

豊橋市市営住宅等長寿命化計画

令和5年3月

(令和7年3月一部変更)

建設部住宅課

目 次

第 1 章	計画策定にあたって	3
1	計画の背景	3
2	計画の目的	3
3	計画期間	3
4	計画の対象	3
5	計画の位置づけ	4
第 2 章	市営住宅等の状況	5
1	市営住宅の概要	5
2	入居者の状況	16
第 3 章	長寿命化に関する基本方針	20
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	20
2	長寿命化及びライフサイクルコスト(LCC)の縮減に関する方針	20
第 4 章	市営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	21
1	対象となる市営住宅等	21
2	団地別・住棟別事業手法の選定	21
第 5 章	点検の実施方針	31
1	定期点検の実施方針	31
2	日常点検の実施方針	31
第 6 章	計画修繕の実施方針	32
第 7 章	改善事業の実施方針	33
第 8 章	建替事業の実施方針	34
1	基本方針	34
2	計画期間内の建替対象住宅別方針	36
3	市営住宅の今後の管理戸数	38
第 9 章	長寿命化のための事業実施予定一覧	39
	市営住宅配置図	41



第1章 計画策定にあたって

1 計画の背景

本市では、住宅の確保に困窮する世帯へ住宅を提供するため、1970年代から1980年代に建設した市営住宅ストックを大量に抱えている。これらのストックは、やがて老朽化により一斉に更新時期を迎えようとしている。しかし、厳しい財政状況からこれらの住宅をすべて建て替えるのは現実的でないため、現在の市営住宅ストックを取り巻く現状等を改めて把握し、中長期的視点に立った計画的な建替・改善等を図る必要が生じている。

本市における市営住宅等に係る計画としては、「豊橋市市営住宅ストック総合活用計画」（以下、「ストック計画」という。）を2002（平成14）年度に策定し、見直しを行いながら現在まで運用してきた。また、このストック計画に類似する、「豊橋市市営住宅等長寿命化計画」を2009（平成21）年度に策定し、これらの計画に基づき維持管理・建替等を実施してきた。

2021（令和3）年度に上位計画である「豊橋市住宅マスタープラン2022-2031」を策定したこと、及び2022（令和4）年度にストック計画の計画期間が終了することから、ストック計画と合わせた「豊橋市市営住宅等長寿命化計画」を改定する。

2 計画の目的

住棟ごとに、維持管理・建替等の事業手法を定め、効率的に事業を実施することにより、良質なストックを効果的に長期活用する。

国が示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（以下、「改定指針」という。）を踏まえ、予防保全的な管理と長寿命化のための改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減と事業量の平準化を図る。

3 計画期間

計画期間は、上位計画の「豊橋市住宅マスタープラン2022-2031」を踏まえて策定することから、2023（令和5）年度から2032（令和14）年度の10年間とする。なお、今後の社会経済情勢の変化等、事業の実施状況を踏まえ、5年後をめぐりに見直しを行う。

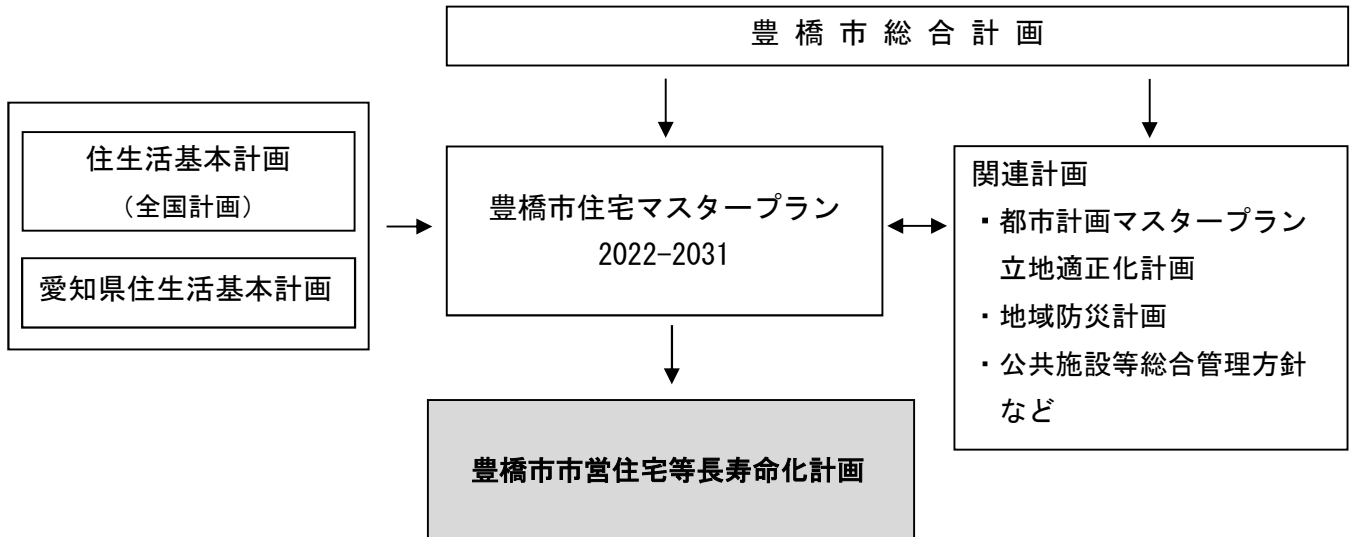
4 計画の対象

本市が管理している市営住宅等（市営住宅及び共同施設）とする。

5 計画の位置づけ

本計画は、国及び県の「住生活基本計画」や本市の「豊橋市総合計画」、「豊橋市住宅マスタープラン 2022-2031」との整合を図る。

■ 計画の位置づけ





第2章 市営住宅等の状況

1 市営住宅の概要

(1) 管理戸数

2022（令和4）年10月1日現在、本市の公営住宅戸数は、6,397戸であり、そのうち市営住宅は、26団地115棟3,822戸を占め、市全体の公営住宅管理戸数の59.7%となっている。

表 2-1 公営住宅管理戸数

種 別	管理戸数（戸）	割合（%）
市営住宅	3,822	59.7
県営住宅	2,575	40.3
合 計	6,397	100

2022年10月1日現在

表 2-2 市営住宅の概要（2022（令和4）年10月1日現在）

No.	住宅名	総戸数	居住誘導区域	構造・階数	建設年度	棟名	間取り	専用面積 (㎡)	戸数
1	西口母子	10	内	簡易耐火構造平屋建	1955	1,2	3K	39.6	2
				簡易耐火構造平屋建	1955	3,5	3K	39.6	2
				簡易耐火構造平屋建	1955	6,7	3K	39.6	2
				簡易耐火構造平屋建	1955	8,9	3K	39.6	2
				簡易耐火構造平屋建	1955	10,11	3K	39.6	2
2	富本RC	79	内	中層耐火構造5F	1968	A棟	2K	35.6	24
				中層耐火構造5F	1969	B棟	2K	31.8	30
				中層耐火構造5F	1969	C棟	2K	31.8	25
3	岩屋	210	内	中層耐火構造5F	1971	A棟	2K	35.6	40
				中層耐火構造5F	1973	B棟	3K	44.0	40
				中層耐火構造5F	1972	C棟	2K	35.3	30
				中層耐火構造5F	1972	D棟	3K	44.0	30
				中層耐火構造5F	1973	E棟	2K	35.3	30
				中層耐火構造4F	1974	F棟	3K	47.1	40
4	柳原	710	内	中層耐火構造5F	1972	1号棟	3K	46.6	50
				中層耐火構造5F	1972	2号棟	3K	46.6	50
				中層耐火構造5F	1974	3号棟	3K	46.6	40
				中層耐火構造5F	1973	4号棟	3K	46.6	50
				中層耐火構造5F	1974	5号棟	3K	51.1	40
				中層耐火構造5F	1975	6号棟	3K	51.1	30
				中層耐火構造5F	1974	7号棟	3K	51.1	30
				中層耐火構造5F	1974	8号棟	3K	51.1	30
				中層耐火構造5F	1975	9号棟	3K	51.1	30
				中層耐火構造5F	1975	10号棟	3K	51.1	40
				中層耐火構造5F	1975	11号棟	3K	46.6	40
				中層耐火構造5F	1976	12号棟	3DK	56.8	20
				中層耐火構造5F	1976	13号棟	3DK	56.8	30
				中層耐火構造5F	1976	14号棟	3K	51.1	50
				中層耐火構造5F	1976	15号棟	3K	51.1	50
				中層耐火構造5F	1977	16号棟	3DK	56.8	30
				中層耐火構造5F	1977	17号棟	3DK	56.8	30
				中層耐火構造5F	1977	18号棟	3K	51.1	40
				中層耐火構造5F	1977	19号棟	3DK	56.8	30
5	草間	80	内	中層耐火構造5F	1973	1号棟	3K	46.6	40
				中層耐火構造5F	1975	2号棟	3K	46.6	40
6	西部	510	内	中層耐火構造5F	1978	1号棟	3DK	56.8	40
				中層耐火構造5F	1978	2号棟	3DK	56.8	40
				中層耐火構造5F	1978	3号棟	3K	51.1	40
				中層耐火構造5F	1979	4号棟	3DK	51.1	30
				中層耐火構造5F	1979	5号棟	3DK	61.3	40
				中層耐火構造5F	1979	6号棟	3DK	61.3	30
				中層耐火構造5F	1979	7号棟	3DK	61.3	40
				中層耐火構造5F	1980	8号棟	3DK	51.1	30
				中層耐火構造5F	1980	9号棟	3DK	61.3	30
				中層耐火構造5F	1981	10号棟	3DK	61.3	30
				中層耐火構造5F	1980	11号棟	3DK	61.3	40
				中層耐火構造5F	1980	12号棟	3DK	61.3	30
				中層耐火構造5F	1981	13号棟	3DK	61.3	30
				中層耐火構造5F	1981	14号棟	3DK	61.3	30
				中層耐火構造5F	1981	15号棟	3DK	51.1	30

No.	住宅名	総戸数	居住誘導区域	構造・階数	建設年度	棟名	間取り	専用面積(m ²)	戸数				
7	栄生	120	内	中層耐火構造4F	1979	1号棟	3DK	57.3	32				
				中層耐火構造4F	1980	2号棟	3DK	57.3	24				
				中層耐火構造4F	1980	3号棟	3DK	57.3	16				
				中層耐火構造3F	1981	4号棟	3DK	61.8	24				
				中層耐火構造3F	1981	5号棟	3DK	61.8	24				
8	空池	228	内	中層耐火構造5F	1982	1号棟	3DK	64.1	40				
				中層耐火構造5F	1985~1986	2号棟	3DK	64.1	40				
				中層耐火構造3F	1983	3号棟	3DK	61.8	24				
				中層耐火構造3F	1984~1985	4号棟	3DK	61.8	24				
				中層耐火構造5F	1985~1986	5号棟	3DK	64.1	40				
				中層耐火構造5F	1986~1987	6号棟	3DK	61.8	40				
				中層耐火構造5F	1986~1987	7号棟	3DK	64.1	20				
9	中野	176	内	中層耐火構造5F	1983	1号棟	3DK	61.8	40				
				中層耐火構造5F	1983	2号棟	3DK	64.1	40				
				中層耐火構造4F	1985	3号棟	3DK	61.8	32				
				中層耐火構造4F	1986~1987	4号棟	3DK	64.1	32				
				中層耐火構造4F	1987	5号棟	3DK	64.1	32				
10	才ノ神	348	内	高層耐火構造11F	1982~1983	1号棟	3DK	60.9	87				
				高層耐火構造11F	1982~1983	2号棟	3DK	58.2	87				
				高層耐火構造11F	1986~1988	3号棟	3DK	60.9	87				
				高層耐火構造11F	1987~1989	4号棟	3DK	58.2	87				
11	向山	54	内	中層耐火構造3F	1984	1号棟	2LDK	61.9	2				
				中層耐火構造3F	1984	2号棟	3DK	61.8	16				
				中層耐火構造3F	1984~1985	3号棟	3DK	61.8	18				
12	富本	52	内	中層耐火構造4F	1987~1988	1号棟	2DK	50.9	1				
				中層耐火構造3F	1988~1989	2号棟	3DK	61.0	14				
							4DK	74.4	1				
							3DK	64.3	10				
				中層耐火構造3F	1989~1990	3号棟	4DK	79.9	2				
							2DK	50.9	2				
							3DK	61.0	8				
				中層耐火構造3F	1989~1990	4号棟	4DK	74.8	2				
							3DK	64.3	10				
							4DK	79.9	2				
				13	新多米	72	内	中層耐火構造3F	1988~1989	1号棟	3DK	64.3	14
								中層耐火構造3F	1988~1989	2号棟	4DK	79.9	4
2DK	50.9	2											
3DK	61.0	12											
中層耐火構造3F	1989~1990	3号棟	4DK					74.7	4				
			3DK					64.3	14				
			4DK					79.9	4				
中層耐火構造3F	1989~1990	4号棟	2DK					50.9	2				
			3DK					61.0	12				
			4DK					74.8	4				
14	小鷹野	60	内					中層耐火構造3F	1990~1991	1号棟	3DK	64.8	12
								中層耐火構造3F	1990~1991	2号棟	2DK	51.6	2
				3DK	62.2	10							
				中層耐火構造3F	1991~1992	3号棟	3DK	64.8	17				
							4DK	77.5	1				
				中層耐火構造3F	1991~1992	4号棟	2DK	51.6	2				
							3DK	62.2	16				

No.	住宅名	総戸数	居住誘導区域	構造・階数	建設年度	棟名	間取り	専用面積 (㎡)	戸数
15	新富本	24	内	中層耐火構造3F	1991～1992		2DK	55.5	2
							3DK	62.3	10
							3DK	68.3	12
16	多米	33	内	中層耐火構造3F	1992	1号棟	3DK	67.4	12
				中層耐火構造3F	1992	2号棟	2DK	50.0	2
							3DK	63.5	19
17	忠興	60	内	中層耐火構造3F	1993	1号棟	2DK	59.2	2
							3DK	66.8	10
				中層耐火構造3F	1993	2号棟	2DK	59.2	2
							3DK	66.8	10
				中層耐火構造3F	1993	3号棟	3DK	70.2	12
				中層耐火構造3F	1994～1995	4号棟	2DK	59.2	2
3DK	66.8	10							
中層耐火構造3F	1994～1995	5号棟	3DK	70.2	12				
18	前芝	104	外	高層耐火構造11F	1995～1997		3DK	68.3	22
							3DK	71.4	82
19	東山	90	外	高層耐火構造8F	1997～1999	1号棟	2DK	57.5	14
							2DK	57.9	2
							3DK	71.9	30
							2LDK	72.3	1
							4DK	79.7	1
				高層耐火構造7F	1999～2001	2号棟	2DK	57.5	12
							2DK	57.9	2
							2LDK	72.3	1
							3DK	71.9	20
							3DK	76.7	7
20	旭本町高齢者	8	内	低層耐火構造2F	2000		1DK	44.1	4
							2K	43.8	4
21	池上	86	外	中層耐火構造3F	2001～2002	1号棟	1DK	42.5	12
							3DK	75.1	4
				中層耐火構造3F	2001～2002	2号棟	2DK	53.3	4
							3DK	75.1	8
				中層耐火構造3F	2001～2002	3号棟	2DK	53.3	4
							3DK	75.1	8
				中層耐火構造3F	2002～2003	4号棟	2DK	53.3	4
							3DK	75.1	8
				中層耐火構造3F	2002～2003	5号棟	1DK	38.1	12
							3DK	75.1	6
							2LDK	75.6	1
				中層耐火構造3F	2002～2003	6号棟	2DK	53.3	5
3DK	75.1	10							
22	南大清水	75	外	高層耐火構造6F	2002～2004	1号棟	1DK	47.2	8
							1DK	48.2	11
							1DK	49.8	1
							1DK	50.5	3
							1DK	50.9	3
							1DK	51.1	1
							3DK	71.0	21
							2LDK	71.4	1
							3DK	73.6	4
							高層耐火構造5F	2002～2004	2号棟
				2DK	56.2	5			
				2DK	56.5	4			
				2DK	56.1	1			

No.	住宅名	総戸数	居住誘導区域	構造・階数	建設年度	棟名	間取り	専用面積(m ²)	戸数
23	植田	140	外	高層耐火構造8F	2005～2006	1号棟	1DK	48.9	18
							2DK	53.0	16
							3DK	73.4	20
				高層耐火構造7F	2005～2006	2号棟	1DK	48.9	15
							2DK	53.0	14
							2LDK	73.4	2
				中層耐火構造5F	2007～2008	3号棟	3DK	73.4	16
							1DK	45.8	10
							2DK	49.6	15
3DK	68.5	13							
						3DK	71.2	1	
24	新植田	131	外	中層耐火構造4F	2009～2010	1号棟	2DK	48.6	32
							3DK	63.0	8
				高層耐火構造7F	2012～2013	2号棟	2DK	48.9	77
							3DK	64.0	14
25	南栄	120	内	中層耐火構造5F	2010～2011	1号棟	2DK	48.2	60
							3DK	63.7	10
				中層耐火構造5F	2013～2014	2号棟	2DK	48.2	40
							3DK	63.4	10
26	西口	242	内	高層耐火構造9F	2017～2018	1号棟	1DK	38.6	26
							2DK	48.6	72
							3DK	63.8	23
				高層耐火構造9F	2020～2022	2号棟	1DK	38.6	26
							2DK	48.6	72
							3DK	63.8	23
総戸数		3,822							

表 2-3 県営住宅の概要（2022（令和4）年10月1日現在）

No	住宅名	構造・階数	建設年度	棟数	戸数
1	大手	中層耐火構造5F	1967	5	127
2	岩田	中層耐火構造5F	1972～1974	16	670
3	大脇	中層耐火構造5F	1974	3	90
4	玉ヶ崎	中層耐火構造5F	1974～1976	6	260
5	二川	中層耐火構造3F・4F	1977	3	53
6	西口	中層・高層耐火構造5F・7F	1978～2019	5	269
7	大清水台	中層耐火構造3F・5F	1979	7	120
8	東新町	中層耐火構造4F	1982	2	40
9	植田	中層耐火構造4F・5F	1982～1983	2	52
10	往完	中層耐火構造5F	1982	4	100
11	金田	中層・高層耐火構造4～8F	1992～2008	9	505
12	前田南	高層耐火構造8F	2003	1	81
13	瓦町	高層耐火構造7F	2005	1	40
14	牛川	高層耐火構造7F	2011～2015	4	168
合計				68	2,575

(2) 建設年度・構造

現存する市営住宅で最も古い建物は 1955（昭和 30）年に建設したものであり、旧耐震基準から新耐震基準に改正された 1981（昭和 56）年より前に建設した住宅は、1,551 戸と管理戸数の 40.6%を占めている。

耐用年限を経過する住宅は 2022（令和 4）年度では 5 棟 10 戸となっているが、2042（令和 24）年度以降徐々に増加し、2047（令和 29）年度には 35 棟 1,089 戸に達する。耐用年限の 1/2 を経過する住宅は、2022（令和 4）年度には 72 棟 2,351 戸となっている。

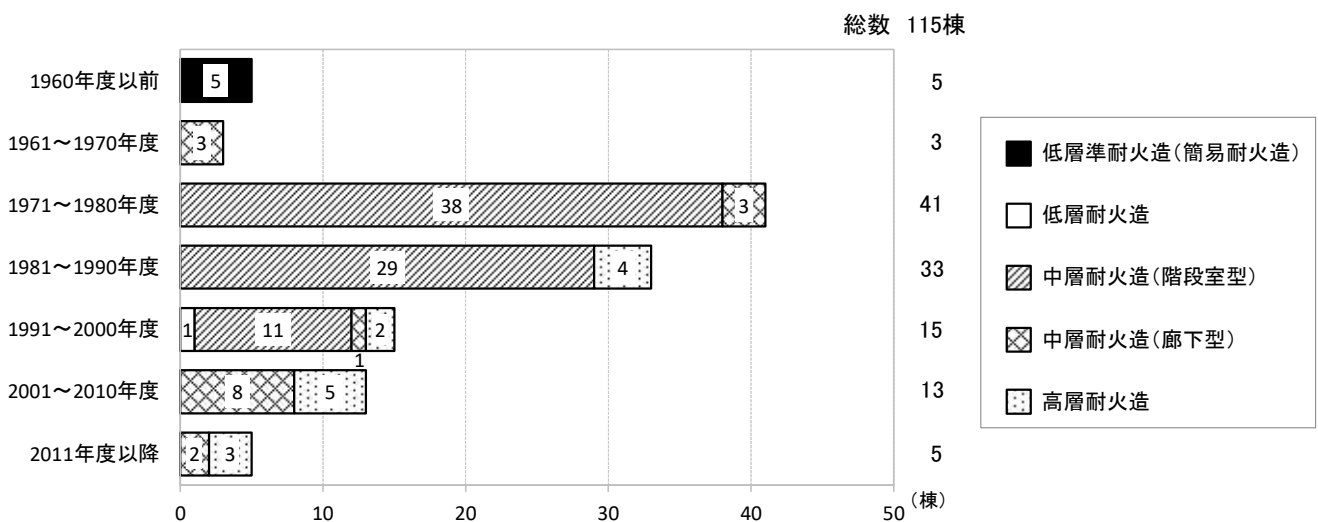


図 2-1 建設年度・構造別、棟数

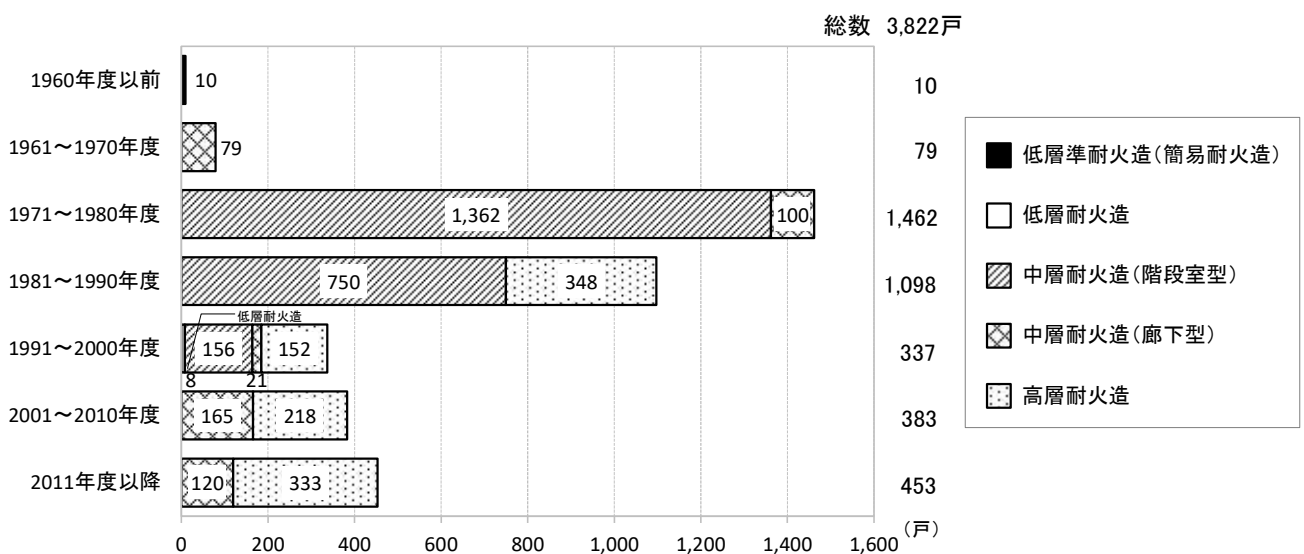


図 2-2 建設年度・構造別、住戸数

2022 年 10 月 1 日現在

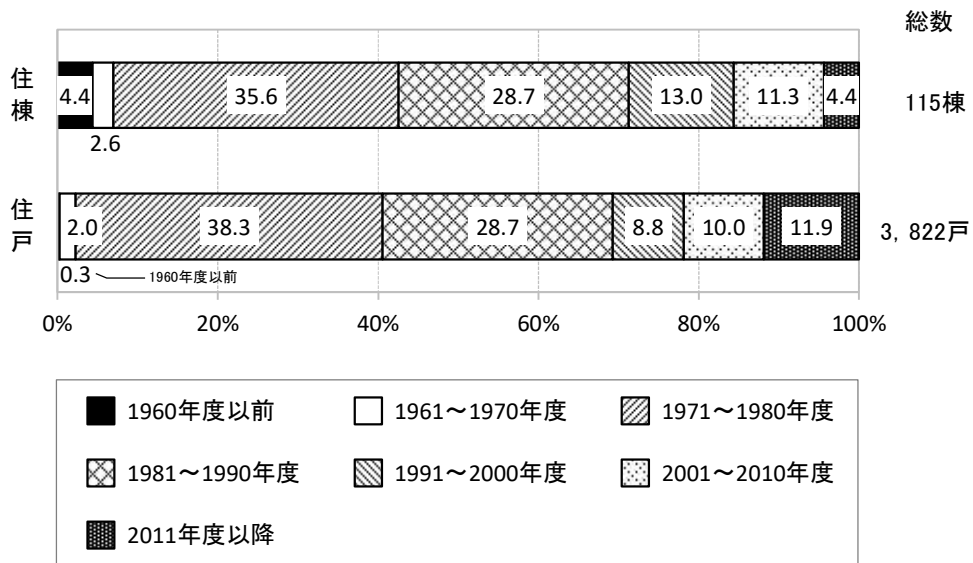


図 2-3 建設年度別、棟数・住戸数割合

2022年10月1日現在

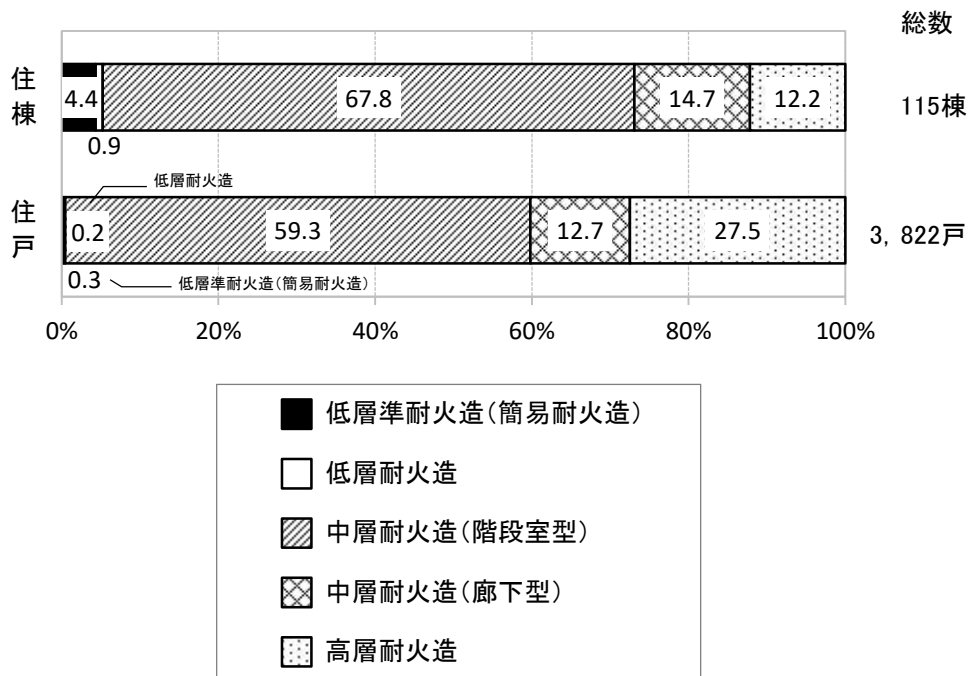


図 2-4 構造別、棟数・住戸数割合

2022年10月1日現在

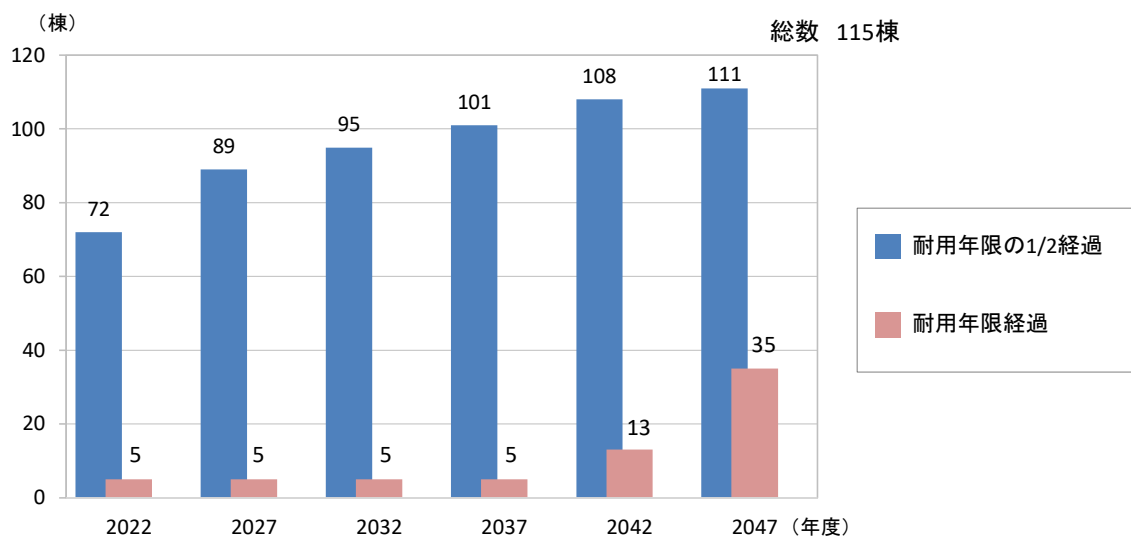


図 2-5 耐用年限と棟数の推移

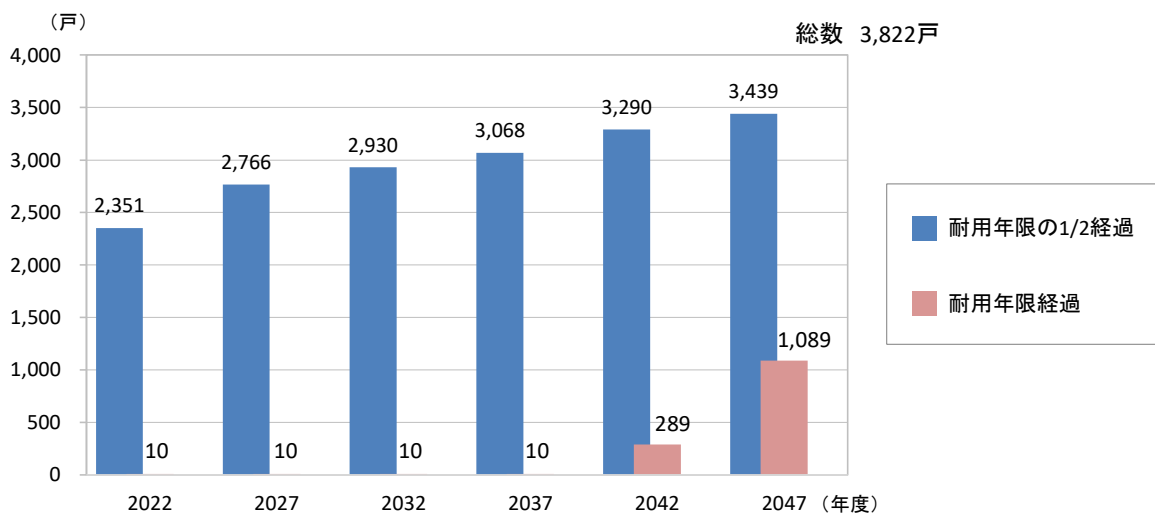


図 2-6 耐用年限と住戸数の推移

2022年10月1日現在

* 耐用年限 準耐火造（簡易耐火造）…45年
耐火造…70年

(3) 住戸規模

住戸規模は、60～70 m²の住戸が一番多く、34.9%を占める。また、部屋タイプ別で見ると、3K・3DKが77.6%を占める一方、1DK・2K・2DKなど単身入居可能な部屋タイプは21.5%となっている。そして、30～40 m²の小規模の住戸は、1980（昭和55）年度以前に建設したものが74.7%を占めている。

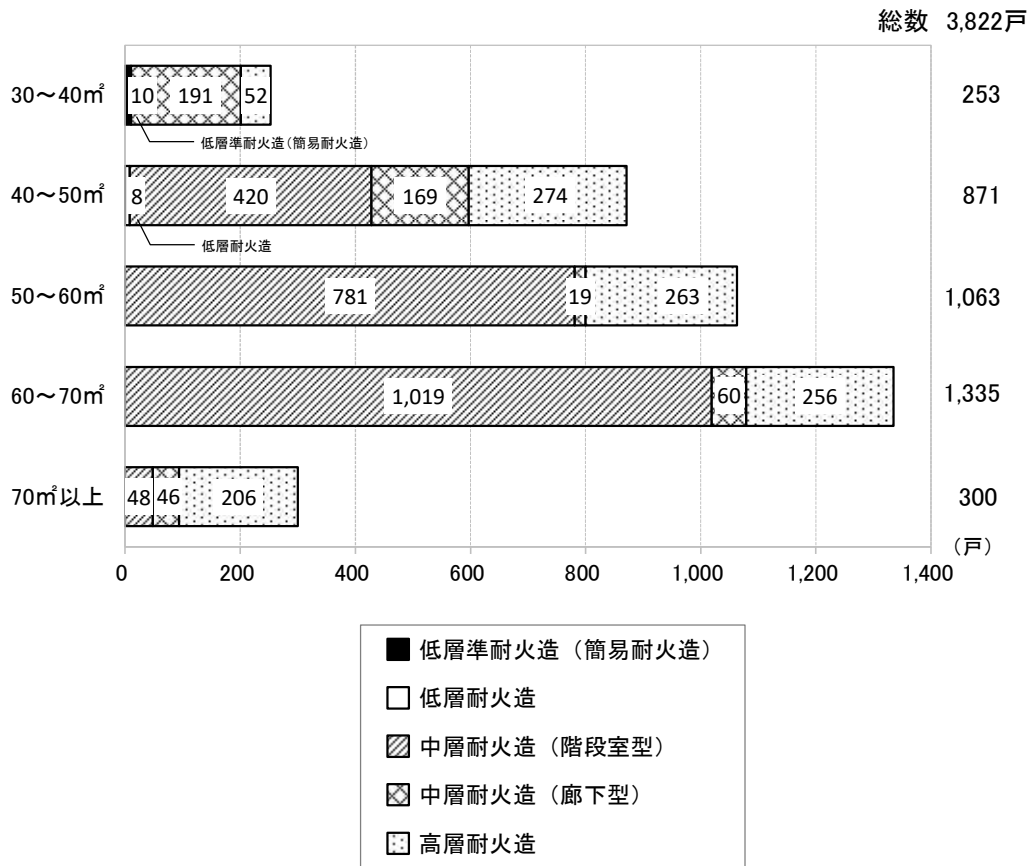


図 2-7 構造・規模別、住戸数

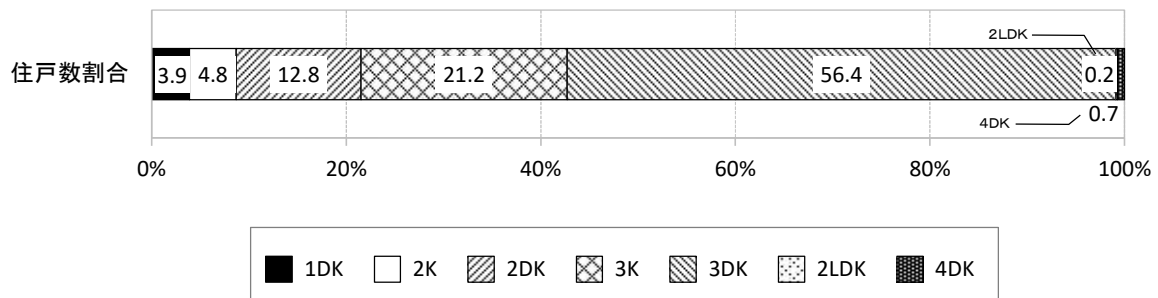


図 2-8 部屋タイプ別、住戸数割合

2022年10月1日現在

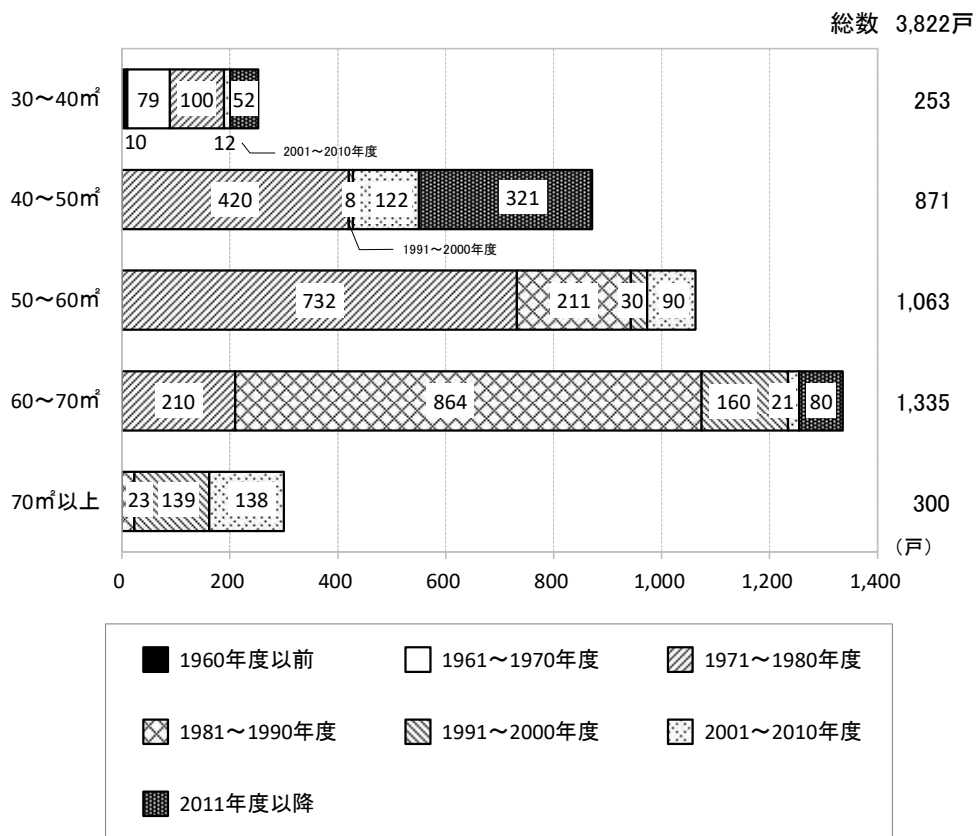


図 2-9 建設年度、規模別住戸数

2022年10月1日現在

(4) 設備の整備状況

住宅の設備の中で、浴槽を整備している住宅は全体の23.6%となっている。その他給湯器や台所換気扇についても、浴槽と同様低い設置率となっている。

緊急時の対応として設置している緊急通報装置や緊急コールボタンは、合わせて全体の13.3%の設置率となっている。また、バリアフリー対応は、全体の22.8%にとどまっている。エレベーターについても比較的新しく建設した住宅にのみ設置しており、全体の31.8%である。

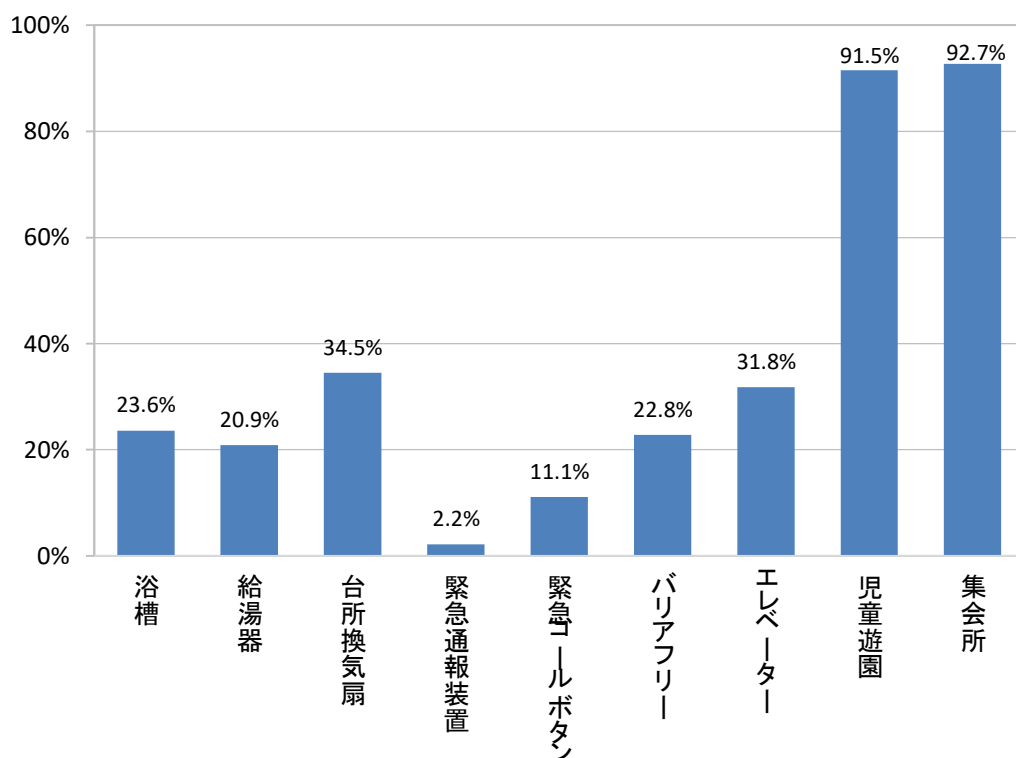


図 2-10 設備等整備状況

2022年4月1日現在

2 入居者の状況

(1) 年齢構成

入居者の年齢構成をみると、65歳以上の高齢者は2,196人で、高齢化率は34.0%となっており、市全体の高齢化率(26.1%)よりも高くなっている。住宅別で見ると、入居募集停止中の住宅を除けば、南大清水住宅以降に建設した住宅で高齢化率が50%を超えている。

合計	0～14歳		15～64歳		65歳以上	
	人数	割合	人数	割合	人数	割合
6,468人	925人	14.3%	3,347人	51.7%	2,196人	34.0%

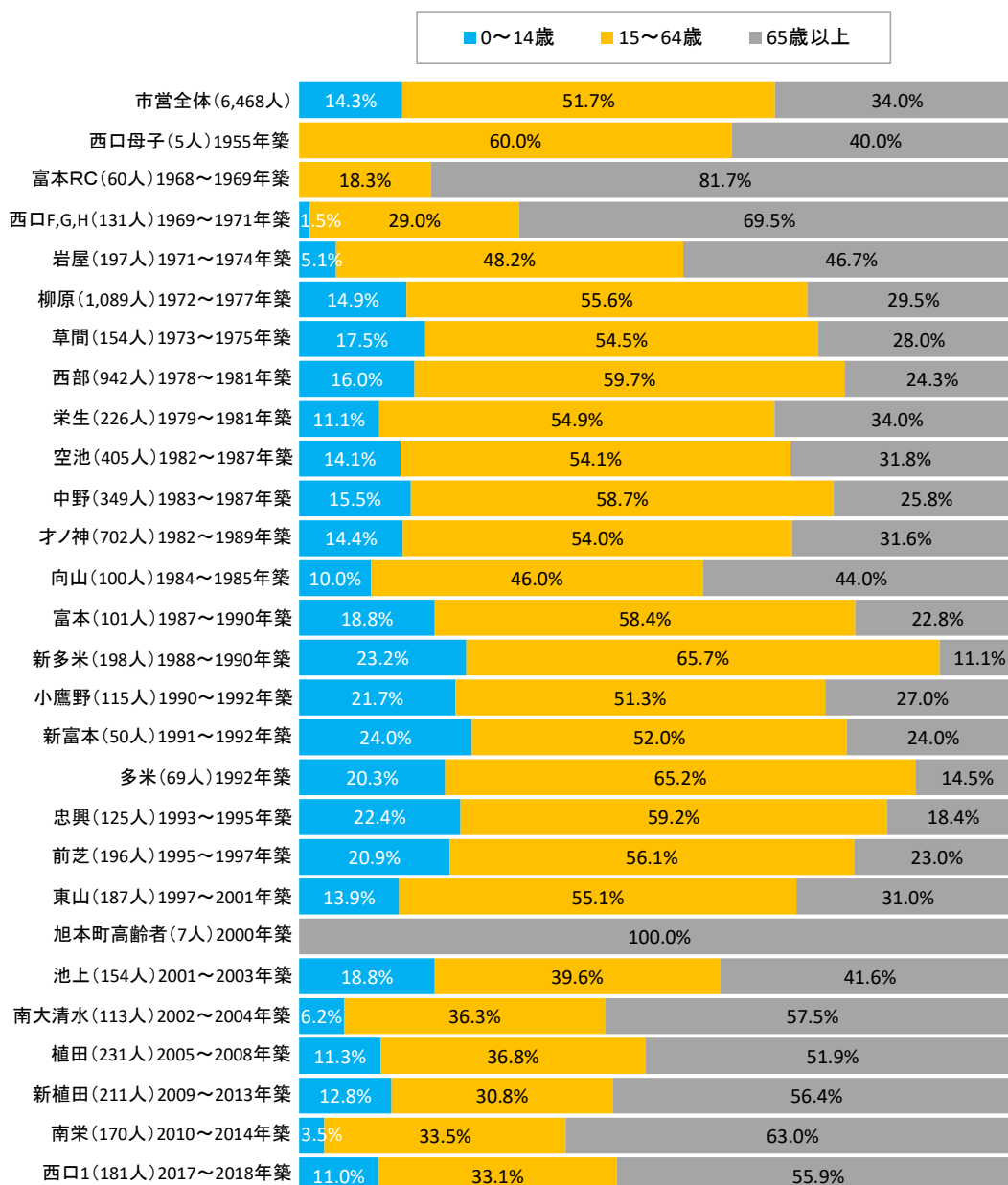


図 2-11 年齢構成(全体、住宅別)

2022年4月1日現在

(2) 世帯構成

2022（令和4）年4月1日現在、市営住宅には、3,192世帯が入居しており、65歳以上の高齢者がいる世帯は、1,783世帯55.9%となっている。そのうち、高齢単身世帯は987世帯で、高齢夫婦世帯は313世帯となっている。

18歳未満の子がいる世帯は、688世帯21.6%となっている。

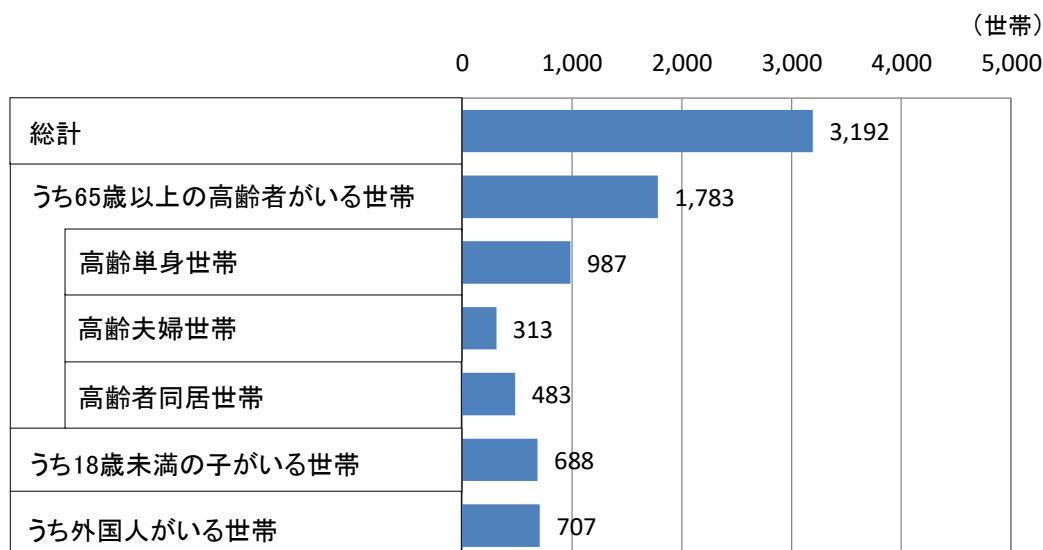


図 2-12 世帯構成

2022年4月1日現在

(3) 所得状況

入居者の所得状況を収入分位からみると、市営住宅への入居収入基準であるⅠ～Ⅳ分位は88.5%である。

一方、引き続き3年以上入居かつ、収入分位がⅤ～Ⅷ分位の収入超過世帯は、市営住宅を明け渡すよう努力する義務があるが、障害者や小学校就学前の子がいる等、政令で認められている世帯も含まれている。

表 2-4 収入分位の状況

収入分位	Ⅰ (~10%)	Ⅱ (10~15%)	Ⅲ (15~20%)	Ⅳ (20~25%)	Ⅴ (25~32.5%)	Ⅵ (32.5~40%)	Ⅶ (40~50%)	Ⅷ (50%~)	総計
政令 月収	104,000円 以下	104,001円 ~ 123,000円	123,001円 ~ 139,000円	139,001円 ~ 158,000円	158,001円 ~ 186,000円	186,001円 ~ 214,000円	214,001円 ~ 259,000円	259,001円 以上	
世帯数	2,474	155	84	112	97	83	82	105	3,192
割合	77.5%	4.9%	2.6%	3.5%	3.0%	2.6%	2.6%	3.3%	100%

2022年4月1日現在

(4) 入居状況

2022（令和4）年4月1日現在の入居率は86.9%となっている。

各住宅の入居率は、池上住宅以降に建設した新しい住宅は95%以上の入居率となっており、柳原住宅や西部住宅などの古い住宅は、入居率が低い傾向にある。

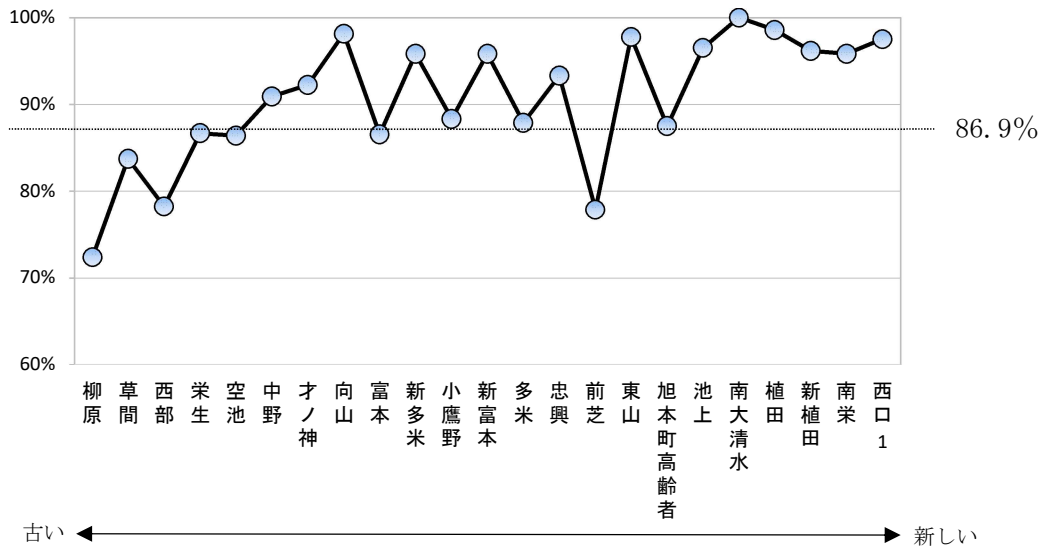


図 2-13 入居状況（住宅別）

* 西口母子・富本RC・西口F,G,H・岩屋住宅は、入居募集停止中のため未掲載

2022年4月1日現在

(5) 申し込み状況

申込者数は2021（令和3）年度で281人となっており、減少傾向にある。

さらに、住宅別でみると、南大清水住宅以降に建設した新しい住宅は人気が高く、新たな入居が難しい状況となっている。一方、古い住宅は比較的に入居がしやすく、各住宅の申込者のうち入居できた割合に大きな差がある。

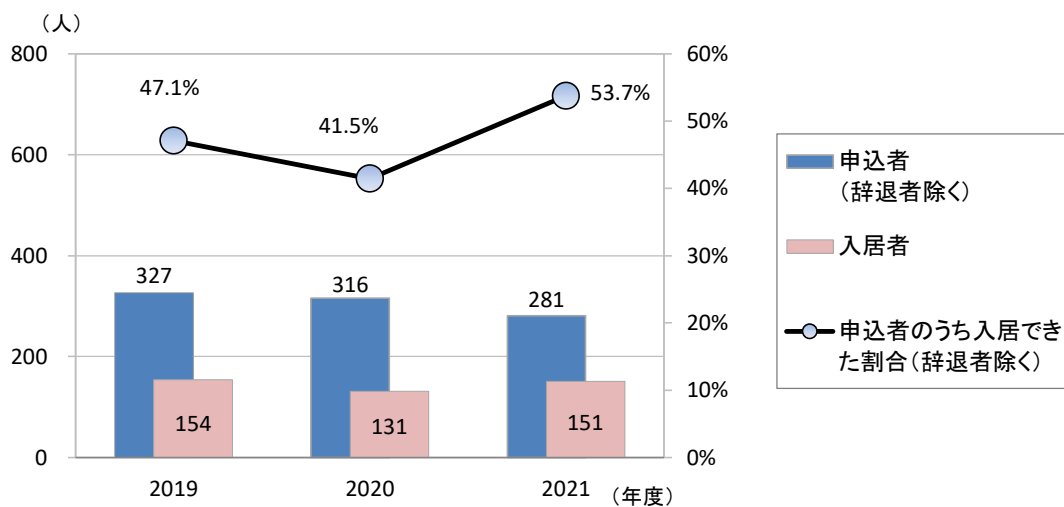


図 2-14 申し込み状況（全体）

2022年4月1日現在

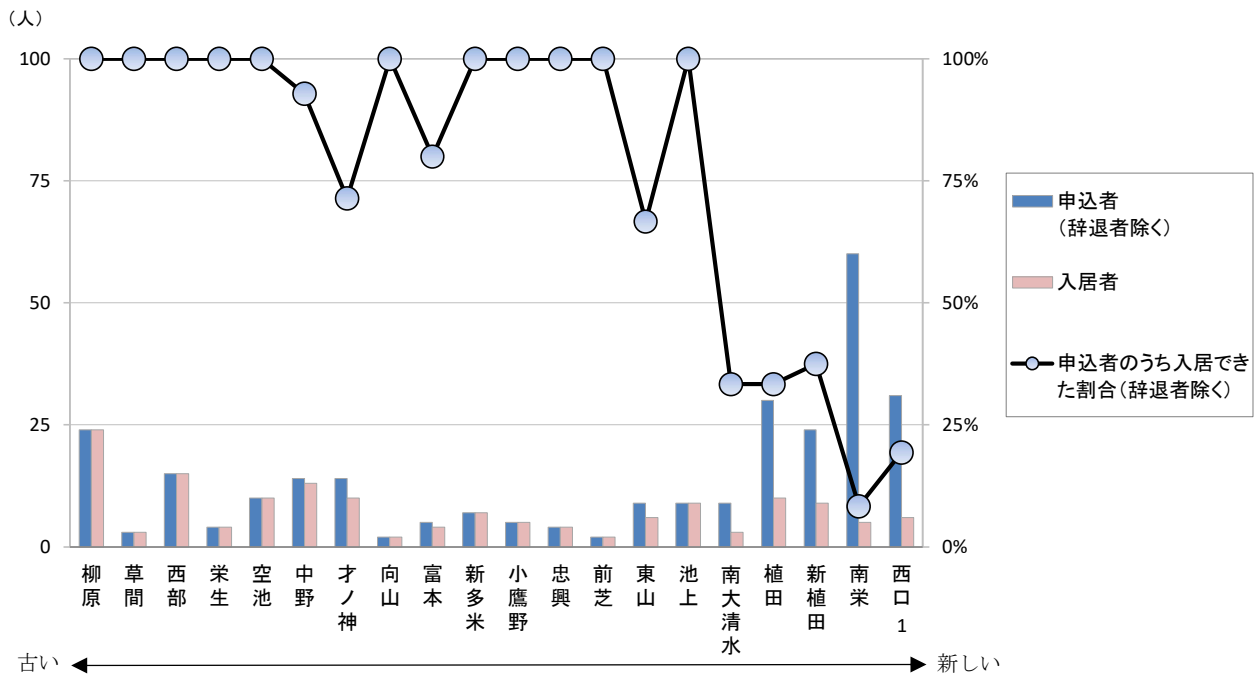


図 2-15 申し込み状況（住宅別（2021（令和3）年度））

- * 西口母子・富本RC・西口F,G,H・岩屋住宅は、入居募集停止中のため未掲載
- * 新富本・多米・旭本町高齢者住宅は、募集がない、または入居辞退のため未掲載

2022年4月1日現在



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・データ管理に関する方針

(1) 法定点検、定期点検及び日常点検の実施

建築基準法等の法令に基づく法定点検を適切に実施する。法定点検対象外の住棟についても同様の点検を行う。また、遊具や昇降機についても定期的な点検を実施する。外観からの目視により容易に確認することが可能な箇所等については日常的な保守点検の実施に努める。

(2) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

法定点検や日常的な点検結果のうち、長寿命化に必要な情報をデータベース化し、修繕・維持管理計画の改定に活用する。また、修繕内容を記録し、住棟ごとの修繕・維持管理状況を把握する。

(3) 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果及び修繕記録の内容を踏まえ、予防保全的な観点から建物の内外装及び設備等について計画修繕^{※1}を実施する。

なお、点検により発見された不良箇所のうち、入居者等の安全に支障があるものについては計画修繕を待たず緊急修繕等を速やかに行う。

2 長寿命化及びライフサイクルコスト(LCC)の縮減に関する方針

(1) 長寿命化

予防保全的な維持管理及び計画修繕により市営住宅の長寿命化を図る。

併せて、安全性の確保、居住性及び省エネルギー性能の向上、福祉への対応、躯体の長寿命化を図るための改善事業を実施し、住宅性能の向上を図る。

(2) ライフサイクルコスト (LCC) の縮減

耐久性の高い仕様の採用による修繕周期の延長や、予防保全的な維持管理等による長寿命化により、ライフサイクルコスト (LCC) の縮減を図る。

※1 計画修繕：耐用年限や劣化状況を踏まえ、一定期間ごとに計画的に行う修繕のこと



第4章 市営住宅等長寿命化計画の 対象と事業手法の選定

1 対象となる市営住宅等

事業手法の選定を行う対象施設は、本市が管理している市営住宅等とする。

2 団地別・住棟別事業手法の選定

(1) 市営住宅の需要の見通しと目標管理戸数^{※1}

市営住宅の供給目標量^{※2}については、「豊橋市住宅マスタープラン 2022-2031」で国の住生活基本計画に基づくフロー推計を行い、2022（令和4）年度から2031（令和13）年度の10年間で2,200戸を設定している。また、目標管理戸数については、改定指針に基づくストック推計を行い、2021（令和3）年度からみて10年後の著しい困窮年収未満の世帯^{※3}数が約94%（図4-1）となることから、2031（令和13）年度の目標管理戸数は約3,620戸と設定している。また、これ以降の将来においても、現時点で得られる情報を用いたストック推計の結果では、管理戸数は減少傾向にあり、建替・用途廃止による集約化の中で管理戸数を適切に定める必要がある。なお、社会情勢の変化等を反映するため、住宅マスタープランの改訂時など必要に応じ推計を行い目標数値の見直しを行う。

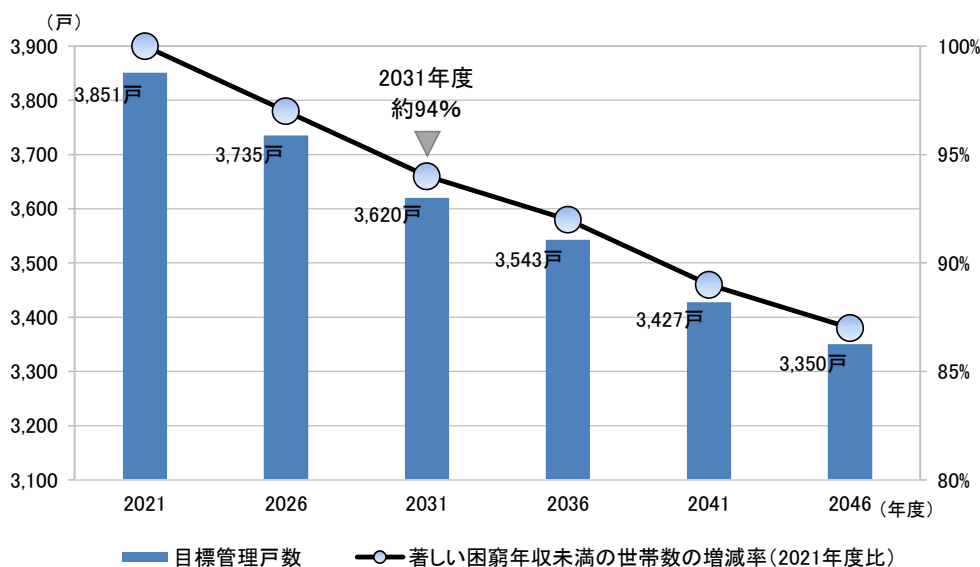


図4-1 ストック推計に基づく目標管理戸数

- ※1 目標管理戸数：改定指針に基づくストック推計により得られた、将来の著しい困窮年収未満の世帯数から算定した将来の管理戸数
- ※2 供給目標量：既存の市営住宅の入居募集や建替等に伴い新たな入居希望者に提供することのできる戸数を指し、実際に市営住宅として管理する戸数や新たに整備が必要な戸数とは異なる
- ※3 著しい困窮年収未満の世帯：自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯

(2) 団地別事業手法の判定

事業手法の判定は改定指針に基づき、以下の手順により行う。

【一次判定】

団地の社会的特性を踏まえた管理方針と住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性に基づく事業手法の仮設定を行う。

① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を示す指標として需要、効率性、立地について評価項目を定め、団地の将来的な管理方針を判定する。評価項目すべてが活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」とし、それ以外は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定する。

需要については、入居率を指標として80%を超える団地を需要が高いものと評価する。効率性については、敷地の高度利用の可否という視点から、都市計画制限（階数、構造制限のある都市計画法第53条区域、絶対高さ制限のある第一種・第二種低層住居専用地域）を指標として建替事業の効率性を評価する。立地については、立地適正化計画において良好な住環境を有し、今後とも居住を維持する区域として位置づけられている、居住誘導区域を利便性の高い区域として評価する。なお、立地特性として災害危険区域等^{※4}の内外も重要な要素であるが、本市において災害危険区域等内に立地する市営住宅は存在しないため、評価項目とはしていない。

※4 災害危険区域等：建築基準法第39条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命または身体に危害が生ずる恐れがあると認められる区域

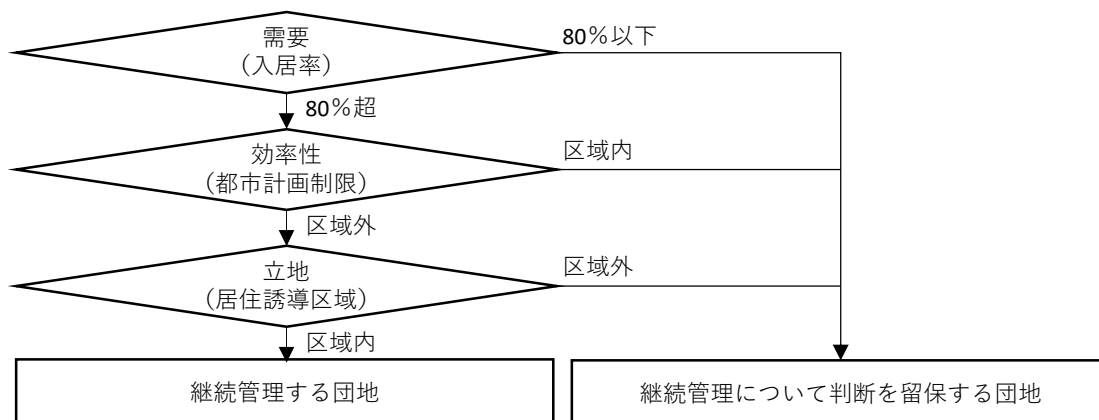


図 4-2 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性について安全性と居住性の観点から「改善不要」、「改善必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類する。なお、本市の市営住宅は、各団地の住棟間の建設時期や構造の差が少なく、団地内住棟の安全性や居住性の差異が少ないため、団地内の住棟を同一として扱い団地ごとの評価とする。

まず安全性については、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行うことになるが、現存する市営住宅において耐震性に問題がある住棟は存在しない。また、避難の安全性については二方向避難及び防火区画を確保できていない住宅は存在しない。そのため、「優先的な対応が必要」に分類される住棟はない。

居住性については、バリアフリー性能として各住戸への手すり設置の有無、住棟へのエレベーター設置の有無、住戸内の設備状況として各住戸への浴槽設置の有無を指標とする。

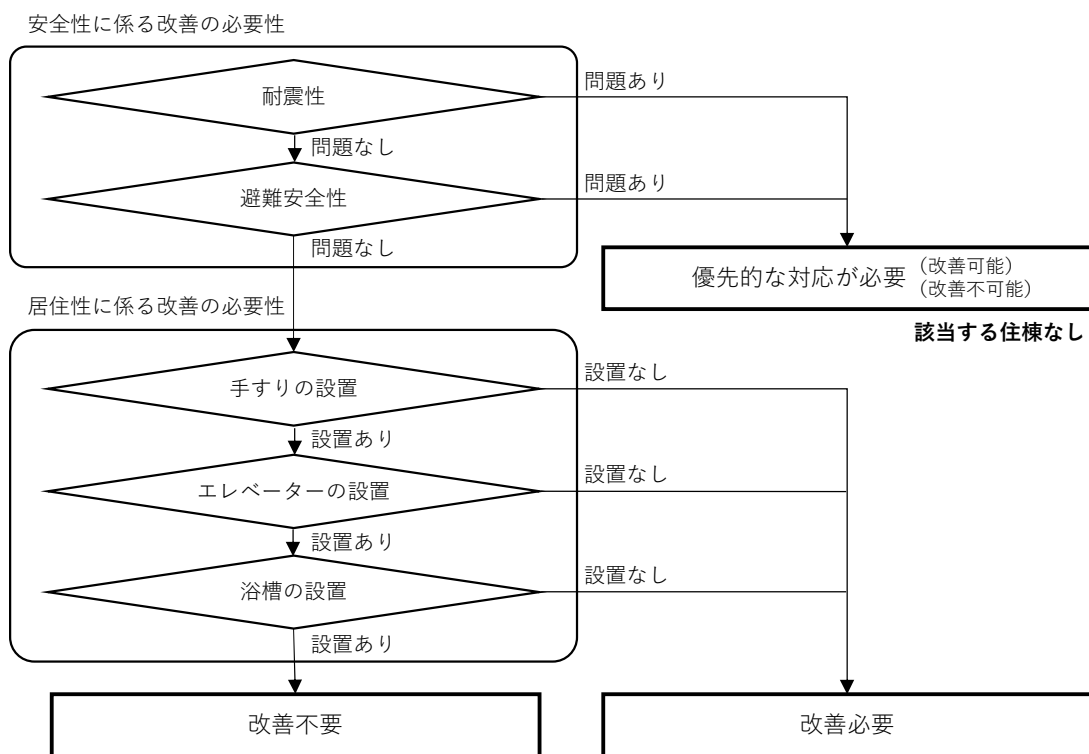


図 4-3 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

事業手法について表 4-1 のような①と②の相互の関係性から、維持管理、改善、建替、用途廃止を仮設定する。

①において「継続管理する団地」、②において「改善不要」と評価された住棟は「維持管理」と仮設定する。

その他、事業手法を仮設定できない場合を、以下の2つのグループに分類する。

【Aグループ】

①において、「継続管理する団地」、②において「改善必要」と評価された団地をAグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地）とし、二次判定において改善または建替の事業手法の仮設定を行う。

【Bグループ】

①において、「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定された団地をBグループとし、二次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定する。

表 4-1 事業手法の仮設定（一次判定）

① \ ②	改善不要	改善必要	優先的な対応 (改善可)	優先的な対応 (改善不可)
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 いて判断を留 保する団地	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
	Aグループ	Bグループ	該当する住棟なし	

【二次判定】

一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を行う。

① ライフサイクルコスト（LCC）の比較による事業手法の仮設定

一次判定において、Aグループに分類した団地について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）の比較により事業手法（改善または建替）を仮設定する。なお、改定指針では計画期間内での建替事業量試算による評価も行うこととなっているが、その対象となる「優先的な対応が必要」と評価された住棟が存在しないため、評価項目から除外した。

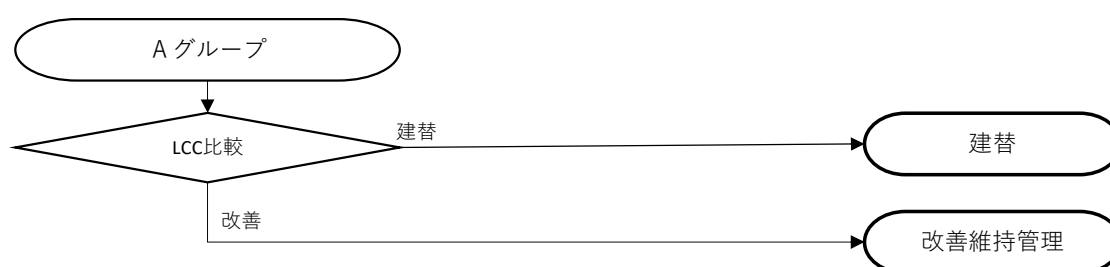


図 4-4 Aグループに属する団地のライフサイクルコスト（LCC）による事業手法設定

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

一次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）に分類した団地を対象として、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「継続管理する団地」とするのか、集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかを判定する。

計画期間終了時の残存耐用年限が35年（耐用年限の1/2）を基準として、継続管理か当面管理かの判定を行う。すべての住棟が残存耐用年限35年以上の団地を「継続管理する団地」とする。そのうち、一次判定において「改善不要」に分類された団地を「維持管理」とし、「改善必要」に分類された団地を「改善維持管理」として仮設定する。

残存耐用年限が35年未満の住棟を有する団地については、「当面管理する団地（建替を前提としない）」と仮設定する。

なお、西口母子住宅については、簡易耐火造のため耐用年限を45年として判定を行う。

次に、第4章2(1)で示したストック推計による10年後の目標管理戸数3,620戸をめどに計画期間内に用途廃止する団地を抽出する。一次判定において需要、効率性、立地のいずれか1つ以上満たしていない団地をBグループに分類していることから、これらの団地を対象に、既に入居募集停止をしており計画期間終了時に残存耐用年限が10年を下回る住棟を有する団地を「用途廃止」と仮設定する。

残りの団地については「当面管理する団地（計画期間内の用途廃止対象外）」とし、改善の可否により「当面維持管理」または「改善当面維持管理」と仮設定する。

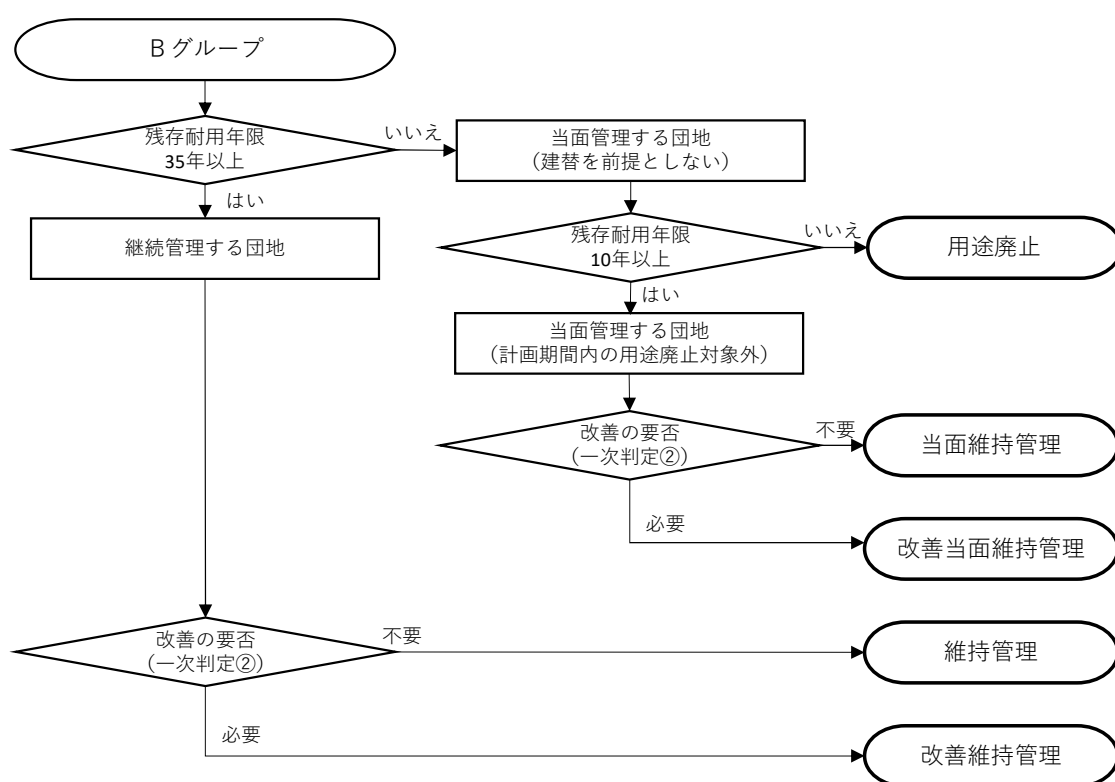


図 4-5 Bグループに属する団地の残存耐用年限による事業手法設定

【三次判定】

一次・二次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地について、事業の効率性や地域バランス、周辺地域を含めたまちづくりの視点など、一次・二次判定に用いられた指標以外の要素を加味した総合的な判断から、必要に応じて建替や改善等の事業手法を団地ごとに再判定する。再判定の結果は以下のとおり。

①西口母子住宅

現在の住棟がすべて平屋建てであり、敷地も狭小である。ゆえに高度利用が困難であるため二次判定のとおり「用途廃止」とする。

②富本R C住宅

利便性の高い市街地に立地するものの敷地が狭小であり、市営住宅として再建築するには駐車場の確保が困難である。また、豊橋鉄道渥美線愛知大学前駅の駅前に立地し、国道 259 号にも面しているため、住宅以外の他用途への転用による活用も考えられる。なお、近傍に富本住宅及び新富本住宅等があることから、それらへの集約が可能である。よって、当該団地については二次判定のとおり「用途廃止」とする。

③岩屋住宅

土地区画整理事業の都市計画決定区域内に立地し、建物の階数及び構造に制限があり高度利用が困難である。そのため、同一小学校区内の西口住宅に集約し、当該団地については二次判定のとおり「用途廃止」とする。

④柳原住宅

入居率が低いこと及び残存耐用年限が短いことから二次判定で建替を前提としない当面管理する団地と仮設定された。しかしながら、住戸数が 710 戸と団地規模が大きく、市営住宅経営上の合理化のみの判断により用途廃止することは周辺地域への影響等を考えると好ましくない。医療・福祉施設や民間商業施設等、地域ニーズを考慮した再整備を行うなど、地域のまちづくりと一体的に考えた整備をすることで、団地入居者及び周辺地域住民の生活環境の向上に大きく寄与するものと考えられるため、住戸数を適正な規模に縮小し将来建替を行う方針とする。

⑤草間住宅・西部住宅・栄生住宅

1970 年代から建設が始まった各団地は計画期間終了時の残存耐用年限が 20 年を下回る住棟が存在する。これらの団地については次期計画以降に建替を検討する。なお、西部住宅については現在の入居率が低く、残存耐用年限も 35 年未満であるため、建替を前提としない当面管理する団地と仮設定された。しかしながら、柳原住宅同様に団地規模が大きいため、用途廃止することは周辺地域への影響が大きい上、他の団地への集約化や新規整備のための土地の確保は困難である。また、立地している環境からも将来需要が見込まれるため、建替を前提に次期計画以降に検討を行うものとする。

表 4-2 一次判定

No.	住宅名	総戸数	建設 初年度	需要	効率性	立地	①	安全性			居住性		②	一次判定
				入居 率 80% 超	都市計 画制限	居住 誘導 区域		耐震 性	避難 安全 性	手す り	EV	浴槽		
1	西口母子	10	1955	×	○	○	判断留保	○	○	×	×	×	改善必要	B (二次判定)
2	富本RC	79	1968	×	○	○	判断留保	○	○	×	×	×	改善必要	B (二次判定)
3	岩屋	210	1971	×	×	○	判断留保	○	○	×	×	×	改善必要	B (二次判定)
4	柳原	710	1972	×	○	○	判断留保	○	○	×	×	×	改善必要	B (二次判定)
5	草間	80	1973	○	○	○	継続管理	○	○	×	×	×	改善必要	A (二次判定)
6	西部	510	1978	×	○	○	判断留保	○	○	×	×	×	改善必要	B (二次判定)
7	栄生	120	1979	○	○	○	継続管理	○	○	×	×	×	改善必要	A (二次判定)
8	空池	228	1982	○	○	○	継続管理	○	○	△	×	×	改善必要	A (二次判定)
9	中野	176	1983	○	○	○	継続管理	○	○	×	×	×	改善必要	A (二次判定)
10	才ノ神	348	1983	○	○	○	継続管理	○	○	×	○	△	改善必要	A (二次判定)
11	向山	54	1984	○	○	○	継続管理	○	○	△	×	△	改善必要	A (二次判定)
12	富本	52	1988	○	○	○	継続管理	○	○	×	×	×	改善必要	A (二次判定)
13	新多米	72	1989	○	○	○	継続管理	○	○	×	×	×	改善必要	A (二次判定)
14	小鷹野	60	1991	○	×	○	判断留保	○	○	×	×	×	改善必要	B (二次判定)
15	新富本	24	1992	○	○	○	継続管理	○	○	×	×	×	改善必要	A (二次判定)
16	多米	33	1992	○	○	○	継続管理	○	○	×	×	×	改善必要	A (二次判定)
17	忠興	60	1993	○	○	○	継続管理	○	○	○	×	×	改善必要	A (二次判定)
18	前芝	104	1997	×	○	×	判断留保	○	○	○	○	○	改善不要	B (二次判定)
19	東山	90	1999	○	○	×	判断留保	○	○	○	○	○	改善不要	B (二次判定)
20	旭本町高齢者	8	2000	○	○	○	継続管理	○	○	○	○	○	改善不要	維持管理
21	池上	86	2002	○	○	×	判断留保	○	○	○	○	○	改善不要	B (二次判定)
22	南大清水	75	2004	○	○	×	判断留保	○	○	○	○	○	改善不要	B (二次判定)
23	植田	140	2006	○	○	×	判断留保	○	○	○	○	○	改善不要	B (二次判定)
24	新植田	131	2010	○	○	×	判断留保	○	○	○	○	○	改善不要	B (二次判定)
25	南栄	120	2011	○	○	○	継続管理	○	○	○	○	○	改善不要	維持管理
26	西口	242	2018	○	○	○	継続管理	○	○	○	○	○	改善不要	維持管理

建設初年度：団地内において1棟目の住棟がしゅん工した年度
 都市計画制限：岩屋（都市計画法第53条区域（区画整理））、小鷹野（第一種低層住居専用地域）
 △：一部のみ

表 4-3 二次・三次判定

	住宅名	総戸数	建設 初年度	A	B		二次判定	三次判定	
				LCC	計画期間 終了時の 残存耐用年限			中長期的事業手法	計画期間内の 事業手法
					35年 以上	10年 以上			
1	西口母子	10	1955	—	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止
2	富本RC	79	1968	—	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止
3	岩屋	210	1971	—	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止
4	柳原	710	1972	—	×	○	改善当面維持管理	次期建替	維持管理
5	草間	80	1973	改善	—	—	改善維持管理	次期建替等検討	維持管理
6	西部	510	1978	—	×	○	改善当面維持管理	次期建替等検討	維持管理
7	栄生	120	1979	改善	—	—	改善維持管理	次期建替等検討	維持管理
8	空池	228	1982	改善	—	—	改善維持管理	改善維持管理	個別改善
9	中野	176	1983	改善	—	—	改善維持管理	改善維持管理	個別改善
10	才ノ神	348	1983	改善	—	—	改善維持管理	改善維持管理	個別改善
11	向山	54	1984	改善	—	—	改善維持管理	改善維持管理	個別改善
12	富本	52	1988	改善	—	—	改善維持管理	改善維持管理	個別改善
13	新多米	72	1989	改善	—	—	改善維持管理	改善維持管理	個別改善
14	小鷹野	60	1991	—	×	○	改善当面維持管理	改善当面維持管理	個別改善
15	新富本	24	1992	改善	—	—	改善維持管理	改善維持管理	個別改善
16	多米	33	1992	改善	—	—	改善維持管理	改善維持管理	維持管理
17	忠興	60	1993	改善	—	—	改善維持管理	改善維持管理	維持管理
18	前芝	104	1997	—	○	—	維持管理	維持管理	維持管理
19	東山	90	1999	—	○	—	維持管理	維持管理	維持管理
20	旭本町高齢者	8	2000	—	—	—	—	維持管理	維持管理
21	池上	86	2002	—	○	—	維持管理	維持管理	維持管理
22	南大清水	75	2004	—	○	—	維持管理	維持管理	維持管理
23	植田	140	2006	—	○	—	維持管理	維持管理	維持管理
24	新植田	131	2010	—	○	—	維持管理	維持管理	維持管理
25	南栄	120	2011	—	—	—	—	維持管理	維持管理
26	西口	242	2018	—	—	—	—	維持管理	維持管理

個別改善：表4-4参照

(3) 市営住宅のストック活用手法

本計画で用いる事業手法の選定は「維持管理」、「建替」、「用途廃止」とし、計画期間内における事業手法別戸数を表 4-4 に示す。

表 4-4 市営住宅等ストックの事業手法別戸数

対象	合計	住宅名
市営住宅等管理戸数	3,822戸	
維持管理予定戸数	3,523戸	柳原、草間、西部、栄生、空池、中野、才ノ神、向山、富本、新多米、小鷹野、新富本、多米、忠興、前芝、東山、旭本町高齢者、池上、南大清水、植田、新植田、南栄、西口（1号棟、2号棟）
うち計画修繕対応戸数	3,523戸	同上
うち改善事業予定戸数	1,014戸	空池、中野、才ノ神、向山、富本、新多米、小鷹野、新富本
個別改善事業 ^{※1} 予定戸数	1,014戸	空池、中野、才ノ神、向山、富本、新多米、小鷹野、新富本
全面的改善事業 ^{※2} 予定戸数	0戸	—
建替事業予定戸数	(104戸)	西口3号棟
用途廃止予定戸数	299戸	西口母子、富本RC、岩屋

* 建替事業予定戸数の(104戸)は、岩屋住宅の移転先として建設する西口住宅3号棟の建設予定戸数を示す。(旧西口住宅は2022(令和4)年度に移転事業完了)

※1 個別改善事業：規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業

※2 全面的改善事業：公営住宅について住棟単位または団地単位で行われる全面的な改善またはこれに準ずる改善を行う事業

建替事業予定戸数（計画期間外）	480戸	柳原（710戸→480戸 規模縮小）
-----------------	------	--------------------

* 計画期間内に基本構想着手予定



第5章 点検の実施方針

1 定期点検の実施方針

定期点検（建築基準法第12条の規定に基づく点検等）は、法令に基づく点検項目について適切な点検を実施するものとする。

定期点検の結果は、指定管理者と市が共有できるようにデータベース化し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てる。

2 日常点検の実施方針

定期点検のほかに、外観からの目視により容易に確認することが可能な箇所等については、必要に応じて日常点検を行う。

また、バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、専用部分のうち入居者の安全性に係る箇所等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に点検を実施し、その結果を記録する。

昇降機については、2016（平成28）年2月に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」、「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考に点検を実施する。

児童遊園の遊具については、2014（平成26）年6月に国土交通省が公表した「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂第2版）」及び一般社団法人日本公園施設業協会が公表した「遊具の安全に関する規準 JPFA-SP-S:2014」が定める定期点検に準じて年1回、指定管理者が点検を実施する。



第6章 計画修繕の実施方針

定期点検及び日常点検の結果や、使用材料に応じた修繕周期を踏まえ、適切な時期に予防保全的な観点から計画修繕を実施する。計画修繕の実施にあたっては、以下の点を考慮する。

- 屋根、外壁、給排水設備を計画修繕の対象とし、必要に応じて附属物の修繕を計画する。
- 建物ごと、材料ごとの修繕時期を勘案し、住棟単位・団地単位の効率的な事業実施、市営住宅事業の全体事業費など総合的な検討を行い、適切な実施時期等を計画する。
- 建物の長寿命化を図る観点から、材料の特性等（耐用年数、メンテナンス性の良否など）を考慮した上で判断する。
- 建替や用途廃止が決定している供用期間の短い住棟は計画修繕を行わず、一般修繕による維持管理を行う。
- 計画修繕に合わせ、省エネルギー性能など住宅性能の向上を同時に図ることができる工法を積極的に採用する。



第7章 改善事業の実施方針

住棟の状況に応じ安全性確保、長寿命化、福祉対応、居住性向上の観点から必要性及び効果を考慮し改善事業を行う。本計画期間内に行う改善事業は第4章の表4-4で示したとおり、すべて個別改善事業とする。なお、改善事業の対象は、今後の供用期間が20年以上の住棟とする。

【安全性確保型】

実施方針：入居者の安全を確保するため、建物の安全性能を維持する改善を実施する。

実施内容：外壁タイル改修（剥落危険性があるタイルの補修等を行う）等

【長寿命化型】

実施方針：一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化の低減などの観点から予防保全的な改善を行う。

実施内容：外壁改修（クラック等補修の上、吹付塗材）
屋上防水（断熱層を追加したウレタン塗膜防水改修工事を行う）等

【福祉対応型】

実施方針：高齢者等が安全に安心して居住できるよう、住戸内のバリアフリー化を進める。

実施内容：手すり設置（玄関、浴室、便所に手すりを設置する）等

【居住性向上型】

実施方針：住棟の機能向上を行い、居住性を向上させる。

実施内容：浴室改修（浴槽と給湯器を設置する）等



第8章 建替事業の実施方針

1 基本方針

建替事業は公営住宅等の整備方針を踏まえ、適切な整備水準の確保、高齢者対応、効率的な整備等に配慮し、以下の実施方針に基づき行う。

(1) 統廃合による集約化

市営住宅には、西口母子住宅などの小規模な団地から、柳原住宅など大規模な団地までさまざまな規模の団地が存在する。

効率的な管理運営による財政負担軽減を図るためには、小規模な団地が点在するより、大きな団地としてまとめられた方が望ましい。

市営住宅の管理運営は個々の団地ではなく全体で考える必要があり、効率的な管理運営を行うため集約化、規模の適正化を進め、団地の再整備を図る。

(2) 管理戸数の縮減

市営住宅の役割は、住宅不足解消のための施策（住宅の量の確保）から福祉的配慮を持った住宅セーフティネットの役割（住宅の質の確保）へと移行してきた。

こうしたなか、今後の人口減少傾向に加え、市営住宅の申し込み状況等を勘案すると、市営住宅の需要は将来的に減少が見込まれる。このため、今後の市営住宅のあり方として、「豊橋市公共施設等総合管理方針」においても戸数を縮減する方針を示しており、これまで、西口住宅の建替事業や城山住宅の用途廃止により戸数縮減を図っている。今後は、第4章で示した目標管理戸数を達成するため集約化を進める。

なお、社会情勢の変化等により市営住宅に不足が生じる場合には、民間賃貸住宅の活用により対応する。

(3) 民間活力導入の検討

建替や集約化にあたっては、「豊橋市 PPP/PFI 手法導入優先的検討方針」に従い、PPP/PFI 手法の導入の検討を行う。

(4) コミュニティの増進など

柳原住宅や西部住宅といった大規模団地の建替事業においては、土地の有効利用により生じた余剰地について、民間事業者等との連携により地域ニーズを考慮した医療・福祉施設や商業施設等の導入について検討する。

(5) バリアフリー化の推進

高齢者、障害者、子育て世帯が生活しやすい環境を提供するため、段差の解消や手すりの設置、中高層住棟へのエレベーターの設置などバリアフリーに配慮した整備を行う。

(6) 省エネルギー性能の向上

エネルギー効率の良い照明器具や給湯設備の設置、断熱性能の確保など、省エネルギー性能の高い住宅整備を行う。

2 計画期間内の建替対象住宅別方針

建替事業及び用途廃止による集約化は、施設の老朽化が進んだ築40年を超える（計画期間終了時の残存耐用年限が20年未満）住棟がある団地を対象に行う。現在建替事業を進めている西口住宅のほか、西口母子住宅、富本RC住宅、岩屋住宅、柳原住宅、草間住宅、西部住宅、栄生住宅が対象となる。これらの具体的な集約化の流れを図8-1に示す。

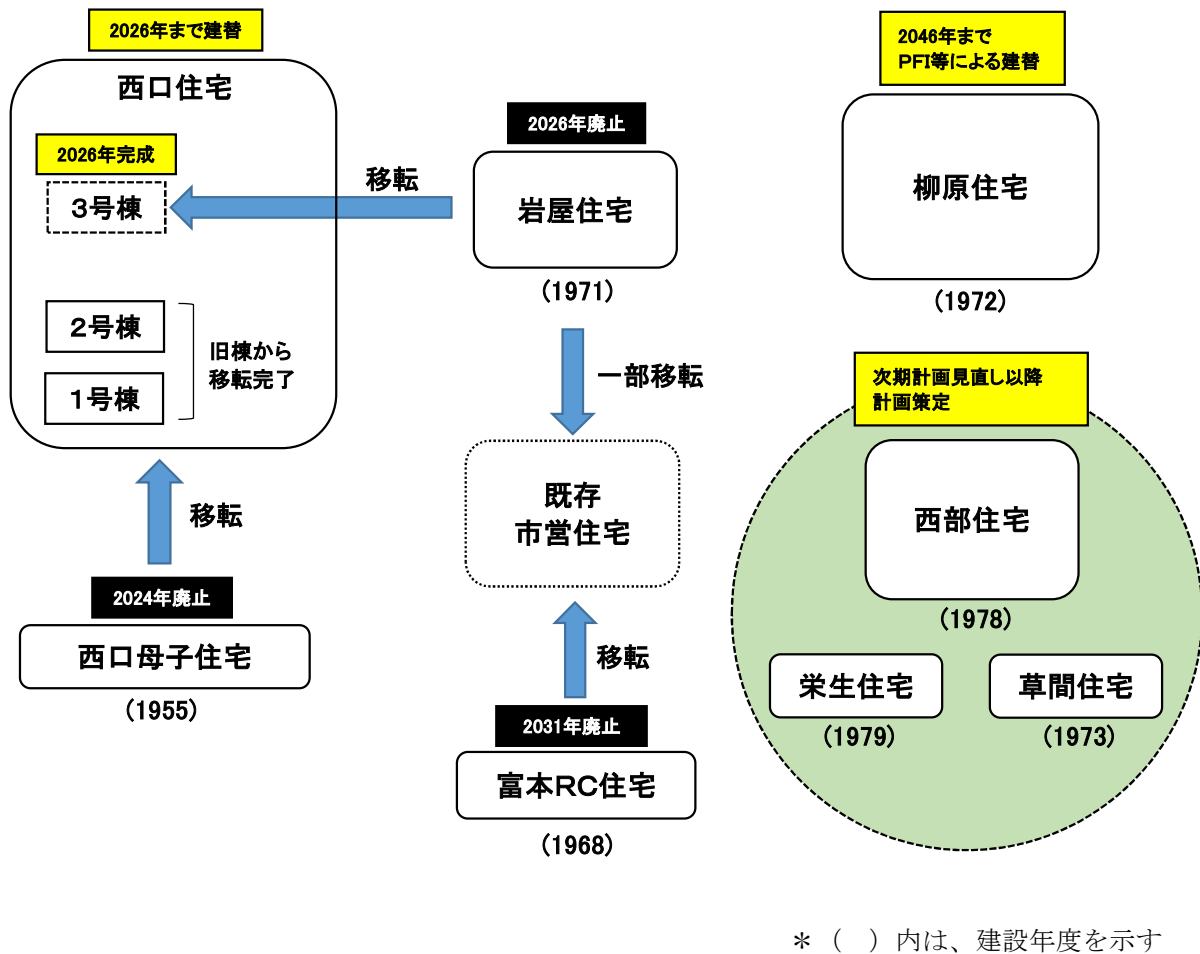


図8-1 築40年を超える住棟のある市営住宅の集約化概略図

(1) 西口住宅・西口改良住宅・西口母子住宅

西口改良住宅は住宅地区改良法に基づくものであったが、公営住宅法に基づく市営住宅として、西口住宅と一体的な整備とし、2022（令和4）年度に移転を完了した。また西口母子住宅は、敷地が狭小であり高度利用が困難であるため、2024（令和6）年度に用途廃止し西口住宅に集約する。

住戸数は3住宅合わせて規模を縮減し、単身高齢者用、子育て世帯用住戸の整備を図る。

（２）岩屋住宅

岩屋住宅は土地区画整理事業の都市計画決定区域内にあり、建物の階数及び構造に制限があるため高度利用が困難である。そのため、岩屋住宅の入居者は、同一小学校区内である西口住宅 3 号棟（2026（令和 8）年度完成予定）に移転する。これに伴い、岩屋住宅は用途廃止し西口住宅に集約することで、この地域の市営住宅の整備を図る。

（３）富本 R C 住宅

富本 R C 住宅は市街地に立地するものの敷地が狭小であり、再建築には駐車場の確保が困難である。また、近傍に富本住宅及び新富本住宅等があることから、それらに集約し、当該団地については用途廃止とする。

（４）柳原住宅

柳原住宅については団地規模が大きく、医療・福祉施設や民間商業施設等、地域ニーズを考慮した再整備を行うことにより、地域のまちづくりに大きく寄与するものと考えられるため、建替事業を進める。なお、住戸数は、市営住宅全体の目標管理戸数や需要状況、日影等周辺環境への影響の観点から、現在の 7 割程度に抑え、規模の適正化を図る。計画期間内の方針としては、2046（令和 28）年度の建替完了を目指し、2024（令和 6）年度に基本構想に着手する。

（５）草間住宅・西部住宅・栄生住宅

草間住宅、西部住宅、栄生住宅は計画期間終了時に残存耐用年限が 10 年を下回る住棟を有しないため、本計画期間内に建替等は行わず、次期計画で検討を行う。

3 市営住宅の今後の管理戸数

前述の集約化を進めることにより、2031（令和13）年度にはストック推計による目標管理戸数^{※1}3,620戸に対し、計画管理戸数^{※2}が3,627戸となる。また、2046（令和28）年度には目標管理戸数3,350戸に対し、計画管理戸数3,397戸となり、概ね目標を達成できる見込みである。その比較推移を図8-2に示す。

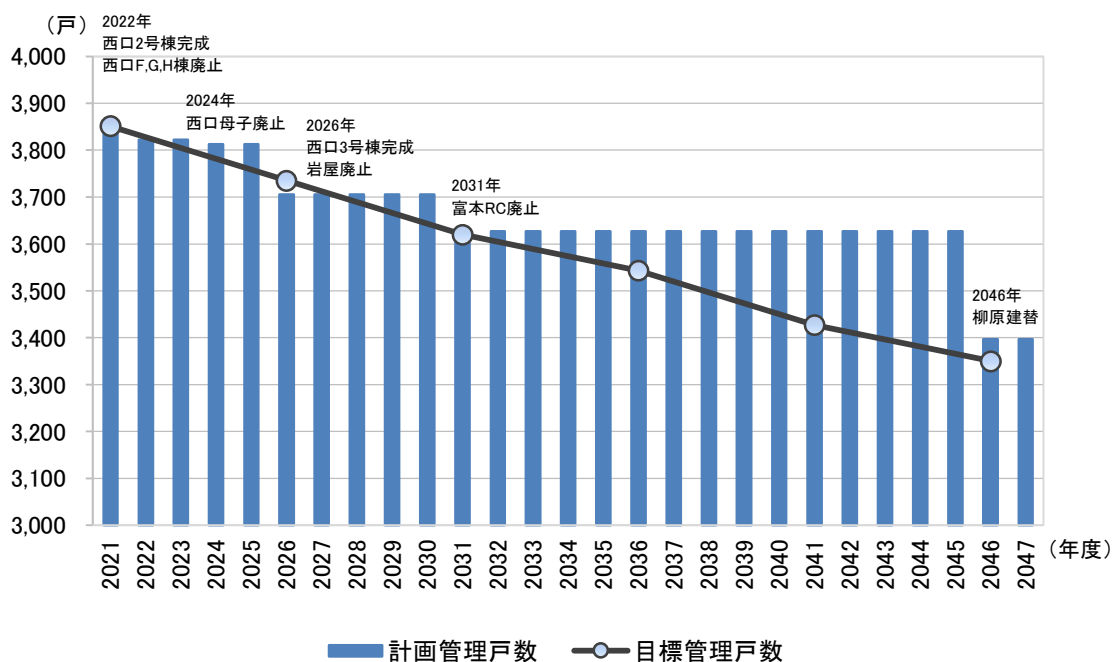


図8-2 目標管理戸数と計画管理戸数の推移

※1 目標管理戸数：改定指針に基づくストック推計により得られた、将来の著しい困窮年収未満の世帯数から算定した将来の管理戸数

※2 計画管理戸数：本計画に基づく、市営住宅の集約化に応じた管理戸数

表8-1 計画管理戸数の経年推移

年度	増減	計画管理戸数	備考
2021年度	-	3,851戸	
2022年度	+121戸	3,972戸	西口2号棟完成
	-150戸	3,822戸	西口F,G,H棟廃止
2024年度	-10戸	3,812戸	西口母子廃止
2026年度	+104戸	3,916戸	西口3号棟完成
	-210戸	3,706戸	岩屋廃止
2031年度	-79戸	3,627戸	富本RC廃止
2046年度	-230戸	3,397戸	柳原建替完了



第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する、建替・改善事業の事業実施予定を表9-1及び表9-2に示す。

表9-1 建替事業の事業実施予定一覧

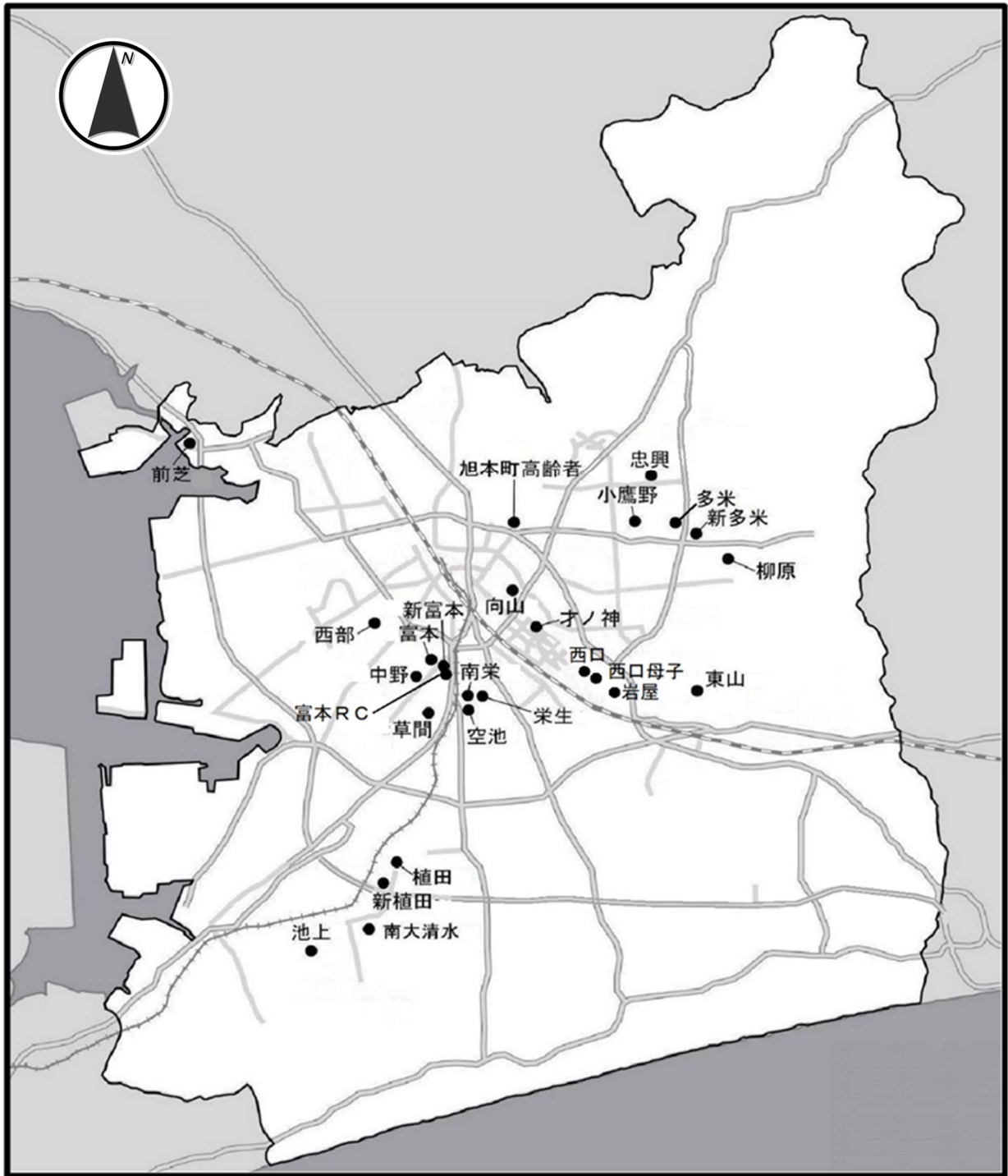
団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
西口住宅	3号棟	104	RC造				2024~2026	27,509	2023 実施設計 2024~2026 建設工事
西口住宅	F棟東	30	RC造	1968					○建替事業 2023 アスベスト等調査 2023 解体工事
西口住宅	G棟東	30	RC造	1970					○建替事業 2023 アスベスト等調査 2023 解体工事
西口住宅	G棟西	30	RC造	1970					○建替事業 2023 アスベスト等調査 2023 解体工事
西口住宅	H棟東	30	RC造	1971					○建替事業 2023 アスベスト等調査 2023 解体工事
西口住宅	H棟西	30	RC造	1971					○建替事業 2023 アスベスト等調査 2023 解体工事
西口母子住宅	1,2	2	RC+W造	1955					○西口住宅に集約 2024 アスベスト調査 2025 測量、解体工事
西口母子住宅	3,5	2	RC+W造	1955					○西口住宅に集約 2024 アスベスト調査 2025 測量、解体工事
西口母子住宅	6,7	2	RC+W造	1955					○西口住宅に集約 2024 アスベスト調査 2025 測量、解体工事
西口母子住宅	8,9	2	RC+W造	1955					○西口住宅に集約 2024 アスベスト調査 2025 測量、解体工事
西口母子住宅	10,11	2	RC+W造	1955					○西口住宅に集約 2024 アスベスト調査 2025 測量、解体工事
岩屋住宅	A棟	40	RC造	1971	2025				○西口住宅に集約 2026 アスベスト調査、解体設計 2027 解体工事
岩屋住宅	B棟	40	RC造	1973	2025				○西口住宅に集約 2026 アスベスト調査、解体設計 2027 解体工事
岩屋住宅	C棟	30	RC造	1972	2025				○西口住宅に集約 2026 アスベスト調査、解体設計 2027 解体工事
岩屋住宅	D棟	30	RC造	1972	2025				○西口住宅に集約 2026 アスベスト調査、解体設計 2027 解体工事
岩屋住宅	E棟	30	RC造	1973	2025				○西口住宅に集約 2026 アスベスト調査、解体設計 2027 解体工事
岩屋住宅	F棟	40	RC造	1974	2025				○西口住宅に集約 2026 アスベスト調査、解体設計 2027 解体工事

表 9-2 修繕・改善事業の事業実施予定一覧

No.	団地名	住棟 番号	戸数	建設 年度	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)		
					2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032			
8	空池住宅	1号棟	40	1982	手すり設置 (福祉対応)												
8	空池住宅	2号棟	40	1986	手すり設置 (福祉対応)												
8	空池住宅	3号棟	24	1983	手すり設置 (福祉対応)												
8	空池住宅	4号棟	24	1985	手すり設置 (福祉対応)												
8	空池住宅	5号棟	40	1986	手すり設置 (福祉対応)												
8	空池住宅	6号棟	40	1987	手すり設置 (福祉対応)												
8	空池住宅	7号棟	20	1987	手すり設置 (福祉対応)												
9	中野住宅	1号棟	40	1983		手すり設置 (福祉対応)											
9	中野住宅	2号棟	40	1983		手すり設置 (福祉対応)											
9	中野住宅	3号棟	32	1985			アスベスト調査	屋上防水 (長寿命)									2,779
9	中野住宅	4号棟	32	1987			アスベスト調査	屋上防水 (長寿命)	手すり設置 (福祉対応)								2,742
9	中野住宅	5号棟	32	1987			アスベスト調査	屋上防水 (長寿命)	手すり設置 (福祉対応)								2,742
10	オノ神住宅	1号棟	87	1983	アスベスト調査 外壁改修 (安全性) 浴室改修					外壁改修 (長寿命) 屋上防水 (長寿命)							9,060
10	オノ神住宅	2号棟	87	1983	アスベスト調査 外壁改修 (安全性) 浴室改修						外壁改修 (長寿命) 屋上防水 (長寿命)						9,070
10	オノ神住宅	3号棟	87	1988		アスベスト調査		外壁改修 (長寿命) 屋上防水 (長寿命)									8,203
10	オノ神住宅	4号棟	87	1989					外壁改修 (長寿命) 屋上防水 (長寿命)								7,632
11	向山住宅	1号棟	18	1984	アスベスト調査 屋上防水 (長寿命)		手すり設置 (福祉対応)			外壁改修 (長寿命)							1,539
11	向山住宅	2号棟	18	1984	アスベスト調査	屋上防水 (長寿命)	手すり設置 (福祉対応)			外壁改修 (長寿命)							1,539
11	向山住宅	3号棟	18	1985		アスベスト調査	屋上防水 (長寿命)	手すり設置 (福祉対応)			外壁改修 (長寿命)						1,545
12	富本住宅	1号棟	16	1988				手すり設置 (福祉対応)	アスベスト調査	外壁改修 (長寿命)							1,304
12	富本住宅	2号棟	12	1989				手すり設置 (福祉対応)	アスベスト調査		外壁改修 (長寿命)						920
12	富本住宅	3号棟	12	1990				手すり設置 (福祉対応)	アスベスト調査			外壁改修 (長寿命)					912
12	富本住宅	4号棟	12	1990				手すり設置 (福祉対応)	アスベスト調査				外壁改修 (長寿命)				913
13	新多米住宅	1号棟	18	1989							アスベスト調査	外壁改修 (長寿命)					1,379
13	新多米住宅	2号棟	18	1989							アスベスト調査	外壁改修 (長寿命)					1,379
13	新多米住宅	3号棟	18	1990							アスベスト調査		外壁改修 (長寿命)				1,368
13	新多米住宅	4号棟	18	1990							アスベスト調査		外壁改修 (長寿命)				1,368
14	小鷹野住宅	1号棟	12	1991						手すり設置 (福祉対応)			アスベスト調査	外壁改修 (長寿命)			877
14	小鷹野住宅	2号棟	12	1991						手すり設置 (福祉対応)			アスベスト調査	外壁改修 (長寿命)			877
14	小鷹野住宅	3号棟	18	1992						手すり設置 (福祉対応)							
14	小鷹野住宅	4号棟	18	1992						手すり設置 (福祉対応)							
15	新富本住宅	1号棟	24	1992					手すり設置 (福祉対応)								

※対象住棟の構造は全てRC造、次期点検時期（法定）は全て2025年度

【市営住宅配置図】



豊橋市市営住宅等長寿命化計画

2023（令和5）年3月 策定

2025（令和7）年3月 一部変更

発行 豊橋市

編集 豊橋市建設部住宅課

〒440-8501 豊橋市今橋町1番地

電話（0532）51-2602