



東海市安心な住まい 基本方針

〔東海市公営住宅長寿命化計画(基本方針)
民間住宅に関する福祉的施策(基本方針)〕



東海市 都市建設部 建築住宅課

令和8年(2026年)3月策定

目次

第1章 方針の概要

1	方針の背景と目的	1
2	総合計画と住宅政策に関する三つの視点	2
3	方針の位置付け	3
4	東海市の概要	5

第2章 東海市公営住宅長寿命化計画（基本方針）

1	計画期間	8
2	市営住宅の状況	8
3	市営住宅の課題	10
4	長寿命化に関する基本方針	11
5	長寿命化計画の対象と事業手法の選定	12
6	建替事業（再配置）の実施方針	22
7	点検の実施方針	23
8	計画修繕の実施方針	23
9	改善事業の実施方針	24
10	計画の進行管理	25
11	長寿命化のための事業実施予定一覧	25
12	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	25

第3章 民間住宅に関する福祉的施策（基本方針）

1	東海市の住宅施策を取り巻く状況	27
2	民間住宅の課題	41
3	民間住宅に関する福祉的施策の取り組み	42
	【方針①】子育てしやすく、住み続けられる住宅環境の形成	42
	【方針②】だれもが円滑に入居できる市場環境の整備促進	43
	【方針③】高齢者や障がい者などが安心して暮らし続けられる 居住環境の整備支援	44

第1章 方針の概要

1 方針の背景と目的

(1) 背景

全国的に昭和40年代から50年代にかけて大量に建設・供給された公営住宅は、同時期に集中し更新時期を迎えることが予想されていることから、老朽化した公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが課題となっています。そのため、国においては公営住宅等の長寿命化を図りライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげることが重要であるとの方針から、平成21年（2009年）3月に公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下、「旧指針」という。）を策定し、更には平成28年（2016年）8月にその指針を改定しています。

本市においても、旧指針に基づき平成22年（2010年）3月に東海市公営住宅長寿命化計画（以下、「長寿命化計画」という。）を策定し、その後は、東海市公共施設等総合管理計画（以下、「総合管理計画」という。）や東海市公共施設等再編アクションプラン（以下、「アクションプラン」という。）、改定された国の指針の内容などを踏まえて、随時、計画の見直しを行いながら、施設の長寿命化に向けた維持管理・更新などを推進しています。

一方、民間住宅においては、本格的な人口減少・少子高齢化社会の到来とともに、脱炭素社会の実現とコロナ禍を契機とした新たな生活様式（新たな日常）や働き方への転換に伴い、住まいのニーズや選択肢が多様化することで、民間住宅に対する需要に変化が生じています。

こうした公営住宅の適切な維持管理・更新や社会環境の大きな変化、人々の価値観の多様化などに対応するため、本市の住宅施策に関連する各種計画を推進するなか、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の基盤を担う住宅施策の方針を、「公営住宅（市営住宅）」と「民間住宅」の両側面から一体的に策定することにより、子育て世帯から高齢者世帯まで、だれもが安心して暮らせる住まいの実現につなげていく必要があります。

(2) 目的

このような背景を踏まえ、東海市安心な住まい基本方針（以下、「本方針」という。）は、これまでの市営住宅の長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を推進

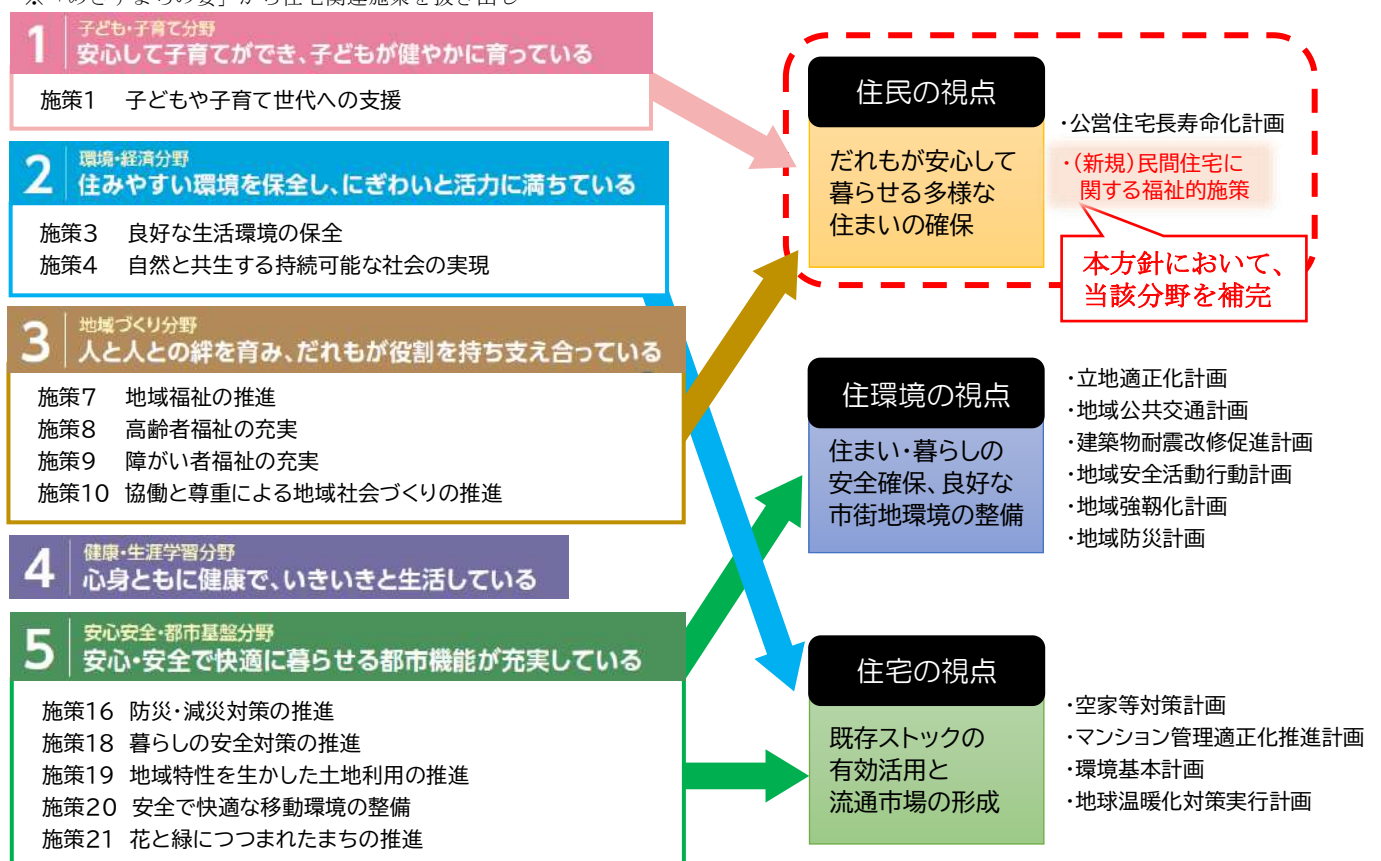
し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減や事業量の平準化を図ることで、公営住宅として、安全で快適な住みよい環境を長期に渡り確保する具体的な対応方法を示す指針とすることに加え、令和3年（2021年）3月に策定された「住生活基本計画（全国計画）」の三つの視点を参考に、社会情勢に対応する民間住宅の福祉的分野を補完する指針として一体的に策定することで、第7次東海市総合計画（以下、「総合計画」という。）で掲げる将来都市像「ともにつながり 笑顔と希望あふれるまち とうかい」の実現に向けた、だれもが安心して暮らせる多様な住まいの確保を進めるための分野別指針とするものです。

2 総合計画と住宅政策に関する三つの視点

「住生活基本計画（全国計画）」では、住宅政策の目標を三つの視点「居住者・コミュニティ」「社会環境の変化」「住宅ストック・産業」で示されています。この三つの視点を、本市の実情に沿った「住民」「住環境」「住宅」と読み替え、総合計画で掲げる「めざすまちの姿」に紐づく本市の住宅関連施策を整理すると、居住の確保に関する「住民」視点の福祉的な分野に関連した計画が少ないことがわかります。そのため、本方針は、当該分野を補完する指針としての役割を担うものです。

第7次東海市総合計画

※「めざすまちの姿」から住宅関連施策を抜き出し

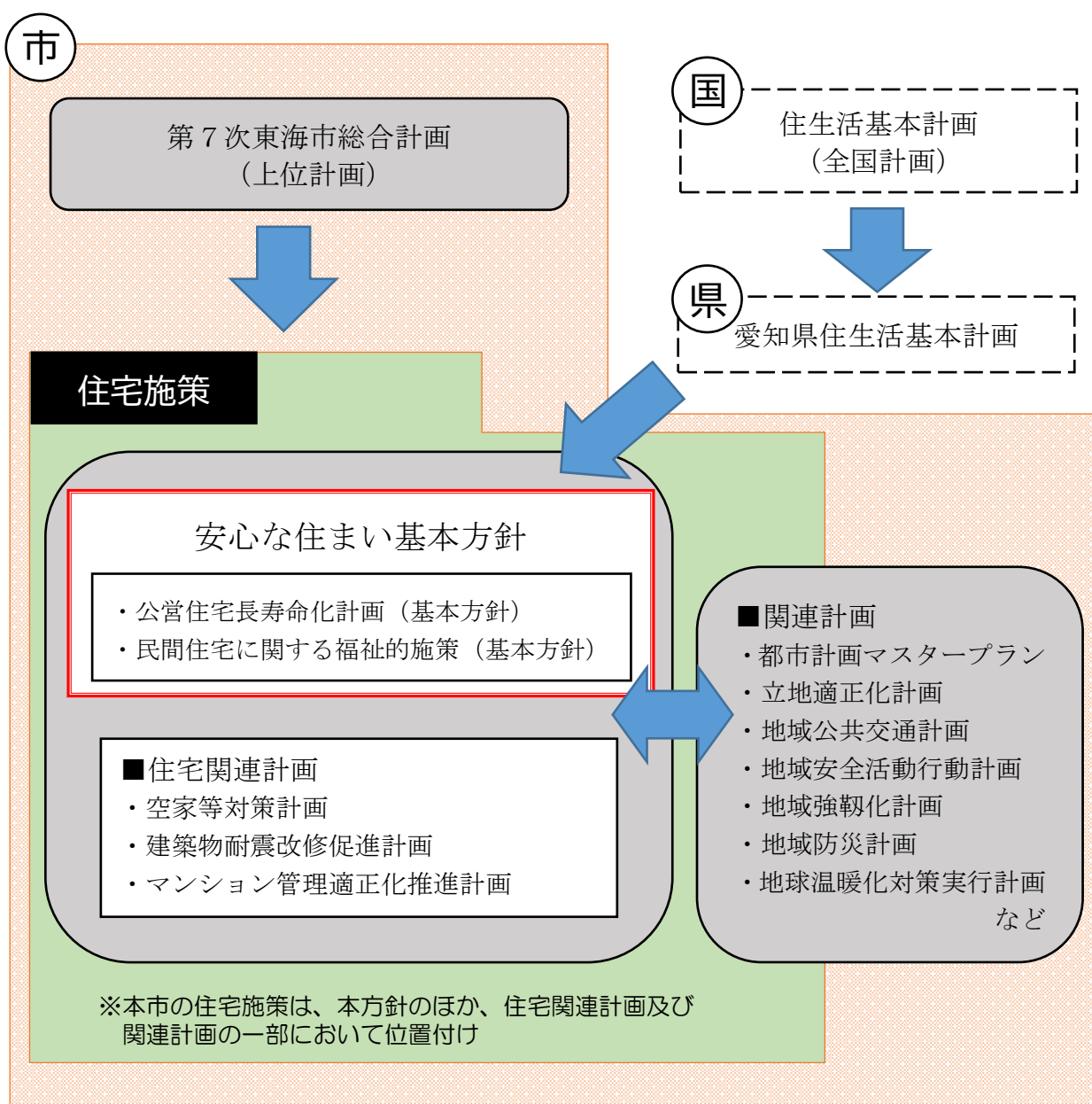


3 方針の位置付け

(1) 住宅施策の位置付け

本市の住宅施策は、上位計画である総合計画に定められた住宅関連施策をもとに、居住の確保に関する福祉的な分野の取り組みを取りまとめた本方針と空家等対策計画などの住宅関連計画、また都市計画マスタープランをはじめとした住宅施策に関連する個別計画の一部において位置付けられています。

また、「住生活基本計画（全国計画）」や「愛知県住生活基本計画」の施策なども勘案しながら、本市の住宅施策を推進していくものです。



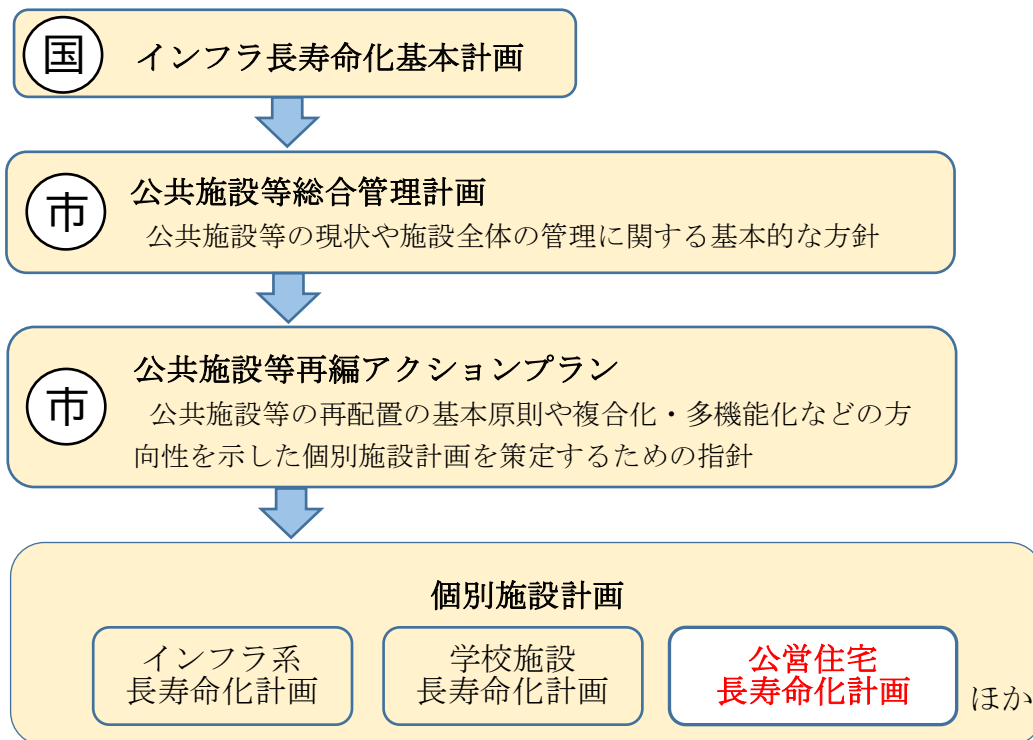
(2) 安心な住まい基本方針の位置付け

本方針は、「公営住宅長寿命化計画（基本方針）」と「民間住宅に関する福祉的施策（基本方針）」により構成されています。

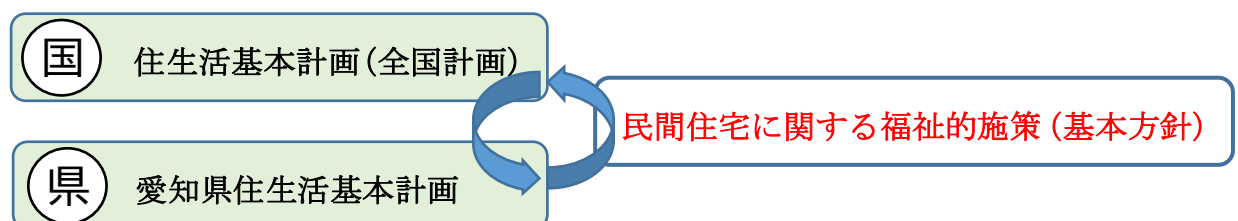
長寿命化計画は、市営住宅の維持管理・更新などの推進を図るための具体的な対応方針であり、総合管理計画などに基づいた個別施設計画として位置付けられています。

また、「民間住宅に関する福祉的施策（基本方針）」は、「住生活基本計画（全国計画）」や「愛知県住生活基本計画」の方針と調和を図りながら、「住民」視点により民間住宅の福祉的分野に関する取り組みの方向性を示した指針として位置付けられています。

【公営住宅長寿命化計画（基本方針）】



【民間住宅に関する福祉的施策（基本方針）】



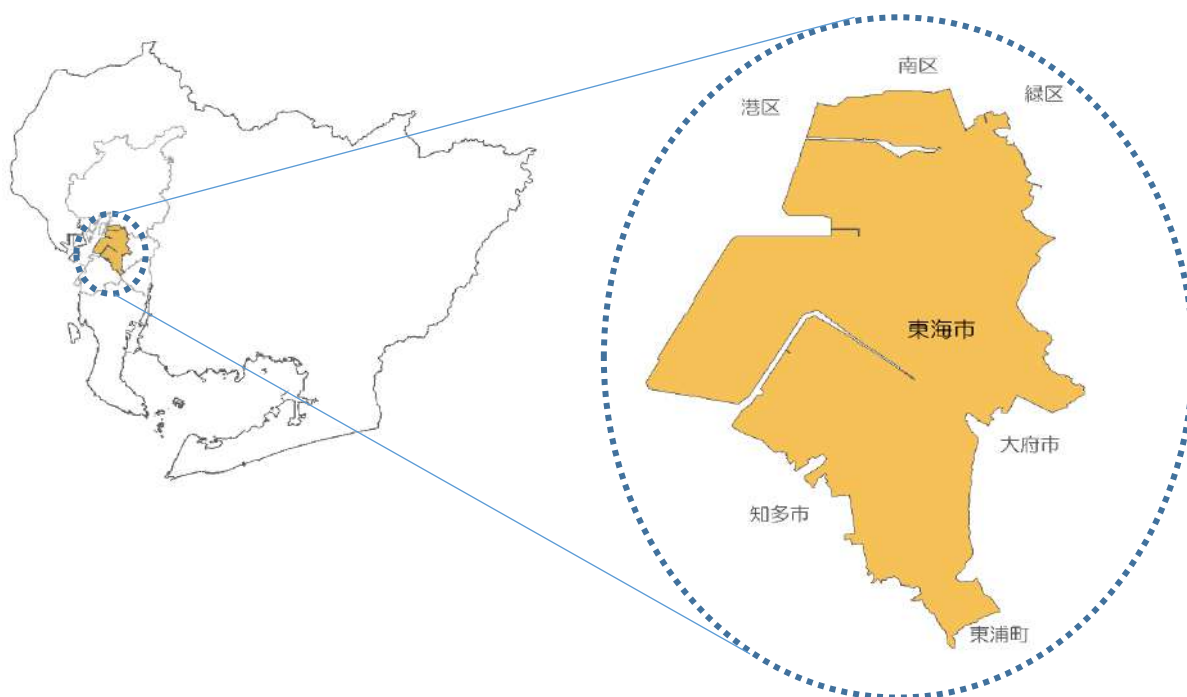
4 東海市の概要

(1) 位置

本市は、知多半島の西北端に位置し、東西に 8.06km、南北に 10.97km、面積は 43.42km² の比較的コンパクトな都市です。

本市の周りは、西は伊勢湾に面し、北は名古屋市（港区、南区、緑区）、東は大府市、東浦町、南は知多市に接しています。

名古屋市の中心部まで約 15km と近接しているうえ、名古屋南部臨海工業地帯の一角を形成しており、愛知県内でも主要な産業都市としての役割を果たしています。

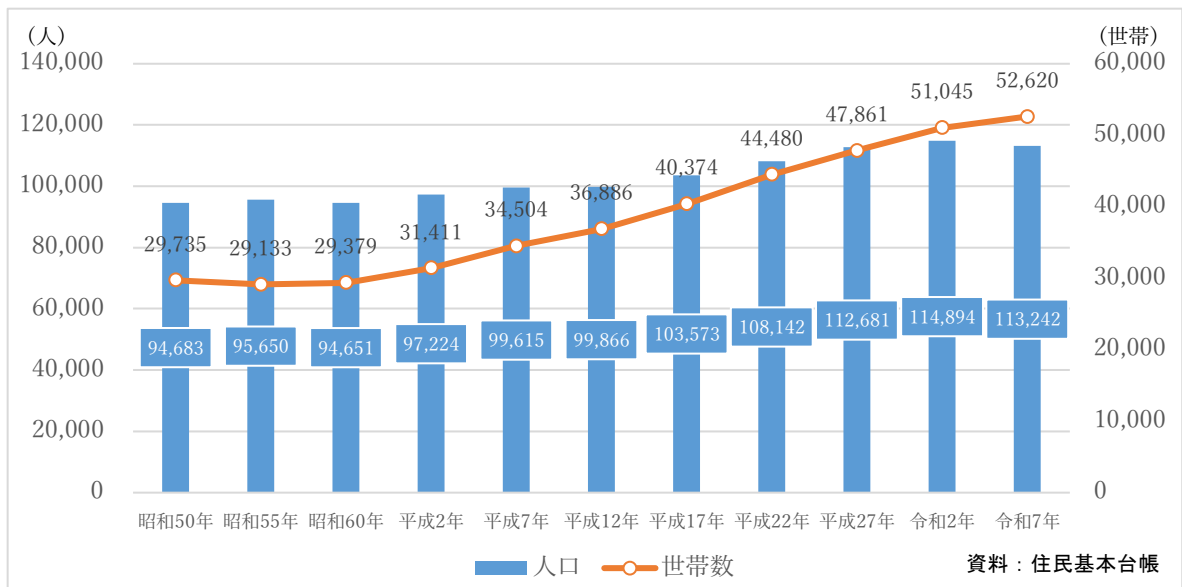


(2) 気候

本市の年間降水量の平均〔令和元年（2019年）～令和6年（2024年）〕は、約 1,300mm、年間の平均気温は約 18℃で、比較的温暖な気候となっています。

(3) 人口・世帯数の推移

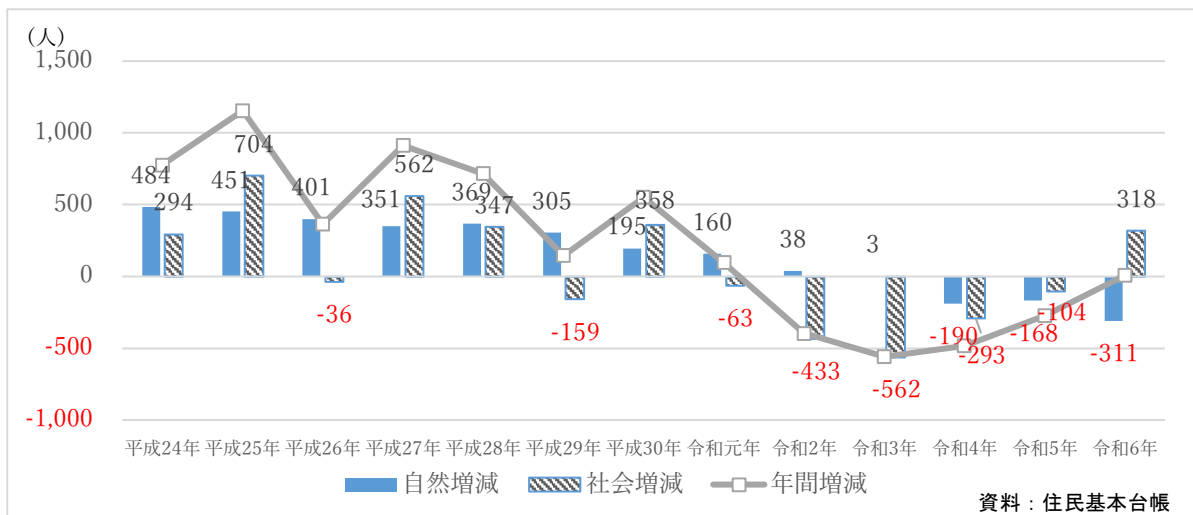
本市の人口は、概ね増加傾向で平成30年（2018年）には、115,000人に達しましたが、近年は転出超過による社会減の傾向や、死亡数が出生数を上回る自然減に転じており、令和7年（2025年）4月1日現在の人口は113,242人となっています。一方で、人口は減少傾向にあるなか、世帯数は増加しています。



(4) 人口動態

自然増減は、出生数が死亡者数を上回る自然増の状態が続いていましたが、令和4年(2022年)に死亡数が出生数を初めて上回り、自然減に転じました。

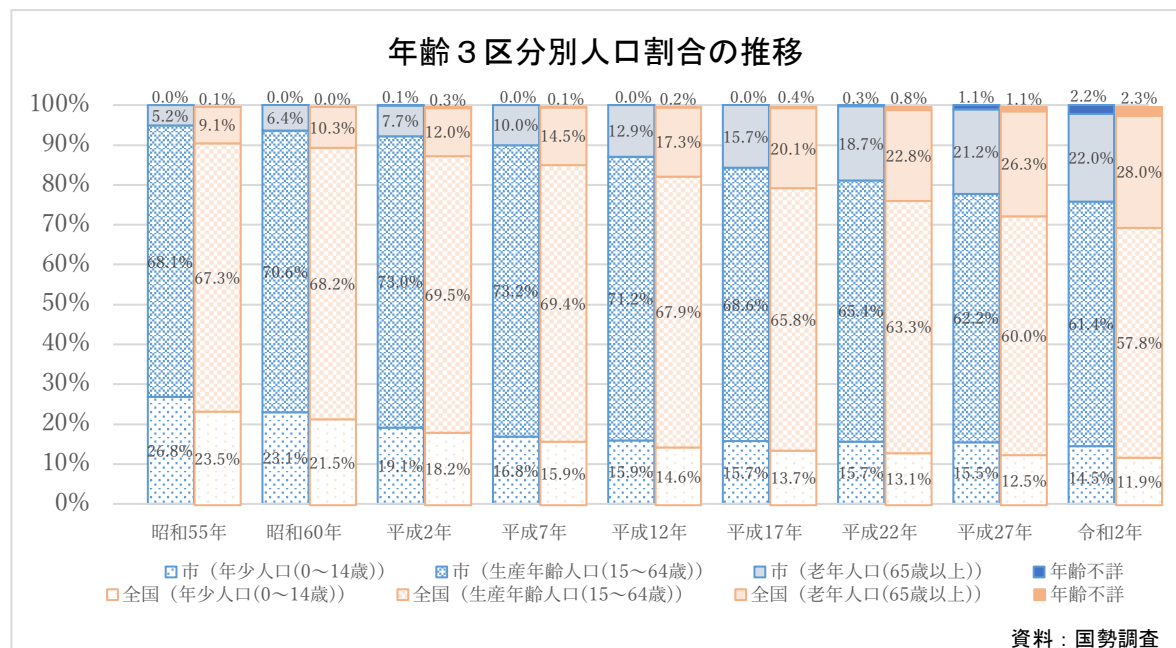
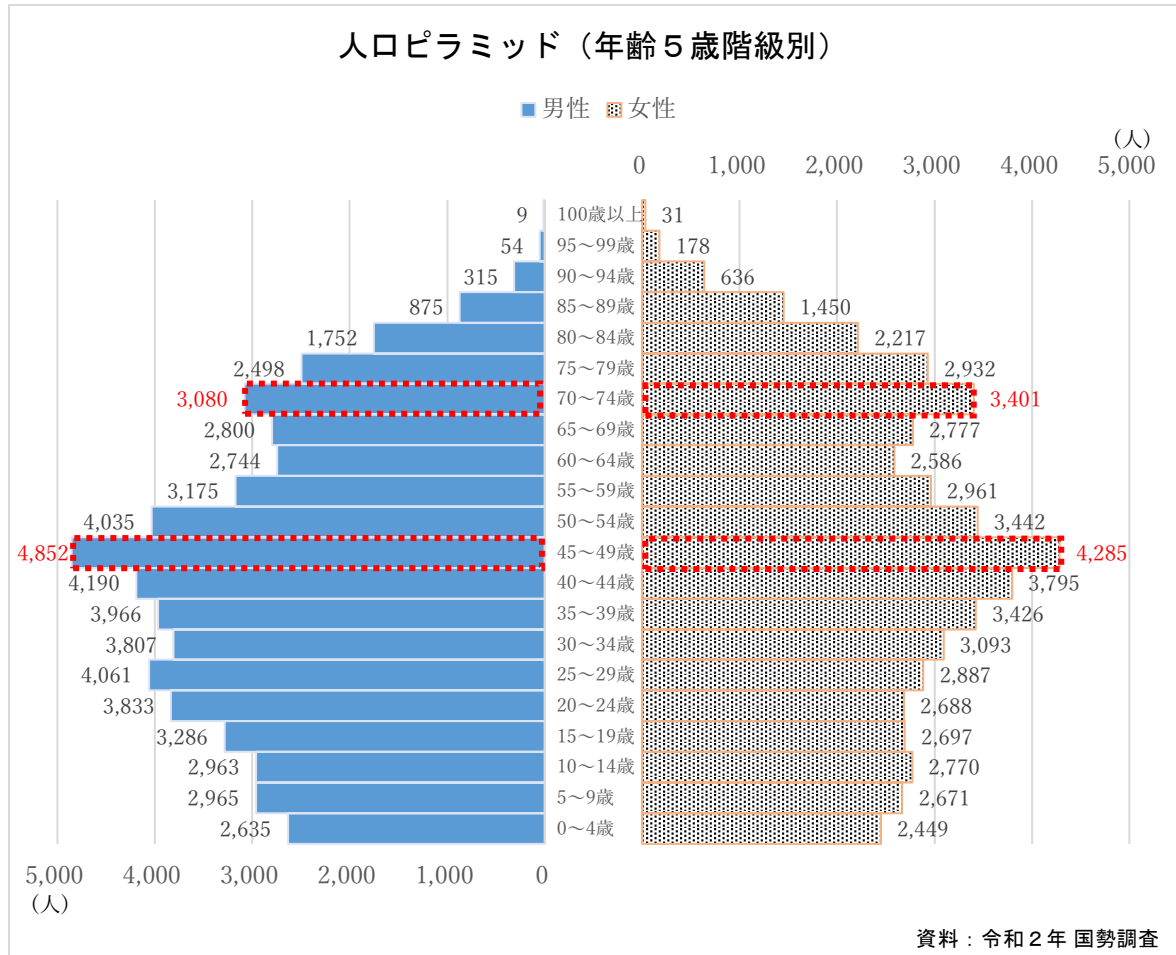
社会増減は、平成30年(2018年)までは概ね転入超過の傾向が続いていたものの、令和元年(2019年)以降は転出超過に転じましたが、令和6年(2024年)は宅地開発などの需要拡大により社会増となっています。



(5) 人口構成

本市の5歳階級別男女別人口では、女性に比べて男性の人口が多いことが特徴で、年齢層では45～49歳と70～74歳の年齢層にピークがあります。

また、年齢3区分別人口割合の推移では、少子高齢化の全国平均と比べるとその傾向は緩やかではあるものの、本市においても少子高齢化が進行しています。



第2章 東海市公営住宅長寿命化計画（基本方針）

1 計画期間

長寿命化計画は、令和3年度（2021年度）から令和22年度（2040年度）までの20年間に計画期間とします。

また、社会情勢の変化、事業の進捗状況、国や県が策定する関連計画や本市上位計画の見直しなど、必要に応じて見直しを行うこととします。なお、法令、制度の改正により計画に影響が生じる場合は、速やかに見直しを行うこととします。

2 市営住宅の状況

(1) 管理状況

本市では4団地、259戸の市営住宅を管理しており、そのうち小池住宅及び明倫住宅の2団地は、昭和40年代半ばに建設された簡易耐火建築物で、法定耐用年数に到達しています。

市営住宅の概要

No.	住宅名	棟数	管理戸数	延床面積(m ²)	主構造※	建設年度	敷地面積(m ²)	耐用年数	耐用年数到達年度
1	小池住宅	7	29	993.43	PC (簡平)	S44(1969)	5,874.62	30	H11(1999)
2	明倫住宅	8	40	1,696.64	PC (簡2)	S45(1970) S46(1971)	3,926.45	45	H27(2015) H28(2016)
3	勝山住宅 (1号棟)	1	50	2,761.02	RC (中耐)	S47(1972) S48(1973)	11,595.77	70	R24(2042) R25(2043)
4	勝山住宅 (2号棟)	1	30	1,773.30	RC (中耐)	S49(1974) S50(1975)		70	R26(2044) R27(2045)
5	勝山住宅 (3号棟)	1	30	1,774.20	RC (中耐)	S51(1976)		70	R28(2046)
6	勝山住宅 (4号棟)	1	30	1,774.20	RC (中耐)	S53(1978)		70	R30(2048)
7	シティ 高横須賀	1	50	2,867.79	RC (中耐)	R4(2022)	3,444.08	70	R74(2092)

※簡平…簡易耐火構造平屋建て建築物

簡2…簡易耐火構造2階建て建築物

中耐…中層耐火建築物

(2) 入居者の状況

- ・世帯人員では、1人又は2人世帯がすべての住宅で8割以上を占めています。
- ・収入分位では、分位Ⅰの割合がすべての住宅で8割以上を占めています。
- ・年齢構成では、平均年齢がすべての住宅で60歳以上となっています。
- ・世帯特性では、高齢者世帯がすべての住宅で半数以上を占めています。

市営住宅の居住者の状況

【令和8年（2026年）3月現在】

		小池住宅 (25/29世帯)		明倫住宅 (35/40世帯)		勝山住宅 (129/140世帯)		シティ高横須賀 (50/50世帯)		合計
		※募集停止		※募集停止						
		世帯人員	1人	21	84.0%	20	57.1%	74	57.4%	
	2人	3	12.0%	12	34.3%	35	27.1%	16	32.0%	66
	3人	1	4.0%	2	5.7%	15	11.6%	4	8.0%	22
	4人	0	0.0%	1	2.9%	4	3.1%	2	4.0%	7
	5人～	0	0.0%	0	0.0%	1	0.8%	0	0.0%	1
収入分位 (所得月額)	Ⅰ（～104,000円）	21	84.0%	33	94.2%	110	85.3%	48	96.0%	212
	Ⅱ（～123,000円）	0	0.0%	1	2.9%	3	2.3%	1	2.0%	5
	Ⅲ（～139,000円）	0	0.0%	0	0.0%	2	1.5%	0	0.0%	2
	Ⅳ（～158,000円）	2	8.0%	0	0.0%	5	3.9%	1	2.0%	8
	Ⅴ（～186,000円）	1	4.0%	0	0.0%	3	2.3%	0	0.0%	4
	Ⅵ（～214,000円）	0	0.0%	0	0.0%	1	0.8%	0	0.0%	1
	Ⅶ（～259,000円）	1	4.0%	0	0.0%	1	0.8%	0	0.0%	2
	Ⅷ（259,001円～）	0	0.0%	1	2.9%	3	2.3%	0	0.0%	4
	未申告者	0	0.0%	0	0.0%	1	0.8%	0	0.0%	1
	収入超過者	1	4.0%	1	2.9%	7	5.4%	0	0.0%	9
年齢構成	～17歳	1	3.3%	3	5.6%	20	9.5%	9	11.2%	33
	18～64歳	8	26.7%	12	22.2%	76	36.0%	18	22.5%	114
	65～74歳	7	23.3%	14	25.9%	30	14.2%	14	17.5%	65
	75歳～	14	46.7%	25	46.3%	85	40.3%	39	48.8%	163
	平均年齢	70.1		66.4		60.7		62.5		64.9
世帯特性	高齢者世帯	18	72.0%	26	74.3%	75	58.1%	35	70.0%	154
	高齢単身世帯	16	64.0%	19	54.3%	58	45.0%	25	50.0%	118
	障がい者世帯	4	16.0%	9	25.7%	24	18.6%	8	16.0%	45
	子育て世帯	0	0.0%	1	2.9%	11	8.5%	6	12.0%	18
	ひとり親世帯	1	4.0%	1	2.8%	10	7.8%	4	8.0%	16

（資料：東海市都市建設部建築住宅課調査）

(3) 募集・応募状況

令和元年度（2019年度）から令和7年度（2025年度）3月までの市営住宅の入居者募集状況は以下のとおりです。

市営住宅の入居者募集状況

【令和8年（2026年）3月現在】

項目 \ 年度	令和2年 (2020年)	令和3年 (2021年)	令和4年 (2022年)	令和5年 (2023年)	令和6年 (2024年)	令和7年 (2025年)
募集戸数(戸)	4	24	28	16	21	7
管理戸数(戸)	259	259	259	259	259	259
入居者募集率(%)	1.54	9.27	10.81	6.18	8.11	2.70

(資料：東海市都市建設部建築住宅課調査)

3 市営住宅の課題

(1) 安全性や劣化状況を踏まえた勝山住宅の長寿命化

令和4年度（2022年度）に供用開始したシティ高横須賀を除き、その他の3団地は建設から50年程度が経過し、そのうち、残存耐用年数が30年程度ある勝山住宅については、引き続き、定期点検や日常点検などにより、安全性や劣化状況を把握し、施設の長寿命化に努めていくことが重要です。

(2) 小池住宅・明倫住宅の計画的な建替事業の推進

法定耐用年数に到達している小池住宅及び明倫住宅については、移設による建て替えに向けて、入居者の理解と協力を得ながら、計画的に建替事業を進めていく必要があります。

(3) 新市営住宅におけるミクストコミュニティの形成

今後、入居者の高齢化がますます進行していくことから、建て替え後の新市営住宅においては、市営住宅の自治機能を維持していくために、子育て世帯などの多様な世代の入居によるミクストコミュニティの形成に努めていくことが求められます。

4 長寿命化に関する基本方針

市営住宅は、施設の設置目的と現在の使用状況、市民ニーズなどの社会環境の変化などを検証し、必要性を評価したうえで、施設の継続、機能移転、廃止の方向性を示すものであることから、耐用年数到達前の勝山住宅については、当面は施設の長寿命化を図ることとしています。

なお、小池住宅及び明倫住宅については、既に法定耐用年数に到達しているため、計画的に建替事業を進めるとともに、定期点検や日常点検などにより劣化状況を把握しながら、入居者の安全確保を優先して修繕を進めます。

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

ア 定期点検及び日常点検の実施

すべての住棟について、定期点検を実施するとともに、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位などについては日常点検を実施することで安全性や劣化状況を適切に把握します。

イ 点検結果などに基づく修繕の実施

点検結果及びデータベースなどの内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁改修などの計画修繕を効果的・効率的に実施します。

ウ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検を通じて把握した市営住宅のストック状況や修繕内容を、随時データベースなどに記録することで、市営住宅の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に活用します。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕などを行ったうえで、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅などに対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化を図るため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図ります。

また、予防保全的な維持管理、計画修繕と改善事業の実施により、ストックの長寿命化を図ることで、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ります。

5 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 施設の設置目的

住宅に困窮する低額所得者などに対して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を低廉な家賃で提供することにより、子育て世帯から高齢者世帯まで、だれもが安心して暮らせる居住環境の構築が図られ、多様な年齢層が支え合うコミュニティの形成が促進される施設とするものです。



(2) 団地別・住棟別状況

○小池住宅（所在地：東海市荒尾町小池98番地）

現況写真											
敷地条件	用途地域			市街化調整区域			団地施設	集会施設			あり (36 m ²)
	建ぺい率			-				児童遊園			なし
	容積率			-				し尿処理施設			下水道
	敷地面積 (m ²)			5,874.62				専用物置			なし
	高低差・最大斜度			3m 1/10 以下				自転車置場			なし
	備考			高さ制限 10m 程度				駐車場			なし
住戸・住棟の状況	建設年度	戸数	構造	専用面積 (m ²)	間取り	耐震化	EV	住棟タイプ	耐用年限 経過年度	空家	月家賃 (円)
	S44 (1969)	16	簡平 (PC)	36.52	2DK	不要	無	平屋	R1 (2019)	3	3,500~ 6,900
	S44 (1969)	13	簡平 (PC)	31.47	2DK	不要	無	平屋	R1 (2019)	1	3,000~ 6,000
	合計	29				不要				4	
	S61 (1986)	-	木造	36.45	-	不要	無	平屋	R18 (2036)	-	(集会所)
整備・改善履歴	工 事 名			施 工 時 期			備 考				
	雨戸取付			S48 (1973)							
	屋根塗装			S58 (1983)							
	畳取替			S58 (1983)							
	外部建具取替、外壁改修			S58 (1983), H24 (2012)			H24 (2012) 玄関扉取替 (棟表示共)				
	雨どい、便所臭突塗装			S58 (1983)							
	浴室ガス管等取替			H1 (1989)							
	内部改修			H6 (1994)							
	テレビ共聴設備設置			H7 (1995)			H22 (2010) CATV 切替				
	屋根防水、軒裏等塗装			H8 (1996), H24 (2012)							
	とい、ベンチレーター取替			H8 (1996), H24 (2012)							
	火災警報器設置			H19 (2007)							
	火災警報器取替			H30 (2018)							
	側溝布設替え			H24 (2012) / 北側のみ							
分電盤改修 (電力容量アップ)			H24 (2012)			浴室灯 (カバー付) 取替					
公共下水道切替			H25 (2013)			住戸内便所便器取替、敷地内通路舗装替え					

○明倫住宅（所在地：東海市富木島町貴船16番地の1）

現況写真												
												
敷地条件	用途地域			第一種中高層			団地施設	集会施設		あり (37 m ²)		
	建ぺい率			60				児童遊園		なし		
	容積率			150				し尿処理施設		下水道		
	敷地面積 (m ²)			3,926.45				専用物置		なし		
	高低差・最大斜度			5m 1/10 以下				自転車置場		なし		
	備考							駐車場		なし		
住戸・住棟の状況	建設年度	戸数	構造	専用面積 (m ²)	間取り	耐震化	EV	住棟タイプ	耐用年限 経過年度	空家	月家賃 (円)	
	S45 (1970)	16	簡2 (PC)	42.74	2DK	不要	無	マイネット	R2 (2020)	1	8,700~ 17,600	
	S45 (1970)	4	簡2 (PC)	39.50	2DK	不要	無	マイネット	R2 (2020)	0	8,100~ 15,800	
	S46 (1971)	20	簡2 (PC)	42.74	2DK	不要	無	マイネット	R3 (2021)	3	8,900~ 17,900	
	合計	40								4		
	S63 (1988)	—	木造	37.26	—	不要	無	平屋	R20 (2038)	—	(集会所)	
整備・改善履歴	工 事 名				施 工 時 期				備 考			
	雨戸取付				S48(1973), S49(1974)							
	屋上防水改修				S56(1981)/1~4棟, S57(1982)/5~8棟, H3(1991)/1~4棟, H7(1995)/5~8棟, H18(2006)/1~4棟, H22(2010)/5~8棟							
	外壁改修				S58(1983)/1~4棟, S59(1984)/5~8棟, H22(2010)/1~8棟				H3(1991)/1~4棟(妻) H7(1995)/5~8棟(妻)			
	玄関ドア塗装				S58(1983)/1~4棟, S59(1984)/5~8棟							
	擁壁、フェンス、階段等改修				S63(1988)							
	浴室建具、ガス管等取替				H1(1989)							
	テレビ共聴設備設置				H7(1995)				H22(2010)/CATV切替			
	内部改修				H12(2000)/1~4棟, H13(2001)/5~8棟							
	下水道切替				H17(2005)							
	火災警報器設置				H19(2007)							
	火災警報器取替				H30(2018)							
分電盤改修 (電力容量アップ)				H25(2013)				浴室灯(カバー付)取替				

○勝山住宅（所在地：東海市荒尾町勝山3番地）

現況写真



敷地条件	用途地域		第一種中高層		団地施設	集会施設		あり (68 m ²)			
	建ぺい率		60			児童遊園		あり (315.29 m ²)			
	容積率		200			し尿処理施設		下水道			
	敷地面積 (m ²)		11,595.77			専用物置		あり			
	高低差・最大斜度		2m 1/20 以下			自転車置場		あり			
	備考					駐車場		なし			
住戸・住棟の状況	建設年度	戸数	構造	専用面積 (m ²)	間取り	耐震化	EV	住棟タイプ	耐用年限 経過年度	空家	月家賃 (円)
	S47 (1972)	20	中耐 (RC)	51.26	3DK	不要	無	階段室	R34 (2052)	6	9,200~ 18,500
	S48 (1973)	30	中耐 (RC)	51.26	3DK	不要	無	階段室	R35 (2053)		9,500~ 19,100
	S49 (1974)	20	中耐 (RC)	59.11	3K	不要	無	階段室	R36 (2054)	3	11,700~ 23,500
	S50 (1975)	10	中耐 (RC)	59.11	3K	不要	無	階段室	R37 (2055)		12,000~ 24,100
	S51 (1976)	30	中耐 (RC)	59.14	3K	不要	無	階段室	R38 (2056)	2	12,300~ 24,800
	S53 (1978)	30	中耐 (RC)	59.14	3K	不要	有	階段室	R40 (2058)	0	13,000~ 26,000
	合計	140								11	
	S52 (1977)	—	木造	68.11	—	不要	無	平屋	R9 (2027)	—	(集会所)
整備・改善履歴	工事名			施工時期				備考			
	自転車置場、高架水槽等改修			S59(1984)/共用							
	外壁改修			S60(1985)/1号棟, S63(1988)/2号棟, H11(1999)/4号棟, H12(2000)/3号棟, H19(2007)/1号棟, H20(2008)/2号棟, H29(2017)/3号棟, R4(2022)/4号棟							
	水道メーター取替			S60(1985)/1,2号棟, S61(1986)/3号棟, S62(1987)/4号棟, H27(2015)/1~4号棟 R5(2023)/1~4号棟							

	工 事 名	施 工 時 期	備 考
整 備 ・ 改 善 履 歴	浄化槽改修	S60(1985)/1号棟, S61(1986)/2号棟, S62(1987)/3号棟, S63(1988)/1, 4号棟, H8(1996)/1号棟, H9(1997)/2号棟, H11(1999)/4号棟	H21(2009)/下 水道切替
	鉄部塗装	S60(1985)/1号棟, S63(1988)/3号棟	
	ポンプ室改修	S61(1986)/共用	
	避難ハッチ取替	S63(1988)/3号棟, H22(2010)/3号棟	
	浴室ガス管取替	H1(1989)/1~4号棟	
	屋上防水改修	H3(1991)/1~3号棟, H16(2004)/4号棟, H18(2006)/1号棟, H21(2009)/2号棟, H23(2011)/3号棟, R6(2024)/4号棟	
	サッシ改修(取替)	H8(1996)/3号棟, H9(1997)/1号棟 H10(1998)/2号棟, H11(1999)/4号棟 H17(2005)/2号棟	
	集会所等改修	H10(1998)/共用, H21(2009)/共用	
	手すり塗装	H9(1997)/1号棟, H10(1998)/2号棟	
	ポンプ等取替	H8(1996)/共用, H9(1997)/2号棟, H11(1999)/2号棟, H12(2000)/共用 H13(2001)/共用, H14(2002)/共用	
	電気引込盤取替	H13(2001)/1号棟	
	電源改修	R6(2024)/1号棟, R7(2025)/2号棟	
	台所漏水改修、流し台取替	H14(2002)/1号棟, H15(2003)/2~4号棟	
	天井改修(アスベスト等)	H17(2005)/1, 2, 4号棟	
	花壇、側溝改修	H18(2006)/共用	
	火災警報器設置	H19(2007)/1~4号棟	
	火災警報器取替	H30(2018)/1~4号棟	
	給水管敷設替	H19(2007)/1~2号棟, H20(2008)/3~4号棟	
	給水設備改修	H30(2018)/1号棟, R1(2019)/2号棟, R2(2020)/3号棟, R3(2021)/4号棟	
	排水設備改修 (洗面・汚水系統)	R7(2025)/1号棟	
ベランダ下排水管改修	H28(2016)/1号棟, H29(2017)/3号棟, R1(2019)/2号棟, R2(2020)/4号棟		
エレベーター設置	H28(2016)/4号棟		

○シティ高横須賀（所在地：東海市高横須賀町北猫狭間2番地の15）

現況写真



敷地条件	用途地域		第一種中高層				団地施設	集会施設		あり (71 m ²)	
	建ぺい率		60					児童遊園		なし	
	容積率		200					し尿処理施設		下水道	
	敷地面積 (m ²)		3,444.08					専用物置		なし	
	高低差・最大斜度		2m 1/20 以下					自転車置場		あり	
	備考							駐車場		あり	
住戸・住棟の状況	建設年度	戸数	構造	専用面積 (m ²)	間取り	耐震化	EV	住棟タイプ	耐用年限 経過年度	空家	月家賃 (円)
	R5 (2023)	25	中耐 (RC)	43.99	2DK	不要	有	外廊下	0	0	18,200~ 35,800
	R5 (2023)	20	中耐 (RC)	52.70	2DK	不要	有	外廊下	0		21,900~ 42,900
	R5 (2023)	5	中耐 (RC)	65.04	3DK	不要	有	外廊下	0		27,000~ 53,000
	合計	50									
	R5 (2023)	—	木造	71.08	—	不要	無	平屋	0	—	(集会所)
整備・改善履歴	工 事 名				施 工 時 期					備 考	

(3) 施設の劣化状況

ア 平成26年（2014年）の勝山住宅耐久度調査報告書の内容

No.	住宅名	鉄筋腐食		中性化		圧縮強度	塩化物量	残存耐用年数
		屋外	屋内	屋外	屋内			
1	勝山住宅 (1号棟)	軽度	—	中度	—	軽度	中度	20年程度／補修の検討が必要
2	勝山住宅 (2号棟)	軽度	—	軽度	—	軽度	良	20年程度／補修の検討が必要
3	勝山住宅 (3号棟)	良	—	良	—	軽度	良	20年程度／補修の検討が必要
4	勝山住宅 (4号棟)	軽度	—	良	—	軽度	中度	20年程度／補修の検討が必要

イ 令和7年（2025年）の全住宅施設点検マニュアルチェックシートの内容

屋根（防水）	屋上面の劣化及び損傷の状況
外 壁	外壁躯体の劣化及び損傷の状況
	外壁サッシの劣化及び損傷の状況
敷 地	屋外工作物の劣化及び損傷の状況
内 装	仕上げ材の劣化及び損傷の状況
建築設備	建築設備の劣化及び損傷の状況

No.	住宅名	屋根 (防水)	外壁	敷地	内装	建築 設備	備考
1	小池住宅	概ね良好	概ね良好	概ね良好	概ね良好	概ね良好	
2	明倫住宅	概ね良好	概ね良好	概ね良好	概ね良好	概ね良好	
3	勝山住宅 (1号棟)	概ね良好	要是正	概ね良好	概ね良好	概ね良好	
4	勝山住宅 (2号棟)	概ね良好	要是正	概ね良好	概ね良好	概ね良好	
5	勝山住宅 (3号棟)	概ね良好	概ね良好	概ね良好	概ね良好	概ね良好	
6	勝山住宅 (4号棟)	概ね良好	概ね良好	概ね良好	概ね良好	概ね良好	
7	シティ 高横須賀	良好	良好	良好	良好	良好	

【劣化状況の詳細】

- ・勝山住宅1号棟の外壁の要是正の階段室上裏の鉄筋の露出及びコンクリートの剥離については、鉄筋への錆止め塗布及びモルタル補修による応急修繕を実施し、経過観察とする。
- ・勝山住宅2号棟の外壁の要是正の階段室上裏の鉄筋の露出及びコンクリートの剥離については、鉄筋への錆止め塗布及びモルタル補修による応急修繕を実施し、経過観察とする。

(4) 団地別・住棟別の事業手法の選定

ア 公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

公営住宅の需要の見通しの検討にあたっては、まず、20年程度の中長期的な将来の時点における世帯数の推計をもとに、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち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（以下、「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計します。推計にあたっては、国立社会保障・人口問題研究所が推計・公表している「日本の地域別将来推計人口」や総務省が公表している「国勢調査」のデータをもとに、国のプログラムである「ストック推計プログラム」を用いて算出します。

次に、令和7年（2025年）3月31日における著しい困窮年収未満の世帯数（推計）のうち、建て替えにより入居者の募集停止を行っている住宅を加味した上で、県営住宅を含めた公営住宅に居住している割合を算出し、その割合に対して、公営住宅の主な入居世帯である高齢夫婦世帯及び高齢単身世帯（60歳以上）の今後の市内の増加率を踏まえることで、将来の公営住宅に入居する世帯数を推計します。

なお、ストック推計プログラムにより算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、すべての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅なども含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではありません。

著しい困窮年収未満の世帯数の推計と現時点のストック数

推計年度	令和 7 年 (2025 年)	令和 12 年 (2030 年)	令和 17 年 (2035 年)	令和 22 年 (2040 年)	令和 27 年 (2045 年)	令和 32 年 (2050 年)
総世帯数	50,919	52,085	52,807	52,966	52,711	52,761
著しい困窮年収未満の世帯数	2,079	1,855	1,706	2,043	1,491	1,438
公営住宅入居世帯数	760	783	732	843	598	579
市内の公営住宅ストック数	846 戸 (市:259, 県:587)	816 戸 (市:259, 県:557)				

国立社会保障・人口問題研究所が推計・公表している「日本の地域別将来推計人口」では、今後も本市の人口は年々減少していくことが想定されるものの、ストック推計プログラムによる推計によると、総世帯数は、令和 22 年度（2040 年度）まで増加し、その後は減少していくことが想定されます。また、令和 12 年度（2030 年度）以降の推計結果では、「著しい困窮年収未満の世帯数」は、市内の総世帯数の増減に概ね比例しながら、1970 年代前半に生まれた「団塊ジュニア」世代の高齢化などを背景に、令和 22 年度（2040 年度）にピークを迎えた後、減少に転じるとされており、それに伴い公営住宅入居世帯数も減少することが想定されます。

市内における公営住宅ストック数は、県営清水住宅の建替事業完了後の令和 12 年度（2030 年度）以降、管理戸数の適正化により減少することが予定されており、「著しい困窮年収未満の世帯数」のピーク時である令和 22 年度（2040 年度）は、公営住宅ストック数が公営住宅入居世帯数を下回りますが、それ以外の年度においては、公営住宅ストック数が公営住宅入居世帯数を上回ることであります。

公営住宅入居世帯数が増加傾向にある令和 22 年度（2040 年度）までは、現在の市営住宅のストック数を維持しながら、今後の公営住宅の需要動向を踏まえ、令和 17 年（2035 年）頃に実施予定の市営勝山住宅の建て替えの方向性の検討とあわせて、その後の市営住宅の必要ストック数についても検討します。

イ 事業手法の選定

点検結果や標準修繕周期、過去の修繕・改善履歴、バリアフリー対応状況などから、計画的に改善・修繕していく住棟を検討した結果、次項の表のとおり事業を行っていくこととします。

計画期間における事業手法の決定

※〔 〕内は予定数

対象	1～5年目 (2021～2025)	6～10年目 (2026～2030)	11～15年目 (2031～2035)	16～20年目 (2036～2040)
公営住宅戸数 (①+②+③+④)	259戸	259戸	259戸	〔259戸〕
①新規整備予定戸数	0戸	0戸	0戸	〔0戸〕
②維持管理予定戸数	209戸	259戸	190戸	〔259戸〕
うち計画修繕 対応戸数	0戸	50戸 シティ高横須賀	50戸 シティ高横須賀	〔119戸〕 シティ高横須賀 (新)小池・明倫
うち改善事業 予定戸数	140戸 (勝山)	140戸 (勝山)	140戸 (勝山)	〔140戸〕 (勝山)
戸別改善事業 予定戸数	140戸 (勝山)	140戸 (勝山)	140戸 (勝山)	〔140戸〕 (勝山)
全面的改善事業 予定戸数	0戸	0戸	0戸	〔0戸〕
うちその他戸数 (建替までの維持)	69戸 (現)小池・明倫	69戸 (現)小池・明倫	0戸	〔0戸〕
③現地建替予定戸数	0戸	0戸	0戸	〔0戸〕
④移設建替予定戸数	50戸 シティ高横須賀	0戸	69戸 (新)小池・明倫	〔0戸〕
⑤用途廃止予定戸数	50戸 (旧)下大脇	0戸	69戸 (現)小池・明倫	〔0戸〕

※16～20年目(2036～2040)の期間は、勝山住宅が、総合管理計画において施設の方向性を検討する「建設後60年目(2032～2038)」を迎える期間に当たるため、長寿命化や再編などの検討を行うこととする。

6 建替事業（再配置）の実施方針

公共建築物の最適な配置を進める理念などを示した総合管理計画では、地域密着型施設と目的型利用施設の保有総量の縮減に向けた取り組みを方針としており、目的型利用施設については、耐用年数の20年前までに施設の継続又は廃止の方向性を示すこととしています。そのため耐用年数80年の勝山住宅は、60年が経過する前に耐用年数まで活用するか否か検討します。

また、民間事業者によるサービスの充実がみられる施設・機能については、公共による事業展開の廃止を検討するとともに、施設の更新（建替）時には、同程度の時期に建設された施設と積極的に多機能化や複合化、他の公営住宅との統合による再配置を図ることで、保有施設総量の縮減を検討します。

なお、耐用年数に既に到達している小池住宅及び明倫住宅については、入居者の高齢化が進んでいるため、「改善事業の実施方針」を取り入れたユニバーサルデザインに配慮しながら、子育て世帯や高齢者世帯などの多様な年齢層が居住するミクストコミュニティの形成に努め、安全で快適な住環境を提供できるよう計画的に建替事業を進めます。

小池住宅及び明倫住宅の建替用地については、公共交通機関の利便性を考慮するとともに、入居者が基本的に徒歩圏内で日常生活を送ることができる「歩いて暮らせるまちづくり」を実現するため、県営清水住宅の建て替えに伴う一部用地を取得し、当該用地に移転します。

また、シティ高横須賀への移転が完了した旧下大脇住宅は、令和8年度（2026年度）以降に解体を行うよう進めます。

【設定耐用年数】

鉄筋コンクリート造 80年（勝山住宅、シティ高横須賀）

木造・PC造・CB造 50年（小池住宅、明倫住宅）

《参考…法定耐用年数（公営住宅）》

耐火構造 70年（勝山住宅、シティ高横須賀）

準耐火構造 45年（明倫住宅）

木造など 30年（小池住宅）

7 点検の実施方針

法定点検に準じた定期点検や東海市公共建築物点検マニュアル（以下、「点検マニュアル」という。）に基づいた日常点検を実施することで、予防保全的な修繕・改善を効率的に行うことができ、維持修繕費などのコストの縮減が図られるとともに、建物の耐久性・安全性の維持・向上により長寿命化が図られ、良好なストックを長期にわたり確保することができます。

また、定期点検や日常点検の結果は、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

8 計画修繕の実施方針

公営住宅を長期にわたって適切に維持管理していくためには、建物の内外装・設備などの経年劣化に応じて、計画的に修繕を実施する必要があります。

このため、点検結果や修繕履歴などの内容を踏まえて、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）にある修繕周期表の推定修繕項目や修繕周期などを参考にしながら、すべての市営住宅に対して、予防保全の観点により計画修繕を実施します。

また、修繕を実施した際は、その修繕内容をデータベース化し、修繕履歴を蓄積することで、将来の修繕や改善などの計画修繕に役立てます。

【主な修繕項目とその周期】

屋根防水工事	20年
外壁改修工事	20年
給排水設備関係	40年
防災設備	20年
昇降機（エレベーター）	30年（勝山住宅、シティ高横須賀）
住宅用火災警報器	10年
水道メーター	8年（勝山住宅、シティ高横須賀）
緊急通報システム	20年（シティ高横須賀）
非常警報設備	20年（シティ高横須賀）

9 改善事業の実施方針

各住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型ごとに以下の実施方針に基づき行います。

(1) 長寿命化型

【実施方針】

耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

【実施内容】

外壁の耐久性向上、屋根・屋上防水の耐久性向上、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 など

(2) 福祉対応型

【実施方針】

高齢者などが安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を図ります。

【実施内容】

昇降機設置 など

(3) 居住性向上型

【実施方針】

住戸規模間取りの改修や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

【実施内容】

漏電・荷電対応の分電盤設置、給排水設備の耐久性及び機能向上

10 計画の進行管理

長寿命化計画は、施設更新（建替）・廃止などの方針決定や長寿命化改修工事の実施状況などを踏まえ、適宜、見直しを行うこととします。

11 長寿命化のための事業実施予定一覧

別紙「年次別事業計画表」のとおり

12 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

国の公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）では、予防保全的な計画修繕などの計画的な実施により公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげるため、また、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ライフサイクルコスト（LCC）の比較を行うため、ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果を算出することとしていることから、当指針における LCC 算定プログラムに基づき算定します。

(1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次のとおりとします。

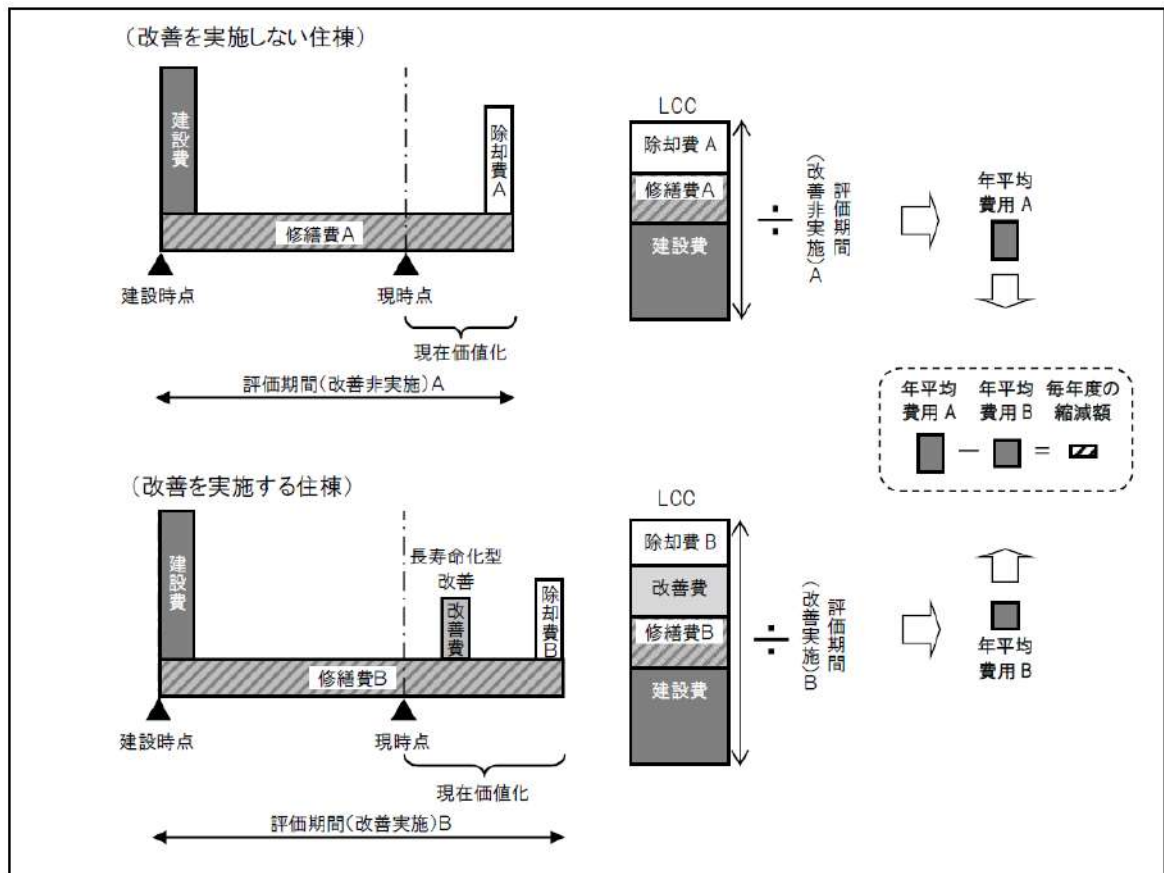
$$\text{LCC} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

- ・ 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
 - ・ 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
 - ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）
 - ・ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）
- ※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

(2) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方

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を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は次頁のとおりとします。

ライフサイクルコストの算出イメージ



(資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定))

《ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法〔単位 円/棟・年〕》

- ① 1棟のLCC縮減効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後)
- ② LCC(計画前) = (建設費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間(改善非実施)
 ※耐用年数まで活用するか否か検討する60年を評価期間とする。
- ③ LCC(計画後) = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間(改善実施)
 ※耐用年数である80年を評価期間とする。

(3) ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果の算出結果

長寿命化計画の計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替などを整理し、ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果の算出結果などを次の様式に示します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧

第3章 民間住宅に関する福祉的施策（基本方針）

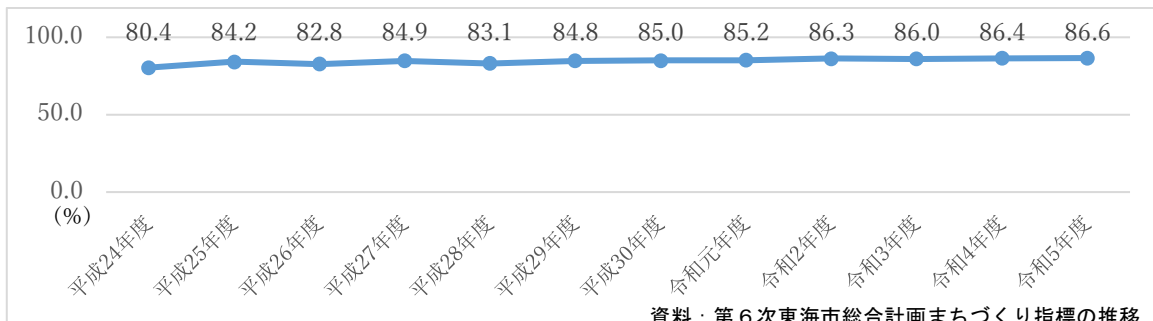
1 東海市の住宅施策を取り巻く状況

(1) 東海市の住みやすさに関する市民アンケート結果の状況

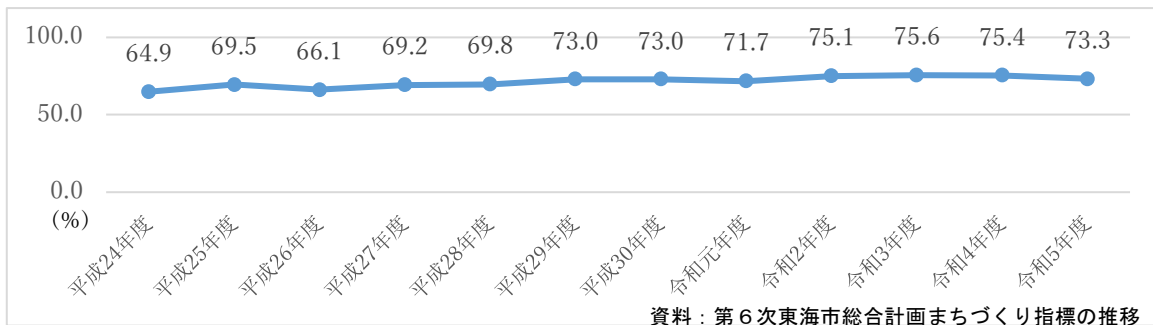
「自宅周辺が住みやすい場所（所）だと思う人の割合」は、基準値である平成24年度（2012年度）から80%以上と高い水準で推移しています。

また、「子育てがしやすいまちであると感じている人の割合」及び「高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせると思う人の割合」は、基準値から概ね増加傾向で推移しています。

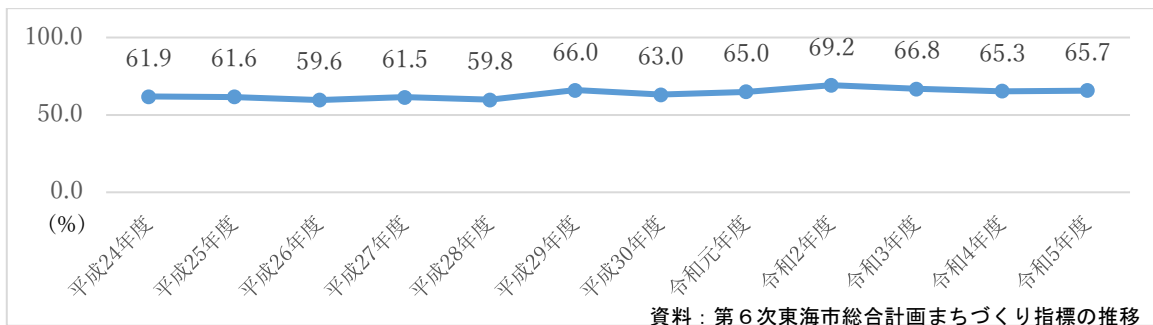
自宅周辺が住みやすい場所（所）だと思う人の割合



子育てがしやすいまちであると感じている人の割合



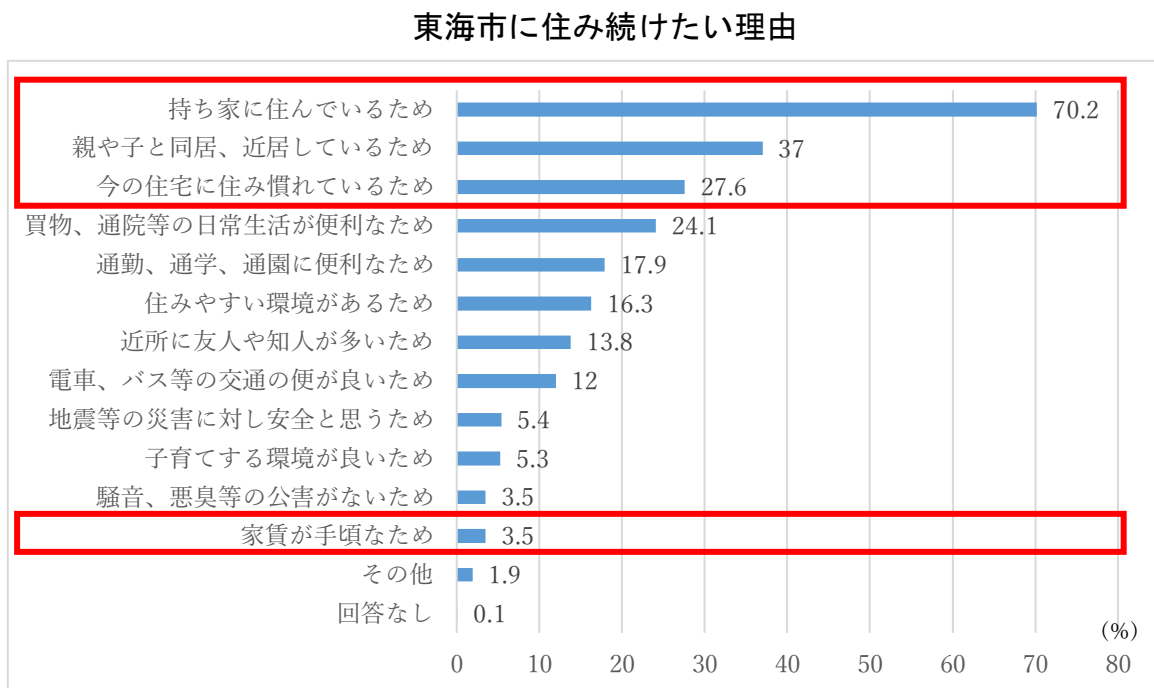
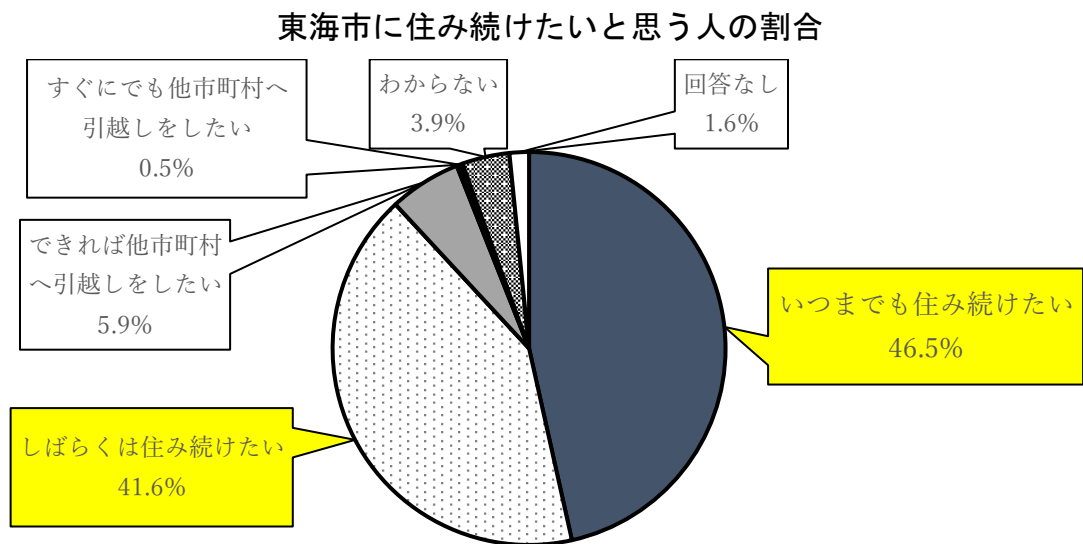
高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせると思う人の割合



(2) 東海市への居留意向に関する市民アンケート結果の状況

これからも東海市に住み続けたいかの居留意向について、「いつまでも住み続けたい」又は「しばらくは住み続けたい」と回答した、今後も住み続けたいと思っている人は、あわせて88.1%を占めています。

また、「いつまでも住み続けたい」又は「しばらくは住み続けたい」と回答した人の住み続けたい理由は、「持ち家に住んでいるため」や「親や子と同居、近居しているため」、「今の住宅に住み慣れているため」といった住宅環境によるものが多いなか、「家賃が手頃なため」といった賃貸住宅に起因する理由は少なくなっています。



(資料：第7次東海市総合計画の策定に関する市民意識調査（令和3年度実施）)

(3) 近隣市町への転出入状況

隣接した市区町への移動が多い状況において、大府市からの転入超過数が最も多く、転出超過数は、最も多いのが知多市、次いで東浦町となっています。

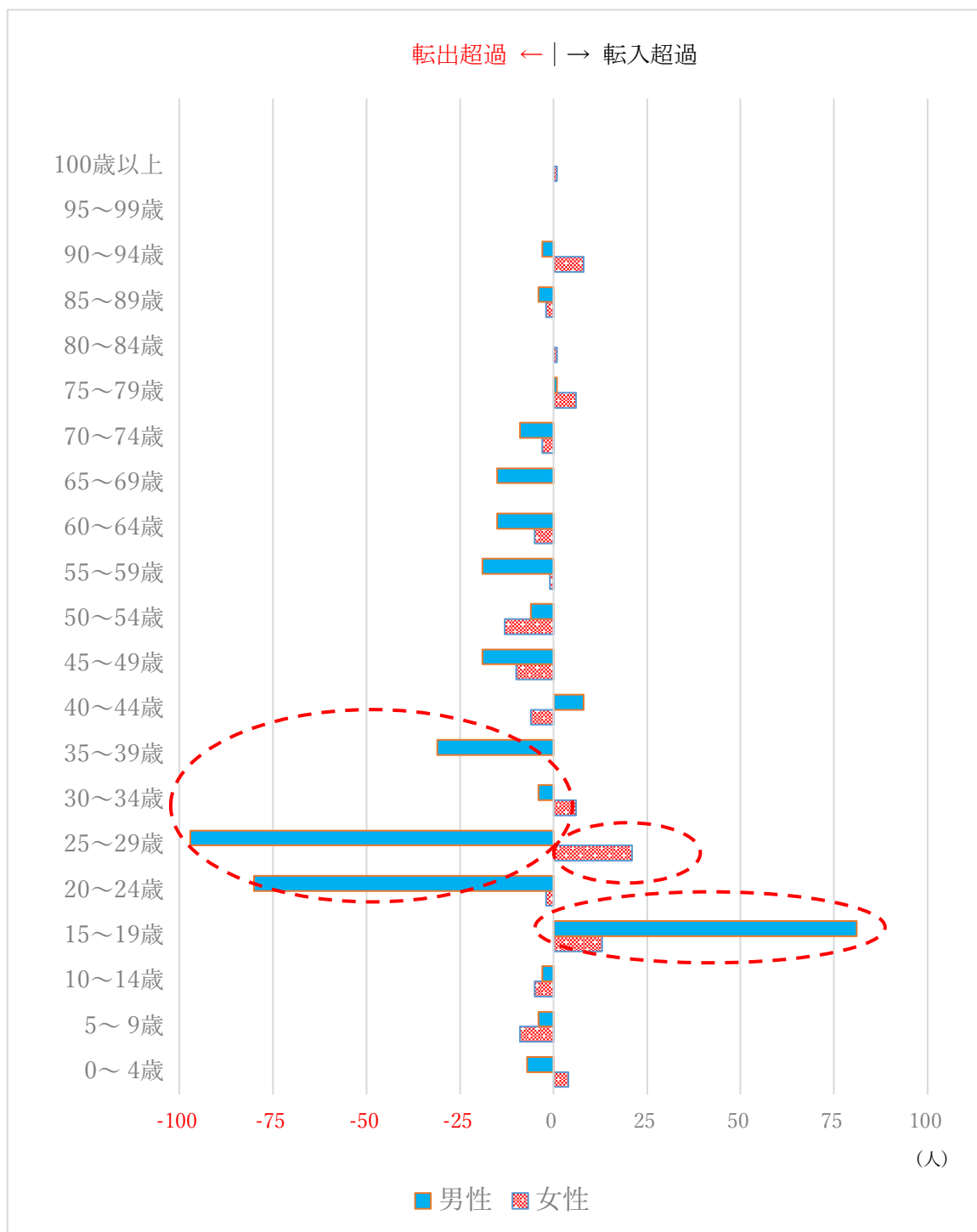
順位	転入数【総数 4,484 人】	転出数【総数 4,645 人】
1	知多市 352 人 (7.85%)	知多市 531 人 (11.43%)
2	大府市 225 人 (5.02%)	名古屋市緑区 234 人 (5.04%)
3	名古屋市緑区 219 人 (4.88%)	名古屋市南区 221 人 (4.76%)
4	名古屋市南区 192 人 (4.28%)	大府市 177 人 (3.81%)
5	半田市 128 人 (2.85%)	常滑市 129 人 (2.78%)
6	常滑市 123 人 (2.74%)	半田市 124 人 (2.67%)
7	豊田市 95 人 (2.12%)	東浦町 106 人 (2.28%)
8	名古屋市中川区 92 人 (2.05%)	名古屋市中川区 104 人 (2.24%)
9	名古屋市港区 81 人 (1.81%)	刈谷市 91 人 (1.96%)
10	一宮市 80 人 (1.78%)	名古屋市港区 88 人 (1.89%)

順位	転入超過数【総数 318 人】	転出超過数【総数 479 人】
1	大府市 48 人 (15.09%)	知多市 179 人 (37.37%)
2	一宮市 25 人 (7.86%)	東浦町 35 人 (7.31%)
3	岡崎市 24 人 (7.55%)	名古屋市中区 34 人 (7.10%)
4	豊田市 22 人 (6.92%)	名古屋市熱田区 29 人 (6.05%)
5	名古屋市昭和区 15 人 (4.72%)	名古屋市南区 29 人 (6.05%)
6	豊明市 12 人 (3.77%)	名古屋市守山区 29 人 (6.05%)
7	小牧市 11 人 (3.46%)	刈谷市 18 人 (3.76%)
8	日進市 11 人 (3.46%)	名古屋市西区 15 人 (3.13%)
9	名古屋市北区 11 人 (3.46%)	名古屋市緑区 15 人 (3.13%)
10	美浜町 9 人 (2.83%)	名古屋市中川区 12 人 (2.51%)

(資料：RESAS (地域経済分析システム) ※算出元は、総務省「住民基本台帳人口移動報告 (令和5年)」)

(4) 年齢階級別移動者数の状況

日本人における、男女別・年齢5歳階級別転出入者増減数をみると、男性では15歳～19歳の転入が特に顕著であり、一方で20歳代から30歳代にかけては転出が多い傾向となっています。また、女性では、25歳～29歳において転入が多い傾向となっています。



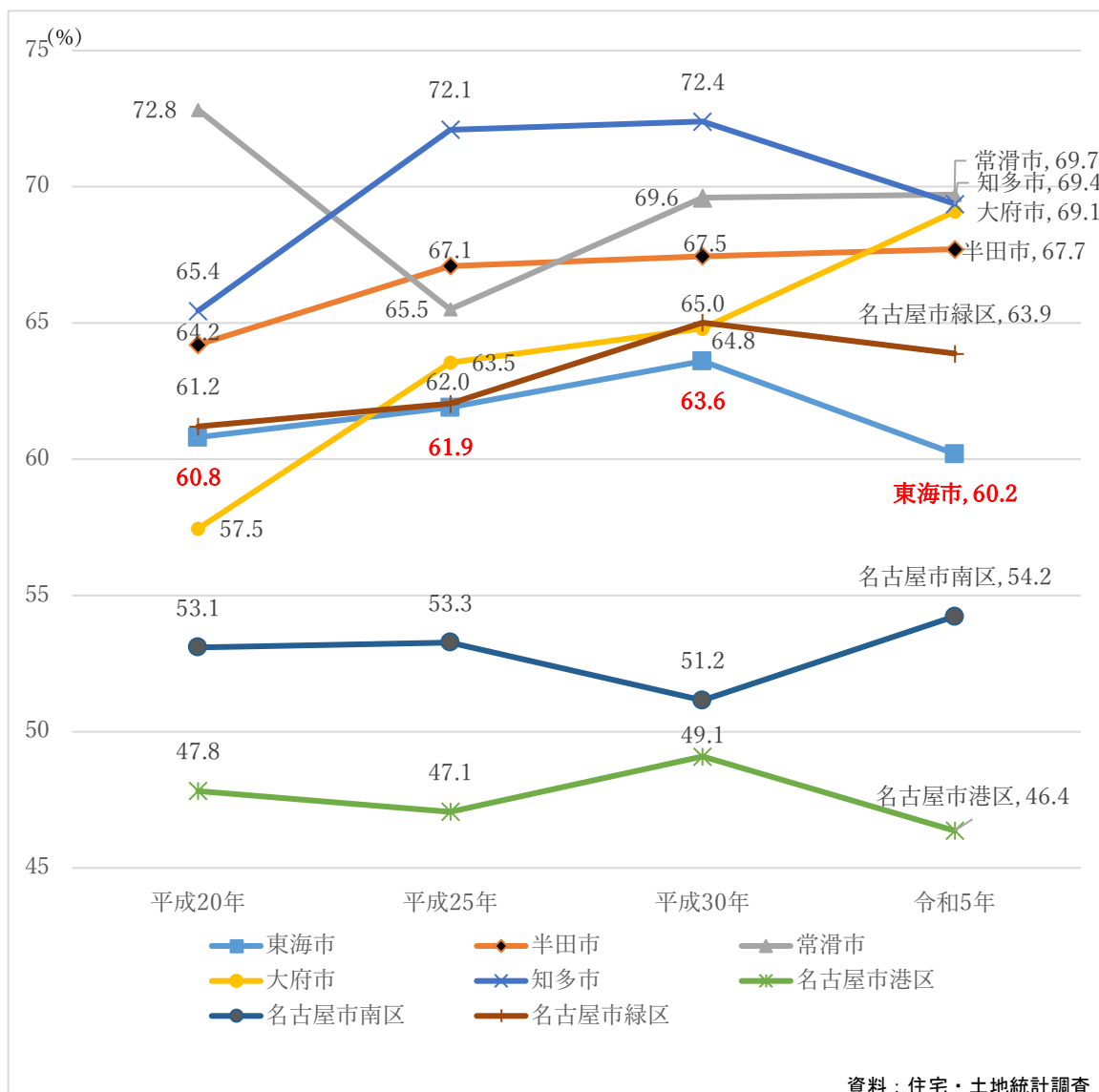
(資料：愛知県人口動向調査結果 ※算出期間は、令和5年10月1日～令和6年9月30日)

(5) 持ち家率の推移

本市の持ち家率は、平成30年（2018年）まで増加傾向となっていたものの、令和5年（2023年）には減少に転じています。

また、近隣自治体と比較すると、知多半島5市のなかで本市の持ち家率は最も低く、その割合は、近接する名古屋市3区と近くなっています。

持ち家率の推移



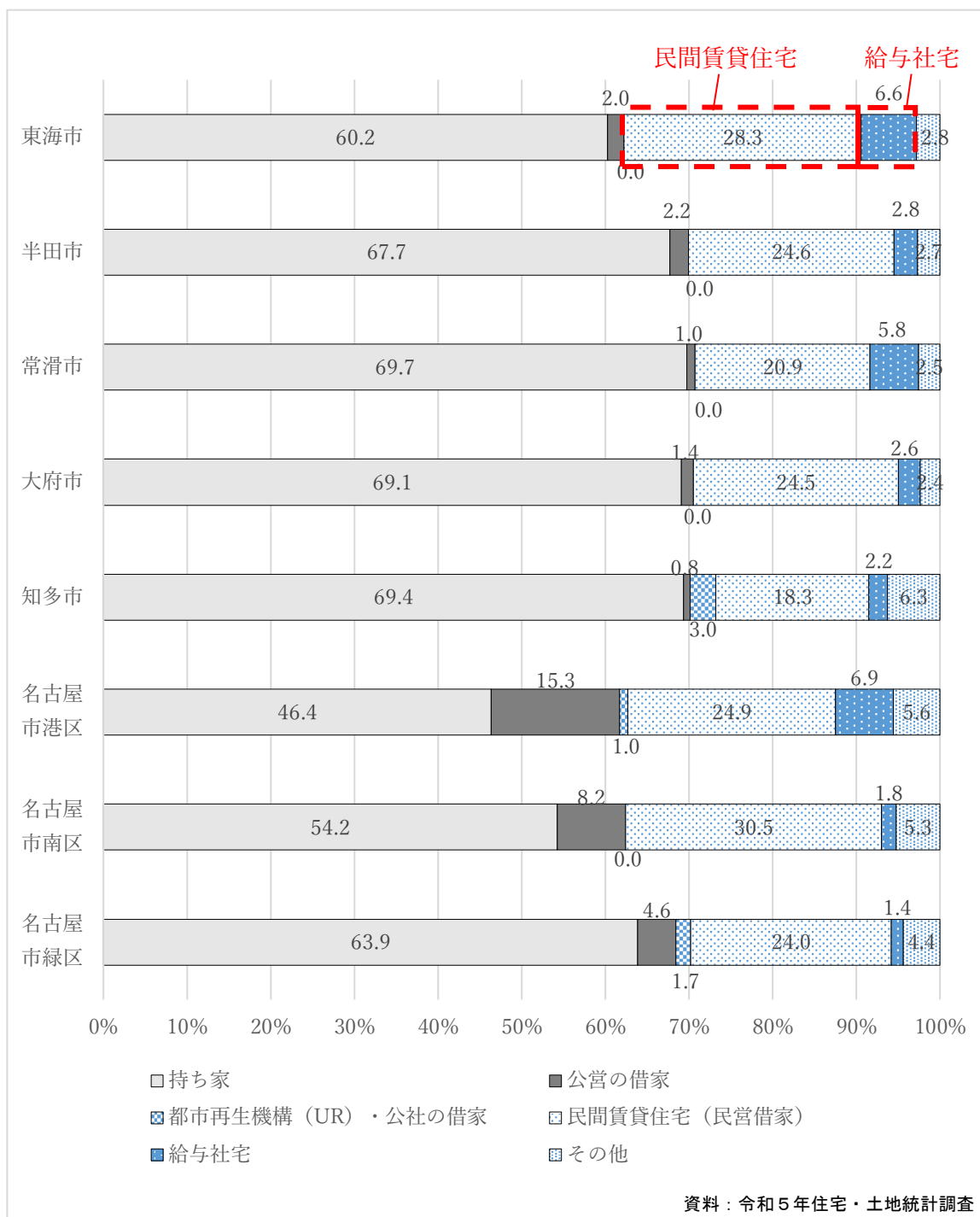
※補足：定住や転出入の動向に関連性があると思われる住宅の所有状況や費用に関する統計データなどは、本市の特徴をみるため、知多半島内の4市（半田市、常滑市、大府市、知多市）及び隣接する名古屋市の3区（港区、南区、緑区）を比較対象としています。

(6) 所有関係別住宅割合の状況

本市の所有関係別住宅割合は、持ち家が約6割で、次いで民間賃貸住宅（民間借家）が約3割となっています。

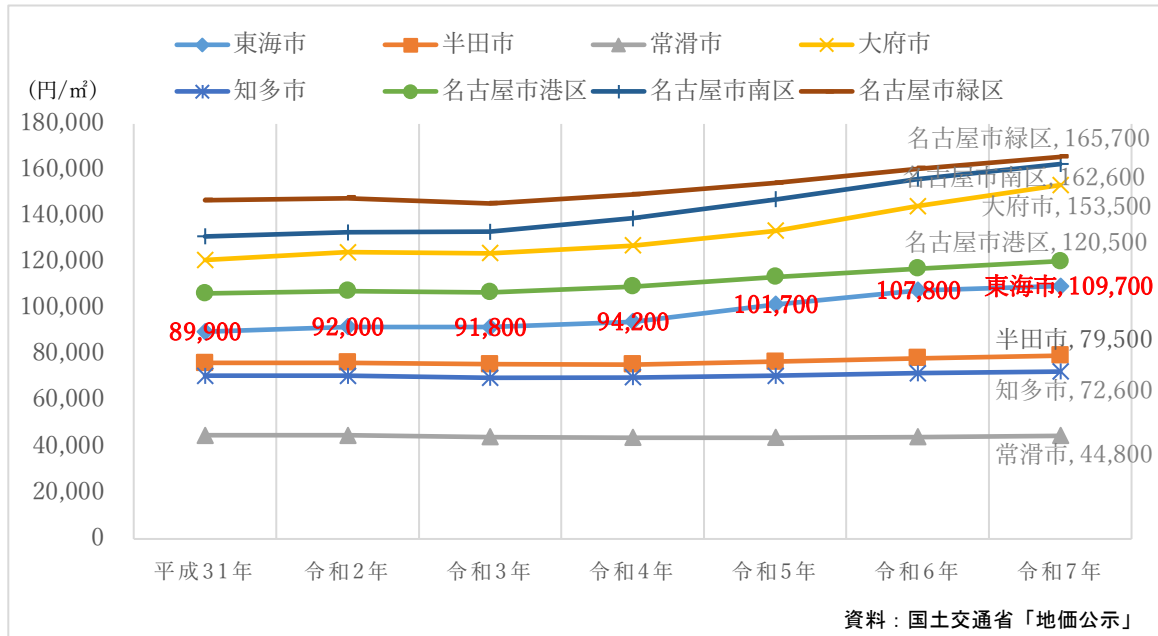
また、本市の特徴として、知多半島内の5市のなかでも民間賃貸住宅の割合が最も高く、また、給与社宅の割合についても同様に高くなっています。

所有関係別住宅割合



(7) 住宅地平均価格の推移

本市及び近隣自治体における住宅地の平均価格をみると、本市は大府市や名古屋市より安いものの、そのほかの市と比べると高くなっています。また、本市では、令和5年（2023年）からの地価の上昇率が顕著となっています。



(8) 賃貸住宅の家賃の状況

本市及び近隣自治体における賃貸住宅の居住室の畳数別家賃平均額は、以下のとおりとなっています。本市においては、12.0～29.9畳の1LDKや2LDKが想定される住宅の家賃が他市と比べ高い傾向にあることがわかります。

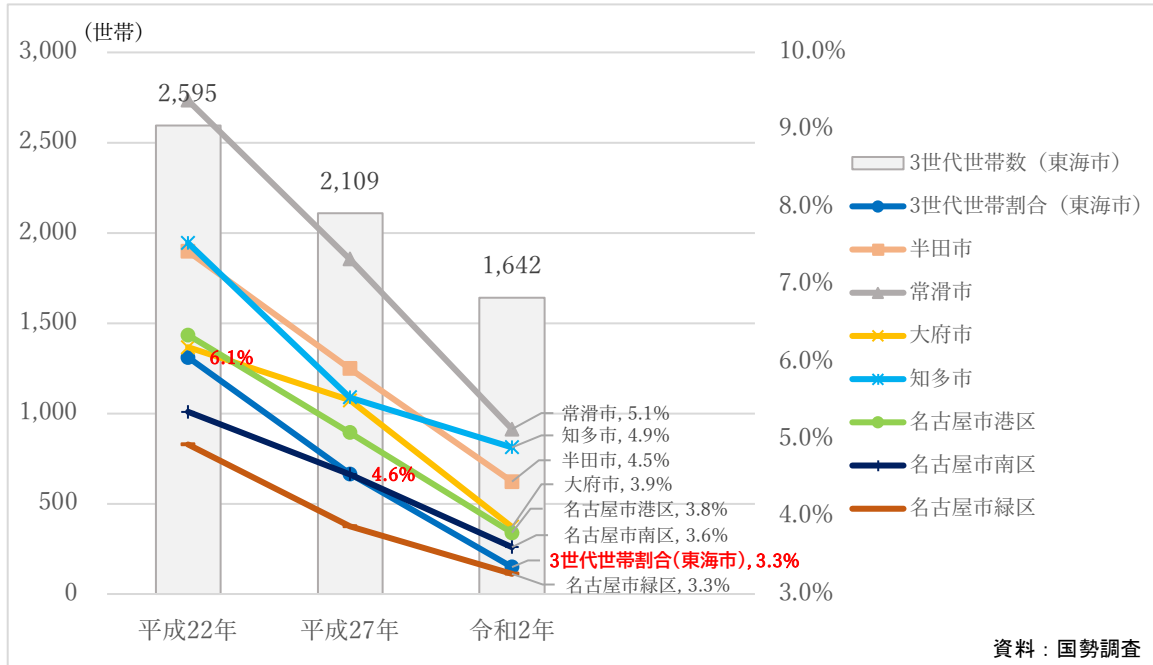
※畳数ごとに高額上位三つに網掛け（単位：円/月）

	平均	5.9畳以下	6.0～11.9畳	12.0～17.9畳	18.0～23.9畳	24.0～29.9畳	30.0畳以上
東海市	53,832	31,423	43,898	51,056	55,146	64,068	63,615
半田市	50,881	44,638	39,550	54,262	52,808	49,625	68,731
常滑市	45,842	-	35,761	48,522	49,965	49,811	58,869
大府市	55,742	36,133	46,419	50,992	59,327	63,491	71,170
知多市	49,255	45,000	45,249	46,733	46,386	55,621	56,531
名古屋市港区	42,436	17,693	39,839	42,581	42,359	45,659	63,621
” 南区	49,923	41,211	42,768	52,370	51,186	53,532	66,788
” 緑区	59,511	44,115	52,885	50,454	58,867	63,712	78,328

（資料：令和5年住宅・土地統計調査）

(9) 3世代世帯の推移

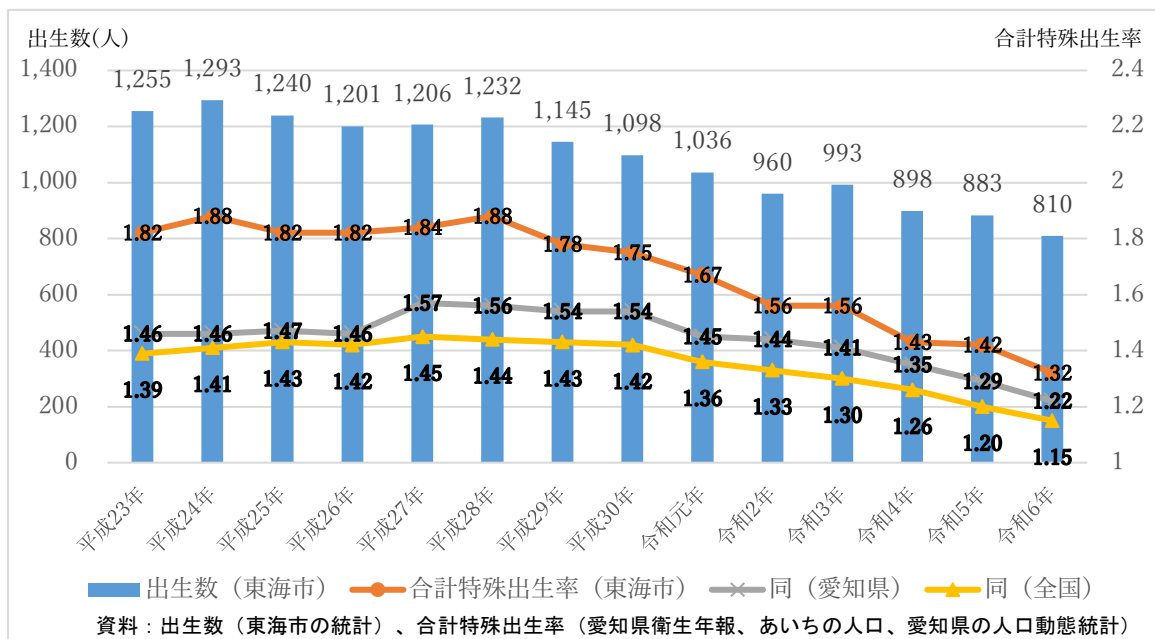
本市の3世代世帯（親族のみの世帯）の数は減少傾向にあり、その世帯割合は近隣自治体と比較しても低い値で推移しています。



(10) 出生の状況

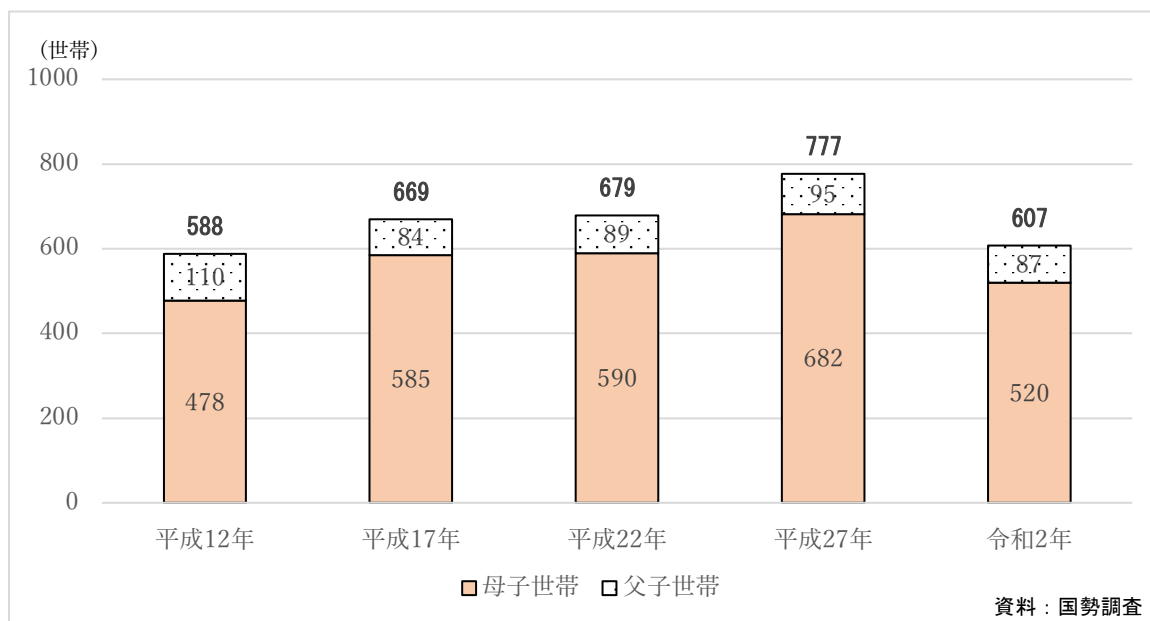
出生数は、平成23年（2011年）から平成28年（2016年）にかけて1,200人台で推移してきましたが、平成29年（2017年）からは減少傾向にあります。

また、合計特殊出生率は、愛知県や全国の値と比較して高い水準で推移しているものの、近年は低下傾向にあり、その差は小さくなっています。



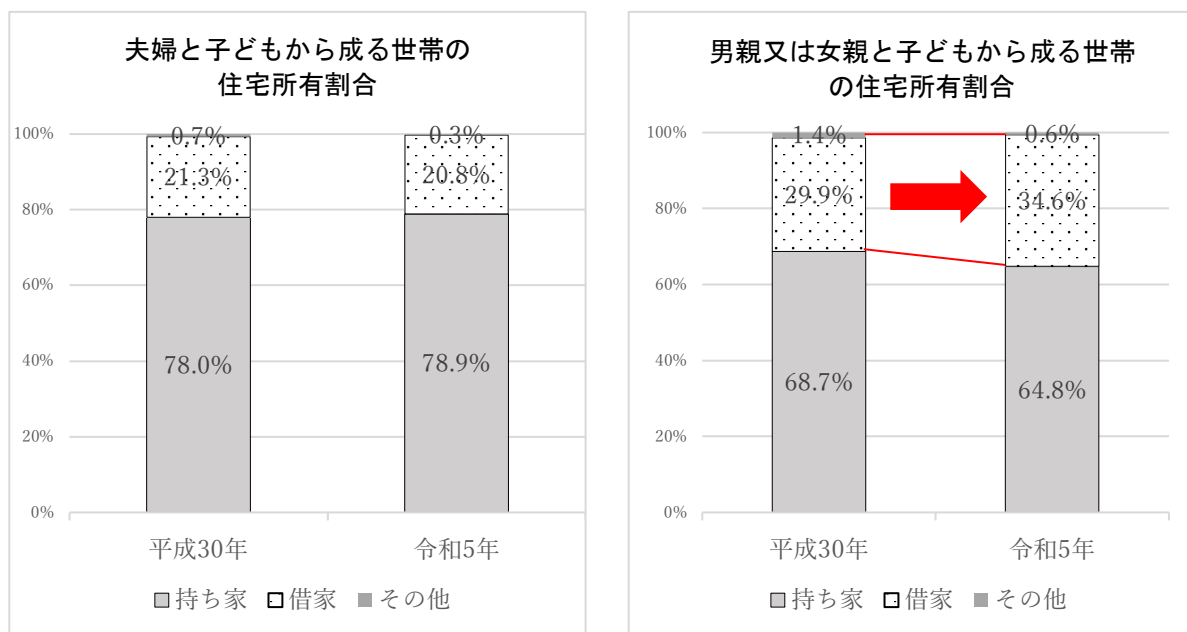
(1) ひとり親世帯の推移

本市のひとり親と未婚の20歳未満の子どものみから成る世帯（ひとり親世帯）の数は、平成27年（2015年）に777世帯となりピークを迎え、その後、令和2年（2020年）には減少し、607世帯となっています。



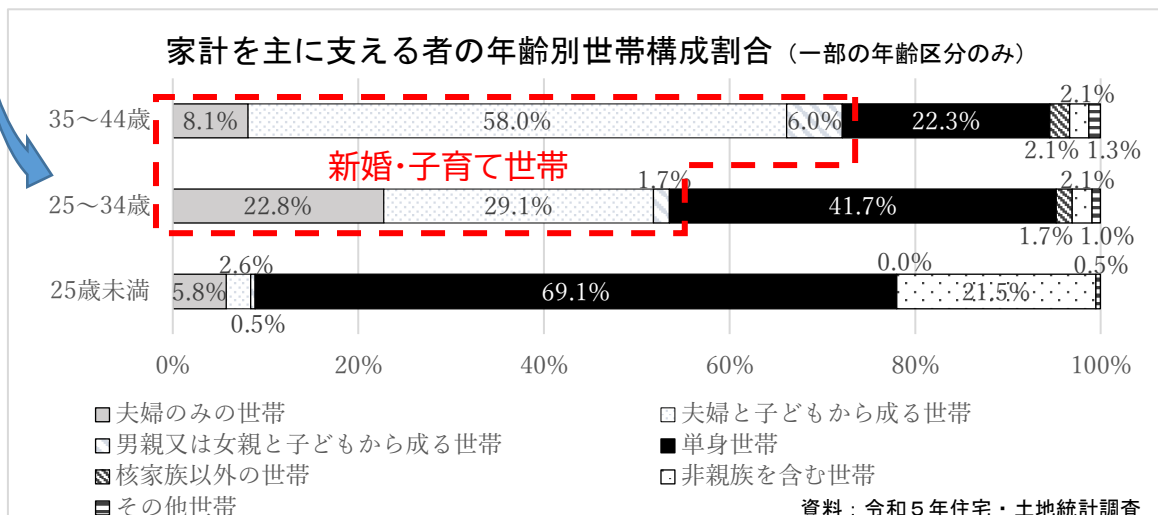
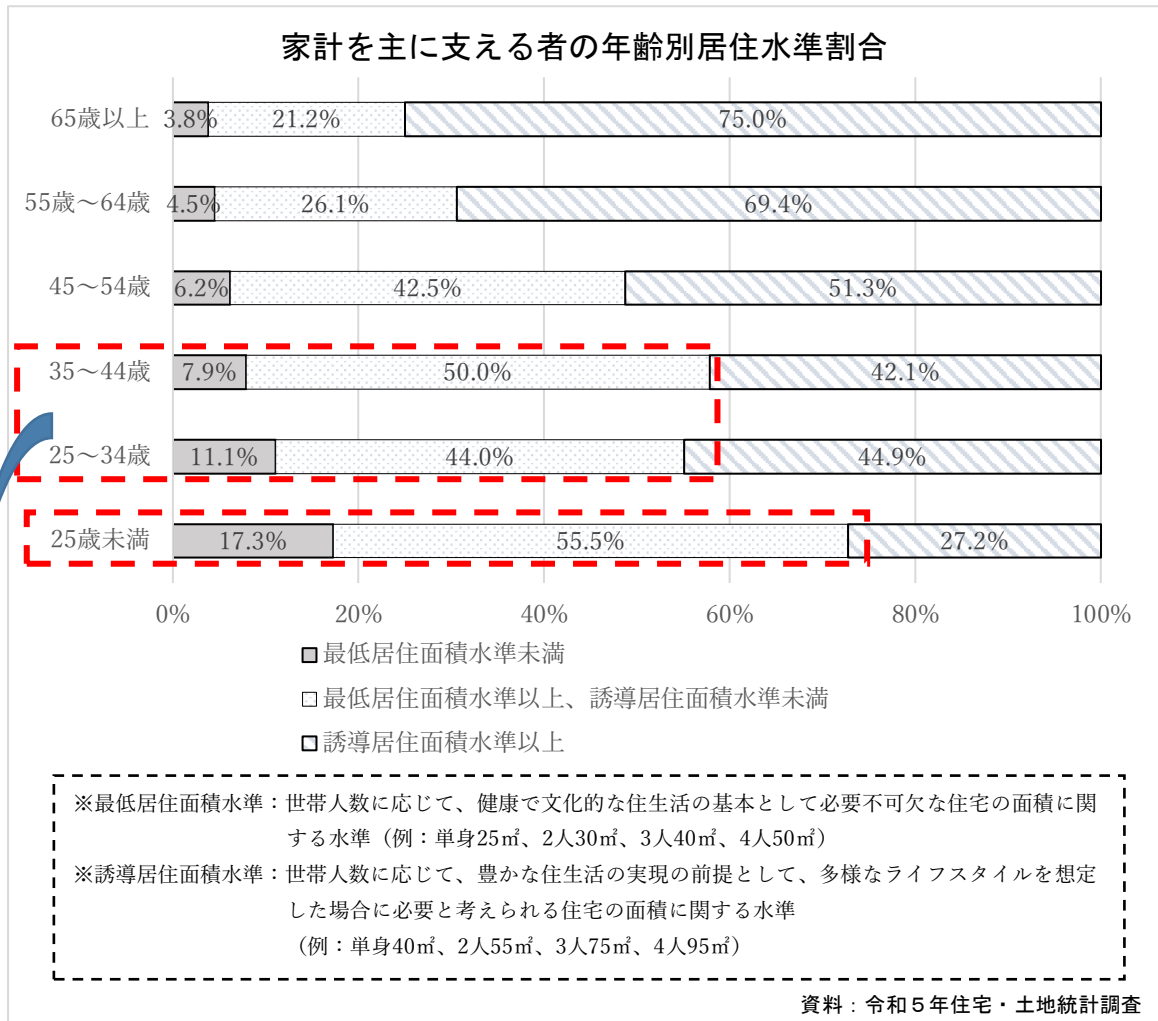
(2) 子どもがいる世帯の住宅の所有状況

本市の子どもがいる世帯について、夫婦と子どもから成る世帯では、平成30年（2018年）から持ち家、借家ともにその割合に大きな変動はありませんが、男親又は女親と子どもから成る世帯では、持ち家率が下がるとともに借家率が増加しています。



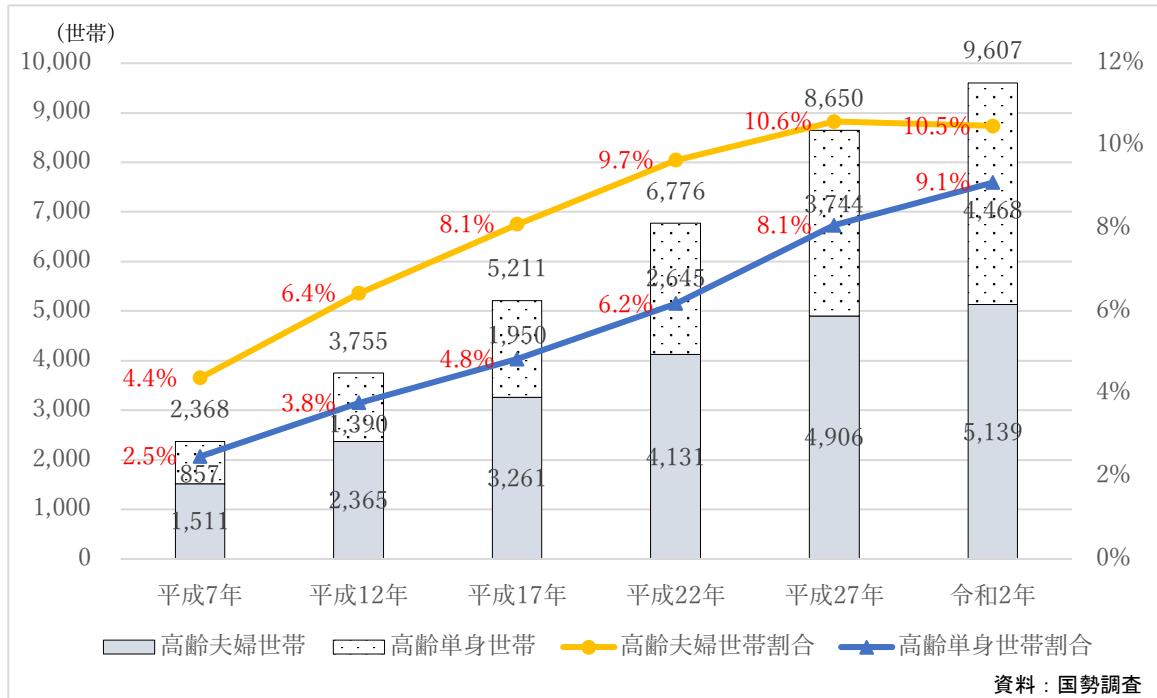
(13) 居住水準の状況

本市における家計を主に支える者の年齢別居住水準の状況をみると、単身世帯が多くを占める25歳未満の世帯では、最低居住面積水準未満及び誘導居住面積水準未満の住宅に居住している世帯の割合が最も大きく、また、新婚・子育て世帯が多くを占める25～44歳の世帯においても、誘導居住面積水準未満の住宅に居住している世帯の割合は過半数を超えています。



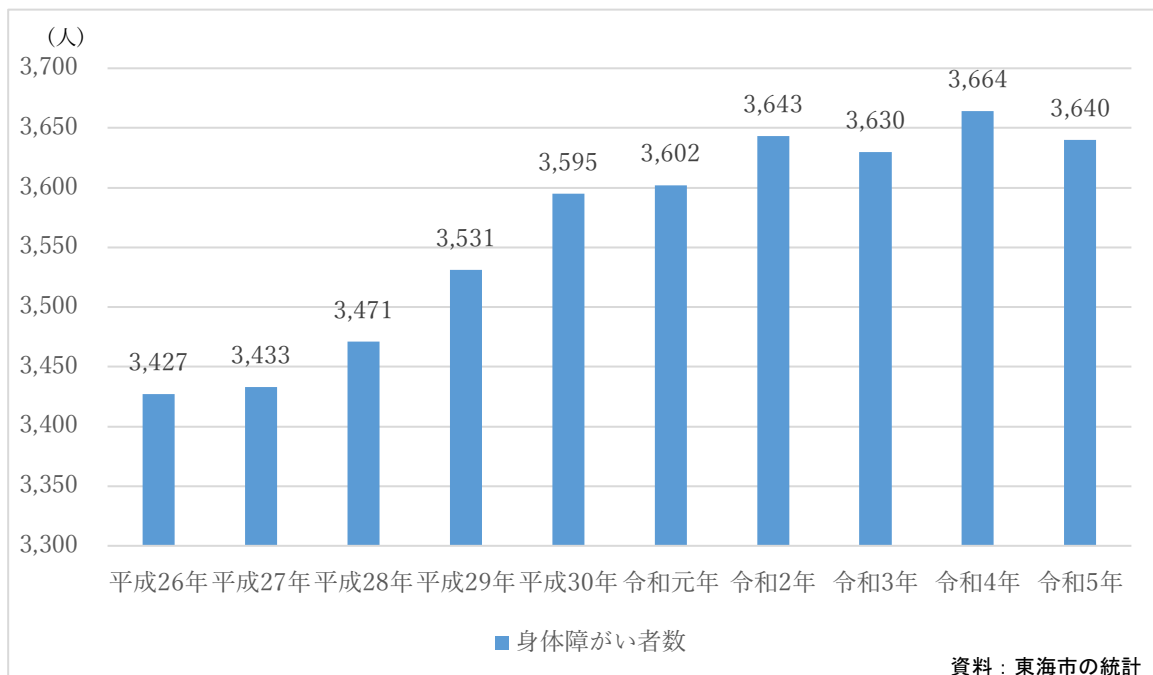
(14) 高齢世帯の推移

本市の高齢夫婦世帯（夫 65 歳以上、妻 60 歳以上）及び高齢単身世帯（65 歳以上）の数は年々増加しており、あわせてその世帯割合も増加しています。



(15) 身体障がい者数の推移

本市の身体障がい者数は、年々増加傾向にあります。

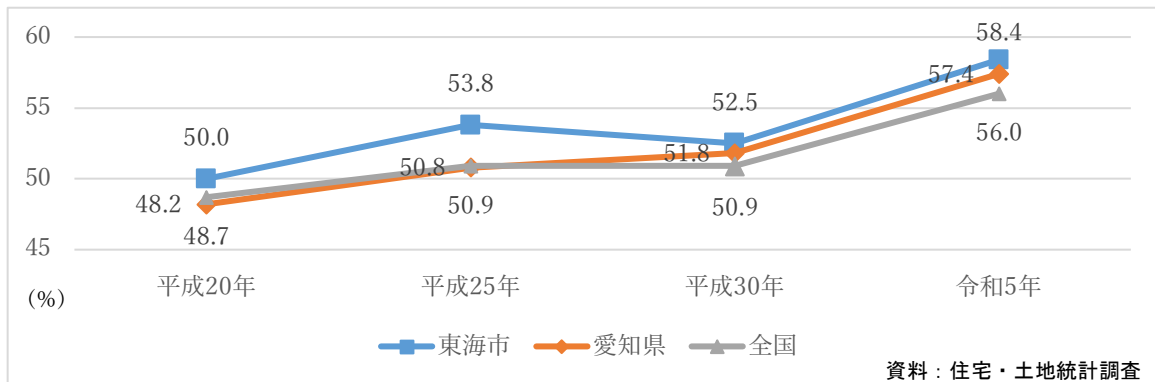


(16) 高齢者などのための設備を備えた住宅の状況

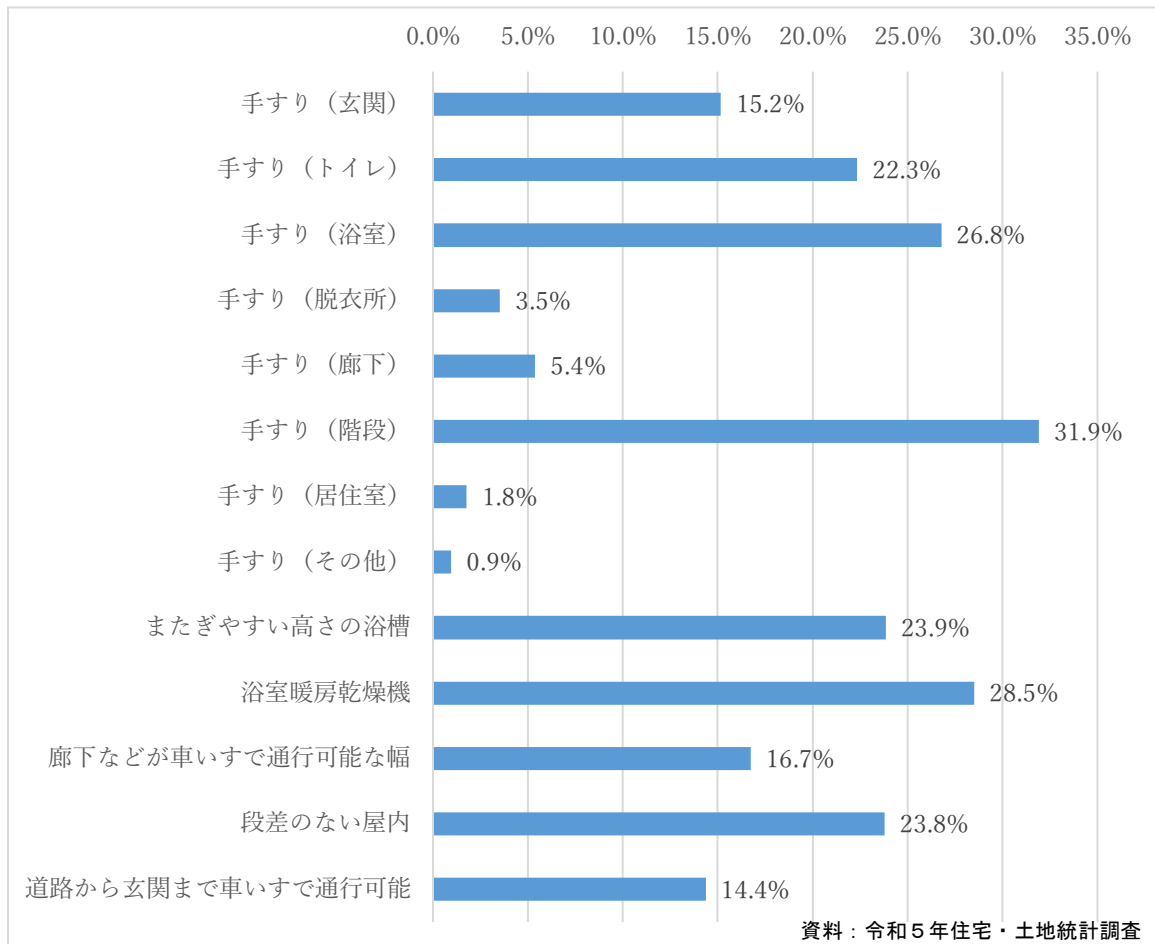
居住世帯ありの住宅に対する本市の高齢者などのための設備を備えた住宅割合は、愛知県や全国の値と同様に増加傾向にあります。

また、設備の内容別設置割合をみると、階段や浴室における手すりや浴室暖房乾燥機などの転倒防止やヒートショック対策に必要な設備の設置が多いことがわかります。

高齢者などのための設備を備えた住宅割合の推移



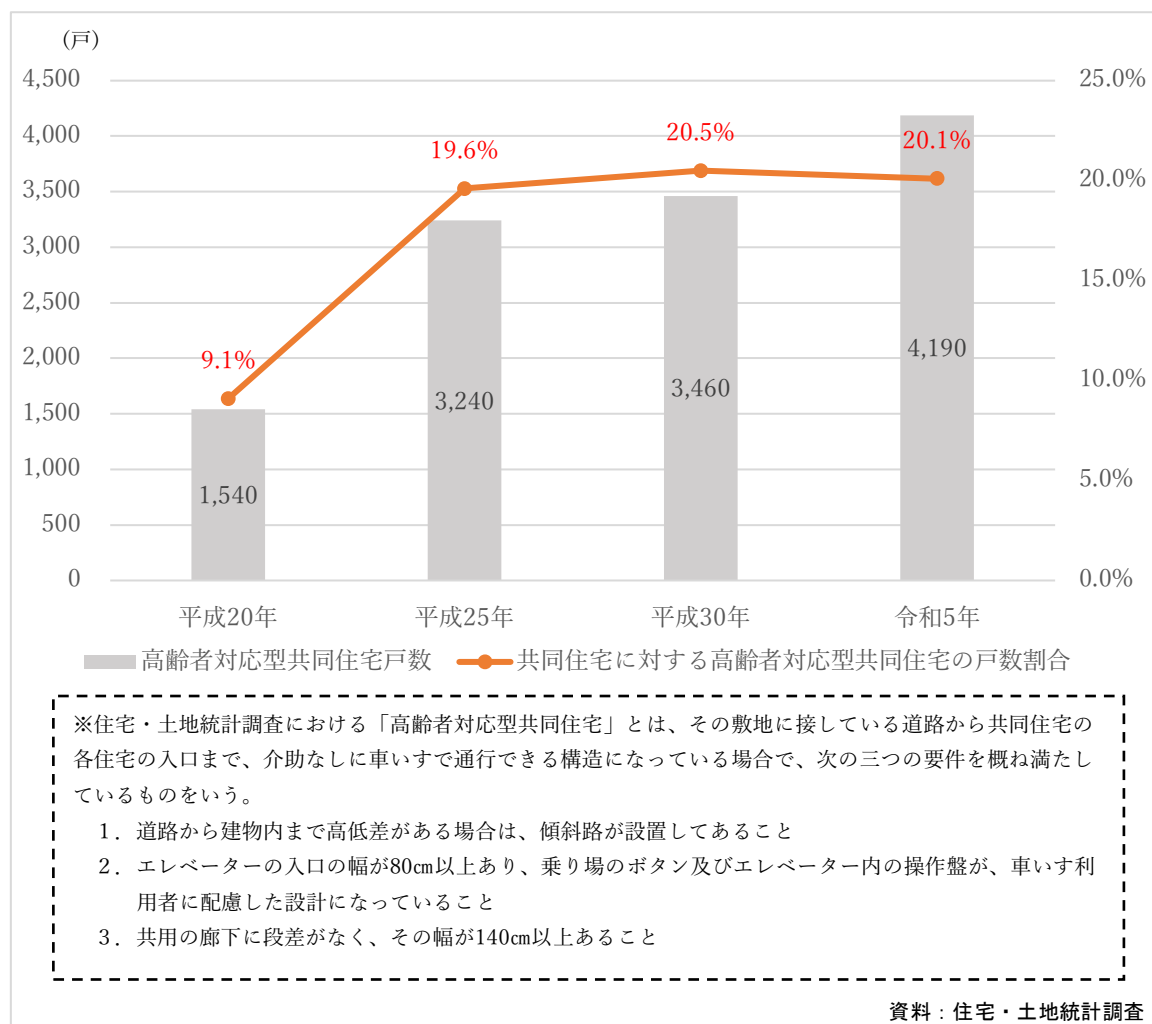
高齢者などのための設備の内容別設置割合



(17) 高齢者対応型共同住宅の状況

本市における高齢者対応型共同住宅の戸数は、平成20年（2008年）から平成25年（2013年）にかけて倍増し、その後も右肩上がりに増加しています。

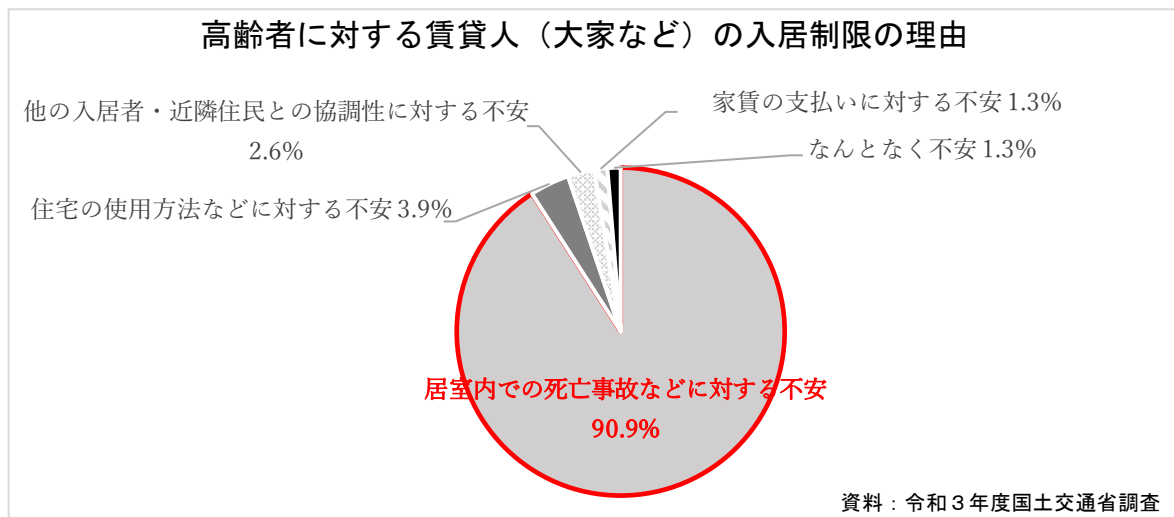
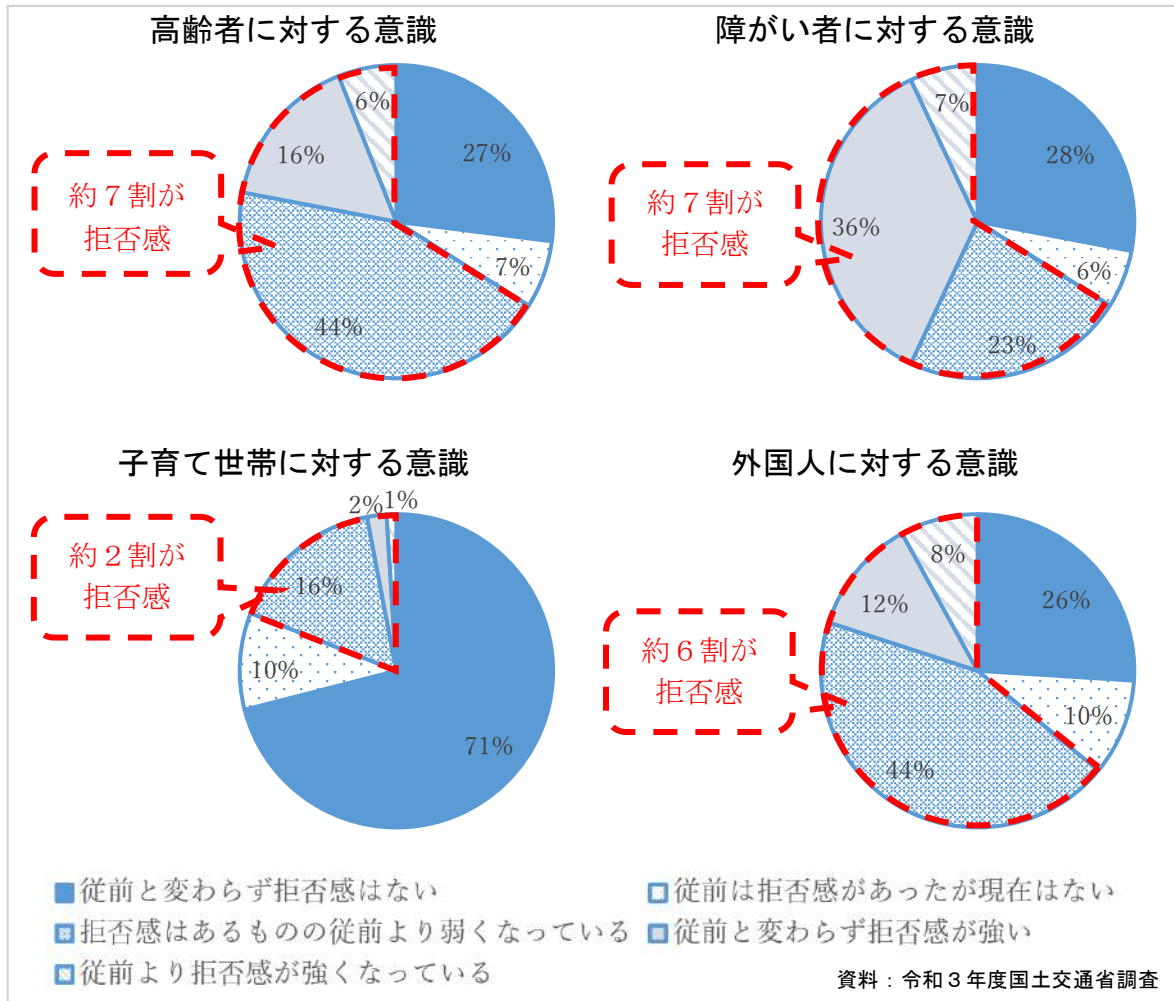
また、高齢者対応型共同住宅戸数は増加しているものの、近年は共同住宅全体の戸数が増加していることから、共同住宅に対する高齢者対応型共同住宅の割合は、20%程度で推移しています。



(18) 住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人（大家など）の意識

令和3年度（2021年度）に国土交通省が（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員に対して行ったアンケート調査結果によると、高齢者や障がい者に対して約7割の賃貸人（大家など）が拒否感を示しています。

また、賃貸人（大家など）が入居制限を行う「最も該当する理由」は、高齢者の場合「居室内での死亡事故などに対する不安」が約9割となっています。



2 民間住宅の課題

(1) 若い世代や子育て世帯に対する住宅供給・取得支援

本市は近隣自治体と比べ、地価や賃貸住宅の家賃が高い傾向にあることなどから、就職などにより転入してきた人も、結婚や出産などのライフイベントを契機とした住み替えに伴い、市外へ転出していることが想定されます。

また、特にひとり親世帯では、持ち家率の低下が顕著であるとともに、新婚・子育て世帯が多くを占める世代では、誘導居住面積水準未達の住宅に居住している世帯の割合が過半数を超えていることなどから、安心して子育てができる居住環境が十分に整っていないことが考えられます。

これらの背景から、出生率の向上や新婚・子育て世帯などに対する転出抑制・定住促進を図るためには、親と子の同居や近居を促進しながら、子育てしやすく、住み続けられる住宅の供給や取得支援などを進めていくことが求められます。

(2) 住宅確保要配慮者に対する住宅の市場環境整備

近年、持ち家率が低下するなか、高齢化の進行に伴う高齢単身世帯の増加が著しく、また身体障がい者数も増加傾向にあることから、これらの住宅確保要配慮者（以下、「要配慮者」という。）の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定されます。

また、孤独死や死亡後の残置物処理などの入居後の課題への不安による、特に高齢単身世帯に対する賃貸人の拒否感が大きいことから、見守りや福祉サービスへのつなぎなどが重要となってくるため、住宅部局と福祉部局が連携しながら、行政と民間事業者により、要配慮者と賃貸人の双方が安心して利用できる住宅の市場環境の整備を促進していく必要があります。

(3) 高齢者や障がい者などが安心して暮らせる居住環境の構築

近年の急速な高齢化の進行、また加齢による身体機能の低下に伴う身体障がい者の増加などを背景に、手すりの設置や段差の解消、廊下幅の確保など、高齢者などのための設備を備えた住宅や高齢者対応型共同住宅が増えており、その傾向は今後も続くものと考えられることから、年齢や身体状況に関係なく、すべての人が健康で安心して暮らせるよう、住宅のバリアフリー化などを推進し、快適な居住環境の整備を支援していく必要があります。

3 民間住宅に関する福祉的施策の取り組み

【方針①】子育てしやすく、

住み続けられる住宅環境の形成



市街化区域の土地の有効活用により、良質な宅地供給と公共空間の整備を推進することで、市外への転出を抑制するとともに、空き家の利活用も視野に入れながら、新婚・子育て世帯が持ち家を取得しやすく、安心して子育てできる環境をつくることで定住を促進し、住み続けられる住宅環境の形成を図ります。

《具体的な内容》

(1) 良質な宅地供給と魅力ある公共空間の整備

コンパクト・プラス・ネットワークの形成に向けて、土地区画整理事業や民間開発事業などにより、鉄道駅周辺や幹線道路沿いの土地の有効利用を図りながら、道路や公園などの公共空間を整備し施設の用途を適正に配置することで、新たな都市基盤整備と適正な土地利用を誘導し、持ち家を取得しやすい、魅力的で良質な宅地供給を促進します。

(2) 新婚・子育て世帯向け住宅の整備促進

新婚・子育て世帯が安心して生活できる基盤の形成と地域全体の魅力向上を目指して、民間事業者による地域優良賃貸住宅などの新婚・子育て世帯向け住宅の整備を促進し、安全で快適な住環境の提供や経済的な負担軽減、地域コミュニティの形成を図ります。

(3) 子育て世帯に対する持ち家の取得支援

親・子・孫の3世代で同居や近居するための住宅取得に対する補助支援や、空き家の購入や改修を行う新婚・子育て世帯に対する補助支援により、子育てにおける生活支援や経済的な負担軽減、地域コミュニティの維持・活性化を図ります。



【方針②】だれもが円滑に入居できる 市場環境の整備促進



高齢者、障がい者、ひとり親世帯などの要配慮者に配慮した住宅が、居住支援法人をはじめとする民間事業者などによって適切に供給・管理されるよう、住宅部局・福祉部局、民間事業者などが連携しながら、市場環境の整備を促進します。

《具体的な内容》

(1) 入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

要配慮者のニーズに基づき創設された、居住支援法人や NPO 法人などによる、安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎを行う「居住サポート住宅」が適切に供給されるよう、認定事業者と連携を図るとともに、居住サポート住宅制度が活用されるよう、賃貸人や要配慮者などへの情報提供を進めます。

(2) 高齢者世帯などが円滑に入居できる市場環境の整備促進

要配慮者が円滑に入居できるよう、必要に応じて住居確保給付金や生活福祉資金の貸付などを活用するとともに、高齢単身世帯などの死亡後の残置物処理や家賃債務保証など、入居後の課題に対する賃貸人の不安や拒否感を解消するため、居住支援法人や NPO 法人などと連携を図ります。

(3) 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退去時の支援まで、地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を促進するため、居住支援協議会の設置を検討しながら、居住支援のニーズ・実態の把握、要配慮者などへの情報提供・相談対応体制の整備などについて、住宅部局・福祉部局の行政と、居住支援法人や不動産関係団体、福祉関係団体の民間事業者による連携強化を図ります。



【方針③】 高齢者や障がい者などが安心して
暮らし続けられる居住環境の整備支援



高齢者や障がい者などが安心して暮らし続けられるよう、住宅改造費の補助支援などを通じて住宅のバリアフリー化などの居住環境の整備を支援するとともに、長期にわたり快適に暮らすことができる長期優良住宅など、付加価値のある住宅の供給を促進します。

《具体的な内容》

(1) 高齢者や障がい者などが安心して暮らせる住宅の整備支援

自宅内での転落・転倒などによる事故の発生を防止するため、手すりの取付けや段差の解消などのバリアフリー化に伴う住宅改造費や熱中症対策のための空調機設置費を補助するほか、緊急通報機能や相談機能を備えた「あんしん電話」の設置促進などにより、高齢者や障がい者が健康で安心して暮らせる居住環境の整備を支援します。

(2) 長期優良住宅の普及促進

断熱性能をはじめとした環境性能や耐震性に優れた長期優良住宅の認定制度の利用促進を通じて、長期にわたり快適に暮らすことができる良好な住宅ストックが普及するよう、広く市民に向けて認定取得に伴う補助支援制度や税制優遇などの情報を提供し、周知を図ります。



【参考：SDGs との一体的な推進】

SDGs (Sustainable Development Goals) とは、平成 27 年 (2015 年) の国連サミットにおいて、すべての加盟国が合意した「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」のなかで掲げられた「誰一人取り残さない」持続可能でよりよい社会の実現を目指す世界共通



出典：国際連合広報センター

の開発目標で、17 の目標と 169 のターゲットで構成されており、令和 12 年 (2030 年) までに目標の達成を目指すものです。

民間住宅に関する福祉的施策の各方針において、SDGs の目標を関連付け、SDGs との一体的な推進を図ることで、本市の持続的な発展につなげます。

関連付けた目標		方針①	方針②	方針③
	<u>目標1 貧困をなくそう</u> あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる		●	
	<u>目標3 すべての人に健康と福祉を</u> あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する	●	●	●
	<u>目標7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに</u> すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的エネルギーへのアクセスを確保する			●
	<u>目標10 人や国の不平等をなくそう</u> 各国内及び各国間の不平等を是正する		●	
	<u>目標11 住み続けられるまちづくりを</u> 包摂的で安全かつ強靱 (レジリエント) で持続可能な都市及び人間居住を実現する	●	●	●
	<u>目標17 パートナリシップで目標を達成しよう</u> 持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する	●	●	●

東海市安心な住まい基本方針

発行：令和8年（2026年）3月

発行者：東海市

編集：東海市都市建設部建築住宅課

〒476-8601 愛知県東海市中央町一丁目1番地

TEL：052-613-7816（直通）