこと。
	地域福祉計画	社会福祉法第107条に規定される市町村地域福祉計画として、地域福祉の方向性や目標を共有し、共同の仕組みづくりを進めるための計画。
	長寿命化	寿命がのびる、あるいは寿命を伸ばすこと。 公営住宅では建設後の活用期間中に適切な維持管理・グレードアップ改善工事等を実施することにより、設計時点で想定した年数よりも長く活用できるようにすること。
	都市計画マスタープラン	住民参加のもとに都市づくりの将来ビジョンを確立し、都市像や都市目標を実現するために土地利用や都市施設の分野別方針などを明らかにする計画であり、都市づくりの長期的・総合的な指針としての役割を果たす計画。
	土砂災害特別警戒区域	土砂災害が発生した場合、建築物に損壊が生じ住民の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造が規制される土地の区域のこと。
な	二方向避難	共同住宅等の住戸等において火災が発生した場合に、避難経路を利用して安全に避難するための2以上の異なった避難経路のこと。
は	バリアフリー	生活環境において障害のある人にとって障壁のない状態。
	PFI（ピー・エフ・アイ）	「Private Finance Initiative」の略。公共施設等の設計、建設、維持管理および運営に民間の資金やノウハウを活用することにより、公共サービスの提供を行う事業手法。
	PPP（ピー・ピー・ピー）	「Public Private Partnership」の略。官民連携事業の総称。PFI以外にも、指定管理者等の制度の導入、包括的民間委託、民間事業者への公有地の貸出しなどを含む。
	不同沈下	地盤が収縮や陥没により相対的に沈む現象のこと。
	防火区画	建築基準法に定められた、火災時に炎が燃え広がることを防ぐために設けられる壁・床・防火設備による区画のこと。

行	項目	内容
や	容積率	敷地面積に対する建築延べ面積（延べ床）の割合のこと。
	用途廃止	公共用財産の中で、用途目的を失っており、将来に渡っても公共の用に供する必要がない場合に、その利用目的をなくし、用途を廃止すること。
	用途地域	都市計画の地域地区のうち最も基礎的な制度で、住環境の保護と機能的な都市活動を確保するため、都市全体の土地利用の枠組みを定めるもの。住居、商業、工業などそれぞれの目的に応じて12種類ある。
ら	LCC（ライフサイクルコスト）	施設の建設から建物の寿命期間中に必要な総費用のこと。一般的には、「工事コスト」と「維持管理コスト」を足し合わせて算定する。
	立地適正化計画	生活サービスやコミュニティが持続的に確保できるよう居住や各種サービスの効率的な提供に向けた立地誘導を図る計画。

## 2 耐火構造住宅のLCC縮減額算定結果一覧

第6章で、計画期間の長寿命化改善事業を実施する住棟のLCC縮減額を算定しましたが、本市の耐火構造のすべての住棟に対して長寿命化改善事業を実施すると想定した場合のLCC縮減額（効果）は以下のとおりです。

単位：円/年

住宅	住棟	戸数	LCC		LCC縮減額 (①-②)
			改善しない場合①	改善する場合②	
中野郷住宅	V棟	24戸	4,290,758	3,481,526	809,232
	W棟	20戸	4,200,057	3,274,984	925,073
	X棟	20戸	4,664,670	3,746,557	918,113
	Y棟	30戸	6,300,085	4,912,476	1,387,610
	Z棟	30戸	6,997,005	5,619,836	1,377,170
下町住宅	1棟	24戸	8,207,826	6,187,355	2,020,471
	2棟	35戸	12,025,770	9,082,180	2,943,590
宮浦住宅	A棟	16戸	5,562,702	4,181,070	1,381,632
	B棟	24戸	8,344,053	6,271,605	2,072,448
	C棟	24戸	8,305,694	6,232,222	2,073,472
	D棟	18戸	6,229,271	4,674,167	1,555,104
	E棟	24戸	8,390,956	6,287,755	2,103,201
	F棟	18戸	6,293,217	4,715,816	1,577,401
犬塚住宅	1棟	18戸	5,021,816	3,712,560	1,309,256
	2棟	18戸	5,228,697	3,884,076	1,344,622
住崎住宅	A棟	16戸	6,229,497	4,603,307	1,626,190
	B棟	12戸	4,679,242	3,454,521	1,224,721
味浜住宅	1棟	10戸	3,808,396	2,794,674	1,013,722
	2棟	20戸	7,616,791	5,589,348	2,027,444
	3棟	28戸	10,394,573	7,620,358	2,774,215
元屋敷住宅	A棟	26戸	4,648,321	3,771,653	876,668
	B棟	26戸	6,064,071	4,870,524	1,193,547
富好住宅	A棟	32戸	6,720,091	5,239,974	1,480,117
須原住宅	A棟	24戸	6,632,376	5,102,116	1,530,260
埋畑住宅	A棟	24戸	9,281,300	6,864,521	2,416,779
鳥羽住宅	A棟	6戸	1,399,401	1,123,967	275,434
	B棟	6戸	1,399,401	1,123,967	275,434
	C棟	6戸	1,399,401	1,123,967	275,434
	D棟	6戸	1,399,401	1,123,967	275,434
鳥羽第2住宅	A棟	8戸	2,555,625	1,894,897	660,727
	B棟	8戸	2,555,625	1,894,897	660,727
鳥羽第3住宅	A棟	8戸	2,502,226	1,865,650	636,576
	B棟	8戸	2,502,226	1,865,650	636,576
合計		617戸	181,850,542	138,192,143	43,658,398

注) 計画期間で長寿命化改善事業を実施しない住棟は、計画期間終了後の2034年に改善事業を実施するものと想定し、算定しています。

### 3 事業手法判定結果（1次判定結果）

A：継続管理する住宅 B：継続管理について判断を留保する住宅

住宅			安全性				居住性					判定結果
住宅名	構造	棟名	耐震	老朽	防火	二方向	住戸	浴槽	水洗	給湯	BF	
巨海住宅	簡平	A1棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	B 優先的な対応 が必要 (改善可能)
巨海住宅	簡平	A2棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
巨海住宅	簡平	A3棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
巨海住宅	簡平	A4棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
巨海住宅	簡平	A5棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
巨海住宅	簡平	A6棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
鎌谷住宅	簡平	A棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×	
鎌谷住宅	簡平	B棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×	
鎌谷住宅	簡平	C棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×	
鎌谷住宅	簡平	D棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×	
鎌谷住宅	簡平	E棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×	
鎌谷住宅	簡平	F棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×	
鎌谷住宅	簡平	G棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×	
鎌谷住宅	簡平	H棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×	
鎌谷住宅	簡平	I棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×	
鎌谷住宅	簡平	J棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×	
鎌谷住宅	簡平	K棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×	
鎌谷住宅	簡平	L棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×	
鎌谷住宅	簡平	M棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×	
鎌谷住宅	簡平	N棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×	
鎌谷住宅	簡平	O棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×	
鎌谷住宅	簡平	P棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×	
鎌谷住宅	簡平	Q棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×	
室住宅	簡平	C棟	○	×	—	—	×	×	○	×	×	
室住宅	簡平	D棟	○	×	—	—	×	×	○	×	×	
室住宅	簡平	E棟	○	×	—	—	×	×	○	×	×	
野々宮住宅	簡平	A棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
野々宮住宅	簡平	B棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
野々宮住宅	簡平	C棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
野々宮住宅	簡平	D棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
野々宮住宅	簡平	E棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
父橋住宅	簡平	A棟	○	×	—	—	×	×	○	×	×	
父橋住宅	簡平	B棟	○	×	—	—	×	×	○	×	×	
父橋住宅	簡平	C棟	○	×	—	—	×	×	○	×	×	
父橋住宅	簡平	D棟	○	×	—	—	×	×	○	×	×	
父橋住宅	簡平	E棟	○	×	—	—	×	×	○	×	×	
父橋住宅	簡平	G棟	○	×	—	—	×	×	○	×	×	
父橋住宅	簡平	H棟	○	×	—	—	×	×	○	×	×	
父橋住宅	簡平	I棟	○	×	—	—	×	×	○	×	×	
父橋住宅	簡平	J棟	○	×	—	—	×	×	○	×	×	
中原住宅	簡平	A棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×	
中原住宅	簡平	B棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×	
中原住宅	簡平	C棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×	



住宅			安全性				居住性					判定結果		
住宅名	構造	棟名	耐震	老朽	防火	二方向	住戸	浴槽	水洗	給湯	BF			
中原住宅	簡平	D棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×	B	優先的な対応 が必要 (改善可能)	
中原住宅	簡平	E棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×			
中原住宅	簡平	F棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×			
中原住宅	簡平	G棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×			
中原住宅	簡平	H棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×			
中原住宅	簡平	I棟	○	×	—	—	×	×	×	×	×			
中野郷住宅	簡平	A棟	○	×	—	—	×	×	×	×	○			
中野郷住宅	簡平	B棟	○	×	—	—	×	×	×	×	○			
中野郷住宅	簡平	C棟	○	×	—	—	×	×	×	×	○			
中野郷住宅	簡平	D棟	○	×	—	—	×	×	×	×	○			
中野郷住宅	簡平	E棟	○	×	—	—	×	×	×	×	○			
中野郷住宅	簡平	F棟	○	×	—	—	×	×	×	×	○			
中野郷住宅	簡平	G棟	○	×	—	—	×	×	×	×	○			
中野郷住宅	簡平	H棟	○	×	—	—	×	×	×	×	○			
中野郷住宅	簡二	I棟	○	×	—	—	○	×	×	×	○			
中野郷住宅	簡二	J棟	○	×	—	—	○	×	×	×	○			
中野郷住宅	簡二	K棟	○	×	—	—	○	×	×	×	○			
中野郷住宅	簡二	L棟	○	×	—	—	○	×	×	×	○			
中野郷住宅	簡二	M棟	○	×	—	—	○	×	×	×	○			
中野郷住宅	簡二	N棟	○	×	—	—	○	×	×	×	○			
中野郷住宅	簡二	O棟	○	×	—	—	○	×	×	×	○			
中野郷住宅	簡二	P棟	○	×	—	—	○	×	×	×	○			
中野郷住宅	簡二	Q棟	○	×	—	—	○	×	×	×	○			
中野郷住宅	簡二	R棟	○	×	—	—	○	×	×	×	○			
中野郷住宅	簡二	S棟	○	×	—	—	○	×	×	×	○			
中野郷住宅	簡二	T棟	○	×	—	—	○	×	×	×	○			
中野郷住宅	簡二	U棟	○	×	—	—	○	×	×	×	○			
中野郷住宅	中耐	V棟	○	○	○	○	○	×	○	×	×			改善が必要
中野郷住宅	中耐	W棟	○	×	○	○	○	×	○	×	×			優先的な対応 が必要 (改善可能)
中野郷住宅	中耐	X棟	○	×	○	○	○	×	○	×	×			
中野郷住宅	中耐	Y棟	○	×	○	○	○	×	○	×	×			
中野郷住宅	中耐	Z棟	○	×	○	○	○	×	○	×	×			
下町住宅	中耐	1棟	○	×	○	○	○	×	○	×	×	改善が必要		
下町住宅	中耐	2棟	○	×	○	○	○	×	○	×	×			
宮浦住宅	中耐	A棟	○	○	○	○	○	×	○	×	×			
宮浦住宅	中耐	B棟	○	○	○	○	○	×	○	×	×			
宮浦住宅	中耐	C棟	○	○	○	○	○	×	○	×	×			
宮浦住宅	中耐	D棟	○	○	○	○	○	×	○	×	×			
宮浦住宅	中耐	E棟	○	○	○	○	○	×	○	×	×			
宮浦住宅	中耐	F棟	○	○	○	○	○	×	○	×	×			
犬塚住宅	中耐	1棟	○	○	○	○	○	×	○	×	○	優先的な対応 が必要 (改善可能)		
犬塚住宅	中耐	2棟	○	○	○	○	○	×	○	×	○			
住崎住宅	中耐	A棟	○	×	○	○	○	○	○	○	○			
住崎住宅	中耐	B棟	○	×	○	○	○	○	○	○	○	改善不要		
味浜住宅	耐二	1棟	○	○	—	—	○	○	○	○	○			

住宅			安全性				居住性					判定結果
住宅名	構造	棟名	耐震	老朽	防火	二方向	住戸	浴槽	水洗	給湯	BF	
味浜住宅	中耐	2棟	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
味浜住宅	中耐	3棟	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
大切間住宅	簡平	A1棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	優先的な対応 が必要 (改善可能)
大切間住宅	簡平	A2棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
大切間住宅	簡平	B1棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
大切間住宅	簡平	B2棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
大切間住宅	簡平	D1棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
大切間住宅	簡平	D2棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
大切間住宅	簡平	E1棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
大切間住宅	簡平	E2棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
神ノ木住宅	簡平	A棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
神ノ木住宅	簡平	B棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
神ノ木住宅	簡平	C棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
神ノ木住宅	簡平	D棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
神ノ木住宅	簡平	E棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
神ノ木住宅	簡平	F棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
神ノ木住宅	簡平	G棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
神明塚住宅	簡平	A棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
神明塚住宅	簡平	B棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
神明塚住宅	簡平	C棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
神明塚住宅	簡平	D棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
神明塚住宅	簡平	E棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
木田住宅	簡平	A棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
木田住宅	簡平	B棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
木田住宅	簡平	C棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
木田住宅	簡平	D棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
木田住宅	簡平	E棟	○	×	—	—	×	×	○	×	○	
王塚住宅	簡二	A棟	○	×	—	—	○	×	○	×	×	
王塚住宅	簡二	B棟	○	×	—	—	○	×	○	×	×	
王塚住宅	簡二	C棟	○	×	—	—	○	×	○	×	×	
王塚住宅	簡二	D棟	○	×	—	—	○	×	○	×	×	
王塚住宅	簡二	E棟	○	×	—	—	○	×	○	×	×	
元屋敷住宅	中耐	A棟	○	×	○	○	×	×	○	×	×	
元屋敷住宅	中耐	B棟	○	×	○	○	×	×	○	×	×	
富好住宅	中耐	A棟	○	○	○	○	×	×	○	×	×	
須原住宅	中耐	A棟	○	○	○	○	○	×	○	×	×	
埋畑住宅	中耐	A棟	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
鳥羽住宅	簡二	A棟	○	×	—	—	○	×	○	×	○	
鳥羽住宅	簡二	B棟	○	×	—	—	○	×	○	×	○	
鳥羽住宅	簡二	C棟	○	×	—	—	○	×	○	×	○	
鳥羽住宅	簡二	D棟	○	×	—	—	○	×	○	×	○	
鳥羽第2住宅	簡二	A棟	○	×	—	—	○	×	○	×	○	
鳥羽第2住宅	簡二	B棟	○	×	—	—	○	×	○	×	○	
鳥羽第3住宅	耐二	A棟	○	○	—	—	○	○	○	×	○	
鳥羽第3住宅	耐二	B棟	○	○	—	—	○	○	○	×	○	

#### 4 事業手法判定結果（2次判定結果）

A：継続管理する住宅 B：当面管理する住宅（建替えを前提としない）

住宅				1次判定結果	2次判定結果		
住宅名	構造	棟名	戸数				
巨海住宅	簡平	A1棟	4戸	B 優先的な対応が必要 (改善可能)	B	当面管理する住宅	優先的な用途廃止
巨海住宅	簡平	A2棟	4戸				
巨海住宅	簡平	A3棟	4戸				
巨海住宅	簡平	A4棟	3戸				
巨海住宅	簡平	A5棟	2戸				
巨海住宅	簡平	A6棟	2戸				
鎌谷住宅	簡平	A棟	3戸		A	継続管理する住宅	優先的な建替
鎌谷住宅	簡平	B棟	4戸				
鎌谷住宅	簡平	C棟	3戸				
鎌谷住宅	簡平	D棟	4戸				
鎌谷住宅	簡平	E棟	3戸				
鎌谷住宅	簡平	F棟	3戸				
鎌谷住宅	簡平	G棟	4戸				
鎌谷住宅	簡平	H棟	4戸				
鎌谷住宅	簡平	I棟	4戸				
鎌谷住宅	簡平	J棟	4戸				
鎌谷住宅	簡平	K棟	4戸				
鎌谷住宅	簡平	L棟	4戸				
鎌谷住宅	簡平	M棟	4戸				
鎌谷住宅	簡平	N棟	4戸				
鎌谷住宅	簡平	O棟	4戸				
鎌谷住宅	簡平	P棟	4戸				
鎌谷住宅	簡平	Q棟	5戸				
室住宅	簡平	C棟	4戸				
室住宅	簡平	D棟	4戸				
室住宅	簡平	E棟	4戸				
野々宮住宅	簡平	A棟	4戸				
野々宮住宅	簡平	B棟	4戸				
野々宮住宅	簡平	C棟	5戸				
野々宮住宅	簡平	D棟	4戸		A	継続管理する住宅	優先的な建替
野々宮住宅	簡平	E棟	3戸				
父橋住宅	簡平	A棟	4戸				
父橋住宅	簡平	B棟	3戸				
父橋住宅	簡平	C棟	4戸				
父橋住宅	簡平	D棟	4戸				
父橋住宅	簡平	E棟	4戸				
父橋住宅	簡平	G棟	4戸				
父橋住宅	簡平	H棟	4戸				
父橋住宅	簡平	I棟	4戸				
父橋住宅	簡平	J棟	4戸				
中原住宅	簡平	A棟	6戸				
中原住宅	簡平	B棟	6戸				
中原住宅	簡平	C棟	5戸				

住宅				1次判定結果	2次判定結果		
住宅名	構造	棟名	戸数				
中原住宅	簡平	D棟	4戸	B	A	継続管理する住宅	優先的な建替
中原住宅	簡平	E棟	4戸				
中原住宅	簡平	F棟	5戸				
中原住宅	簡平	G棟	4戸				
中原住宅	簡平	H棟	3戸				
中原住宅	簡平	I棟	2戸				
中野郷住宅	簡平	A棟	4戸				
中野郷住宅	簡平	B棟	4戸				
中野郷住宅	簡平	C棟	4戸				
中野郷住宅	簡平	D棟	4戸				
中野郷住宅	簡平	E棟	4戸				
中野郷住宅	簡平	F棟	4戸				
中野郷住宅	簡平	G棟	5戸				
中野郷住宅	簡平	H棟	5戸				
中野郷住宅	簡二	I棟	6戸				
中野郷住宅	簡二	J棟	6戸				
中野郷住宅	簡二	K棟	6戸				
中野郷住宅	簡二	L棟	6戸				
中野郷住宅	簡二	M棟	6戸				
中野郷住宅	簡二	N棟	6戸				
中野郷住宅	簡二	O棟	6戸				
中野郷住宅	簡二	P棟	5戸				
中野郷住宅	簡二	Q棟	6戸				
中野郷住宅	簡二	R棟	7戸				
中野郷住宅	簡二	S棟	6戸				
中野郷住宅	簡二	T棟	6戸				
中野郷住宅	簡二	U棟	7戸				
中野郷住宅	中耐	V棟	24戸				
中野郷住宅	中耐	W棟	20戸	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な改善		
中野郷住宅	中耐	X棟	20戸				
中野郷住宅	中耐	Y棟	30戸				
中野郷住宅	中耐	Z棟	30戸				
下町住宅	中耐	1棟	24戸	改善が必要	改善		
下町住宅	中耐	2棟	35戸				
宮浦住宅	中耐	A棟	16戸				
宮浦住宅	中耐	B棟	24戸				
宮浦住宅	中耐	C棟	24戸				
宮浦住宅	中耐	D棟	18戸				
宮浦住宅	中耐	E棟	24戸				
宮浦住宅	中耐	F棟	18戸				
犬塚住宅	中耐	1棟	18戸	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な改善		
犬塚住宅	中耐	2棟	18戸				
住崎住宅	中耐	A棟	16戸	改善不要	維持管理		
住崎住宅	中耐	B棟	12戸				
味浜住宅	耐二	1棟	10戸				

住宅				1次判定結果	2次判定結果						
住宅名	構造	棟名	戸数								
味浜住宅	中耐	2棟	20戸	改善不要	A	維持管理する住宅	維持管理				
味浜住宅	中耐	3棟	28戸								
大切間住宅	簡平	A1棟	4戸	優先的な対応が必要 (改善可能)	B	当面管理する住宅	優先的な用途廃止				
大切間住宅	簡平	A2棟	3戸								
大切間住宅	簡平	B1棟	4戸								
大切間住宅	簡平	B2棟	2戸								
大切間住宅	簡平	D1棟	4戸								
大切間住宅	簡平	D2棟	3戸								
大切間住宅	簡平	E1棟	4戸								
大切間住宅	簡平	E2棟	4戸								
神ノ木住宅	簡平	A棟	3戸								
神ノ木住宅	簡平	B棟	3戸								
神ノ木住宅	簡平	C棟	3戸								
神ノ木住宅	簡平	D棟	4戸								
神ノ木住宅	簡平	E棟	2戸								
神ノ木住宅	簡平	F棟	2戸								
神ノ木住宅	簡平	G棟	3戸								
神明塚住宅	簡平	A棟	5戸								
神明塚住宅	簡平	B棟	2戸								
神明塚住宅	簡平	C棟	3戸								
神明塚住宅	簡平	D棟	3戸								
神明塚住宅	簡平	E棟	3戸								
木田住宅	簡平	A棟	3戸								
木田住宅	簡平	B棟	6戸								
木田住宅	簡平	C棟	3戸								
木田住宅	簡平	D棟	2戸								
木田住宅	簡平	E棟	6戸								
王塚住宅	簡二	A棟	6戸								
王塚住宅	簡二	B棟	6戸								
王塚住宅	簡二	C棟	6戸								
王塚住宅	簡二	D棟	6戸								
王塚住宅	簡二	E棟	6戸								
元屋敷住宅	中耐	A棟	26戸	改善が必要	A	継続管理する住宅	優先的な改善				
元屋敷住宅	中耐	B棟	26戸				改善				
富好住宅	中耐	A棟	32戸	改善不要			維持管理				
須原住宅	中耐	A棟	24戸								
埋畑住宅	中耐	A棟	24戸	優先的な対応が必要 (改善可能)	B	当面管理する住宅	優先的な用途廃止				
鳥羽住宅	簡二	A棟	6戸								
鳥羽住宅	簡二	B棟	6戸								
鳥羽住宅	簡二	C棟	6戸								
鳥羽住宅	簡二	D棟	6戸								
鳥羽第2住宅	簡二	A棟	8戸								
鳥羽第2住宅	簡二	B棟	8戸								
鳥羽第3住宅	耐二	A棟	8戸								
鳥羽第3住宅	耐二	B棟	8戸								
鳥羽第3住宅	耐二	A棟	8戸					改善が必要	A	維持管理する住宅	改善
鳥羽第3住宅	耐二	B棟	8戸								

## 5 事業手法判定結果（3次判定結果）

A：継続管理する住宅 B：当面管理する住宅（建替えを前提としない）

住宅				2次判定結果	3次判定結果
住宅名	構造	棟名	戸数		
巨海住宅	簡平	A1棟	4戸	B	優先的な用途廃止
巨海住宅	簡平	A2棟	4戸		
巨海住宅	簡平	A3棟	4戸		
巨海住宅	簡平	A4棟	3戸		
巨海住宅	簡平	A5棟	2戸		
巨海住宅	簡平	A6棟	2戸		
鎌谷住宅	簡平	A棟	3戸	A	優先的な建替
鎌谷住宅	簡平	B棟	4戸		
鎌谷住宅	簡平	C棟	3戸		
鎌谷住宅	簡平	D棟	4戸		
鎌谷住宅	簡平	E棟	3戸		
鎌谷住宅	簡平	F棟	3戸		
鎌谷住宅	簡平	G棟	4戸		
鎌谷住宅	簡平	H棟	4戸		
鎌谷住宅	簡平	I棟	4戸		
鎌谷住宅	簡平	J棟	4戸		
鎌谷住宅	簡平	K棟	4戸		
鎌谷住宅	簡平	L棟	4戸		
鎌谷住宅	簡平	M棟	4戸		
鎌谷住宅	簡平	N棟	4戸		
鎌谷住宅	簡平	O棟	4戸		
鎌谷住宅	簡平	P棟	4戸		
鎌谷住宅	簡平	Q棟	5戸		
室住宅	簡平	C棟	4戸		
室住宅	簡平	D棟	4戸		
室住宅	簡平	E棟	4戸		
野々宮住宅	簡平	A棟	4戸		
野々宮住宅	簡平	B棟	4戸		
野々宮住宅	簡平	C棟	5戸		
野々宮住宅	簡平	D棟	4戸		
野々宮住宅	簡平	E棟	3戸		
父橋住宅	簡平	A棟	4戸	A	優先的な建替
父橋住宅	簡平	B棟	3戸		
父橋住宅	簡平	C棟	4戸		
父橋住宅	簡平	D棟	4戸		
父橋住宅	簡平	E棟	4戸		
父橋住宅	簡平	G棟	4戸		
父橋住宅	簡平	H棟	4戸		
父橋住宅	簡平	I棟	4戸		
父橋住宅	簡平	J棟	4戸		
中原住宅	簡平	A棟	6戸		
中原住宅	簡平	B棟	6戸		
中原住宅	簡平	C棟	5戸		

A : 継続管理する住宅 B : 当面管理する住宅 (建替えを前提としない)

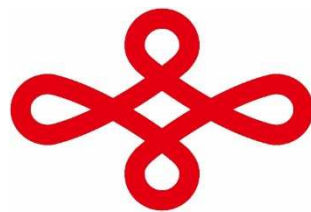
住宅				2次判定結果	3次判定結果
住宅名	構造	棟名	戸数		
中原住宅	簡平	D棟	4戸	A	B
中原住宅	簡平	E棟	4戸		
中原住宅	簡平	F棟	5戸		
中原住宅	簡平	G棟	4戸		
中原住宅	簡平	H棟	3戸		
中原住宅	簡平	I棟	2戸		
中野郷住宅	簡平	A棟	4戸		
中野郷住宅	簡平	B棟	4戸		
中野郷住宅	簡平	C棟	4戸		
中野郷住宅	簡平	D棟	4戸		
中野郷住宅	簡平	E棟	4戸		
中野郷住宅	簡平	F棟	4戸		
中野郷住宅	簡平	G棟	5戸		
中野郷住宅	簡平	H棟	5戸		
中野郷住宅	簡二	I棟	6戸		
中野郷住宅	簡二	J棟	6戸		
中野郷住宅	簡二	K棟	6戸		
中野郷住宅	簡二	L棟	6戸		
中野郷住宅	簡二	M棟	6戸		
中野郷住宅	簡二	N棟	6戸		
中野郷住宅	簡二	O棟	6戸		
中野郷住宅	簡二	P棟	5戸		
中野郷住宅	簡二	Q棟	6戸		
中野郷住宅	簡二	R棟	7戸		
中野郷住宅	簡二	S棟	6戸		
中野郷住宅	簡二	T棟	6戸		
中野郷住宅	簡二	U棟	7戸		
中野郷住宅	中耐	V棟	24戸		
中野郷住宅	中耐	W棟	20戸	優先的な改善	優先的な改善
中野郷住宅	中耐	X棟	20戸		
中野郷住宅	中耐	Y棟	30戸		
中野郷住宅	中耐	Z棟	30戸		
下町住宅	中耐	1棟	24戸	改善	改善
下町住宅	中耐	2棟	35戸		
宮浦住宅	中耐	A棟	16戸		
宮浦住宅	中耐	B棟	24戸		
宮浦住宅	中耐	C棟	24戸		
宮浦住宅	中耐	D棟	18戸		
宮浦住宅	中耐	E棟	24戸		
宮浦住宅	中耐	F棟	18戸		
犬塚住宅	中耐	1棟	18戸		
犬塚住宅	中耐	2棟	18戸		
住崎住宅	中耐	A棟	16戸	優先的な改善	優先的な改善
住崎住宅	中耐	B棟	12戸		
味浜住宅	耐二	1棟	12戸	維持管理	

A : 継続管理する住宅 B : 当面管理する住宅 (建替えを前提としない)

住宅				2次判定結果	3次判定結果						
住宅名	構造	棟名	戸数								
味浜住宅	中耐	2棟	18戸	A	維持管理	A	優先的な改善				
味浜住宅	中耐	3棟	28戸								
大切間住宅	簡平	A1棟	4戸	B	優先的な用途廃止	B	用途廃止				
大切間住宅	簡平	A2棟	3戸								
大切間住宅	簡平	B1棟	4戸								
大切間住宅	簡平	B2棟	2戸								
大切間住宅	簡平	D1棟	4戸								
大切間住宅	簡平	D2棟	3戸								
大切間住宅	簡平	E1棟	4戸								
大切間住宅	簡平	E2棟	4戸								
神ノ木住宅	簡平	A棟	3戸								
神ノ木住宅	簡平	B棟	3戸								
神ノ木住宅	簡平	C棟	3戸								
神ノ木住宅	簡平	D棟	4戸								
神ノ木住宅	簡平	E棟	2戸								
神ノ木住宅	簡平	F棟	2戸								
神ノ木住宅	簡平	G棟	3戸								
神明塚住宅	簡平	A棟	5戸								
神明塚住宅	簡平	B棟	2戸								
神明塚住宅	簡平	C棟	3戸								
神明塚住宅	簡平	D棟	3戸								
神明塚住宅	簡平	E棟	3戸								
木田住宅	簡平	A棟	3戸								
木田住宅	簡平	B棟	6戸								
木田住宅	簡平	C棟	3戸								
木田住宅	簡平	D棟	2戸								
木田住宅	簡平	E棟	6戸								
王塚住宅	簡二	A棟	6戸								
王塚住宅	簡二	B棟	6戸								
王塚住宅	簡二	C棟	6戸								
王塚住宅	簡二	D棟	6戸								
王塚住宅	簡二	E棟	6戸								
元屋敷住宅	中耐	A棟	26戸					A	優先的な改善	A	優先的な改善
元屋敷住宅	中耐	B棟	26戸						改善		改善
富好住宅	中耐	A棟	32戸	維持管理	優先的な改善						
埋畑住宅	中耐	A棟	24戸	B		優先的な用途廃止					
鳥羽住宅	簡二	A棟	6戸								
鳥羽住宅	簡二	B棟	6戸								
鳥羽住宅	簡二	C棟	6戸								
鳥羽住宅	簡二	D棟	6戸								
鳥羽第2住宅	簡二	A棟	8戸	A		改善					
鳥羽第2住宅	簡二	B棟	8戸								
鳥羽第3住宅	耐二	A棟	8戸								
鳥羽第3住宅	耐二	B棟	8戸			改善					







## 西尾市市営住宅長寿命化計画

発行・編集 西尾市都市整備部建築課  
発行年月 令和6年4月  
所在地 〒445 - 8501 愛知県西尾市寄住町下田 22 番地  
電話 0563 - 56 - 2111 (代表) FAX 0563-54-6644