

岸和田市営住宅ストック総合活用計画
[公営住宅等長寿命化計画]

(見直し計画)

平成31年4月
岸和田市

目 次

第1章	計画の背景・目的等	
1-1	背景及び目的	1
1-2	計画の位置づけ	2
1-3	計画期間	3
1-4	計画策定フロー	4
第2章	市営住宅ストック状況の把握・整理	
2-1	市の人口・世帯数の状況	5
2-2	住宅ストックの概要	8
2-3	居住者の状況	48
2-4	応募者の状況	50
2-5	従来 of 取組み	53
第3章	市営住宅における課題抽出	54
第4章	長寿命化に関する基本方針の設定	
4-1	ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針	56
4-2	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	56
4-3	市営住宅ストック活用の基本方針	56
第5章	長寿命化を図るべき市営住宅の検討	
5-1	対象	58
5-2	将来供給戸数の算定	59
5-3	団地別・住棟別事業手法の選定（1～3次判定）	66
第6章	市営住宅の改善又は建替え等に関する実施方針	
6-1	点検の実施方針の設定	93
6-2	計画修繕の実施方針の設定	94
6-3	改善事業の実施方針の設定	99
6-4	建替え事業の実施方針の設定	100
第7章	長寿命化のための事業実施予定一覧の作成	
7-1	計画修繕・改善事業の実施予定一覧【様式1】	101
7-2	新規整備事業及び建替え事業の実施予定一覧【様式2】	103
7-3	共同施設に係る事業の実施予定一覧【様式3】	103
第8章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	104
第9章	計画の推進に向けて	111
参考資料		112

第1章 計画の背景・目的等

1-1 背景及び目的

本市では平成 11 年 3 月に「岸和田市営住宅再生マスタープラン」、平成 16 年 3 月に「岸和田市営住宅ストック総合活用計画」、平成 24 年 3 月に「岸和田市営住宅ストック総合活用計画（公営住宅等長寿命化計画）」を策定し、老朽化の著しい木造住宅の建替えや諸改善事業による良質な市営住宅ストックの形成に取り組んできました。

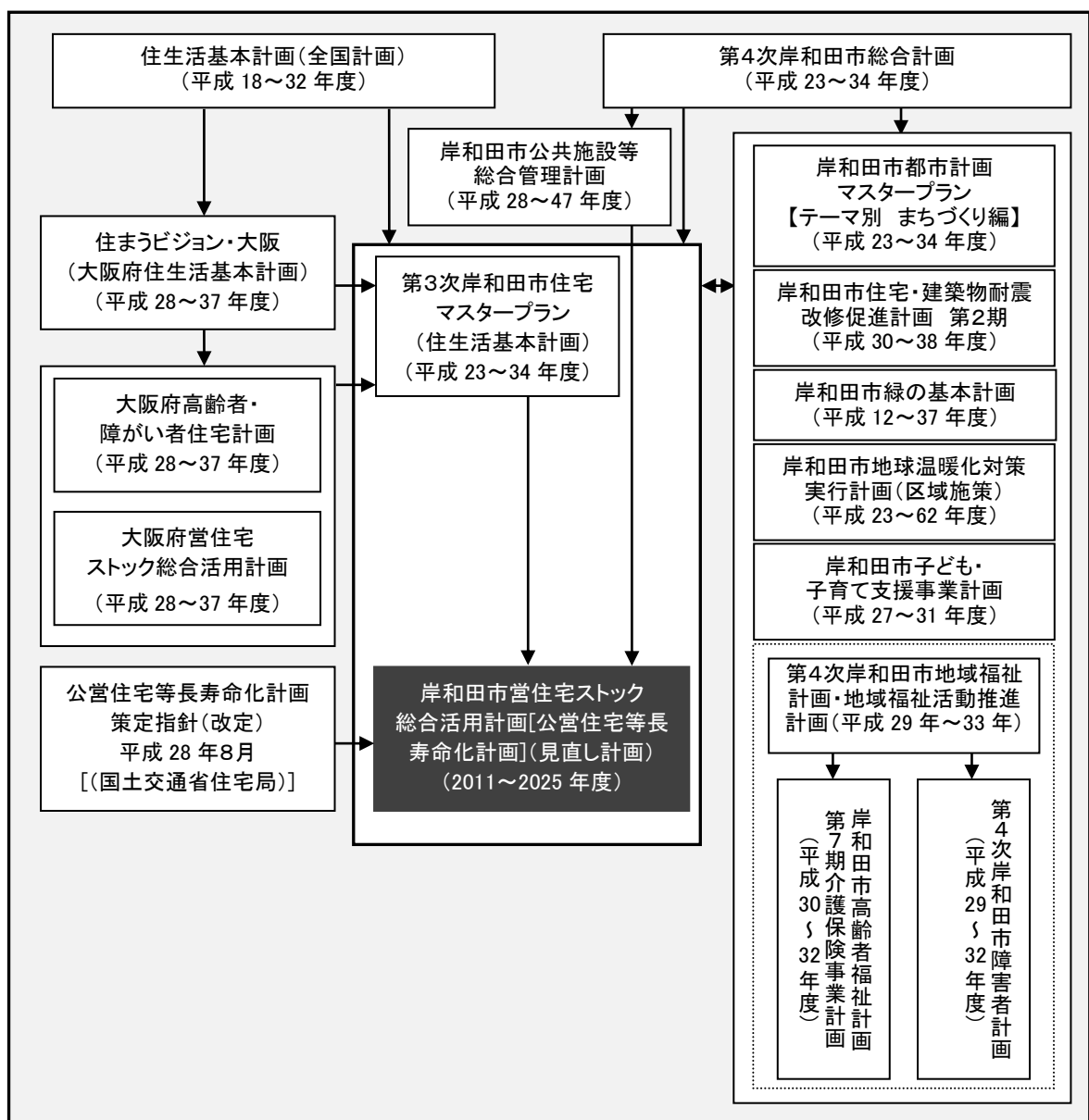
本計画は、平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定されたことを受け、また、本市の人口動向や住宅確保配慮者の状況を踏まえて、本市が管理する市営住宅を対象に実施するものです。具体的には、住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を図るため、今後 30 年程度の中長期的視点に立ち、従来の事後保全的な措置から住宅の長寿命化に資する予防的な管理や改善事業等の計画を定め、また、将来の人口減少を見据えた公営住宅のあり方の再検討に基づいた計画の見直しを行うことを目的とします。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、平成 24 年 1 月に策定した「第 3 次岸和田市住宅マスタープラン（住生活基本計画）」の部門別計画として位置づけます。

本計画は、計画の位置づけは変わりませんが、平成 28 年 8 月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（国土交通省住宅局）を受けた見直し計画としての性格を持ちます。

また、本計画は平成 28 年 2 月に策定された「岸和田市公共施設等総合管理計画」に基づく個別施設計画として位置づけます。



1-3 計画期間

本計画は、平成 24 年 3 月に策定された既定計画の計画期間（2011～2022 年度）中ですが、人口減少・高齢者等の進行や社会情勢が大きく変化しつつあること及び本市の財政状況等も踏まえた見直し計画という位置づけを持ちつつも、目標年度を 3 年間延長し、現在から約 7 年後の 2025 年度と設定します。

なお、中長期にわたって人口減少や高齢化が今後も進行していくことや市民の住生活を取り巻く経済社会環境の変化が予想されることから、計画期間後も見据えた計画策定を行うと共に、市営住宅を取り巻くさらなる環境変化が発生した場合には、計画期間中であっても点検・見直しを行います。

計画期間：2025 年度

1-4 計画策定フロー

本計画の策定のフローは「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成 28 年 8 月改定 国土交通省住宅局）にしたがって以下のように設定します。

■計画策定フロー

1章 計画の背景・目的等

・背景及び目的 ・計画の位置づけ ・計画期間 ・計画策定フロー

2章 市営住宅ストック状況の把握・整理

・市の人口・世帯数の状況 ・住宅ストックの概要 ・居住者の状況 ・応募者の状況
・従来の取組み

3章 市営住宅における課題抽出

4章 長寿命化に関する基本方針の設定

・ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針
・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
・市営住宅ストック活用の基本方針

5章 長寿命化を図るべき市営住宅の検討

・対象
・将来供給戸数の算定
・団地別・住棟別事業手法の選定
(1～3次判定)

新規
整備
事業

維持管理

計画
修繕

改善事業
(個別改善、
全面的改善)

建
替
事
業

用
途
廃
止

6章 市営住宅の改善又は建替え等に関する実施方針

点検の実施
方針の設定

計画修繕の
実施方針の
設定

改善事業の
実施方針の
設定

建替え事業
の実施方針
の設定

7章 長寿命化のための事業実施予定一覧の作成

【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え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(集会所・遊具等)

8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

・新規整備及び建替え事業住宅等 → 建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮
した LCC の縮減効果の算出
・長寿命化型改善事業または全面的
改善事業住宅等 → LCC の縮減効果の算出

9章 計画の推進に向けて

第2章 市営住宅ストック状況の把握・整理

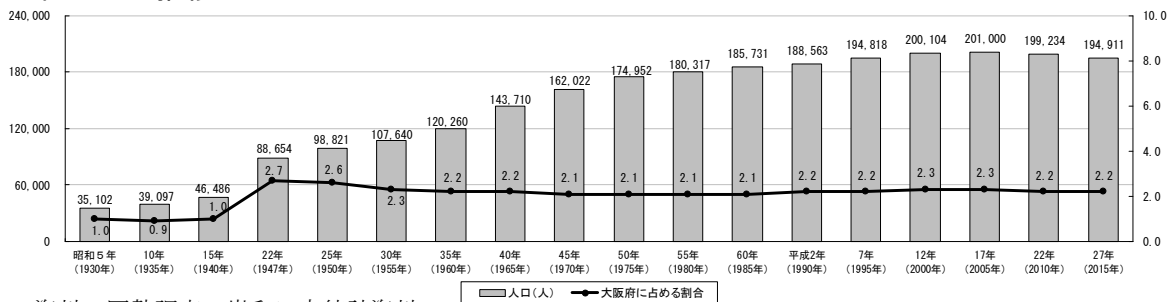
2-1 市の人口・世帯数の状況

(1) 総人口の推移

本市の人口は、昭和 30 年代の高度成長期から急激に増加し、その後、その傾向は緩やかになるものの近年まで増加を続け、2005（平成 17）年には 201,000 人に達しました。

しかし、その後人口は減少に転じ、直近の 2015（平成 27）年には 194,911 人と 20 万人の大台を割り込んでいます。なお、大阪府に占める本市の人口割合は、昭和 30 年以降 2%強と横ばいで推移しています。

■総人口の推移



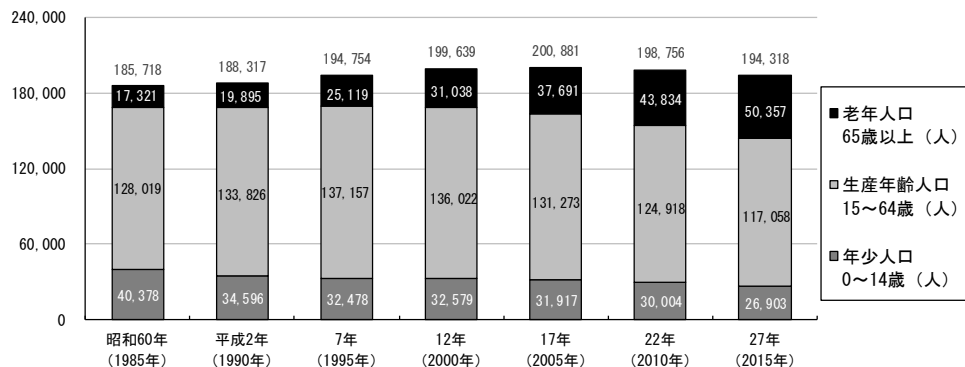
資料：国勢調査、岸和田市統計資料

(2) 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別人口の推移をみると、年少人口は 1985（昭和 60）年に 40,378 人であったものが、2015（平成 27）年で 26,903 人と約 3分の2程度に減少しています。また、生産年齢人口は 1995（平成 7）年の 137,157 人をピークに減少に転じ、2015（平成 27）年で 117,058 人とピーク時から 1 割程度減少しています。

一方、老年人口は増加を続け、2015（平成 27）年で 50,357 人となっています。

■年齢3区分別人口の推移



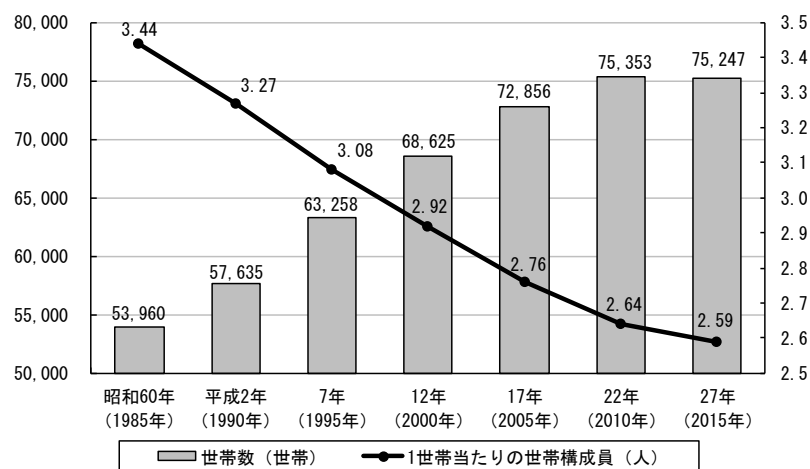
資料：国勢調査（年齢不詳除く）、岸和田市統計資料

(3) 世帯の状況

本市の世帯数は、1985（昭和 60）年に 53,960 世帯であったものが、2010（平成 22）年に 75,353 世帯のピーク後、減少に転じ、2015（平成 27）年には 75,247 世帯となっています。

一方、1 世帯あたり世帯構成員数は、1985（昭和 60）年に 3.44 人/世帯であったものが、2015（平成 27）年には 2.59 人/世帯となっており、小家族化が進行しています。

■世帯数と 1 世帯あたり世帯構成員の推移



資料：国勢調査

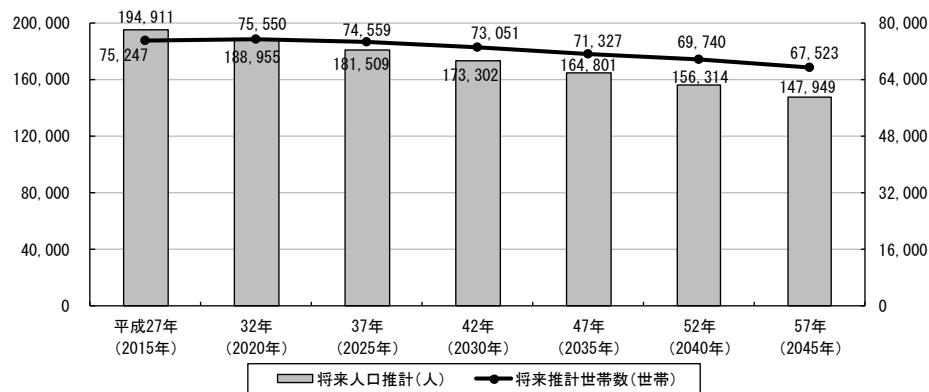
(4) 市の将来人口推計

社人研等の推計によると、2015（平成 27）年の国勢調査では 194,911 人であった本市の人口は、2040（平成 52）年には 156,314 人まで減少すると推計されます。

このうち、年少人口は、2015（平成 27）年の 26,926 人から 2040（平成 52）年には 17,754 人に、生産年齢人口は 2015（平成 27）年の 117,414 人から 2040（平成 52）年には 82,377 人に、それぞれ減少すると推計されています。

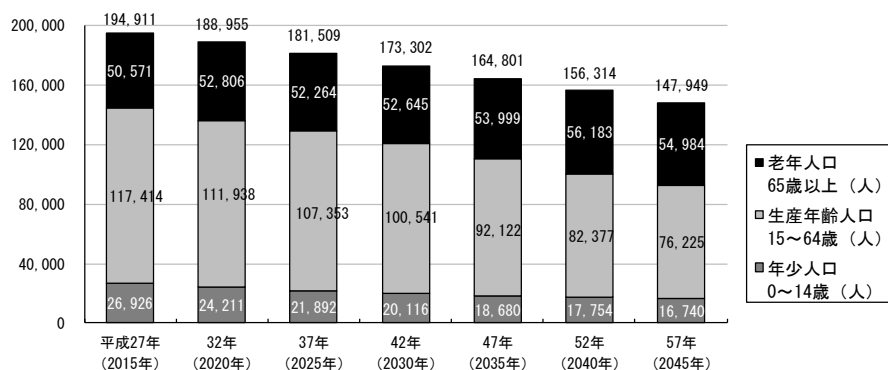
一方、老年人口は、増加を続け、2015（平成 27）年の 50,571 人から 2040（平成 52）年にはピークを迎え、56,183 人になると推計されています。

■将来人口・世帯推計（社人研等推計値）



資料：人口は国立社会保障・人口問題研究所「男女・年齢（5歳）階級別データ『日本の地域別将来推計人口』（平成 30（2018）年推計）27. 大阪府」、
世帯数は国土交通省「ストック推計プログラム」
平成 27 年（2015 年）は国勢調査実績値

■年齢3区分別将来人口推計（社人研等推計値）



資料：国立社会保障・人口問題研究所「男女・年齢（5歳）階級別データ『日本の地域別将来推計人口』（平成 30（2018）年推計）27. 大阪府」

2-2 住宅ストックの概要

(1) 住宅ストックの状況

1) 管理戸数

- ・本市は 760 戸（うち改良住宅 40 戸、市単住宅 6 戸）の市営住宅ストックを有しています。
- ・一方、府営住宅は 5,466 戸（P11 の一覧表参照）であり、市営住宅の約 7.2 倍の戸数を有しています。
- ・全世帯数に対する割合は、本市では市営住宅で 1.0%、公営住宅全体では 8.3%となっています。合計で見ると泉州地域全体とほぼ同じ割合ですが、府内全体と比較すると 4.5 ポイント高くなっています。
- ・その他、本市内には都市再生機構団地が 1 団地の他、民間のサービス付き高齢者向け住宅が 20 ヶ所以上供給されています。（P11,12 参照）

■本市における公営住宅等ストックの現状 (H30.10.1 現在)

種 別	管理戸数(戸)
市営住宅	760
公営住宅	714
改良住宅	40
市単住宅	6
府営住宅	5,466
合 計	6,226

資料：岸和田市・大阪府資料

■公営住宅管理戸数の世帯数に対する割合 (H30.10.1 現在) 単位：戸、%

	全世帯数(世帯)	公営住宅(世帯数に対する割合)(H30.10.1現在)					
	(H27国調)	市営		府営		合計	
岸和田市	75,247	760	1.0	5,466	7.3	6,226	8.3
泉州地域全体	701,931	7,837	1.1	48,431	6.9	56,268	8.0
府内全体	3,923,887	22,164	0.6	127,827	3.3	149,991	3.8

資料：大阪府統計年鑑（国勢調査）、岸和田市資料、大阪府資料

2) 特定目的住宅

- ・改良住宅を除く市営住宅 720 戸のうち、母子世帯向け特定目的住宅が 18 戸、車いす使用世帯向け特定目的住宅が 7 戸確保されています。
- ・母子世帯向けは、八木住宅に 18 戸がまとまって確保されています。

- ・車いす使用世帯向けは、新築 50 戸に 1 戸の割合で整備しており、現在は松風住宅、松ヶ丘住宅及び桜台住宅にそれぞれ 2 戸、尾生住宅に 1 戸が確保されています。

■市営住宅における特定目的住宅の状況（H30. 10. 1 現在）

種 別	管理戸数(戸)	割 合(%)
市営住宅	760	—
改良住宅	40	—
公営住宅＋市単住宅	720	100.0
一般住戸	695	96.5
母子世帯向け特定目的住宅	18	2.5
車いす使用世帯向け特定目的住宅	7	1.0

資料：岸和田市資料

3) 構造・竣工年度

- ・市営住宅 760 戸の内訳は、木造 192 戸、耐火造 568 戸で、耐火造の方が多くなっています（約 3 倍）。
- ・竣工年度は、木造はすべてが昭和 36 年以前であり、昭和 30 年前後の竣工が最も多くなっています。一方、耐火造はほとんどが昭和 40 年以降であり、その中でも昭和 40 年代の竣工が最も多く、次いで昭和 60 年以降の竣工と続きます。
- ・近年では、桜台住宅（68 戸）が平成 27 年に竣工しました。
- ・耐用年数との比較では、木造は 192 戸のすべてが平成 3 年に耐用年数（30 年）を超過していました。一方、耐火造は平成 30 年時点で 236 戸が耐用年数（70 年）の 1 / 2 を超過しています。
- ・計画期間の 2025 年までに耐用年限を迎える耐火造住棟は存在しません。

■市営住宅における構造別竣工年度別の管理戸数（H30. 10. 1 現在） 単位：戸

	S29以前	S30～ S39	S40～ S49	S50～ S59	S60～H6	H7～16	H17以降	合 計
木 造	67	125	—	—	—	—	—	192
耐火造	—	24	194	18	180	84	68	568
合 計	67	149	194	18	180	84	68	760

資料：岸和田市資料

■市営住宅における耐用年限の経過状況別管理戸数（H30. 10. 1 現在）

単位：戸

構 造 (耐用年限)	H3時点で 耐用年限を 超過	H30までに 耐用年限の 1/2を超過*	H31時点で 耐用年限の 1/2未超過	合 計
木 造(30年)	192	—	—	192
耐火造(70年)	—	236	332	568
合 計	192	236	332	760

資料：岸和田市資料 *耐火造の場合、昭和 57 年以前に建設された住戸

4) 住戸専用面積

- ・木造はほとんどが 28 m²あるいは 35 m²の住戸で、すべてが 40 m²未満（2K）の住戸となっています。
- ・耐火造は約 50～60 m²の住戸が最も多くなっています。
- ・居住水準との関係では、3 人世帯の最低居住面積水準を満たさない規模（40 m²未満）の住戸は、木造で 192 戸、耐火造でも 126 戸あり、市営住宅全体の 41.8% となっています。
- ・ちなみに 2 人世帯の最低居住面積水準を満たさない規模（30 m²未満）の住戸は、耐火造では存在しません。

■市営住宅における住戸専用面積別管理戸数（H30. 10. 1 現在）

単位：戸

	30m ² 未満	30～40m ²	40～50m ²	50～60m ²	60～70m ²	70m ² 以上	合 計
木 造	90	102	—	—	—	—	192
耐火造	—	126	56	194	135	57	568
合 計	90	228	56	194	135	57	760

資料：岸和田市資料

（参考） 国の定める居住水準における住戸専用面積（住生活基本法）

単位：m²

世帯人員	1人	2人	3人	4人
最低居住面積水準	25	30	40	50
都市居住型誘導居住面積水準	40	55	75	95

（2）住宅敷地の状況

1) 敷地規模

- ・市営住宅 16 団地のうち、1 ha 未満が 13 団地あり、全体の約 3/4 を占めています。0.5ha 前後の比較的小規模敷地の住宅団地が多く、最大敷地は五月ヶ丘住宅の約 2.1ha となっています。

■市営住宅における敷地規模別団地数（H30. 10. 1 現在）

単位：団地

	0.2ha 未満	～ 0.4ha	～ 0.6ha	～ 0.8ha	～ 1.0ha	～ 1.2ha	～ 1.4ha	1.4ha 以上	合 計
木 造	—	2	1	1	—	1	—	1	6
木 造 ＋耐火造	—	—	—	—	1	—	—	—	1
耐火造	1	2	5	—	—	—	1	—	9
市営住宅計	1	4	6	1	1	1	1	1	16
府営住宅計	—	—	—	2	—	—	—	11	13

※府営住宅は岸和田市内団地。

※松ヶ丘住宅は 1 団地として敷地面積 12,538.09 m²とした。

資料：岸和田市資料、大阪府資料

(参考) 岸和田市内の府営住宅一覧 (H30. 3 現在)

番号	住宅名称	所在地	建設年度	構造	供給戸数	入居戸数	募集倍率
1	春木旭	春木旭町	1970 年	RC	296	289	4.1
2	岸和田田治米	田治米町	1970 年	RC	720	582	0.1
3	岸和田土生	土生町 5	1972 年	RC・SRC など	601	565	6.6
4	岸和田天神山	天神山町 1	1978 年	RC	580	433	0.1
5	岸和田春木	吉井町 1	1993 年	RC	254	236	2.6
6	岸和田額原	額原町	1992 年	RC	174	155	1.6
7	岸和田吉井	吉井町 3,4	1993 年	RC	966	907	7.2
8	岸和田荒木	荒木町 2	1994 年	RC	654	612	10.3
9	岸和田並松	並松町	1993 年	RC	85	81	15.3
10	岸和田磯上	磯上町 1	2000 年	RC	95	93	13.7
11	岸和田磯上第 2	額原町	2002 年	RC	193	178	6.2
12	岸和田大町	大町 4	2003 年	RC	399	376	16.6
13	岸和田下池田	下池田町 3	2003 年	RC	392	371	20.5
14	岸和田額原 【特公賃】	額原町	1993 年	RC	57	38	-
合計					5,466	4,916	

資料：大阪府営住宅一覧（東急コミュニティ（指定管理者））

(参考) 岸和田市内の都市再生機構（UR 都市機構）団地一覧 (H30. 3 現在)

番号	住宅名称	所在地	建設年度	構造	供給戸数	備考
1	春木	春木泉町 1	1970 年	RC	676	

資料：都市再生機構団地一覧

(参考) 岸和田市内のサービス付き高齢者向け住宅一覧 (H30(2018).10 現在)

番号	住宅名称	所在地	竣工年	構造	供給戸数	備考
1	そうせい春木	春木本町 9-15	2012 年	木造	46	
2	しらさぎの郷	南上町 2 丁目 22-13	2011 年	木造	31	
3	そうせい土生	土生町 2 丁目 27-46	2011 年	木造	31	
4	サービス付き高 齢者向け住宅 ハート	尾生町 5 丁目	2018 年	鉄骨造	20	
5	丸福 kishiwada	上野町東	2017 年	鉄骨造	31	
6	ライクファミリ ー岸和田	池尻町 93-1	2012 年	木造	31	
7	ケア・ブリッジ 下松	上松町 2 丁目 1-11	2010 年	木造	30	
8	弥生桜 貳番館	箕土路町 1 丁目 19-27	2011 年	木造	31	
9	清風苑 岸和田	箕土路町 2 丁目 7-24	2010 年	木造	32	
10	フジパレスシニ ア岸和田市土生 町	土生町 1796- 3 の一部	2019 年	木造	30	
11	エクセレンス花 水木	土生町 2 丁目 26-10	2014 年	鉄骨造	18	
12	サービス付き高 齢者住宅 きぼ うの輪三田の家	三田町 117-1	2018 年	木造	18	
13	ケアネット徳洲 会岸和田	磯上町 4 丁目 22-40	2012 年	鉄骨造	123	一部 RC 造
14	アルファケア岸 和田	中井町	2015 年	鉄骨造	34	
15	サービス付き高 齢者住宅 コリ オン下松	下松町	2018 年	鉄骨造	50	
16	七福庵	大北町 6-5	2016 年	鉄骨造	14	重量鉄骨造
17	ポポロ・スター ジュ岸和田	春木宮川町 12-18	2013 年	鉄骨造	29	
18	サービス付き高 齢者住宅 心の 家	八阪町 3 丁目 5-2	2001 年	鉄骨造	26	
19	サービス付き高 齢者向け住宅 のばな	尾生町	2012 年	鉄骨造	24	
20	グリーンパーク 荒木	荒木町 1 丁目 8-3	2013 年	鉄骨造	23	
21	潤いの杜きしわ だ	下池田町 1 丁目 2-8	2015 年	鉄筋コ ンクリ ート造	33	
22	サービス付き高 齢者住宅 コリ オン久米田	池尻町 384-4	2014 年	鉄骨造	29	
合計					734	

資料：サービス付き高齢者向け住宅情報検索システム ((一財) 高齢者住宅協会)

2) 都市計画

- ・用途地域については、第1種住居地域が12団地と3/4を占める他、すべてが住居系用途地域に立地しています。
- ・風致地区には2団地が立地（下表参照）しています。風致地区には建築物の高さ制限（15m）、建ぺい率（40%）、外壁の後退距離（隣地 1.0m、道路側 1.8m）が定められています。
- ・その他、5団地については、敷地内に都市計画施設予定地を含んでいます。

■市営住宅における都市計画用途地域別団地数・管理戸数（H30.10.1現在） 単位：戸

用途地域 (容積率／建ぺい率)	木 造		木造＋耐火造		耐火造		市営住宅計	
	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数
第1種低層住居専用地域 (80%/40%)	—	—	—	—	1	30	1	30
第1種中高層住居専用地域 (200%/60%)	2	96	1	53	—	—	3	149
第2種中高層住居専用地域 (200%/60%)	—	—	—	—	—	—	—	—
第1種住居地域 (200%/60%)	4	73	—	—	8	508	12	581
第2種住居地域 (200%/60%)	—	—	—	—	—	—	—	—
合 計	6	169	1	53	9	538	16	760
(再 掲)								
風致地区(高さ制限15m以下)	—	—	—	—	※2 2	60	2	60
都市計画施設含む団地	※1 2	117	—	—	※3 3	192	5	309

※複数の用途にまたがる団地は、敷地の大半を含む用途とする。

※1 下野町（44戸）、五月ヶ丘（73戸）

※2 松ヶ丘住宅4棟及び5棟（30戸）、尾生（30戸）

※3 松ヶ丘（102戸）、八木（18戸）、大宮（72戸）

(3) 市営住宅の概要

本市の市営住宅の全体概要を示したものが以下です。本市の市営住宅は現在 16 団地あります。また、団地別・住棟別の概要を次々頁以下に示します。

■市営住宅の全体概要（H30.10.1 現在）

住宅名	構造	棟数	棟番号	管理戸数	建設年度	敷地面積 (㎡)	地域・地区
1)下野町住宅	木造	—	—	44	S23～36	10,937.62	第一種住居地域、高度地区第3種
2)松風住宅	高耐	1	1	78	H5～6	4,255.42	第一種住居地域、高度地区第3種
3)松ヶ丘住宅	中耐	5	1	24	S62	1,2,3棟 7,825.00	第一種住居地域、高度地区第3種
			2	24	S63		
			3	24	H1		
			4	18	H2	4,5棟 4,713.09	第一種低層住居専用地域、高度地区第1種、風致地区
			5	12	H3		
4)八木住宅	中耐	1	1	18	S54	1,391.53	第一種住居地域、高度地区第3種
5)岡山住宅	木造	—	—	16	S27～31	3,425.20	第一種住居地域、高度地区第3種
6)上松住宅	木造	—	—	23	S28	6,105.76	第一種中高層住居専用地域、高度地区第2種
	中耐	1	—	30	S48	2,725.32	
7)山下住宅	木造	—	—	9	S28～29	6,188.77	第一種住居地域、高度地区第3種
8)神須屋住宅	木造	—	—	4	S29	3,489.60	第一種住居地域、高度地区第3種
9)あけぼの住宅	高耐	1	—	54	H15	4,729.44	第一種住居地域、高度地区第3種
10)下池田住宅	木造	—	—	23	S32	4,765.88	第一種中高層住居専用地域、高度地区第2種
11)五月ヶ丘住宅	木造	—	—	73	S33～36	20,784.48	第一種中高層住居専用地域、高度地区第2種
12)尾生住宅	中耐	1	—	30	H9～10	4,443.69	第一種低層住居専用地域、高度地区第1種、風致地区
13)大宮住宅	中耐	3	1	24	S39	4,731.43	第一種住居地域、高度地区第3種
			2	24	S41		
			3	24	S43		
14)岸野住宅	中耐	2	1	30	S44	2,565.67	第一種住居地域、高度地区第3種
			2	24	S45		
15)八幡住宅*	高耐	1	1	62	S49,51	3,274.39	第一種住居地域、高度地区第3種
16)桜台住宅	高耐	1	—	68	H27	4,267.43	第一種住居地域、高度地区第3種
合計				760			

*改良住宅 40 戸を含む。

(注) 高耐：高層耐火住棟（6階以上）の略 中耐：中層耐火住棟（3～5階）の略

1) 下野町住宅

■全体概要

項 目		内 容
所在地		下野町一丁目2番10号～8番15号
構造別建設年度／築後年数（H30末）		木造 S23、25、28、36／70～57年
地域・地区		第一種住居地域、高度地区第3種
法定容積率／法定建ぺい率（％）		200／60
棟数／管理戸数		全体 44戸
敷地面積（㎡）		全体 10,937.62
延べ面積（㎡）		1,798.14
現況容積率／現況建ぺい率（％）		—
附帯施設等	駐車場	無
	駐輪場	無
	集会所	有(空き家利用)
	児童遊園	無
	その他	—
備考		敷地内に都市計画道路あり

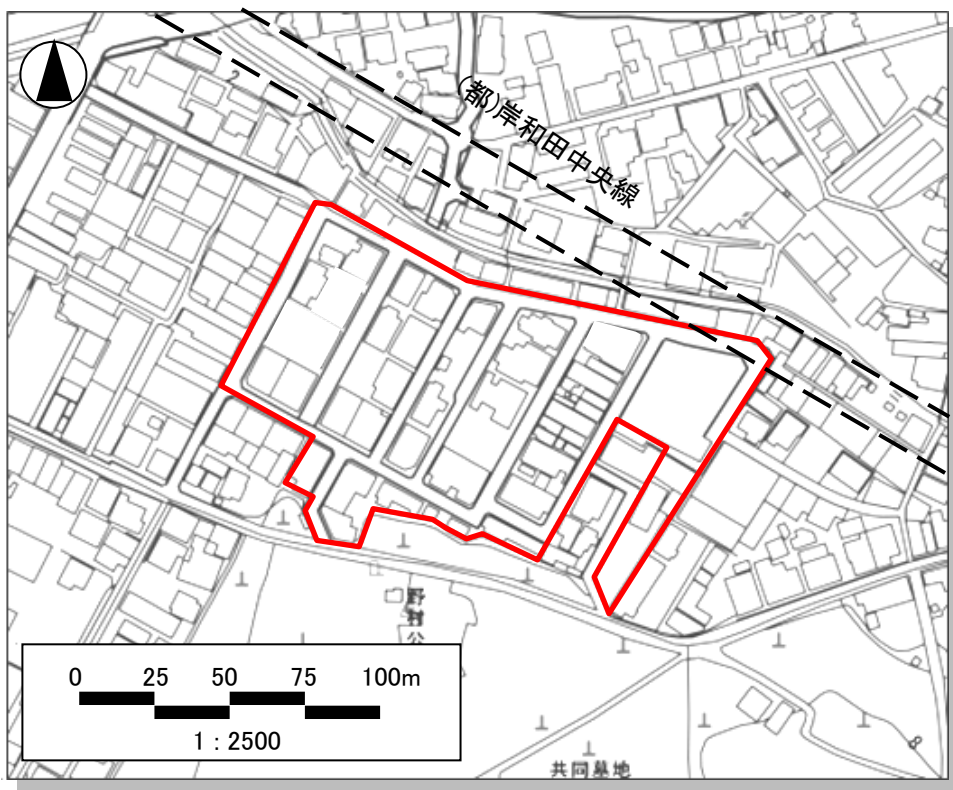
■棟別概要

棟番号等 項目	全体	備考
建設年度	S23 ～36	
当初建設戸数	74	
廃止戸数	30	うち滅失5戸
管理戸数	44	
空き家戸数	19	
入居戸数	25	
構造・階数・アクセス方式	木造 平屋	
延べ面積（㎡）	1,798.14	
エレベータの有無	—	
階段室等の手摺	—	
入り口の段差	—	
住居形式（戸数）	2K-28.94	
住戸専用面積（㎡／戸）	～38.84	
二方向避難	—	
防火区画	—	
浴室の有無	—	
給湯方式	—	
住戸内段差	—	
住戸内手摺	—	
耐震診断の必要性	—	
一次診断の判定	—	
特目等	市単住宅 (6戸)	

■主要な改善・修繕履歴等

特になし

■下野町住宅位置図



■現況写真

平成 30 年 9 月撮影



2) 松風住宅

■全体概要

項 目		内 容
所在地		松風町7番1号
構造別建設年度／築後年数（H30末）		高耐 H5～6／25～24年
地域・地区		第一種住居地域 高度地区第3種
法定容積率／法定建ぺい率（％）		200／60
棟数／管理戸数		1棟／78戸
敷地面積（㎡）		4,255.42(児童遊園含む)
延べ面積／建築面積（㎡）		5,678.54／1,169.85
現況容積率／現況建ぺい率（％）		133.4／27.5
附帯施設等	駐車場	平面 51台
	駐輪場	有
	集会所	無
	児童遊園	有
	その他	受水槽、ポンプ室、電気室、ごみ置場
備考		

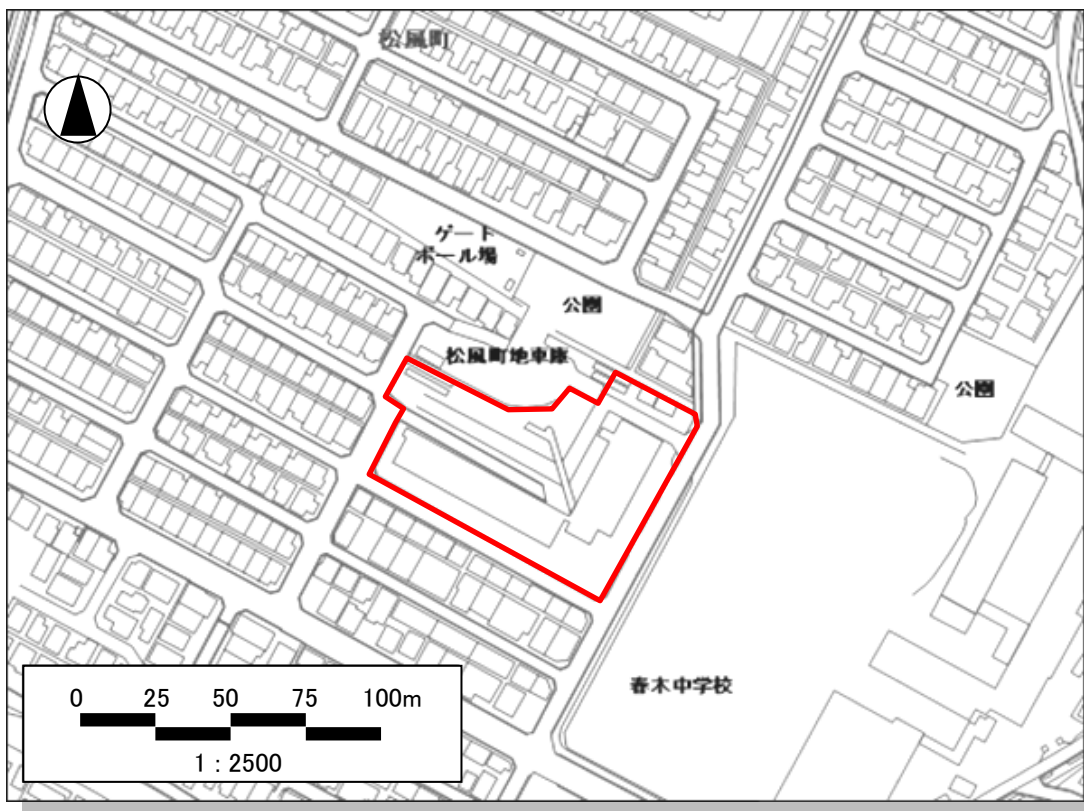
■棟別概要

棟番号等 項目	全体	備考
建設年度	H5～6	
当初建設戸数	78	
廃止戸数	—	
管理戸数	78	
空き家戸数	5	
入居戸数	73	
構造・階数・アクセス方式	RC(ラーメン)6F・片廊下	
延べ面積(㎡)	5,678.54	
エレベータの有無	有	
階段室等の手摺	有(階段室)	
入り口の段差	無	
住居形式(戸数)	2LDK(28)‑58.09	
住戸専用面積(㎡／戸)	3LDK(48)‑69.79 2DK 車いす(2)‑58.09	
二方向避難	○	
防火区画	○	
浴室の有無	有(UB)	
給湯方式	2ヶ所	
住戸内段差	無	
住戸内手摺	便所、浴室、洗面	
耐震診断の必要性	無	
一次診断の判定	—	
特目等	車いす(2戸)	

■主要な改善・修繕履歴等

特になし

■松風住宅位置図



■現況写真

平成 30 年 9 月撮影



3) 松ヶ丘住宅

■全体概要

項 目		内 容
所在地		小松里町1153番地の2
構造別建設年度／築後年数(H30末)		中耐 S62～H3／31～27年
地域・地区		第一種住居地域 高度地区第3種 第一種低層住居専用地域 高度地区第1種 風致地区
法定容積率／法定建ぺい率(%)		200／60 80／40
棟数／管理戸数		5棟／102戸
敷地面積(㎡)		1,2,3棟 7,825.00 4,5棟 4,713.09
延べ面積／建築面積(㎡)		4,833.54／1,400.75 2,090.20／747.75
現況容積率／現況建ぺい率(%)		61.8／17.9 44.3／15.9
附帯施設等	駐車場	41台 22台
	駐輪場	有 有
	集会所	有(3棟敷地内、136.85㎡)
	児童遊園	有 有
	その他	ごみ置場 ごみ置場
備考		都市計画道路により2団地に分断

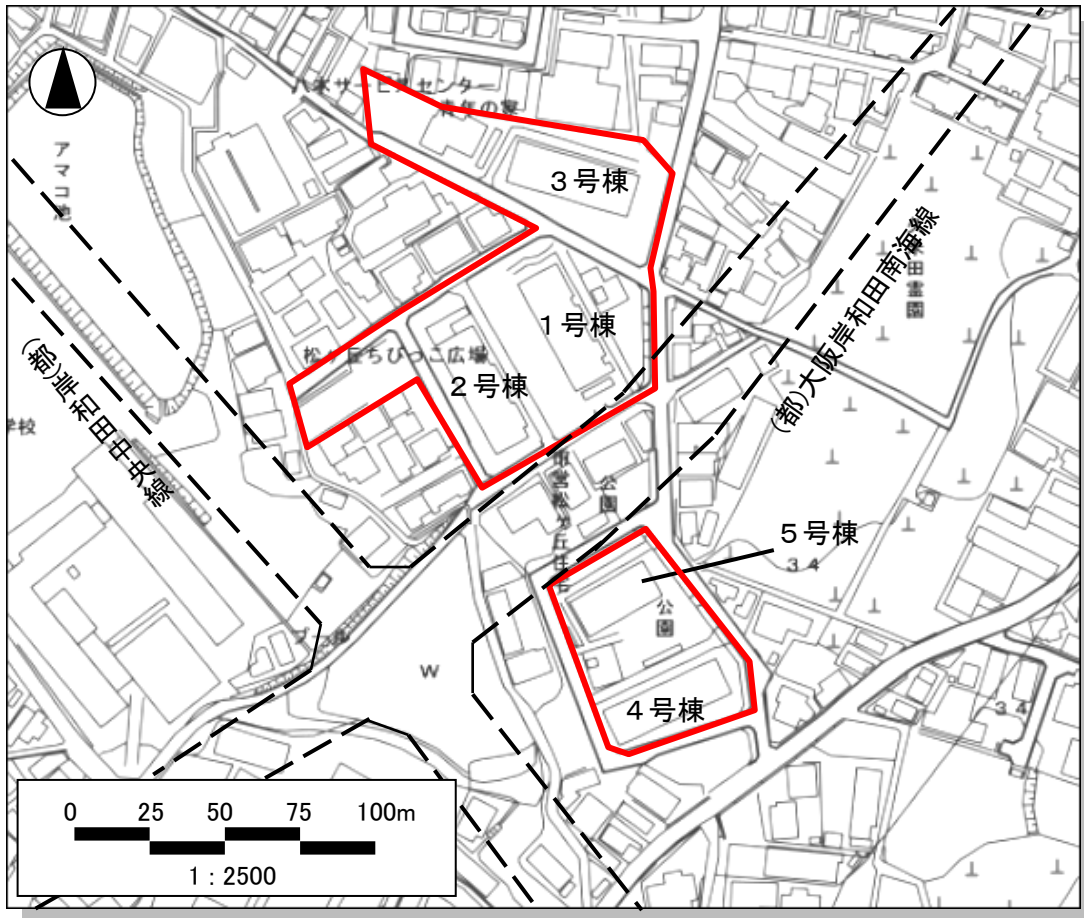
■棟別概要

棟番号等 項目	1	2	3	4	5
建設年度	S62	S63	H1	H2	H3
当初建設戸数	24	24	24	18	12
廃止戸数	—	—	—	—	—
管理戸数	24	24	24	18	12
空き家戸数	1	1	1	1	1
入居戸数	23	23	23	17	11
構造・階数・アクセス方式	RC(壁)4F・階段	RC(壁)4F・階段	RC(壁)4F・階段	RC(壁)3F・階段	RC(壁)3F・階段
延べ面積(㎡)	1,548.27	1,574.21	1,711.06	1,259.40	830.80
エレベータの有無	無	無	無	無	無
階段室等の手摺	有	有	有	有	有
入り口の段差	無	無	無	無	無
住居形式(戸数) 住戸専用面積 (㎡／戸)	2DK(8)～53.89 3DK(16)～58.26	3DK(24)～58.26	3DK(22)～58.26 2DK 車いす (2)～58.26	3DK(18)～61.74	3DK(12)～61.74
二方向避難	○	○	○	○	○
防災区画	○	○	○	○	○
浴室の有無	有(UB)	有(UB)	有(UB)	有(UB)	有(UB)
給湯方式	BF風呂釜	BF風呂釜	BF風呂釜	BF風呂釜	BF風呂釜
住戸内段差	無	無	無	無	無
住戸内手摺	無	無	無	無	無
耐震診断の必要性	無	無	無	無	無
一次診断の判定	—	—	—	—	—
特目等	—	—	車いす(2戸)	—	—

■主要な改善・修繕履歴等

平成 28 年度 給水ポンプ改修工事

■松ヶ丘住宅位置図



■現況写真

平成 30 年 9 月撮影



4) 八木住宅

■全体概要

項 目		内 容
所在地		小松里町1200番地の3
構造別建設年度／築後年数（H30末）		中耐 S54年／39年
地域・地区		第一種住居地域 高度地区第3種
法定容積率／法定建ぺい率（％）		200／60
棟数／管理戸数		1棟／18戸
敷地面積（㎡）		1,391.53
延べ面積／建築面積（㎡）		874.58／303.03
現況容積率／現況建ぺい率（％）		62.9／21.8
附帯施設等	駐車場	8台
	駐輪場	有
	集会所	無
	児童遊園	有
	その他	受水槽、ポンプ室、H10年公共下水
備考		都市計画道路あり

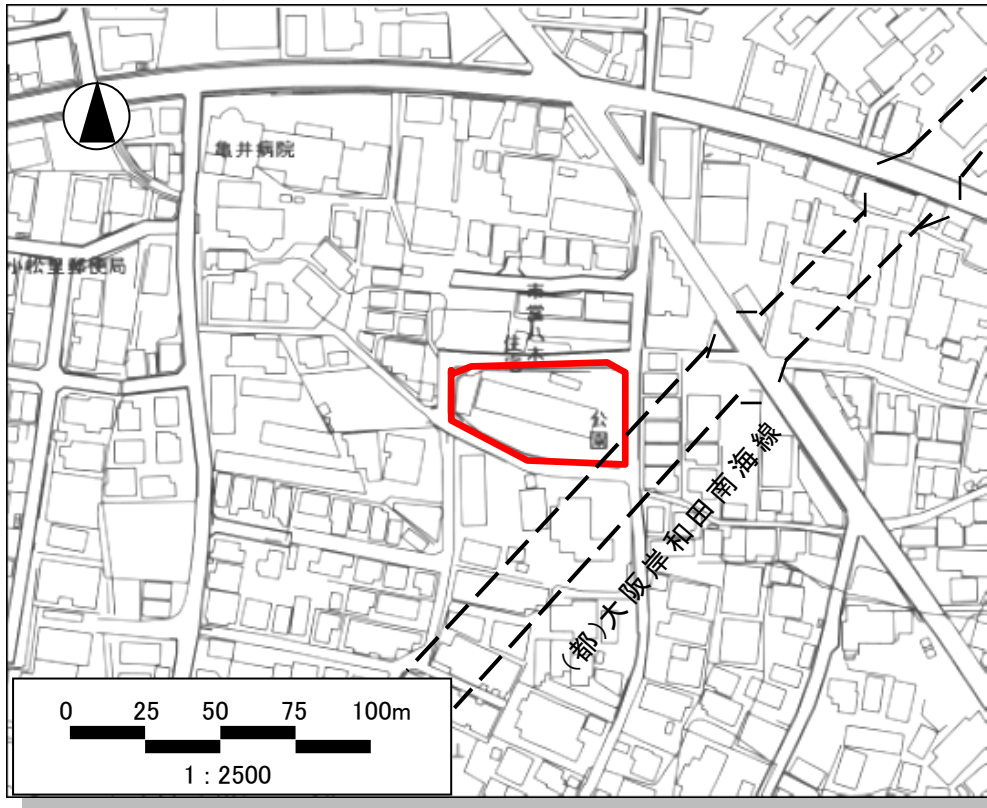
■棟別概要

項目	棟番号等	
	1	備考
建設年度	S54	
当初建設戸数	18	
廃止戸数	—	
管理戸数	18	
空き家戸数	11	
入居戸数	7	
構造・階数・アクセス方式	RC(壁)3F・階段	
延べ面積（㎡）	874.58	
エレベータの有無	無	
階段室等の手摺	無	
入り口の段差	有	
住居形式（戸数）	2DK(18)~42.74	
住戸専用面積（㎡／戸）		
二方向避難	○	
防火区画	○	
浴室の有無	有(AS防水) 一部FRP	
給湯方式	無	
住戸内段差	有	
住戸内手摺	無	空き家修繕で8戸設置済
耐震診断の必要性	有	
一次診断の判定	OK	
特目等	母子(18戸)	

■主要な改善・修繕履歴等

平成 27 年度
給排水設備改修・風呂釜設置工事

■八木住宅位置図



■現況写真

平成 30 年 9 月撮影



5) 岡山住宅

■全体概要

項 目		内 容
所在地		岡山町1238番地
構造別建設年度／築後年数（H30末）		木造 S27、28、30、31／66～62年
地域・地区		第一種住居地域 高度地区第3種
法定容積率／法定建ぺい率（％）		200／60
棟数／管理戸数		全体 16戸
敷地面積（㎡）		全体 3,425.20
延べ面積（㎡）		449.44
現況容積率／現況建ぺい率（％）		—
附帯施設等	駐車場	無
	駐輪場	無
	集会所	無
	児童遊園	無
	その他	—
備考		

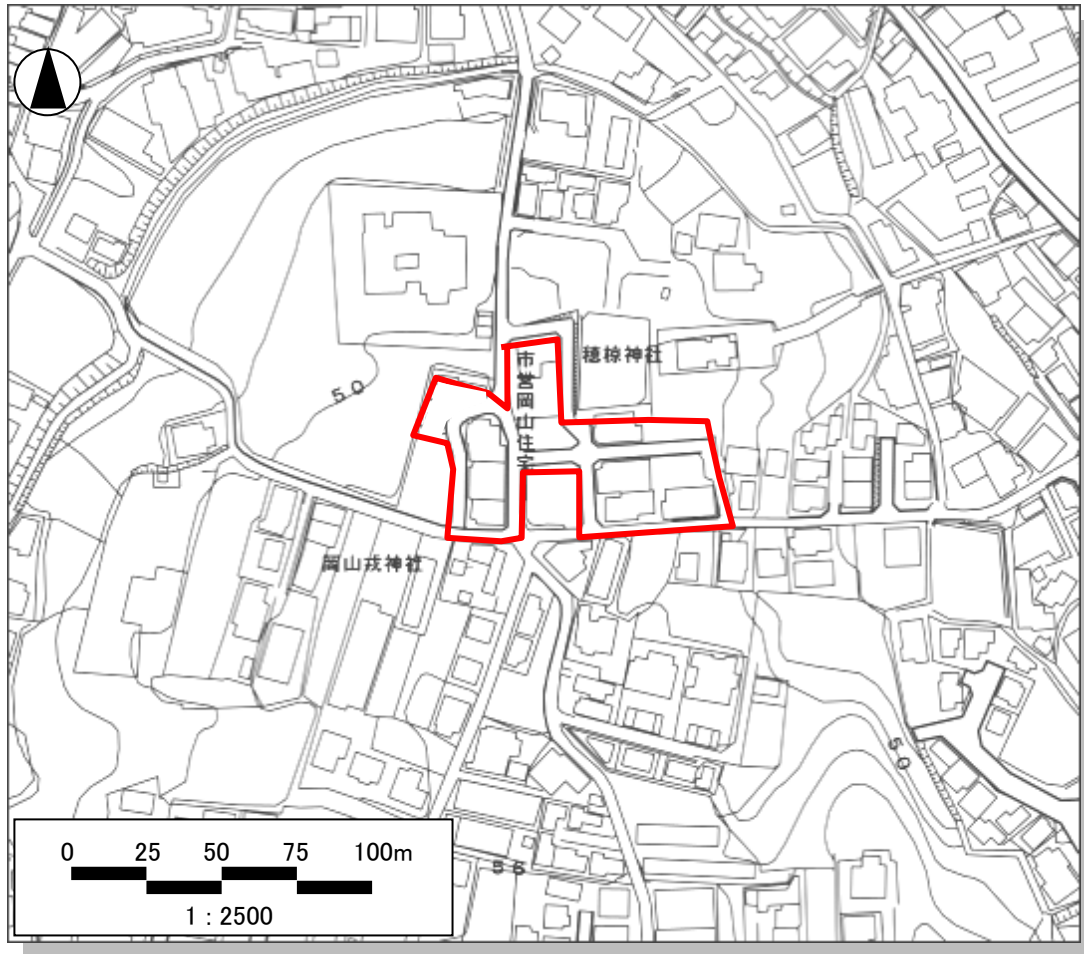
■棟別概要

棟番号等		
項目	全体	備考
建設年度	S27～31	
当初建設戸数	42	
廃止戸数	26	うち滅失1戸
管理戸数	16	
空き家戸数	7	
入居戸数	9	
構造・階数・アクセス方式	木造 平屋	
延べ面積（㎡）	449.44	
エレベータの有無	—	
階段室等の手摺	—	
入り口の段差	—	
住居形式（戸数） 住戸専用面積（㎡／戸）	2K-28.09	
二方向避難	—	
防火区画	—	
浴室の有無	—	
給湯方式	—	
住戸内段差	—	
住戸内手摺	—	
耐震診断の必要性	—	
一次診断の判定	—	
特目等	—	

■主要な改善・修繕履歴等

特になし

■岡山住宅位置図



■現況写真

平成 30 年 9 月撮影



6) 上松住宅

■全体概要

項 目		内 容	
所在地		上松町397番地、408番地の1	
構造別建設年度／築後年数(Ｈ30末)		木造 S28／65年	中耐 S48／45年
地域・地区		第一種中高層住居専用地域 高度地区第2種	
法定容積率／法定建ぺい率(%)		200／60	
棟数／管理戸数		木造全体 23戸	中耐 1棟／30戸
敷地面積(㎡)		木造全体 6,105.76	中耐 2,725.32
延べ面積／建築面積(㎡)		1,225.37	中耐 1,618.28／378.36
現況容積率／現況建ぺい率(%)		—	59.4／13.9
附帯施設等	駐車場	無	無
	駐輪場	無	有
	集会所	有 (59.49㎡)	
	児童遊園	無	有
	その他	—	—
備考			受水槽(地下)、プロパン庫、ゴミ置場

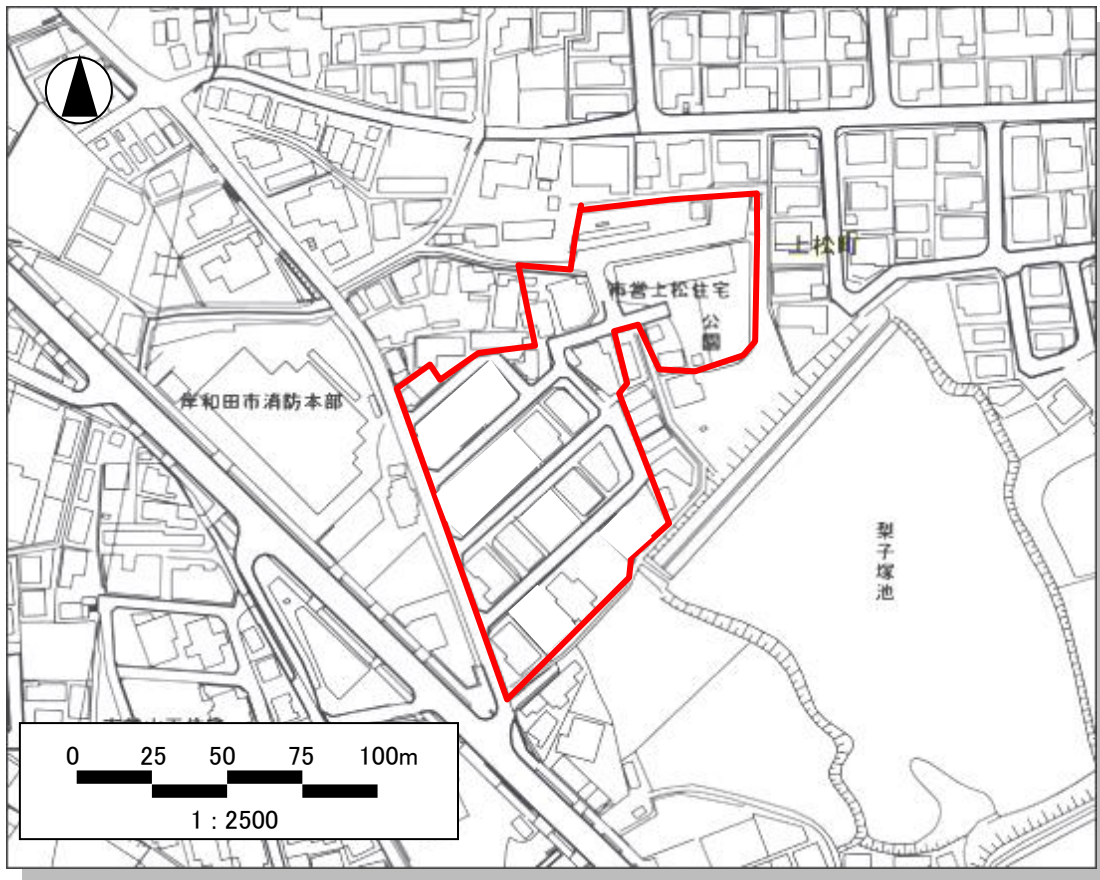
■棟別概要

棟番号等 項目	木造全体	中耐 1	備考
建設年度	S28	S48	
当初建設戸数	44	30	
廃止戸数	21	—	
管理戸数	23	30	
空き家戸数	11	12	
入居戸数	12	18	
構造・階数・アクセス方式	木造 平屋	RC(壁)5F・階段	
延べ面積(㎡)	751.21	1,618.28	
エレベータの有無	—	無	
階段室等の手摺	—	無	
入り口の段差	—	有	
住居形式(戸数)	2K-28.82、34.71	3DK(30)-	
住戸専用面積(㎡／戸)		43.77	
二方向避難	—	○	
防火区画	—	○	
浴室の有無	—	有(FRP)	
給湯方式	—	—	
住戸内段差	—	有	
住戸内手摺	—	無	
耐震診断の結果	—	×(Is=0.572)	
一次診断の判定	—	△(Is=0.61)	
特目等	—	—	

■主要な改善・修繕履歴等

特になし

■上松住宅位置図



■現況写真

平成 30 年 9 月撮影



7) 山下住宅

■全体概要

項 目		内 容
所在地		土生町889番地
構造別建設年度／築後年数(Ｈ30末)		木造 S28～29／65～64年
地域・地区		第一種住居地域 高度地区第3種
法定容積率／法定建ぺい率(%)		200／60
棟数／管理戸数		全体 9戸
敷地面積(㎡)		全体 6,188.77
延べ面積(㎡)		328.8
現況容積率／現況建ぺい率(%)		—
附帯施設等	駐車場	無
	駐輪場	無
	集会所	自治会館あり
	児童遊園	有
	その他	—
備考		

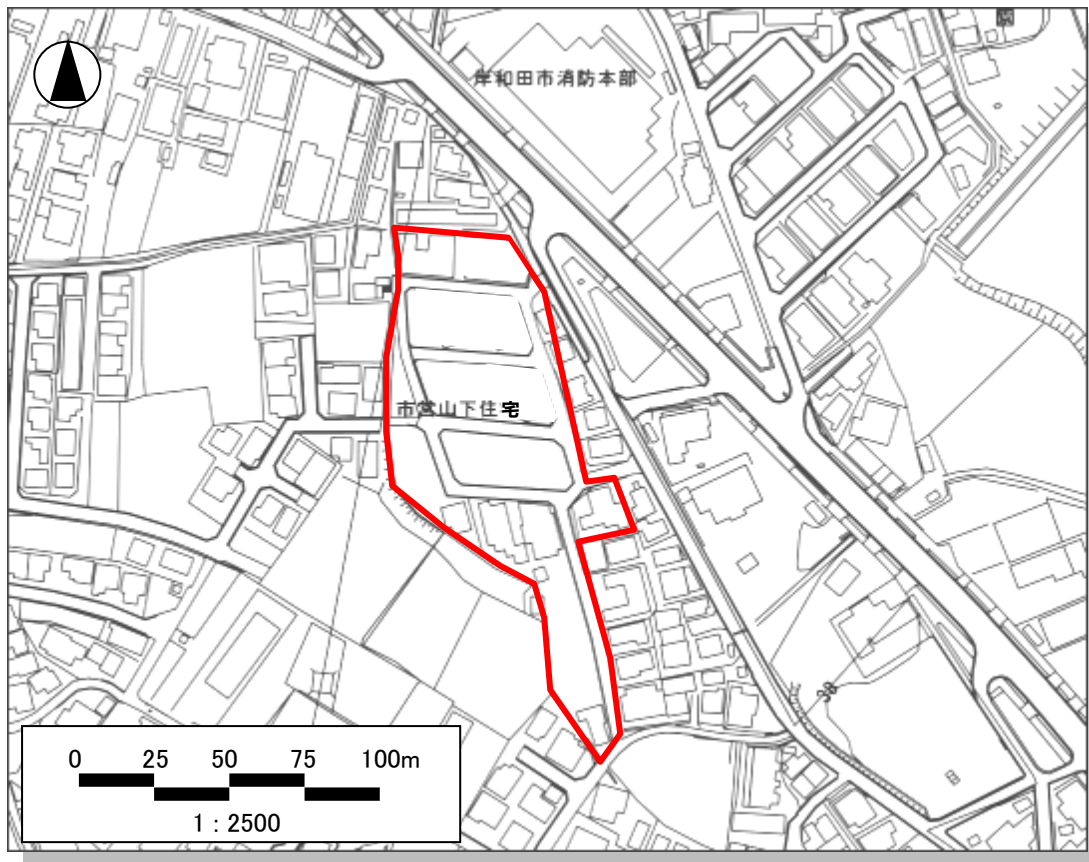
■棟別概要

項目	棟番号等	
	全体	備考
建設年度	S28～29	
当初建設戸数	34	
廃止戸数	25	うち減失3戸
管理戸数	9	
空き家戸数	4	
入居戸数	5	
構造・階数・アクセス方式	木造 平屋	
延べ面積(㎡)	328.8	
エレベータの有無	—	
階段室等の手摺	—	
入り口の段差	—	
住居形式(戸数)	2K-28.82、34.71	
住戸専用面積(㎡／戸)		
二方向避難	—	
防火区画	—	
浴室の有無	—	
給湯方式	—	
住戸内段差	—	
住戸内手摺	—	
耐震診断の必要性	—	
一次診断の判定	—	
特目等	—	

■主要な改善・修繕履歴等

特になし

■山下住宅位置図



■現況写真

平成 30 年 9 月撮影



8) 神須屋住宅

■全体概要

項 目		内 容
所在地		神須屋町384番地
構造別建設年度／築後年数(Ｈ30末)		木造 S29／64年
地域・地区		第一種住居地域 高度地区第3種
法定容積率／法定建ぺい率(%)		200／60
棟数／管理戸数		全体 4戸
敷地面積(㎡)		全体 3,489.60
延べ面積(㎡)		138.84
現況容積率／現況建ぺい率(%)		—
附帯施設等	駐車場	無
	駐輪場	無
	集会所	無
	児童遊園	無
	その他	—
備考		

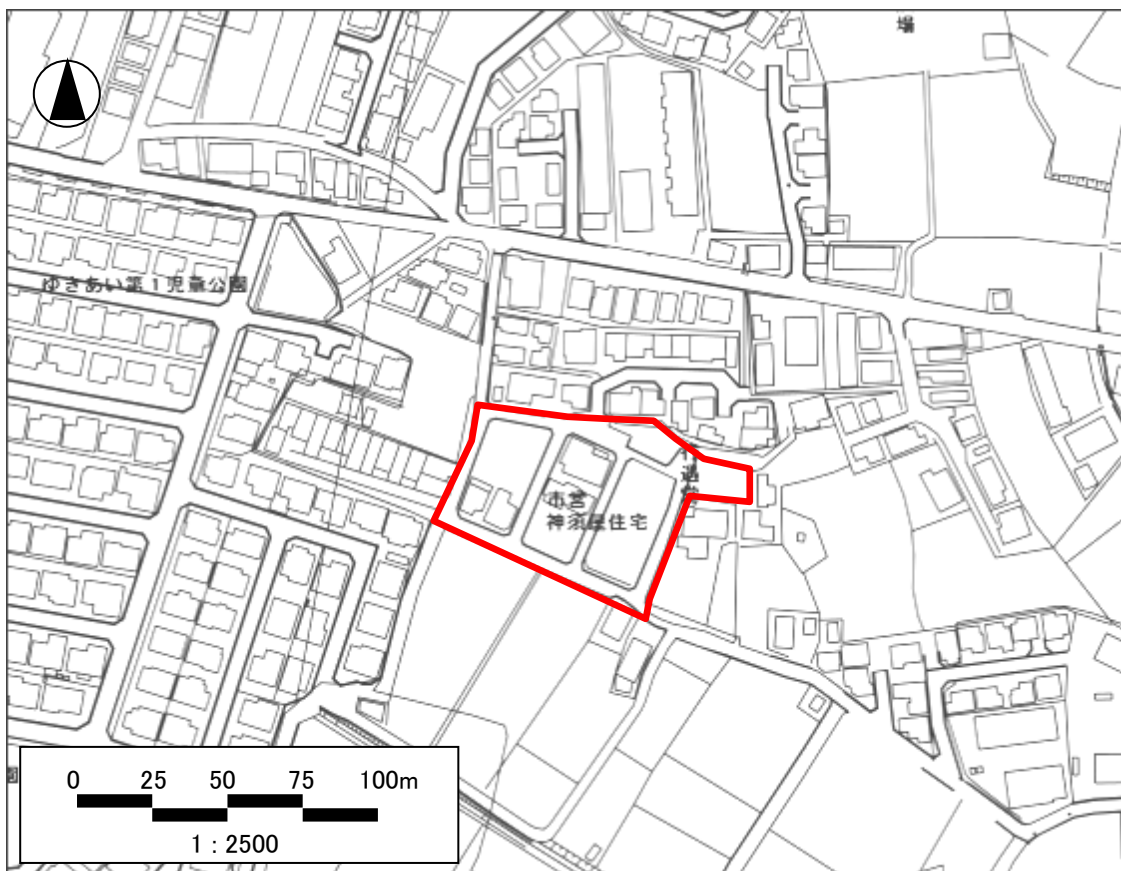
■棟別概要

項目	棟番号等	全体	備考
建設年度		S29	
当初建設戸数		20	
廃止戸数		16	
管理戸数		4	
空き家戸数		2	
入居戸数		2	
構造・階数・アクセス方式		木造 平屋	
延べ面積(㎡)		138.84	
エレベータの有無		—	
階段室等の手摺		—	
入り口の段差		—	
住居形式(戸数)		2K-34.71	
二方向避難		—	
防火区画		—	
浴室の有無		—	
給湯方式		—	
住戸内段差		—	
住戸内手摺		—	
耐震診断の必要性		—	
一次診断の判定		—	
特目等		—	

■主要な改善・修繕履歴等

特になし

■神須屋住宅位置図



■現況写真

平成 30 年 9 月撮影



9) あけぼの住宅

■全体概要

項 目		内 容
所在地		西之内町43番1号
構造別建設年度／築後年数(Ｈ30末)		高耐 H15／15年
地域・地区		第一種住居地域 高度地区第3種
法定容積率／法定建ぺい率(%)		200／60
棟数／管理戸数		1棟／54戸
敷地面積(㎡)		4,729.44
延べ面積／建築面積(㎡)		3,889.48／646.35
現況容積率／現況建ぺい率(%)		82.2／13.7
附帯施設等	駐車場	平面33台
	駐輪場	有
	集会所	有(120.94㎡、電気室含む)
	児童遊園	有
	その他	受水槽、ポンプ室、電気室、ゴミ置場
備考		

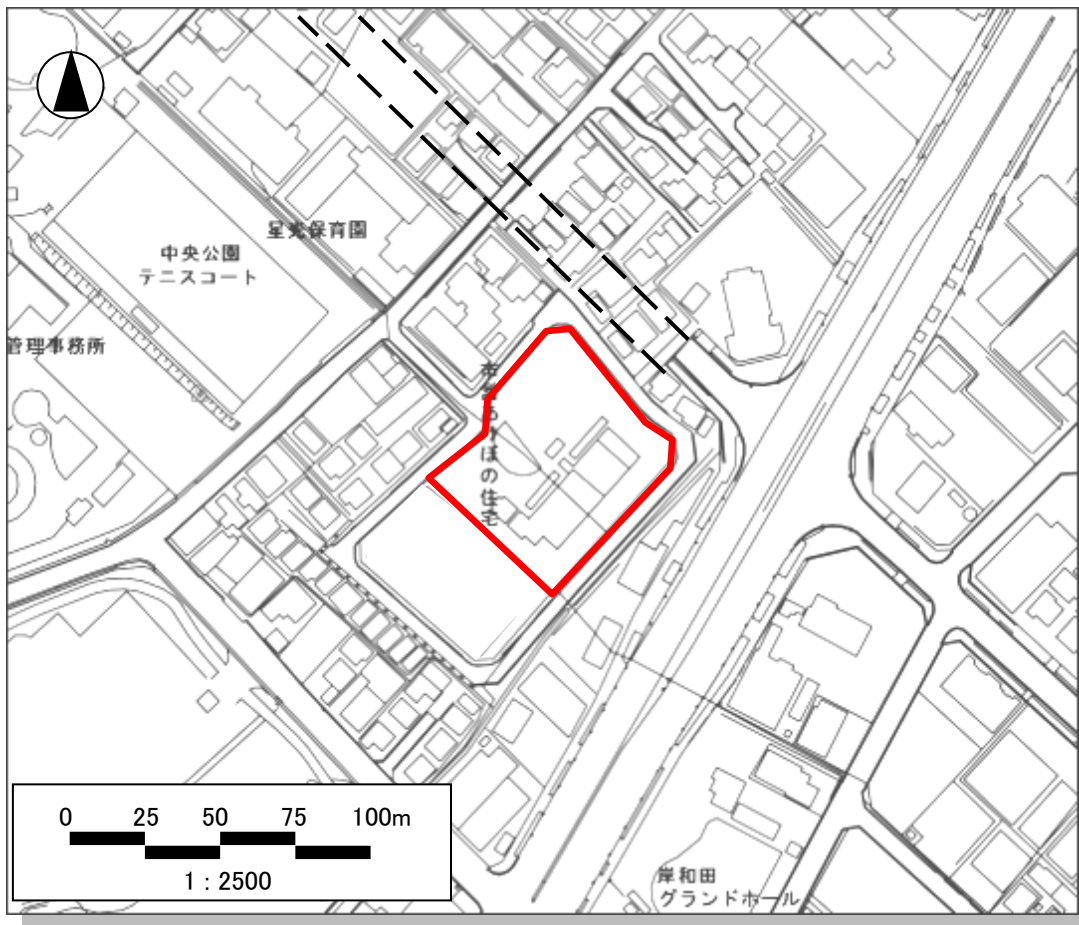
■棟別概要

棟番号等	1	備考
項目		
建設年度	H15	
当初建設戸数	54	
廃止戸数	—	
管理戸数	54	
空き家戸数	4	
入居戸数	50	
構造・階数・アクセス方式	RC(ラーメン)10F・片廊下	
延べ面積(㎡)	3,889.48	
エレベータの有無	有	
階段室等の手摺	有	
入り口の段差	無	
住居形式(戸数) 住戸専用面積(㎡／戸)	2DK(26)-52.84 2DK端(8)-56.67 3DK(10)-66.11 3DK端(10)-69.90	
二方向避難	○	
防火区画	○	
浴室の有無	有(UB)	
給湯方式	3ヶ所	
住戸内段差	無	
住戸内手摺	便所、浴室	
耐震診断の必要性	無	
一次診断の判定	—	
特目等	—	

■主要な改善・修繕履歴等

特になし

■ あけぼの住宅位置図



■ 現況写真

平成 30 年 9 月撮影



10) 下池田住宅

■全体概要

項 目		内 容
所在地		下池田町二丁目13番1号～19号、14番1号～31号
構造別建設年度／築後年数（H30末）		木造 S32／61年
地域・地区		第一種中高層住居専用地域 高度地区第2種
法定容積率／法定建ぺい率（％）		200／60
棟数／管理戸数		全体 23戸
敷地面積（㎡）		全体 4,765.88
延べ面積（㎡）		746.98
現況容積率／現況建ぺい率（％）		—
附帯施設等	駐車場	無
	駐輪場	無
	集会所	無
	児童遊園	無
	その他	—
備考		

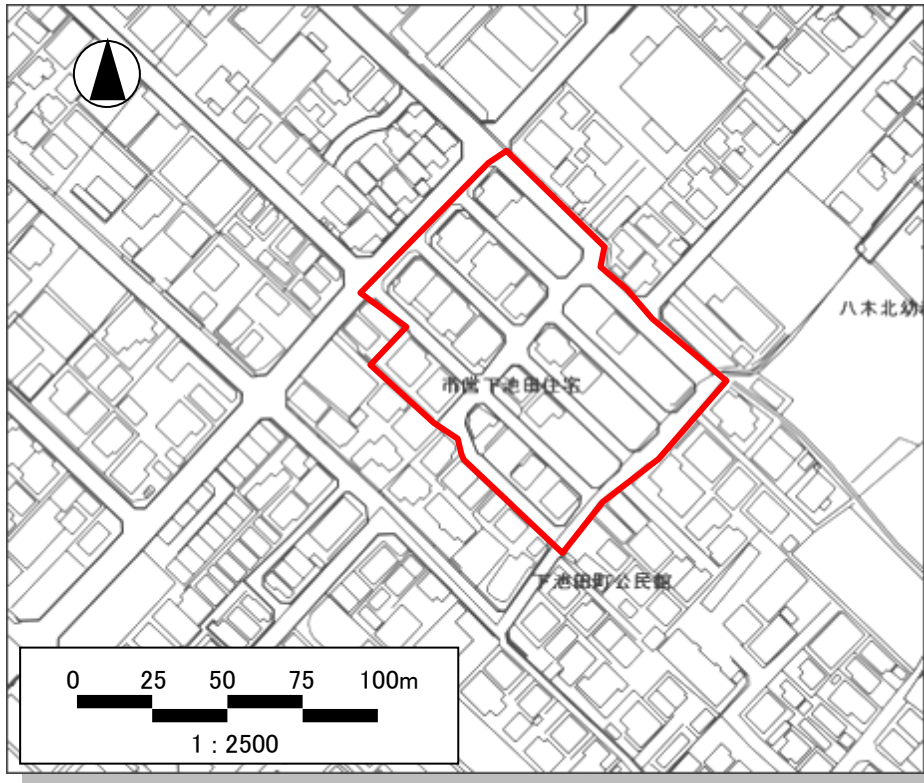
■棟別概要

棟番号等 項目	全体	備考
建設年度	S32	
当初建設戸数	50	
廃止戸数	27	
管理戸数	23	
空き家戸数	7	
入居戸数	16	
構造・階数・アクセス方式	木造 平屋	
延べ面積（㎡）	746.98	
エレベータの有無	—	
階段室等の手摺	—	
入り口の段差	—	
住居形式（戸数）	2K-28.09～	
住戸専用面積（㎡／戸）	34.71	
二方向避難	—	
防火区画	—	
浴室の有無	—	
給湯方式	—	
住戸内段差	—	
住戸内手摺	—	
耐震診断の必要性	—	
一次診断の判定	—	
特目等	—	

■主要な改善・修繕履歴等

特になし

■下池田住宅位置図



■現況写真

平成 30 年 9 月撮影



11) 五月ヶ丘住宅

■全体概要

項 目		内 容
所在地		今木町410番地
構造別建設年度／築後年数（H30末）		木造 S33～36／60～57年
地域・地区		第一種中高層住居専用地域 高度地区第2種
法定容積率／法定建ぺい率（％）		200／60
棟数／管理戸数		全体 73戸
敷地面積（㎡）		全体 20,784.48
延べ面積（㎡）		2,394.54
現況容積率／現況建ぺい率（％）		—
附帯施設等	駐車場	無
	駐輪場	無
	集会所	有（70.20㎡）
	児童遊園	有
	その他	—
備考		敷地内に都市計画道路あり

■棟別概要

棟番号等 項目	全体	備考
建設年度	S33～36	
当初建設戸数	142	
廃止戸数	69	うち滅失2戸
管理戸数	73	
空き家戸数	46	
入居戸数	27	
構造・階数・アクセス方式	木造 平屋	
延べ面積（㎡）	2,394.54	
エレベータの有無	—	
階段室等の手摺	—	
入り口の段差	—	
住居形式（戸数） 住戸専用面積（㎡／戸）	2K-28.09～ 34.71	
二方向避難	—	
防火区画	—	
浴室の有無	—	
給湯方式	—	
住戸内段差	—	
住戸内手摺	—	
耐震診断の必要性	—	
一次診断の判定	—	
特目等	—	

■主要な改善・修繕履歴等

特になし

■五月ヶ丘住宅位置図



■現況写真

平成 30 年 9 月撮影



12) 尾生住宅

■全体概要

項 目		内 容
所在地		尾生町五丁目5番2号～3号
構造別建設年度／築後年数（H30末）		中耐3F H9～10／21～20年
地域・地区		第一種低層住居専用地域 高度地区第1種 風致地区
法定容積率／法定建ぺい率（％）		80／40
棟数／管理戸数		1棟／30戸
敷地面積（㎡）		4,443.69
延べ面積／建築面積（㎡）		2,038.42／914.18
現況容積率／現況建ぺい率（％）		45.9／20.6
附帯施設等	駐車場	平面 34台
	駐輪場	有 54.00㎡
	集会所	有 70.00㎡
	児童遊園	無
	その他	受水槽、ゴミ置場
備考		

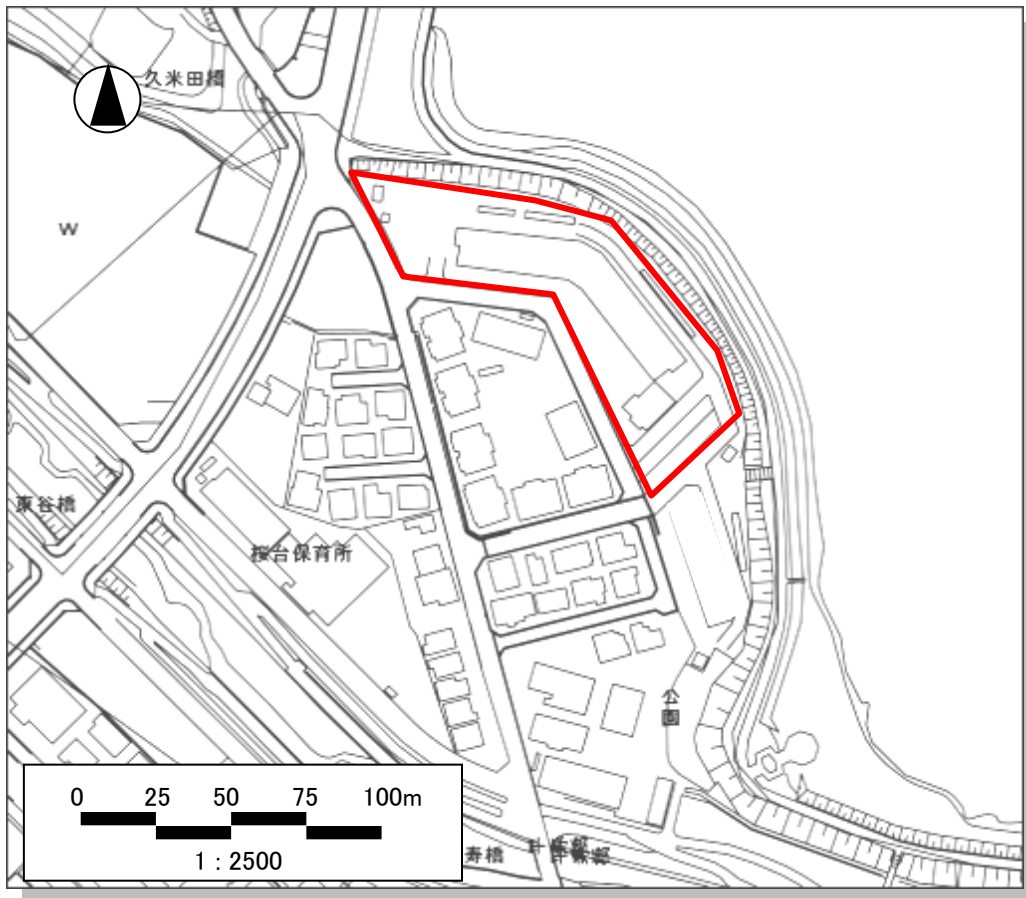
■棟別概要

棟番号等 項目	1	備考
建設年度	H9～10	
当初建設戸数	30	
廃止戸数	—	
管理戸数	30	
空き家戸数	2	
入居戸数	28	
構造・階数・アクセス方式	RC(ラーメン) 3F・片廊下	
延べ面積（㎡）	2,038.42	
エレベータの有無	有	
階段室等の手摺	有	
入り口の段差	無	
住居形式（戸数） 住戸専用面積（㎡／戸）	2DK(12)‐51.65、 3DK(17)‐62.44、 2DK車いす (1)‐62.44	
二方向避難	○	
防火区画	○	
浴室の有無	有(UB)	
給湯方式	3ヶ所	
住戸内段差	無	
住戸内手摺	便所、浴室	
耐震診断の必要性	無	
一次診断の判定	—	
特目等	車いす(1戸)	

■主要な改善・修繕履歴等

特になし

■尾生住宅位置図



■現況写真

平成 30 年 9 月撮影



13) 大宮住宅

■全体概要

項 目	内 容
所在地	加守町四丁目28番1号～3号
構造別建設年度／築後年数（H30末）	中耐 S39、41、43／54～50年
地域・地区	第一種住居地域 高度地区第3種
法定容積率／法定建ぺい率（％）	200／60
棟数／管理戸数	3棟／72戸
敷地面積（㎡）	4,731.43
延べ面積／建築面積（㎡）	3,062.22／918.82
現況容積率／現況建ぺい率（％）	64.7／19.4
附帯施設等	駐車場
	駐輪場
	集会所
	児童遊園
	その他
備考	ポンプ室、受水槽、H6年～公共下水 敷地内に都市計画道路あり

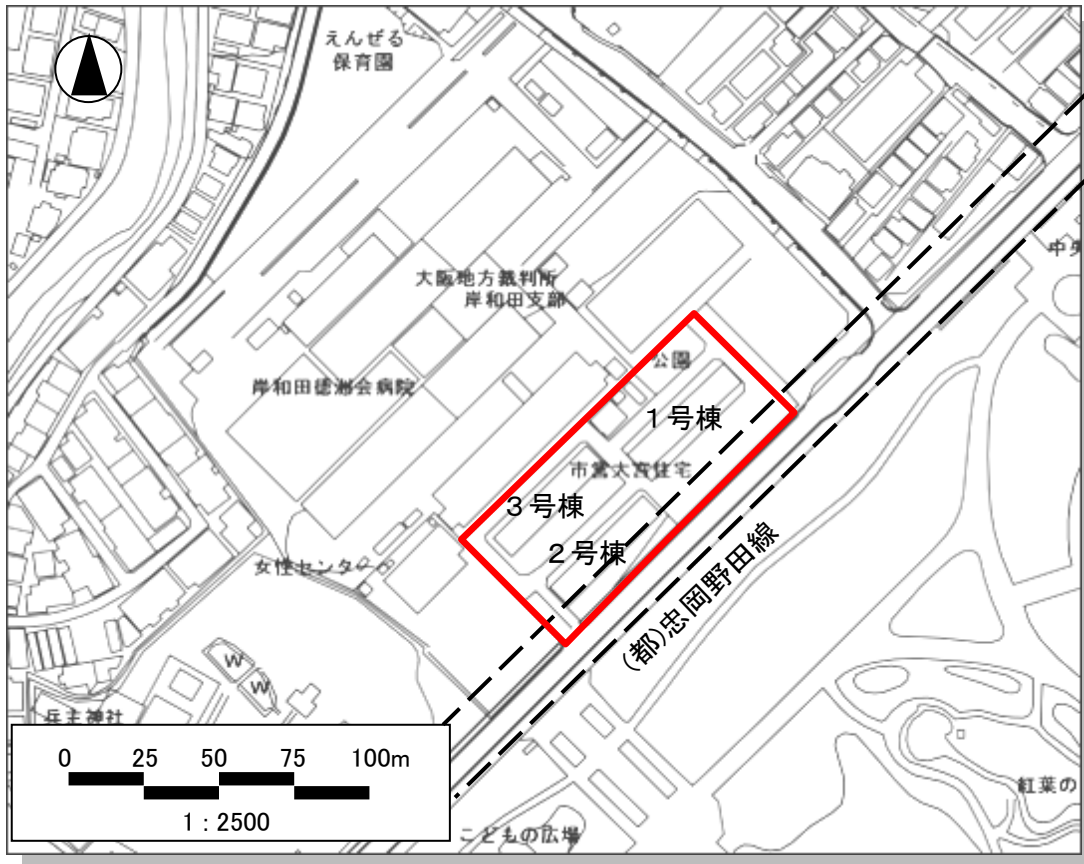
■棟別概要

棟番号等 項目	1	2	3	備考
建設年度	S39	S41	S43	
当初建設戸数	24	24	24	
廃止戸数	—	—	—	
管理戸数	24	24	24	
空き家戸数	11	13	9	
入居戸数	13	11	15	
構造・階数・アクセス方式	RC(壁)4F・階段	RC(壁)4F・階段	RC(壁)4F・階段	
延べ面積（㎡）	1,003.07	999.83	1,059.32	
エレベータの有無	無	無	無	
階段室等の手摺	無	無	無	
入り口の段差	有	有	有	
住居形式（戸数）	3DK(24)－	3DK(24)－	3DK(24)－	
住戸専用面積（㎡／戸）	37.17	37.17	37.17	
二方向避難	×	×	×	
防火区画	○	○	○	
浴室の有無	無	無	無	
給湯方式	—	—	—	
住戸内段差	有	有	有	
住戸内手摺	無	無	無	3号棟1戸は設置済
耐震診断の必要性	有	有	有	
一次診断の判定	△(Is=0.74)	△(Is=0.74)	△(Is=0.74)	
特目等	—	—	—	

■主要な改善・修繕履歴等

平成 21 年度 経年ガス管改修工事

■大宮住宅位置図



■現況写真

平成 30 年 9 月撮影



14) 岸野住宅

■全体概要

項 目		内 容
所在地		岸野町1番111号～156号、211号～246号
構造別建設年度／築後年数（H30末）		中耐 S44～45／49～48年
地域・地区		第一種住居地域 高度地区第3種
法定容積率／法定建ぺい率（％）		200／60
棟数／管理戸数		2棟／54戸
敷地面積（㎡）		2,565.67
延べ面積／建築面積（㎡）		2,417.25／574.96
現況容積率／現況建ぺい率（％）		94.2／22.4
附帯施設等	駐車場	無
	駐輪場	有
	集会所	有（54.53㎡）
	児童遊園	有
	その他	ポンプ室、受水槽(地下)
備考		

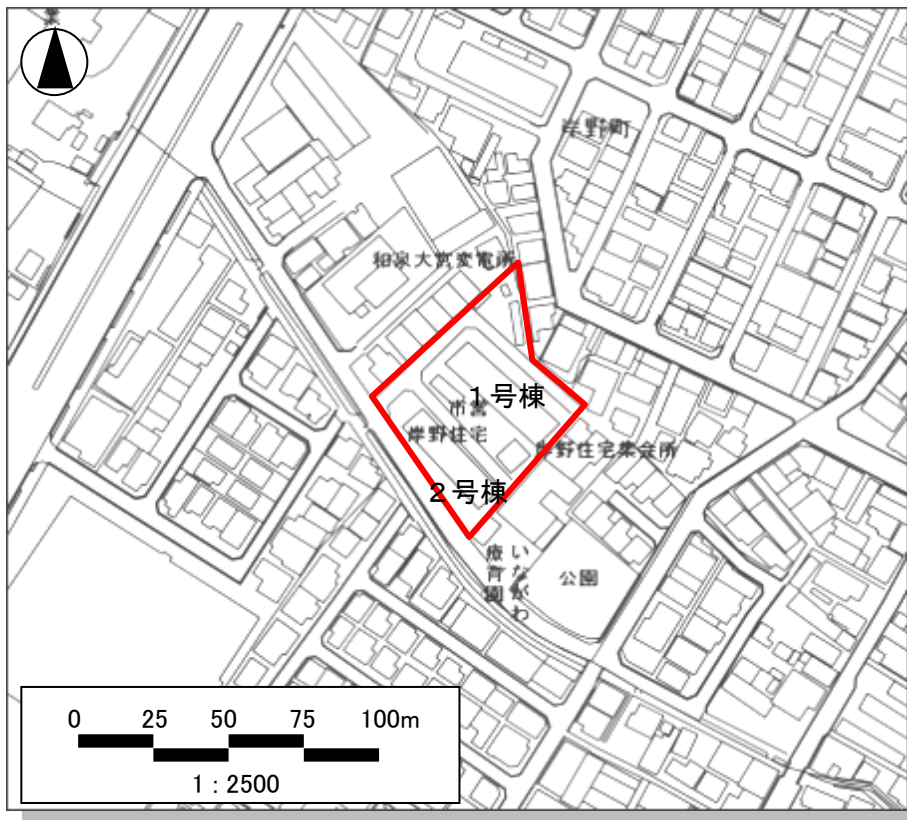
■棟別概要

棟番号等 項目	1	2	備考
建設年度	S44	S45	
当初建設戸数	30	24	
廃止戸数	—	—	
管理戸数	30	24	
空き家戸数	10	6	
入居戸数	20	18	
構造・階数・アセス方式	PC(壁)5F・階段	PC(壁)4F・階段	
延べ面積（㎡）	1,256.80	1,160.45	
エレベータの有無	無	無	
階段室等の手摺	無	無	
入り口の段差	有	有	
住居形式（戸数）	3DK(30)－	3DK(24)－	
住戸専用面積（㎡／戸）	37.40	39.09	
二方向避難	○	○	
防火区画	○	○	
浴室の有無	有(FRP)	有(FRP)	
給湯方式	—	—	
住戸内段差	有	有	
住戸内手摺	無	無	
耐震診断の必要性	有	有	
一次診断の判定	△(Is=0.55)	△(Is=0.63)	
特目等	—	—	

■主要な改善・修繕履歴等

平成 29 年度
経年ガス管改修工事
外壁改修工事

■岸野住宅位置図



■現況写真

平成 30 年 9 月撮影



15) 八幡住宅

■全体概要

項 目		内 容
所在地		八幡町6番111号～275号
構造別建設年度／築後年数（H30末）		高耐 S49、51／44～42年
地域・地区		第一種住居地域 高度地区第3種
法定容積率／法定建ぺい率（％）		200／60
棟数／管理戸数		1棟／62戸
敷地面積（㎡）		3,274.39
延べ面積／建築面積（㎡）		3,522.77／716.16
現況容積率／現況建ぺい率（％）		107.6／21.9
附帯施設等	駐車場	無
	駐輪場	有
	集会所	有（住棟内1F 約54.87㎡）
	児童遊園	有
	その他	電気室、ポンプ室、受水槽(地下)、作業所166.50㎡
備考		

■棟別概要

項目	棟番号等		備考
	東 棟	西 棟	
建設年度	S49	S49	S51 作業所
当初建設戸数	27	35	
廃止戸数	0	0	
管理戸数	27	35	
空き家戸数	4	5	
入居戸数	23	30	
構造・階数・アクセス方式	RC(ラーメン)7F・片廊下		
延べ面積（㎡）	3,522.77		
エレベータの有無	有		
階段室等の手摺	無		
入り口の段差	無		
住居形式（戸数） 住戸専用面積（㎡／戸）	3DK(27)～54.87	2DK(8)～43.61 3DK(24)～54.87 4DK(8)～66.14	
二方向避難	○		
防火区画	○		
浴室の有無	有(AS防水) 一部FRP		
給湯方式	—		
住戸内段差	有		
住戸内手摺	無		
耐震診断の必要性	有		
一次診断の判定	0.23	0.23	二次診断結果 東棟: △(Is=0.38) 西棟: △(Is=0.41) H22耐震補強設計 H23耐震改修工事
特目等	改良住宅1～4階 15戸 公営住宅5～7階 12戸	改良住宅1～5階 25戸 公営住宅6～7階 10戸	

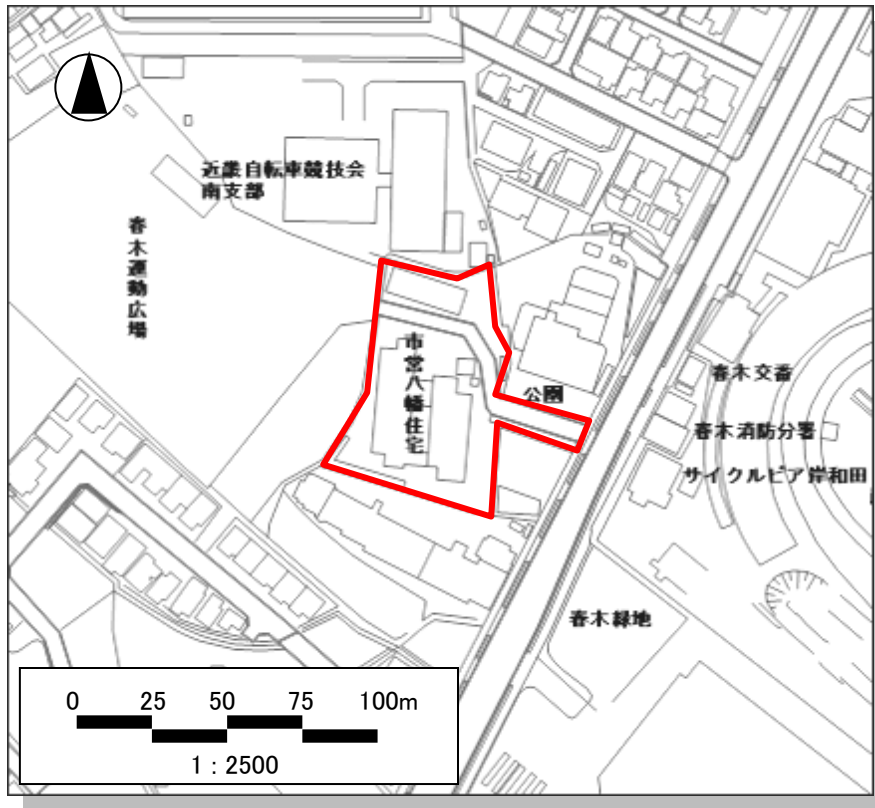
■主要な改善・修繕履歴等

平成 20 年度
連結送水管工事

平成 21 年度
エレベータ改修工事

平成 23 年度
耐震改修工事
経年ガス管改修工事
給水設備改修工事

■八幡住宅位置図



■現況写真

平成 30 年 9 月撮影



16) 桜台住宅

■全体概要

項 目		内 容
所在地		額原町1232番地
構造別建設年度／築後年数（H30末）		高耐 H27／3年
地域・地区		第一種住居地域 高度地区第3種
法定容積率／法定建ぺい率（%）		200／60
棟数／管理戸数		1棟／68戸
敷地面積（㎡）		4,267.43
延べ面積／建築面積（㎡）		4,194.50／1,028.34
現況容積率／現況建ぺい率（%）		98.29／24.09
附帯施設等	駐車場	平面40台
	駐輪場	有
	集会所	有（75.00㎡）
	児童遊園	無
	その他	ゴミ置き場
備考		

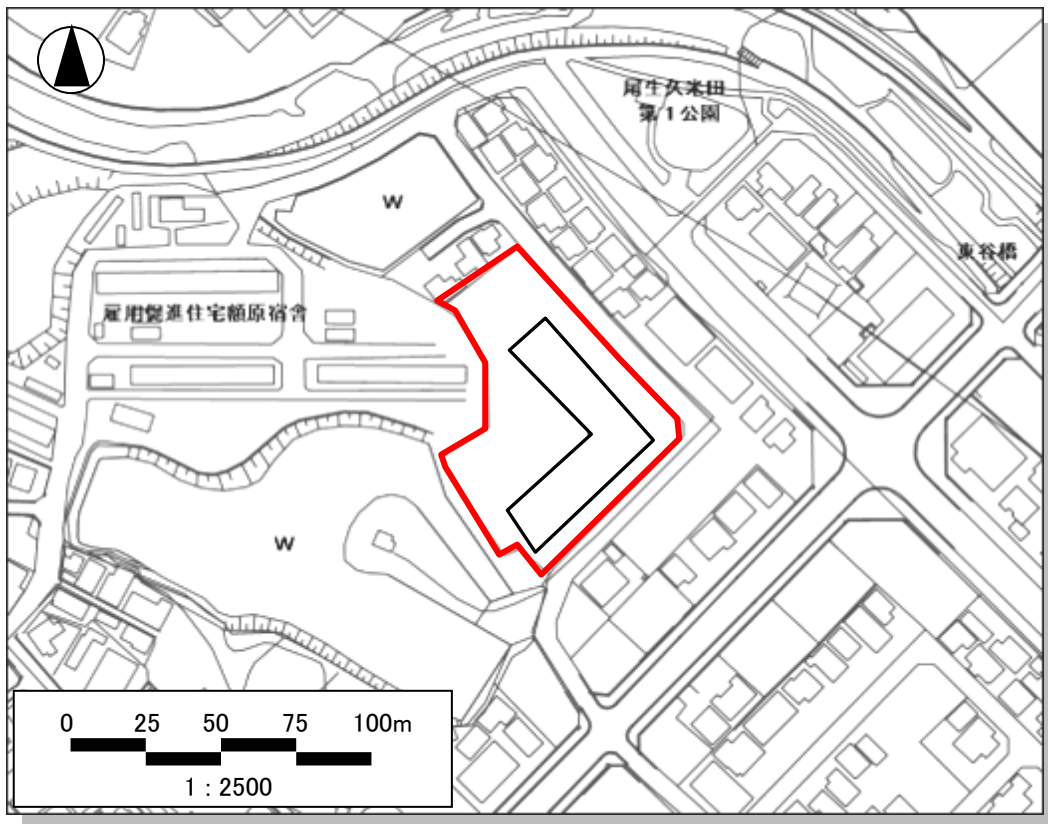
■棟別概要

棟番号等 項目	1	備考
建設年度	H27	
当初建設戸数	68	
廃止戸数	0	
管理戸数	68	
空き家戸数	0	
入居戸数	68	
構造・階数・アクセス方式	RC(ラーメン)6F・ 片廊下	
延べ面積（㎡）	4,194.50	
エレベータの有無	有	
階段室等の手摺	有	
入り口の段差	無	
住居形式（戸数） 住戸専用面積（㎡／戸）	1DK(11)～39.9	
	2DK(29)～49.3	
	2DK車いす(2)～59.0	
	3DK(21)～59.5	
	3LDK(5)～69.4	
二方向避難	○	
防火区画	○	
浴室の有無	有(UB)	
給湯方式	3箇所	
住戸内段差	無	
住戸内手摺	玄関、便所、浴室	
耐震診断の必要性	無	
一次診断の判定	-	
特目等	車いす(2戸)	

■主要な改善・修繕履歴等

特になし

■桜台住宅位置図



■現況写真

平成 30 年 9 月撮影



2-3 居住者の状況

(1) 入居戸数・空き家戸数

- ・市営住宅の管理戸数 760 戸のうち入居戸数は 567 戸で、うち改良住宅を除く市営住宅は、管理戸数 720 戸、入居戸数 534 戸となっています。
- ・空き家のうち、木造については既に耐用年数を超過しているため、新たな空き家募集を行っていません（政策空き家）。
- ・耐火造（大宮住宅、岸野住宅、上松住宅を除く）については、年 1 回空き家募集を行っています。

■ 公営住宅の入居戸数・空き家戸数（H30.10.1 現在） 単位：戸

		管理戸数	空き家戸数	入居戸数
市営住宅 (含市単住宅)	木 造	192	96	96
	耐火造	528	90	438
	合 計	720	186	534
改良住宅	耐火造	40	7	33
市営住宅計		760	193	567
府営住宅		5,466	574	4,892
公営住宅合計		6,226	767	5,459

※ 府営住宅は岸和田市内団地

※ 空き家には、建替え等による政策空き家、グループホーム等の目的外使用住戸を含む。

資料：岸和田市資料、大阪府資料

(2) 世帯人員別世帯数

- ・全体では、1人世帯が 49.6%、2人世帯が 34.3%となっており、2人以下の世帯が 83.9%と 8 割を超えています。市営住宅にはファミリー世帯が概して少ないといえます。
- ・木造の団地（次頁表中の木造団地）では、1人世帯が 70.6%とその割合がさらに高く、65歳以上の1人世帯が 56.5%を占めています。
- ・耐火造においても、木造団地ほどではありませんが、同様に1人世帯、2人世帯の割合が高く、また3人世帯の割合も全体に比べ高くなっています。

■市営住宅の世帯人員別世帯数（改良住宅を除く）（H30. 10. 1 現在）

単位：上段は世帯、下段は％

	1人	65歳～	2人	3人	4人	5人	6人	7人	合計
木造団地	60 70.6	48 56.5	21 24.7	4 4.7	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	85 100.0
木造＋耐火造団地	17 58.6	13 44.8	8 27.6	2 6.9	2 6.9	0 0.0	0 0.0	0 0.0	29 100.0
耐火造団地	188 44.8	129 30.7	154 36.7	50 11.9	18 4.3	6 1.4	4 1.0	0 0.0	420 100.0
市営住宅計	265 49.6	190 35.6	183 34.3	56 10.5	20 3.7	6 1.1	4 0.7	0 0.0	534 100.0
府営住宅計	2,045 41.8	1,610 32.9	1,818 37.2	97 2.0	893 18.3	39 0.8	0 0.0	0 0.0	4,892 100.0

資料：岸和田市資料、大阪府資料

（３）高齢者・障害者のいる世帯数

- ・入居世帯のうち 65 歳以上の高齢者のいる世帯は、全体の 41.0％を占めており、木造団地においては 82.4％とその割合が高くなっています。また、65 歳以上の単身世帯についても、木造団地においてその割合が高くなっています。
- ・障害者のいる世帯は、全体の 11.0％を占めています。

■市営住宅の入居世帯における高齢者・障害者のいる世帯数（改良住宅を除く）
（H30. 10. 1 現在）

単位：上段は世帯、下段は％

	入居世帯合計	65歳以上のいる世帯	うち単身	障害者のいる世帯※
木造団地	85 100.0	70 82.4	48 56.5	3 3.5
木造＋耐火造団地	29 100.0	20 69.0	13 44.8	0 0.0
耐火造団地	420 100.0	129 30.7	108 25.7	56 13.3
市営住宅計	534 100.0	219 41.0	169 31.6	59 11.0

※ 障害者：収入認定時に控除を認めた者が対象

申告時に手帳等の提出なき者、税控除なき者は数えていない。

資料：岸和田市資料

(4) 収入分位別世帯数

- ・改良住宅を除く市営住宅入居世帯の収入分位をみると、全体で0～10%未満が87.8%と9割弱を占めています。

■市営住宅入居世帯の収入分位別世帯数（改良住宅を除く）（H30. 10. 1 現在） 単位：上段は世帯、下段は%

	収入分位								不明 (未申告)	合計
	0.0～ 10.0%	10.0～ 15.0%	15.0～ 20.0%	20.0～ 25.0%	25.0～ 32.5%	32.5～ 40.0%	40.0～ 50.0%	50.0～		
木造団地	75	2	0	1	3	2	2	0	0	85
	88.2	2.4	0.0	1.2	3.5	2.4	2.4	0.0	0.0	100.0
木造＋耐火造団地	24	0	0	2	1	0	2	0	0	29
	82.8	0.0	0.0	6.9	3.4	0.0	6.9	0.0	0.0	100.0
耐火造団地	370	16	9	7	4	5	8	1	0	420
	88.1	3.8	2.1	1.7	1.0	1.2	1.9	0.2	0.0	100.0
市営住宅計	469	18	9	10	8	7	12	1	0	534
	87.8	3.4	1.7	1.9	1.5	1.3	2.2	0.2	0.0	100.0

資料：岸和田市資料

2-4 応募者の状況

(1) 一般住戸

- ・一般住戸は平成 27 年度の桜台新規を除いて平均約 12 戸前後の空き家募集があり、応募倍率は 5.7 倍となっています。平成 27 年度は、桜台住宅の新規募集があったことから全体で 37 戸の募集及び 178 件の応募数（倍率 4.8 倍）となっています。

■市営住宅の応募状況
(一般住戸)

単位：戸、件、倍

年度	募集戸数	応募数	倍率
平成25年度	12	82	6.8
平成26年度	11	60	5.5
平成27年度	37	178	4.8
うち一般募集	16	73	4.6
うち桜台新規	21	105	5.0
平成28年度	9	68	7.6
平成29年度	14	58	4.1
平成30年度	9	60	6.7
平 均	15.3	84.3	5.5
うち一般募集	11.8	66.8	5.7

※ 平成 27 年度は桜台住宅の新規募集が始動

資料：岸和田市資料

(2) 母子世帯向住戸の応募状況

- ・特定目的住宅のうち母子世帯向けについては、随時募集していますが、一般住戸に比べ応募倍率は低くなっています。

■世帯人員別母子世帯向住戸の応募状況

単位：件

世帯人員	平成 25年度	平成 26年度	平成 27年度	平成 28年度	平成 29年度
1人	-	-	-	-	-
2人	-	-	1	2	1
3人	-	-	-	-	1
4人以上	-	-	-	-	-
総数	0	0	1	2	2

資料：岸和田市資料

(3) 高齢単身世帯向住戸の応募状況

- ・高齢単身世帯向住戸の応募倍率は、平成 25 年度から平成 27 年度にかけて5倍を超えており、特に平成 26 年度には 7.5 倍となりましたが、平成 28 年度には 3.5 倍となり、平均で 5.5 倍となっています。

■高齢単身世帯向住戸の応募状況（一般住戸）

単位：戸、件、倍

年度	募集戸数	応募数	倍率
平成25年度	3	16	5.3
平成26年度	2	15	7.5
平成27年度	10	58	5.8
	うち一般募集	1	14.0
	うち桜台新規	9	4.9
平成28年度	2	7	3.5
平成29年度	3	13	4.3
平均	4.0	21.8	5.5
	うち一般募集	2.2	5.9

資料：岸和田市資料

(4) 世帯人員別応募状況

- ・世帯人員別応募者数をみると、いずれの年度も2人世帯が最も高く、その割合はいずれの年度も40%前後と高くなっています。
- ・次に多いのは平成26年度を除いて1人世帯となっており、この2つを合わせるとその割合はいずれの年も70%前後となっています。

■世帯人員別応募状況

単位：件、%

世帯人員	平成25年度		平成26年度		平成27年度		平成28年度		平成29年度	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
1人	26	31.7	15	25.0	58	32.6	24	35.3	19	32.8
2人	32	39.0	25	41.7	63	35.4	26	38.2	24	41.4
3人	19	23.2	16	26.7	38	21.3	14	20.6	14	24.1
4人	3	3.7	2	3.3	11	6.2	3	4.4	0	0.0
5人	1	1.2	1	1.7	4	2.2	0	0.0	0	0.0
6人以上	1	1.2	1	1.7	4	2.2	1	1.5	1	1.7
不明	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
総数	82	100.0	60	100.0	178	100.0	68	100.0	58	100.0

資料：岸和田市資料

(5) 世帯主年齢別応募状況

- ・世帯主年齢別応募者数をみると、平成29年度以外では、60代が最も多く、平成29年度では70代が最も多くなっています。
- ・60代以上の応募者数割合の変化をみると、経年的に高くなる傾向にあり、平成29年度では58.6%と約6割弱となっています。

■世帯主年齢別応募状況

単位：件、%

世帯主 年齢	平成25年度		平成26年度		平成27年度		平成28年度		平成29年度	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
10代	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
20代	9	11.0	12	20.0	17	9.6	8	11.8	7	12.1
30代	10	12.2	7	11.7	23	12.9	6	8.8	5	8.6
40代	13	15.9	10	16.7	30	16.9	8	11.8	7	12.1
50代	7	8.5	6	10.0	16	9.0	7	10.3	5	8.6
60代	25	30.5	17	28.3	52	29.2	21	30.9	13	22.4
70代	14	17.1	5	8.3	35	19.7	9	13.2	16	27.6
80代以上	4	4.9	3	5.0	5	2.8	9	13.2	5	8.6
不明	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
総数	82	100.0	60	100.0	178	100.0	68	100.0	58	100.0

資料：岸和田市資料

2-5 従来の取組み

- 建替事業としては、木造住宅において昭和 62 年度に松ヶ丘住宅が完成し、平成 15 年度の 4 団地目(あけぼの住宅)に続き、平成 27 年度には 5 団地目(桜台住宅)の工事が完了しました。建替事業対象団地の建替後の戸数は 332 戸で、建替によって良質な住宅の供給、住環境の整備を行っています。
- 改善実績としては、住環境向上改善事業として昭和 56 年度より共聴アンテナの設置を順次行い、昭和 40 年代建設の耐火住宅ではすべて完了しました。また、老朽化したガス管の改修を行いました。
- 維持保全実績としては、昭和 59 年度に電気容量のアップを、昭和 63 年度より鋼製建具のアルミサッシへの取替えを順次行い平成 2 年度に完成、その他外壁塗装、屋上ベランダ防水、公共下水道への接続等を適宜行い、また、給水ポンプを直結増圧式給水装置(ブースターポンプ)に順次取り換え、省エネルギー化を図るなど、既存ストックの住宅・住環境の機能の保持や向上に努めています。
- 平成 21～22 年度には、全団地において消防法改正に伴い火災警報器を、また、8 団地において地上波デジタル共聴アンテナ設備を設置しました。
- 平成 23 年度には、八幡住宅において耐震改修工事を実施しました。

第3章 市営住宅における課題抽出

ストックの状況や社会情勢の変化等を踏まえ、市営住宅を整備・活用していく上での課題を以下に整理します。

①木造住宅の老朽化・滅失化への対応

現在管理している市営住宅 760 戸（改良住宅 40 戸を含む）のうち、木造住宅は 192 戸あり、全体の約 25%を占めていますが、ほぼすべての住宅は築後 50 年以上を経過し、老朽化が進んでいます。

これらの木造住宅は、現在募集を停止しており、空き家が発生した後に用途廃止・除却・滅失を実施しています。

現在の住宅入居者についても、建物の安全性、住宅の居住性面から早急な対応が求められることから、入居者の生活や意向を尊重した住替えなどの対応が求められます。

②経年変化が進む耐火造住宅への対応

耐火構造の市営住宅は昭和 30 年代より建設され、現在 568 戸（改良住宅 40 戸を含む）が管理されています。昭和 30 年代建設のストックは大宮住宅の 1 棟 24 戸のみですが、昭和 40 年代及び 50 年代のストックは 212 戸あります。これらの耐火造は築後 35 年以上経過し、建物の老朽化も進んでいます。

そのため、団地の状況や安全性・居住性等に係る住棟の物理的特性を踏まえた計画的かつ効率的な改善・更新について検討することが必要となっています。

③小規模な住戸への対応

耐火造のうち、昭和 40 年代建設の住宅を中心に床面積 40 ㎡未満の住戸が 126 戸存在し、耐火造全体の約 22%を占めています。これらの住宅は、床面積が小さい割に 3DKが多いなど日常生活にふさわしい間取りとなっていないことや、浴室がない住宅も存在する等居住水準が低い状況にあります。

一方、市営住宅の入居者のうち、1 人～2 人世帯の占める割合は約 8 割近くあり、かつ高齢者のいる世帯が多いことから今後とも小規模な住宅の需要は高いと想定されます。そのため、間取りの変更など世帯人員に応じて有効に活用していく必要があります。

④安全性等に問題のあるストックの対策

耐火住宅のうち、昭和 56 年の新耐震基準施行以前に建設された住宅は 236 戸あり、耐震性に問題のある住宅も存在しています。

近い将来、南海トラフ巨大地震・上町断層帯地震の発生が予測されている中で、市営住宅の安全性確保は待ったなしの状況です。これらの住棟については、耐震 1 次診断を行ったところですが、耐震結果の良くない住棟については、すみやかに 2 次診断を行い、その結果を踏まえた耐震改修や建替え等の対応を図っていくことが必要です。

その他、二方向避難確保に課題のある住宅など、安全性に課題のある住宅を早急に解消する必要があります。

⑤高齢者等への対応

市営住宅入居者のうち 65 歳以上の高齢者のいる世帯は 41.0%と多く、本市平均（平成 27 年国勢調査 25.9%）を大きく上回っています。また、障害者については、11.0%となっています。

一方、国においては、平成 19 年 7 月制定で、平成 29 年 4 月に改正された「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）」において、高齢者、障害者、生活困窮者等が円滑に入居できる賃貸住宅の供給促進が示されたところです。

市営住宅ストックの更新事業にあたっては、福祉部局と連携して高齢者等の生活にできる限り配慮していくことが必要となります。

また、耐火住宅の屋内における手すりの設置や段差解消・エレベータ設置などバリアフリー化への対応も課題となっています。

⑥敷地条件等に対応した効率的な活用

市営住宅 16 団地のうち、敷地規模が 1.0ha 未満の団地が 13 団地（木造-4 団地、耐火-8 団地、木造+耐火-1 団地）あり、0.2ha 以下の小規模な団地も 1 団地あります。

また、不整形な団地や狭あいな道路にしか接していない団地等高度利用を図る上での阻害要因も多く、個別の敷地条件に対応した効果的な敷地利用方策の検討が必要です。

一方、敷地内に都市計画道路の予定地を含む団地が 5 団地あり、都市基盤整備への貢献も必要です。

⑦屋内外設備等の改善

昭和 40 年代建設の耐火住宅では、受水槽が地下に設置されています。

また、屋外の埋設ガス管は耐食性や耐震性に問題のある団地もあり、これら屋外設備の改善が必要となっています。

一方、屋内の給湯設備の設置や老朽化した給配水管の機能向上の必要性、家電製品の急激な普及により電気容量が不足している住棟の電気容量のアップの必要もあります。

第4章 長寿命化に関する基本方針の設定

4-1 ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針

- ・管理する市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理します。
- ・市営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時履歴を確認できる仕組みを整理します。
- ・市営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。

4-2 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

- ・対症療法的な維持管理（雨もりの発生等突発的な事象）から、予防保全的な維持管理（屋上防水や外壁塗装等の計画修繕）及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図ります。
- ・外壁・屋上等の仕様のグレードアップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長等によってライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ります。
- ・修繕標準周期に先だって定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

4-3 市営住宅ストック活用の基本方針

（1）市営住宅の役割

第3章の課題でも述べたように、市営住宅入居者のうち1人～2人の小世帯が83.9%と全体の約8割を占め、かつ高齢化率もかなり高い状況にあり、コミュニティバランス上も問題といえます。

一方、住宅セーフティネット法においては、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅確保に特に配慮を要するものを「住宅確保要配慮者」と位置づけ、賃貸住宅の供給の促進を図るとしています。

また、その中で、「賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方向として、公営住宅の的確な供給に加え、住宅供給公社等の他の公的賃貸住宅、民間賃貸住宅への円滑な入居の支援等の各種施策を一体的に推進することにより、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを効率的かつ効果的に整備することが必要とされている。」とあります。

こうした状況を踏まえ、真に住宅に困窮し、市営住宅を必要とする世帯が、安定して居住できる仕組みや環境づくりをめざします。

(2) 市営住宅再生の基本目標

第3章で述べた市営住宅の整備に関する課題や住宅確保要配慮者への支援等に対応していくため、市営住宅再生の基本目標を以下のように定め、財政状況を踏まえながら取り組んでいきます。

／ 老朽化が進んだ木造住宅の早期解消

老朽化が進んだ木造住宅は災害時の危険性が高いため、入居者への配慮を図りながら用途廃止をするなど早期解消を図ります。

／ ストックの有効利用による住環境の改善

市営住宅居住者の団地コミュニティの活性化を図ることや、長期に渡って良好な住環境が形成できるような団地づくりをめざすとともに、地域の住環境向上にも資するような整備を図ります。

また、高度利用が可能な市営住宅においては、高齢者支援施設の併設、社会福祉施設・コミュニティ施設等、地域のまちづくりに貢献できる計画づくりをめざします。

／ 市営住宅の居住水準・住環境整備の向上

耐火住宅の約1/3を占める床面積40㎡未満の小規模住宅については、住戸規模にふさわしい間取りの変更や設備水準の向上を図り、高齢者だけでなく单身者にも魅力のある小規模住宅への改善に努めます。

／ 現代のライフスタイルへの対応

市営住宅の活用にあたっては、コミュニティバランスを考慮した多様な住宅供給をめざすとともに、多様な世帯の居住にも配慮した住宅導入も検討します。

／ 安全・安心な住宅・住環境の実現

耐火住宅については、昭和40年代建設の住宅を中心に老朽化が進んでいるとともに耐震性等に問題のある住宅も存在することから、改善事業等により安全性の確保につとめます。

／ 高齢者や障害者等への配慮の充実

住宅セーフティネット法の主旨と本市の住宅確保要配慮者の状況を踏まえ、市営住宅の入居者、特に高齢者や障害者等が安心して居住できる住環境づくりをめざします。

第5章 長寿命化を図るべき市営住宅の検討

5-1 対象

本検討の対象団地は以下に示す 16 団地です。(2-2-(3) 市営住宅の概要参照)

対象団地は、「5-3 団地別・住棟別事業手法の選定(1~3次判定)」(P66 参照)に示す判定によって、その対応策を区分します。

■対象団地一覧表 (H30.10.1 現在)

住宅名	構造	棟数	棟番号	管理戸数	建設年度	敷地面積(m ²)	地域・地区
1)下野町住宅	木造	—	—	44	S23~36	10,937.62	第一種住居地域、高度地区第3種
2)松風住宅	高耐	1	1	78	H5~6	4,255.42	第一種住居地域、高度地区第3種
3)松ヶ丘住宅	中耐	5	1	24	S62	1,2,3棟 7,825.00	第一種住居地域、高度地区第3種
			2	24	S63		
			3	24	H1		
			4	18	H2	4,5棟 4,713.09	第一種低層住居専用地域、高度地区第1種、風致地区
			5	12	H3		
4)八木住宅	中耐	1	1	18	S54	1,391.53	第一種住居地域、高度地区第3種
5)岡山住宅	木造	—	—	16	S27~31	3,425.20	第一種住居地域、高度地区第3種
6)上松住宅	木造	—	—	23	S28	6,105.76	第一種中高層住居専用地域、高度地区第2種
	中耐	1	—	30	S48	2,725.32	
7)山下住宅	木造	—	—	9	S28~29	6,188.77	第一種住居地域、高度地区第3種
8)神須屋住宅	木造	—	—	4	S29	3,489.60	第一種住居地域、高度地区第3種
9)あけぼの住宅	高耐	1	—	54	H15	4,729.44	第一種住居地域、高度地区第3種
10)下池田住宅	木造	—	—	23	S32	4,765.88	第一種中高層住居専用地域、高度地区第2種
11)五月ヶ丘住宅	木造	—	—	73	S33~36	20,784.48	第一種中高層住居専用地域、高度地区第2種
12)尾生住宅	中耐	1	—	30	H9~10	4,443.69	第一種低層住居専用地域、高度地区第1種、風致地区
13)大宮住宅	中耐	3	1	24	S39	4,731.43	第一種住居地域、高度地区第3種
			2	24	S41		
			3	24	S43		
14)岸野住宅	中耐	2	1	30	S44	2,565.67	第一種住居地域、高度地区第3種
			2	24	S45		
15)八幡住宅*	高耐	1	1	62	S49,51	3,274.39	第一種住居地域、高度地区第3種
16)桜台住宅	高耐	1	—	68	H27	4,267.43	第一種住居地域、高度地区第3種
合計				760			

* 改良住宅 40 戸を含む。

5-2 将来供給戸数の算定

(1) 国土交通省『ストック推計プログラム』による推計

【ステップ0】事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別、世帯類型別）

$$\text{世帯数} = \text{世帯主数} = \text{人口} \times \text{世帯主率} \quad (\text{人口に占める世帯主数の割合})$$

【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位5分位階級別世帯数の推計
- ・将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。

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

- 1) 基準年収以下の世帯の割合の推計
 - ・本来階層：収入分位25%未満の世帯
 - ・裁量階層：収入分位25%以上～40%未満の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計（一人世帯の高齢者：65歳以上と設定*）
*人生100年時代が言われている現在、雇用環境や年金制度の変化もあることから、本計画で65歳以上と設定。

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

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適切な家賃負担率の範囲で、最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人数・収入分位別】

ストック推計プログラム（国土交通省）による目標年度（2025 年）における「公営住宅の著しい困窮年収未満世帯数」は、11,542 戸と推計されます。（ステップ3結果）

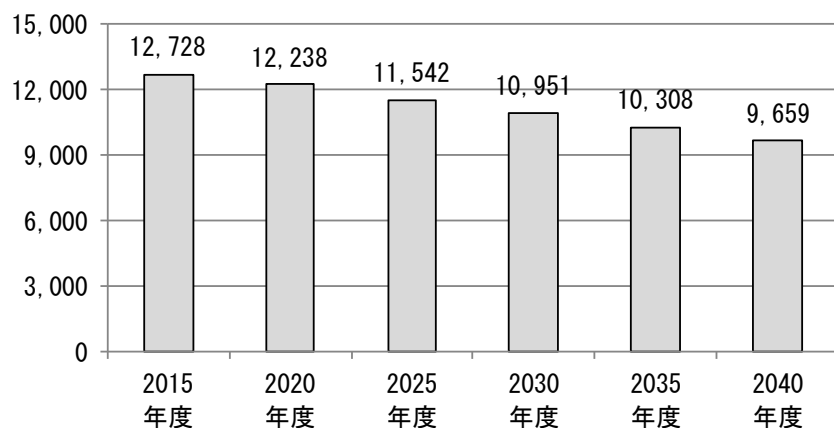
ただし、それ以降の5年ごとの将来推計をみると、「公営住宅の著しい困窮年収未満世帯数」は2040年には9,659世帯まで減少することが予測されます。

■ 公営住宅の施策対象世帯数の推計結果（ステップ2）

	2015 年度	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度
公営住宅の施策対象世帯数	13,007	12,675	12,149	11,789	11,706	11,789

■ 将来の「著しい困窮年収未満の世帯数*」の推計結果（ステップ3）

	2015 年度	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度
著しい困窮年収未満の世帯数	12,728	12,238	11,542	10,951	10,308	9,659



* 公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数のうち、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をいう。（公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)より）

(2) 公営住宅の将来供給戸数の推計

目標年度（2025 年）における著しい困窮年収未満の世帯数は、11,542 世帯と推計されました。

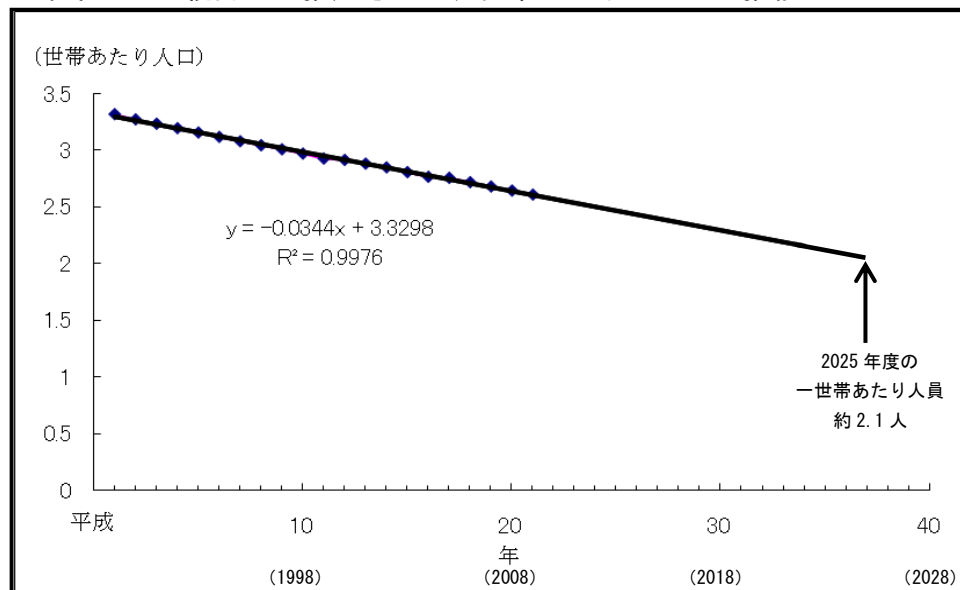
この世帯数は公営住宅等だけではなく、民間賃貸住宅等も含めた借家に居住する世帯数を示すものであり、この数字がそのまま将来の公営住宅等の必要量を示すものではありません。

以下では、サービス付き高齢者向け住宅などを含む民間賃貸住宅（民営借家）と公営住宅との受入れ割合を設定した上で、公営住宅の将来供給必要戸数を推計します。

①公営借家、民営借家の受入れ割合の設定

・将来の一世帯あたりの人数を約 2 人（下図参照）とすると、収入分位 25%は年収約 350 万円となります。（次頁の表参照）

■本市の人口統計から推定される、世帯当たりの人口の推移



決定係数（ R^2 ）

用語解説

独立変数(説明変数)が従属変数(被説明変数)のどれくらいを説明できるかを表す。実測値から求めた回帰方程式のあてはまりの良さの尺度として利用される。この値は0から1までの値をとり、1に近ければ近いほど、実測値が回帰方程式から予測される理論値によくあてはまっていることを示す。

(参考) 入居収入基準

収入分位		政令月収(万円)
10%		10.4 〔2人世帯:258／3人世帯:313／4人世帯:366〕 〔高齢単身世帯:244／高齢2人世帯:292〕
15%		12.3 〔2人世帯:291／3人世帯:345／4人世帯:395〕 〔高齢単身世帯:267／高齢2人世帯:315〕
20%		13.9 〔2人世帯:318／3人世帯:371／4人世帯:419〕 〔高齢単身世帯:286／高齢2人世帯:336〕
25%	本来階層の入居収入基準(※参酌基準)	15.8 〔2人世帯:351／3人世帯:400／4人世帯:447〕 〔高齢単身世帯:309／高齢2人世帯:366〕
32.5%		18.6 〔2人世帯:394／3人世帯:442／4人世帯:489〕 〔高齢単身世帯:347／高齢2人世帯:411〕
40%		21.4 〔2人世帯:436／3人世帯:484／4人世帯:531〕 〔高齢単身世帯:392／高齢2人世帯:450〕
50%	※本来階層・裁量階層の 上限の入居収入基準	25.9 〔2人世帯:504／3人世帯:551／4人世帯:599〕 〔高齢単身世帯:458／高齢2人世帯:514〕
60%	高額所得者となる収入基準 ※条例で50%を超えて60%以下の間で 定めることも可能	31.3 〔2人世帯:584／3人世帯:632／4人世帯:677〕 〔高齢単身世帯:534／高齢2人世帯:590〕

※「収入分位 25%」とは、全国の2人以上世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から4分の1番目に該当する収入に相当する分位を言う。

※括弧内は標準世帯、高齢者（70歳以上）世帯について算定した給与所得者世帯及び高齢者世帯の年間粗収入額（万円）

出典：国土交通省住宅局住宅総合整備課

平成 25 年の住宅・土地統計調査をもとに、目標年度における市営住宅及び府営住宅の必要戸数を推定したものが以下です。

■ 公営住宅戸数と居住対応民営借家戸数の割合設定

- ・ 岸和田市内の公営住宅の本来階層の収入基準（2 人世帯で 350 万円未満）に対応した民営借家の対象世帯数は、11,655 戸となります（下表参照）。
- ・ また、民営借家 17,800 戸（次頁の A）のうち、居住対応住宅として「腐朽・破損なし」かつ「昭和 56 年以降建築」（新耐震基準）の住宅を抽出すると、9,470 戸（次頁の B）となり、その割合は 0.532 となります（次頁下段参照）。
- ・ 以上より、居住対応民営借家の戸数は $11,655 \text{ 戸} \times 0.532 = 6,200 \text{ 戸}$ と推定されます。（住宅・土地統計調査のデータ入手の条件から推定となった）
- ・ この結果から、公営住宅と居住対応民営借家の割合を求めると、公営借家：居住対応民営借家 = $5,320 : 6,200 = 46.2\% : 53.8\%$ となります。

（注）公営借家は市内公営住宅に居住する全世帯数
民営借家は安全・安心に居住できるという主旨から、「腐朽・破損なし」かつ「昭和 56 年以降建築」の住宅（居住対応住宅という）に居住する世帯数を抽出した。

■ 世帯の年間収入別 公営・民間借家世帯数（平成 25 年）

世帯の年間収入	公営借家		民営借家	
	世帯数	割合	世帯数	割合
総数	5,320	100.0	17,800	100.0
100万円未満	980	18.4	1,960	11.0
100～200 万円	2,070	38.9	4,300	24.2
200～300 万円	1,170	22.0	3,550	19.9
300～400 万円	570	10.7	3,690	20.7
300～350 万円	285	5.4	1,845	10.4
350～400 万円	285	5.4	1,845	10.4
400～500 万円	210	3.9	1,970	11.1
500～700 万円	120	2.3	1,320	7.4
700～1000 万円	60	1.1	570	3.2
1000～1500 万円	20	0.4	180	1.0
1500万円以上	-	0.0	20	0.1

11,655 戸 $\times$ 0.532 = 6,200 戸

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(参考) 岸和田市の腐朽・破損の有無別、住宅の所有の関係別、建築年度別住宅数 (平成 25 年住宅・土地統計調査)

腐朽・破損の有無	住宅の所有の関係	総数	昭和35年 以前	昭和36年 ～45年	昭和46年 ～55年	昭和56年～ 平成2年	平成3年 ～7年	平成8年 ～12年	平成13年 ～17年	平成18年 ～22年	平成23年～ 25年9月
総数	総数	75,860	4,220	5,200	11,250	13,640	7,400	8,850	8,050	7,580	2,070
	持ち家	49,940	3,340	3,530	8,090	9,820	3,960	5,530	5,800	5,510	1,950
	借家	24,390	880	1,680	3,160	3,810	3,430	3,320	2,250	2,070	120
	公営の借家	5,320	240	160	1,310	540	770	780	680	840	-
	都市再生機構 (UR)・公社の借家	920	-	710	220	-	-	-	-	-	-
	民営借家 (木造) A 17,800	4,430	600	570	920	350	90	220	130	100	50
	民営借家 (非木造)	13,370	20	240	690	2,880	2,480	2,270	1,380	1,130	50
	給与住宅	350	20	-	20	40	90	50	60	-	20
腐朽・破損あり	総数	9,620	970	1,180	2,020	1,500	700	520	390	280	80
	持ち家	4,600	700	710	1,010	880	150	360	190	180	80
	借家	4,640	280	470	1,010	620	550	160	200	100	-
	公営の借家	840	20	160	660	-	-	-	-	-	-
	都市再生機構 (UR)・公社の借家	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	民営借家 (木造)	1,490	260	270	200	100	-	60	-	-	-
	民営借家 (非木造)	2,320	-	40	140	520	550	110	200	100	-
	給与住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
腐朽・破損なし	総数	66,240	3,250	4,030	9,230	12,130	6,690	8,330	7,650	7,300	1,990
	持ち家	45,340	2,640	2,820	7,080	8,940	3,810	5,170	5,610	5,330	1,870
	借家	19,740	600	1,210	2,150	3,190	2,880	3,160	2,050	1,970	120
	公営の借家	4,470	220	-	650	540	770	780	680	840	-
	都市再生機構 (UR)・公社の借家	920	-	710	220	-	-	-	-	-	-
	民営借家 (木造)	2,950	350	300	710	250	90	160	130	100	50
	民営借家 (非木造)	11,050	20	200	550	2,360	1,920	2,160	1,170	1,030	50
	給与住宅	350	20	-	20	40	90	50	60	-	20

B 9,470

$$\frac{\text{居住対応民営借家}}{\text{民営借家}} = \frac{B}{A} = 53.2\%$$

・目標年度である 2025 年度もこの割合は大きく変化しないと想定すると、将来の公営住宅及び民間借家の需要量は以下の通りとなります。

- ・将来（2025 年）の公営住宅需要量＝11,542 戸×0.462÷5,330 戸
- ・将来（2025 年）の居住対応民間借家需要量＝11,542 戸×0.538÷6,210 戸

- ・2018 年の市営住宅と府営住宅の割合＝664 戸：5,466 戸＝10.8%：89.2%

(注) 現有木造住宅のうち空き家となっている 96 戸を除いた管理戸数（760 戸－96 戸＝664 戸）

- ・将来もこの割合が変わらないと設定したときの市営住宅で受け持つ必要供給戸数及び 5－3 の検討結果を受けた需給関係は下表のようになります。

■年度別 市営住宅の需給量推計表

	著しい困窮 年収未満世帯数 (P60 より)	公営住宅 (府営・市営) 必要供給戸数 (×0.462)	市営住宅 必要供給戸数 (×0.108) (B)	市営住宅管 理戸数(注) (A)	需給関係 (A－B)
2018 年	12,434 戸	5,740 戸	*620 戸	664 戸	44 戸
(目標年次) 2025 年	11,542 戸	5,330 戸	<u>575 戸</u>	603 戸	28 戸
2030 年	10,951 戸	5,060 戸	546 戸	603 戸	57 戸
2035 年	10,308 戸	4,760 戸	514 戸	579 戸	65 戸
2040 年	9,659 戸	4,460 戸	481 戸	531 戸	50 戸

*2018 年時点であるため、P60 の 2015 年及び 2020 年の推計値を按分して算定

(注) 長寿命化計画に従って、木造住宅は廃止、耐火造の上松住宅は建替え（2020 年新築竣工）、大宮住宅は耐用年限（建築後 70 年）を迎えた住棟から廃止、岸野住宅は耐用年限後も（一定期間）維持管理する団地として算定



2025 年度の市営住宅の必要供給戸数は 575 戸

5-3 団地別・住棟別事業手法の選定（1～3次判定）

（1）事業手法選定のフロー

市営住宅の事業手法の選定は「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）を基本に、次図（次頁）に示すフローに従って1次判定から3次判定により行います。

- 1次判定は、団地の状況と住棟の物理的特性に基づき、事業手法の仮設定を行うものです。

具体的には、それぞれ以下の項目（要素）から判定します。

（イ）団地の状況

下記の4項目によって、「継続管理する団地」と「継続管理の判断を保留する団地」の仮設定を行います。

- ・ 木造又は耐火造別の建設年度からの経過年数
- ・ 住宅需要（空き家率）の高さ
- ・ 効率性（高度利用の可能性や必要性）
- ・ 立地条件（駅やバス停からの距離、接道道路幅員、災害危険度等）の良さ

（ロ）住棟の物理的特性

下記の 3 項目によって、住棟の「改善不要」「改善が必要」及び「優先的な対応が必要」の仮設定を行います。

- ・ 躯体の安全性（新耐震基準を満たしているか否か、耐震診断の結果）
- ・ 避難の安全性（2方向避難の有無）
- ・ 居住性（住戸内設備等、共用部分の整備状況、付帯設備等）

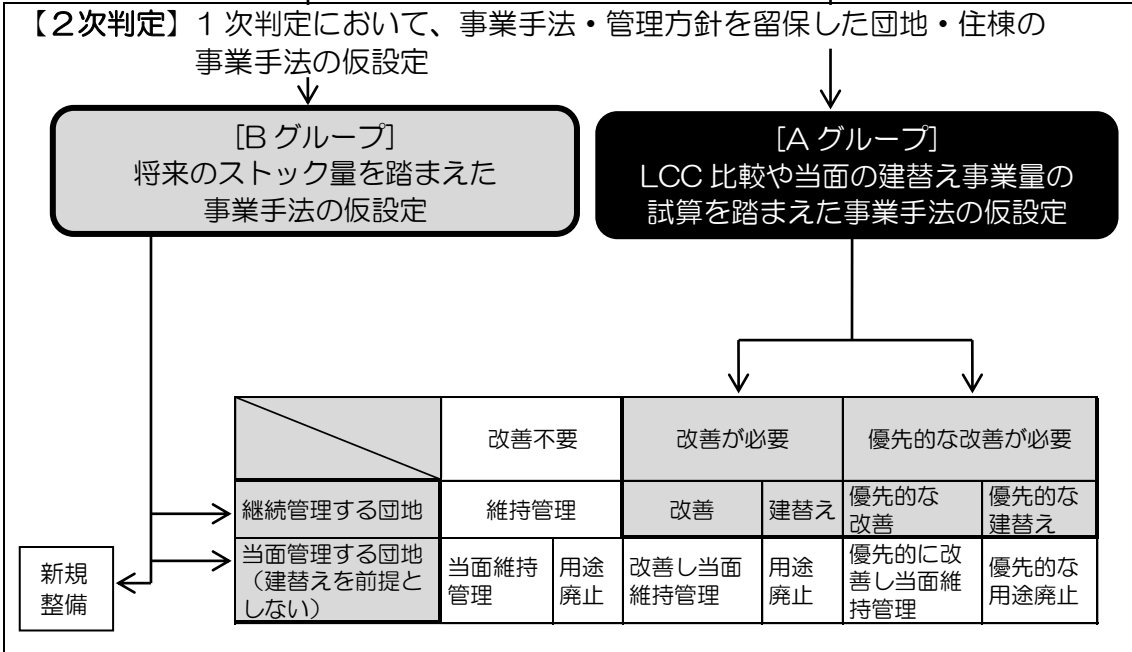
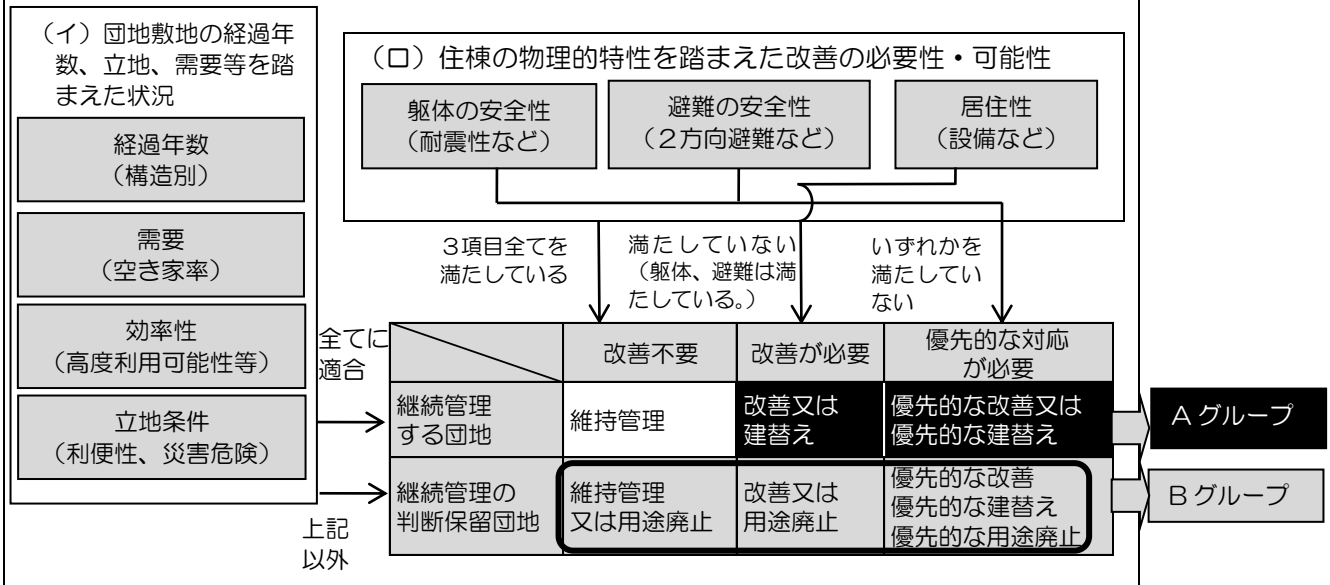
- 2次判定は、1次判定において「継続管理する団地」のうち維持管理する団地以外（Aグループという）について、改善か建替えかの判定を LCC 比較や当面の建替え事業量の試算を踏まえて、仮設定を行います。

また、1次判定において継続管理の判断保留団地（Bグループという）について、将来にわたって「継続管理する団地」か建替えを前提とせず、「当面管理する団地」か等を将来のストック量の検討を踏まえて、改めて判断します。

- 3次判定は、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団地や異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替えや改善等の事業手法を再判定します。あわせて、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います。

■事業手法選定フロー

【1次判定】 団地の状況と住棟の物理的特性に基づく事業手法の仮設定



【3次判定】 計画期間における事業手法の決定

- ・集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
- ・事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

(2) 事業手法の選定基準及び手法の選定

1) 1次判定

<(イ) 判定について>

(イ) の団地敷地の経過年数、需要、効率性、立地条件による判定を行います。

判定の手順としては、公営住宅法で定められている耐用年限（木造：30年、耐火造：70年）の関係から、市営住宅を以下の4グループに区分した後に各要素からの個別判定を行います。

a：現状（2018年10月時点）で既に耐用年限を経過している団地

木造住宅が全て対象となります。

b：現状で耐用年限の1/2を超過している団地

1982年（昭和57年）以前に建設された耐火造が対象となります。

c：計画期間内（2025年まで）に耐用年限の1/2を経過する団地

1982年（昭和57年）から1990年（平成2年）の間に建設された耐火造が対象となります。

d：上記以外の団地

1991年（平成3年）以降に建設された耐火造が対象となります。

■グループ別団地名

グループ	構造	団地名(建設年度)	管理戸数	合計
a	木造	下野町(S23～36)(1948～1961)	44	192戸
		岡山(S27～31)(1952～1956)	16	
		山下(S28～29)(1953～1954)	9	
		下池田(S32)(1957)	23	
		上松(S28)(1953)	23	
		神須屋(S29)(1954)	4	
		五月ヶ丘(S33～36)(1958～1961)	73	
b	中耐	大宮(S39～43)(1964～1968)	72	236戸
	中耐	八木(S54)(1979)	18	
	中耐	上松(S48)(1973)	30	
	中耐	岸野(S44～45)(1969～1970)	54	
	高耐	八幡(S49,51)(1974,1976)	62(改良住宅40戸を含む)	
c	中耐	松ヶ丘(S62～H3)(1987～1991)*	102	102戸
d	高耐	松風(H5～6)(1993～1994)	78	230戸
	高耐	あけぼの(H15)(2003)	54	
	中耐	尾生(H9～10)(1997～1998)	30	
	高耐	桜台(H27)(2015)	68	

注) 管理戸数は2018年（平成30年10月1日）現在

* 松ヶ丘5棟12戸は1991年建設ですが、4棟と同一敷地内の住棟のため、cグループに含めた。

なお、計画期間内（2025 年まで）に耐用年限（耐火造の場合 70 年）を迎える耐火造の住棟は存在しません。（最も古い大宮住宅 1 棟でも 2034 年に耐用年限を迎えることとなります。）

①a グループの判定

a グループは、1961 年（昭和 36 年）以前に建設された古い木造住宅であり、2017 年度末時点（平成 30 年 3 月末）で公営住宅法による耐用年限（30 年）もすでに超過しています。

また、建物の安全上、入居停止を行っているところです。

そのため、すべての木造住宅団地において、用途廃止及び入居者の耐火住宅への住替えを行うものとします。その中で住替えの住宅が不足する戸数については、不足する期間中などにおいて、民間の空き家ストック活用による借上げや住宅の斡旋など、住替えを促すものとします（下記の（参考）を参照）。

※市内には良好な住宅であるにもかかわらず、空き家となっている良質な民間住宅が約 8,000 戸存在しており、第 3 次岸和田市住宅マスタープランでもこれらの民間住宅空き家ストックの有効活用を重点施策としてあげています。

（参考）岸和田市内における民間住宅空き家ストックの状況（単位：戸）

	合計	一戸建て			長屋建て・共同住宅・その他		
		合計	木造	非木造	合計	木造	非木造
空き家総数	12,680	4,080	3,780	300	8,600	2,550	6,050
腐朽・破損あり	4,730	1,450	1,420	30	3,280	1,890	1,390
腐朽・破損なし	7,950	2,630	2,360	270	5,320	660	4,660

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

以上の理由から、木造団地の受け皿として、民間住宅空き家ストックの借上げや住宅の斡旋などを基本とします。

<a グループの 1 次判定結果>

団地名	1 次判定	備考
全ての木造住宅	用途廃止	耐火市営住宅が不足の場合は民間住宅の活用で対応

②bグループの判定

bグループは耐火造の1982年（昭和57年）以前の団地であり、下表の5団地が該当します。

判定で、いずれかの項目に△印（判定条件を満足していない）がある場合は「継続管理の判断を保留する団地」とします。

判定結果としては、大宮住宅、八木住宅、上松住宅（耐火造）、岸野住宅の4団地を「継続管理の判断を保留する団地」と判定、八幡住宅を「継続管理する団地」として判定します。

なお、下表で八木住宅の「需要」欄で空き家率が55.6%となっていることについては、判定上（20%以上は△）は△となりますが、当該住宅は母子世帯向けの特定目的住宅であり、一般世帯向けに比べて空き家応募倍率が低くなる傾向にあることから、今後は入居率を向上させるために募集方法等の工夫を図ることを前提に○判定としました。

<bグループの1次判定>

団地名	効率性			需要		立地条件		1次判定
	敷地面積等 (㎡)	用途地域	判定*2	空き家率 (%)	判定*3	駅等からの 距離(m)	判定*4	
大宮	4731.43	1種住居 高度地区第3種	○	43.1*1	△	100	○	継続管理の判断を 保留する団地
八木	1391.53	1種住居 高度地区第3種	△	55.6	○	100	○	継続管理の判断を 保留する団地
上松	2725.32	1中高 高度地区第2種	○	40.0*1	△	700	○	継続管理の判断を 保留する団地
岸野	2565.67	1種住居 高度地区第3種	○	29.6*1	△	600	○	継続管理の判断を 保留する団地
八幡	3274.39	1種住居 高度地区第3種	○	11.3	○	400	○	継続管理する団地

*1：募集停止を行っている。

*2：敷地面積が2000㎡未満の団地は、高度利用が困難と判定

*3：空き家率20%以上を需要が低いと判定

*4：鉄道駅又は最寄りバス停から1,000m（徒歩15分）以内を○とした。

③ c グループの判定

c グループは、松ヶ丘（中耐、1987～1991 年建設）の 1 団地が該当し、2022 年に耐用年限の 1/2 を迎えます。

松ヶ丘は効率性が高いこと、空き家率が 6 % 台であり需要面では適合であること、また鉄道等の交通利便性も良く立地条件面でも適合であることから、1 次判定は「継続管理する団地」として判定します。

< c グループの 1 次判定結果 >

団地名	効率性			需要		立地条件		1 次判定
	敷地面積等 (㎡)	用途地域	判定 *1	空き家率 (%)	判定 *2	駅等からの 距離(m)	判定 *3	
松ヶ丘	12538.09	1種住居 高度地区第3種	○	4.9	○	300	○	継続管理する団地
		1低層 高度地区第1種 風致地区						

* 1 : 敷地面積が 2000 ㎡未満の団地は、高度利用が困難と判断

* 2 : 空き家率 20%以上を需要が低いと判定

* 3 : 鉄道駅又は最寄りバス停から 1,000m（徒歩 15 分）以内を○とした。

④ d グループの判定

d グループは、松風（高耐、1993 年建設）、あけぼの（高耐、2003 年建設）、尾生（中耐、1997～1998 年建設）、桜台（高耐、2015 年建設）の 4 団地が該当します。

d グループは築後経過年数が短い良質な住宅団地です。

敷地面積はすべて 2,000 m²以上であり、効率性が高いと判定できます。

また、空き家率も低いことから需要面も問題がなく、4 団地とも「継続管理する団地」と判定します。

< d グループの 1 次判定結果 >

団地名	効率性		需要		立地条件		1 次判定
	敷地面積等	判定*1	空き家率 (%)	判定*2	駅等からの距離 (m)	判定*3	
松風	4,255.42 m ²	○	6.4	○	1,000	○	継続管理する団地
あけぼの	4,729.44 m ²	○	1.9	○	300	○	継続管理する団地
尾生	4,443.69 m ²	○	6.7	○	500	○	継続管理する団地
桜台	4,267.43 m ²	○	1.5	○	500	○	継続管理する団地

* 1 : 敷地面積が 2000 m²未満の団地は、高度利用が困難と判断

* 2 : 空き家率 20%以上を需要が低いと判定

* 3 : 鉄道駅又は最寄りバス停から 1,000m（徒歩 15 分）以内を○とした。

■参考表 1 団地別現況総括表 (経過年数、需要、効率性、立地条件の判定に必要な項目)

住宅名	構造	棟数	管理戸数	建設年度	経過年数	需要 空家率 H29.10.1	効率性			立地条件				主要な 改善・修繕履歴等	備考	
							地域・地区	法定容積率 ／建ぺい率	敷地面積	敷地形状	駅からの距離		接続道路 幅員等			その他
											鉄道	バス				
下野町住宅	木造	－	44	S23～36	70～57	45.5%	第一種住居地域、高度地区第3種	200／60	10,937.62㎡	不整形	700m	600m	都市計画道路あり		廃止 30 戸	
松風住宅	高耐	1	78	H5～6	25～24	6.4%	第一種住居地域、高度地区第3種	200／60	4,255.42㎡	整形	1,000m	6m				
松ヶ丘住宅	中耐	5	102	S62～H3	31～27	4.9%	第一種住居地域、高度地区第3種	200／60	全体	やや不整形	600m	300m	都市計画道路あり	H28 給水ポンプ 改修		
							第一種低層住居専用地域、高度地区第1種、風致地区	80／40	12,538.09㎡							
八木住宅	中耐	1	18	S54	39	55.6%	第一種住居地域、高度地区第3種	200／60	1,391.53㎡	整形	500m	100m	都市計画道路あり	H27 給排水設備 改修、 風呂釜設備		
岡山住宅	木造	－	16	S27～31	66～62	43.8%	第一種住居地域、高度地区第3種	200／60	3,425.20㎡	不整形	2,100m	400m	4m未満		廃止 26 戸	
上松住宅	木造	－	23	S28	65	52.2%	第一種中高層住居専用地域	200／60	6,105.76㎡	整形	900m	700m	5m		廃止 21 戸	
	中耐	1	30	S48	45	40.0%	高度地区第2種		2,725.32㎡	やや不整形						
山下住宅	木造	－	9	S28、29	65、64	33.3%	第一種住居地域、高度地区第3種	200／60	6,188.77㎡	不整形、 高低差あり	900m	600m	5m		廃止 25 戸	
神須屋住宅	木造	－	4	S29	64	50.0%	第一種住居地域、高度地区第3種	200／60	3,489.60㎡	整形	1,400m	400m	約4m		廃止 16 戸	
あけぼの住宅	高耐	1	54	H15	15	1.9%	第一種住居地域、高度地区第3種	200／60	4,729.44㎡	整形	700m	300m	6m			
下池田住宅	木造	－	23	S32	61	34.8%	第一種中高層住居専用地域、高度地区第2種	200／60	4,765.88㎡	整形	500m	200m	7m		廃止 27 戸	
五月ヶ丘住宅	木造	－	73	S33～36	60～57	61.6%	第一種中高層住居専用地域、高度地区第2種	200／60	20,784.48㎡	不整形	1,100m	500m	4m	都市計画道路あり	廃止 69 戸	
尾生住宅	中耐	1	30	H9～10	21～20	6.7%	第一種中高層住居専用地域、高度地区、第1種、風致地区	80／40	4,443.69㎡	やや不整形	1,400m	500m	約6m			
大宮住宅	中耐	3	72	S39～43	54～50	43.1%	第一種住居地域、高度地区第3種	200／60	4,731.43㎡	整形	600m	100m	6m	H21 経年ガス管 改修		
岸野住宅	中耐	2	54	S44～45	49～48	29.6%	第一種住居地域、高度地区第3種	200／60	2,565.67㎡	整形	900m	600m	5m	H29 経年ガス管改 修及び外壁 改修		
八幡住宅	高耐	1	62	S49、51	44、42	11.3%	第一種住居地域、高度地区第3種	200／60	3,274.39㎡	整形	400m		10m	H20 連絡送水管工事 H21 エレベータ改修、 H23 耐震改修 経年ガス管改修、 給水設備改修	改良住宅 40 戸 市営住宅 22 戸	
桜台住宅	高耐	1	68	H27	3	1.5%	第一種住居地域、高度地区第3種	200／60	4267.43㎡	整形	1,300m	500m	8m			

< (ロ) 判定について >

(イ) の判定の結果を踏まえて、木造住宅団地（用途廃止の判定）を除く住宅団地を対象に（ロ）判定として「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」の順に判定を行い、住棟別活用手法を検討します。

具体的には、以下に示すような判定基準に基づいて判定します。

< (ロ) 判定の判定基準 >

項目	判定基準	基本的な活用方針
① 躯体の安全性	昭和56年の建築基準法施行令(新耐震基準)に基づき設計・施工された住棟	維持管理
	新耐震基準に基づかないが、耐震性が確認された住棟	維持管理
	上記以外の住棟	個別に耐震性を判断
	耐震性の個別判断	
	耐震改修の実施が不可能な住棟	建替えまたは廃止の候補
	耐震改修の実施が可能な住棟	修繕対応または改善予定とし、②避難の安全性の判定へ
② 避難の安全性	二方向避難、防火区画が確保されている住棟	維持管理
	上記が確保されていない住棟	個別の判定へ
	避難の個別判定	
	個別改善または全面的改善により確保できる住棟	③居住性の判定へ
③ 居住性の判定	上記が不可能な住棟	建替えまたは廃止の候補
	以下の項目が整備されている住棟 ○住棟:日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、騒音 等 ○住戸:最低居住水準(注) ○住戸内部:浴室、3ヶ所給湯、高齢化対応 等 ○共用部分:高齢化対応 ○附帯施設:駐輪場・物置・ゴミ置場 等 ○共同施設:集会所・児童遊園 ○多様な住宅供給	維持管理
	上記の水準を満たしていないが、部分的改善により対応が可能な住棟	個別改善
	上記の水準を満たすためには、部分的改善では対応が不可能な住棟	全面的改善または建替え

注)・複数の住棟がある団地では、全ての住棟が基準を満たしている場合に「満たしている」と判断します。

- ・また、住戸の最低居住水準については、3人世帯の最低居住面積水準である40㎡未満の住戸は126戸あり、耐火造の全ストックの約22%を占めていることや、入居者世帯のうち1～2人の小世帯の占める割合が高いこと（耐火造のみ団地で71.6%）等から、他の判定要素を踏まえた判定とします。

(ロ) 判定の判定結果は P77 の 1 次判定結果の表にまとめていますが、木造住宅団地以外の (イ) 判定も踏まえた 1 次判定結果としてまとめると以下ようになります。

① d グループの判定

d グループのうち、あけぼの住宅、尾生住宅、桜台住宅の各住宅については (イ) 判定で「継続管理する団地」、(ロ) 判定で「改善不要」となったことから現状での維持対応を行います。

ただし、予防保全的に実施していく外壁や屋上防水等の改修工事について、長寿命化を図るため有効である場合には、従前より耐久性の向上や躯体の劣化の低減等を図ることができる仕様として実施していきます。

松風住宅については、(イ) 及び (ロ) 判定の結果、「継続管理する団地」で「改善が必要」となったことを受け、A グループとして 2 次判定に移行します。

② c グループの判定

c グループの松ヶ丘住宅については、計画期間中に耐用年限の 1 / 2 の期間を超えますが、(イ) 及び (ロ) 判定の結果「継続管理する団地」で「改善が必要」となったことを受け、A グループとして 2 次判定に移行します。

③ b グループの判定

b グループの八木住宅、上松住宅（耐火造）、大宮住宅、岸野住宅、八幡住宅は、現状で耐用年限の 1 / 2 の期間を超えています（また、全て昭和 56 年（1981 年）以前の旧耐震設計）。

これらのそれぞれの団地については、以下のように方針付けます。

● 八木住宅

(イ) 判定では、敷地面積が 2,000 m²未満ということで、「継続管理の判断保留団地」として判定しました。

(ロ) 判定では居住性に問題があることから、「改善が必要」と判定しました。以上を受けて、B グループとして 2 次判定に移行します。

● 上松住宅

木造住宅との混合団地です。(イ) 判定では、空き家率が 40.0%となっていることから、「継続管理の判断保留団地」としましたが、(ロ) 判定では、耐震 2 次診断の結果、I_s 値が 0.572 となり、耐震補強が必要となりました。

補強方法の検討の結果、開口閉塞対策しか採用できず、使用不可となる住戸が発生するなどの課題も生じました。

また、居住性も課題が多いことから、建替えとの比較検討も行いました。検討にあたっては、木造住宅入居者の安全性の確保、事業の容易性、リロケーションの必要性、さらには事業費や計画期間の事業量等から、総合的に判断して近接する山下住宅（木造）、神須屋住宅（木造）との集約建替えを山下住宅地内で実施することになり、2020 年（平成 32 年）5 月竣工予定で建替え事業を実施しています。

●大宮住宅

立地条件に恵まれ、高度利用の可能性も高いですが、（イ）判定では需要面の空き家率の判定によって「継続管理の判断を保留する団地」となっています。

これは（ロ）判定における躯体及び避難の安全性に問題があることから、募集停止を行っているため空き家率が高くなっていることによります。

前回計画では、これらを踏まえて建替予定団地としていましたが、将来の需要推計を踏まえて、改めて B グループとして 2 次判定を行うこととします。

●岸野住宅

（イ）判定では需要面の空き家率の判定によって「継続管理の判断を保留する団地」となっておりますが、大宮住宅と同様、（ロ）判定における躯体の安全性に問題があることから募集停止を行っているため空き家率が高くなっています。

躯体の安全性に問題がありますが、大宮住宅と同様、将来の需要推計を踏まえて改めて B グループとして 2 次判定を行うこととします。

●八幡住宅

（イ）判定では、需要面、効率面、立地面の良さから見て「継続管理する団地」として判定しました。（ロ）判定では、耐震補強を実施して躯体の安全性が確保されている他、避難の安全性も問題はないものの、居住性にやや問題があるため、A グループとして 2 次判定に移行します。

■ (イ) 及び (ロ) 判定を踏まえた 1 次判定結果のまとめ

グループ	住棟名	躯体の安全性 (ロ)	避難の安全性 (ロ)	居住性(ロ)					1次判定結果	
				専用面積 (㎡)	浴室の有無	その他の住戸内部	EVの有無	共用部分	(イ)継続管理の判定	(ロ)改善の必要性・可能性の判定
b	八木 (1棟)	○ (≥0.8)	○	42.74	○	△	×	△	継続管理の判断保留	改善が必要 Bグループ2次判定へ
	上松 (1棟)	×	○	43.77	○	△	×	△	継続管理の判断保留	建替え (山下住宅地での上松、山下、神須屋住宅の集約建替え)
	大宮 (3棟)	△ (0.74)	×	37.17	×	△	×	△	継続管理の判断保留	*2次診断要 Bグループ2次判定へ
	岸野 (2棟)	△ (0.55) (0.63)	○	37.40 39.09	○	△	×	△	継続管理の判断保留	*2次診断要 Bグループ2次判定へ
	八幡 (2棟)	○ (補強済)	○	43.61～ 66.14 54.87	○	△	○	○	継続管理	改善が必要 Aグループ2次判定へ
c	松ヶ丘 (5棟)	◎ (新耐震)	○	53.89～ 61.74	○	△	×	△	継続管理	改善が必要 Aグループ2次判定へ
d	松風 (1棟)	◎ (新耐震)	○	58.09～ 69.79	○	△	○	○	継続管理	改善が必要 Aグループ2次判定へ
	あけぼの (1棟)	◎ (新耐震)	○	52.84～ 69.90	○	○	○	○	維持管理	改善不要
	尾生 (1棟)	◎ (新耐震)	○	51.65～ 62.44	○	○	○	○	維持管理	改善不要
	桜台 (1棟)	◎ (新耐震)	○	39.90～ 69.40	○	○	○	○	維持管理	改善不要

<凡例>

躯体の安全性：「◎」新耐震基準以降

「○」耐震診断による耐震補強済み及び 1 次診断により安全性を確認

「△」耐震性に問題あり

「×」2 次診断を踏まえた耐震改修の実証が困難

() 内の数値は 1 次診断の I s 値

避難の安全性：「○」問題なし

「×」二方向避難に問題あり

居住性：その他の住戸内部 「△」3ヶ所給湯なし、住戸内段差あり 等

共用部分 「△」入り口の段差あり 等

■参考表2 団地別・住棟別現況総括表（耐火構造のみ、1次判定（口）に必要な項目）

住宅名	棟数	棟番号	構造・階数・7/14方式 ※1	管理戸数	建設年度	新耐震基準	躯体の安全性※2				避難の安全性	居住性							備考				
							新耐震基準	1次診断	2次診断	判定		多様な住宅供給			住戸内設備等			共用部分の整備状況		附帯施設等			
												住戸形式	専有面積（㎡）	浴室の有無	3衛所給湯	住戸内段差	住戸内手摺	共用部分の入り口の段差		EVの有無	駐輪場	駐輪場	集合所
松風住宅	1	1	RC(5-1/2)6F・片	78	H5～6	○				○	○	2DK、3LDK、2DK(庫)	58.09～69.79	○	×	○	○	○	○	×	○	○	
	5	1	RC(壁)4F・階	24	S62	○				○	○	2DK、3DK	53.89～58.26	○	×	○	○	×	○	○	○	○	
		2	RC(壁)4F・階	24	S63	○				○	○		58.26	○	×	○	×	○	×	○	○	○	
		3	RC(壁)4F・階	24	H1	○				○	○	3DK、2DK(庫)	58.26	○	×	○	×	○	×	○	○	○	
		4	RC(壁)3F・階	18	H2	○				○	○	3DK	61.74	○	×	○	×	○	×	○	○	○	○
小計	5	RC(壁)3F・階	12	H3	○				○	○	3DK	61.74	○	×	○	×	○	×	○	○	○	○	
				102																			
	八木住宅	1	1	RC(壁)3F・階	18	S54	×	○		○	○	2DK	42.74	○	×	×	×	×	×	○	×	○	母子
	上松住宅	1	1	RC(壁)5F・階	30	S48	×	△	×	△	○	3DK	43.77	○	×	×	×	×	×	○	○	○	
	あけぼの住宅	1	1	RC(5-1/2)10F・片	54	H15	○				○	2DK、3DK	52.84～69.90	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
尾生住宅	1	1	RC(5-1/2)3F・片	30	H9、10	○				○	○	2DK、3DK、2DK(庫)	51.65～62.44	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	3	1	RC(壁)4F・階	24	S39	×	△			△	×	3DK	37.17	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
		2	RC(壁)4F・階	24	S41	×	△			△	×	3DK	37.17	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
		3	RC(壁)4F・階	24	S43	×	△			△	×	3DK	37.17	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
小計				72																			
岸野住宅	2	1	PC(壁)5F・階	30	S44	×	△			△	○	3DK	37.40	○	×	×	×	×	×	○	○	○	
		2	PC(壁)4F・階	24	S45	×	△			△	○	3DK	39.09	○	×	×	×	×	×	○	○	○	
小計				54																			
八幡住宅	1	1	RC(5-1/2)7F・片	62	S49、51	×	NG			○ (H23耐震改修工事実施)	○	2DK、3DK、4DK 3DK	43.61～66.14 54.87	○	×	×	×	×	○	×	○	○	改良住宅40戸 市営住宅22戸
桜台住宅	1	1	RC(5-1/2)7F・片	68	H27	○				○	○	1DK、2DK（車椅子対応あり）、3DK、3LDK	39.90～69.40	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
合計	17			568																			改良住宅40戸を含む

<凡例>

*1：構造・階数・アクセス方式で階：階段式
片：片廊下式

*2 躯体の安全性：
1次診断 「△」 1次診断のIs値<0.8
判定 「○」 新耐震基準以降、耐震補強設計の住棟

2) 2次判定

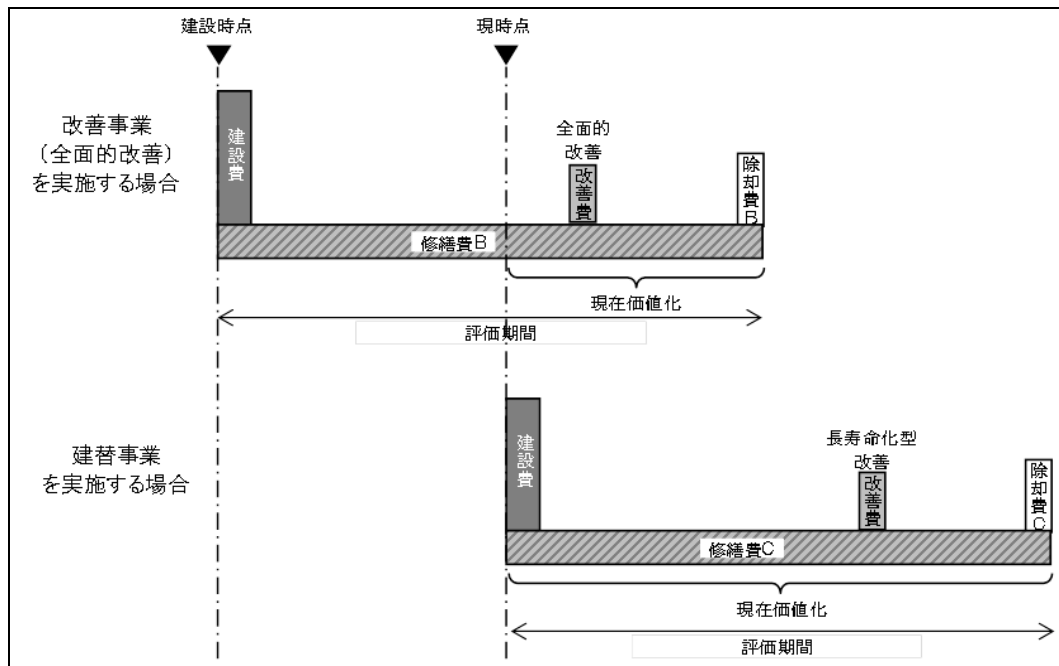
(1) ライフサイクルコスト(以下、LCC という)比較や当面の建替え事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定においてAグループと判定した3団地（松風住宅、松ヶ丘住宅、八幡住宅）について、改善事業を実施する場合と建替え事業を実施する場合のLCC比較や、計画期間内での建替え事業量試算等により事業手法（改善又は建替え）を仮設定します。

① 改善事業を実施する場合と建替え事業を実施する場合のLCCの比較

改善事業を実施する場合と建替え事業を実施する場合のLCCを比較し、建替え事業を実施する方がLCCを縮減できる場合には、事業手法を建替えと仮設定します。

建替え事業の比較対象とする改善事業は全面的改善事業とし、LCC評価期間等のイメージは以下の通りです。



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A（平成30年1月）別添2

LCCの比較に当たっては建替え事業のLCCを求め、全面的改善事業のLCCが建替え事業のLCCを超える改善費用を求め、それぞれの計画後モデルのLCCを比較しています。

<主な設定条件>

- ・評価期間は共に70年
- ・実施時期は平成31年度

- ・建替え事業における建設費は建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額
- ・また、建替え住棟は原則として現状の構造と同一の中耐階段室型と高層耐火住棟とする
- ・建替え事業を実施する場合の長寿命化型改善の項目及び費用等是指針のモデルの費用等とする
- ・除却費も指針のモデルの費用とする

●LCC の比較結果について

<建替えと全面的改善の LCC 比較結果、中層住宅>

種別	経過年数	建設年度	全面的改善の実施時期	全面的改善後の供用年数	全面的改善の費用 (千円/戸)	LCC (千円/戸)
建替え	0 年	H31 年度	—	—	—	242.0
全面的改善						
松ヶ丘住宅 1 棟	31 年	S62 年度	H31 年度	38 年	500	242.7

<建替えと全面的改善の LCC 比較結果、高層住宅>

種別	経過年数	建設年度	全面的改善の実施時期	全面的改善後の供用年数	全面的改善の費用 (千円/戸)	LCC (千円/戸)
建替え	0 年	H31 年度	—	—	—	264.7
全面的改善						
八幡住宅	44 年	S49 年度	H31 年度	25 年	6,030	264.9

<松ヶ丘住宅>

- ・建設年度の一番古い 1 棟について比較検討しましたが、全面的改善事業の LCC が建替え事業の LCC を超えるのが、≧500 千円/戸以上の全面的改善を実施する場合であり、改善費用からは全面的改善が必要とする住宅に該当しないと思われます。
- ・また、建設時期等からも全面的改善が必要と思われないため、仮設定は継続管理とします。
なお、敷地状況からは片廊下とエレベータを全ての住棟に設置することはやや困難と思われます。

<八幡住宅>

- ・高層の八幡住宅は≧6,000 千円/戸以上の全面的改善を実施する場合に、全面的改善事業の LCC が建替え事業の LCC を超えることになります。
- ・既に平成 20 年から 23 年にかけて耐震改修のほか、エレベータや設備の改修など、約 2,900 千円/戸の改善事業を実施していることから、仮設定は継続管理とします。

<松風住宅>

- ・平成 5 年～6 年建設で、エレベータ設置の高層住宅のため、基本的には建替え事業の対象ではなく仮設定は当面維持管理とします。

<建替えモデル 中耐階段室型>

■住棟諸元

団地名	中層住宅共通
住棟番号	1号棟
戸数	30
構造	中耐階段室型
建設年度	H30
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐階段室型
経過年数	0

評価時点(和暦)
H30

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	200,000 円/戸	36 年
外壁塗装等	370,000 円/戸	36 年
給水管、給湯管	260,000 円/戸	35 年
排水設備	570,000 円/戸	30 年
計	1,400,000 円/戸	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC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)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	3,308,089 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	371,423 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	2,936,667 円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,400,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	380,521 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,560,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.064 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	64,219 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	242,020 円/戸・年	—

<全面的改善 松ヶ丘住宅>

■住棟諸元

団地名	松ヶ丘住宅
住棟番号	1号棟
戸数	24
構造	中耐階段室型
建設年度	S62
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	31

評価時点(和暦)
H30

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善	500000 円/戸	32 年
計	500,000 円/戸	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC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)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	3,181,598 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B ((②-1+⑦-1-⑦-2))	7,236,778 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	500,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	480,769 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,055,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.217 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	216,621 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	242,704 円/戸・年	—

<建替えモデル 高層耐火>

■住棟諸元

団地名	高層住宅共通
住棟番号	1号棟
戸数	62
構造	高層
建設年度	H30
建設年代	H27
モデル住棟	H27高層
経過年数	0

評価時点(和暦)
H30

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	200,000 円/戸	36 年
外壁塗装等	370,000 円/戸	36 年
給水管、給湯管	260,000 円/戸	35 年
排水設備	570,000 円/戸	30 年
計	1,400,000 円/戸	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC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)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,835,178 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	397,842 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (⑦-1+⑦-2)	3,437,336 円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,400,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	380,521 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	14,650,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.064 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	64,219 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	264,744 円/戸・年	—

＜全面的改善 八幡住宅＞

■住棟諸元

団地名	八幡住宅
住棟番号	1号棟
戸数	62
構造	高層
建設年度	S49
建設年代	S50
モデル住棟	S50高層
経過年数	44

評価時点(和暦)
H30

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善	6030000 円/戸	45 年
計	6,030,000 円/戸	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC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)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	1,370,323 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	5,728,424 円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	6,030,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	5,798,077 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	6,657,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.361 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	360,689 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	264,917 円/戸・年	—

（２）将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

１次判定においてＢグループと判定した３団地（大宮住宅、岸野住宅、八木住宅）について、公営住宅の需要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、用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とするのかの判定を行い、更に事業手法の仮設定も行います。

①将来公営住宅需要量との関係

市営耐火住宅の管理戸数は現在 568 戸あり、上松住宅の集約建替え事業により 35 戸増加し、近々603 戸となります。

一方、公営住宅の将来供給戸数の推計結果からは、目標年度（2025 年）における市営住宅の必要戸数は 575 戸となっています。

Ｂグループ３団地のうち、八木住宅（管理戸数 18 戸）は安全性が確保されており、母子世帯向けの特定目的住宅であることや平成 27 年度に約 880 千円/戸の改善（長寿命化型）を実施していることから、将来にわたって「継続管理する団地」と判定します。

大宮住宅（管理戸数 72 戸）、岸野住宅（管理戸数 54 戸）については、躯体の安全性に問題がありますが、将来需要量の推計からは管理戸数を減らすことはできないため、基本的には「建替えを前提としない当面管理する団地」と判定します。

②大宮住宅の活用方法について

大宮住宅については、改善を行ったとしても安全性の確保及び十分な居住性の向上が難しいと思われます。

これにより、「優先的な用途廃止」とすることとし、大宮住宅に代わる住戸を民間住宅の借上げにより確保することで、安全性の確保及び居住性の向上を図ることとします。

③岸野住宅の活用方法について

「建替えを前提としない当面管理する団地」とするためには、早急に耐震診断を実施し、診断結果を踏まえた耐震改修の実施により安全性を確保することとします。

１次診断の結果（岸野 $I_s=0.55$ 、 0.63 ）からは、２次診断を踏まえた耐震改修は可能と思われ、又、空き家があることから多少の戸数減を伴う耐震改修も可能と思われます。

補強方法によって仮移転用住宅が必要な場合も、空き家を活用しながら順次実施していくことも考えられます。

一方、当該団地には以下のような課題もあり、居住性の向上など躯体の安全性以外にも改善が必要と思われます。

- ・住戸は 40 ㎡未満の 3DK
- ・エレベータがない

但し、当該団地は建設年度が古いため、耐震改修も含めた改善に要する費用が高くなると改善を実施しない場合よりライフサイクルコスト（LCC）が高くなることが懸念されます。

参考として改善事業の効果を検証するため、LCC 算定プログラムを用いて全面的改善事業を実施した場合の LCC を比較すると、岸野住宅 1 棟(S44 年建設)では約 360 万円/戸以下に改善費用を押さえないと、LCC 縮減効果はないと思われます。

注 1. LCC の比較は後述する第 8 章の LCC 算出方法に準じて行い、全面的改善事業を実施した場合と実施しない場合の LCC がほぼ同額となる改善費用を算出

上記の改善費用からは当該団地の建物形式ではエレベータの設置は困難であり、抜本的なバリアフリー化は図れませんが、1 次診断の結果や耐震改修工事費用の調査事例等からは耐震改修は可能と思われます。

又、将来需要量の推計からは、当該団地の安全性を確保した上で、良質な小規模住宅として一般募集も再開する必要があります。

そのため、間取の改修などの居住性向上を図る改善事業も耐震改修時にあわせて実施するよう努めます。

④事業手法の仮設定

以上の判定結果をもとに、A グループ及び B グループの事業手法は以下のように仮設定します。

■ 1 次判定及び 2 次判定の結果を踏まえた事業手法の仮設定

		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）
		維持管理		改善	建替え	優先的な改善	優先的な建替え	優先的な建替え
新規整備	継続管理する団地	・桜台 ・あけぼの ・尾生		・松風 ・松ヶ丘 ・八幡 ・八木	なし	なし	なし	上松
	当面管理する団地（建替えを前提としない）	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
なし			なし	なし	なし	・岸野	・大宮	なし

3) 3次判定

3 次判定においては、以下の4段階の検討により、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団地・住棟の事業手法の再判定

既述のように一定の地域にある上松・山下・神須屋の3住宅は効率的な事業実施が可能となることから、山下住宅地内での集約建替えを実施しています。

前回計画で建替え予定団地としていた大宮住宅は、大宮住宅と同様に躯体の安全性に問題のある岸野住宅が比較的近接していることから、2 住宅の集約建替え等の可能性も考えられます。

しかし、将来の需要推計を踏まえると、計画期間内は2 次判定の通り、耐震2 次診断を実施し、耐震改修の上、当面管理することとします。

なお、計画期間内に不足する住宅については良質な民間住宅等への住替えを検討します。又、その他の住宅についても、計画期間内は2 次判定の活用手法を基本とします。

②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

i) 事業費の試算

中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される事業費を概算するため、中長期的な期間内の改善事業や建替え事業等にかかる費用を試算します。

なお、実施期間や事業費は精緻に設定することが困難なため、以下のように仮定して試算をしています。

- ・「優先的な改善」と仮設定した岸野住宅は可能な限り早期に事業着手する。
- ・原則、建設年代順に住棟ごとに改善事業を実施することにしますが、過去の改修履歴を考慮した様式1（計画修繕・改善事業の実施予定一覧、P101 参照）との整合も図りながら実施します。
- ・木造住宅及び「優先的な用途廃止」と仮設定した大宮住宅は早期に除却するように設定しています。

- ・仮設定した事業費は以下のとおりです。

■事業費の仮設定

事業手法		該当住棟	事業費 (千円／戸)
改善	耐震改修＋個別改善	岸野	3,000
	長寿命化型 (配管、外壁、防水等)	松風、松ヶ丘、尾生	2,000
	長寿命化型 (外壁、防水等)	八木	1,000
	長寿命化型 (防水のみ)	八幡	200
建替		上松	14,650
除却	木造住宅		400
	耐火住宅		1,000

注)・岸野住宅は耐震2次診断が未実施のため耐震改修費用が不明ですが、事業費は一律 3,000 千円／戸と設定

- ・松風、松ヶ丘、尾生住宅の長寿命化型改善の1回目は築後45年経過時に実施するものとして設定。ただし、松ヶ丘については勾配屋根の改修を計画期間内に行うため、築後45年経過時は1,500千円／戸と設定
- ・計画期間内に実施する下記の個別改善及び計画修繕の事業費は以下のように設定
 - ・エレベータの取替え(松風) 200千円／戸
 - ・給水ポンプ取替え(あけぼの、尾生) 55千円／戸

ii) 事業実施時期の調整

- ・木造住宅の除却時期が集中することになりますが、市営耐火住宅や民間住宅への住替え状況等を踏まえながら今後調整していくものとします。
- ・耐火住宅の除却については、耐用年限を考慮し、将来の需要推計における「著しい困窮年収未満世帯」の動向や入居状況等を考慮しながら、今後実施時期を調整していくものとします。

③長期的な管理の見直しの作成

ii) の事業実施時期の調整を踏まえ、全団地・住棟の借用期間、事業実施時期の見直しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見直しは次頁の表のとおりです。

合計	0	0	60000	994,700	20170	92000	136300	77400	0	0	0	0	0	0	36000	36000	27000	18000	0	0	156000	0	0	0	0	0	0
----	---	---	-------	---------	-------	-------	--------	-------	---	---	---	---	---	---	-------	-------	-------	-------	---	---	--------	---	---	---	---	---	---

<凡例>

	改善
	建替
	除却
	除却後
	供用

④計画期間における事業手法の決定

計画期間内の事業予定は以下のとおりです。

■公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	戸数	備考
公営住宅等管理戸数	760 戸	
・新規整備事業予定戸数	0 戸	
・維持管理予定戸数	466 戸	
うち計画修繕対応戸数	152 戸	あけぼの、尾生、桜台
うち改善事業予定戸数	314 戸	
個別改善事業予定戸数	314 戸	岸野、八幡、八木、松ヶ丘、松風
全面的改善事業予定戸数	0 戸	
うちその他戸数	0 戸	
・建替え事業予定戸数	30 戸	上松中耐（建替え後は 65 戸）
・用途廃止予定戸数	264 戸	全木造住宅戸数、大宮

注 1) 計画期間内の事業予定のみ記載

第6章 市営住宅の改善又は建替え等に関する実施方針

6-1 点検の実施方針の設定

法定点検については、法令に基づく適切な点検を原則として3か年ごとに実施します。

市営住宅の長寿命化を図るためには、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であるため、法定点検の対象外の住棟においても、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（合わせて「定期点検」とする）を実施します。

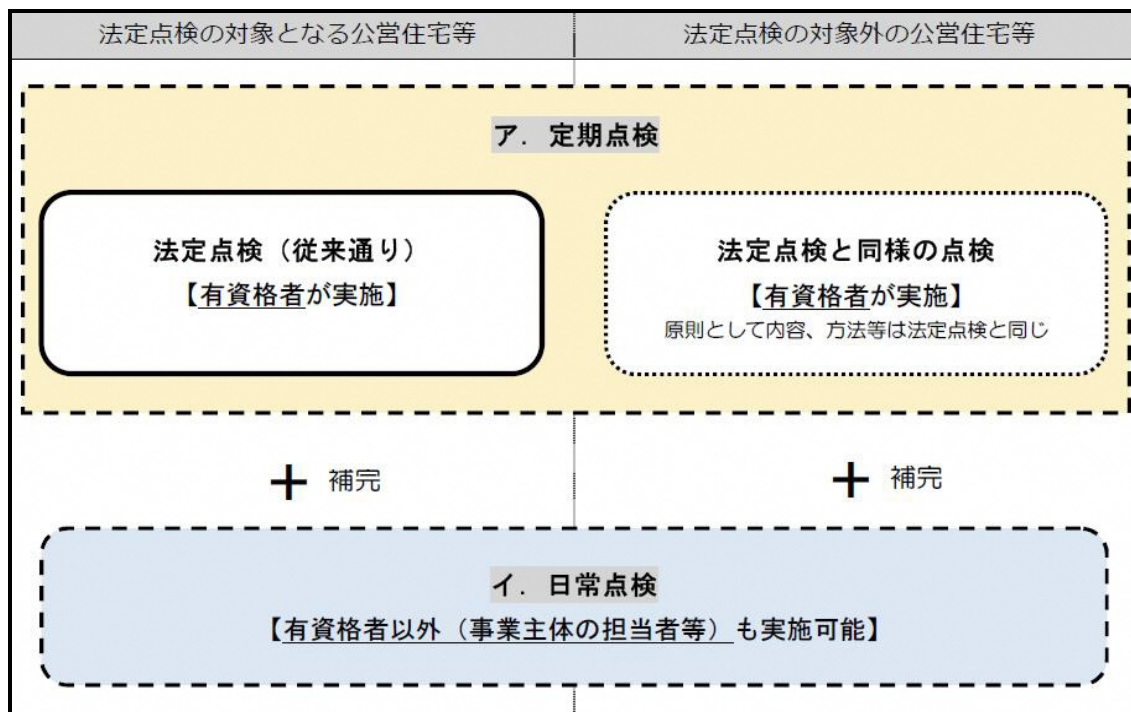
さらに、市営住宅の維持管理において、不具合への迅速な対応を図る観点から、定期点検の他に、日常的な保守点検（以下「日常点検」という）を全ての住棟を対象に実施します。

日常点検は年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に実施することを基本とします。

実施にあたっては、定期点検と合わせた実施や計画修繕前の実施等を考慮し、効率的に行います。

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

■定期点検、日常点検の位置付け



資料：公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火編）

（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）

6-2 計画修繕の実施方針の設定

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施していくことが必要となります。

市営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実行していきます。

そのためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画として定めるように検討していきます。

また、計画期間において判定された事業手法は、長期修繕計画に示される計画修繕との整合を図りつつ、連動して実施することが望ましいと思われます。

そのため、

- ・改善事業の実施時期と長期修繕計画における計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために、工事実施時期を調整し、両工事を併せて実施します。
- ・判定された事業手法は長期修繕計画に反映され、必要に応じて以降の計画修繕の実施時期も見直していきます。
- ・また、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延長すること考えられます。
- ・なお、長期修繕計画の策定にあたっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に記載の修繕周期表を参考に策定するように努めます（次頁参照）。

(参考資料) 公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)における修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	－			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	－			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	－			○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	－			○		
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	－			○		
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品	—		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	鋳鉄管	①		○			
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10年		—		○			
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③		○			
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ＡＬＣ）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	２段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参考文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR／2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（社）高層住宅管理業協会／2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター／2010年7月）

6-3 改善事業の実施方針の設定

(1) 実施方針

計画期間内の改善事業について、以下のような基本方針に基づいて実施していきます。

■改善事業実施の基本方針（案）

事業区分	実施の基本方針（案）	実施内容（例）
安全性確保型	- 耐震性に問題のある住棟においては耐震改修等により躯体の安全性を高めます。 - 避難の安全性が確保されていない住棟は避難の安全確保を図ります。	- 耐震診断及び診断結果に基づく耐震改修 2方向避難の確保 等
長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化の影響の低減、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。	- 外壁改修 - シーリングの改修 - 屋上防水の改修 - 屋内給排水管等の更新 等
福祉対応型	引き続き活用を図るストックについて、高齢者が安全・安心して居住できるよう、住戸・共用部等のバリアフリー化に努めます。	- エレベータの設置 - 住戸内段差の解消 - 浴室・トイレの高齢者対応 - 住戸内手摺の設置 等
居住性向上型	引き続き活用を図るストックについて、間取の改修や住戸・住棟設備の機能向上を行い居住性の向上に努めます。	- 間取りの改修 - 浴室ユニット設置 3カ所給湯への改修 - 流し台の更新 - 電気容量のアップ - 高架水槽・地下受水槽の地上設置 等

(2) 実施対象の住戸・住棟

○活用期間

改善事業実施後の管理期間が概ね 20 年以上残る住棟を基本としますが、最小期間は 10 年以上とします。

○効率的な実施

上記の実施内容のうち、間取の改修や 3 カ所給湯への改善、流し台の更新、住戸内段差の解消、浴室・トイレの高齢者対応等の改善は、同時に実施することが合理的と考えられるため、基本的には空き家を対象に必要な応じて実施します。

○エレベータの設置

エレベータの設置については、管理費の増額等について、居住者の合意を得る必要があるほか、設置スペースや高さ制限等の法的な対応への検証が必要となります。

一方、エレベータのない住棟は階段室型であるため、エレベータの利用効率の向上や完全なバリアフリー化を目指す場合は、階段室型エレベータではなく片廊下を増設してエレベータを設置する必要があります。

この場合、工事費が高くなる他、入居したままの工事が出来ないため、仮移転も必要と思われる、事業化が可能な事業量等も検証しながら進める必要があります。

○その他

- 松風住宅については、エレベータの遮炎・遮煙性能を確保するため、エレベータの取替えを行います。
- あけぼの住宅及び尾生住宅の給水ポンプは、更新時期が近付いているため、取替えを行います。

6-4 建替え事業の実施方針の設定

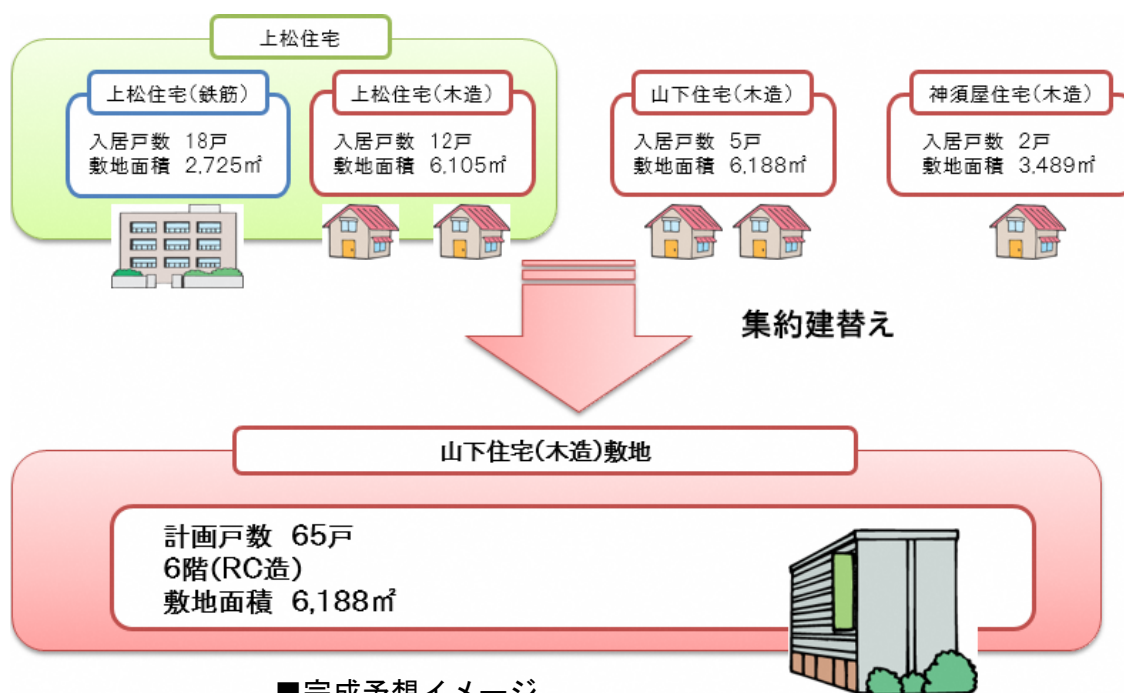
既述のように、上松耐火住宅を上松の木造住宅及び近接する山下住宅、神須屋住宅との集約建替えとして、山下住宅内で現在実施しています。

具体的には、計画戸数 65 戸、6 階建（RC造）で建設し、ここに上松住宅（鉄筋及び木造）、山下住宅（木造）、及び近接する神須屋住宅（木造）の現入居者の移転を促します。

また、残戸数については、新規募集を行うこととします。

この建替え事業を実施するにあたっては、現木造住宅入居者の安全性を確保する他、車道の拡幅や歩道の設置、公園・緑地の整備など、周辺整備も図りながら 2020 年 5 月竣工を目指して事業を進めています。

■上松・山下・神須屋住宅集約建替えの概要



■完成予想イメージ



第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧の作成

計画期間内の事業実施予定（案）の一覧（様式1～3）は以下の通りです。

7-1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧【様式1】

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（その1）

事業主体名： 岸和田市

住宅の区分： ☒ 公営住宅 ☐ 特定公共賃貸住宅 ☐ 民間賃貸住宅 ☒ 改良住宅 ☐ その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容								LCC 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30 2018	H31 2019	H32 2020	H33 2021	H34 2022	H35 2023	H36 2024	H37 2025		
松風住宅	1	78	RC造	H5		H31			エレベータ取替(長)						7,372	個別改善
松ヶ丘住宅	1	24	RC造	S62		H31				勾配屋根 改修(長)					1,993	個別改善
松ヶ丘住宅	2	24	RC造	S63		H31				勾配屋根 改修(長)					1,831	個別改善
松ヶ丘住宅	3	24	RC造	H1		H31					勾配屋根 改修(長)				1,700	個別改善
松ヶ丘住宅	4	18	RC造	H2		H31						勾配屋根 改修(長)			1,248	個別改善
松ヶ丘住宅	5	12	RC造	H3		H31							勾配屋根 改修(長)		809	個別改善
八木住宅	1	18	RC造	S54		H31			外壁改修 ・屋上防水 (長)						1,336	個別改善
上松住宅	1	30	RC造	S48		H31										H30～32年度に集約 建替中
あけぼの住宅	1	54	RC造	H15		H31					給水ポンプ 改修(長)				5,811	維持管理（計画修 繕）
尾生住宅	1	30	RC造	H9		H31				給水ポンプ 改修(長)					3,053	維持管理（計画修 繕）
大宮住宅	1	24	RC造	S39		H31		耐震診断 (安)		計画修正		解体				用途廃止 必要住戸数は民間賃貸 住宅の借上げにて確保
大宮住宅	2	24	RC造	S41		H31		耐震診断 (安)		計画修正		解体				用途廃止 必要住戸数は民間賃貸 住宅の借上げにて確保
大宮住宅	3	24	RC造	S43		H31		耐震診断 (安)		計画修正		解体				用途廃止 必要住戸数は民間賃貸 住宅の借上げにて確保
岸野住宅	1	30	PC造	S44		H31		耐震診断 (安)	耐震改修設計・耐震改修(安) 屋上防水等(長)(原)						867	個別改善（耐震改修 は2次診断の結果によ る） (長)：2024年実施 と設定
岸野住宅	2	24	PC造	S45		H31		耐震診断 (安)	耐震改修設計・耐震改修(安) 屋上防水等(長)(原)						753	個別改善（耐震改修 は2次診断の結果によ る） (長)：2025年実施 と設定
八幡住宅 (公営)	1	22	RC造	S49		H31				屋上防水 (長)					1,377	個別改善
八幡住宅 (改良)	1	40	RC造	S49		H31									2,504	
桜台住宅	1	68	RC造	H27		H31										維持管理

※修繕・改善事業の内容 (長):長寿命化型 (福):福祉対応型 (安):安全性確保型 (居):居住性向上型

※建設年度 建設年度が複数年にまたがる場合は古い年度で記載

※改良住宅 八幡住宅の40戸のみ

※事業進捗等により修繕・改善予定年度が前後する場合がある。

注) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

■【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（つづき）

事業主体名： 岸和田市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
（公営住宅） 地域賃貸
（公営住宅） 賃貸住宅 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容								LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30 2018	H31 2019	H32 2020	H33 2021	H34 2022	H35 2023	H36 2024	H37 2025		
下野町住宅	-	44	木造	S23												用途廃止 早急に民間住宅等に 住み替え、又は集約 建替
岡山住宅	-	16	木造	S27												用途廃止 早急に民間住宅等に 住み替え、又は集約 建替
上松住宅	-	23	木造	S23												H30～32年度に集約 建替中
山下住宅	-	9	木造	S28												H30～32年度に集約 建替中
神須屋住宅	-	4	木造	S29												H30～32年度に集約 建替中
下池田住宅	-	23	木造	S23												用途廃止 早急に民間住宅等に 住み替え、又は集約 建替
五月ヶ丘住宅	-	73	木造	S33												用途廃止 早急に民間住宅等に 住み替え、又は集約 建替

※修繕・改善事業の内容 (長):長寿化型 (福):福祉対応型 (安):安全性確保型 (居):居住性向上型

※建設年度 建設年度が複数年にまたがる場合は古い年度で記載

※事業進捗等により修繕・改善予定年度が前後する場合がある。

注) LCC削減効果欄は、長寿化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

7-2 新規整備事業及び建替え事業の実施予定一覧【様式2】

事業主体名： 岸和田市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地価賃（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

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			
上松住宅	1	30	RC造	S48			H30～32	17,230 千円/年	上松(RC造・木造)・山下(木造)・神須屋(木造)の集約建替計画戸数 65戸(LCCは65戸の場合)
上松住宅		23	木造	S28					
山下住宅		9	木造	S28～29					
神須屋住宅		4	木造	S29					

※事業進捗等により修繕・改善予定年度が前後する場合がある。

7-3 共同施設に係る事業の実施予定一覧【様式3】

事業主体名： 岸和田市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地価賃（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容								備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	H30 2018	H31 2019	H32 2020	H33 2021	H34 2022	H35 2023	H36 2024	H37 2025	
松ヶ丘住宅	集会所	H1						屋根改修					維持管理
上松住宅住宅	集会所	H10											H30～32年度に集約建替中
あけぼの住宅	集会所	H15											維持管理
五月ヶ丘住宅	集会所	H6										電気電灯設備改修	維持管理
尾生住宅	集会所	H10									屋根改修		維持管理
大宮住宅	集会所	H9						計画修正		解体			用途廃止
岸野住宅	集会所	H10								外壁塗装等			維持管理
八幡住宅	集会所	S49											維持管理
桜台住宅	集会所	H27											維持管理

※事業進捗等により修繕・改善予定年度が前後する場合がある。

第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

改善事業を実施するか建替え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、また、予防保全的な計画修繕等の計画的な実施により公営住宅等の長寿命化を図り、LCCの縮減につなげるため、次のようにLCCとその縮減効果の算出を行います。

- ①新規整備及び建替え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を算出します。
- 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の縮減効果を算出します。

LCCの算出にあたっては国土交通省より配布されたLCC算出プログラムを準用しています。

なお、算出したLCC又は縮減効果について、前述した（第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧）様式1及び様式2の該当欄に記載しています。

（1）LCCの算出の基本的な考え方

新規整備及び建替え事業を実施する公営住宅等を対象としたLCCの算出の基本的な考え方は次の通りです。

$$\text{LCC} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

[単位：千円/棟・年]

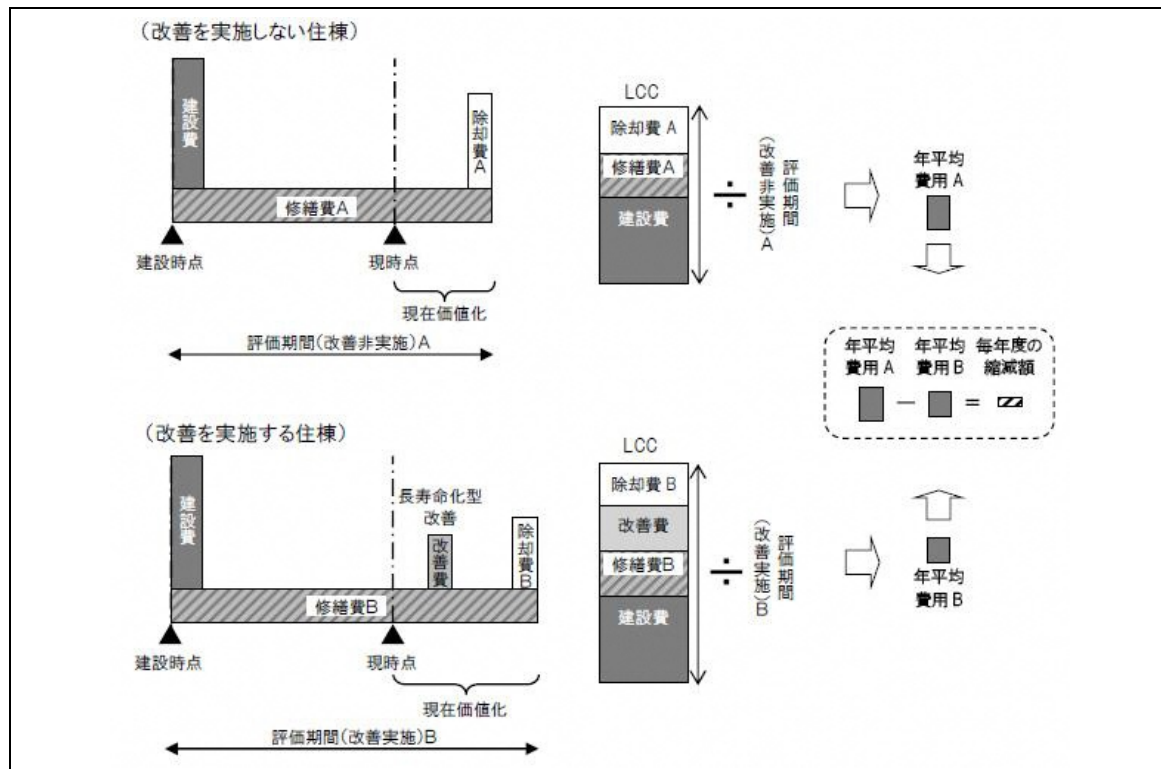
- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・除去費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

※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) 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て LCC の縮減効果の算出の基本的な考え方は次の通りです。

■LCC の算出イメージ



① 1 棟の LCC 縮減効果 = ② LCC (計画前) - ③ LCC (計画後)

[単位：千円/棟・年]

* 縮減額がプラスであれば LCC 縮減効果があると判断。

② LCC (計画前) =
$$\frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) * 1}{\text{評価期間 (改善非実施)}}$$

[単位：千円/棟・年]

* 1 : (建設費 + 修繕費 + 除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC 算定対象) を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

- ・ 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。
- ・ 修繕費：建設後、評価期間 (改善非実施) 末までに実施した修繕工事費 (※)。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費 (推定再建築費) に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。

- ・評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替え事業の実績を考慮し、建替え前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。
- ・除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※）

$$\text{③LCC（計画後）} = \frac{\text{（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）} \times 2}{\text{評価期間（改善非実施）}}$$

[単位：千円/棟・年]

※ 2：（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 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（LCC 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）に要するコスト。

- ・建設費：②の記載と同じ
- ・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費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費の総額から修繕費相当額を控除した額（※）
- ・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（※）。以下、②の記載と同じ
- ・除却費：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）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 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（LCC 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）。

※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。

(3) LCC の算出例

①建替え事業の LCC 算出

上松住宅（山下への建替え分）の集約建替えに係る LCC 算出の主な前提条件は以下の通りです。

- ・ 建設費：建替え住棟は高層住宅とし、国の LCC 算定プログラムを参考に 14,650,000 円/戸と設定
- ・ 使用期間：長寿命化型改善を実施するものとし、使用期間は 70 年を想定
- ・ 改善費：「6－3 改善事業の実施方針の設定」において設定した改善項目のうち、以下の改善を使用期間内に実施すると仮定

屋上防水	200,000 円/戸
外壁塗装等	650,000 円/戸
給水管、給湯管	470,000 円/戸
排水設備	150,000 円/戸
合計	1,470,000 円/戸

- ・ 除去費：建替え住棟は従前より戸当たり規模が大きくなると思われるため、1,500,000 円/戸と想定

なお、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%/年を適用して現在価値化します。現在価値化の算出式は次の通りです。

現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の現在価値 $= b \times c$

a ：現時点以後の経過年数

b ：将来の改善費、修繕費、除却費

c ：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d ：社会的割引率 (0.04 (4%))

算定結果を次ページに掲載しています。

<建替え住宅のLCC算出 上松住宅>

■住棟諸元

団地名	上松住宅
住棟番号	1号棟
戸数	65
構造	高層
建設年度	H31
建設年代	H27
モデル住棟	H27高層
経過年数	0

評価時点(和暦)
H31

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	200,000 円/戸	36 年
外壁塗装等	650,000 円/戸	36 年
給水管、給湯管	470,000 円/戸	35 年
排水設備	150,000 円/戸	30 年
計	1,470,000 円/戸	—

除却費	1,500,000 円/戸
-----	---------------

※建替住棟の住戸規模は従前建物より大きいため、1,500千円/戸と想定

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC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)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	3,835,178 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	397,842 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B (⑦-1-⑦-2)	3,437,336 円	⑦-1から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,470,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	372,471 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	14,650,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,500,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.064 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	96,329 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	265,088 円/戸・年	※265,088×65戸≒17,230千円/棟・年

※新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧【様式2】のLCCに記載

②LCC 縮減効果の算出例

長寿命化型改善を実施する住棟については、前述した LCC 縮減効果の算定の基本的な考え方に基づき、以下のような前提条件により LCC の縮減効果を算出しています。

<計画前モデル>

長寿命化型改善事業を実施しない場合の使用期間は 50 年と想定。

<計画後モデル>

- ・長寿命化型改善事業を実施する場合の使用期間は 70 年と想定。
 - ・使用期間中に実施する長寿命化型改善は「6-3 改善事業の実施方針の設定」において設定した改善項目を想定し、住棟ごとに該当する項目を適用します。
- 想定した主な事業費は以下の通りです。

■想定した主な事業費

改善項目		戸当り工事費 円/戸	備考
屋根防水(陸屋根)	4F～	200,000	外断熱露出防水
	3F	330,000	
屋根防水(勾配屋根)		450,000	アスファルトシングル葺き
外壁改修		650,000	シーリング改修とも
給水管、給湯管		470,000	共用管:250,000、専用部:220,000
排水管更新		150,000	
EV更新		200,000	
給水ポンプ		55,000	

- ・除却費は国の LCC 算定プログラムを参考に 1,000 千円/戸と想定。
(なお、現在価値化の算出式等は①建替事業の LCC 算定の前提条件による。)

算出した結果については前述の様式 1 に記載していますが、長寿命化型改善事業を実施する住棟については、すべて年平均縮減額がプラスになり、LCC 縮減効果があると判断します。

なお、次ページに長寿命化型改善モデルとして八木住宅の LCC 縮減効果の算出例を掲載しています。

<LCC 算定モデル 八木住宅>

■仕様諸元

団地名	八木住宅
住棟番号	1号棟
戸数	18
構造	中耐階段室型
建設年度	S54
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐階段室型
経過年数	39

評価時点(和暦)
H30

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	330,000 円/戸	41 年
外壁塗装等	650,000 円/戸	41 年
計	980,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
屋上防水	1	41 年
外壁塗装等	1	41 年
計	2	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

項目	費用等	備考
① 評価期間(改善非実施)A	50 年	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
②-1 修繕費A1(現時点まで)	5,331,892 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)(現在価値化)	798,054 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
② 修繕費A	6,129,946 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	8,410,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1 除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.650 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④ 除却費B(現在価値化)	649,581 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤ 計画前LCC ((②+③+④)÷①)	303,791 円/戸・年	—

■計画後モデル

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC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)
⑦-1 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	1,626,898 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	503,076 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦ 累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	6,455,714 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1 長寿命化型改善費	980,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧ 長寿命化型改善費(現在価値化)	906,065 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨ 建設費(推定再建築費)	8,410,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1 除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.296 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩ 除却費B(現在価値化)	296,460 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪ 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	229,546 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪))	74,244 円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,336,397 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

第9章 計画の推進に向けて

（１）事業推進のための居住者との合意形成

①建替え事業

建替え事業の対象となっている住宅については、事業実施に際して、入居者への説明や意向の把握等に取り組みます。

また、建替え事業実施に際した既存木造住宅の廃止解体等については、国の補助制度「空き家再生等推進事業にかかる補助金」の活用を図ります。

②改善事業

個別改善事業の実施にあたっては、説明会を適宜実施し、居住者への情報提供に努めます。

③まちづくりとの連携

建替え事業においては、入居者の協力を得る他、地区市民協議会等との調整を図りながら、地域のまちづくりに貢献できるように努めます。

（２）多様な住宅の供給に向けての取組み

市営住宅の入居者は小世帯が多く、かつ高齢化率がかなり高い状況にあり、高齢者向けの小規模な住宅の供給が主体になりますが、一方で障害者や子育て世帯など多様な世帯に向けた住宅の供給も必要です。

また、適切なコミュニティバランスにも配慮し、若年世帯等の優先枠を設けるなど、募集方法等の工夫も検討しています。

（３）他の事業主体との連携

耐震改修工事における仮移転住宅の確保等については、他の公的事業主体との連携・協力によって、効率的な推進を図っていきます。

また、仮移転住宅とともに、木造住宅等入居者の移転先として、借上公営住宅の制度の活用、良質な民間空き家住宅の実態把握を踏まえた市営住宅としての活用等にも取り組みます。

（４）廃止住宅団地跡地の活用

廃止を予定している木造住宅団地跡地等については、本市の住宅政策、社会福祉政策等に係る良好なまちづくりへの寄与を念頭に、民間活力の活用や跡地売却も含め活用推進を図ります。

(参考資料) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

i) 概要

- ・公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30 年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、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。）を推計する。この推計手法を「ストック推計」ということとする。
- ・なお、住生活基本計画（都道府県計画）において、計画期間（10 年間）における公営住宅の供給目標量の設定のために、国土交通省が都道府県に配布している推計プログラム「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」では、一定期間（10 年間）に発生する公営住宅等による要支援世帯数を算定している。これはフローとしての発生需要を推計する手法（フロー推計）であり、上記の「ストック推計」とは異なるものである。
- ・ストック推計は、公営住宅等長寿命化計画を策定する事業主体の単位で行う。本指針と合わせて公開する「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）※」を活用されたい。 ※国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム
- ・ストック推計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、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）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ない。
- ・このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要がある。

ii) 検討内容（「ストック推計プログラム」の基本的な流れ）

【ストック推計の流れ】

【ステップ0】事業主体単位の世帯数の推移（世帯主年齢 5 歳階級別世帯類型別）

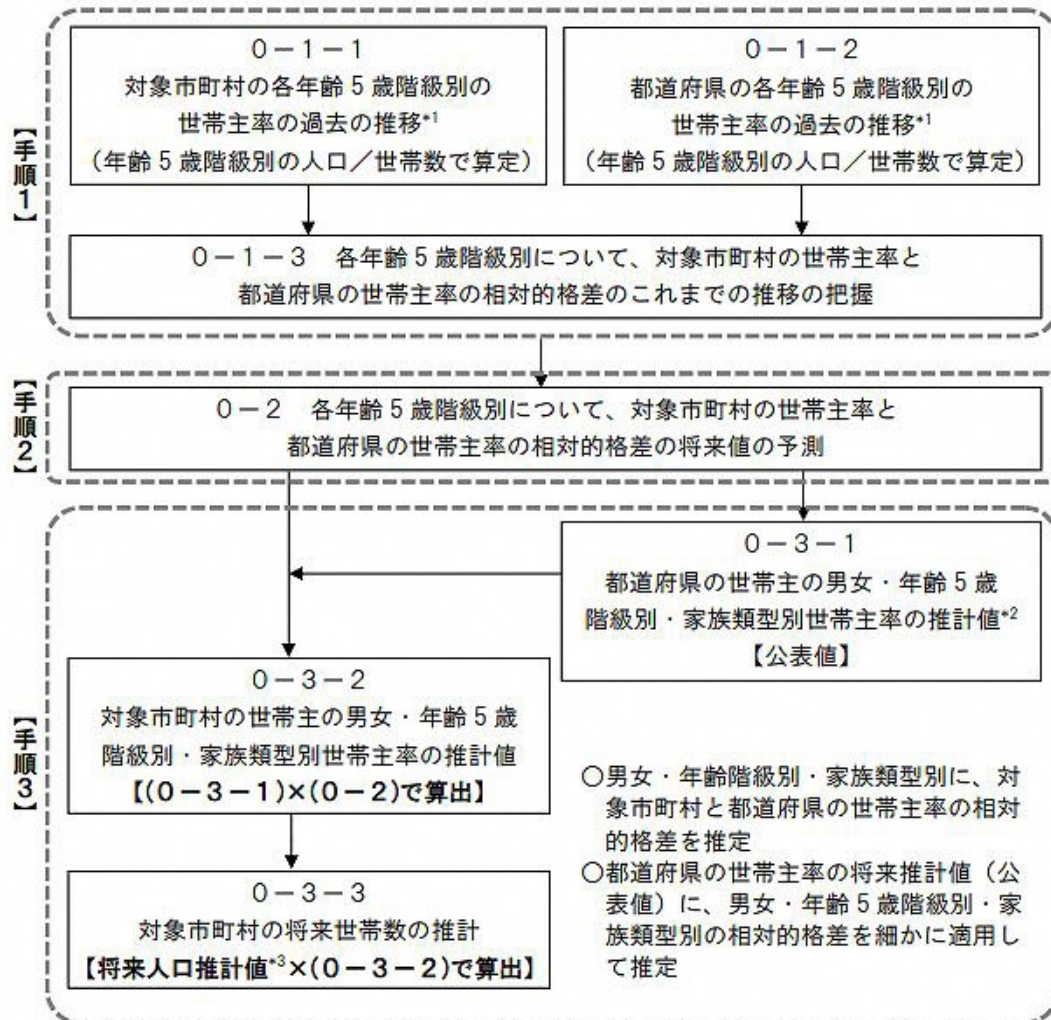
世帯数推計には、世帯主率法を用いる。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法です。

$$\text{世帯数} = \text{世帯主数} = \text{人口} \times \text{世帯主率（人口に占める世帯数の割合）}$$

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が推計・公表している『日本の地域別将来推計人口』（平成 25 年 3 月推計）において、市町村単位で、2040（平成 52）年まで 5 年ごとの、男女・年齢（5 歳）階級別人口が示されており、このデータを活用します。

将来の世帯主率については、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2014 年 4 月推計）において、都道府県単位で 2035 年（平成 47 年）までの世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別の将来世帯主率が公表されていますが、市町村単位では将来世帯主率の値が公表されていません。

そこで、市町村単位での将来世帯主率の設定にあたっては、対象とする市町村と当該市町村を含む平均的な相対的な関係に着目し、将来の都道府県世帯主率をもとに対象市町村の世帯主率を推定して求めることとします。



＜使用データ＞

*1：総務省『国勢調査』（平成7年、12年、17年、22年）

・対象市町村及び都道府県の年齢5歳階級別の人口・世帯数

*2：国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』

・世帯主の男女別 年齢5歳階級別家族類型別世帯数（2014（平成26）年4月推計）

・世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別世帯主率

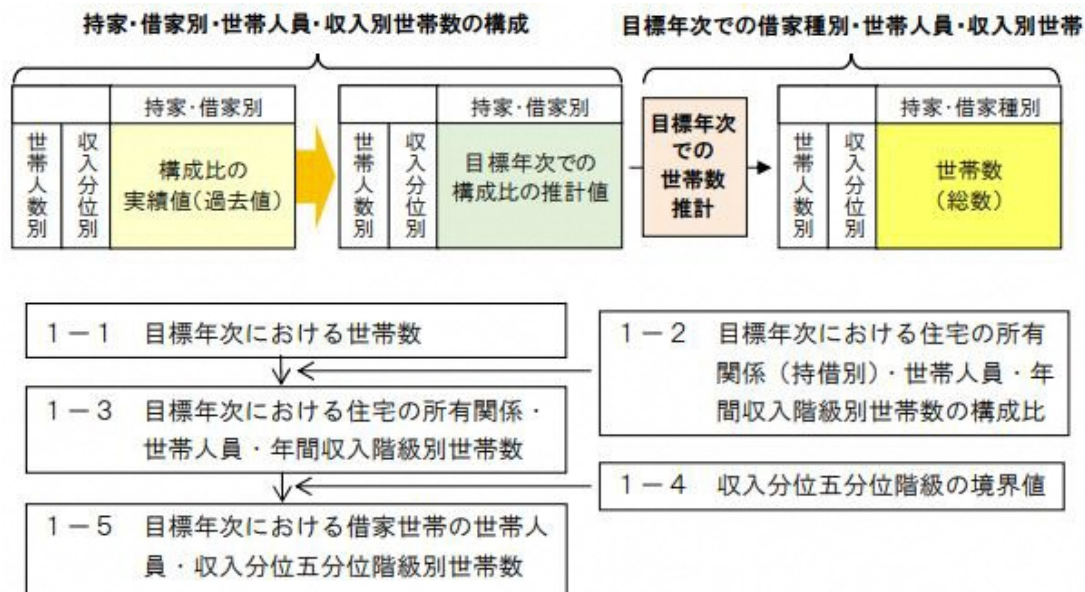
*3：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（2013（平成25）年3月推計）

・男女・年齢（5歳）階級別の推計結果

（ステップ１）借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- １）住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- ２）借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出します。



＜使用データ＞ ・住宅・土地統計調査（総務省統計局）（2003(平成 15)年、2008(平成 20)年、2013(平成 25)年）
 ・家計調査年報（総務省統計局）（2002(平成 14)年から 2014(平成 26)年まで）

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

- １）基準年収以下の世帯の割合の推計
 - ・本来階層：収入分位 25%以下の世帯
 - ・裁量階層：収入分位 40%（50%）以下の世帯
- ２）本来階層の世帯数の推計
- ３）裁量階層の世帯数の推計

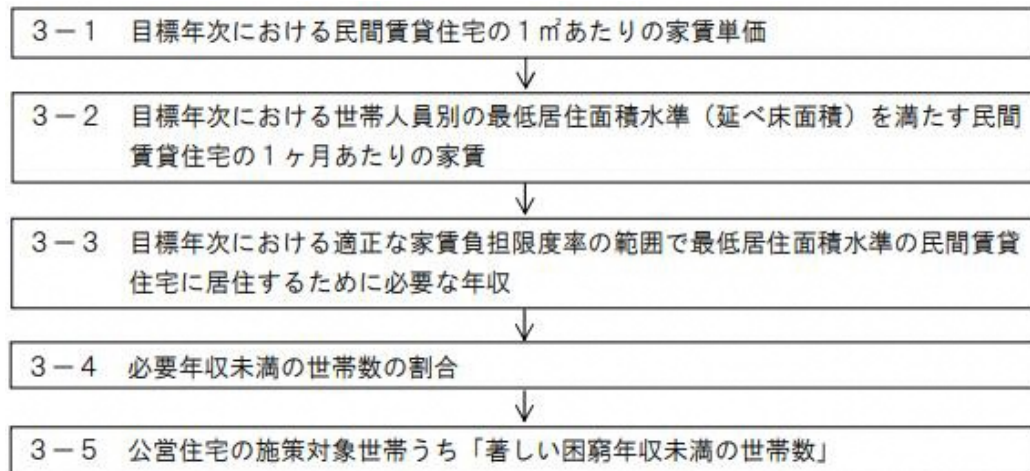
公営住宅の施策対象世帯数を推計します。



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

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計します。



＜使用データ＞ ・住宅・土地統計調査（総務省統計局）（1998(平成10)年、2003(平成15)年、2008(平成20)年)

- ・上記ステップ0からステップ3によるストック推計方法は、当面の暫定版として提示するものです。
- ・事業主体の総合計画等において、公営住宅階層に該当する借家世帯数を推計している場合は、その結果を用いることも考えられます。
- ・なお、上記ストック推計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、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）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。
- ・このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要があります。
- ・都道府県営住宅と市町村営住宅が並存する区域においては、都道府県と市町村の協議により、両者の役割分担について明確化しておくことが望ましいと思われます。

岸和田市営住宅ストック総合活用計画
[公営住宅等長寿命化計画]
(見直し計画)

平成 31 年 (2019 年) 4 月

■発 行 大阪府岸和田市

〒596-8510

岸和田市岸城町 7 番 1 号

T E L : 0724-23-2121 (代表)

■編 集 岸和田市住宅政策課
