

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)

平成 24 年 3 月
岸和田市

目 次

第1章 計画の目的等	
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	2
1-4 計画策定フロー	3
第2章 市営住宅等ストックの状況	
2-1 住宅ストックの概要	4
2-2 居住者の状況	48
2-3 応募者の状況	50
2-4 従来 of 取組み	53
第3章 入居者意向調査	
3-1 調査の概要	54
3-2 調査結果	54
第4章 市営住宅における課題	59
第5章 長寿命化に関する基本方針	
5-1 スtockの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	61
5-2 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	61
5-3 市営住宅等Stock活用の基本方針	61
第6章 長寿命化を図るべき市営住宅	
6-1 対象	68
6-2 団地別・住棟別活用計画	69
6-3 団地別・住棟別活用計画のまとめ	82
第7章 市営住宅における建替事業の実施方針	
7-1 建替事業等の計画戸数の設定	83
7-2 建替事業の実施方針	83
第8章 長寿命化のための維持管理計画	84
第9章 長寿命化のための維持管理による効果	99
第10章 計画の実現に向けて	100
参考資料	101

第1章 計画の目的等

1-1 背景及び目的

本市では平成8年3月に第1次岸和田市住宅マスタープラン、平成13年3月に第2次岸和田市住宅マスタープラン、平成24年1月に第3次岸和田市住宅マスタープラン（住生活基本計画）を策定しました。

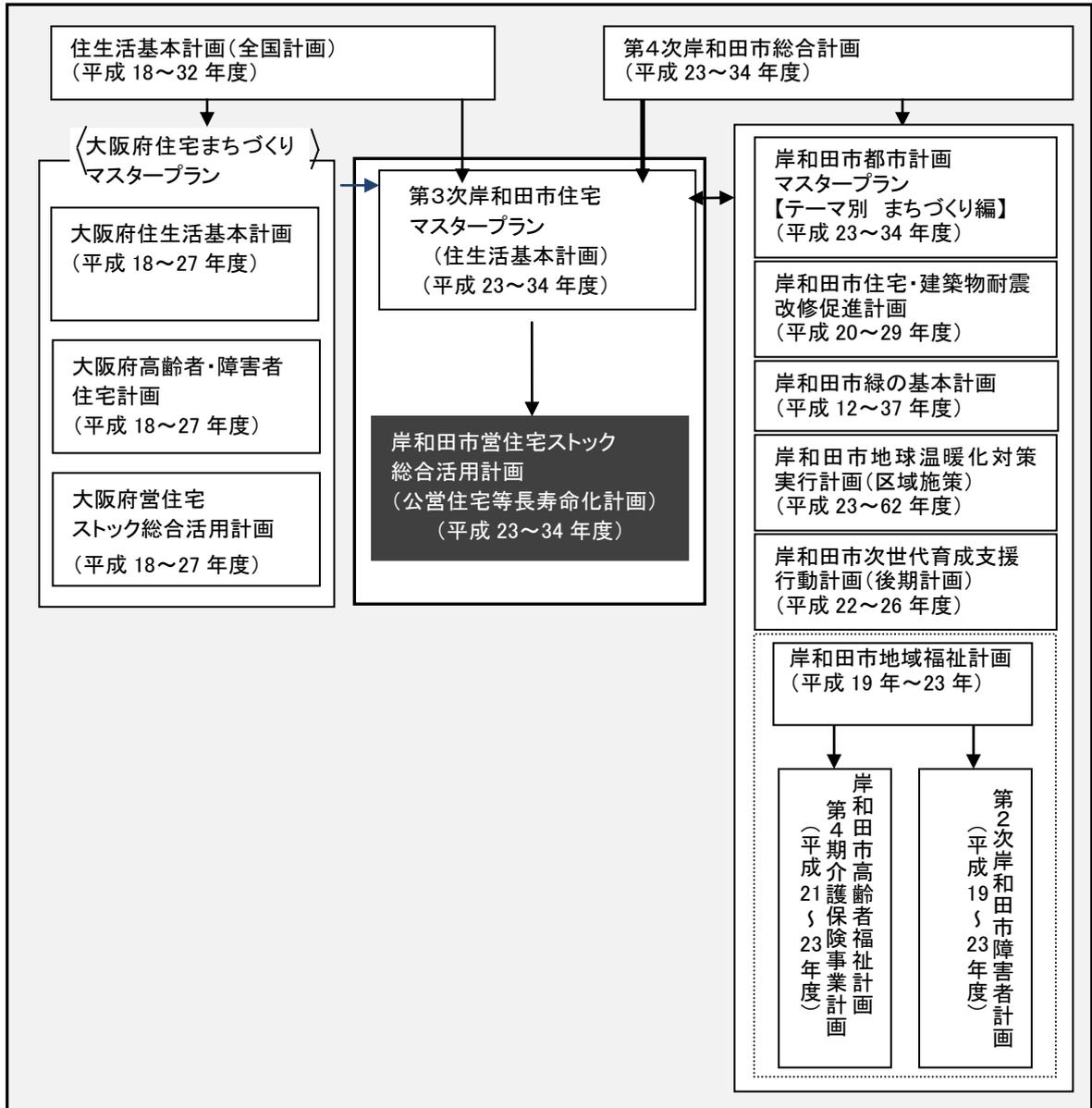
また、平成11年3月に岸和田市営住宅再生マスタープラン、平成16年3月には市営住宅ストック総合活用計画（平成20年1月に見直し）を策定し、老朽化の著しい木造住宅の建替えや諸改善事業による良質な市営住宅ストックの形成に取り組んできました。

しかし、現状のストックをみると老朽化の著しい木造住宅が全体の約1/3を占めているほか、耐火住宅についても昭和56年の新耐震基準以前に建てられた住宅や既存不適格の住宅、エレベータが設置されていない中層住宅等課題の残るストックが多く存在しています。

更に、特定の時期に建設された住宅が大量に存在する等の問題もあり、今後これらの住宅の改善計画を効果的・効率的に進めていく必要があります。こうしたことから、本計画は現状の市営住宅ストック総合活用計画の基本方針と整備方針の見直しを行い、入居者の安全、安心かつ快適な住生活をめざし、今後、長期にわたって良好なストックを形成していくための活用手法を定め、長期的な維持管理を実現していくとともに、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図る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。



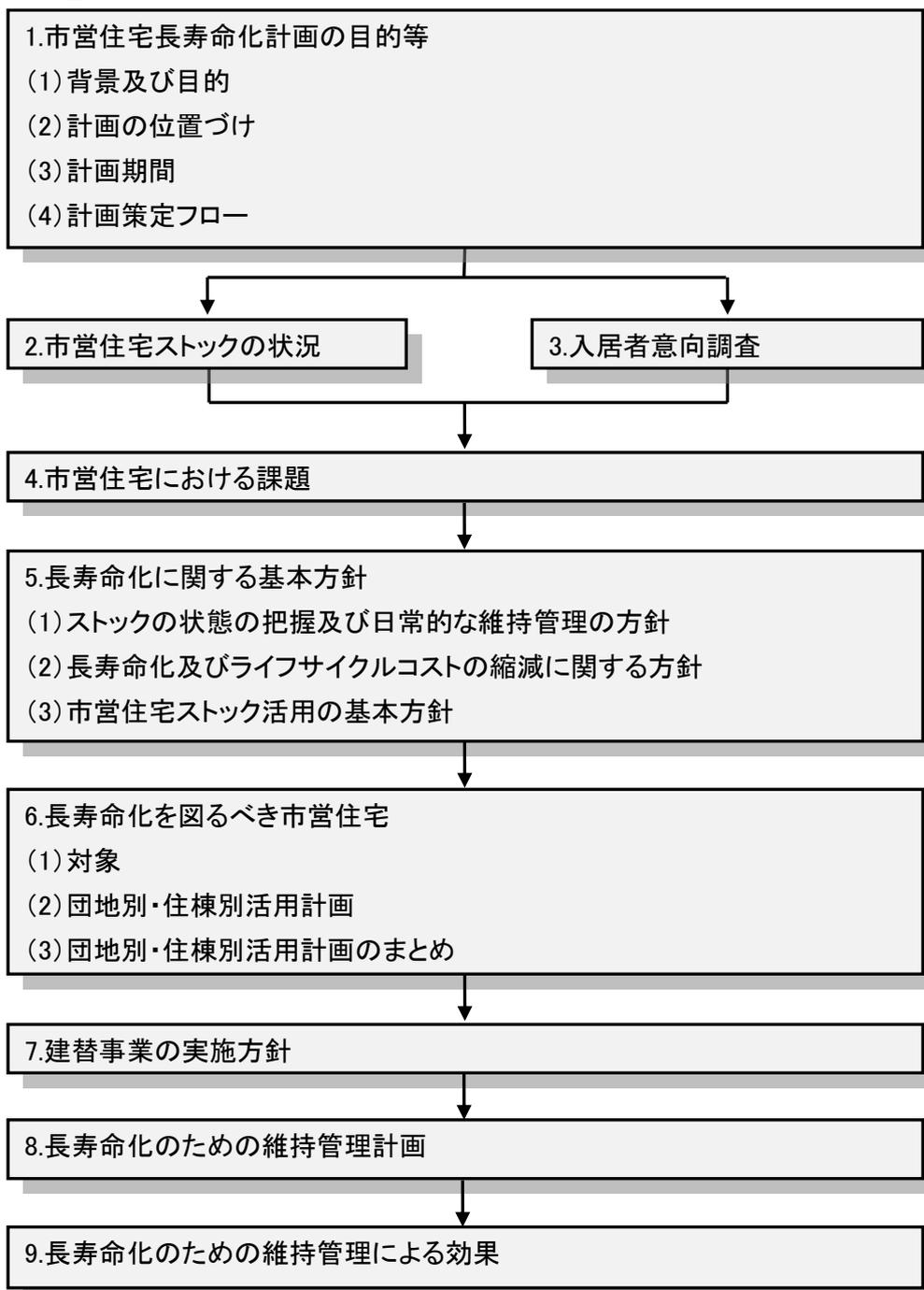
1-3 計画期間

本計画の計画期間は、平成 23 年度から平成 34 年度までの 12 年間としますが、社会情勢の変化や事業実績、更には『行財政新改革プラン』（平成 23 年 12 月策定）や市の財政状況を踏まえ、中間年に必要によって、点検・見直しを行います。

1-4 計画策定フロー

本計画の策定のフローは「公営住宅長寿命化計画策定指針」（平成 21 年 3 月 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。

■策定フロー



第2章 市営住宅等ストックの状況

2-1 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837戸（うち市単住宅15戸、改良住宅40戸）の市営住宅ストックを有しています。
- ・一方、府営住宅は5,528戸であり、市営住宅の約6.6倍の戸数を有しています。
- ・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8.2%となっています。泉州地域全体とほぼ同様の割合ですが、府下全体と比較すると1.5倍程度の割合となっています。

■本市における公営住宅等ストックの現状（H23.10.1現在）

種別	管理戸数(戸)
市営住宅	837
公営住宅	782
改良住宅	40
市単住宅	15
府営住宅	5,528
合計	6,365

■公営住宅管理戸数の世帯数に対する割合(改良住宅・市単住宅を除く)(H23.10.1現在)

	世帯数(世帯)	公営住宅(世帯数に対する割合)(H23.10.1現在)			
	(H17国調)	市営(戸、%)	府営(戸、%)	合計(戸、%)	
岸和田市	77,075	782 1.0	5,528 7.2	6,310 8.2	
泉州地域合計	696,908	7,819 1.1	49,539 7.2	57,823 8.3	
府下合計	2,537,225	18,774 0.7	123,239 4.8	141,024 5.6	

資料: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797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5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、現在は松風住宅及び松ヶ丘住宅にそれぞれ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(H23.10.1 現在)

種 別	管理戸数(戸)	割 合(%)
市営住宅	837	—
改良住宅	40	—
公営住宅+市単住宅	797	100.0
一般住戸	774	97.1
母子世帯向け特定目的住宅	18	2.3
車いす使用世帯向け特定目的住宅	5	0.6

資料:岸和田市資料

3) 構造・竣工年度

- ・市営住宅 837 戸の内訳は、木造 277 戸、耐火造 560 戸で、耐火造の方が多くなっています (2.0 倍)。
- ・竣工年度は、木造はすべてが昭和 39 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。
- ・耐用年数との比較では、木造は 277 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 28 年までに 296 戸が耐用年数 (70 年) の 1/2 を超過します。

■市営住宅における構造別竣工年度別の管理戸数(H23.10.1 現在)

単位:戸

	S29以前	S30~ S39	S40~ S49	S50~ S59	S60~H6	H7以降	合 計
木 造	135	142	—	—	—	—	277
耐火造	—	24	254	18	180	84	560
合 計	135	166	254	18	180	84	837

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(H23.10.1 現在)

単位:戸

構 造 (耐用年限)	H22時点で 耐用年限を 超過	H28までに 耐用年限の 1/2を超過	H29時点で 耐用年限の 1/2未超過	合 計
木 造(30年)	277	—	—	277
耐火造(70年)	—	296	264	560
合 計	277	296	264	837

資料:岸和田市資料

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 39～70 m²（2DK～3LDK）であり、50 m²前後の住戸が最も多く存在しています。
- ・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（39 m²未満）の住戸は、木造で 268 戸、耐火造でも 162 戸あり、市営住宅全体の 51.5% となっています。

■市営住宅における住戸専用面積別管理戸数(H23.10.1 現在)

単位:戸

	30m ² 未満	30～40m ²	40～50m ²	50～60m ²	60～70m ²	合計
木造	115	162	—	—	—	277
耐火造	—	186	56	194	124	560
合計	115	348	56	194	124	837

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(第八期住宅建設五箇年計画)

単位:m²

世帯人員	1人		2人	3人	4人	5人	6人
	1人	中高年齢					
最低居住面積水準	18	25	29	39	50	56	66
都市居住型誘導居住面積水準	37	43	55	75	91	104	112

(2) 住宅敷地の状況

1) 敷地規模

- ・市営住宅 18 団地のうち、1 ha 未満が 14 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(H23.10.1 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	1	2	2	1	—	1	—	1	8
木造 +耐火造	—	—	—	—	1	1	—	—	2
耐火造	1	2	2	2	—	1	—	—	8
市営住宅計	2	4	4	3	1	3	—	1	18
府営住宅計	—	—	—	2	—	—	—	11	13

※府営住宅は岸和田市内団地。建替中団地は、1 団地として合計面積を計上
資料:岸和田市資料、大阪府資料

2) 都市計画

- ・用途地域については、第1種住居地域が12団地と半数以上を占めるほかすべてが住居系用途地域に立地しています。また、第1種低層住居専用地域には3団地が立地しています。
- ・風致地区には3団地が立地しています。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）が定められており、現在2団地（桜ヶ丘、尾生）については、第1種低層住居専用地域・第1種高度地区に立地するため、高さ制限（10m）において既存不適格となっています。
- ・その他、6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(H23.10.1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	46	1	60	2	106
第1種中高層住居専用地域 (200%/60%)	2	123	1	62	—	—	3	185
第2種中高層住居専用地域 (200%/60%)	—	—	—	—	—	—	—	—
第1種住居地域 (200%/60%)	5	102	—	—	7	440	12	542
第2種住居地域 (200%/60%)	1	4	—	—	—	—	1	4
合計	8	229	2	108	8	500	18	837
(再掲)								
風致地区(高さ制限15m以下)	—	—	※2 1	46	※3 2	90	3	136
都市計画施設含む団地	※1 2	147	※2 1	46	※4 3	192	6	385

※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(57戸)、五月ヶ丘(90戸)

※2 桜ヶ丘(46戸)

※3 松ヶ丘住宅4棟及び5棟(30戸)、尾生1棟及び2棟(60戸)

※4 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 18 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。

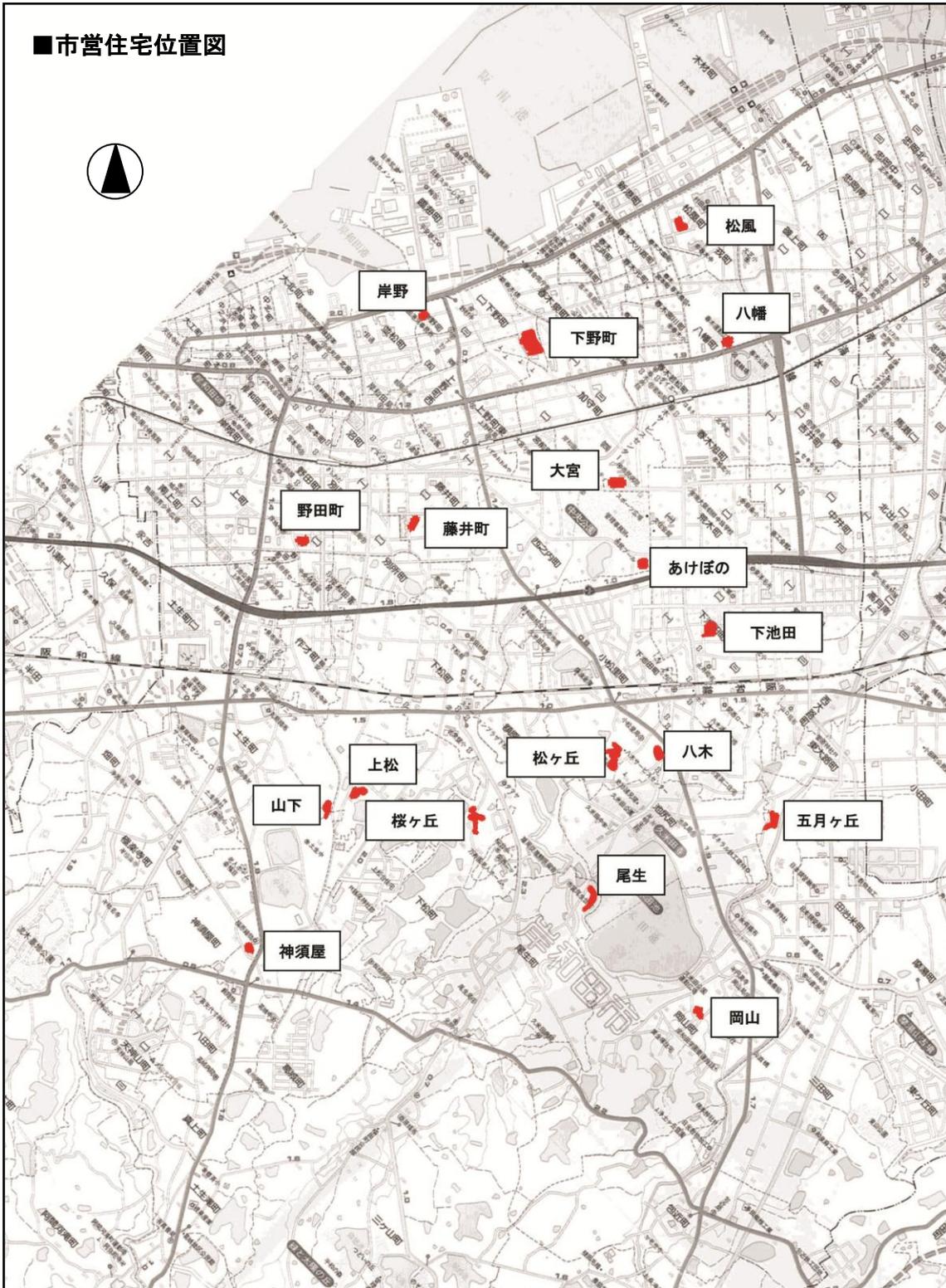
■市営住宅の全体概要

平成 23 年 10 月 1 日現在

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	—	—	57	S23~36	10,937.62	第1種住居地域、第3種高度地区
2)松風住宅	高耐	1	1	78	H5~6	4,255.42	第1種住居地域、第3種高度地区
3)桜ヶ丘住宅	木造	—	—	16	S26~27	6,892.16	第1種低層住居専用地域、第1種高度地区、風致地区
	中耐	1	—	30	S46		
4)松ヶ丘住宅	中耐	5	1	24	S62	1,2,3棟 7,825.00	第1種住居地域、第3種高度地区
			2	24	S63		
			3	24	H1		
			4	18	H2	4,5棟 4,713.09	第1種低層住居専用地域、第1種高度地区、風致地区
			5	12	H3		
5)八木住宅	中耐	1	1	18	S54	1,391.53	第1種住居地域、第3種高度地区
6)岡山住宅	木造	—	—	17	S27~31	3,425.20	第1種住居地域、第3種高度地区
7)上松住宅	木造	—	—	32	S28	6,105.76	第1種中高層住居専用地域、第2種高度地区
	中耐	1	—	30	S48	2,725.32	
8)山下住宅	木造	—	—	18	S28~29	6,188.77	第1種住居地域、第3種高度地区
9)神須屋住宅	木造	—	—	5	S29	3,489.60	第1種住居地域、第3種高度地区
10)あけぼの住宅	高耐	1	—	54	H15	4,729.44	第1種住居地域、第3種高度地区
11)下池田住宅	木造	—	—	33	S32	4,765.88	第1種中高層住居専用地域、第2種高度地区
12)五月ヶ丘住宅	木造	—	—	90	S33~36	20,784.48	第1種中高層住居専用地域、第2種高度地区
13)尾生住宅	中耐	2	1	30	S43	6,057.45	第1種低層住居専用地域、第1種高度地区、風致地区
			2	30	H9~10		
14)大宮住宅	中耐	3	1	24	S39	4,731.43	第1種住居地域、第3種高度地区
			2	24	S41		
			3	24	S43		
15)岸野住宅	中耐	2	1	30	S44	2,565.67	第1種住居地域、第3種高度地区
			2	24	S45		
16)野田町住宅	木造	—	—	4	T15	3,092.35	第2種住居地域、第3種高度地区
17)藤井町住宅	木造	—	—	5	T15	1,655.43	第1種住居地域、第3種高度地区
18)八幡住宅*	高耐	1	1	62	S49,51	3,274.39	第1種住居地域、第3種高度地区

*改良住宅 40 戸を含む。

■市営住宅位置図



1) 下野町住宅

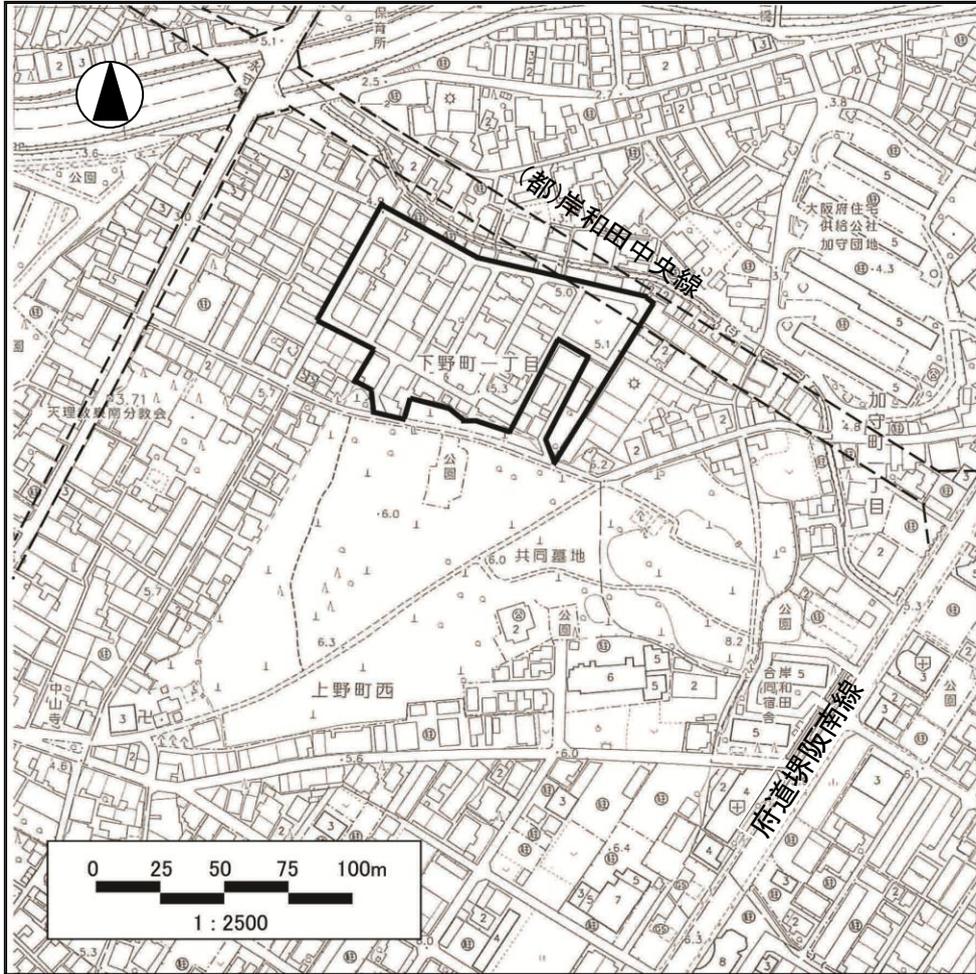
■全体概要

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(H22末)	木造 S23、25、28、36／62～49年	
地域・地区	第一種住居地域、第3種高度地区	
法定容積率／法定建ぺい率(%)	200／60	
棟数／管理戸数	全体 57戸	
敷地面積(m ²)	全体 10,937.62	
延べ面積(m ²)	2,213.78	
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

項目	棟番号等	
	全体	備考
建設年度	S23～36	
当初建設戸数	74	
廃止戸数	17	うち滅失4戸
管理戸数	57	
空き家戸数	20	
入居戸数	37	
構造・階数・アケサ方式	木造 平屋	
延べ面積(m ²)	2,213.78	
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(m ² /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)	

■ 下野町住宅位置図



2) 松風住宅

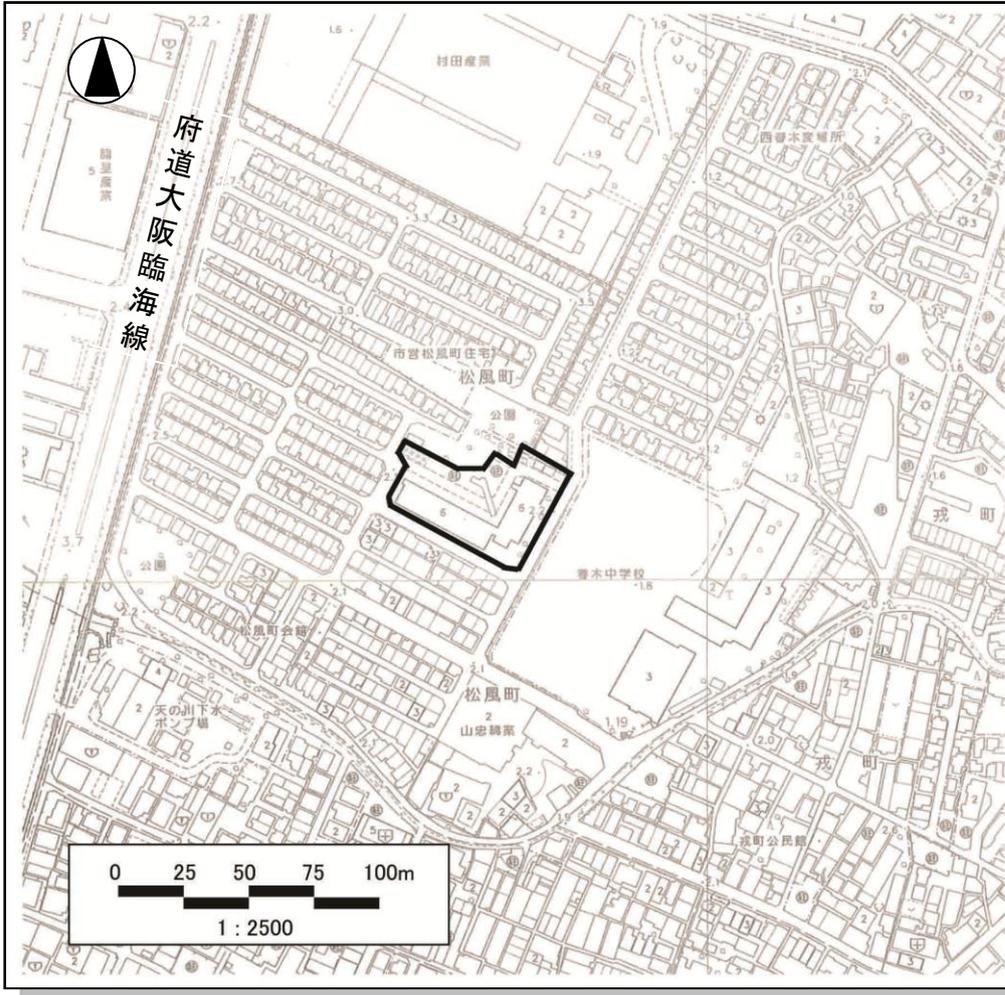
■全体概要

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(H22末)		高耐 H5～6／17～16年
地域・地区		第一種住居地域 第3種高度地区
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(m ²)		4,255.42(児童遊園含む)
延べ面積／建築面積(m ²)		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	全体	備考
項目		
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	3	
入居戸数	75	
構造・階数・アクセス方式	RC(ラーメン)6F・片廊下	
延べ面積(m ²)	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(m ² /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)	

■松風住宅位置図



3) 桜ヶ丘住宅

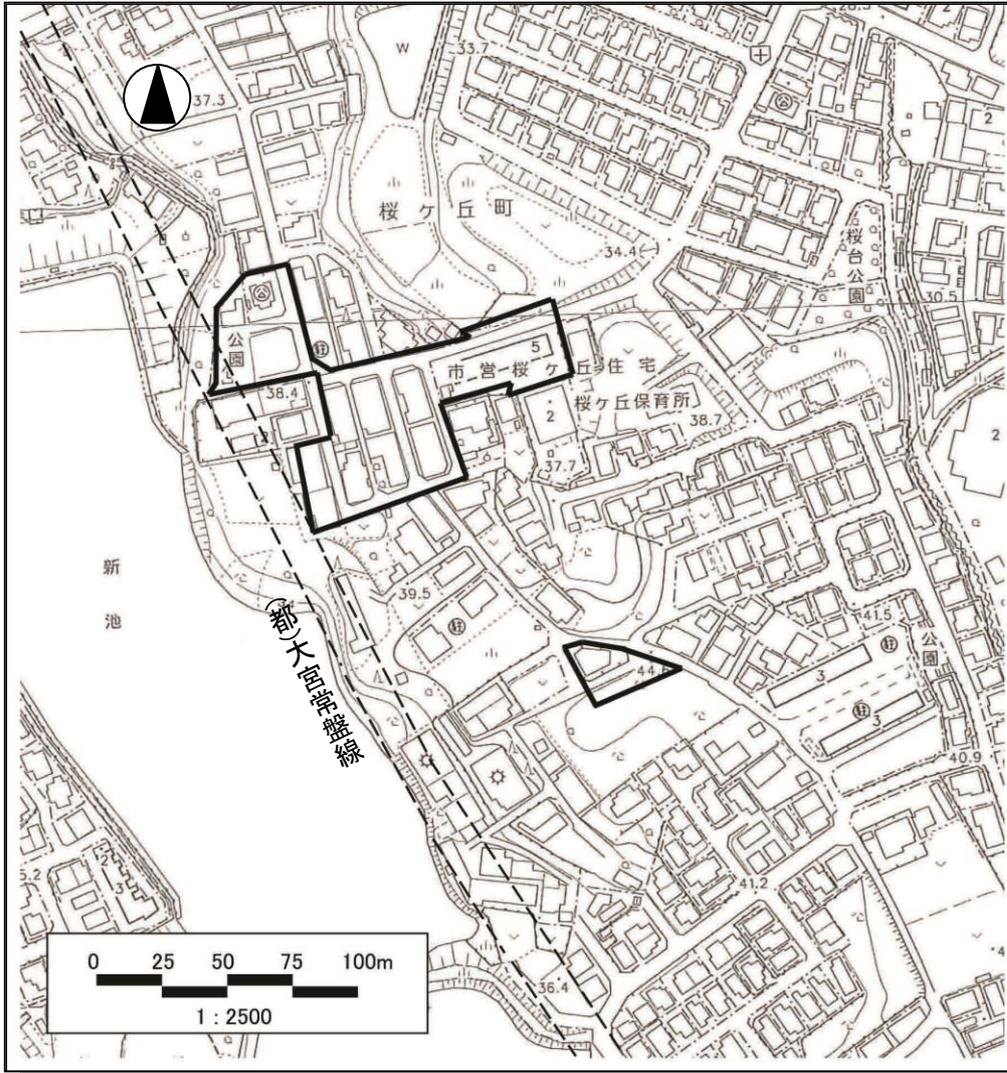
■全体概要

項目		内容	
所在地		下松町1200番地、1202番地	
構造別建設年度／築後年数(H22末)		木造 S26～27／59～58年	中耐 S46／39年
地域・地区		第一種低層住居専用地域 風致地区	
法定容積率／法定建ぺい率(%)		80／40	
棟数／管理戸数		木造全体 16戸	中耐 1棟／30戸
敷地面積(m ²)		全体 6,892.16(中耐 2,396.48)	
延べ面積／建築面積(m ²)		555.36	中耐 1,609.98／334.20
現況容積率／現況建ぺい率(%)		—	中耐 67.2／13.9
附帯施設等	駐車場	無	15台
	駐輪場	無	有
	集会所	有	
	児童遊園	有	無
	その他	—	プロパン庫、受水槽(地下)、H9年公共下水
備考		敷地内に都市計画道路あり 中耐:既存不適格	

■棟別概要

項目	棟番号等		
	木造全体	中耐1	備考
建設年度	S26～27	S46	
当初建設戸数	50	30	
廃止戸数	34	—	
管理戸数	16	30	
空き家戸数	7	15	
入居戸数	9	15	
構造・階数・アクセス方式	木造 平屋	RC(壁)5F・階段	
延べ面積(m ²)	555.36	1,609.98	
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	2DK(30)-38.88	
住戸専用面積(m ² /戸)	～34.71		
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	
耐震診断の必要性	—	有	
一次診断の判定	—	△(Is=0.41)	
特目等	—	—	

■桜ヶ丘住宅位置図



4) 松ヶ丘住宅

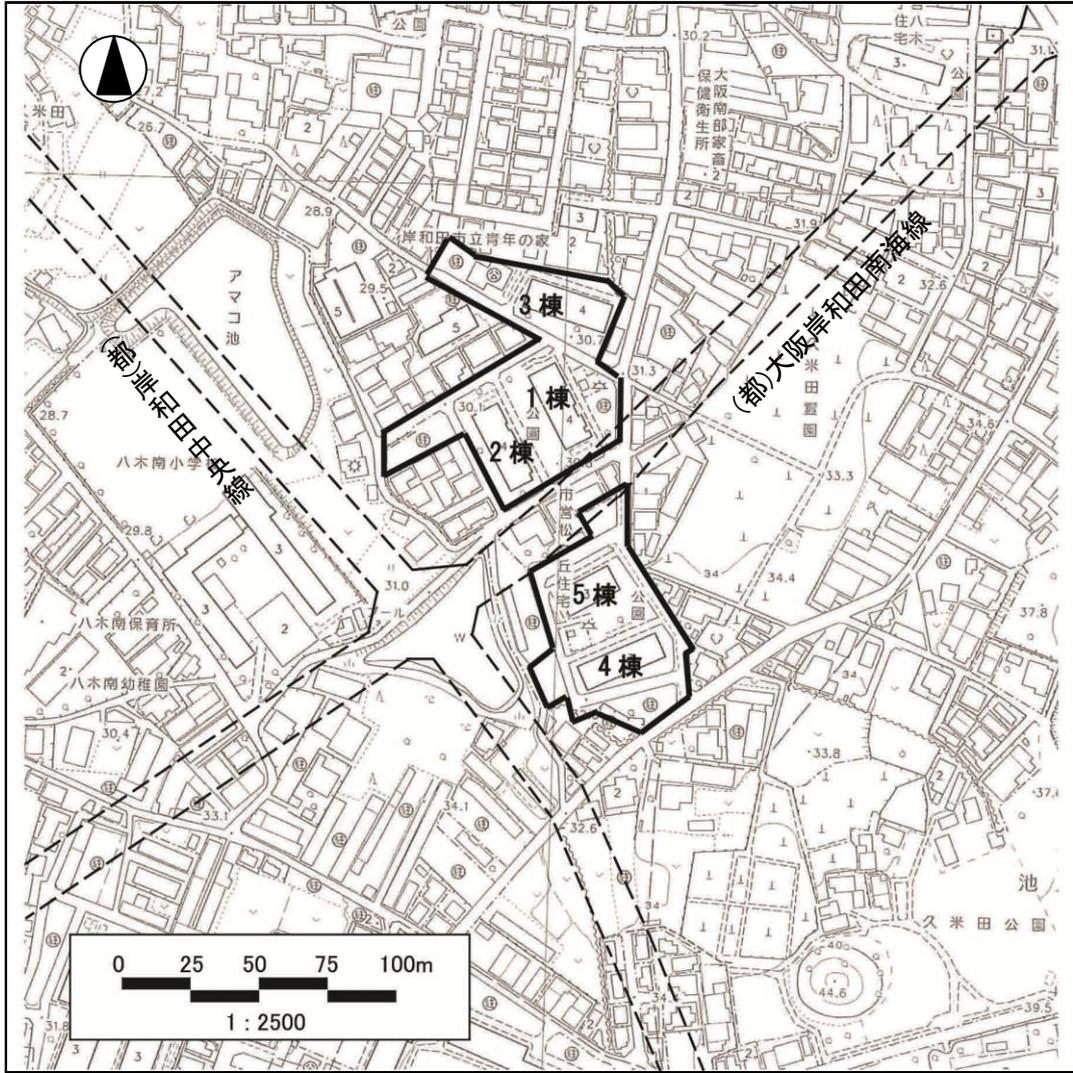
■全体概要

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(H22末)	中耐 S62～H3／23～19年		
地域・地区	第一種住居地域 第3種高度地区	第一種低層住居専用地域 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	受水槽、ポンプ室、ごみ置場	受水槽、ポンプ室、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

項目	棟番号等				
	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	0	5	0	1
入居戸数	23	24	19	18	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)	—	—

■松ヶ丘住宅位置図



5) 八木住宅

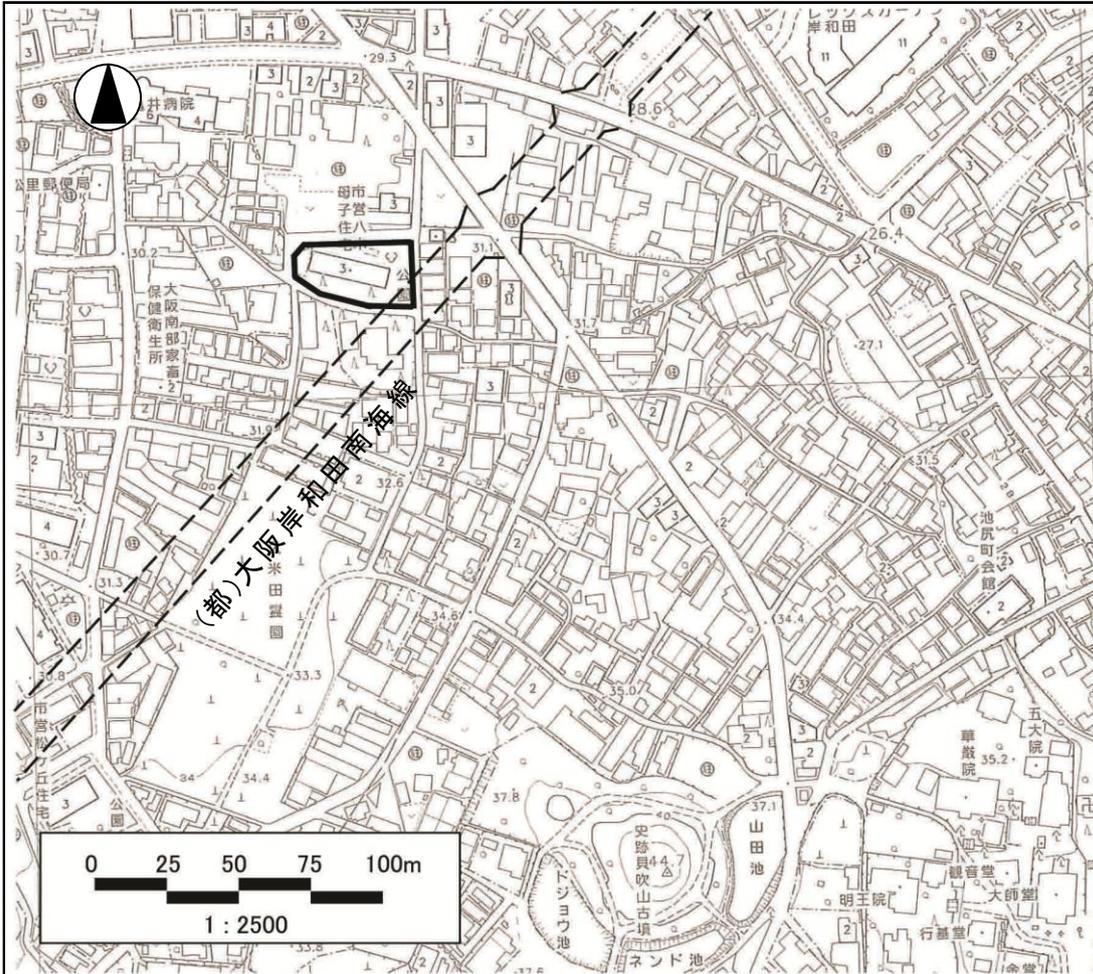
■全体概要

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(H22末)	中耐 S54年／31年	
地域・地区	第一種住居地域 第3種高度地区	
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(m ²)	1,391.53	
延べ面積／建築面積(m ²)	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

棟番号等	1	備考
項目		
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	9	
入居戸数	9	
構造・階数・アセス方式	RC(壁)3F・階段	
延べ面積(m ²)	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)		
住戸専用面積(m ² /戸)	2DK(18)-42.74	
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3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)	

■八木住宅位置図



6) 岡山住宅

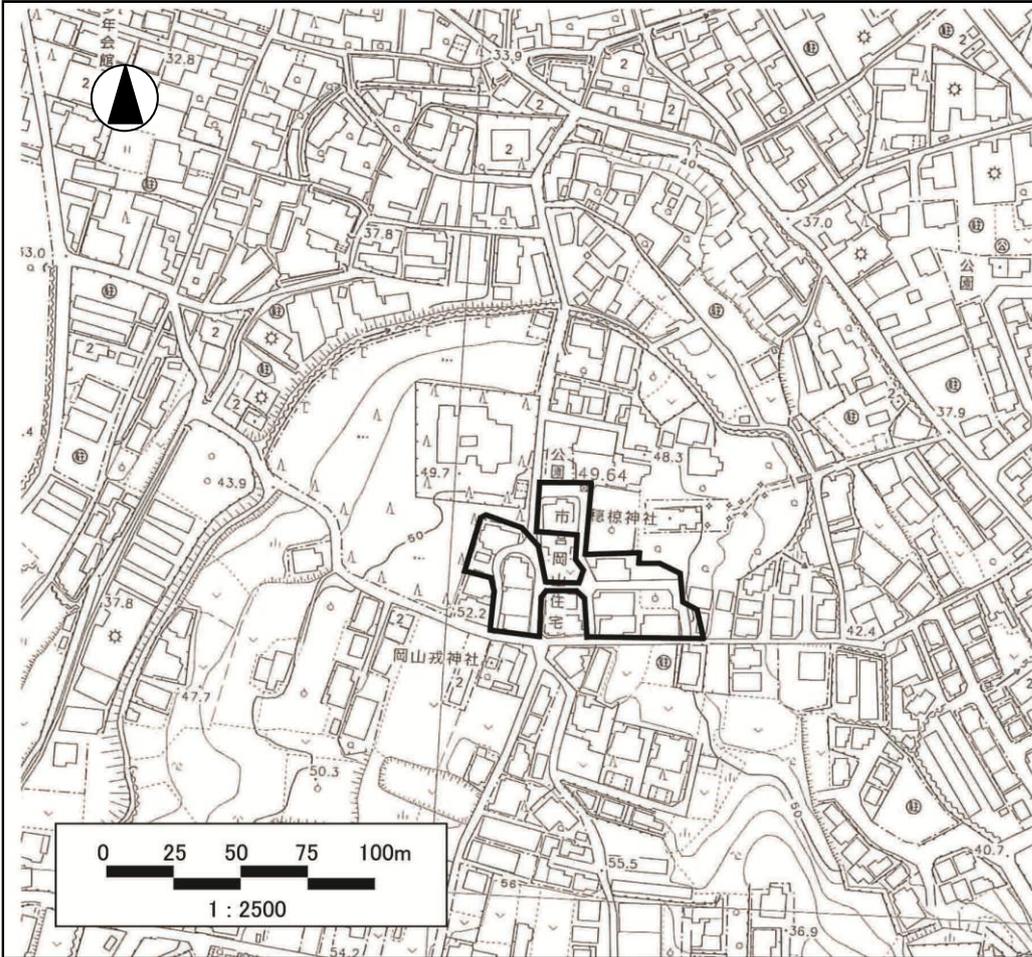
■全体概要

項目		内容
所在地		岡山町1238番地
構造別建設年度／築後年数(H22末)		木造 S27、28、30、31／58～54年
地域・地区		第一種住居地域 第3種高度地区
法定容積率／法定建ぺい率(%)		200／60
棟数／管理戸数		全体 17
敷地面積(m ²)		全体 3,425.20
延べ面積(m ²)		505.62
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	全体	備考
項目		
建設年度	S27～31	
当初建設戸数	42	
廃止戸数	25	うち滅失1戸
管理戸数	17	
空き家戸数	7	
入居戸数	10	
構造・階数・アクセス方式	木造 平屋	
延べ面積(m ²)	505.62	
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(m ² /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	—	

■岡山住宅位置図



7) 上松住宅

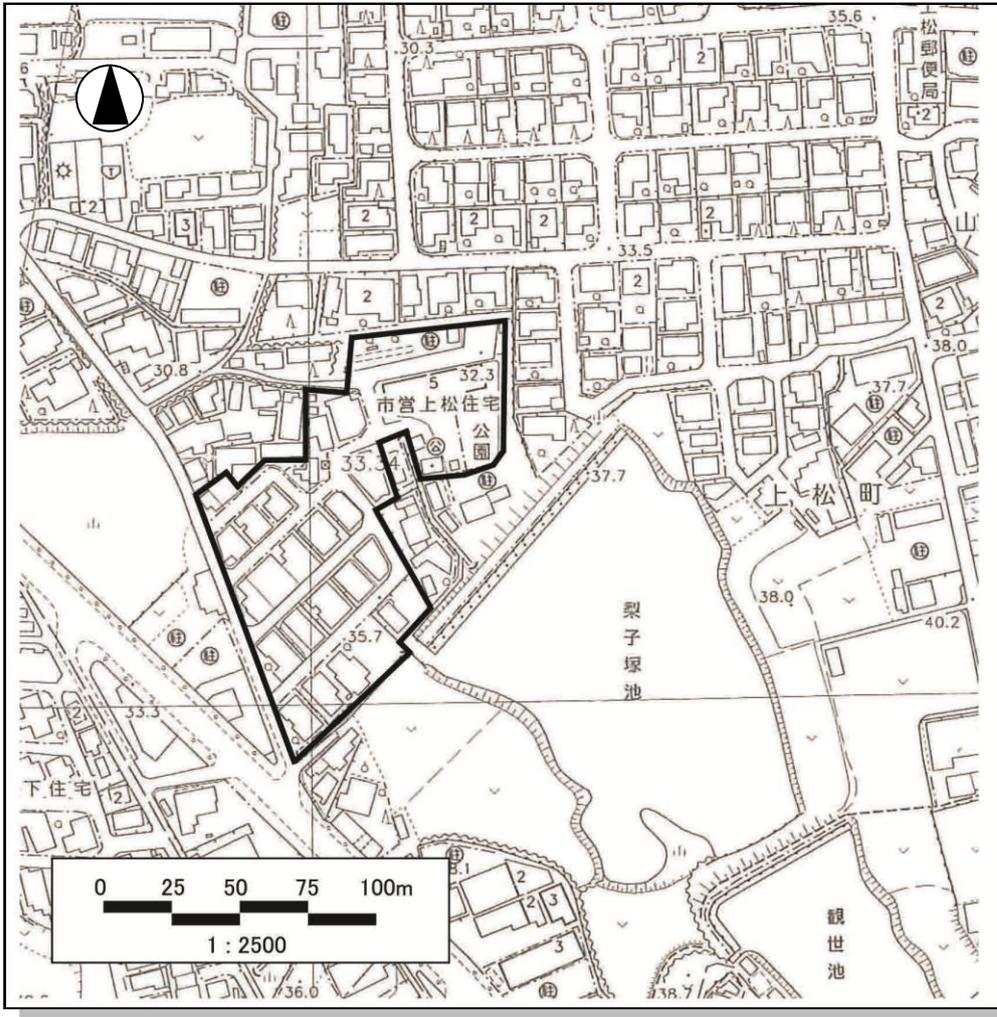
■全体概要

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(H22末)		木造 S28／57年	中耐 S48／37年
地域・地区		第一種中高層住居専用地域 第2種高度地区	
法定容積率／法定建ぺい率(%)		200／60	
棟数／管理戸数		木造全体 32戸	中耐 1棟／30戸
敷地面積(m ²)		木造全体 6,105.76	中耐 2,725.32
延べ面積／建築面積(m ²)		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 (59.49m ²)	
	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

項目	棟番号等		
	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	12	—	
管理戸数	32	30	
空き家戸数	13	5	
入居戸数	19	25	
構造・階数・アクセス方式	木造 平屋	RC(壁)5F・階段	
延べ面積(m ²)	1,225.37	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、	3DK(30)-	
住戸専用面積(m ² /戸)	34.71	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	
耐震診断の必要性	—	有	
一次診断の判定	—	△(Is=0.61)	
特目等	—	—	

■上松住宅位置図



8) 山下住宅

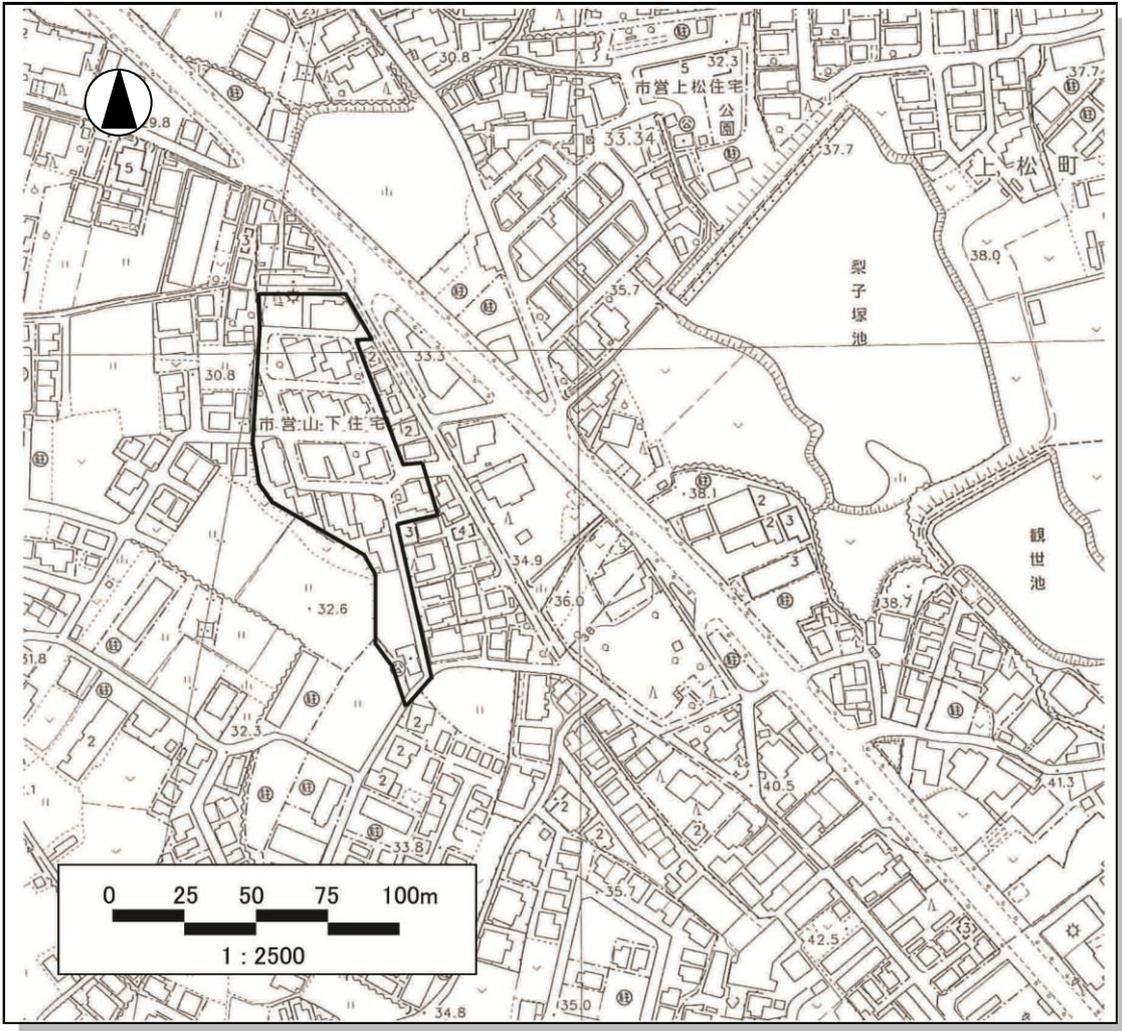
■全体概要

項目	内容	
所在地	土生町889番地	
構造別建設年度／築後年数(H22末)	木造 S28～29／57～56年	
地域・地区	第一種住居地域 第3種高度地区	
法定容積率／法定建ぺい率(%)	200／60	
棟数／管理戸数	全体 18戸	
敷地面積(m ²)	全体 6,188.77	
延べ面積(m ²)	652.34	
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

棟番号等 項目	全体	備考
建設年度	S28～29	
当初建設戸数	34	
廃止戸数	16	うち滅失3戸
管理戸数	18	
空き家戸数	8	
入居戸数	10	
構造・階数・アセス方式	木造 平屋	
延べ面積(m ²)	652.34	
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、	
住戸専用面積(m ² /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	—	

■山下住宅位置図



9) 神須屋住宅

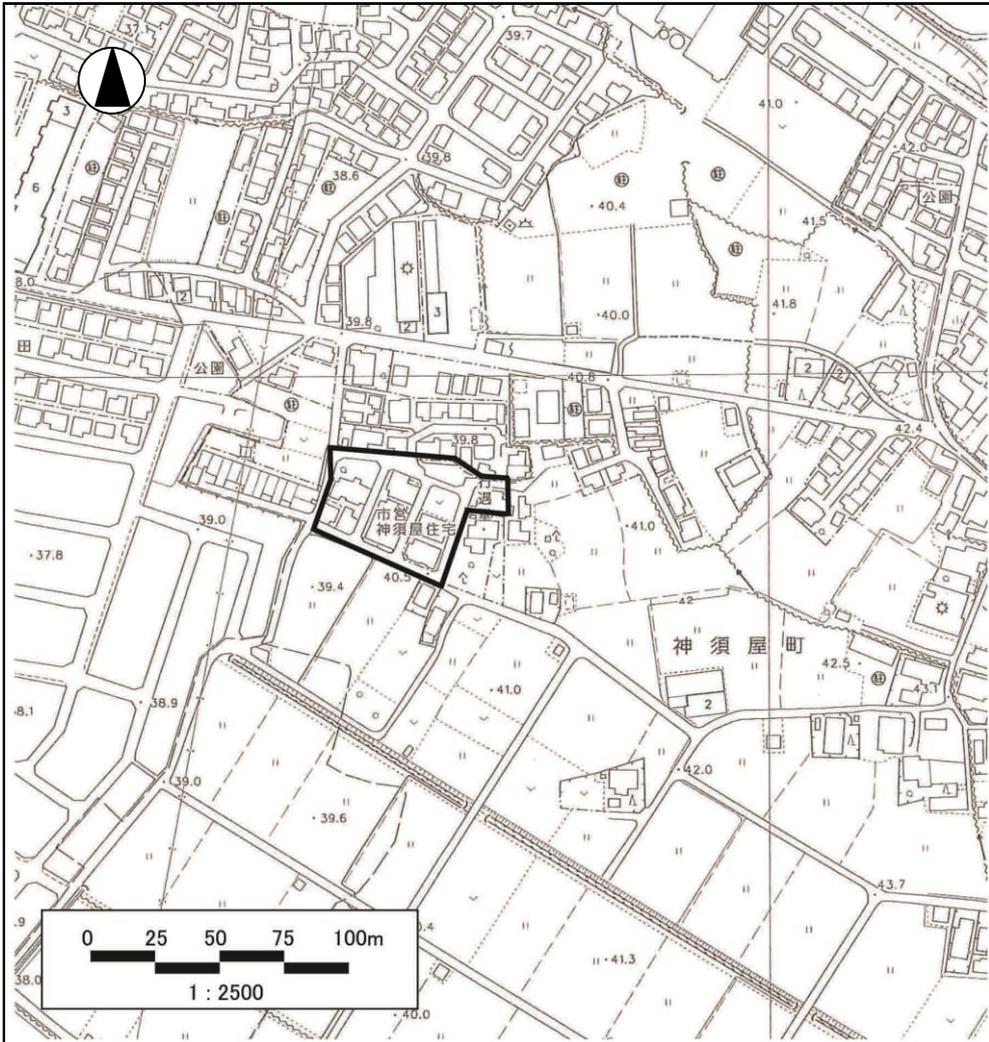
■全体概要

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(H22末)	木造 S29／56年	
地域・地区	第一種住居地域 第3種高度地区	
法定容積率／法定建ぺい率(%)	200／60	
棟数／管理戸数	全体 5戸	
敷地面積(m ²)	全体 3,489.60	
延べ面積(m ²)	208.27	
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	15	
管理戸数	5	
空き家戸数	3	
入居戸数	2	
構造・階数・アセス方式	木造 平屋	
延べ面積(m ²)	208.27	
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(m ² /戸)	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	—	

■神須屋住宅位置図



10) あげぼの住宅

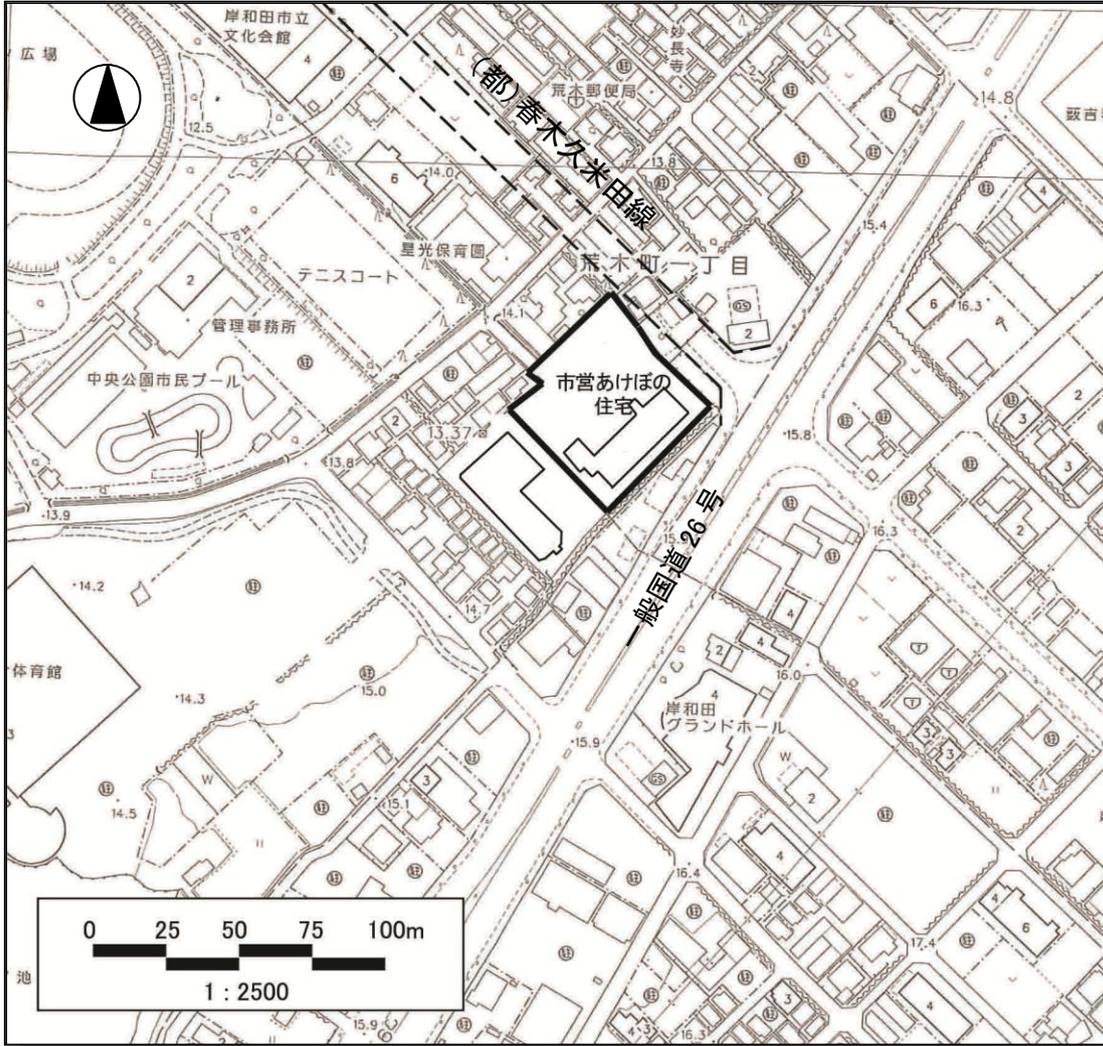
■全体概要

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(H22末)		高耐 H15／7年
地域・地区		第一種住居地域 第3種高度地区
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(m ²)		4,729.44
延べ面積／建築面積(m ²)		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(120.94m ² 、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	5	
入居戸数	49	
構造・階数・アクセス方式	RC(ラーメン)10F・片廊下	
延べ面積(m ²)	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)	2DK(26)–52.84	
住戸専用面積(m ² /戸)	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	—	

■あけぼの住宅位置図



11) 下池田住宅

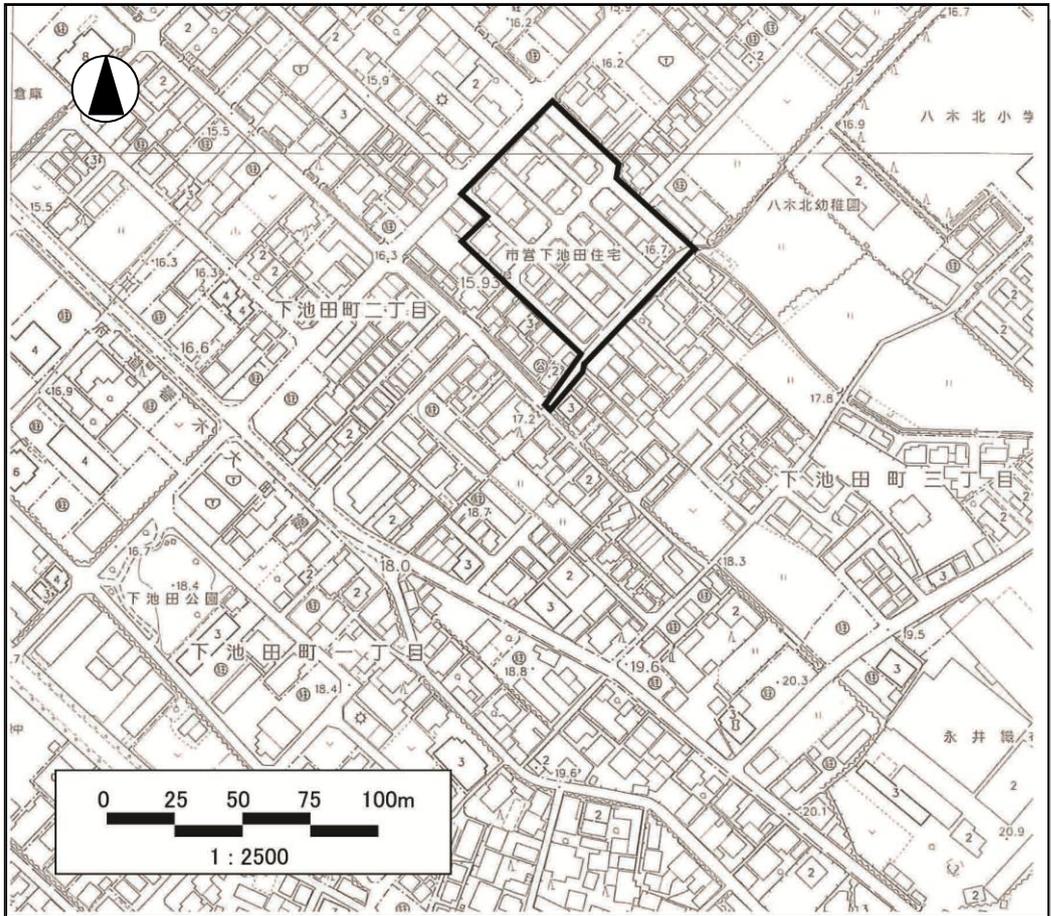
■全体概要

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(H22末)		木造 S32／53年
地域・地区		第一種中高層住居専用地域 第2種高度地区
法定容積率／法定建ぺい率(%)		200／60
棟数／管理戸数		全体 33戸
敷地面積(m ²)		全体 4,765.88
延べ面積(m ²)		1,097.30
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	全体	備考
項目		
建設年度	S32	
当初建設戸数	50	
廃止戸数	17	
管理戸数	33	
空き家戸数	12	
入居戸数	21	
構造・階数・アキ方式	木造 平屋	
延べ面積(m ²)	1,097.30	
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(m ² /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	—	

■下池田住宅位置図



12) 五月ヶ丘住宅

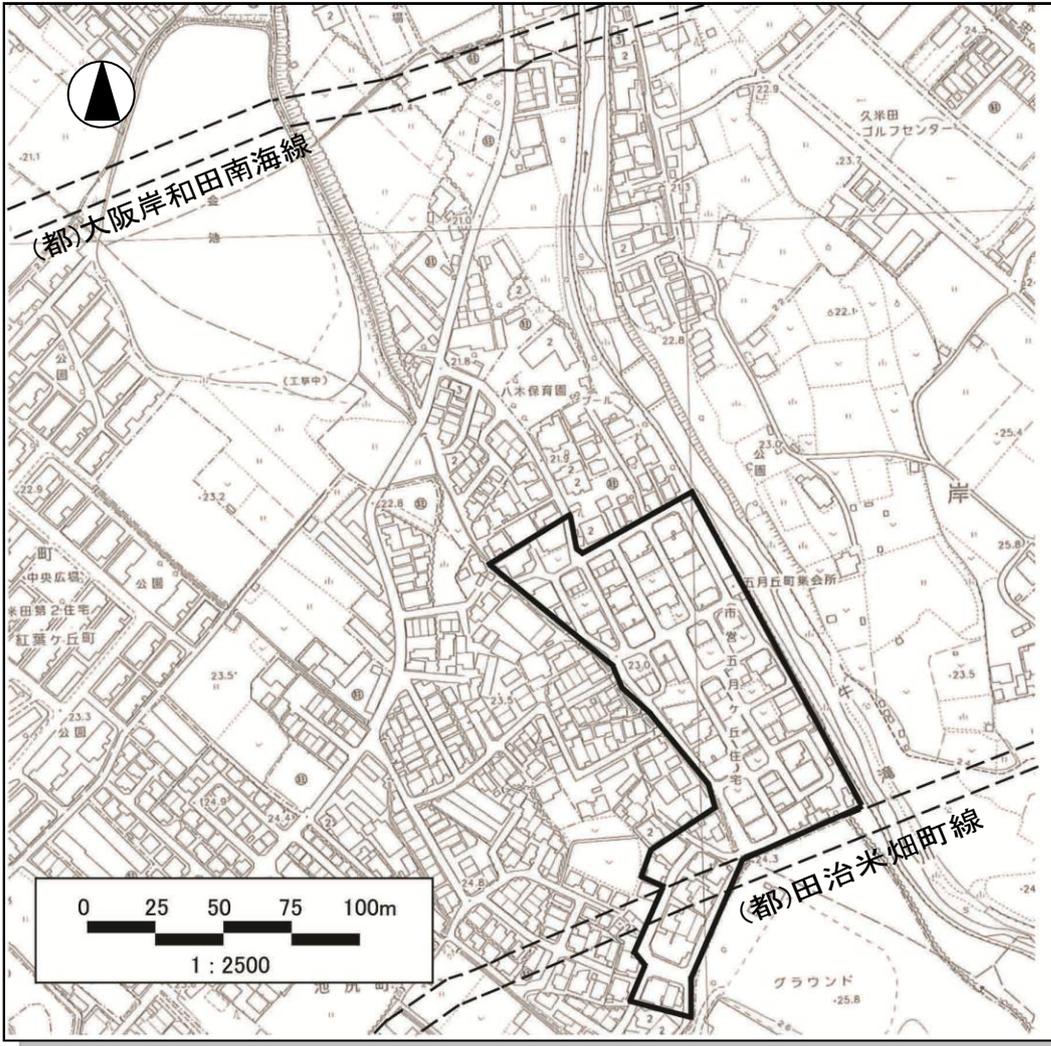
■全体概要

項 目		内 容
所在地		今木町410番地
構造別建設年度／築後年数(H22末)		木造 S33～36／52～49年
地域・地区		第一種中高層住居専用地域 第2種高度地区
法定容積率／法定建ぺい率(%)		200／60
棟数／管理戸数		全体 90戸
敷地面積(m ²)		全体 20,784.48
延べ面積(m ²)		2,905.29
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 (70.20m ²)
	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	全体	備考
項目		
建設年度	S33～36	
当初建設戸数	142	
廃止戸数	52	うち滅失2戸
管理戸数	90	
空き家戸数	34	
入居戸数	56	
構造・階数・アキ方式	木造 平屋	
延べ面積(m ²)	2,905.29	
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(m ² /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	—	

■ 五月ヶ丘住宅位置図



13) 尾生住宅

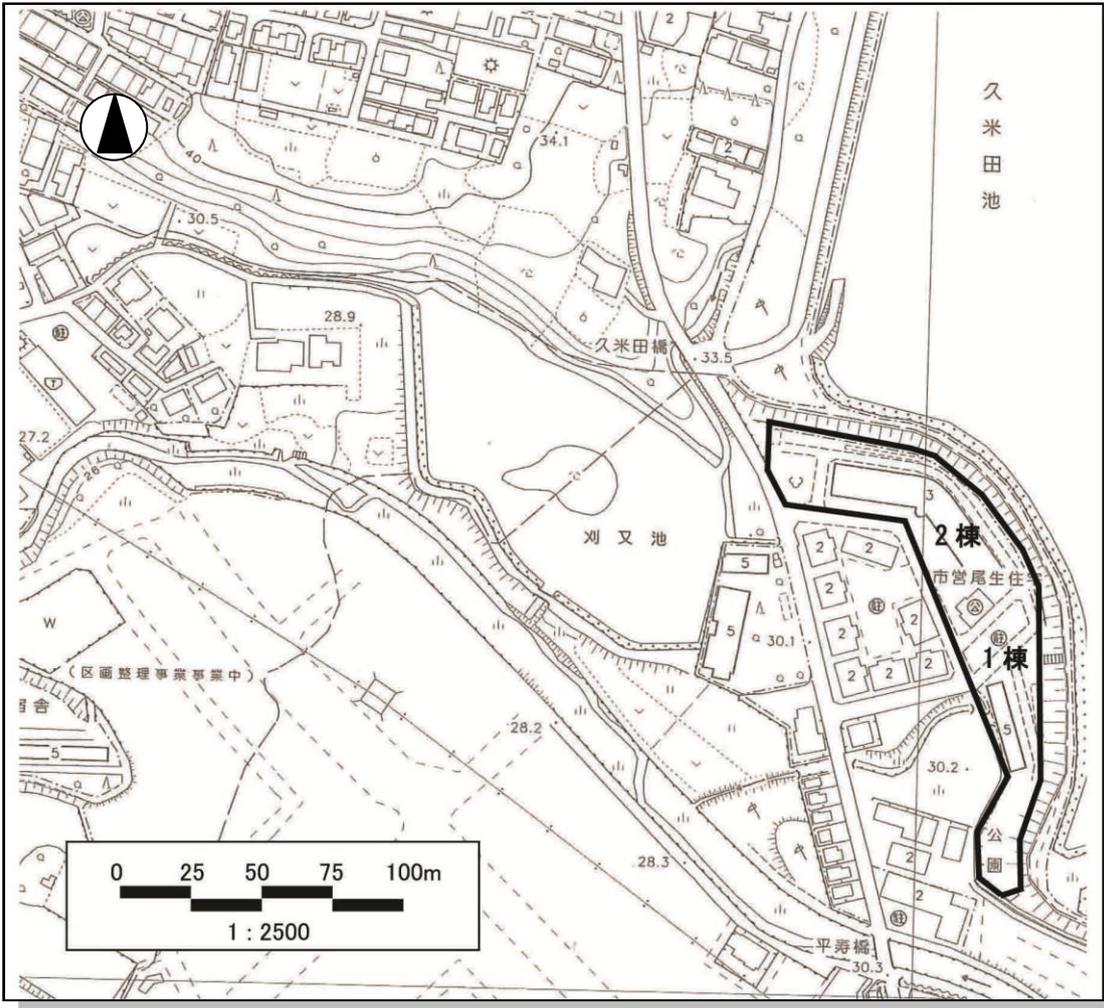
■全体概要

項目		内容	
所在地		尾生町五丁目5番1号～3号	
構造別建設年度／築後年数(H22末)		中耐5F S43／ 42年	中耐3F H9～10／ 13～12年
地域・地区		第一種低層住居専用地域 風致地区	
法定容積率／法定建ぺい率(%)		80／40	80／40
棟数／管理戸数		1棟／30戸	1棟／30戸
敷地面積(m ²)		1,613.76	4,443.69
延べ面積／建築面積(m ²)		1,259.14／274.72	2,038.42／914.18
現況容積率／現況建ぺい率(%)		78.0／17.0	45.9／20.6
附帯施設等	駐車場	平面 47台	
	駐輪場	有 54.00m ²	
	集会所	有 70.00m ²	
	児童遊園	有	有
	その他	プロパン庫、受水槽(地下)、H12年公共下水	受水槽、ゴミ置場
備考		既存不適格	

■棟別概要

項目	棟番号等		備考
	1	2	
建設年度	S43	H9～10	
当初建設戸数	30	30	
廃止戸数	—	—	
管理戸数	30	30	
空き家戸数	12	0	
入居戸数	18	30	
構造・階数・アクセス方式	RC(ラーメン) 5F・階段	RC(ラーメン) 3F・片廊下	
延べ面積(m ²)	1,259.14	2,038.42	
エレベータの有無	無	有	
階段室等の手摺	無	有	
入り口の段差	有	無	
住居形式(戸数) 住戸専用面積(m ² /戸)	3DK(30)-36.65	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(FRP)	有(UB)	
給湯方式	—	3ヶ所	
住戸内段差	有	無	
住戸内手摺	無	便所、浴室	
耐震診断の必要性	有	無	
一次診断の判定	△(Is=0.25)	—	
特目等	—	車いす(1戸)	

■尾生住宅位置図



14) 大宮住宅

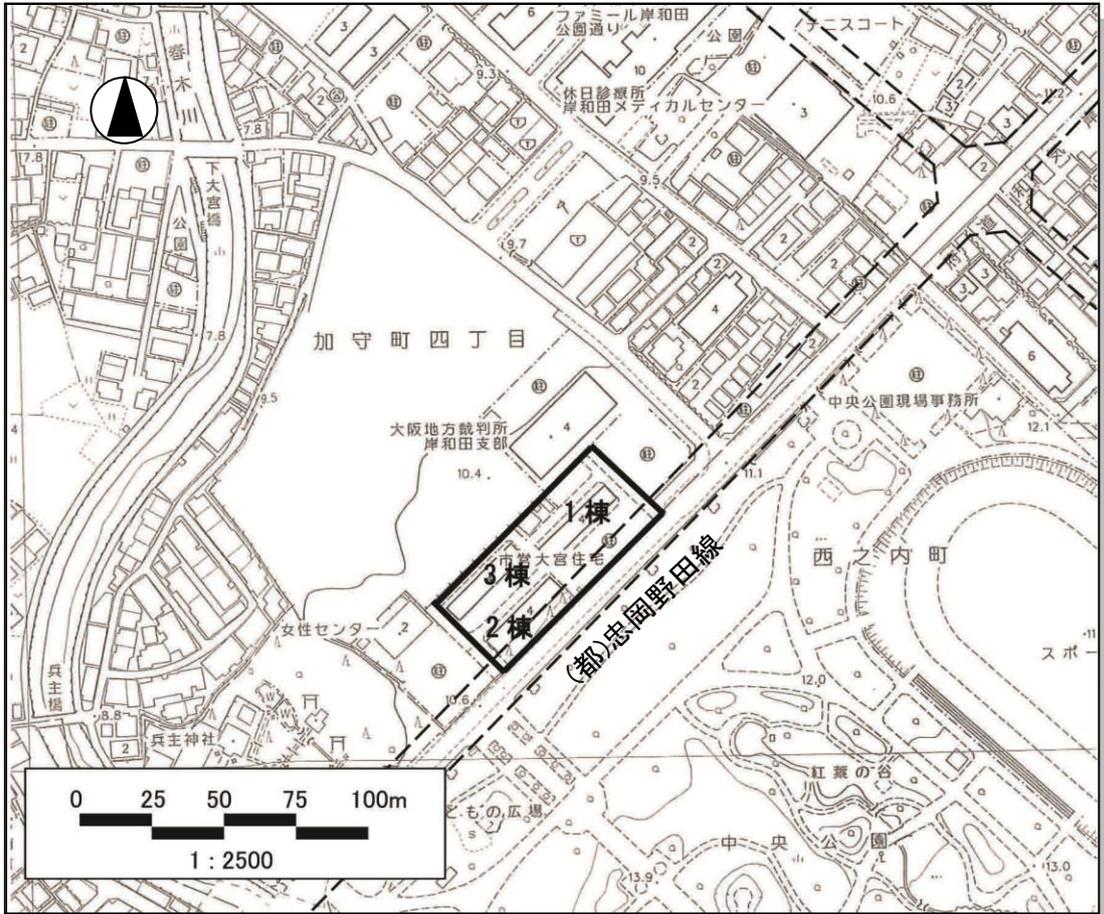
■全体概要

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(H22末)	中耐 S39、41、43／46～42年	
地域・地区	第一種住居地域 第3種高度地区	
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(m ²)	4,731.43	
延べ面積／建築面積(m ²)	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	有
	駐輪場	有
	集会所	有 (59.49m ²)
	児童遊園	有
	その他	ポンプ室、受水槽、H6年～公共下水
備考	敷地内に都市計画道路あり	

■棟別概要

項目	棟番号等			備考
	1	2	3	
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	3	5	2	
入居戸数	21	19	22	
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(m ²)	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(m ² /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	—	—	—	

■大宮住宅



15) 岸野住宅

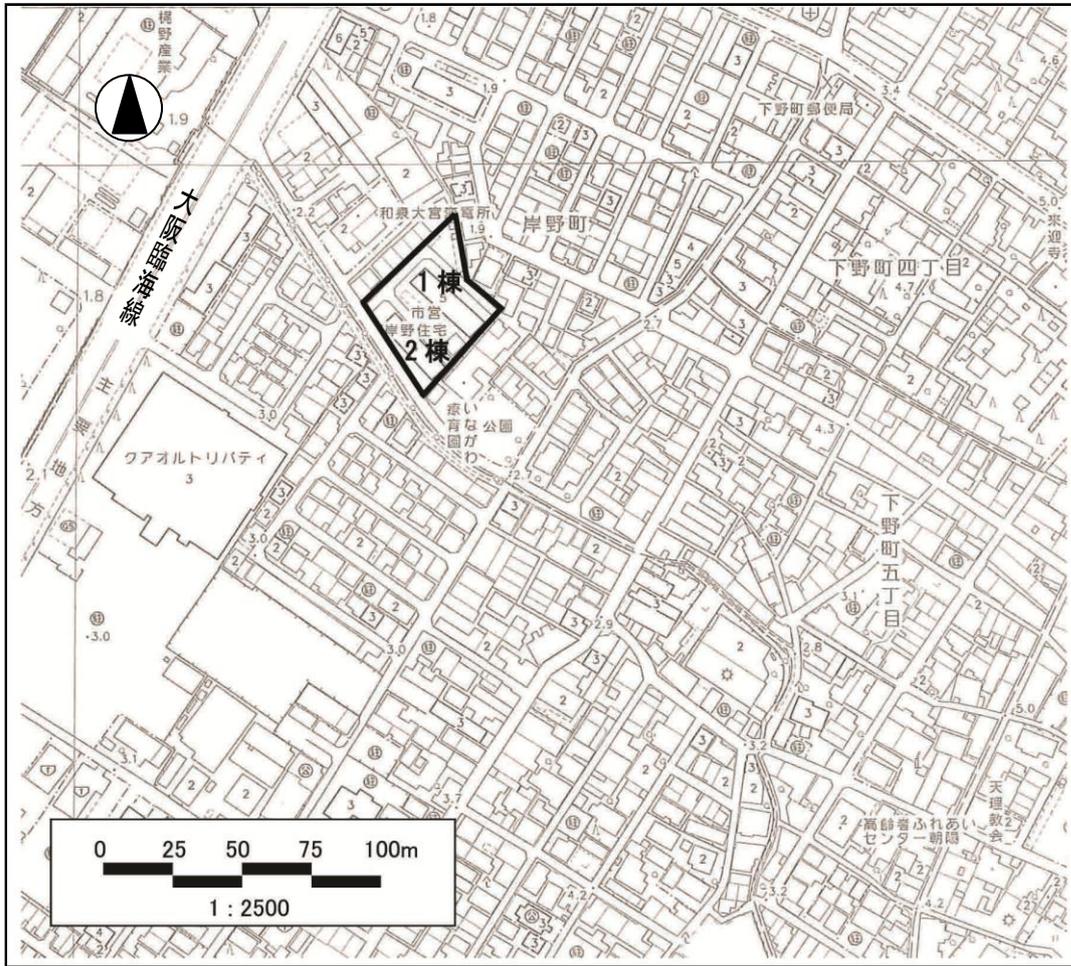
■全体概要

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(H22末)	中耐 S44～45／41～40	
地域・地区	第一種住居地域 第3種高度地区	
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(m ²)	2,565.67	
延べ面積／建築面積(m ²)	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 (54.53m ²)
	児童遊園	有
	その他	ポンプ室、受水槽(地下)
備考		

■棟別概要

項目	棟番号等		備考
	1	2	
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	6	3	
入居戸数	24	21	
構造・階数・バルコニー方式	PC(壁)5F・階段	PC(壁)4F・階段	
延べ面積(m ²)	1,256.80	1,160.45	
エレベーターの有無	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)ー	3DK(24)ー	
住戸専用面積(m ² /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	—	—	

■岸野住宅位置図



16) 野田町住宅

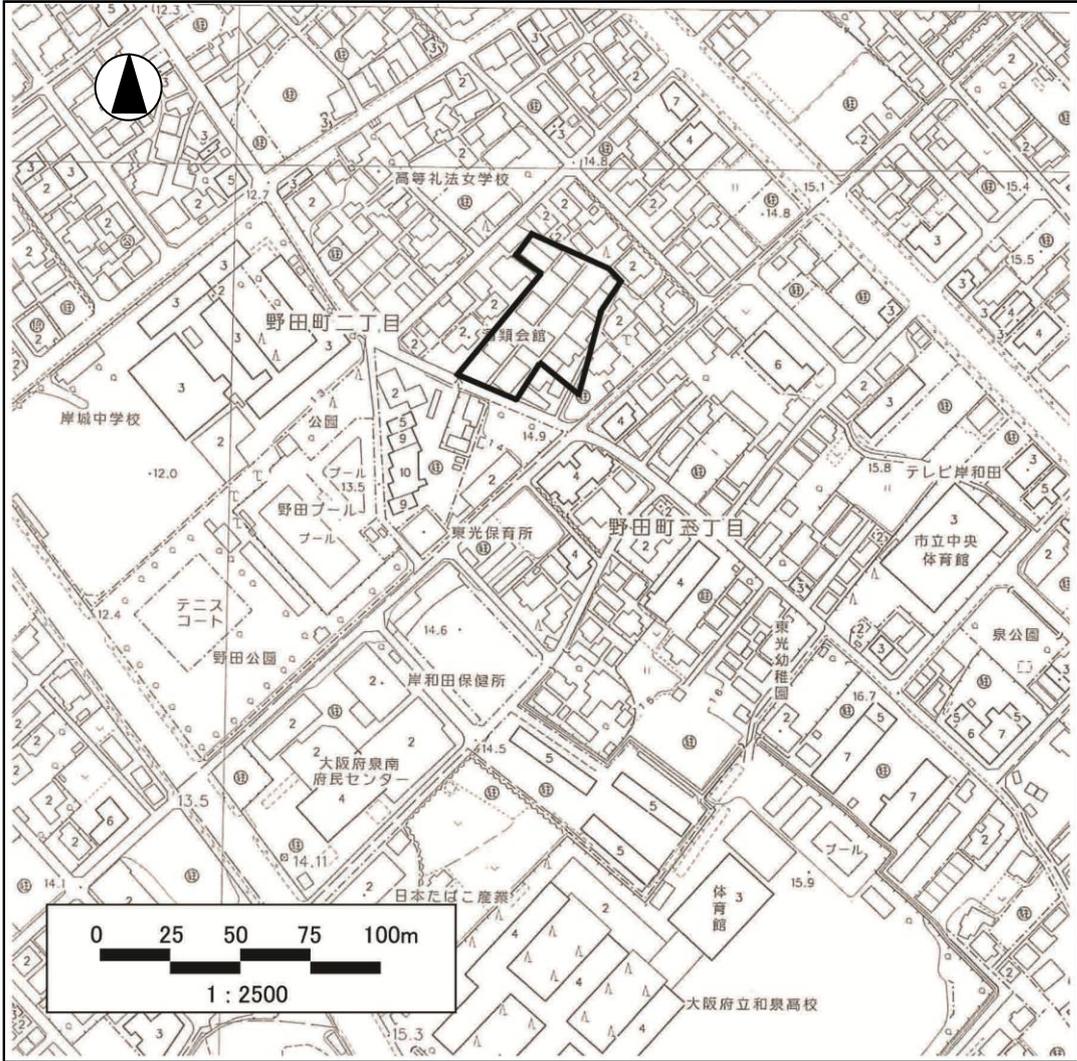
■全体概要

項目	内容	
所在地	野田町二丁目11番19号、11番22号	
構造別建設年度／築後年数(H22末)	木造 T15／85年	
地域・地区	第二種住居地域 第3種高度地区	
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(m ²)	全体 3,092.35	
延べ面積(m ²)	158.64	
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	T15	
当初建設戸数	31	
廃止戸数	27	
管理戸数	4	
空き家戸数	3	
入居戸数	1	
構造・階数・アケサ方式	木造 平屋	
延べ面積(m ²)	158.64	
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-39.66	
住戸専用面積(m ² /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	市単住宅 (全部)	

■野田町住宅位置図



17) 藤井町住宅

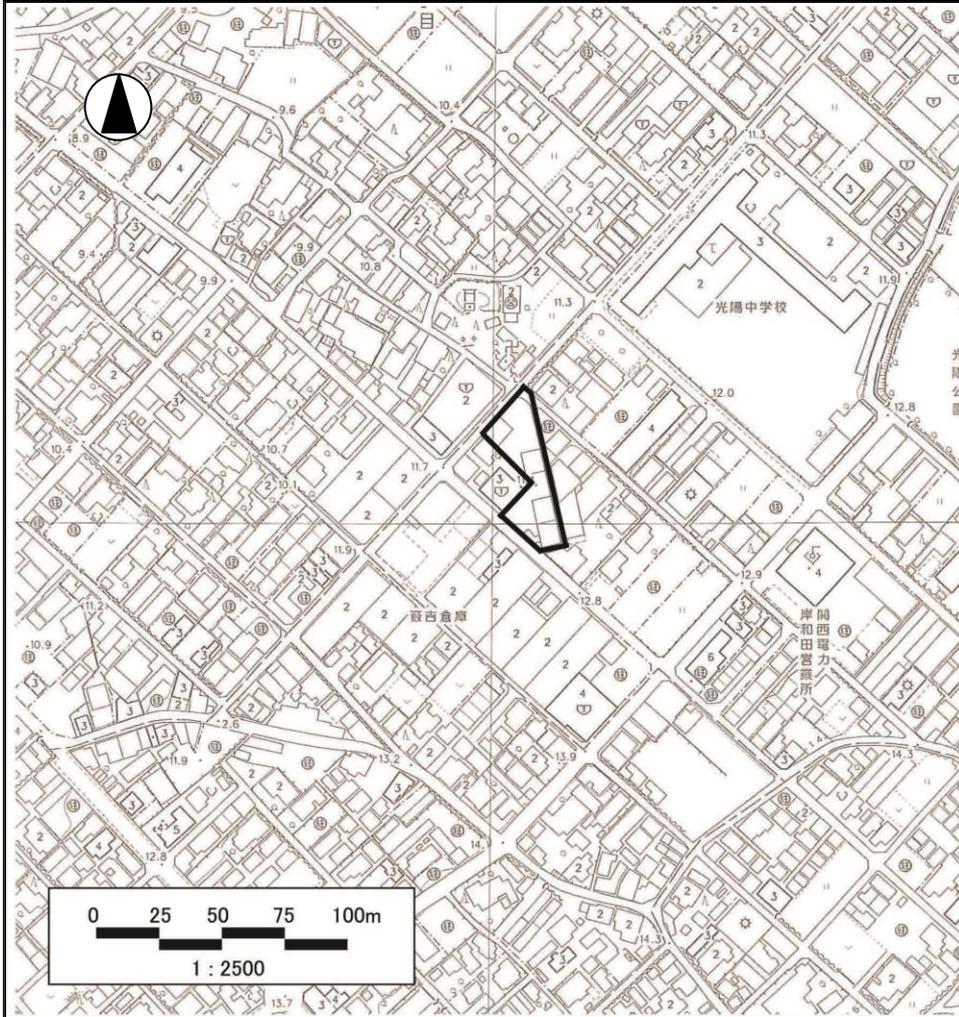
■全体概要

項目	内容	
所在地	藤井町三丁目2番3号～6号、2番37号	
構造別建設年度／築後年数(H22末)	木造 T15／85年	
地域・地区	第一種住居地域 第3種高度地区	
法定容積率／法定建ぺい率(%)	200／60	
棟数／管理戸数	全体 5戸	
敷地面積(m ²)	全体 1,655.43	
延べ面積(m ²)	317.28	
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	T15	
当初建設戸数	16	
廃止戸数	11	
管理戸数	5	
空き家戸数	3	
入居戸数	2	
構造・階数・アセス方式	木造 平屋	
延べ面積(m ²)	317.28	
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-39.66	
住戸専用面積(m ² /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	市単住宅 (全部)	

■ 藤井町住宅位置図



18) 八幡住宅

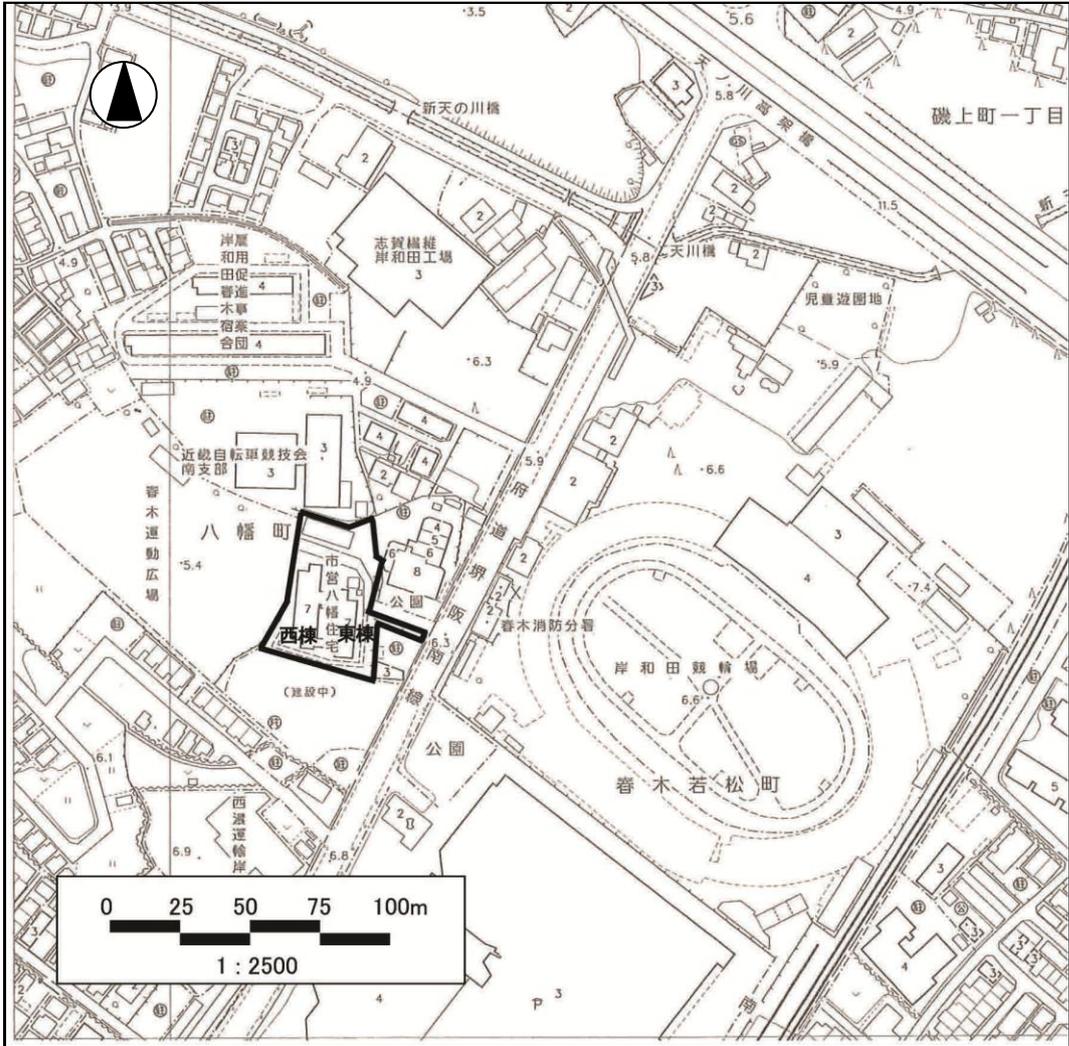
■全体概要

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(H22末)	高耐 S49、51／36～34年	
地域・地区	第一種住居地域 第3種高度地区	
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(m ²)	3,274.39	
延べ面積／建築面積(m ²)	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54.87m ²)
	児童遊園	有
	その他	電気室、ポンプ室、受水槽(地下)、作業所166.50m ²
備考		

■棟別概要

項目	棟番号等		
	東棟	西棟	備考
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	3	
入居戸数	23	32	
構造・階数・アクセス方式	RC(ラーメン)7F・片廊下		
延べ面積(m ²)	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)	3DK(27)-54.87	2DK(8)-43.61	
住戸専用面積(m ² /戸)		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	

■八幡住宅位置図



別表1 団地別現況総括表 1次判定に必要な項目

住宅名	構造	棟数	管理戸数	建設年度	築後年数(1/22年末)	需要		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	主な改善履歴の有無	備考
						空家率(1/23.10.1)	応募倍率					鉄道	バス				
下野町住宅	木造	5	57	S23~36	62~49	35.1%	第1種住居地域、第3種高度地区	200/60	10,937.62㎡	不整形	700m	600m	4m未満	都市計画道路あり		廃止17戸	
松風住宅	高耐	1	78	H5~6	17~16	3.8%	第1種住居地域、第3種高度地区	200/60	4,255.42㎡	整形	1,000m	1,300m	約6m			廃止34戸	
桜ヶ丘住宅	木造	1	16	S26~27	59~58	43.8%	第1種低層住専地域、風致地区	80/40	全体	不整形	800m	200m	約5m	都市計画道路あり	H9 公共下水 H9 屋上防水	既存不適格	
松ヶ丘住宅	中耐	1	30	S46	39	50.0%	第1種低層住専地域、風致地区	80/40	6,892.16㎡	やや不整形							
	中耐	5	102	S62~H3	23~19	6.9%	第1種住居地域、第3種高度地区	200/60	全体	やや不整形	600m	300m	約4m	都市計画道路あり	H7 公共下水 H18~22 全棟妻壁改修		
	中耐	1	30	S48	37	16.7%	第1種低層住専地域、風致地区	80/40	12,538.09㎡	やや不整形							
八木住宅	中耐	1	18	S54	31	50.0%	第1種住居地域、第3種高度地区	200/60	1,391.53㎡	整形	500m	100m	4m未満	都市計画道路あり	H10 公共下水		
岡山住宅	木造	1	17	S27~31	58~54	41.2%	第1種住居地域、第3種高度地区	200/60	3,425.20㎡	不整形	2,100m	400m	4m未満			廃止25戸	
上松住宅	木造	1	32	S28	57	40.6%	第1種中高層住専地域	200/60	6,105.76㎡	整形	900m	700m	約5m	幹線道路に隣接		廃止12戸	
	中耐	1	30	S48	37	16.7%	第2種高度地区	200/60	2,725.32㎡	やや不整形							
山下住宅	木造	1	18	S28~29	57~56	44.4%	第1種住居地域、第3種高度地区	200/60	6,188.77㎡	不整形 高低差あり	900m	600m	約5m	幹線道路に隣接		廃止16戸 一部野有地あり	
神須屋住宅	木造	1	5	S29	56	60.0%	第1種住居地域、第3種高度地区	200/60	3,489.60㎡	整形	1,400m	400m	約4m			廃止15戸	
あけぼの住宅	高耐	1	54	H15	7	9.3%	第1種住居地域、第3種高度地区	200/60	4,729.44㎡	整形	700m	300m	約6m				
下池田住宅	木造	1	33	S32	53	36.4%	第1種中高層住専地域、第2種高度地区	200/60	4,765.88㎡	整形	500m	200m	約7m			廃止17戸	
五月ヶ丘住宅	木造	1	90	S33~36	52~49	37.8%	第1種中高層住専地域、第2種高度地区	200/60	20,784.48㎡	不整形	1,100m	500m	約4m	都市計画道路あり		廃止52戸	
尾生住宅	中耐	1	30	S43	42	22.0%	第1種低層住専地域、風致地区	80/40	全体	やや不整形	1,400m	500m	約6m		H4 外壁改修 H12 公共下水	既存不適格	
	中耐	1	30	H9~10	13~12	0.0%			6,057.45㎡	やや不整形							
大宮住宅	中耐	3	72	S38~43	46~42	13.9%	第1種住居地域、第3種高度地区	200/60	4,731.43㎡	整形	600m	100m	約6m	都市計画道路あり		H7~9 外壁改修 H7~9 公共下水	
岸野住宅	中耐	2	54	S44~45	41~40	16.7%	第1種住居地域、第3種高度地区	200/60	2,565.67㎡	整形	900m	600m	約5m			借地、廃止27戸	
野田町住宅	木造	1	4	T15	85	75.0%	第2種住居地域、第3種高度地区	200/60	3,092.35㎡	やや不整形	500m	300m	約4m			借地、廃止11戸	
藤井町住宅	木造	1	5	T15	85	60.0%	第1種住居地域、第3種高度地区	200/60	1,655.43㎡	不整形	600m	700m	約5m			借地、廃止40戸	
八幡住宅	高耐	1	62	S48、51	36~34	11.3%	第1種住居地域、第3種高度地区	200/60	3,274.39㎡	整形	400m	100m	約10m			H9 屋上、H12~防水 H12~14 外壁改修 市営住宅22戸	

2-2 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 837 戸のうち入居戸数は 645 戸で、うち改良住宅を除く公営住宅は、管理戸数 797 戸、入居戸数 609 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）。耐火造については、年 1 回空き家募集を行っていません。

■市営住宅における入居戸数(H23.10.1 現在)

単位：戸

		管理戸数	空き家戸数	入居戸数
公営住宅 (含市単住宅)	木造	277	110	167
	耐火造	520	78	442
	合計	797	188	609
改良住宅	耐火造	40	4	36
市営住宅計		837	192	645
府営住宅		5,528	381	5,147

※ 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

- ・全体では、1人世帯及び2人世帯がそれぞれ全体の39.9%、39.1%を占め、世帯当たり人数が2人以下の世帯が約8割を占めています。市営住宅にはファミリー世帯が概して少ないと言えます。
- ・木造の団地（次頁表中の木造団地）では、1人世帯が51.8%とその割合がさらに高まり、特に65歳以上の1人世帯が38.1%を占めています。
- ・耐火造においては、木造団地ほどではないが、同様に1人世帯、2人世帯の割合が高く、また3人世帯、4人世帯の割合も全体に比べ高くなっています。

■市営住宅における世帯人員別入居世帯数(改良住宅を除く)(H23.10.1 現在)

単位:世帯、%

	1人		2人	3人	4人	5人	6人	7人	合計
		65歳～							
木造団地	72 (51.8)	53 (38.1)	48 (34.6)	16 (11.5)	2 (1.4)	0 (0.0)	1 (0.7)	0 (0.0)	139 (100.0)
木造+耐火造団地	31 (45.6)	22 (32.4)	25 (36.7)	8 (11.8)	2 (2.9)	1 (1.5)	1 (1.5)	0 (0.0)	68 (100.0)
耐火造団地	140 (34.5)	101 (24.1)	165 (41.1)	59 (14.5)	26 (6.9)	9 (2.2)	2 (0.5)	1 (0.2)	402 (100.0)
市営住宅計	243 (39.9)	176 (28.9)	238 (39.1)	83 (13.6)	30 (4.9)	10 (1.6)	4 (0.7)	1 (0.2)	609 (100.0)
府営住宅計	1,746 (33.9)	1,208 (23.5)	1,833 (35.6)	833 (16.2)	511 (9.9)	177 (3.4)	38 (0.7)	9 (0.2)	5,147 (100.0)

府営住宅は岸和田市内団地 H23.10.1 現在

資料:岸和田市資料、大阪府資料

(3) 高齢者・障害者

- ・入居世帯のうち65歳以上の高齢者のいる世帯は、全体の60.6%を占めており、木造団地においては79.1%とその割合が特に高くなっています。また、65歳以上の1人世帯についても、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入居世帯の6.7%を占めています。

■市営住宅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)(H23.10.1 現在)

単位:世帯、%

	入居世帯合計	65歳以上のいる世帯		障害者のいる世帯※
			うち単身	
木造団地	139 (100.0)	110 (79.1)	53 (38.1)	8 (5.8)
木造+耐火造団地	68 (100.0)	42 (61.8)	22 (32.4)	5 (7.4)
耐火造団地	402 (100.0)	217 (54.0)	101 (25.1)	28 (7.0)
市営住宅計	609 (100.0)	369 (60.6)	176 (28.9)	41 (6.7)

資料:岸和田市資料

※障害者:収入認定時(23年)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

(4) 世帯収入

- ・改良住宅を除く市営住宅入居世帯の収入分位についてみると、全体で0～10%未満が83.1%と8割強を占めており、それ以上の収入分位は分散しています。

■市営住宅における収入分位別入居世帯数(改良住宅を除く)(H23.10.1 現在)

単位:世帯、%

	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	116 (83.5)	9 (6.5)	2 (1.4)	2 (1.4)	0 (0.0)	3 (2.2)	2 (1.4)	4 (2.9)	1 (0.7)	139 (100.0)	
木造+耐火造団地	50 (73.5)	6 (8.8)	2 (2.9)	1 (1.5)	4 (5.9)	1 (1.5)	2 (2.9)	1 (1.5)	1 (1.5)	68 (100.0)	
耐火造団地	340 (84.6)	8 (2.0)	11 (2.7)	8 (2.0)	14 (3.5)	5 (1.2)	7 (1.7)	5 (1.2)	4 (1.0)	402 (100.0)	
市営住宅計	506 (83.1)	23 (3.8)	15 (2.5)	11 (1.8)	18 (3.0)	9 (1.5)	11 (1.8)	10 (1.6)	6 (1.0)	609 (100.0)	

資料:岸和田市資料

2-3 応募者の状況

(1) 一般住戸

- ・一般住戸については、平成17年度は14.3倍、平成18年度は12.6倍と他の年度より高くなっていますが、平成22年度は6.6倍であり、平均10.4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17年度	10	143	14.3
平成18年度	10	126	12.6
平成19年度	14	113	8.1
平成20年度	8	86	10.8
平成21年度	9	98	10.9
平成22年度	10	66	6.6
平均	61	632	10.4

資料:岸和田市資料

(2) 母子世帯向住戸

- ・特定目的住宅のうち母子世帯向けについては、毎年1～6戸募集していますが、一般住戸に比べ応募倍率は低く、倍率は0.3～3.0倍となっています。
- ・定員割れ、当選後の辞退による再募集を行った年もあります。

■市営住宅の応募状況(母子世帯向住戸)

単位:戸、件、倍

年度	募集戸数	応募数	倍率	
平成17年度	1	3	3.0	
平成18年度	2	5	2.5	
平成19年度	1	1	1.0	
平成20年度	4	3	0.8	
	当初募集	2	0	0.0
	再募集	2	3	1.5
平成21年度	5	5	1.0	
	当初募集	3	2	0.7
	再募集	2	3	1.5
平成22年度	6	3	0.5	
	当初募集	3	1	0.3
	再募集	3	2	0.7
平均	19	20	1.1	

資料:岸和田市資料

(3) 高齢単身世帯向住戸

- ・高齢単身世帯向住戸の倍率は、平成17年度から平成19年度にかけて20倍をこえており、特に平成19年度には22.5倍となりましたが、平成22年度には5.5倍となり、高齢単身世帯向け住戸の募集倍率は平均14.8倍となっています。

■市営住宅の応募状況(高齢単身世帯向住戸)

単位:戸、件、倍

年度	募集戸数	応募数	倍率
平成17年度	2	43	21.5
平成18年度	2	43	21.5
平成19年度	2	45	22.5
平成20年度	2	23	11.5
平成21年度	3	27	9.0
平成22年度	2	11	5.5
平均	13	192	14.8

資料:岸和田市資料

(4) 世帯人員

- ・世帯人員は、2人世帯の割合が45.0%と一番高く、次いで3人世帯が28.7%、1人世帯が13.7%の順になっています。一方で、世帯人数が4人以上の世帯の割合は12.6%であり、1人から3人の小世帯の割合が高いことがうかがえます。

■世帯人員別応募者数

単位:件、%

世帯人員	平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度		平成21年度		平成22年度	
	件数	割合										
1人	43	22.8	43	24.7	45	28.3	24	21.1	27	20.8	11	13.7
2人	65	34.4	65	37.4	56	35.2	52	45.6	51	39.2	36	45.0
3人	47	24.9	41	23.6	33	20.8	25	21.9	36	27.7	23	28.7
4人	26	13.8	22	12.6	19	12.0	9	7.9	14	10.8	6	7.5
5人	4	2.1	3	1.7	5	3.1	3	2.6	2	1.5	1	1.3
6人以上	2	1.0	0	0.0	1	0.6	1	0.9	0	0.0	3	3.8
不明	2	1.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
総数	189	100.0	174	100.0	159	100.0	114	100.0	130	100.0	80	100.0

資料:岸和田市資料

(5) 世帯主年齢

- ・平成17年度と平成22年度を比較すると、20代は22.2%から17.5%に、50代は17.5%から8.8%に減少しています。一方、30代は19.6%から21.3%に、40代は10.0%から20.0%に、60代は20.1%から22.5%に増加しています。

■世帯主年齢別応募者数

単位:件、%

世帯主 年齢	平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度		平成21年度		平成22年度	
	件数	割合										
10代	3	1.6	3	1.7	1	0.6	0	0.0	2	1.5	0	0.0
20代	42	22.2	32	18.4	21	13.2	25	21.9	27	20.8	14	17.5
30代	37	19.6	37	21.3	38	23.9	27	23.7	24	18.5	17	21.3
40代	19	10.0	20	11.5	20	12.6	11	9.7	13	10.0	16	20.0
50代	33	17.5	24	13.8	27	17.0	10	8.8	13	10.0	7	8.8
60代	38	20.1	38	21.8	34	21.4	27	23.7	32	24.6	18	22.5
70代	17	9.0	19	10.9	17	10.7	11	9.7	17	13.1	8	10.0
80代以上	0	0.0	1	0.6	1	0.6	3	2.6	2	1.5	0	0.0
不明	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
総数	189	100.0	174	100.0	159	100.0	114	100.0	130	100.0	80	100.0

資料:岸和田市資料

2-4 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 年度より事業に着手し、平成 15 年度に 4 団地目（あけぼの住宅）の工事が完了しました。建替事業対象団地の着手前戸数は 194 戸、建替後の戸数は 264 戸で、建替え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 年度より共視聴アンテナの設置を順次行い、昭和 40 年代建設の耐火造住宅ではすべて完了しました。また、安全性確保事業として平成 12 年度に外壁落下防止対策工事を 1 団地において実施しました。
- ・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 年度に完了、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、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、1 団地において耐震補強工事を実施しました。
- ・収入超過者及び高額所得者に対しては、法規面での整備を含めて、公営住宅制度本来の趣旨に合致するよう取組みを続けています。

第3章 入居者意向調査

3-1 調査の概要

ここでは、本計画を策定するにあたって、その基礎資料とするために平成 22 年に実施した市営住宅入居者（約 700 世帯）を対象にしたアンケート調査の結果を整理・分析します。

調査対象	: 岸和田市営住宅入居者約 700 世帯
調査時期	: 平成 22 年 11 月 22 日～12 月 10 日 (12 月 17 日有効票締め切り)
調査方法	: 各戸訪問配布・郵送回収
回答票	: 393 票
有効回答率	: 56.1%

3-2 調査結果

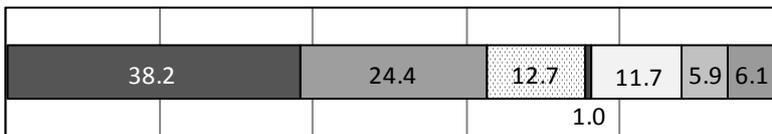
(1) 世帯構成

世帯構成は、「一人」が 38.2%ともっとも多く、次いで「夫婦」が 24.4%、「一人親」が 11.7%となっています。

上段:% 下段:世帯

全 体	一 人	夫 婦	夫 婦 と 子	三 世 代	一 人 親	そ の 他	不 明
100.0	38.2	24.4	12.7	1.0	11.7	5.9	6.1
393	150	96	50	4	46	23	24

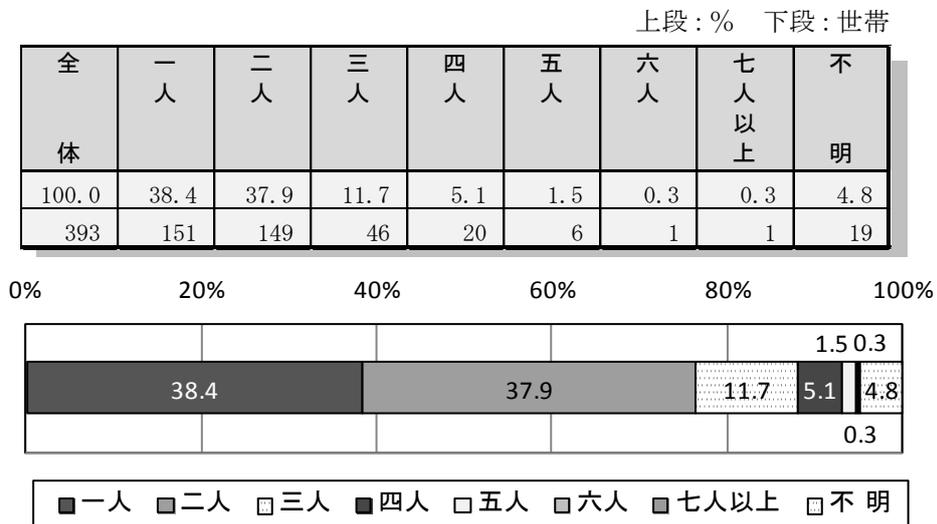
0% 20% 40% 60% 80% 100%



■一人 ■夫婦 ■夫婦と子 ■三世代 □一人親 □その他 ■不明

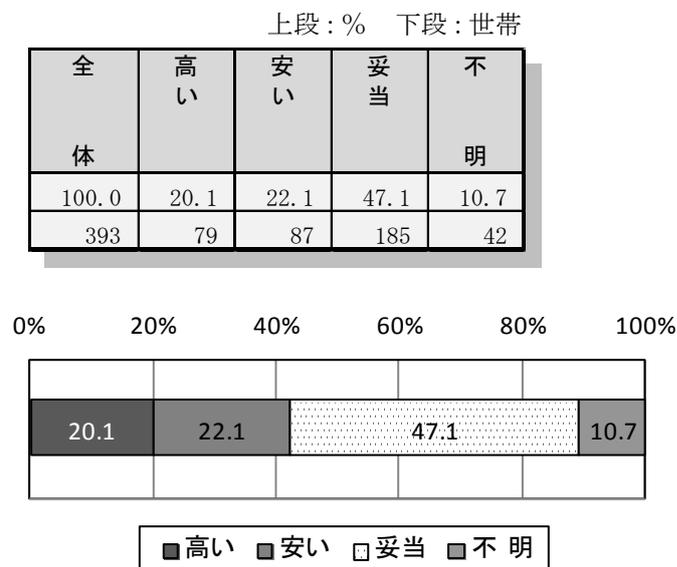
(2) 世帯人数

世帯人数は、「一人」が38.4%ともっとも多く、次いで「二人」が37.9%、「三人」が11.7%の順となっています。



(3) 家賃の負担感

現在の家賃については、「妥当」と思っている人が47.1%、「安い」と思っている人が22.1%である一方で、「高い」と思っている人が20.1%となっています。



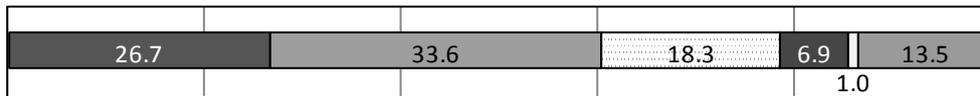
(4) 世帯年収

世帯年収は、「100万円以上 200万円未満」の世帯が 33.6%と最も多く、次いで「100万円未満」の世帯が 26.7%、「200万円以上 300万円未満」の世帯が 18.3%の順となっています。

上段：% 下段：世帯

全 体	1 0 0 万 円 未 満	1 0 0 万 円 未 満	2 0 0 万 円 未 満	3 0 0 万 円 未 満	5 0 0 万 円 未 満	8 0 0 万 円 未 満	8 0 0 万 円 以 上	不 明
100.0	26.7	33.6	18.3	6.9	1.0	-	13.5	
393	105	132	72	27	4	-	53	

0% 20% 40% 60% 80% 100%



■ 100万円未満 ■ ~200万円未満 □ ~300万円未満 ■ ~500万円未満
□ ~800万円未満 ■ 800万円以上 ■ 不明

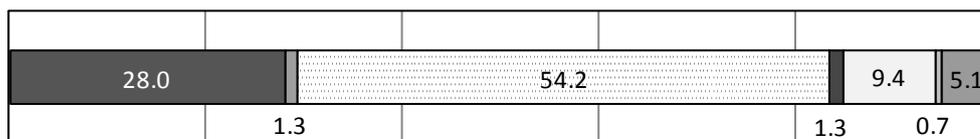
(5) 主収入源

主収入源は「年金・恩給」が 54.2%と最も多く、次いで「給与」が 28.0%、「公的支援」が 9.4%の順となっています。

上段：% 下段：世帯

全 体	給 与	事 業 収 入	年 金 ・ 恩 給	家 族 の 援 助	公 的 支 援	そ の 他	不 明
100.0	28.0	1.3	54.2	1.3	9.4	0.7	5.1
393	110	5	213	5	37	3	20

0% 20% 40% 60% 80% 100%



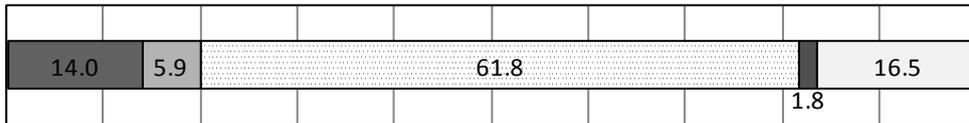
■ 給与 ■ 事業収入 □ 年金・恩給 ■ 家族の援助 □ 公的支援 □ その他 ■ 不明

(6) 介護支援の有無

介護支援の有無については、「必要としている人はいない」が61.8%と最も多くなっています。 上段：% 下段：世帯

全体	利用している人	必要のない人	必要のない人	その他	不明
100.0	14.0	5.9	61.8	1.8	16.5
393	55	23	243	7	65

0.0 10.0 20.0 30.0 40.0 50.0 60.0 70.0 80.0 90.0 100.0

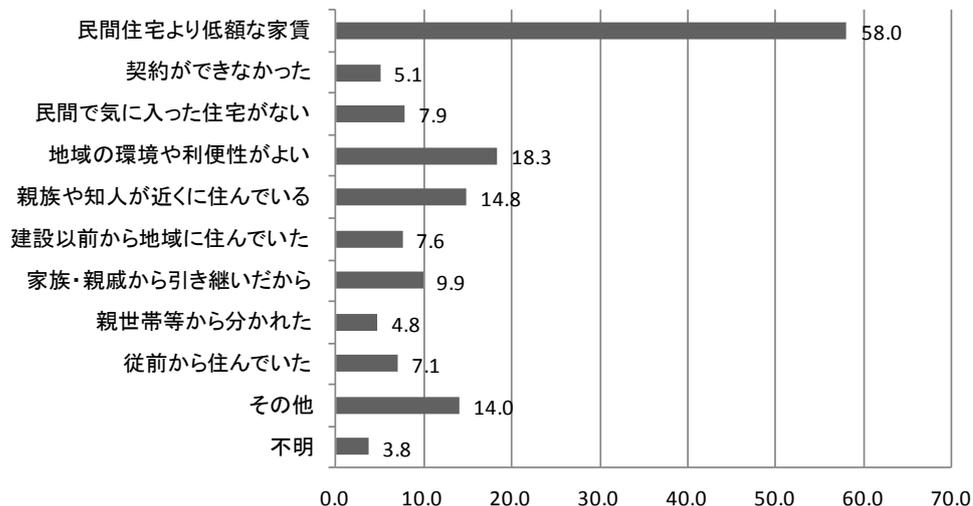


- 必要の人がいるので利用している
- 必要の人がいるが利用していない
- 必要の人はいない
- その他
- 不明

(7) 入居の理由（複数回答）

市営住宅への入居の理由についてたずねたところ、「民間住宅より低額な家賃だから」が58.0%と最も多く、次いで「地域の環境や利便性がよいから」が18.3%、「親族や知人が近くに住んでいるから」が14.8%の順となっています。 上段：% 下段：世帯

全体	民間住宅より低額な家賃だから	民間で気に入った住宅がない	地域の環境や利便性がよい	親族や知人が近くに住んでいる	建設以前から地域に住んでいた	家族・親戚から引き継いだから	親世帯等から分かれた	従前から住んでいた	その他	不明
—	58.0	5.1	18.3	14.8	7.6	9.9	4.8	7.1	14.0	3.8
393	228	20	72	58	30	39	19	28	55	15

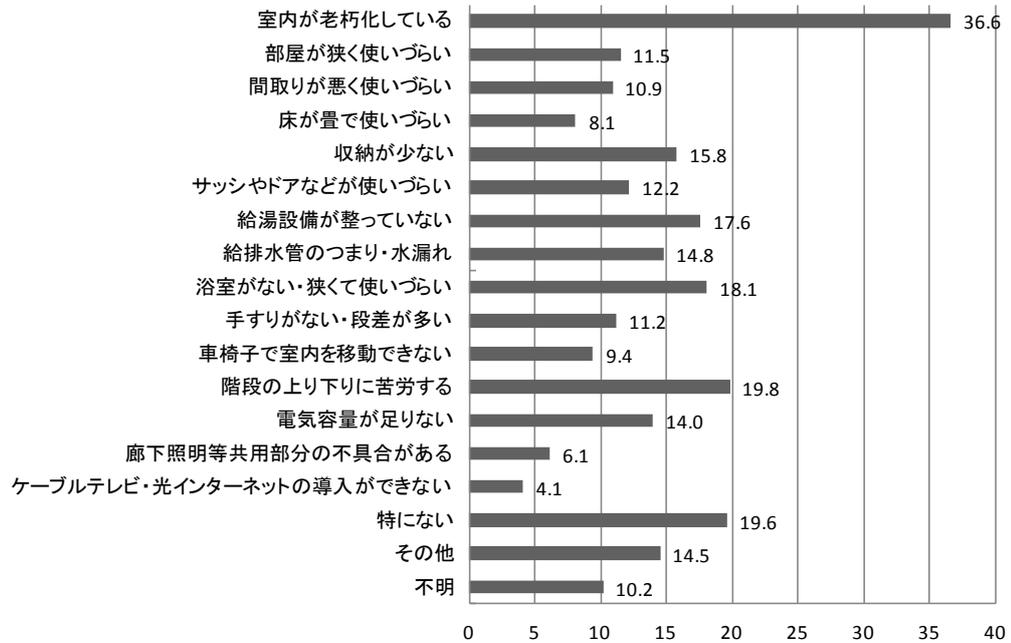


(8) 現在の住宅・設備で困っていること（複数回答）

現在の住宅・設備で困っていることについてたずねたところ、「室内が老朽化している」と回答した割合が36.6%と最も多く、次いで「階段の上り下りに苦勞する」が19.8%、「浴室がない・狭くて使いづらい」が18.1%の順となっています。

上段：% 下段：世帯

全体	室内が老朽化している	部屋が狭く使いづらい	間取りが悪く使いづらい	床が畳で使いづらい	収納が少ない	サッシやドアなどが使いづらい	給湯設備が整っていない	給排水管のつまり・水漏れ	浴室がない・狭くて使いづらい	手すりがない・段差が多い	車椅子で室内を移動できない	階段の上り下りに苦勞する	電気容量が足りない	廊下照明等共用部分の不具合がある	ケーブルテレビ・光インターネットの導入ができない	特にない	その他	不明
—	36.6	11.5	10.9	8.1	15.8	12.2	17.6	14.8	18.1	11.2	9.4	19.8	14.0	6.1	4.1	19.6	14.5	10.2
393	144	45	43	32	62	48	69	58	71	44	37	78	55	24	16	77	57	40



第4章 市営住宅における課題

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

現在管理している市営住宅 837 戸（改良住宅 40 戸を含む）のうち、木造住宅は 277 戸あり、全体の約 33%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を実施しています。

現在残された住宅についても、安全性等の面から早急な対応が必要となっています。

②経年変化が進む耐火住宅

耐火構造の市営住宅は昭和 30 年代より建設され、現在 560 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（耐火住宅の 4.3%）のみですが、昭和 40 年代建設のストックは 254 戸（45.4%）あり、耐火住宅のうち約半数は築後 30 年以上経過し、建物の老朽化も進んでいます。

これらが一斉に更新時期を迎えることから、計画的かつ効率的な更新事業を進めていく必要があります。

③小規模な住宅が多く存在

耐火住宅のうち、昭和 40 年代建設の住宅を中心に床面積 40 m²未満が 186 戸存在し、全体の約 1/3 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や設備性能等の向上を図りながら、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存在

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 296 戸（52.8%）あり、耐震性に問題のある住宅も存在しています。

また、二方向避難確保の課題のある住宅、躯体や避難の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既存不適格への対応

高さ制限（風致地区）が現行法規に適合していない住棟（尾生住宅、桜ヶ丘住宅）もあり、既存不適格の解消も課題です。

⑥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約 6 割と多く、本市平均（平成 17 年国勢調査 18.8%）を大きく上回っています。また、障害者については、入居者の 6.5%が該当します。

ストックの更新事業にあたっては、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の必要性と、階段室型の住宅へのエレベーター設置によるバリアフリー化への対応も課題となっています。

⑦敷地条件等に対応した効率的な活用

市営住宅 18 団地のうち、敷地規模が 1.0ha 未満の団地が全体の約 3/4 にあたる 14 団地（木造-6 団地、耐火-7 団地、木造+耐火-1 団地）あり、0.5ha 以下の小規模な団地は半数の 9 団地（木造-5 団地、耐火-4 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 6 団地あり、都市基盤整備への貢献も必要です。

⑧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5章 長寿命化に関する基本方針

5-1 ストックの状態の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。
- ・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。

5-2 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から、予防保全的な維持管理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。

5-3 市営住宅等ストック活用の基本方針

（1）市営住宅の役割

第4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人の小世帯が全体の8割近くを占め、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、平成19年7月に制定された「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4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。

／ 老朽化の著しい木造住宅の早期解消

老朽化した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

市営住宅の地域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まちづくりをめざすとともに、地域の住環境向上に資するような整備を図ります。

また、高度利用を図り、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、高齢者だけでなく単身者にも魅力のある小規模住宅への改善に努めます。

／ 現在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を導入していくことも検討します。

／ 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。

／ 高齢者や障害者への配慮の充実

市営住宅の入居者、特に高齢者等が安心して居住できる環境づくりをめざします。

(3) 整備の目標戸数と水準

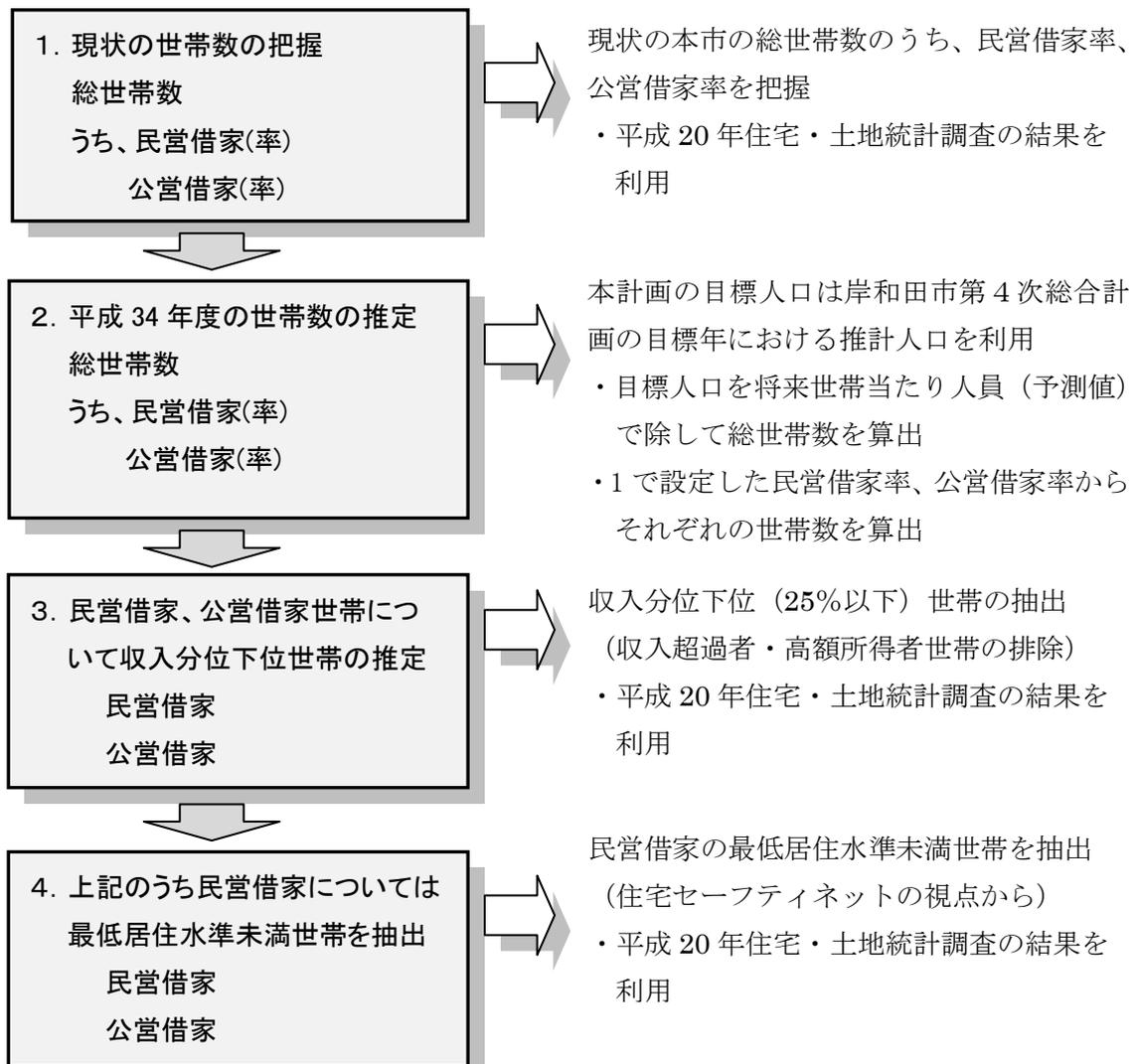
1) 公営住宅の需要予測と目標設定

① 需要予測フロー

平成 34 年度の人口：約 20 万人（第 4 次岸和田市総合計画に基づき仮定）

- (a) 平成 34 年度の岸和田市の人口を約 20 万人と仮定し世帯数を予測します。
- (b) 目標年度である平成 34 年度における公営または民営借家に居住すると予測される世帯のうち、収入分位が下位（25%：15.8 万円、世帯当たり約 350 万円）の世帯を抽出します。
- (c) 住宅セーフティネットの考え方に基づいて、最低居住水準を満たさないと予想される民営借家に居住する世帯を抽出します。
- (d) 収入分位が下位の公営住宅に居住する世帯数と、収入分位が下位で最低居住水準を満たさないと予想される民営借家に居住する世帯数の合計をもって公営住宅の需要予測とします。

■ 要支援世帯の予測フロー



②平成 34 年度の世帯数の推定

世帯数の推定は以下のフローに従います。

(a) 平成元年から平成 22 年までの人口統計（人口・世帯数）から 1 世帯当たり人口を算出



(b) (a) をもとに平成 34 年度の 1 世帯当たり人口を回帰分析により推定



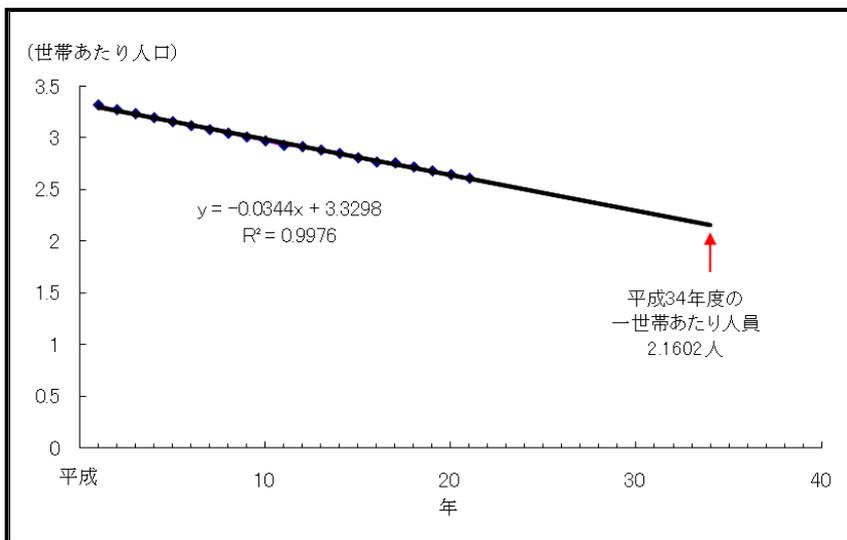
(c) 平成 34 年度の推定人口と推定 1 世帯当たり人口から平成 34 年度の世帯数を推定

その結果、推定される (a) 1 世帯当たりの人口、(b) 推定世帯数は、次のようになります。

(a) 平成 34 年度の 1 世帯当たり人口：2.2 (2.1602) 人/世帯

(b) 平成 34 年度の推定世帯数は 90,900 (90,909) 世帯

■岸和田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。

③平成 34 年度の公営・民営借家世帯数

平成 34 年度の公営・民営借家世帯数を推定します。

■公営・民営借家世帯数

単位：世帯、%

	総世帯数	公営借家		民営借家	
		世帯数	割合	世帯数	割合
昭和63年	53,570	5,300	9.9	12,510	23.4
平成 5年	56,990	5,090	8.9	14,320	25.1
平成10年	63,890	4,890	7.7	16,280	25.5
平成15年	69,860	5,500	7.9	17,240	24.7
平成20年	71,960	5,060	7.0	15,310	21.3
過去20年の公営・民営借家世帯数の変化率 (14年間に換算)		-2.9 (-2.0)		-2.1 (-1.5)	

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

過去 20 年間の公営・民営借家世帯数の割合は、それぞれ 2.9%、2.1%減少しています。

この結果に基づき、今後の公営・民営借家世帯数の割合を仮定すると、平成 34 年度の公営・民営借家世帯数の割合は下のように想定されます。

公営借家世帯数と割合：4,500 世帯，5.0%	$90,900 \times 0.05 \doteq 4,500$
民営借家世帯数と割合：18,200 世帯，19.8%	$90,900 \times 0.20 \doteq 18,200$

④収入分位下位世帯数の推計

公営住宅入居対象世帯は、収入分位で 25%以下が対象となっており、収入金額からは想定世帯で約 350 万円/年が収入上限となります。

※ 公営住宅法施行令の改正(平成 19 年 12 月)に基づくものです。収入分位 25%に相当する額は月額 15 万 8 千円であり、年間粗収入は 2 人世帯で 351 万円、3 人世帯で 400 万円となります。2.5 人世帯では、350 万円を超えることとなりますが、「その他の所得者」も加味して 350 万円を上限と設定しました。

これに該当する世帯は、現在の公営借家世帯の約 85.0%、民営借家世帯の約 67.0%、と推測されます(次頁参考参照)。

以上から収入分位が下位(25%以下)の世帯数は以下のように推定されます。

公営借家対象世帯数 = $4,500 \times 0.85 \doteq 3,800$ 世帯
民営借家対象世帯数 = $18,200 \times 0.67 \doteq 12,200$ 世帯

(参考) 世帯の年間収入別(公営・民営別)普通世帯数

単位:世帯、%

世帯の年間収入	公営借家		民営借家		備考
	世帯数	割合	世帯数	割合	
総数	5,060	100.0	15,310	100.0	
100万円未満	680	13.4	1,910	12.5	
100～200	1,970	38.9	3,400	22.2	
200～300	1,410	27.8	3,380	25.0	
300～400	460	9.1	2,250	14.7	
300～350	230	4.5	1,125	7.3	
350～400	230	4.5	1,125	7.3	
400～500	270	5.3	1,260	8.2	
500～600	170	3.4	1,280	8.4	
600～700	40	0.8	470	3.1	
700～800	0	0	260	1.7	
800～900	20	0.4	270	1.8	
900～1000	30	0.6	100	0.7	
1000～1500	10	0.2	100	0.7	
1500万円以上	0	0	0	0	

資料:平成20年住宅・土地統計調査

⑤民営借家最低居住水準未満世帯の抽出

住宅セーフティネットの視点から、民営借家対象世帯のうち最低居住水準未満世帯約20.0%(平成20年住宅・土地統計調査に基づいて算出)を公営住宅の要支援対象として抽出すると以下ようになります。

民営借家対象世帯のうち最低居住水準未満世帯 = 12,200世帯 × 0.20 = 2,400世帯

⑥裁量階層世帯の需要について

以上の他、公営住宅の入居対象者としては、「単身高齢者世帯」、「高齢夫婦世帯」、「未就学児のいる世帯」、「障害者のいる世帯」及び「高家賃負担世帯」のいわゆる裁量階層世帯があります。裁量階層は、収入区分では25%以上～40%以下であることから、収入上は、やや高額な所得を得ている世帯となります。

これらの世帯についても、約100世帯(平成20年住宅・土地統計調査、平成20年住生活総合調査に基づいて算出)が公営住宅の要支援対象になると推定します。

⑦公営住宅の需要予測

収入分位が下位の公営借家に居住する世帯数 : 3,800世帯
 収入分位が下位で最低居住水準未満の民営借家に居住する世帯数 : 2,400世帯
 裁量階層に該当する世帯数 : 100世帯



したがって、公営住宅の需要予測は6,300世帯

2) 整備水準の設定

市営住宅の整備にあたっては、以下のような水準設定に配慮します。

①耐震性の改善

中層耐火の住棟のうち昭和 56 年以前に建設されたものがあるため、これらの住棟については、耐震診断を行い、必要によっては耐震改修をする等耐震性の改善を行います。

②バリアフリー化の改善

市営住宅全体では、入居世帯の約6割が高齢者のいる世帯となっているほか、障害者のいる世帯も約7%あります（49 頁参照）。このため、今後の高齢化の進行も見通しながら住戸・住棟及び敷地のバリアフリー化を推進します。

③設備水準の向上

3ヶ所給湯や電気容量の大容量化等設備水準の向上を図っていきます。
また、LEDランプ、高効率機器、省エネ機器、直圧式ポンプ等の設置や、給水設備の変更を図っていきます。

(4) 管理運営に関する方針

1) 家賃滞納者、収入超過者や高額所得者への対応

家賃滞納者については、徴収の徹底に努めるほか、収入超過者や高額所得者については、法制度に基づいて適切な対応を図っていきます。

2) 優先募集制度の方針

高齢者や車いす利用者、母子家庭については、公営住宅の役割から、本市においても、一定の優先枠を設定し入居を確保していきます。

3) 民間賃貸住宅との連携

民間賃貸住宅についても、市営住宅との連携を図り、市営住宅入居対象となる世帯の受け入れ等の可能性について、借上げや家賃補助等の制度を検討していきます。

第6章 長寿命化を図るべき市営住宅

6-1 対象

本検討の対象団地は以下の通りです。

対象団地は、6-2に示す判定によって、その対応策が区分されます。

■対象団地一覧表

平成23年10月1日現在

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
				公営	市単	改良			
1)下野町住宅	木造	—	—	51	6	0	S23~36	10,937.62	第1種住居地域、第3種高度地区
2)松風住宅	高耐	1	1	78	0	0	H5~6	4,255.42	第1種住居地域、第3種高度地区
3)桜ヶ丘住宅	木造	—	—	16	0	0	S26~27	6,892.16	第1種低層住居専用地域、第1種高度地区、風致地区
	中耐	1	—	30	0	0	S46		
4)松ヶ丘住宅	中耐	5	1	24	0	0	S62	1.2,3棟 7,825.00	第1種住居地域、第3種高度地区
			2	24	0	0	S63		
			3	24	0	0	H1		
			4	18	0	0	H2	4.5棟 4,713.09	第1種低層住居専用地域、第1種高度地区、風致地区
			5	12	0	0	H3		
5)八木住宅	中耐	1	1	18	0	0	S54	1,391.53	第1種住居地域、第3種高度地区
6)岡山住宅	木造	—	—	17	0	0	S27~31	3,425.20	第1種住居地域、第3種高度地区
7)上松住宅	木造	—	—	32	0	0	S28	6,105.76	第1種中高層住居専用地域、 第2種高度地区
	中耐	1	—	30	0	0	S48	2,725.32	
8)山下住宅	木造	—	—	18	0	0	S28~29	6,188.77	第1種住居地域、第3種高度地区
9)神須屋住宅	木造	—	—	5	0	0	S29	3,489.60	第1種住居地域、第3種高度地区
10)あけぼの住宅	高耐	1	—	54	0	0	H15	4,729.44	第1種住居地域、第3種高度地区
11)下池田住宅	木造	—	—	33	0	0	S32	4,765.88	第1種中高層住居専用地域、第2種高度地区
12)五月ヶ丘住宅	木造	—	—	90	0	0	S33~36	20,784.48	第1種中高層住居専用地域、第2種高度地区
13)尾生住宅	中耐	2	1	30	0	0	S43	6,057.45	第1種低層住居専用地域、第1種高度地区、風致地区
			2	30	0	0	H9~10		
14)大宮住宅	中耐	3	1	24	0	0	S39	4,731.43	第1種住居地域、第3種高度地区
			2	24	0	0	S41		
			3	24	0	0	S43		
15)岸野住宅	中耐	2	1	30	0	0	S44	2,565.67	第1種住居地域、第3種高度地区
			2	24	0	0	S45		
16)野田町住宅	木造	—	—	0	4	0	T15	3,092.35	第2種住居地域、第3種高度地区
17)藤井町住宅	木造	—	—	0	5	0	T15	1,655.43	第1種住居地域、第3種高度地区
18)八幡住宅	高耐	1	1	22	0	40	S49,51	3,274.39	第1種住居地域、第3種高度地区

6-2 団地別・住棟別活用計画

(1) 活用手法選定のフロー

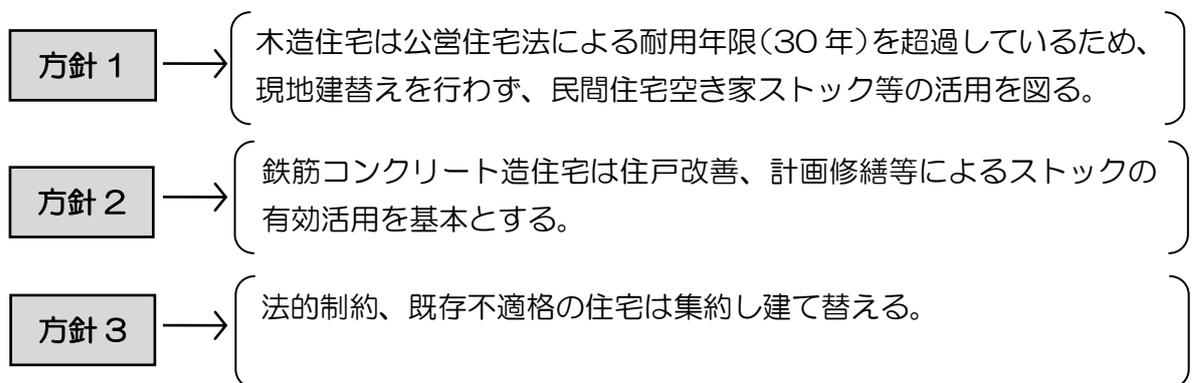
市営住宅の活用手法の選定は次図（次頁）に示すフローに従い第1次判定から第3次判定により行います。

第1次判定は団地及び住棟単位の社会的特性によって、維持管理、建替え、用途廃止の区分を判定し、区分の判定ができなかった団地や住棟については継続判定とします。

第2次判定は1次判定の結果、継続判定とした住棟を対象に住棟単位の物理的特性によって評価を行い、住棟別の活用手法—建替え、全面的改善、個別改善、維持管理—の区分を行います。更に1次判定及び2次判定において維持管理、個別改善の予定とした住棟を対象に長寿命化型改善の必要性を検討し、適用候補の判定を行います。

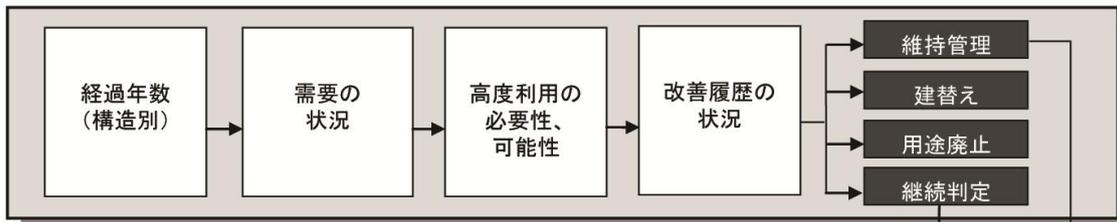
第3次判定は、1次判定及び2次判定の結果を踏まえ、団地単位または団地の一部を対象に団地単位の総合的検討を行い、住棟別の活用手法の候補を絞り込みます。

判定方針の基本をまとめると次の3つとなります。

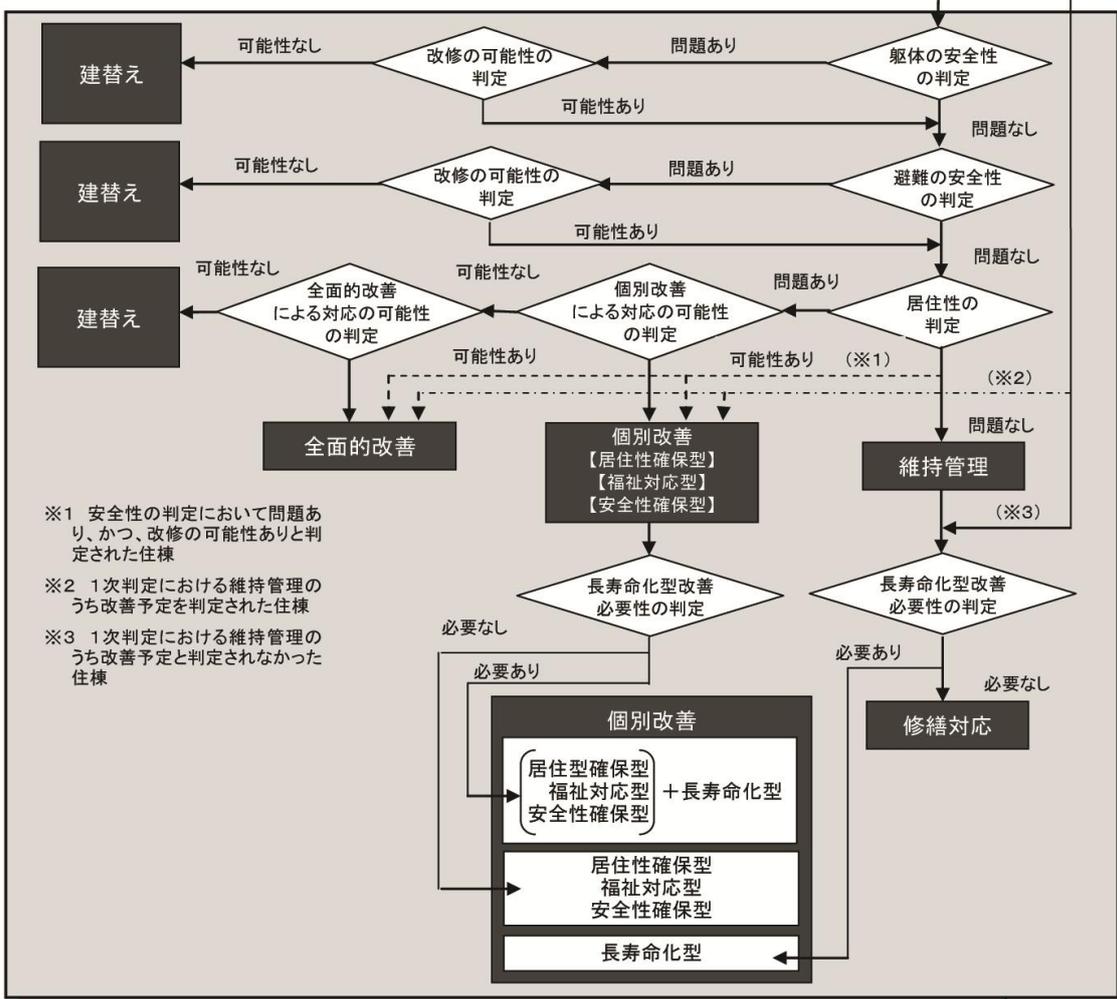


＜手法選定のフロー＞

1次判定（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）



2次判定（住棟単位の物理的特性による判定）



3次判定（団地単位の総合的検討）

以上の判定経過及び結果を踏まえ、団地単位の総合的な検討を行う。

- ・団地単位又は地域単位での効率的な整備のあり方を考慮して、住棟別の活用方針を検討
- ・まちづくりの観点から見た地域整備への貢献の必要性を考慮し、整備内容を検討
- ・工事用アクセス道路の整備状況、仮住居の確保の観点から、事業の容易性について検討
- ・他の事業主体との連携の可能性を検討し、効率的な手法の適用を検討

団地別住棟別活用計画⇒公営住宅等長寿命化計画に反映

・適用手法の方針	・修繕対応 ・個別改善 ・全面的改善 ・建替え ・用途廃止 ・事業主体の変更	・整備方針 ・整備時期
----------	---	----------------

(2) 活用手法の選定基準及び手法の選定

1) 1次判定

1次判定は、住棟の経過年数、需要、高度利用の必要性と可能性、及び改善履歴の有無による評価を行い、維持管理、建替え、用途廃止の対象とする住棟を判定します。

また、判定が困難な住棟は継続判定とし2次判定を行います。

<経過年数による判定>

経過年数による判定として、まず公営住宅法で定める耐用年限の超過年数を目安に市営住宅を以下の4グループに区分します。

A：すでに耐用年限を経過しているストック

現状で耐用年限を超過しているストックであり、木造住宅がすべて対象となる

B：昭和30年代建設の耐火構造のストック

現状で耐用年限の1/2を超過しているストックのうち、昭和30年代建設のストック

C：計画期間内に耐用年限の1/2を経過するストック

概ね計画期間である12年以内に耐用年限の1/2を超過するストック

D：上記以外のストック

計画期間内に耐用年限の1/2を経過しない良質なストック

■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(H23.10.1)		合計
A	木造	下野町(S23~36)	桜ヶ丘(S26~27)	57	16	277戸
		岡山(S27~31)	上松(S28)	17	32	
		山下(S28~29)	神須屋(S29)	18	5	
		下池田(S32)	五月ヶ丘(S33~36)	33	90	
		野田(T15)	藤井町(T15)	4	5	
B	中耐	大宮1棟(S39)		24		24戸
C	中耐	桜ヶ丘(S46)		30		272戸
	中耐	八木(S54)		18		
	中耐	上松(S48)		30		
	中耐	尾生1棟(S43)		30		
	中耐	大宮2,3棟(S41,43)		48		
	中耐	岸野(S44~45)		54		
	高耐	八幡(S49,51)		62(改良住宅40戸を含む)		
D	高耐	松風(H5~6)		78		264戸
	中耐	松ヶ丘(S62~H3)		102		
	高耐	あけぼの(H15)		54		
	中耐	尾生2棟(H9~10)		30		

注1.管理戸数は平成23年10月1日現在

注2.松ヶ丘住宅のS62~63年建設の1,2棟は耐用年限からはCグループに属するが、H1年以降に建設の3号棟と一体的な団地のため、Dグループに分類

①Aグループの判定

Aグループは、昭和36年以前に建設された古い木造住宅であり、平成23年度時点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。

そのため、すべての住宅において、現地建替えを行わず耐火住宅への住替えを行うものとし、その中で住替えの住宅が不足する戸数については、民間のストックの活用による借上住宅への住替えを図るものとし、

※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

	空き家 総数	一戸建て			長屋建て・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空き家総数	11,940	3,070	2,930	140	8,870	3,180	5,690
腐朽・破損あり	3,560	860	840	20	2,690	1,910	780
腐朽・破損なし	8,380	2,210	2,090	120	6,170	1,260	4,910

資料：平成20年住宅・土地統計調査

- ・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を活用することで対応していきます。

<Aグループの1次判定結果>

1次判定	団地名	備考
建替え	全ての木造住宅	但し、全住宅非現地建替えである借り上げ住宅への住替え

②Bグループの判定

Bグループは耐火構造の昭和 30 年代建設のストックであり、大宮住宅 1 棟が該当します。

一方、大宮住宅は昭和 40 年代建設の 2・3 棟との一体的団地であることや、立地条件に恵まれており、地域としての需要は高いと思われるため継続判定とします。

<Bグループの1次判定結果>

(注) 空き家率は平成 23 年 10 月 1 日現在

団地名	高度利用		需要		1次判定
	敷地面積等	高度利用	空き家率(%)	需要	
大宮1棟	2・3棟との混合 (全体4,731.43㎡)	可	全体13.9	有	継続判定 (2・3棟との混合の為)

③Cグループの判定

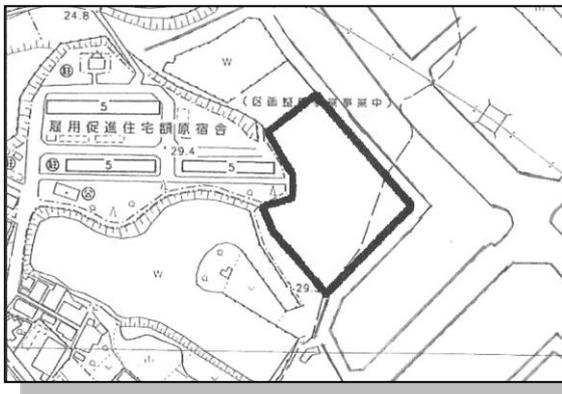
Cグループのうち桜ヶ丘住宅（中耐）と尾生住宅 1 棟は既存不適格の建物であることから、桜ヶ丘住宅（木造）も含めて受け皿住宅として尾生第 2 住宅を非現地建替住宅として建設します。

i) 尾生第2住宅

尾生第2住宅の用地は、土地区画整理事業区域内に位置し、平成24年3月には換地処分が行われ市に引き渡されました。

一方、風致地区に立地し既存不適格となっている尾生住宅1棟と桜ヶ丘住宅（中耐）のほぼ中間に尾生第2住宅の用地は位置しています。当該用地はこのような法的制約がないため、2つの住宅の移転用受け皿として活用すれば既存不適格の問題は解消できます。

■尾生第2住宅(新規建設予定地)位置図



ii) 尾生住宅1棟及び桜ヶ丘住宅（中耐）

尾生住宅1棟と桜ヶ丘住宅（中耐）は既存不適格であるとともに、以下のような課題があります。

- ・耐震1次診断の結果、尾生住宅1棟の I_s 値は0.25、桜ヶ丘住宅（中耐）の I_s 値は0.41と、ともにかなり低く、早急に躯体の安全性を確保していく必要がある。
- ・今後の精密診断により構造上の耐震改修が可能になった場合も、主要構造部の一部に過半の改修が必要となれば大規模修繕として法の遡及適用がなされ、現行の法規に適合させるため階数の低減が必要になると思われる。その場合は、入居者の移転も必要となる。
- ・既存不適格の状態でも耐震改修が可能な場合も、長期に渡って既存不適格の状態が続き、また5階建てでありながらエレベータの設置は法的に困難である。
- ・風致地区内に立地しているため、周辺の住宅地とは景観的に馴染んでおらず、高度利用が困難なため建替えも適用困難といえる。
- ・尾生住宅1棟と桜ヶ丘住宅（中耐）の減築（5階建てを3階建て）についても、LCCの改善効果はほとんどないといえる（次頁の参考参照）。

(参考) 減築について

尾生住宅1棟と桜ヶ丘住宅(中耐)は集約建替えが基本方針と考えられますが、既述したように新たな改善手法として階数の低減(減築)によって、既存不適格を解消するとともに耐震性の向上を図って行くことが考えられます。

5階建てを3階建てに減築する場合、主要構造部である屋根の改修を伴うため大規模修繕の適用が懸念されますが、学校や共同住宅の減築例では確認申請が不要とされる場合が多く、特定行政庁の判断にもよりますが確認申請が不要の可能性があらわれると思います。

減築にあたっては、入居者の移転を伴う改修となることや、改善後も長期に渡って活用する上でも、住戸については間取りの変更や住戸内段差の解消、設備水準の向上等を図る住戸改善や足場の設置を伴うため、外壁改修等の共用部改善といった改善事業を併せて実施することが合理的であるといえます。

一方、公営住宅等長寿命化計画では、ストックの長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコスト(以下LCC)の低減につなげていくことが必要とされ、LCCの改善に係る効果がないものについては長寿命化型改善の対象外となっています。

LCCの改善効果の検討

公営住宅等長寿命化計画策定指針におけるLCC算出の考え方をもとに、減築及び住戸改善、共用部改善を行った場合のLCCの改善効果について、以下のように検討します。

<LCC算出の前提条件>

減築及び住戸改善、共用部改善等の長寿命化型改善工事費は既存事例等をもとに以下のように想定(106頁「概算工事費算定の参考資料」参照)。

・ 住戸改善	2,500 千円/戸
・ 間取りの改修	
・ 3ヶ所給湯への改修	
・ 電気容量のアップ	
・ 高架水槽・地下受水槽の地上設置	
	等
・ 解体及び共用部改善	2,800 千円/戸
・ 小計	5,300 千円/戸
・ 移転費用	300 千円/戸
・ 合計	5,600 千円/戸
・ 建替工事費	15,000 千円/戸

<LCCの算出>

公営住宅等長寿命化計画策定指針におけるLCC算出プログラムを使用し、住戸改善の工事費別に下記のモデルについてLCCを算出(算出結果は107頁参照)。

- ・ 計面前モデル
長寿命化型改善を行わず50年使用する。
- ・ 計画後モデル
減築等の長寿命化型改善(5,600千円/戸)を行い、70年使用する。

<LCCの改善効果>

移転費用を含め5,600千円/戸の改善工事を行い70年使用する計画後モデルと改善工事を行わず使用する計面前モデルのLCCを比較すると、LCC改善効果は約1,700円/年・戸程度となります。

その他の住宅については「高度利用の必要性と可能性」、「需要」について検討し、いずれも不適となった団地については「用途廃止」とし、その他は継続判定とし2次判定の対象とします。

なお、Bグループの住棟を含む大宮住宅 2・3棟は継続判定とします。また、Aグループである木造住宅との混合団地である桜ヶ丘住宅と上松住宅についても継続判定とします。

<高度利用の判定>

○敷地規模、形状等

Aグループと同様に、敷地面積が 2,000 m²未満の団地については高度利用が困難と判断します。

・・・八木住宅 (1,391.53 m²)

○接続道路の状況

団地への接続道路の幅員が4m未満であり、かつ比較的小さい団地については高度利用が困難と判断します。但し都市計画道路に接続予定の団地は高度利用が可能と判断します。

・・・該当する団地は八木住宅ですが都市計画道路に接続予定。

<需要の判定>

○空き家率

需要の判定として空き家率（空き家戸数／管理戸数）が 20%以上の団地については需要が低いと判断します。

平成 23 年 10 月 1 日現在の空き家率では、八木住宅 (50.0%) が該当します。八木住宅は母子世帯向けの特定目的住宅であり、一般住宅に比べ空き家応募倍率も低い状況にあることから、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継続判定とします。

なお、大宮住宅2棟の空き家率は 20.8%ですが、大宮住宅全体では 13.9%であるため需要は高いと判定します。

<Cグループの1次判定結果>

(注) 空き家率は平成23年10月1日現在

団地名	高度利用		需要		1次判定
	敷地面積等	高度利用	空き家率(%)	需要	
桜ヶ丘	木造との混合	不可 (既存不適格)	—	—	建替え
八木	1,391.53㎡、整形	不可	50.0	—	継続判定
上松	木造との混合	—	16.7	有	継続判定
尾生1棟	2棟との混合	不可 (既存不適格)	—	—	建替え
大宮2・3棟	1棟との混合 (全体4,731.43㎡)	可	全体13.9	有	継続判定 (1棟との混合の為)
岸野	2,565.67㎡、整形	可	16.7	有	継続判定
八幡	3,274.39㎡、整形	可	11.3	有	継続判定

④Dグループの判定

Dグループは築後経過年数が少ない良質なストックです。

敷地面積はすべて2,000㎡以上であり、接続道路の幅員も都市計画道路に接続予定の松ヶ丘住宅を除けば6m以上あり、高度利用の可能性が高いと判断できます。

また、空き家率も低いことから基本的にはすべて「継続判定」とし、2次判定を行います。

<Dグループの1次判定結果>

団地名	高度利用		需要		1次判定
	敷地面積等	高度利用	空き家率(%)	需要	
松風	4,255.42㎡、整形	可	3.8	有	継続判定
松ヶ丘	全体12,538.09㎡、 やや不整形	可	6.9	有	継続判定
あけぼの	4,729.44㎡、整形	可	9.3	有	継続判定
尾生2棟	1棟との混合 (全体6,057.45㎡)	可	0.0	有	継続判定

2) 2次判定

1次判定の結果、B・C・Dグループの継続判定となった住棟を対象に、2次判定その1として、「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」の順に評価を行い、住棟別活用手法を検討します。

次に2次判定その2として、1次判定及び2次判定において、維持対応、改善予定とした住棟を対象に、長寿命化型改善の必要性を検討します。

① 2次判定その1の判定基準

2次判定その1は、基本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。

<2次判定その1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	原則として建替えの候補
	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
	上記が不可能な住棟	建替候補	
③ 居住性の判定	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 ○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	

上記判定項目のうち、居住性の判定における整備水準については、活用方針の判定にあたって重要となる住戸・住棟関係を中心に判定をします。

なお、住棟の整備水準は、すべての住棟が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約40㎡未満の住戸が186戸あり、耐火構造の全ストックの約1/3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等から、他の判定要素を踏まえた判定とします。

②2次判定その1

判定基準に基づき住棟別に判定を行うにあたって、木造住宅との混合団地や、新旧の住棟が一体となった団地等については以下のように判断しました。

○大宮住宅

昭和30年代建設の1棟を含む3棟構成の団地であり、建設年度の最も古い団地です。1次診断における躯体の安全性や二方向避難に問題があり、また72戸すべてが約37㎡と狭小で、かつ浴室がない状況にあります。

また、道路沿いの棟は都市計画道路に接しています。

一方、立地条件に恵まれており、高度利用も可能であることから建替候補と判断します。

○上松住宅

木造住宅との混合団地であり、1次診断において躯体の安全性にやや問題がありますが、耐震改修の実施により安全性の確保が可能と2次診断において判断できれば、個別改善と判定します。

○岸野住宅

2棟とも1次診断の結果、躯体の安全性にやや問題がありますが、耐震改修の実施により安全性の確保が可能と2次診断において判断できれば、1・2棟とも個別改善と判定します。

③ 2次判定その2

2次判定その1において、部分的に課題を残し改善予定とした住棟については、課題の解消に努めながら長期活用を図っていきます。

また、維持対応と判定した住棟についても、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おいて、長寿命化を図るため有効である場合に、従前より耐久性の向上や躯体への影響の低減化等が図れる仕様として実施していきます。

なお、計画期間中に外壁塗装や屋上防水の一般的な修繕周期（実態として概ね 20 年と想定）を経過しない、平成 15 年度建設のあけぼの住宅については部分的な課題もないため維持管理とします。

<2次判定の判定結果>

グループ	住棟名	躯体の安全性	避難の安全性	居住性				2次判定その1	2次判定その2
				専用面積(m ²)	浴室の有無	その他の住戸内部	共用部分	判定	長寿命化型の判定
B	大宮 1 棟	△ (0.74)	×	37.17	×	△	△	建替候補	—
C	八木	○	○	—	○	△	△	個別改善	該当
	上松	△ (0.61)	○	—	○	△	△	個別改善 (2次診断による確認が必要)	該当 (2次診断による確認が必要)
	大宮 2 棟	△ (0.74)	×	37.17	×	△	△	建替候補	—
	大宮 3 棟	△ (0.74)	×	37.17	×	△	△	建替候補	—
	岸野 1 棟	△ (0.55)	○	37.40	○	△	△	個別改善 (2次診断による確認が必要)	該当 (2次診断による確認が必要)
	岸野 2 棟	△ (0.63)	○	39.09	○	△	△	個別改善 (2次診断による確認が必要)	該当 (2次診断による確認が必要)
	八幡	○ (0.41)	○	—	○	△	○	耐震+個別改善	該当
D	尾生 2 棟	◎	○	—	○	○	○	維持管理	該当
	松風	◎	○	—	○	△	○	個別改善	該当
	松ヶ丘	◎	○	—	○	△	△	個別改善	該当
	あけぼの	◎	○	—	○	○	○	維持管理	修繕対応

<凡例>

躯体の安全性：「◎」新耐震基準以降。「○」耐震診断により安全性を確認または耐震補強設計の予定あり。
「△」耐震性に問題あり。（ ）内は1次診断のIs値、但し八幡は2次診断のIs値で、H23 年耐震改修工事。
避難の安全性：「○」問題なし。「×」二方向避難に問題あり。
居住性：専用面積は 40 m²未満の住戸のみ記載。
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 「△」EVなし、入り口の段差あり 等。

3) 3次判定

耐火構造の大宮住宅は、耐火住宅の中で最も古い団地であり、二方向避難への対応や浴室未設置への対応課題があります。一方、立地条件に恵まれており、高度利用も可能であることから、2次判定通り建替候補団地と判定します。

棟別判定結果

住宅名	構造	棟数	管理戸数	建設年度	敷地面積(m ²)	地域・地区	接鉄道路幅員	高度利用	1次判定	2次判定その1			2次判定その2		3次判定	備考
										躯体の安全性	避難の安全性	居住性	判定	その2		
下野町住宅	木造	1	57	S23~36	10,937.62	第1種住居地域、第3種高度地区	4m未満	○	建築	○	○	△	個別改善	—	民間借上げ等H34以降に実施	
松風住宅	高耐	1	78	H5~6	4,255.42	第1種住居地域、第3種高度地区	6m	○	継続判定	◎	○	△	個別改善	該当	計画期間以降に長寿命化改修	
桜ヶ丘住宅	木造	1	16	S26~27	全体	第1種低層住専地域、風致地区	5m	△	建築	—	—	—	—	—	非現地建替え、及び民間借上げ等	
	中耐	1	30	S46	6,892.16		△	△	建築	—	—	—	—	—	集約建替え	
松ヶ丘住宅	中耐	5	24	S62	1,2,3棟	第1種住居地域、第3種高度地区	4m	○	継続判定	◎	○	△	個別改善	該当	個別改善+長寿命	
		2	24	S63	7,825.00					◎	○	△	個別改善	該当	個別改善+長寿命	
		3	24	H1						◎	○	△	個別改善	該当	計画期間以降に長寿命化改修	
		4	18	H2	4.5棟	第1種低層住専地域、風致地区	4m	○	継続判定	◎	○	△	個別改善	該当	計画期間以降に長寿命化改修	
		5	12	H3	4,713.09					◎	○	△	個別改善	該当	計画期間以降に長寿命化改修	
八木住宅	中耐	1	18	S54	1,391.53	第1種住居地域、第3種高度地区	4m未満	△	継続判定	○	○	△	個別改善	該当	民間借上げ等H34以降に実施	
岡山住宅	木造	1	17	S27~31	3,425.20	第1種住居地域、第3種高度地区	4m未満	△	建築	—	—	—	—	—	民間借上げ等H34以降に実施	
上松住宅	木造	1	32	S28	6,105.76	第1種中高层住専地域	5m	○	建築	—	—	—	—	—	民間借上げ等H34以降に実施	
	中耐	1	30	S48	2,725.32	第2種高度地区		○	継続判定	△	○	△	個別改善	該当	耐震改修は2次診断の結果による	
山下住宅	木造	1	18	S28~29	6,188.77	第1種住居地域、第3種高度地区	5m	△	建築	—	—	—	—	—	民間借上げ等H34以降に実施	
神須屋住宅	木造	1	5	S29	3,489.60	第1種住居地域、第3種高度地区	約4m	△	建築	—	—	—	—	—	民間借上げ等H34以降に実施	
あけぼの住宅	高耐	1	54	H15	4,729.44	第1種住居地域、第3種高度地区	6m	○	継続判定	◎	○	○	維持管理	—	民間借上げ等H34以降に実施	
下池田住宅	木造	1	33	S32	4,765.88	第1種中高层住専地域、第2種高度地区	7m	○	建築	—	—	—	—	—	民間借上げ等H34以降に実施	
五ヶ月ヶ丘住宅	木造	1	90	S33~36	20,784.48	第1種中高层住専地域、第2種高度地区	4m	○	建築	—	—	—	—	—	民間借上げ等H34以降に実施	
鷹生住宅	中耐	2	30	S43	全体	第1種低層住専地域、風致地区	6m	△	建築	△	○	△	維持管理	—	集約建替え	
		2	30	H9~10	6,057.45					◎	○	○	維持管理	該当	計画期間以降に長寿命化改修	
大宮住宅	中耐	3	24	S39	4,731.43	第1種住居地域、第3種高度地区	6m	○	継続判定	△	x	x	建替候補	—	建替	
		2	24	S41						△	x	x	建替候補	—	建替	
		3	24	S43						△	x	x	建替候補	—	建替	
岸野住宅	中耐	2	30	S44	2,565.67	第1種住居地域、第3種高度地区	5m	○	継続判定	△	○	△	個別改善	該当	耐震改修は2次診断の結果による	
		2	24	S45						△	○	△	個別改善	該当	耐震改修は2次診断の結果による	
野田町住宅	木造	1	4	T15	3,092.35	第2種住居地域、第3種高度地区	4m	△	建築	—	—	—	—	—	民間借上げ等H34以降に実施	
藤井町住宅	木造	1	5	T15	1,655.43	第1種住居地域、第3種高度地区	5m	△	建築	—	—	—	—	—	民間借上げ等H34以降に実施	
八幡住宅	高耐	1	市営22	S49, 51	3,274.39	第1種住居地域、第3種高度地区	10m	○	継続判定	○	○	△	個別改善	該当	H23耐震改修	
			改良40													

<凡例>

躯体の安全性: 「◎」新耐震基準以降 「○」耐震診断により安全性を確認又は耐震補強設計の住棟 「△」耐震性に問題あり

避難の安全性: 「○」問題なし 「×」2方方向避難に問題あり

居住性: 「△」3ヶ所給湯なし、住戸内段差あり、EVなし等 「×」浴室なし

6-3 団地別・住棟別活用計画のまとめ

対 象	公営・市営住宅	改良住宅	全体
市営住宅管理戸数	797	40	837
維持管理戸数	649	40	689
修繕対応	345	0	345
改善対応	304	40	344
建替え戸数	148	0	148
用途廃止予定戸数	0	0	0

※建替え戸数(非現地建替え 68 戸、現地建替え 72 戸、民間借上住宅 8 戸)

第7章 市営住宅における建替事業の実施方針

7-1 建替事業等の計画戸数の設定

本市において、計画期間内に建替予定である公営住宅は前章で整理したように、大宮住宅、尾生住宅1棟、桜ヶ丘住宅の3団地です。

現状の入居戸数等を考慮し、計画戸数を以下のように設定します。

<活用手法適用後の管理戸数>

単位:戸

活用手法	団地名	構造	現状の管理戸数	活用手法適用後の管理戸数	備考
計画期間内の建替予定	大宮1～3棟	RC造	72	72	建替予定年度H32
計画期間内の建替予定	尾生1棟	RC造	30	68	集約建替え(尾生第2住宅)[H25年]
	桜ヶ丘	RC造	30		
	桜ヶ丘	W造	16	8	借上げ

注1.現状の管理戸数はH23.10.1現在

7-2 建替事業の実施方針

(1) 大宮住宅

大宮住宅は、敷地面積が約4,600㎡(都市計画道路を含む)のやや小規模な敷地ですが、整形であり道路条件もよく、高度利用が図りやすい敷地です。

また、駅や公園にも近く立地条件に恵まれ、医療施設や本市の女性センターにも隣接しています。

これらの立地条件を活かし、医療施設等との連携も検討しながら高齢者向け住宅等の整備をめざします。

建替事業の実施に当たっては、現地敷地での建替えとし、今後は空き家募集を停止します。しかし、入居者の仮移転が必要となる場合もあり、その場合は団地内の空き家や近隣の市営住宅及び民間賃貸住宅等を活用し、できる限り高齢者世帯等に対する移転の負担を軽減するように配慮します。

施設敷地の高度利用によって生じた土地については、地域のニーズに対応した施設の導入等を検討する他、余剰地を売却する場合は、良好な住環境を維持・創出できるような条件等を検討します。

なお、建替事業の実施にあたっては、入居者との合意形成等、事業化に向けての調整等に時間を要する課題もあり、事業が延期される場合もあります。その場合は、事業実施が決まった段階で計画の見直しを行います。

(2) 尾生第2住宅

尾生第2住宅は、尾生久米田土地区画整理事業区域内に桜ヶ丘住宅及び尾生住宅1棟の非現地建替えで建設するものです。

なお建替えの実施にあたっては大宮住宅と同じく、入居者との合意形成等計画の調整が必要になる場合があります。

第8章 長寿命化のための維持管理計画

第6章において、修繕対応・改善予定と判定した住棟を対象に、計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下に検討します。

(1) 計画期間内に実施する修繕・管理、改善事業の内容

①実施方針

事業区分に応じた実施方針及びその内容を以下に整理します。

事業区分	実施の基本方針	実施内容(例)
修繕対応	・標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことにより、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用します。	・定期点検の充実(部位別修繕実施周期と修繕内容の設定) 等
居住性向上型	・概ね計画期間内に耐用年限の1/2を経過するストックについて、間取りの改修や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性の向上を図ります。	・間取りの改修 ・3ヶ所給湯への改修 ・電気容量のアップ ・高架水槽、地下受水槽の地上設置 等
福祉対応型	・引き続き活用を図るストックについて、高齢者等が安全・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を進めます。	・エレベータの設置 ・住戸内段差の解消 ・住戸内手すりの設置 等
安全性確保型	・耐震性に課題のある住棟において耐震改修等により躯体の安全性を高めます。	・耐震改修 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、躯体への影響の低減、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。	・外壁は現状より耐久性の高い仕様による改修 ・陸屋根は外断熱露出防水に改修 ・勾配屋根は、既存屋根葺き材を残し、防水シートの上アスファルトシングル葺き ・給排水管は耐久性の高い仕様に更新 等

②個別改善の内容

個別改善として判定した住棟については、各住棟の特性に基づいた改善内容を選定し順次改善事業をすすめていきます。

個別改善の内容については、以下のように設定します。

○住戸内段差の解消等

住戸内段差の解消や間取りの変更等は、基本的には空き家住戸が対象になり、かつ同時に実施することが効率的と思われます。

一方、対象となる住戸はすべて階段室型住棟であり、共用部の段差解消が困難なため、抜本的なバリアフリー化が図れません。

したがってこれらの改善については、空き家を対象に必要なに応じて実施するほか、居住者の要望がある場合に実施していくものとします。

なお、住棟出入口の段差解消について課題のある住棟もすべて階段室型住棟であり、抜本的なバリアフリー化が図れないことから、改善内容には含みません。

○3ヶ所給湯

住戸内段差解消や屋内給排水設備の改修工事等、他の改善工事との実施が合理的と考えられます。

基本的には単独では実施せず、他の改善工事と合わせて合理的に行いますが、空き家については必要に応じて実施します。

但し、給湯設備のない住戸については、居住者ニーズに応じて実施していきます。

○エレベータの設置

エレベータの設置については、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検証が必要となります。

一方、階段室型エレベータの特性からは利用効率が低いため、4階建て以上の住棟を対象とし5階建ての住棟を優先します。

また、工事費が高くなることから事業化が可能な事業量も考慮し、居住者の合意を得た住棟を対象に実施していきます。

○小規模住宅

専用面積が約40㎡未満の小規模な住宅は現在186戸あり、耐火構造のストックの約1/3を占めています。

一方、世帯人員については耐火構造の入居者のうち1人世帯が39.9%、2人世帯が39.1%（H23.10.1現在）となっており、1～2人世帯用の小規模住宅の需要は将来も充分考えられます。

また、今後の建替事業により40㎡以上の耐火構造のストックが増大すること、更に小規模住宅のある住棟は建替えの対象住棟も含まれていることから、40㎡未満の小規模な住宅の割合は現在より低下していくと予想されます。

したがって規模増を図る等の改善は行わないものとします。

なお、小規模住宅の間取りは3DK等住戸面積にふさわしい間取りとはなっていないため、空き家を対象に必要なに応じて1DK等の間取りに変更していきます。

③実施対象の住戸・住棟

上記の実施内容において

- ・間取りの改修
- ・3ヶ所給湯への改修
- ・住戸内段差の解消
- ・住戸内手すりの設置

等の住戸改善については、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に応じて実施するほか、入居者の要望がある住戸については、要望する内容に応じて個別に実施していきます。

また、エレベータの設置については、階段室型エレベータの利用効率を考慮し、4階建て以上の住棟を対象とし、入居者全員の合意が得られる住棟から実施していきます。

(2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

次頁以下の様式1～3に住棟単位での修繕・改善事業等の一覧を示します。

■LCCの算出

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用									
団地名 住棟番号	屋上 防水性	外壁 改修	配管 耐久性						
松風住宅									
松ヶ丘住宅-1	10,800,000								
松ヶ丘住宅-2	10,800,000								
松ヶ丘住宅-3									
松ヶ丘住宅-4									
松ヶ丘住宅-5									
八木住宅	5,940,000	11,700,000	11,160,000						
上松住宅	6,000,000	19,500,000	18,600,000						
あけぼの住宅									

団地名 住棟番号	計画前モデル					計画後モデル					LCC改善効果			
	① 使用年数	② 累積修繕費	③ 建替工事費	④ LCC (計画前)	⑤ 使用年数	⑥ 累積修繕費	⑦今後12年間の 長寿命化型 改善工事費	⑧今後13年目 以降に想定して いる長寿命化 型改善工事費	⑨LCC (計画後)	⑩ 年平均 改善額	⑪ 累積改善額 (70年・現在価 値化)	⑫年平均 改善額 (現在価値化)		
松風住宅														
松ヶ丘住宅-1	50	8,847,330	15,000,000	476,947	70	12,428,985	450,000		398,271	78,675	1,840,572	26,294		
松ヶ丘住宅-2	50	8,847,330	15,000,000	476,947	70	12,428,985	450,000		398,271	78,675	1,840,572	26,294		
松ヶ丘住宅-3														
松ヶ丘住宅-4														
松ヶ丘住宅-5														
八木住宅	50	8,847,330	15,000,000	476,947	70	12,428,985	1,600,000		414,700	62,247	1,456,234	20,803		
上松住宅	50	8,847,330	15,000,000	476,947	70	12,428,985	1,470,000		412,843	64,104	1,499,681	21,424		
あけぼの住宅														

■LCCの算出

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用									
団地名 住棟番号	屋上 防水性	外壁 改修	配管 耐久性						
尾生住宅									
岸野住宅-1	6,000,000	19,500,000	18,600,000						
岸野住宅-2	6,000,000	15,600,000	14,880,000						
八幡住宅		14,300,000							

団地名 住棟番号	計画前モデル				計画後モデル				LCC改善効果				
	① 使用年数	② 累積修繕費	③ 建替工事費	④ LCC (計画前)	⑤ 使用年数	⑥ 累積修繕費	⑦今後10年間の 最寿命化型 改善工事費	⑦今後11年目 以降に想定して いる最寿命化 型改善工事費	⑧ 建替工事費	⑨LCC (計画後)	⑩ 年平均 改善額	⑪ 累積改善額 (70年・現在価 値化)	⑫年平均 改善額 (現在価値化)
尾生住宅													
岸野住宅-1	50	8,847,330	15,000,000	476,947	70	12,428,985	1,470,000		15,000,000	412,843	64,104	1,499,681	21,424
岸野住宅-2	50	8,847,330	15,000,000	476,947	70	12,428,985	1,520,000		15,000,000	413,557	63,390	1,482,971	21,185
八幡住宅	50	8,847,330	15,000,000	476,947	70	12,428,985	650,000		15,000,000	401,128	75,818	1,773,731	25,339

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧（その3）

事業主体名：岸和田市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地価調査 改良住宅 その他（公表対象）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定 期 点検時 期	修繕・改善事業の内容											LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考	
						H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33			H34
下野町住宅	-	57	木造	S23~36															維持管理 H34以降借上げ住宅 に住替え等
岡山住宅	-	17	木造	S27~31															維持管理 H34以降借上げ住宅 に住替え等
上松住宅	-	32	木造	S28															維持管理 H34以降借上げ住宅 に住替え等
山下住宅	-	18	木造	S28~29															維持管理 H34以降借上げ住宅 に住替え等
神須屋住宅	-	5	木造	S29															維持管理 H34以降借上げ住宅 に住替え等
下池田住宅	-	33	木造	S32															維持管理 H34以降借上げ住宅 に住替え等
五月ヶ丘住宅	-	90	木造	S33~36															維持管理 H34以降借上げ住宅 に住替え等
野田町住宅	-	4	木造	T15															維持管理 H34以降借上げ住宅 に住替え等
藤井町住宅	-	5	木造	T15															維持管理 H34以降借上げ住宅 に住替え等

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC縮減効果欄は、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】維持・改善に係る事業予定一覧（その4）

事業主体名：岸和田市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地価課 (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	次定期 点検時 期	修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/棟・年)	備考									
						H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32			H33	H34							
八幡住宅	1	40	RC造	S49	H25	耐震改修 (安) ガス埋設管 改修(安) 外壁(長)																	1,014	個別改善		

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 外壁(長)にはシーリングの改修を含む

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) 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。

■LCCの算出

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用									
団地名	屋上 防水性	外壁 改修	配管 耐久性						
八幡住宅		26,000,000							

団地名	計画前モデル				計画後モデル				LCC改善効果				
	① 使用年数	② 累積修繕費	③ 建替工事費	④ LCC (計画前)	⑤ 使用年数	⑥ 累積修繕費	⑦今後10年間の 長寿命化型 改善工事費	⑧今後11年目 以降に想定して いる長寿命化 型改善工事費	⑧ 建替工事費	⑨LCC (計画後)	⑩ 年平均 改善額	⑪ 累積改善額 (70年・現在価 値化)	⑫年平均 改善額 (現在価値化)
八幡住宅	50	8,847,330	15,000,000	476,947	70	12,428,985	650,000		15,000,000	401,128	75,818	1,773,731	25,339

【様式2】建替えに係る事業予定一覧

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 地優賃（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	次期定期点検時期	建替予定年度	備考
桜ヶ丘住宅		30	RC造	S46		H25	集約建替え
桜ヶ丘住宅		16	木造	S26~27		H25	集約建替え（8戸） 借上げ（8戸）
尾生住宅	1	30	RC造	S43		H25	集約建替え
大宮住宅	1	24	RC造	S39		H32	
大宮住宅	2	24	RC造	S41		H32	
大宮住宅	3	24	RC造	S43		H32	

- 注1）計画期間内に建替予定としているものを記載する。
 注2）様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注3）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注4）共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する（住棟番号、戸数を除く）。

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名：岸和田市

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容											備考			
				H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33		H34		
桜ヶ丘住宅	集会所	H10	H25															維持管理
松ヶ丘住宅	集会所	H1	H25															維持管理
上松住宅	集会所	H10	H25															維持管理
あけぼの住宅	集会所	H15	H25															維持管理
五月ヶ丘住宅	集会所	H6	H25															維持管理
尾生住宅	集会所	H10	H25															維持管理
大宮住宅	集会所	H9	H25															維持管理
岸野住宅	集会所	H10	H25															維持管理
八幡住宅	集会所	S49	H25	耐震改修 (安) ガス埋設管 改修(安) 外壁(保)													維持管理 改良住宅との合築	

注1) 様式3は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名：岸和田市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地庫賃 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容											備考			
				H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33		H34		
八幡住宅	集会所	S49	H25	耐震改修 (安) ガス埋設管 改修(安) 外壁(保)														維持管理 改良住宅との合築
八幡住宅	作業所	S51	H25															維持管理

注1) 様式3は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第9章 長寿命化のための維持管理による効果

(1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果

- ・従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して市営住宅等の状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上を図る改善を実施し、市営住宅等の長寿命化を図り、コストの縮減に務めます。
- ・定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅等の安全性を確保していきます。

(2) 事業の実施によるライフサイクルコストの改善効果

- ・計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する住棟を対象として、長寿命化型改善工事を実施する場合と実施しない場合について、それぞれの建設時期から次回の建替えまでに要するライフサイクルコスト（以下「LCC」という）を以下の「LCC 算出の考え方」に基づき算出し、住棟単位の年間当たりのLCCの比較を行います。

<LCC 算出の基本的な考え方>

- ① 当該住棟のLCC効果＝LCC（計画後）－LCC（計画前）
 - ② $LCC（計画前） = （累積修繕費 + 建替費） / 50（年）$
（建設後から建替えまでの使用年数を50年と想定）
 - ③ $LCC（計画後） = （累積修繕費 + 長寿命化型改善工事費 + 建替費） / 70（年）$
（建設後から建替えまでの使用年数を、改善効果があるため70年と想定）
 - ④ 建替費用は本市の最近の市営住宅建設事例より、1,500万円／戸とします。
- ・算出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、すべて年平均改善額がプラスになり、LCC縮減効果があると判断します。
 - ・なお、LCCの判定は現段階で想定した概算工事費をもとに算定しており、実施段階において、仕様等を精査し、長寿命化型改善の有効性を再検証します。

第10章 計画の実現に向けて

(1) 事業推進のための居住者との合意形成

① 建替事業

建替事業の対象となっている住宅については、事業着手に向けて、適切な時期に入居者への説明や意向の把握等に取り組む必要があります。

また、現地建替えにおいては、仮移転住宅の確保が課題となりますが、募集停止等の措置によって極力仮移転の発生を少なくするとともに、現入居者が仮移転だけでなく本移転もしやすいような民間借上住宅の確保等にも配慮します。

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。

特に既存住棟のエレベータ設置については、入居したままの工事となるため、安全性等の居住環境に配慮した計画をもとに、エレベータの保守点検等の負担に対する合意を得て実施します。

(2) まちづくりとの連携

建替事業においては、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。

(3) 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。

そのため、今後整備していく市営住宅は、バリアフリー対応の他、間取りの可変性や将来の2戸1化等に配慮した多様な住宅の供給をめざします。

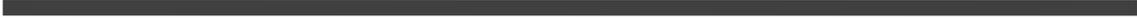
また、適切なコミュニティバランスにも配慮し、若年世帯等の優先枠を設けるなど、募集方法等の工夫も検討しています。

(4) 他の事業主体との連携

現地建替え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、木造住宅入居者の移転先として、借上公営住宅の制度を用いて、良質な民間空き家住宅の実態把握や、市営住宅としての活用意向の把握等にも取り組む必要があります。

参考資料



(参考1) 長寿命化型改善の想定工事費

(別紙の工事単価表 其他より) 単位:円

① 外壁改修(シーリングの改修を含む)

・戸当たり吹付け面積	約 70 m ² /戸	八木住宅(専有面積:42.7 m ² 、3階段室)をモデル バルコニー・階段室の天井、腰壁等を含む
・塗膜完全除去	2,500/m ²	高圧水洗
・再塗装	4,000/m ²	弾性系フッ素樹脂塗装
・小計	6,500/m ²	
・外部足場	約 50 m ² /戸	
	2,500/m ²	養生シートとも
・シーリング打替え	50,000/戸	サッシ廻り、打ち継ぎ目地
・戸当たり工事費	6,500×70+2,500×50+50,000=630,000≒650,000	

② 屋根防水改修(陸屋根)

別紙の工事単価表モデル1のスラブ上断熱防水露出工法を採用

・外断熱改修	5F	160,000/戸	既存アスファルト露出防水全面撤去費を含む
	4F	200,000/戸	
	3F	270,000/戸	
・笠木改修	5F	32,000/戸	約4m/戸×8,000/m
	4F	40,000/戸	約5m/戸×8,000/m
	3F	48,000/戸	約6m/戸×8,000/m
・戸当たり工事費	5F:	192,000≒200,000	(≒6,000千円/棟)
	4F:	240,000≒250,000	(≒6,000千円/棟)
	3F:	318,000≒330,000	(≒6,000千円/棟)

③ 屋根防水改修(勾配屋根)

既存の屋根葺き材(アスファルトシングル葺き)を残存し、その上から防水シートを下葺き材として、新たにアスファルトシングル葺きの施工を行う場合

・戸当たり屋根面積	約 25 m ² /戸	松ヶ丘住宅1棟(4F、3階段室、2寸勾配)をモデルに算定
・シングル葺き改修	10,000/m ²	
・水切り金物等	約 7m/戸	
	6,000/m	
・外部足場	約 60 m ² /戸	
	2,500/m ²	
・戸当たり工事費	25×10,000+7×6,000+60×2,500 =442,000≒450,000 (≒10,800千円/棟)	

④ 給排水管改修

別紙の工事単価表のモデル1の単価を採用

- ・給水管(共用) 250,000/戸 硬質塩ビライニング鋼管に取替え
 - ・給水管(専用) 220,000/戸 耐衝撃塩ビ管(露出)に取替え
 - ・小計 470,000/戸
 - ・排水管(共用、1系統当たり) 150,000/戸 単管排水システム(塩ビライニング鋼管+硬質塩ビ管)に取替え
 - ・合計 620,000/戸 (排水管は1系統)
- (通気立管を取り替える場合、1系統当たり+70,000/戸)

■改修工事参考単価表

工事対象部位	仕様	工法・材料	採用単価	改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル			備考	
				概算工事費	単位	コスト(千円/戸)		
						モデル1 5階・30戸		モデル2 10階・50戸
鉄部塗装	一般塗装		50,000	50,000 ~ 80,000	円/戸	-	-	
	剥着塗装	取外し、再取付	100,000	100,000 ~ 160,000	円/戸	-	-	
アルミ・ステンレス	清掃・錆除去	専用洗剤使用	2,000	2,000 ~ 3,000	円/㎡	-	-	
	塗装	清掃・錆除去後塗装	3,000	3,000 ~ 6,000	円/㎡	-	-	
躯体	ひび割れ修繕		2,000	2,000 ~ 4,000	円/㎡	-	-	
	欠損箇所修繕		1,000	1,000 ~ 1,500	円/箇所	-	-	
	鉄筋発錆・露出修繕		3,000	3,000 ~ 5,000	円/㎡	-	-	
	モルタル浮き修繕		6,000	6,000 ~ 10,000	円/㎡	-	-	
	モルタル修復	モルタル全面撤去	8,000	8,000 ~ 12,000	円/㎡	-	-	
外壁塗装	塗膜完全除去	高圧水洗・剥離材	2,500	2,500 ~ 4,000	円/㎡	-	-	
	再塗装	シリコン樹脂塗料	3,000	3,000 ~ 4,000	円/㎡	-	パターン材含む	
		フッ素樹脂塗料	4,000	4,000 ~ 5,000	円/㎡	-	"	
		石材調塗料	6,000	6,000 ~ 8,000	円/㎡	-	"	
外壁	外断熱工事	断熱材ピンネット押え	10,000	10,000 ~ 15,000	円/㎡	-	-	
		GRC複合断熱パネル工法	15,000	15,000 ~ 20,000	円/㎡	-	-	
		銅線サイディング材仕上げ工法	20,000	20,000 ~ 30,000	円/㎡	-	-	
シーリング	打ち換え	サッシ回り目地(10×10mm程度)	1,000	1,000 ~ 1,500	円/㎡	-	-	
		外壁打ち継ぎ目地(15×25mm程度)	1,500	1,500 ~ 2,000	円/㎡	-	-	
	新設	外壁目地(15×25mm程度)	3,000	3,000 ~	円/㎡	-	-	
屋根防水	外断熱改修	スラブ上断熱防水露出工法	16万円/戸	12,000 ~ 15,000	円/㎡	16~20万円	10~12万円	戸当たり単価を採用
		防水層断熱押さえブロック	20万円/戸	15,000 ~ 20,000	円/㎡	20~27万円	12~16万円	戸当たり単価を採用
		防水層断熱コンクリート押さえ工法	27万円/戸	20,000 ~ 25,000	円/㎡	27~33万円	16~20万円	戸当たり単価を採用
笠木	取替え	アルミ製品に取替え	8,000	8000 ~ 20000	円/㎡	-	-	
サッシ及び附属金物	取替え等	脱着クリーニング取外し、附属金物取替	200,000	200,000 ~ 250,000	円/戸			
		同上工法のうえ、復層ガラス等取替	350,000	350,000 ~ 400,000	円/戸			
		外付け二重サッシ工法	500,000	500,000 ~ 700,000	円/戸		既存サッシ残し	
		持ち出しかぶせ工法	600,000	600,000 ~ 800,000	円/戸		既存サッシ残し	
		全面撤去工事	800,000	800,000 ~ 1,000,000	円/戸			
		内付け二重サッシ	200,000	200,000 ~ 300,000	円/戸			
バルコニー・開放廊下手摺り	取替え	アルミ製 H=1.1m	25,000	25,000 ~ 35,000	円/㎡			
窓面格子	取替え	アルミ製 2.0m×1.8m	25,000	25,000 ~ 35,000	円/㎡			
バルコニー避難ハッチ	取替え	ステンレス製・ハシゴとも	120,000	120,000 ~ 150,000	円/箇所			
縦樋	取替え	硬質塩ビ管φ75・塗装共	7,000	7,000	円/㎡			
管理事務室内装	塗替え等	床・壁・天井、床面積=10㎡	200,000	200,000 ~ 300,000	円/室			
集会所内装	塗替え等	床・壁・天井、床面積=60㎡	1,500,000	1,500,000 ~ 2,000,000	円/室			
浴室防水層関連	取替え等	浴槽・風呂釜外し、防水・排水管取替え	200,000	200,000 ~ 250,000	円/戸			
浴室内仕上げ	取替え等	ガス給水管取替え、浴槽復旧、ドア取替え	300,000	300,000 ~ 500,000	円/戸			
給水管(共用管)	取替え	硬質塩ビライニング鋼管	25万円/戸		円/戸	25~30万円	30~35万円	
		一般配管用ステンレス管	30万円/戸		円/戸	30~36万円	35~40万円	ステンレスの耐用年数は長い
給水管(専有管)	更生	エポキシ樹脂ライニング審査証明工法	180,000	180,000 ~ 240,000	円/戸			
		架橋ポリエチレン管	450,000	450,000 ~ 600,000	円/戸			
		硬質塩ビライニング鋼管	500,000	500,000 ~ 650,000	円/戸			
	取替え(隠蔽工法)	一般配管用ステンレス鋼管	550,000	550,000 ~ 700,000	円/戸			
		一般配管用ステンレス管	260,000	260,000 ~ 340,000	円/戸			
		耐衝撃塩化ビニール管 HI-VI化粧カバー	220,000	220,000 ~ 280,000	円/戸			
排水管	取替え	エポキシ樹脂ライニング鋼管	27万円/戸		円/戸	27~35万円	30~40万円	
		単管排水システム(立管、横主管)	15万円/戸		円/戸	15~20万円	18~24万円	
		排水立管+通気立管	22万円/戸		円/戸	22~28万円	27~35万円	
		排水立管	11万円/戸		円/戸	11~15万円	14~18万円	
	PS解体復旧	100,000	100,000 ~ 200,000	円/戸				
ガス管	取替え	屋外埋設ガス管	200,000	200,000	円/㎡			
		住棟内ガス管	150,000	150,000 ~ 350,000	円/戸			
ガス給湯器	新規設置	屋外壁掛け型	250,000	250,000	円/戸		配管工事別途	
電気給湯器	既存設置	屋外設置深夜電力380L	350,000	350,000	円/戸		電気幹線別途	
		屋外設置深夜電力380リッター	500,000	500,000	円/戸			
	新規設置	局所電機式貯湯槽 10リッター	130,000	130,000	円/戸			

改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル

平成16年6月 国土交通省

設定する高経過マンションの標準タイプのモデル

モデル1: 中層モデル S40年代建設 5階建て 30戸(3階段室) RO壁式 住戸面積: 約50㎡(3DK)

公団分譲団地

モデル2: 高層モデル

S40年代建設 10階建て 50戸 RRCラーメン 住戸面積: 約60㎡(2LDK) 民間分譲マンション

採用する単価

概算工事費及びモデル1の最小値

モデルは住戸面積は50㎡で、あまり面積差はないが、分譲仕様であるため最小値を採用。

なお、基準建築費指数(建設物価調査会作成)は平成16年と平成22年はほとんど同じであるため補正は行わない。

(参考2) 概算工事費算定の参考資料

減築及び住戸改善の概算工事費を以下のように想定する。

<前提条件>

- ・5階建てから3階建てへ減築することにより、耐震性が図れると想定し、耐震改修は行わないものとする。
- ・尾生住宅1棟と桜ヶ丘住宅(中耐)は、ほぼ同規模であるため各工事費は共通とする。
- ・戸当たり工事費は減築後の18戸を母数として算定する。

<概算工事費>

工事名	棟当たり工事費(千円)	戸当たり工事費(千円)	備考
①住戸改善		2,500	・間取りの改修 ・3ヶ所給湯への改修 ・電気容量のアップ ・高架水槽、地下受水槽の地上設置 等
②解体工事	600×0.8×30千円 14,400	800	・床面積 ≒600㎡ ・コンクリート量 0.8m ³ /㎡ ・単価 30千円/m ³ (発生材運搬費を含む)
③新設屋根工事 (共用部改善)	300×15千円 4,500	250	・鉄骨下地シングル葺き程度 ・面積 300㎡ ・単価 15千円/㎡
④外壁改修工事 (共用部改善)		358	・外壁面積 ≒55㎡/戸 ・単価 6.5千円/㎡
⑤足場+防音 パネル	1,500×5.6千円 8,400	467	・面積 1,500㎡ ・単価 5.6千円/㎡
⑥雑工事		375	・(②~⑤)×20%
⑦共通仮設		78	・(②~⑥)×3.46%
⑧管理費		465	・(②~⑦)×20%
⑨ 小計(②~⑧)		2,793 ≒2,800	
⑩ 合計(①+⑨)		5,300	
⑪移転費		300	・300千円/戸×18戸/18戸と想定 (H23.10.1の入居戸数:尾生1棟18戸 桜ヶ丘15戸)
⑫ 総合計(⑩+⑪)		5,600	

■LCC改善効果の算出……工事費（5,600千円/戸）計画前モデルの使用年数50年

■住棟諸元

尾生1棟、桜ヶ丘(中耐)	団地
1棟	
長寿命化型改善項目	費用
減築工事+住戸改善等	5,300,000円
移転費用	300,000円
	円
	円
	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50年	
②	累積修繕費	8,847,330円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	15,000,000円	
④	LCC(計画前)	476,947円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70年	
⑥	累積修繕費	12,428,985円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	5,600,000円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	15,000,000円	
⑨	LCC(計画後)	471,843円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	5,104円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	119,405円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	1,706円/年・戸	
	18戸/棟	31千円/年・棟	

**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)**

平成 24 年 (2012 年) 3 月

■発行 岸和田市

〒596-8510

大阪府岸和田市岸城町 7 番 1 号

T E L : 0724-23-2121 (代表)

■編集 岸和田市建築住宅課
