

岸和田市営住宅ストック総合活用計画 (長寿命化計画)

2026～2035



2026年3月

岸和田市

目 次

1	計画の背景・目的	1
1-1	背景	1
1-2	目的	1
1-3	計画の位置づけ	2
2	計画期間	2
3	岸和田市の現状と市営住宅	3
3-1	市の人口・世帯数	3
3-2	市営住宅の状況（2025年4月1日現在）	6
3-3	居住者の状況（2025年4月1日現在）	38
3-4	応募者の状況	40
3-5	従来のお取り組み	41
4	市営住宅のストック活用における課題	43
5	市営住宅のストック活用と長寿命化に関する基本方針	45
5-1	市営住宅のストック活用における目標	45
5-2	市営住宅の長寿命化に関する基本方針	45
6	市営住宅の目標管理戸数の検討	47
7	長寿命化を図る対象と事業手法の選定	56
7-1	対象	56
7-2	事業手法の選定	57
8	長寿命化のための事業等に関する実施方針	82
8-1	点検の実施方針	82
8-2	計画修繕の実施方針	82
8-3	改善事業の実施方針	84
8-4	建替事業の実施方針	86
9	長寿命化のための事業実施予定	87
10	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	89
11	計画の推進に向けて	94

1 計画の背景・目的

1-1 背景

本市では、2012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、2019年4月に同計画の見直し計画である「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）」を策定し、良質な市営住宅ストックの形成に取り組んできました。しかしながら、法定耐用年限を超え、又は間近に迫る住宅があり、それらの住宅への対応が課題となっています。

一方、2013年11月にインフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議において「インフラ長寿命化基本計画」がとりまとめられ、インフラストックの高齢化に的確に対応することが求められており、公営住宅においても、予防保全的な管理・修繕等による長寿命化が推進されています。2016年3月に改定された「住生活基本計画（全国計画）」では、都道府県が定める住生活基本計画において公営住宅の供給目標量を定めることとされ、同年8月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」には、将来推計人口、世帯総数等を踏まえた公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量を推計し、これにより長寿命化のための事業手法の選定を行うことが盛り込まれました。

2021年3月には「住生活基本計画（全国計画）」が改定され、これに即して大阪府の「住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）」も改定されました。本市においても、2023年3月に「住まうビジョン・岸和田（住生活基本計画）」を策定したところです。また、公共施設等に関しては、2016年2月に「岸和田市公共施設等総合管理計画」を策定しており、その中でも市営住宅に関する管理方針が示されています。

このような状況を踏まえ、2019年4月の「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）」を基に、改めて計画を策定するものです。

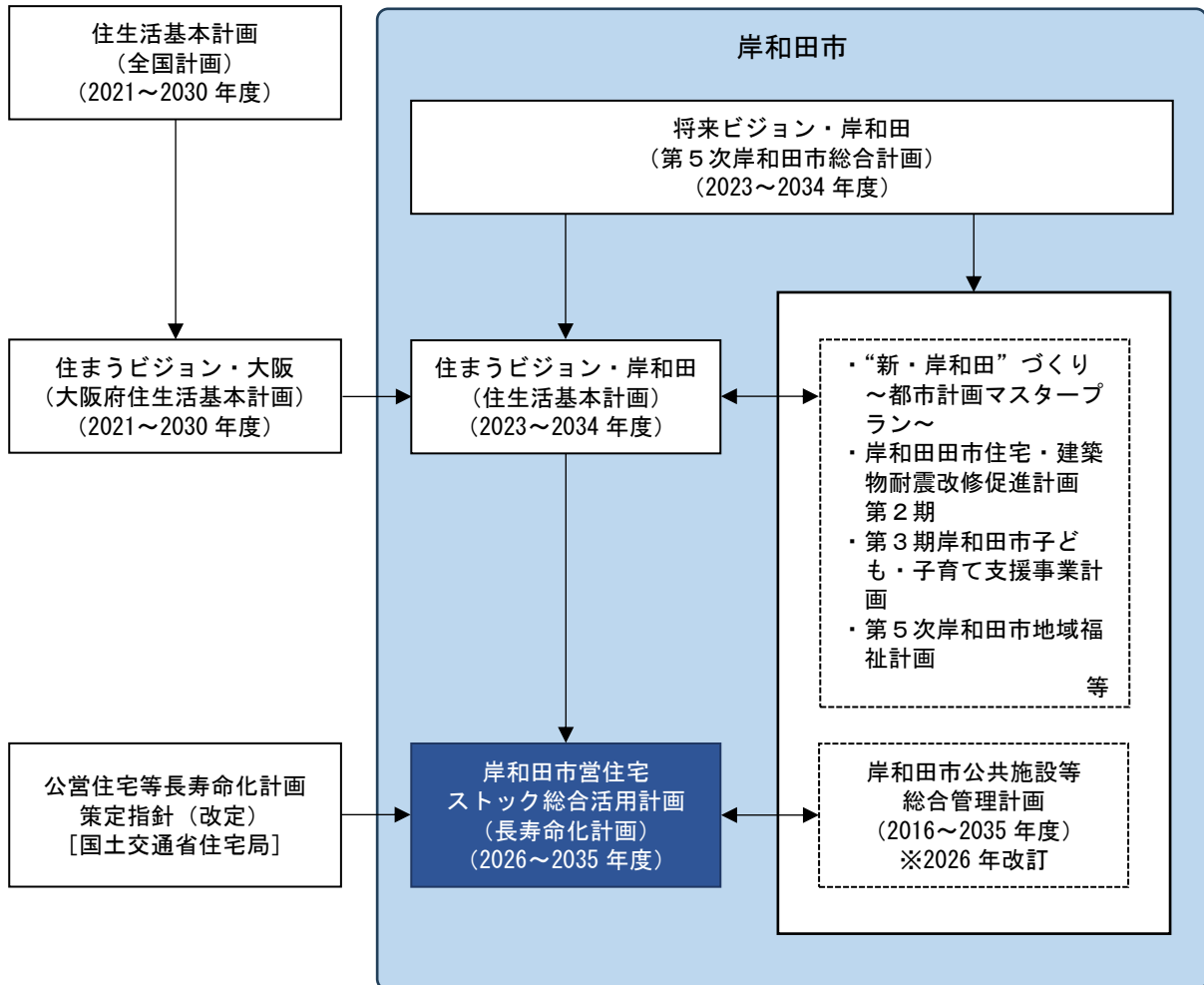
1-2 目的

本計画は、市営住宅の担うべき役割を明確にしつつ、本市の人口動向や住宅確保要配慮者の状況を踏まえて、市営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を図ることを目的とします。

計画の策定にあたっては、今後30年程度の中長期的視点に立ち、市営住宅の長寿命化のための事業計画を定めます。予防保全的な維持管理、計画修繕等や改善事業を通じてライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図り、併せて財政負担の軽減・平準化を図ります。

1-3 計画の位置づけ

本計画は、「住まうビジョン・岸和田（住生活基本計画）」を上位計画として、同計画における市営住宅施策についての部門別計画として位置づけます。また、「岸和田市公共施設等総合管理計画」の個別施設計画として、同計画との整合を図るものとします。



2 計画期間

本計画の計画期間は、2026年度から2035年度までの10年間とします。

なお、社会経済情勢の変化への対応や、事業の進捗状況、本市の財政状況などにより、適宜、計画の点検・見直しを行います。

3 岸和田市の現状と市営住宅

3-1 市の人口・世帯数

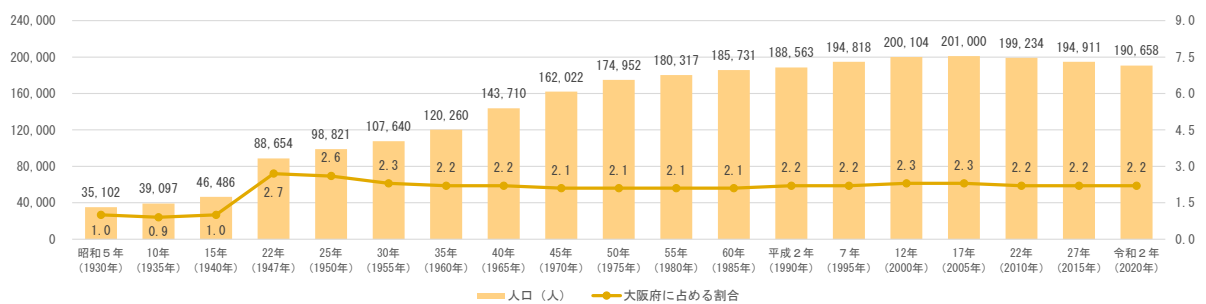
(1) 総人口の推移

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年には201,000人に達しました。

しかし、その後は減少に転じ、2010年には20万人の大台を割り込んでいます。それ以降も、年々減少傾向にあります。

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



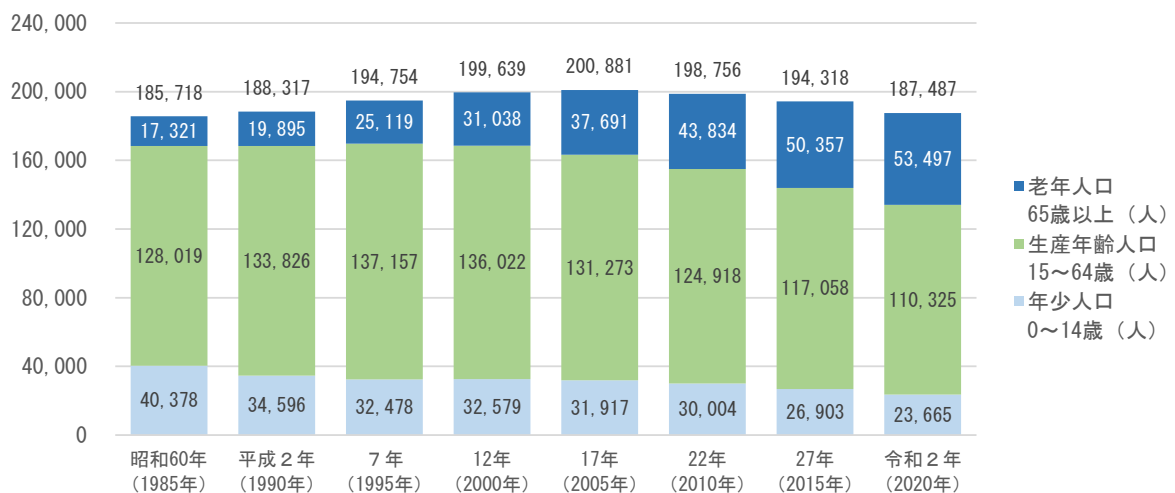
資料：国勢調査、岸和田市統計資料

(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年に40,378人であったものが、2020年(年で23,665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年の137,157人をピークに減少に転じ、2020年で110,325人とピーク時から2割程度減少しています。

一方、老年人口は増加を続け、2020年で53,497人となっています。

■ 年齢3区分別人口の推移(年齢不詳除く)



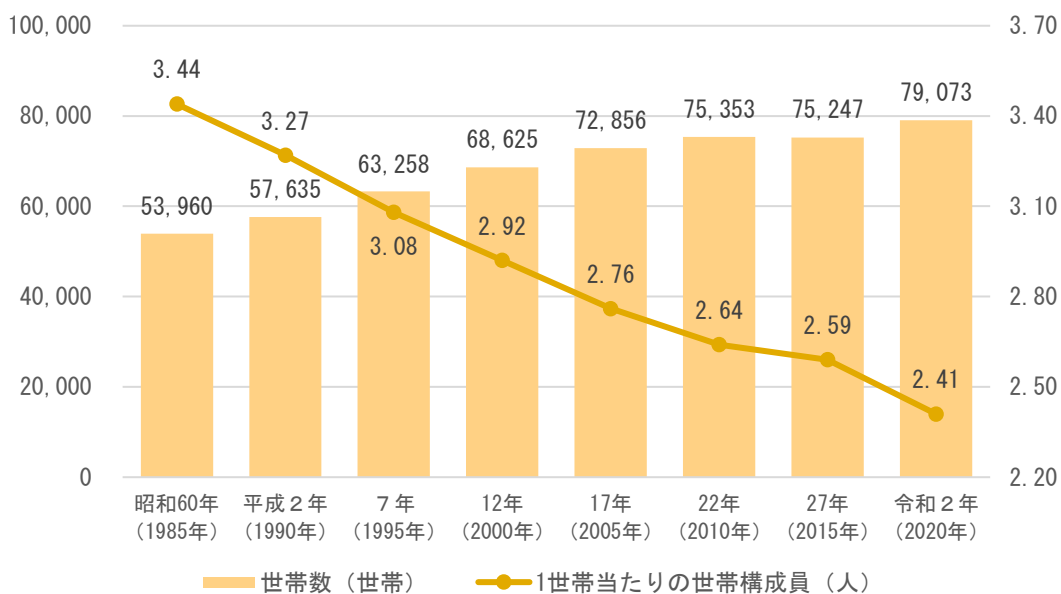
資料：国勢調査、岸和田市統計資料

(3) 世帯の状況

本市の世帯数は、1985年に53,960世帯であったものが、2010年に75,353世帯のピーク後、減少に転じたものの、2020年には79,073世帯と増加しています。

一方、1世帯あたりの世帯構成員数は、1985年に3.44人/世帯であったものが、2020年には2.41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世帯あたりの世帯構成員の推移



資料：国勢調査、岸和田市統計資料

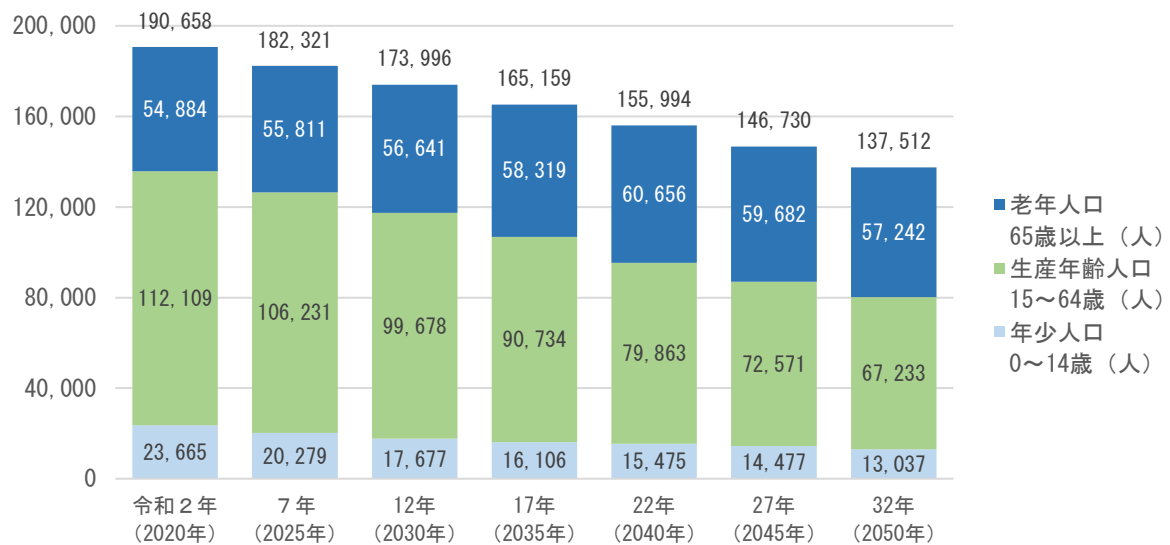
(4) 将来人口の推計

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」といいます。）等の推計によると、2020年の国勢調査では190,658人であった本市の人口は、2050年には137,512人まで減少すると推計されます。

このうち、年少人口は23,665人から13,037人に、生産年齢人口は112,109人から67,233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54,884人から57,242人に増加すると推計されていますが、増加は2040年にピークを迎え、それ以降は減少に転じると推計されています。

■年齢3区分別将来人口推計



資料：社人研「男女・年齢(5歳)階級別データ『日本の地域別将来推計人口』(2023年推計) 27. 大阪府」

3-2 市営住宅の状況（2025年4月1日現在）

（1）ストック状況

1) 管理戸数

本市は597戸（うち改良住宅40戸）の市営住宅ストックを有しています。世帯総数に対する市営住宅のストックの割合は0.8%です。

なお、本市内の府営住宅は5,466戸あり、市営住宅の約9倍のストックを有しています。世帯総数に対する公営住宅全体のストックの割合は8.0%となっており、泉州地域全体と比較するとほぼ同じ割合ですが、大阪市を除く府内全体と比較すると4.4ポイント高くなっています。

■本市における公営住宅ストックの現状

種 別	管理戸数(戸)
市営住宅	597
公営住宅	557
改良住宅	40
市単住宅	0
府営住宅	5,466
合 計	6,063

資料：岸和田市資料、大阪府資料

■世帯総数に対する公営住宅のストックの割合

	世帯総数（世帯） ※2020年国調	世帯総数に対するストックの割合(戸)(%)					
		市営		府営		合計	
岸和田市	75,550	597	0.8	5,466	7.2	6,063	8.0
泉州地域全体	729,556	11,808	1.6	46,351	6.4	58,159	8.0
府内全体（大阪市除く）	3,923,887	29,143	0.7	113,665	2.9	142,808	3.6

資料：国勢調査、岸和田市資料、令和6年度大阪府統計年鑑

2) 特定目的住宅

改良住宅を除く市営住宅 557 戸のうち、特定目的住宅は 27 戸確保されています。

母子世帯向けは、八木住宅全体の 18 戸です。

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、桜台住宅及び山下住宅にそれぞれ 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

種 別	管理戸数(戸)	割合(%)
市営住宅	597	-
改良住宅	40	-
公営住宅	557	100.0
一般住戸	530	95.2
母子世帯向け特定目的住宅	18	3.2
車いす使用世帯向け特定目的住宅	9	1.6

資料：岸和田市資料

3) 構造・竣工年度

市営住宅 597 戸の内訳は、木造 66 戸、耐火造 531 戸で、耐火造の方が多くなっています。

竣工年度は、木造は全てが昭和 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、耐火造は昭和 40 年以降であり、その中でも昭和 60 年代の竣工が最も多く、次いで昭和 40 年以降の竣工と続きます。

木造は、現時点で 66 戸全てが耐用年限（30 年）を超過しています。一方、耐火造には計画期間の 2035 年までに耐用年限（70 年）を迎える住棟は存在しませんが、2025 年時点で 236 戸が耐用年限の 1 / 2 を超過しています。

■構造及び竣工年度別の市営住宅ストック 単位：戸

	S29 以前	S30～ S39	S40～ S49	S50～ S59	S60～ H6	H7～ H16	H17～ H27	H28～ R7	合 計
木 造	10	56	0	0	0	0	0	0	66
耐火造	0	0	116	18	180	84	68	65	531
合 計	10	56	116	18	180	84	68	65	597

資料：岸和田市資料

■耐用年限の経過状況別の市営住宅ストック 単位：戸

	耐用年限を超過	2025 年で耐用年 限の 1/2 を超過※	2025 年で耐用年 限の 1/2 を未超過	合 計
木 造	66	0	0	66
耐火造	0	236	295	531
合 計	66	236	295	597

資料：岸和田市資料 ※耐火造（耐用年限 70 年）においては、1990 年以前に建設された住棟が該当する。

4) 住戸専用面積

木造は、そのほとんどが 28 m²又は 35 m²で、全て 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 66 戸、耐火造で 65 戸あり、市営住宅全体の 21.9%となっています。

なお、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。

■住戸専用面積別の管理戸数 単位：戸

	30 m ² 未満	30~39 m ²	40~49 m ²	50~59 m ²	60~69 m ²	70 m ² 以上	合計
木造	30	36	0	0	0	0	66
耐火造	0	65	66	247	153	0	531
合計	30	101	66	247	153	0	597

資料：岸和田市資料

【参考】岸和田市内の府営住宅一覧 (2025年4月1日現在)

住宅名称	所在地	建設年度	構造	供給戸数
春木旭	春木旭町	1970年	RC	296
岸和田田治米	田治米町	1970年	RC	720
岸和田土生	土生町5丁目	1972年	RC・SRCなど	601
岸和田天神山	天神山町1丁目	1978年	RC	580
岸和田春木	吉井町1丁目	1993年	RC	254
岸和田額原	額原町	1992年	RC	174
岸和田吉井	吉井町3丁目・4丁目	1993年	RC	966
岸和田荒木	荒木町2丁目	1994年	RC	654
岸和田並松	並松町	2000年	RC	85
岸和田磯上	磯上町1丁目	2000年	RC	95
岸和田額原第2	額原町	2002年	RC	193
岸和田大町	大町4丁目	2003年	RC	399
岸和田下池田	下池田町3丁目	2003年	RC	392
岸和田額原【特公賃】	額原町	1993年	RC	57
合計				5,466

資料：大阪府資料

(2) 住宅敷地の状況

1) 敷地規模

市営住宅 13 団地のうち、1 ha 未満が 10 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。

■敷地規模別の団地数

	0.2ha	～	～	～	～	～	～	1.4ha	合 計
	未満	0.4ha	0.6ha	0.8ha	1.0ha	1.2ha	1.4ha	以上	
木 造	0	2	0	0	0	1	0	1	4
耐火造	1	2	5	0	0	0	1	0	9
合 計	1	4	5	0	0	1	1	1	13

資料：岸和田市資料

※松ヶ丘住宅は 1～3 棟と 4・5 棟で敷地が離れているが、1 団地として合算した。

2) 都市計画

用途地域については、第 1 種住居地域が 10 団地と 3/4 を占める他、全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、4 団地については、敷地に都市計画施設予定地を含んでいます。

■用途地域別の団地数と管理戸数 単位：戸

用途地域 [容積率/建ぺい率] (%)	木 造		耐火造		合 計	
	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]	0	0	1	30	1	30
第 1 種中高層住居専用地域 [200/60]	2	29	0	0	2	29
第 2 種中高層住居専用地域 [200/60]	0	0	0	0	0	0
第 1 種住居地域 [200/60]	2	37	8	501	10	538
第 2 種住居地域 [200/60]	0	0	0	0	0	0
合 計	4	66	9	531	13	597

※複数の用途地域にまたがる団地は、その敷地に占める最大面積の用途地域で計上している。

■風致地区に立地・敷地に都市計画施設予定地を含む団地数と管理戸数 単位：戸

	木 造		耐火造		合 計	
	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数
風致地区※	0	0	2	60	2	60
都市計画施設予定地含む	2	41	2	120	4	161

※松ヶ丘住宅は 4・5 棟の 30 戸のみ風致地区に立地している。

(3) 市営住宅の概要

市営住宅の全体の概要は以下のとおりです。団地別の概要は、これ以降に示します。

■市営住宅の全体の概要

	住宅名	構造	棟数	棟番号	管理戸数 (戸)	建設年度	敷地面積 (㎡)	備考
1	下野町住宅	木造	—	—	19	S23, 25, 28	10,937.62	都市計画施設予定地含む
2	松風住宅	高耐	1	1	78	H6, 7	4,255.42	
3	松ヶ丘住宅	中耐	5	1	24	S63	7,825.00	都市計画施設予定地含む
				2	24	H1		
				3	24	H2		
				4	18	H3	4,713.09	風致地区 都市計画施設予定地含む
				5	12	H4		
4	八木住宅	中耐	1	1	18	S54	1,391.53	都市計画施設予定地含む
5	岡山住宅	木造	—	—	10	S30, 31	3,425.20	
6	あけぼの住宅	高耐	1	—	54	H15	4,729.44	
7	下池田住宅	木造	—	—	15	S32	4,765.88	
8	五月ヶ丘住宅	木造	—	—	22	S33, 34, 35, 37	20,784.48	都市計画施設予定地含む
9	尾生住宅	中耐	1	—	30	H10, 11	4,130.96	風致地区
10	岸野住宅	中耐	2	1	30	S45	2,565.67	
				2	24	S45		
11	八幡住宅	高耐	1	1	62	S51	3,274.39	うち40戸は改良住宅
12	桜台住宅	高耐	1	—	68	H27	4,267.43	
13	山下住宅	高耐	1	—	65	R2	3,766.47	
合計					597			13 団地

※高耐：高層耐火住宅（6階以上） 中耐：中層耐火住宅（3～5階）

■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(2025年末)	木造 S23、25、28／77、75、73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 19戸	
敷地面積(m ²)	全体 10,937.62	
延べ面積(m ²)	658.58	
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の予定地あり	

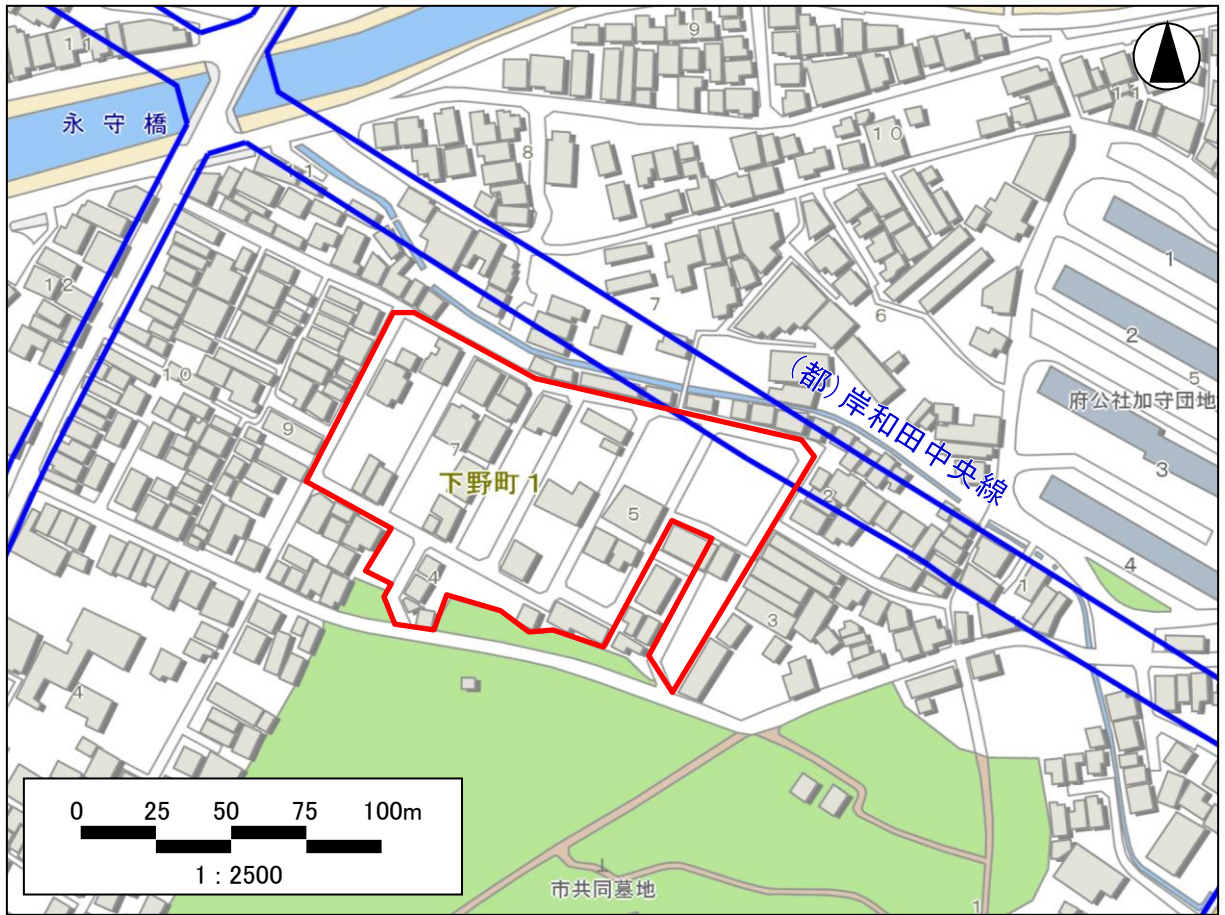
■棟別概要

項目	棟番号等	
	全体	備考
建設年度	S23, 25, 28	
当初建設戸数	74	
廃止戸数	55	うち2戸：S36年度建設
管理戸数	19	
空き家戸数	8	
入居戸数	11	
構造・階数・アセス方式	木造・平屋	
延べ面積(m ²)	658.58	
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(19)－28.94 ～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	—	
特定目的住宅等	—	

■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



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(2025年末)	高耐 H6、7／31、30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(m ²)	4,255.42	
延べ面積／建築面積(m ²)	5,780.94／1,242.90	
現況容積率／現況建ぺい率(%)	135.8／29.21	
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	ポンプ室、電気室、ごみ置場
備考	敷地面積に児童遊園含む	

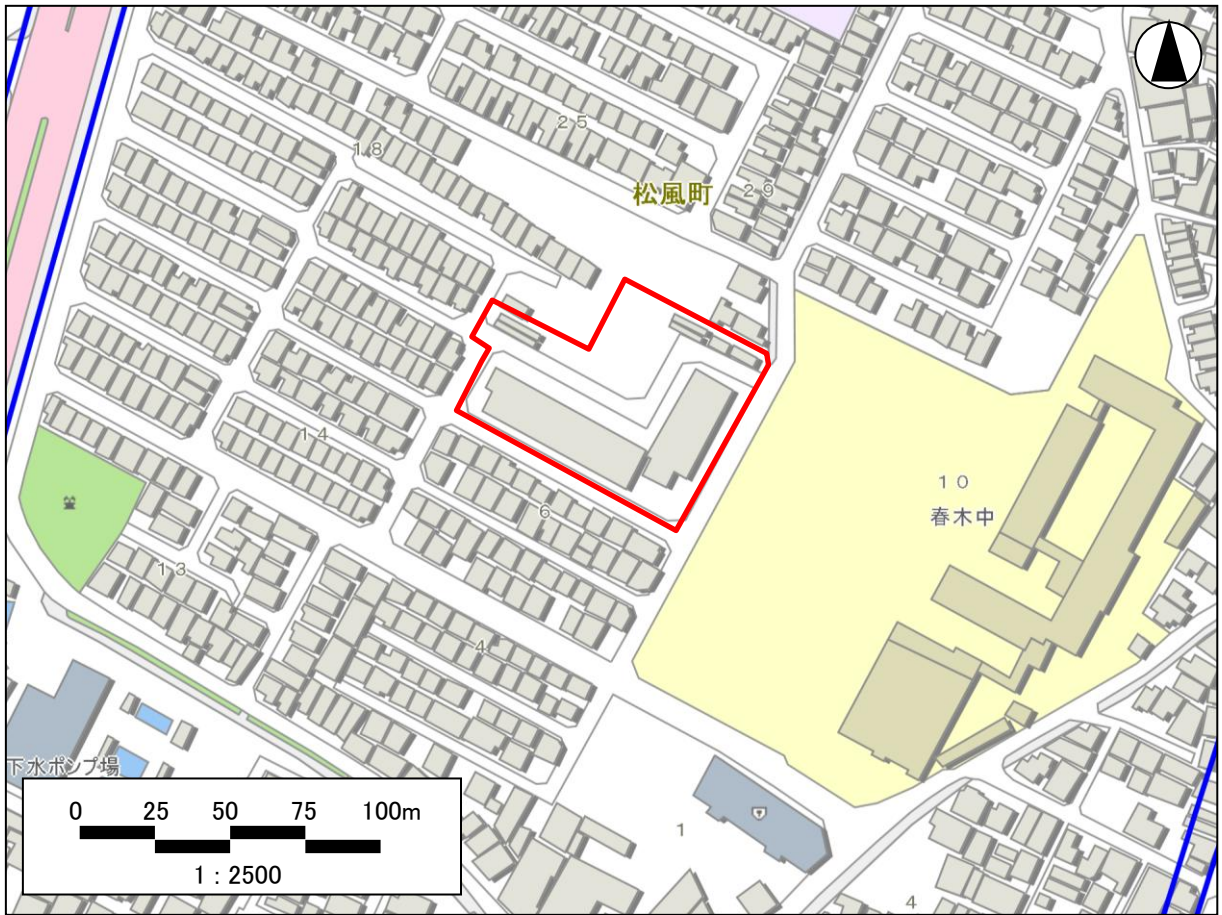
■棟別概要

項目	棟番号等	
	全体	備考
建設年度	H6, 7	
当初建設戸数	78	
廃止戸数	0	
管理戸数	78	
空き家戸数	14	
入居戸数	64	
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)	5,780.94	
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)－ 住戸専用面積(m ² /戸)	2LDK(28)－58.09 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箇所	
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	
特定目的住宅等	車いす(2戸)	

■主要な改善・修繕履歴等

2025年 エレベータ更新

■松風住宅位置図



■現況写真



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 (2025 年末)		中耐 S63～H4／37～33 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 (㎡)		4,942.21／1,504.53	2,132.19／789.75
現況容積率／現況建ぺい率 (%)		63.16／19.23	45.42／16.76
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、155.54 ㎡)	
	児童遊園	有	有
	その他	ごみ置場	ごみ置場
備考		分断された敷地の間に都市計画道路の予定地あり	

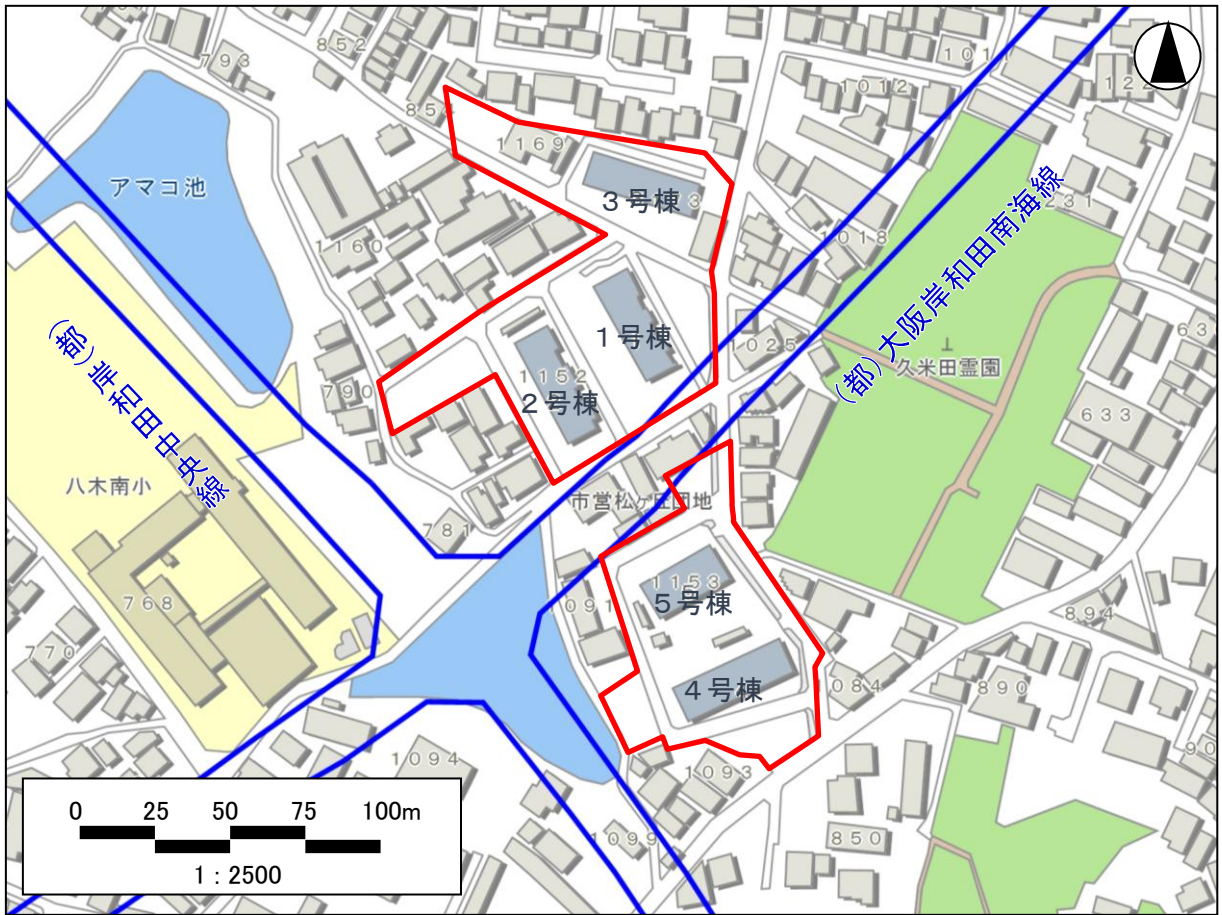
■棟別概要

項目	棟番号等				
	1	2	3	4	5
建設年度	S63	H1	H2	H3	H4
当初建設戸数	24	24	24	18	12
廃止戸数	0	0	0	0	0
管理戸数	24	24	24	18	12
空き家戸数	7	5	7	5	1
入居戸数	17	19	17	13	11
構造・階数・7/24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 (㎡)	1,578.27	1,604.20	1,759.74	1,283.40	848.79
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
特定目的住宅等	—	—	車いす (2戸)	—	—

■主要な改善・修繕履歴等

1 号棟 : 2021 年 屋根改修	2 号棟 : 2022 年 屋根改修
3 号棟 : 2023 年 屋根改修	4 号棟・5 号棟 : 2025 年 屋根改修

■松ヶ丘住宅位置図



■現況写真



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 (2025 年末)	中耐 S54 年／46 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 (㎡)	898.58／327.02	
現況容積率／現況建ぺい率 (%)	64.57／23.50	
附帯施設等	駐車場	平面 8 台
	駐輪場	有
	集会所	無
	児童遊園	有
	その他	ごみ置場
備考	敷地内に都市計画道路の予定地あり	

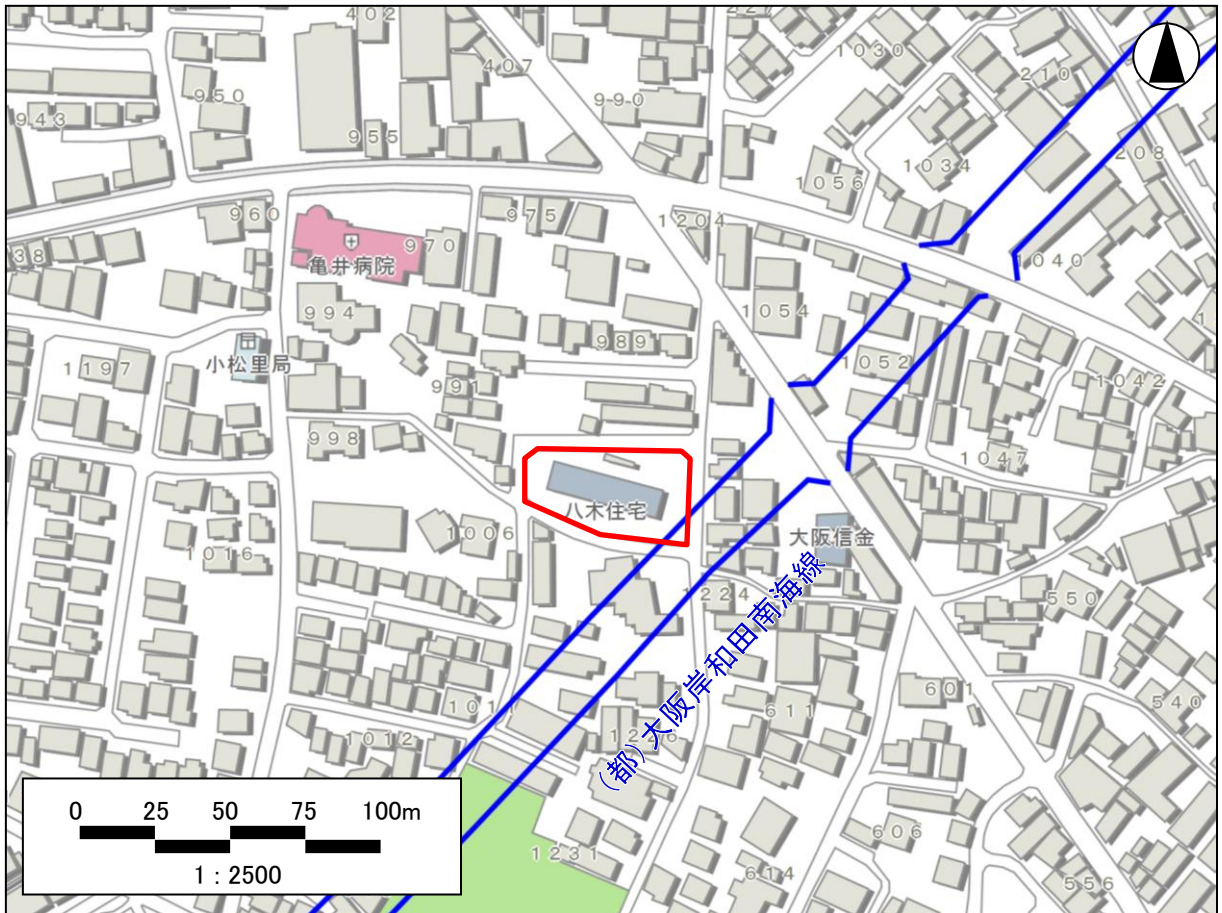
■棟別概要

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	0	
管理戸数	18	
空き家戸数	12	
入居戸数	6	
構造・階数・アセス方式	RC(壁)・3F・階段	
延べ面積 (㎡)	898.58	
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 (㎡/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	1箇所	空き家修繕で設置
住戸内段差	有	
住戸内手摺	有(一部のみ)	空き家修繕で設置(8戸)
耐震診断の必要性	有	
一次診断の判定	○	
特定目的住宅等	母子(全18戸)	

■主要な改善・修繕履歴等

2022 年 外壁改修、屋上防水工事

■八木住宅位置図



■現況写真



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(2025 年末)		木造 S30、31／70、69 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 10 戸
敷地面積(m ²)		全体 3,425.20
延べ面積(m ²)		280.90
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		

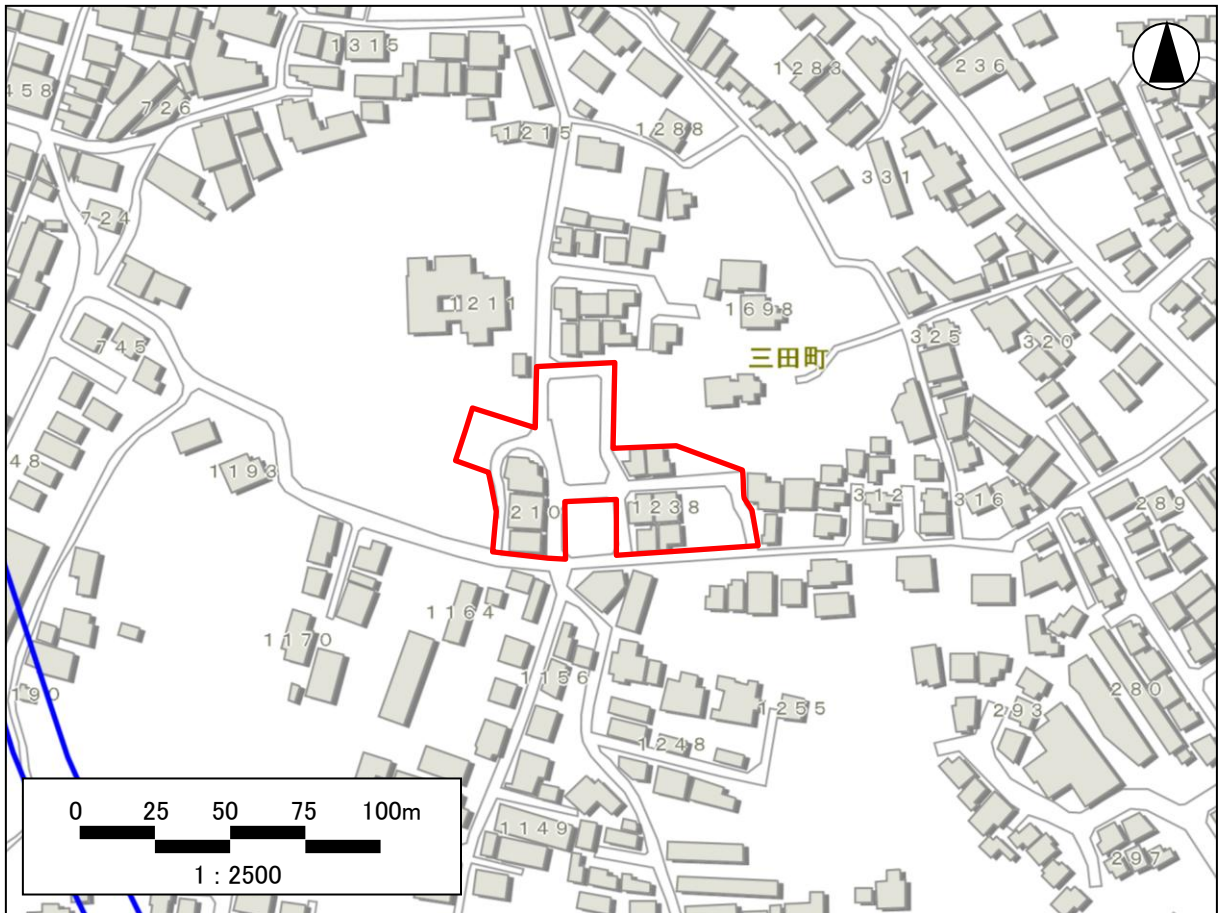
■棟別概要

項目	棟番号等	
	全体	備考
建設年度	S30, 31	
当初建設戸数	42	
廃止戸数	32	うち4戸：S27年度建設 うち4戸：S28年度建設
管理戸数	10	
空き家戸数	5	
入居戸数	5	
構造・階数・アセス方式	木造・平屋	
延べ面積(m ²)	280.90	
エレベーターの有無	—	
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(10)－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	—	
特定目的住宅等	—	

■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



6) 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 (2025 年末)	高耐 H15／22 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 (㎡)	3,966.98／723.85	
現況容積率／現況建ぺい率 (%)	83.88／15.31	
附帯施設等	駐車場	平面 29 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、ごみ置場
備考		

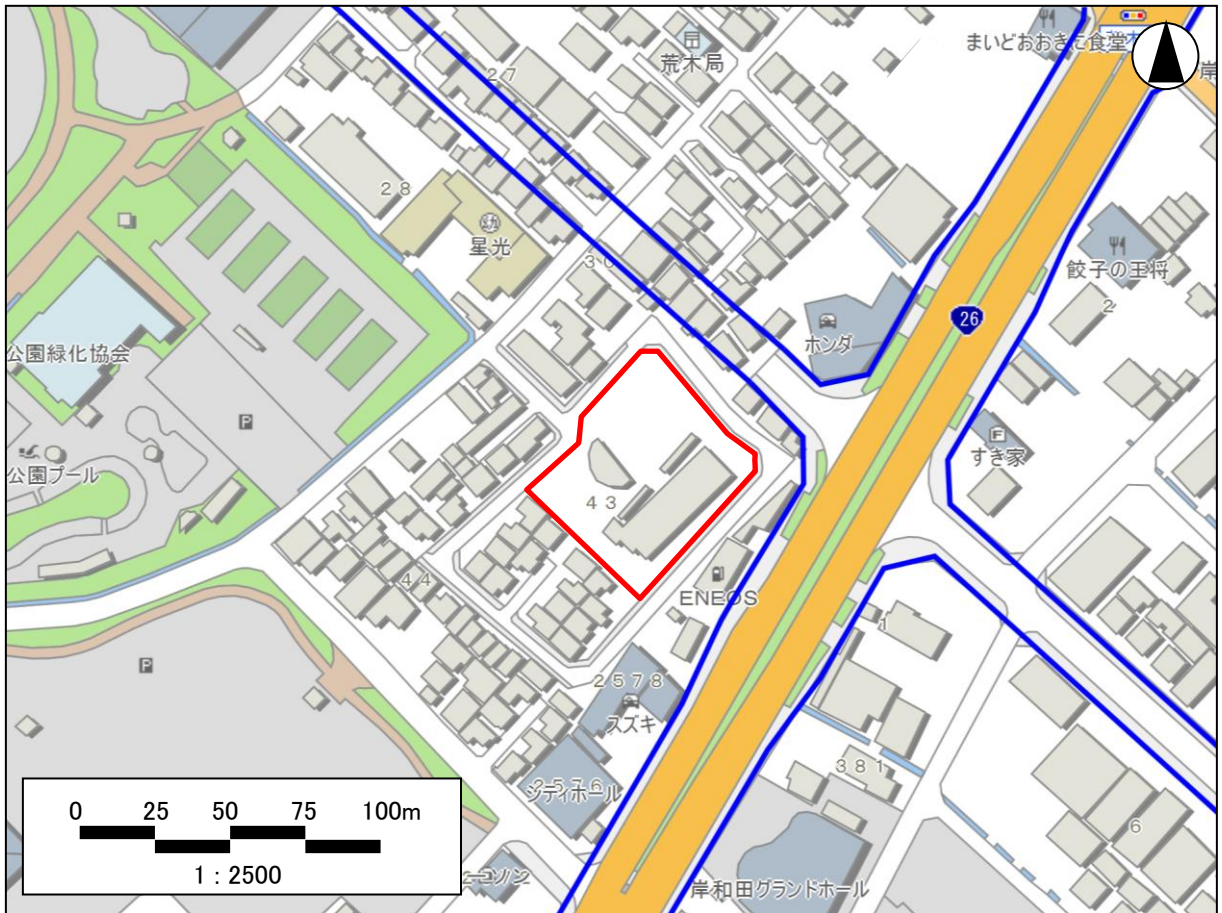
■棟別概要

項目	棟番号等	
	1	備考
建設年度	H15	
当初建設戸数	54	
廃止戸数	0	
管理戸数	54	
空き家戸数	3	
入居戸数	51	
構造・階数・アクセス方式	RC (ラーメン) ・10F ・片廊下	
延べ面積 (㎡)	3,966.98	
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) -52.85 2DK端 (8) -56.68 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箇所	
住戸内段差	無	
住戸内手摺	便所、浴室	
耐震診断の必要性	無	
特定目的住宅等	—	

■主要な改善・修繕履歴等

2025 年 給水ポンプ更新

■ あけぼの住宅位置図



■ 現況写真



7) 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 (2025 年末)		木造 S32／68 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 15 戸
敷地面積 (㎡)		全体 4,765.88
延べ面積 (㎡)		454.45
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	S32	
当初建設戸数	50	
廃止戸数	35	
管理戸数	15	
空き家戸数	8	
入居戸数	7	
構造・階数・アセス方式	木造・平屋	
延べ面積 (㎡)	454.45	
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 (15) - 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	—	
特定目的住宅等	—	

■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



8) 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 (2025 年末)		木造 S33、34、35、37／67、66、65、63 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 22 戸
敷地面積 (㎡)		全体 20,784.48
延べ面積 (㎡)		718.18
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の予定地あり

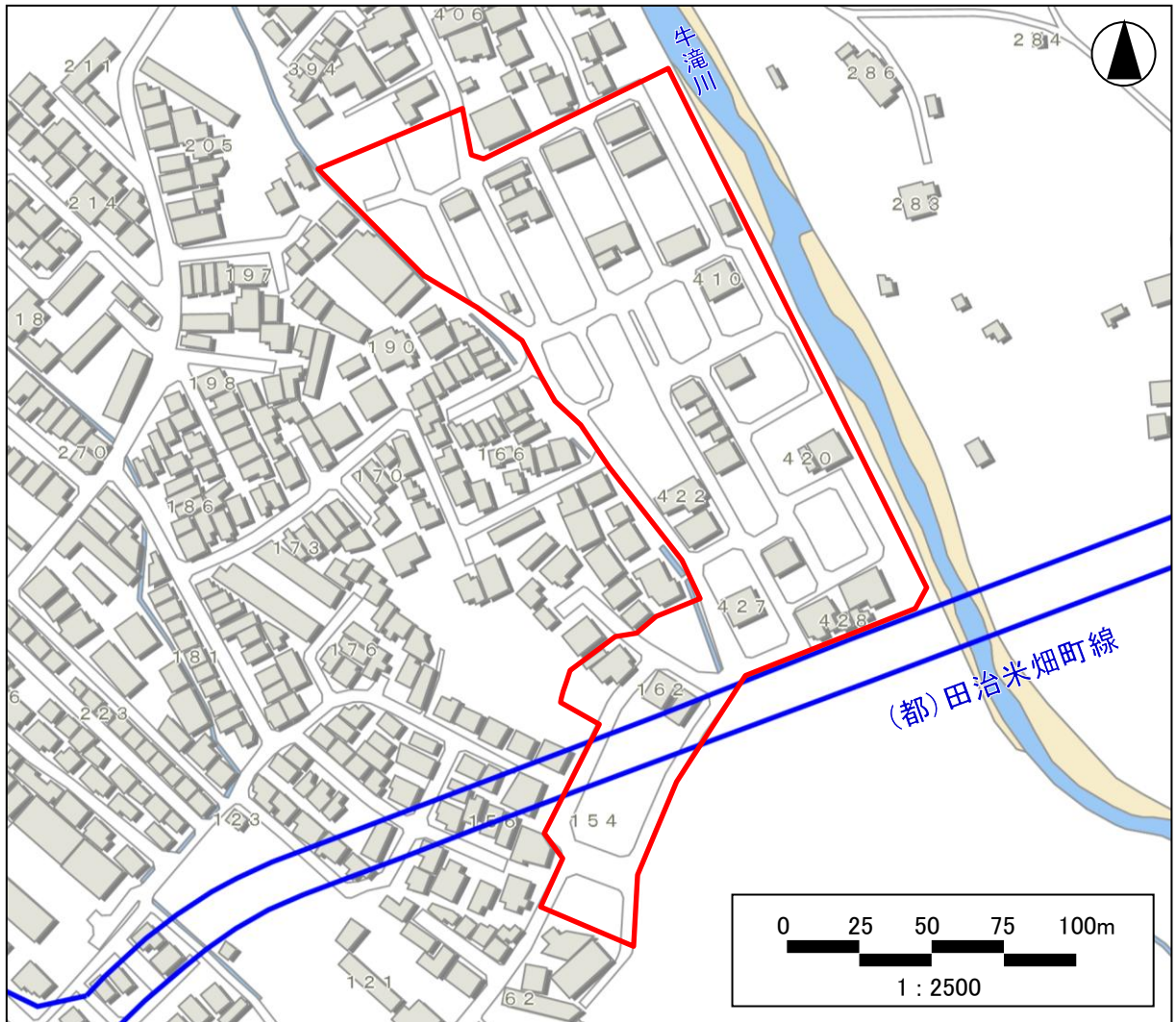
■棟別概要

項目	棟番号等	
	全体	備考
建設年度	S33, 34, 35, 37	
当初建設戸数	142	
廃止戸数	120	
管理戸数	22	
空き家戸数	12	
入居戸数	10	
構造・階数・アセス方式	木造・平屋	
延べ面積 (㎡)	718.18	
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 (22) - 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	—	
特定目的住宅等	—	

■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



9) 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(2025年末)	中耐 H10、11／27、26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(m ²)	4,130.96	
延べ面積／建築面積(m ²)	2,146.42／968.18	
現況容積率／現況建ぺい率(%)	59.96／23.44	
附帯施設等	駐車場	平面 34台
	駐輪場	有(108.00 m ²)
	集会所	有(70.00 m ²)
	児童遊園	有
	その他	ごみ置場
備考		

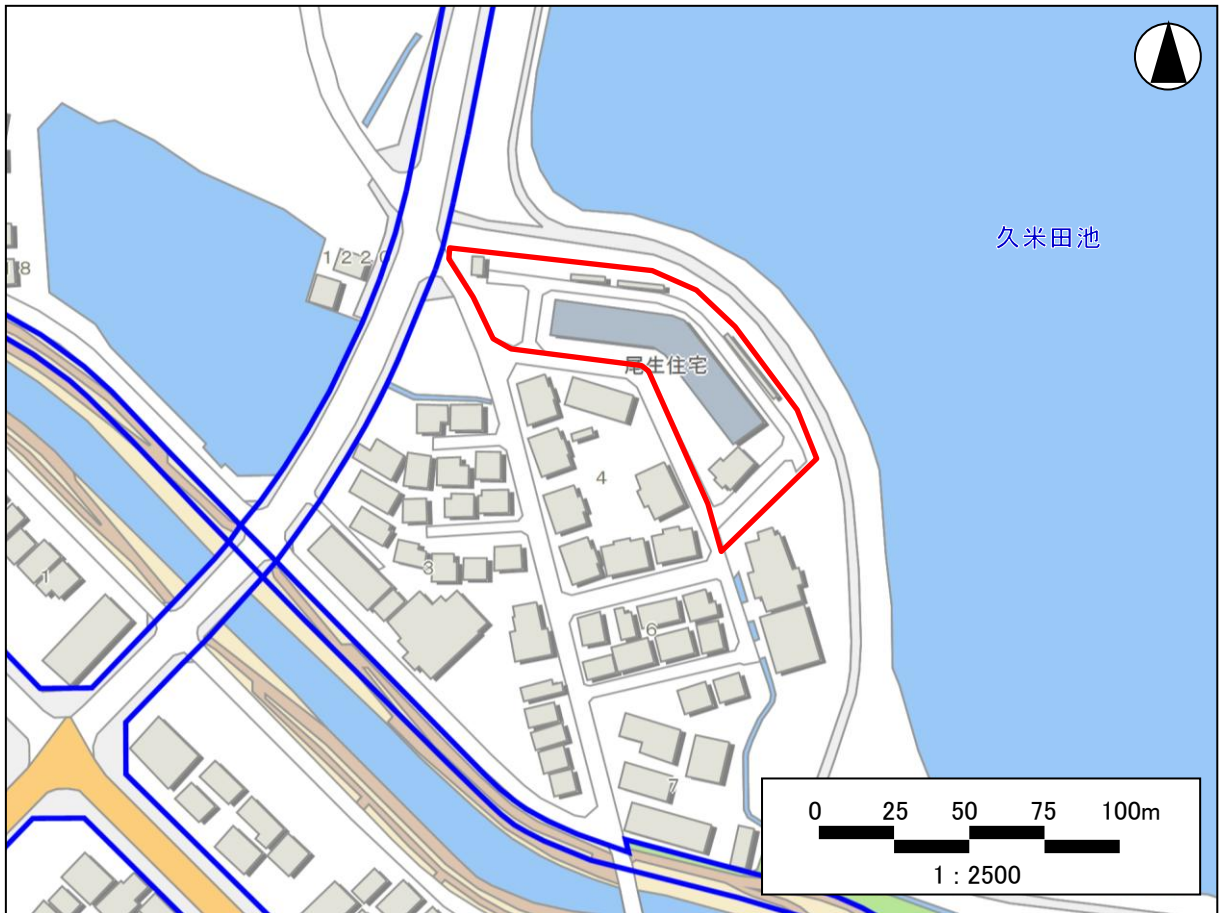
■棟別概要

項目	棟番号等	備考
	1	
建設年度	H10, 11	
当初建設戸数	30	
廃止戸数	0	
管理戸数	30	
空き家戸数	4	
入居戸数	26	
構造・階数・アクセス方式	RC(ラーメン)・3F ・片廊下	
延べ面積(m ²)	2,146.42	
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(m ² /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箇所	
住戸内段差	無	
住戸内手摺	便所、浴室	
耐震診断の必要性	無	
特定目的住宅等	車いす(1戸)	

■主要な改善・修繕履歴等

2023年 給水ポンプ更新 (直結式に変更)
2024年 集会所屋根改修

■尾生住宅位置図



■現況写真



10) 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(2025年末)	中耐 S45/55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(m ²)	2,565.67	
延べ面積/建築面積(m ²)	2,470.44/589.58	
現況容積率/現況建ぺい率(%)	96.29/22.97	
附帯施設等	駐車場	無
	駐輪場	有
	集会所	有(54.53 m ²)
	児童遊園	有
	その他	ポンプ室、受水槽(地下)、高架水槽
備考		

■棟別概要

項目	棟番号等		備考
	1	2	
建設年度	S45	S45	
当初建設戸数	30	24	
廃止戸数	0	0	
管理戸数	30	24	
空き家戸数	19	10	
入居戸数	11	14	
構造・階数・アセス方式	PC(壁)・5F・階段	PC(壁)・4F・階段	
延べ面積(m ²)	1,364.52	1,105.92	
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)- 住戸専用面積(m ² /戸)	3DK(30)-37.40	3DK(24)-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)	
二次診断の判定	○(Is=0.77)	○(Is=0.90)	2020年1月診断実施
特定目的住宅等	—	—	

■主要な改善・修繕履歴等

1号棟：2020年 屋上防水工事 2号棟：2024年 屋上防水工事

■岸野住宅位置図



■現況写真



11) 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(2025年末)		高耐 S51／49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(m ²)		3,274.39
延べ面積／建築面積(m ²)		3,814.88／935.96
現況容積率／現況建ぺい率(%)		116.51／28.58
附帯施設等	駐車場	無
	駐輪場	有
	集会所	有(住棟内1F、54.87m ²)
	児童遊園	有
	その他	電気室、ポンプ室、ごみ置場、作業所(166.50m ²)
備考		作業所は改良住宅の附帯施設

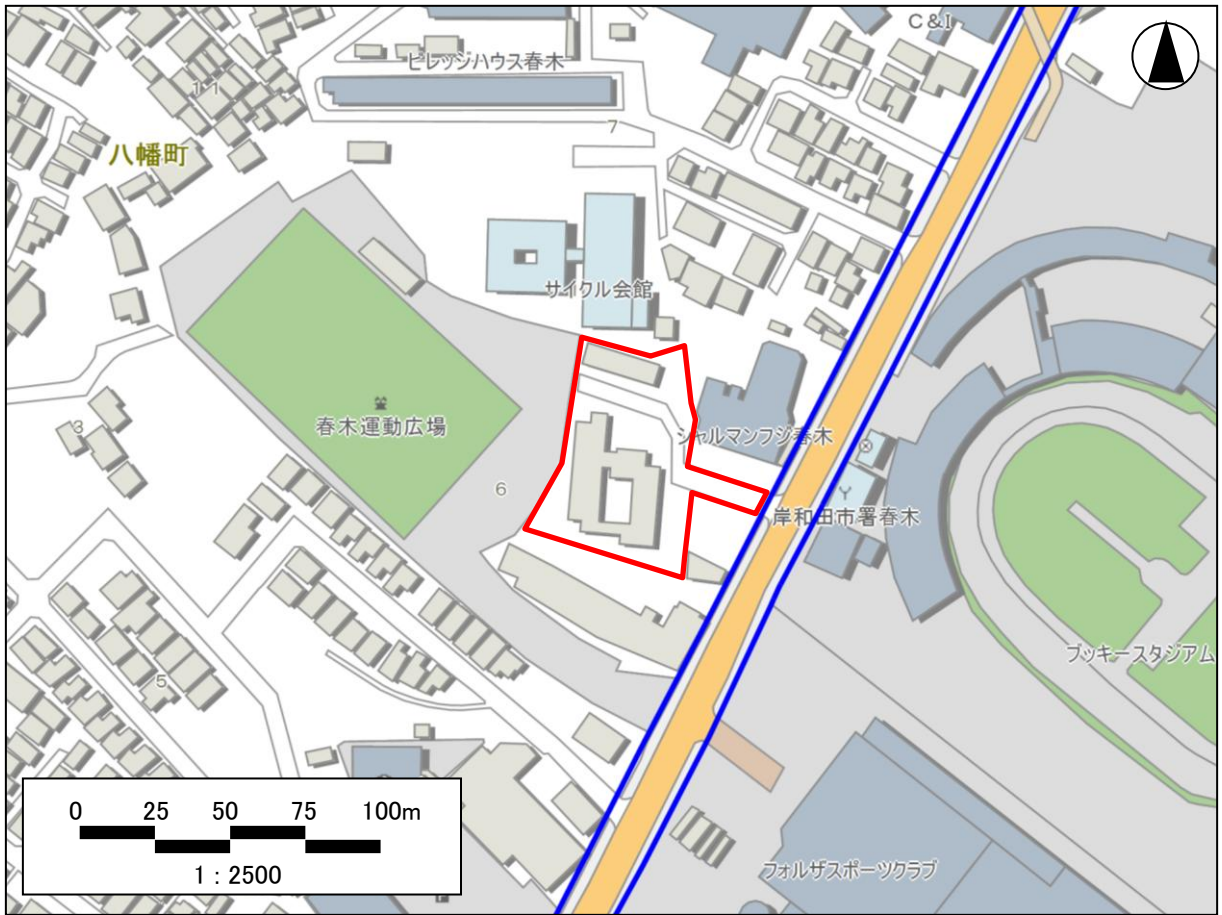
■棟別概要

項目	棟番号等		備考
	東棟	西棟	
建設年度	S51		
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	8	8	
入居戸数	19	27	
構造・階数・アセス方式	RC(ラーメン)・7F・片廊下		
延べ面積(m ²)	3,814.88		
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(m ² /戸)	3DK(27)－54.87	2DK(8)－43.61 3DK(19)－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	×(Is=0.23)	×(Is=0.23)	2011年耐震改修工事済
二次診断の判定	×(Is=0.38)	×(Is=0.41)	
特定目的住宅等	改良住宅 (1～4階・15戸)	改良住宅 (1～5階・25戸)	

■主要な改善・修繕履歴等

2020年 屋上防水工事

■八幡住宅位置図



■現況写真



12) 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 (2025 年末)	高耐 H27／10 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 (㎡)	4,207.90／1,152.68	
現況容積率／現況建ぺい率 (%)	98.61／27.01	
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	ごみ置場
備考		

■棟別概要

項目	棟番号等		備考
	南棟	北棟	
建設年度	H27		
当初建設戸数	42	26	
廃止戸数	0	0	
管理戸数	42	26	
空き家戸数	1	3	
入居戸数	41	23	
構造・階数・アケ入方式	RC(ラーメン)・6F・片廊下		
延べ面積 (㎡)	4,207.90		
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 (24) -49.30 2DK車いす (2) -59.07 3DK (10) -58.98 3DK (6) -59.58	1DK (11) -39.92 2DK (5) -49.30 3DK (5) -59.58 3LDK (5) -69.44	
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		
特定目的住宅等	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



13) 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 (2025 年末)	木造 R2／5 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／65 戸	
敷地面積 (㎡)	3,766.47	
延べ面積／建築面積 (㎡)	4,121.83／1,169.31	
現況容積率／現況建ぺい率 (%)	109.43／31.05	
附帯施設等	駐車場	平面 37 台
	駐輪場	有
	集会所	有 (70.80 ㎡)
	児童遊園	有
	その他	ごみ置場
備考		

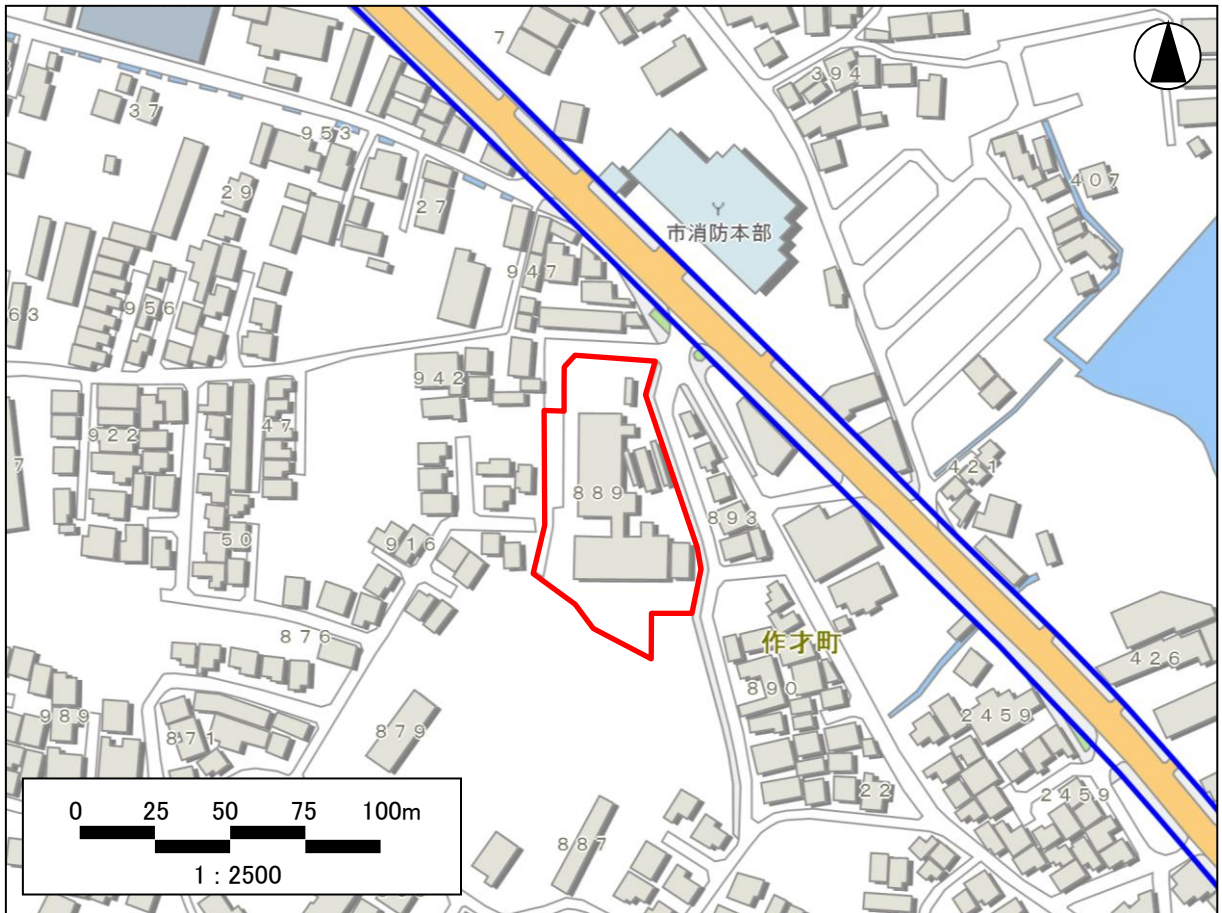
■棟別概要

項目	棟番号等		備考
	北棟	南棟	
建設年度	R2		
当初建設戸数	35	30	
廃止戸数	0	0	
管理戸数	35	30	
空き家戸数	1	4	
入居戸数	34	26	
構造・階数・アクセス方式	RC(ラーメン)・6F・片廊下		
延べ面積 (㎡)	4,121.83		
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 (5) -46.88 2DK (30) -50.81	1DK (6) -41.06 2DK車いす (2) -61.77 3DK (22) -62.00	
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		
特定目的住宅等	—	車いす (2戸)	

■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



3-3 居住者の状況（2025年4月1日現在）

（1）入居戸数・空き家戸数

市営住宅の管理戸数 597 戸のうち入居戸数は 452 戸で、うち改良住宅を除く市営住宅は、管理戸数 557 戸、入居戸数 421 戸となっています。

空き家については、木造は既に耐用年限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。耐火造ではあるものの耐用年限が間近に迫っている岸野住宅も同様で、いずれも政策空き家としています。

岸野住宅以外の耐火造については、年 1 回空き家募集を行っています。

■入居戸数・空き家戸数

種 別	管理戸数(戸)	空き家戸数(戸)	入居戸数(戸)
市営住宅	597	145	452
改良住宅(全て耐火造)	40	9	31
公営住宅	557	136	421
木 造	66	33	33
耐火造	491	103	388
府営住宅(参考)	5,466	1,048	4,418

資料：岸和田市資料、府営住宅指定管理者資料

※空き家には、政策空き家、目的外使用住戸を含む。

（2）世帯人員別世帯数

改良住宅を除く市営住宅全体では、1人世帯が年々増加しており、55.3%と半数を超えています。そのうち 75.5%が 65 歳以上であり、単身居住者の高齢化が進んでいます。

木造に限ると、1人世帯が 72.7%とその割合が更に高くなります。ただ、単身居住者の高齢化の割合は、全体と比較して大きな差はありません。

府営住宅と比較すると、世帯人員別世帯数の割合に顕著な差はなく、市営住宅に特別な傾向は見られません。

■世帯人員別世帯数（改良住宅除く） 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	24 72.7	18 75.0	8 24.3	1 3.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
耐火造	209 53.9	158 75.6	125 32.2	33 8.5	15 3.9	3 0.8	2 0.5	1 0.2	388 100.0
合 計	233 55.3	176 75.5	133 31.6	34 8.1	15 3.6	3 0.7	2 0.5	1 0.2	421 100.0
府営住宅(参考)	2,288 52.0	1,756 76.7	1,380 31.4	443 10.1	182 4.1	69 1.6	23 0.5	13 0.3	4,398 100.0

資料：岸和田市資料、府営住宅指定管理者資料（府営住宅指定管理者資料は 2025 年 10 月 1 日現在）

※65 歳~の下段は 1 人世帯における 65 歳以上の世帯の割合を示す。

(3) 高齢者・障害者のいる世帯数

65歳以上の高齢者のいる世帯は、改良住宅を除く市営住宅全体の66.5%を占めています。木造に限ると81.8%とその割合は高く、木造の居住者はほぼ高齢者と言えます。

障害者のいる世帯は、全体の23.5%を占めています。

■高齢者・障害者のいる世帯数（改良住宅除く） 単位：上段は世帯、下段は%

	世帯総数	高齢者のいる世帯	障害者のいる世帯
木造	33	27	3
	100.0	81.8	9.1
耐火造	388	253	96
	100.0	65.2	24.7
合計	421	280	99
	100.0	66.5	23.5

資料：岸和田市資料

※障害者のいる世帯は、家賃の算定における収入にて控除が認められている世帯数のみ計上している。

(4) 収入分位別世帯数

改良住宅を除く市営住宅全体の収入分位をみると、0.0～10.0%未満が82.4%であり、最低の分位だけで8割強を占めていることが分かります。

■収入分位別世帯数（改良住宅除く） 単位：上段は世帯、下段は%

	収入分位								不明 (未申告)	合計
	0.0～ 10.00%	10.0～ 15.00%	15.0～ 20.00%	20.0～ 25.00%	25.0～ 32.50%	32.5～ 40.00%	40.0～ 50.00%	50.0～ %		
木造	29	2	0	0	1	0	1	0	0	33
	87.9	6.1	0.0	0.0	3.0	0.0	3.0	0.0	0.0	100.0
耐火造	318	19	13	13	9	6	6	3	1	388
	82.0	4.9	3.4	3.4	2.3	1.5	1.5	0.8	0.2	100.0
合計	347	21	13	13	10	6	7	3	1	421
	82.4	5.0	3.1	3.1	2.4	1.4	1.7	0.7	0.2	100.0

資料：岸和田市資料

3-4 応募者の状況

(1) 一般住戸

一般住戸は、2020年度の山下住宅の新規募集を除き、直近5年で平均12.8戸の募集を行っており、応募倍率は4.4倍となっています。

山下住宅は2020年度に供用開始し、その新規募集では、21戸の募集に対して144件の応募がありました。応募倍率は6.9倍であり、通常に応募倍率と比較して高い倍率となっています。

■一般住戸の応募状況

	2020年度		2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	平均 (山下新規除く)
	山下新規	その他					
募集戸数	21	16	9	15	13	11	12.8
応募数	144	53	41	56	67	63	56
倍率	6.9	3.3	4.6	3.7	5.2	5.7	4.4

資料：岸和田市資料

(2) 単身世帯向け住戸

60歳以上であることや障害のあること等を条件に、単身世帯向けの住戸を募集しています。応募倍率は、一般住戸の応募倍率と比較して高くなっています。

■単身世帯向け住戸の応募状況

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	平均
募集戸数	2	1	2	3	4	2.4
応募数	12	19	19	24	38	22.4
倍率	6.0	19.0	9.5	8.0	9.5	9.3

資料：岸和田市資料

(3) 母子世帯向け住戸

応募の条件は、申込時点で15歳未満の児童を扶養している母子世帯（DV等により母子世帯に準じる状況にある世帯を含む）であることです。応募倍率は低く、応募割れにより空き家が出てしまうこともあります。その場合は申込先着順での随時募集を行います。

■母子世帯向け住宅の応募状況

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	平均
募集戸数	4	2	2	3	1	2.4
応募数	2	0	0	2	1	1
倍率	0.5	0.0	0.0	0.7	1.0	0.4

資料：岸和田市資料

3-5 従来の取組み

「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）」を策定した2019年4月以降、本市が実施した事業は以下のとおりです。

（１）建替事業

山下住宅の耐火造住宅への建替を実施し、2020年度に供用を開始しました。これは集約建替であり、集約の対象となった住宅は、山下住宅・神須屋住宅・上松住宅です。建替後の戸数は65戸になります。

（２）用途廃止

耐用年限を過ぎた古い木造住宅は、建物の安全上問題があるため、除却が可能な状態になれば適宜用途廃止を行っています。

耐火造住宅については、躯体の安全性や居住性の確保が難しいと判断されたものが用途廃止されています。

■用途廃止した住宅の内訳

住宅名	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合計
下野町住宅	5	2	6	10	2	2	27
岡山住宅			2		2		4
五月ヶ丘住宅	8	6	2	2	12	10	40
下池田住宅			1	4	2	2	9
山下住宅		2					2
神須屋住宅		4					4
上松住宅(木造)		19		4			23
上松住宅(耐火)				30			30
大宮住宅					72		72
合計	13	33	11	50	90	14	211

資料：岸和田市資料

(3) 計画修繕・改善事業

■計画修繕・改善事業の内訳

住宅名	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
松風住宅						エレベータ更新	
松ヶ丘住宅 1号棟			屋根改修 (集会所含む)				
松ヶ丘住宅 2号棟				屋根改修			
松ヶ丘住宅 3号棟					屋根改修		
松ヶ丘住宅 4号棟							屋根改修
松ヶ丘住宅 5号棟							屋根改修
八木住宅				外壁改修・ 屋上防水			
あけぼの 住宅							給水ポンプ 更新
尾生住宅					給水ポンプ 更新※	集会所屋根 改修	
岸野住宅 1号棟		屋上防水					
岸野住宅 2号棟						屋上防水	
八幡住宅					屋上防水		

※更新時に直結方式に変更

4 市営住宅のストック活用における課題

市営住宅のストック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) 木造住宅の老朽化への対応

現在管理している市営住宅 597 戸（改良住宅 40 戸を含む）のうち、木造住宅は 66 戸あり、全体の約 11%を占めていますが、全ての住宅は築後 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・除却を実施しています。

また、建物の安全性、住宅の居住性の面から早急な対応が求められることから、居住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) 耐火造住宅の経年変化への対応

耐火造の市営住宅は昭和 40 年代より建設され、現在 531 戸（改良住宅 40 戸を含む）を管理しています。うち昭和 40 年代及び 50 年代のストックは 134 戸あり、これらの耐火造は築後 35 年以上経過しており、建物の経年変化も進んでいます。

また、バリアフリー化がなされていない古い住宅については、躯体の安全性の維持に加え、段差の解消や手すりの設置等の対応を進める必要があります。

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 54 戸存在していますが、これらは間取りが 3DK である等、床面積に対してふさわしい造りになっておらず、居住性が確保できていると言い難いものとなっています。

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。

既存の小規模な住戸を有効活用するためには、間取りの変更などによって居住性を高めていく必要があります。

※平成 27 年建設の桜台住宅にも床面積 39.9 ㎡の住戸は存在しますが、間取りは 1DK です。

4) 住宅セーフティネットの中での役割

市営住宅入居者のうち 65 歳以上の高齢者のいる世帯の割合は、66.5%と多く、本市平均（2020 年国勢調査 28.8%）を大きく上回っています。また、障害者については 23.5%となっており、増加傾向にあります。高齢者・障害者の市営住宅に対する需要は大きいと言えます。

「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、高齢者や障害者、低所得者等は住宅確保要配慮者と位置づけられており、住宅確保要配慮者に対する適切な支援が求められています。

こうした状況の中、市営住宅ストックを活用するにあたっては、福祉部局と連携していくことが必要となります。

5) 敷地条件等に対応した効率的な活用

市営住宅 13 団地のうち、敷地規模が 1.0ha 未満の団地が 10 団地（木造-2 団地、耐火-8 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、敷地が不整形であることや狭い道路にしか接していない等、土地の高度利用を図る上で阻害要因がある敷地に建設された団地も多く、個別の敷地条件に対応した効果的な敷地利用の方策の検討が必要です。

一方、敷地内に都市計画施設予定地を含む団地が 4 団地あり、都市基盤整備への貢献も必要です。

6) 屋内外設備等の改善

昭和 40 年代建設の岸野住宅では、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があり、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共用給排水管の更新等も必要です。

5 市営住宅のストック活用と長寿命化に関する基本方針

5-1 市営住宅のストック活用における目標

先に述べた課題を踏まえ、市営住宅のストック活用の基本的な目標を以下のように定めます。

真に住宅に困窮する低所得者に対し、公平かつ的確に、安定して住宅を供給することができるよう、財政状況を踏まえながら取り組んでいきます。

1) 木造住宅の老朽化に関する課題の早期解消

老朽化が進んだ木造住宅は災害時の危険性が高く、早期に除却する必要があるため、入居者に対して合理的な配慮を図りつつ住替えを促す等を行いながら、除却のために支障となっている問題の解決に努めます。

2) 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、敷地の高度利用が可能な市営住宅においては、コミュニティ施設の設置等、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。

3) 市営住宅の居住水準向上に関する整備の実施

耐火造住宅の床面積 40 m²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。

4) 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。

5) 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。

5-2 市営住宅の長寿命化に関する基本方針

本市の財政状況を踏まえると、先に述べた目標を達成するためには、建替事業を基本とする短いサイクルで市営住宅を更新するのではなく、既存の市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）を縮減することが必須と言えます。

長寿命化には予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施が求められますが、そのための基本方針は以下のとおりです。

(1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理

- ・ 定期点検及び日常点検を確実に実施し、ストックの状況を適切に把握します。
- ・ 点検結果に応じ適切な修繕等（対症療法的な対応を含む）を実施します。
- ・ 以後の修繕・改善事業等に活用できるよう、点検を通して把握した状況をデータベース等に記録し、修繕内容とその履歴も記録していきます。

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ます。屋上や外壁等の仕様のグレードアップ等により修繕周期の延長を図るとともに、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぎ、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

(1)において示す点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、なお居住性や安全性等を十分に確保しがたい住宅に対しては、居住性向上、福祉対応、安全性確保、躯体等の耐久性向上、省エネルギー対応、子育て世帯支援対応等を図るため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上につなげます。

6 市営住宅の目標管理戸数の検討

市営住宅の目標管理戸数は、国土交通省の提供する「ストック推計プログラム」を活用し、本市の人口の推移や、他の公的賃貸住宅の動向、住宅セーフティネットを支える各種施策の状況等を踏まえ、中長期的な視点で検討を行います。

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」といいます。）を推計※します。

著しい困窮年収未満世帯に対し、公営住宅を中心に、公的賃貸住宅、低廉な家賃かつ一定の質の確保された民間賃貸住宅を供給するものとして、将来の公営住宅等のストック量を推計します。

推計された将来の公営住宅等のストック量を基に、目標年次（2035年度）における市営住宅の目標管理戸数を設定します。

※この推計手法を「ストック推計」といいます。ストック推計プログラムによる将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計で、将来のある時点における全ての借家（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す。

(1) ストック推計

1) ストック推計の手順

【ステップ0】本市の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

↓

【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

↓

【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）

↓

【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

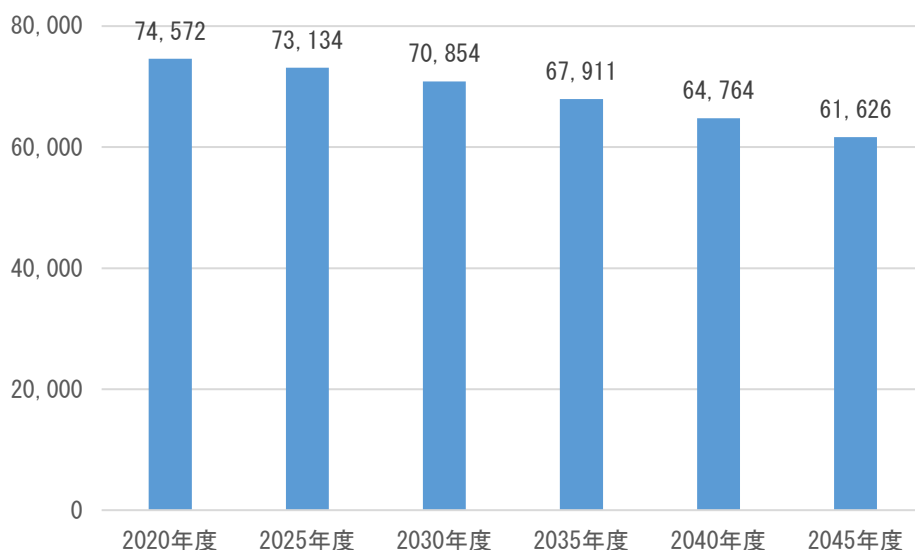
- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適切な家賃負担率の範囲で、最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人数・収入分位別】

2) 推計の結果

i) 世帯数の推計

2015年の国勢調査の結果に基づき、将来の各年次の世帯数を推計しています。目標年次である2035年度は、67,911世帯となっています。

■世帯数の推計値とその推移

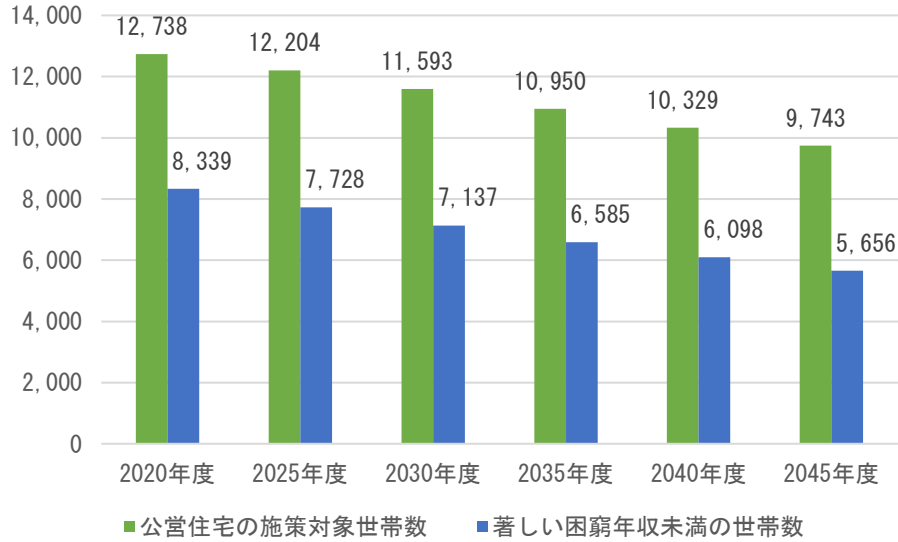


ii) 公営住宅の施策対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計

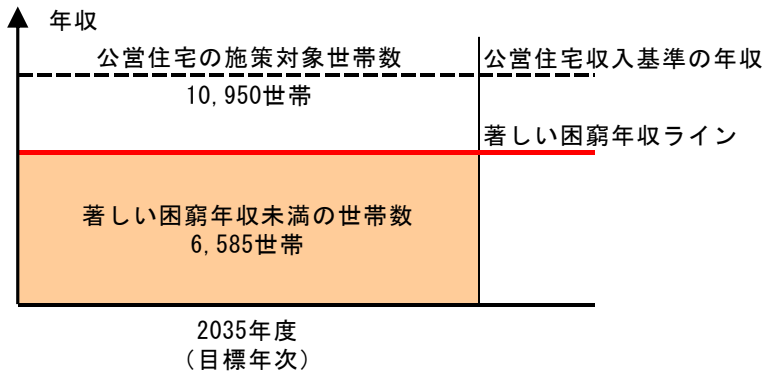
公営住宅の施策対象世帯数を推計します。公営住宅の施策対象世帯は、借家に居住し、かつ、公営住宅収入基準を満たす世帯です。目標年次である2035年度は、10,950世帯となっています。

次に、公営住宅の施策対象世帯数のうち、著しい困窮年収未満の世帯数を推計します。目標年次である2035年度は、6,585世帯となっています。

■ 公営住宅の施策対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計値とその推移



■ 目標年次における著しい困窮年収未満の世帯数



(2) 目標年次における公営住宅等のストック量の推計

1) 市営住宅の管理戸数設定

市営住宅の管理戸数については、2025年度現在で597戸です。

木造の住宅66戸については、入居者が退去すれば速やかに用途廃止する見込みであるため、当該住戸は10年後に全て除却されるものと仮定します。

以上から、目標年次である2035年度の管理戸数を531戸と設定します。

2) 府営住宅の管理戸数設定

府営住宅の管理戸数については2025年度現在で5,409戸です。

府の計画では、昭和50年代以前に建設された住宅を集約建替等により「再編・整備」する方針であり、2020年時点において「再編・整備」の対象である住宅の管理戸数は約6.1万戸ですが、2050年には約2.6万戸と、管理戸数の約57%が縮減されることとなっています。

よって、事業方針が「再編・整備」の4住宅について、当該割合に基づいて管理戸数が縮減されると仮定し、将来の管理戸数を推計します。

以上から、目標年次である2035年度の管理戸数を4,773戸と設定します。

■府営住宅別 事業方針と現在の管理戸数

府営住宅名	事業方針	2025年度 の管理戸数	備考
春木旭	再編・整備	296	
岸和田田治米	再編・整備	720	集約建替予定
岸和田土生	再編・整備	601	
岸和田天神山	再編・整備	580	
岸和田春木	機能向上	254	
岸和田額原	機能向上	174	
岸和田吉井	機能向上	966	
岸和田荒木	機能向上	654	
岸和田並松	維持保全	85	
岸和田磯上	維持保全	95	
岸和田額原第2	維持保全	193	
岸和田大町	維持保全	399	
岸和田下池田	維持保全	392	
合計		5,409	

■事業方針別 将来の府営住宅の管理戸数

	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度	2050年度
再編・整備	2,197	2,197	1,852	1,561	1,316	1,109	935
機能向上又は維持保全	3,212	3,212	3,212	3,212	3,212	3,212	3,212
合計	5,409	5,409	5,064	4,773	4,528	4,321	4,147

資料：大阪府資料

3) 公営住宅以外の公的賃貸住宅の戸数設定

本市には、公営住宅以外の公的賃貸住宅として、UR賃貸住宅（都市再生機構が管理する賃貸住宅をいいます。以下同じ。）と府公社賃貸住宅（大阪府住宅供給公社が管理する賃貸住宅をいいます。以下同じ。）が存在します。

2025年度現在のUR賃貸住宅の管理戸数は1団地676戸、府公社賃貸住宅の管理戸数は3団地570戸です。このうち、低廉な家賃かつ一定の質が確保された戸数を推計します。

UR・府公社賃貸住宅はいずれも昭和55(1980)年以前の旧耐震基準ですが、機能改善を行う事業方針となっているので、耐震性においては一定の質が確保されるものと考えられます。

UR・府公社賃貸住宅の入居世帯のうち、年収300万円未満の世帯が低廉な家賃で入居しているものと仮定し、その世帯数を求めます。

大阪府内のUR・府公社賃貸住宅の入居世帯のうち、年収300万円未満の世帯数が求められるので、当該世帯数を世帯総数で除すると、51.8%という割合が算出されます。

■大阪府内のUR・府公社賃貸住宅の入居世帯数

	世帯数	割合 (%)
全世帯	103,700	100.0
年収300万円未満の世帯	53,800	51.8
100万円未満	6,000	5.8
100万円～200万円未満	24,200	23.3
200万円～300万円未満	23,600	22.7

資料：令和5年度住宅・土地統計調査（表40-1）

この割合が大きく変化しないものと仮定し、当該割合を2025年度の管理戸数に乗じると、低廉な家賃で供給される戸数が推計できます。

以上で求められた戸数は、2025年度以降も同程度の供給が維持されるものと考えられるので、当該戸数を、公営住宅以外の公的賃貸住宅が将来の著しい困窮年収未満世帯に対し供給する戸数として設定します。目標年次である2035年度の供給戸数は、それぞれ350戸、295戸となります。

■UR賃貸住宅別 著しい困窮年収未満世帯に対する供給戸数

団地名	2025年度の管理戸数	著しい困窮年収未満世帯に対する供給戸数（仮定）	備考
春木	676	350	事業方針：ストック再生
合計	676	350	

■府公社賃貸住宅別 著しい困窮年収未満世帯に対する供給戸数

団地名	2025年度の管理戸数	著しい困窮年収未満世帯に対する供給戸数（仮定）	備考
加守	200	103	事業方針：機能向上
岸和田天神山	220	114	事業方針：機能向上
岸和田天神山B	150	78	事業方針：機能向上
合計	570	295	

資料：UR資料、府公社資料

4) 民間賃貸住宅の戸数設定

著しい困窮年収未満世帯に対し供給する民間賃貸住宅は、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」とします。

「低廉な家賃」は、生活保護における世帯人員毎の住宅扶助費一般基準上限額を考慮して設定し、「一定の質」は、住宅の広さ、耐震性の有無を考慮して設定するものとします。

まず、2025年度現在の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を推計します。推計の手順は、以下のとおりです。

1. 令和5年度住宅・土地統計調査の表 130-1 より、本市における居住面積・家賃帯別民間借家数を抽出する。
2. 上記1では29㎡未満の民間借家数が一括りにになっているため、令和5年住宅・土地統計調査の表 83-2 より、大阪府における「17㎡以下」「18～24㎡」「25～29㎡」の借家数の割合を算出し、その割合で上記1の29㎡未満の民間借家数を按分する。
3. 単身、2人、3～5人、6人、7人の世帯人員数に応じた「低廉な家賃」を定める。本市の生活保護における世帯人員毎の住宅扶助費一般基準上限額は、単身世帯は39,000円、2人世帯は47,000円、3～5人世帯は51,000円、6人世帯は55,000円、7人以上の世帯は61,000円である。これらを参酌し、単身世帯は40,000円未満、2人世帯及び3～5人世帯は50,000円未満、6人世帯及び7人以上の世帯は60,000円未満の家賃を「低廉な家賃」とする。
4. 単身、2人、3～5人、6人、7人の世帯人員数に応じた「一定の質（面積）」が確保された住宅を定める。最低居住面積水準を参酌し、単身世帯は25㎡以上、2人世帯は30㎡以上、3～5人世帯は50㎡以上、6人世帯及び7人以上の世帯は70㎡以上の面積の住居を「一定の質（面積）」が確保された住宅とする。
5. 上記1及び2で求めた民間借家数を上記3及び4で定めた条件と照らし合わせ、条件を満たす住宅数を算出する。
6. 上記5で求めた住宅数のうち、「一定の質（耐震性）」が確保された住宅数を求める。「一定の質（耐震性）」が確保された住宅は、昭和56年以降に建築された新耐震基準を満たす住宅とする。
7. 令和5年度住宅・土地統計調査の表 5-3 より、本市における新耐震基準を満たす民間借家数の割合を算出する。
8. 上記5で求めた住宅数に上記7で求めた割合を乗じる。これにより得られた数を、2025年度現在の「低廉な家賃かつ一定の質の確保された民間賃貸住宅」数とする。

■ 居住面積・家賃帯別の民間借家数（上記1関連）

	3万円未満	3~4万円未満	4~5万円未満	5~6万円未満	6~7万円未満	7~8万円未満	8万円以上	不明
29㎡以下	580	980	980	530	280	210	30	50
30~49㎡	410	480	1,030	1,500	630	530	80	100
50~69㎡	90	70	470	1,920	1,820	1,370	440	40
70~99㎡	70	20	110	200	260	280	390	40
100~149㎡	80	70	10	20	120	50	120	0
150㎡以上	0	50	0	20	40	40	30	40

資料：令和5年度住宅・土地統計調査（表130-1）

■ 大阪府の面積区分別（29㎡未満）の借家数とその割合（上記2関連）

	借家数	割合(%)
17㎡以下	158,200	27.5
18~24㎡	263,200	45.7
25~29㎡	154,600	26.8
合計	576,000	100.0

資料：令和5年度住宅・土地統計調査（表83-2）

■ 「低廉な家賃かつ一定の質（面積）が確保された民間賃貸住宅」（上記5関連）

	3万円未満	3~4万円未満	4~5万円未満	5~6万円未満	6~7万円未満	7~8万円未満	8万円以上	不明
17㎡以下	160	270	270	146	77	58	8	14
18~24㎡	265	448	448	242	128	96	14	23
25~29㎡	155	263	263	142	75	56	8	13
30~49㎡	410	480	1,030	1,500	630	530	80	100
50~69㎡	90	70	470	1,920	1,820	1,370	440	40
70~99㎡	70	20	110	200	260	280	390	40
100~149㎡	80	70	10	20	120	50	120	-
150㎡以上	0	50	0	20	40	40	30	40

合計 3,618 戸

■ 新耐震基準以降に建てられた民間借家の割合（上記7関連）

民間借家総数	16,730
昭和56年以降建築の民間借家	13,390
割合(%)	80.0

資料：令和5年度住宅・土地統計調査（表5-3）

■ 「低廉な家賃かつ一定の質の確保された民間賃貸住宅」数（上記8関連）

$$3,618 \text{ 戸} \times 80.0\% = \underline{2,894 \text{ 戸}}$$

「低廉な家賃かつ一定の質の確保された民間賃貸住宅」数は本市の世帯総数に対して一定の割合で存在するものと仮定し、2025年度の数字から当該割合を求めます。2030年以降の「低廉な家

賃かつ一定の質の確保された民間賃貸住宅」数の推計値については、当該割合を各年次の世帯総数に乗じて求めた数とします。

以上で求められた「低廉な家賃かつ一定の質の確保された民間賃貸住宅」数を、民間賃貸住宅が将来の著しい困窮年収未満世帯に対し供給する戸数として設定します。目標年次である令和2035年度の供給戸数は、2,648戸となります。

■世帯総数に対する「低廉な家賃かつ一定の質の確保された民間賃貸住宅」数の割合

$$3.9\% \quad (2,894 \text{ 戸} \div 73,134 \text{ 戸} \times 100)$$

■将来の「低廉な家賃かつ一定の質の確保された民間賃貸住宅」数

	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
世帯総数	73,134	70,854	67,911	64,764	61,626
「低廉な家賃かつ一定の質の確保された民間賃貸住宅」数	2,894	2,763	2,648	2,525	2,403

(3) 市営住宅の目標管理戸数

1) 公営住宅等の需要戸数と供給戸数の比較

公営住宅等の需要戸数と供給戸数の推計値とその差を求めたものが以下の表です。

需要戸数の推計値は、著しい困窮年収未満の世帯数です。供給戸数の推計値は、(2)で算出した公営住宅等のストック量を合計したものになります。

■ 公営住宅等の需供の関係

	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
需要戸数の推計値(A)	7,728	7,137	6,585	6,098	5,656
供給戸数の推計値(B)	9,545	9,069	8,597	8,229	7,900
(B) - (A)	1,817	1,932	2,012	2,131	2,244

■ 公営住宅等の供給戸数の推計値(B)の内訳

	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
市営住宅	597	597	531	531	531
府営住宅	5,409	5,064	4,773	4,528	4,321
UR賃貸住宅	350	350	350	350	350
府公社賃貸住宅	295	295	295	295	295
民間賃貸住宅	2,894	2,763	2,648	2,525	2,403
合計	9,545	9,069	8,597	8,229	7,900

2) 目標管理戸数の設定

計画期間においては、公営住宅等を必要とする著しい困窮年収未満の世帯数に対し、供給可能な戸数が上回ることが分かりました。

2,012戸の供給過多という試算ですので、今後の需給状況を見極め、適正な管理戸数を改めて検討していく必要があると考えられます。ただし、市営住宅には住宅セーフティネットとしての役割があることから、当面は現状の推計値である531戸を確保するものとし、当該戸数を目標年次における市営住宅の目標管理戸数とします。

なお、長期的には著しい困窮年収未満の世帯数は減少するという推計であることから、適正な管理戸数を検討するという観点からすれば、更なる管理戸数の縮減も見据える必要があると考えられます。

2035年度における市営住宅の目標管理戸数は531戸

7 長寿命化を図る対象と事業手法の選定

7-1 対象

長寿命化を図る対象となる市営住宅は、以下に示す 13 団地（597 戸）です。

■対象一覧

	住宅名	構造	棟数	棟番号	管理戸数 (戸)	建設年度	敷地面積 (㎡)	備考
1	下野町住宅	木造	—	—	19	S23, 25, 28	10,937.62	
2	松風住宅	高耐	1	1	78	H6, 7	4,255.42	
3	松ヶ丘住宅	中耐	5	1	24	S63	7,825.00	
				2	24	H1		
				3	24	H2		
				4	18	H3	4,713.09	
				5	12	H4		
4	八木住宅	中耐	1	1	18	S54	1,391.53	
5	岡山住宅	木造	—	—	10	S30, 31	3,425.20	
6	あけぼの住宅	高耐	1	—	54	H15	4,729.44	
7	下池田住宅	木造	—	—	15	S32	4,765.88	
8	五月ヶ丘住宅	木造	—	—	22	S33, 34, 35, 37	20,784.48	
9	尾生住宅	中耐	1	—	30	H10, 11	4,443.69	
10	岸野住宅	中耐	2	1	30	S45	2,565.67	
				2	24	S45		
11	八幡住宅	高耐	1	1	62	S51	3,274.39	改良住宅(40戸)を含む全戸を対象とする。
12	桜台住宅	高耐	1	—	68	H27	4,267.43	
13	山下住宅	高耐	1	—	65	R2	3,766.47	
合計					597			13 団地

7-2 事業手法の選定

(1) 事業手法の選定フロー

市営住宅の長寿命化に係る事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(2016年8月国土交通省住宅局)に示された選定フローに従い、1次判定から3次判定を行います。

なお、公営住宅法で定められている耐用年限を超過している団地については、1次・2次判定にあたる判断を個別に行うものとします。

- 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。

i) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針【②-1】

下記の3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。

- ・ 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(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

ii) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性【②-2】

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)

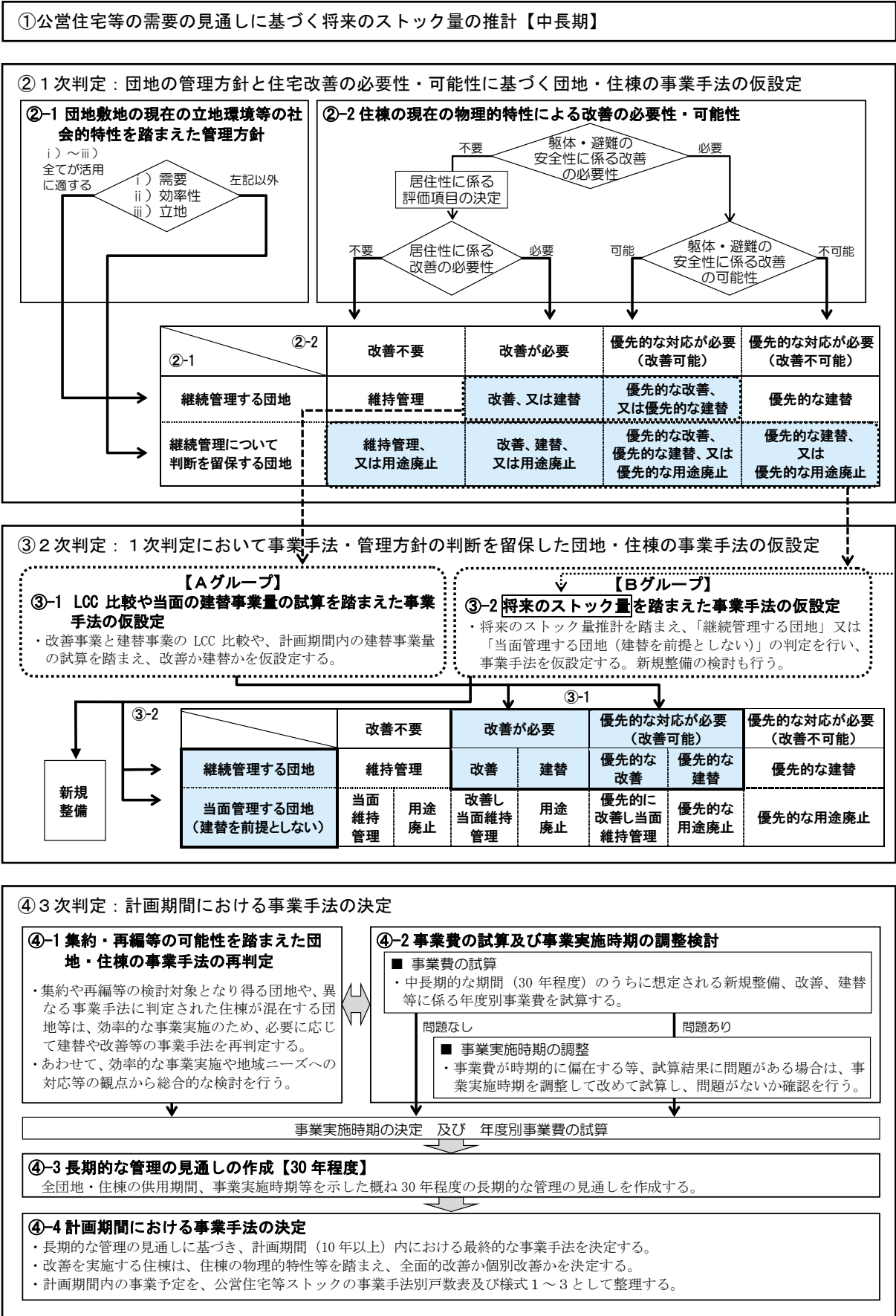
- 2次判定は、1次判定において「継続管理する団地」のうち維持管理する団地以外(Aグループという)について、改善か建替かの判定を、LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえて仮設定を行います。

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、建替を前提としない「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。

また、事業費を試算して長期的な管理の見通しを作成し、当該見通しに基づき、計画期間内における最終的な事業手法を決定します。

■ 事業手法の選定フロー



(2) 事業手法の選定及び選定における検討内容

まず、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グループに区分します。その後、各要素からの個別に判定を行います。

- a：現状（2025年度）で既に耐用年限を超過している団地
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を経過している団地
1990年度以前に建設された耐火構造の住棟が対象となります。
- c：計画期間内（2035年度まで）に耐用年限の1/2を経過する団地
1991年度から2000年度の間建設された耐火構造の住棟が対象となります。
- d：上記以外の団地
2001年度以降に建設された耐火構造の住棟が対象となります。

■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(S23～28)(1948～1953)	19	66戸
		岡山(S30～31)(1955～1956)	10	
		下池田(S32)(1957)	15	
		五月ヶ丘(S33～37)(1958～1962)	22	
b	中耐	八木(S54)(1979)	18	206戸
	中耐	岸野(S45)(1970)	54	
	高耐	八幡(S51)(1976)	62(改良住宅40戸を含む)	
	中耐	松ヶ丘1～3号棟(S63～H2)(1988～1990)	72	
c	中耐	松ヶ丘4・5号棟(H3～H4)(1991～1992)	30	138戸
	高耐	松風(H6～7)(1994～1995)	78	
	中耐	尾生(H10～11)(1998～1999)	30	
d	高耐	あけぼの(H15)(2003)	54	187戸
	高耐	桜台(H27)(2015)	68	
	高耐	山下(R2)(2020)	65	

注) 管理戸数は2025年4月1日現在

なお、耐火構造の住棟で、計画期間内（2035年度まで）に耐用年限を迎えるものは存在しません。最も古い岸野住宅1棟でも、耐用年限を迎えるのは2039年度になります。

1) 耐用年限を超過している団地に対する判定

a グループは、1962 年度以前に建設された古い木造住宅であり、計画期間前の時点で公営住宅法による耐用年限（30 年）を既に超過しています。また、建物の安全性に係る改善も不可能であり、安全上、入居停止を行っているところです。

よって、a グループは全て「優先的な用途廃止」をする団地とし、空き家となった住宅から除却するものとします。

入居者に対しては、耐火造住宅への住替えを促すものとし、その中で住替えの住宅が不足するような場合には、民間の空き家ストックの活用（市による借上げや住宅の斡旋など）も検討し、早期に対応するものとします。

< a グループの判定結果 >

団地名	判定結果	備考
下野町	優先的な用途廃止	住替えのための耐火造住宅が不足する場合は、民間の空き家ストックの活用も検討
岡山		
下池田		
五月ヶ丘		

※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 8,500 戸存在しており、住まうビジョン・岸和田(2023～2034 年度)でもこれらの民間の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) 本市内における民間の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	12,550	4,950	4,730	230	7,600	2,030	5,570
腐朽・破損あり	3,990	1,850	1,750	100	2,140	1,050	1,090
腐朽・破損なし	8,560	3,100	2,980	130	5,460	980	4,480

資料：令和 5 年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計 34-2 表（総務省統計局）

2) 1次判定

i) 【②-1】判定について

現在の団地の需要、効率性、立地を評価し、全ての評価項目で判定基準を満たす場合は将来にわたり「維持管理する団地」とし、いずれかの評価項目で判定基準を満たさない場合は「維持管理について判断を留保する団地」とします。

評価項目		判定基準（活用に適すると判定する基準）
需 要	空き家率	空き家率 20%未満
効 率 性	高度利用 の可能性	用途地域 第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域に該当しない (絶対高さ制限がない)
		高度地区 第三種高度地区に該当する又は高度地区の指定がない
	敷地面積	敷地面積 2,000 m ² 以上を有する
立 地	利 便 性	半径 1,000m (徒歩 15 分) 以内に鉄道駅又は最寄りバス停がある

①b グループの判定

b グループは耐火造の 1990 年度以前の団地であり、下表の 4 団地が該当します。

4 団地とも需要の項目で判定基準を満たさない（八木住宅は効率性の項目も判定基準を満たさない）ことから、4 団地は全て「継続管理の判断を保留する団地」と判定します。

<b グループの判定結果>

団地名	需 要		効 率 性			立 地		判定結果
	空き家率 (%)	判定	敷地面積 (m ²)	用途地域	判定	駅等からの距離 (m)	判定	
八木	66.7	×	1,391.53	1種住居 高度地区第3種	×	100	○	継続管理の判断を 保留する団地
岸野	53.7	×	2,565.67	1種住居 高度地区第3種	○	600	○	継続管理の判断を 保留する団地
八幡	24.2	×	3,274.39	1種住居 高度地区第3種	○	400	○	継続管理の判断を 保留する団地
松ヶ丘 1～3号棟	26.4	×	7,825.00	1種住居 高度地区第3種	○	300	○	継続管理の判断を 保留する団地

②c グループの判定

c グループは、1991 年度から 2000 年度の間に建設された耐火造の団地であり、下表の 3 団地が該当します。

松風住宅は、全ての項目で判定基準を満たすことから、「継続管理する団地」と判定します。

松ヶ丘住宅 4・5 号棟及び尾生住宅は、ともに効率性の項目で判定基準を満たさず、前者は需要の項目でも判定基準を満たさないことから、2 団地とも「継続管理の判断を保留する団地」と判定します。

< c グループの判定結果 >

団地名	需要		効率性			立地		判定結果
	空き家率 (%)	判定	敷地面積 (㎡)	用途地域	判定	駅等からの距離 (m)	判定	
松ヶ丘 4・5号棟	20.0	×	4,713.09	1 低層 高度地区第1種 風致地区	×	300	○	継続管理の判断を 保留する団地
松風	18.0	○	4,255.42	1 種住居 高度地区第3種	○	1,000	○	継続管理する団地
尾生	13.3	○	4,130.96	1 低層 高度地区第1種 風致地区	×	500	○	継続管理の判断を 保留する団地

③ d グループの判定

d グループは、2001 年度以降に建設された耐火造の団地であり、下表の 3 団地が該当します。

3 団地は全て築後経過年数が短い良質な住宅団地で、全ての項目で判定基準を満たしています。よって、3 団地とも「継続管理する団地」と判定します。

< d グループの判定結果 >

団地名	需要		効率性			立地		判定結果
	空き家率 (%)	判定	敷地面積 (㎡)	用途地域	判定	駅等からの距離 (m)	判定	
あけぼの	5.6	○	4,729.44	1 種住居 高度地区第3種	○	300	○	継続管理する団地
桜台	5.9	○	4,267.43	1 種住居 高度地区第3種	○	500	○	継続管理する団地
山下	7.7	○	3,766.47	1 種住居 高度地区第3種	○	500	○	継続管理する団地

■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		効率性			立地条件				主要な改善・修繕履歴等	備考
						空き家率 R7.4.1	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	1	19	S23~28	77~72	42.1%	第一種住居地域、高度地区第3種	200/60	10,937.62㎡	不整形	700m	600m	4m未満	都市計画道路あり		廃止 55戸
松風住宅	高耐	1	78	H6~7	31~30	17.9%	第一種住居地域、高度地区第3種	200/60	4,255.42㎡	整形	1,000m		6m		R6 エレベーター更新	
松ヶ丘住宅	中耐	3	72	S63~H2	37~35	26.4%	第一種住居地域、高度地区第3種	200/60	7,825.00㎡	やや不整形	600m	300m	4m	都市計画道路あり	1号棟：R3 屋根改修 2号棟：R4 屋根改修 3号棟：R5 屋根改修	
	中耐	2	30	H3~H4	34~33	20.0%	第一種低層住居専用地域、 高度地区第1種、風致地区	80/40	4,713.09㎡	整形	600m	300m	4m	都市計画道路あり	4号棟：R7 屋根改修 5号棟：R7 屋根改修	
八木住宅	中耐	1	18	S54	46	66.7%	第一種住居地域、高度地区第3種	200/60	1,391.53㎡	整形	500m	200m	4m未満	都市計画道路あり	R4 外壁改修、 屋上防水工事	
岡山住宅	木造	1	10	S27~31	73~69	50.0%	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 32戸
あけぼの住宅	高耐	1	54	H15	22	5.6%	第一種住居地域、高度地区第3種	200/60	4,729.44㎡	整形	700m	300m	6m		R7 給水ポンプ更新	
下池田住宅	木造	1	15	S32	68	53.3%	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 35戸
五月ヶ丘住宅	木造	1	22	S33~37	67~63	54.5%	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 120戸
尾生住宅	中耐	1	30	H10~11	27~26	13.3%	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	4,130.96㎡	やや不整形	1,400m	500m	約6m		R5 給水ポンプ更新 R6 集会所屋根改修	
岸野住宅	中耐	2	54	S45	55	53.7%	第一種住居地域、高度地区第3種	200/60	2,565.67㎡	整形	900m	600m	5m		1号棟： R3 屋上防水工事 2号棟： R6 屋上防水工事	
八幡住宅	高耐	1	62	S51	49	25.8%	第一種住居地域、高度地区第3種	200/60	3,274.39㎡	整形	400m	100m	10m		R5 屋上防水工事	改良住宅 40戸 市営住宅 22戸
桜台住宅	高耐	1	68	H27	10	5.9%	第一種住居地域、高度地区第3種	200/60	4,267.43㎡	整形	1,300m	500m	8m			
山下住宅	高耐	1	65	R2	5	7.7%	第一種住居地域、高度地区第3種	200/60	3,766.47㎡	整形	900m	100m	5m			

ii) 【②-2】判定について

【②-1】の判定結果を踏まえて、更に「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」の順に判定を行い、事業手法を検討します。

具体的には、以下に示す判定基準に基づいて判定します。

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	
	避難の個別判断	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	建替または廃止の候補	
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（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	

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」と判定する。

【②-2】判定の判定結果は、次の「iii) 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）」にまとめて記載します。

iii) 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

【②-1】及び【②-2】判定の判定結果を踏まえた1次判定結果は、以下のようになります。

① b グループの判定

b グループは、【②-1】判定で全て「継続管理の判断を保留する団地」となり、【②-2】判定でもそれぞれ居住性において「改善が必要」となったことから、全てBグループとして2次判定に移行します。

②c グループの判定

松ヶ丘住宅4・5号棟及び尾生住宅は、【②-1】判定で「継続管理の判断を保留する団地」となり、【②-2】判定では居住性において「改善が必要」となったことから、Bグループとして2次判定に移行します。

松風住宅は、【②-1】判定で「継続管理する団地」、【②-2】判定では居住性において「改善が必要」となったことから、Aグループとして2次判定に移行します。

③d グループの判定

dグループは、【②-1】判定で「継続管理する団地」、【②-2】判定で「改善不要」となったことから、事業手法を「維持管理」と仮設定します。

維持管理の内容については、3次判定において改めて決定します。後述の長期的な管理の見通しと対照し、そこで予防保全的に実施していく事業が長寿命化に資する内容であれば、当該事業を個別改善事業に位置付けることも考えられます。

■ 1次判定結果まとめ

グループ	住棟名	躯体の安全性	避難の安全性	居住性					②-2判定	②-1判定	1次判定結果
				専用面積	浴室の有無	その他住戸内部	EVの有無	共用部分			
b	八木	○	○	○	○	△	×	△	改善が必要	継続管理の判断を保留	Bグループ 2次判定へ
	岸野	○	○	×	○	△	×	△	改善が必要	継続管理の判断を保留	Bグループ 2次判定へ
	八幡	○	○	○	○	△	○	○	改善が必要	継続管理の判断を保留	Bグループ 2次判定へ
	松ヶ丘 1～3号棟	◎	○	○	○	△	×	○	改善が必要	継続管理の判断を保留	Bグループ 2次判定へ
c	松ヶ丘 4・5号棟	◎	○	○	○	△	×	○	改善が必要	継続管理の判断を保留	Bグループ 2次判定へ
	松風	◎	○	○	○	△	○	○	改善が必要	継続管理	Aグループ 2次判定へ
	尾生	◎	○	○	○	○	○	○	改善が必要	継続管理の判断を保留	Bグループ 2次判定へ
d	あけぼの	◎	○	○	○	○	○	○	改善不要	継続管理	維持管理
	桜台	◎	○	○	○	○	○	○	改善不要	継続管理	維持管理
	山下	◎	○	○	○	○	○	○	改善不要	継続管理	維持管理

<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済み

居住性 専用面積：「×」複数人の居住を想定した間取りでありながら40㎡未満

その他住戸内部：「△」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

3) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判定を留保して団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

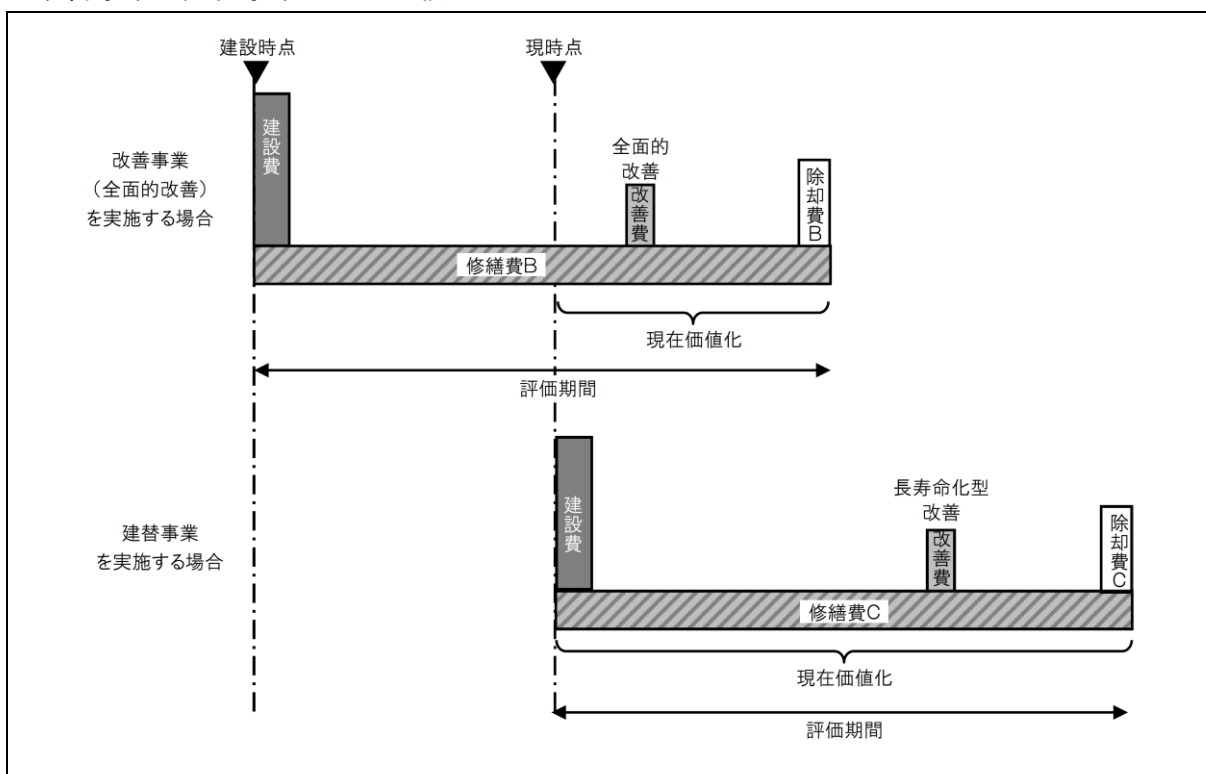
i) ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定においてAグループと判定したのは松風住宅のみです。グループ内での調整は検討する必要がないので、建替事業量試算は行わず、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCの比較により、事業手法を仮設定します。

①LCC算出方法等

- ・ LCCの算出においては、国土交通省から配布されている「LCC算定プログラム」を用います。
- ・ 原則として、改善事業よりも建替事業を実施するほうがLCCを削減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- ・ 建替事業との比較対象とする改善事業は、全面的改善事業とします。全面的改善事業については、住棟を長期的に活用する上で特に重要と思われる長寿命化改善事業及び安全性確保型改善事業を総括的に実施する改善事業であると仮定します。
- ・ 評価期間は建替事業及び改善事業とも70年とします。

■改善事業と建替事業のLCC比較イメージ



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02、05

②全面的改善の費用について

今回想定する全面的改善事業には、安全性確保型改善事業であるエレベータ更新を要素として含めています。

一方、松風住宅は、2024年度から2025年度にかけてエレベータ更新を実施したところです。そのため、既に実施した個別改善事業を考量し、松風住宅における全面的改善の費用を以下のとおりとします。

■松風住宅における全面的改善の費用

全面的改善事業の要素として想定する改善項目	改善の費用 (千円/戸)	備考
屋上防水	720	
外壁塗装等	1,200	
給水管、給湯管	250	
排水設備	600	
EV更新	-	個別改善事業として実施済
合計	2,770	

③建替事業における建設費について

建替事業を実施する場合の建設費は、「令和7年度における住宅局所管事業等に係る標順建設費等について（令和7年3月31日付け国住備第599号、国住整第222号、国住市第101号国土交通事務次官通知）」の主体附帯工事費とします。

建設費（主体附帯工事費） = 25,020 千円/戸 [高層耐火（6～10階）、地区：都市、地域区分：6]
--

④LCCの比較結果

建替事業を実施した場合と改善事業を実施した場合のLCCの比較結果は、以下のとおりです。

■松風住宅のLCC比較結果

種別	経過年数	建設年度	全面的改善の実施時期	全面的改善実施後の供用年数	全面的改善の費用 (千円/戸)	LCC (千円/戸)
建替	0年	R7	-	-	-	452
全面的改善	31年	H6	R8年度 (2026年度)	39年	2,770	408

⑤ Aグループの事業手法の仮設定

上記④の結果を踏まえて、Aグループである松風住宅の事業手法を仮設定します。

建替事業よりも改善事業を実施するほうがLCCを縮減できるため、事業手法は「改善」と仮設定します。

<松風住宅 建替モデル>

■住棟諸元

団地名	松風住宅
住棟番号	-
戸数	78
構造	高層
建設年度	H37
建設年代	H27
モデル住棟	H27高層
経過年数	0

評価時点(和暦)	H37
----------	-----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	720,000 円/戸	36年
外壁塗装等	1,200,000 円/戸	36年
給水管、給湯管	250,000 円/戸	35年
排水設備	600,000 円/戸	30年
計	2,770,000 円/戸	-

除却費	1,500,000 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)	6,549,908 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)	679,454 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+⑦-1-⑦-2))	5,870,454 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	2,770,000 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)	716,189 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	25,020,000 円	令和7年度における住宅局所管事業等に係る標準建設費の額
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)	452,900 円/戸・年	-

<松風住宅 全面的改善>

■住棟諸元

団地名	松風住宅
住棟番号	-
戸数	78
構造	高層
建設年度	H6
建設年代	H7
モデル住棟	H7高層
経過年数	31

評価時点(和暦)	H37
----------	-----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善	2,770,000 円/戸	31 年
計	2,770,000 円/戸	-

除却費	1,500,000 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)	4,920,270 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)	1,780,662 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+⑦-1-⑦-2))	9,455,201 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	2,770,000 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)	2,770,000 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)	16,042,000 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	0.217	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)	324,931 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)	408,459 円/戸・年	-

ii) 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5団地（八木住宅、岸野住宅、八幡住宅、松ヶ丘住宅、尾生住宅）を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、更に事業手法を仮設定します。

①将来的な公営住宅等のストック量との比較考量

「6（1）ストック推計」では、目標年次の2035年度において、公営住宅等は2,012戸の供給過多になると試算されています。

一方、同推計で市営住宅の目標管理戸数は531戸となっていますが、これはBグループの5団地すべてを継続管理すると仮定した数字になります。

しかしながら、前述のとおり公営住宅等は供給過多であると試算されており、将来的にストックが余剰すると見込まれていることから、当該余剰分と市営住宅の管理戸数を比較考量すると、Bグループについては、各団地の状況に応じて、将来的に他団地との集約等により用途廃止することも想定すべきであると考えられます。

②Bグループの事業手法の仮設定

上記①および1次判定の結果を踏まえて、Bグループの各団地の事業手法を以下のように仮設定します。

<八木住宅>

1次判定では、需要と効率性の項目で判定基準を満たさず、継続管理の判断が保留になっています。

一方、エレベータがなく、その他の居住性にもやや問題はありますが、躯体や避難の安全性は確保されており、母子世帯向けの特定目的住宅という市営住宅の中でも特別な位置づけであることから、「継続管理する団地」と判定します。

2022年度に外壁と屋上防水の改修工事を実施していますが、排水共用管の改修が必要な状況にあることから、事業手法は「改善」と仮設定します。

<岸野住宅>

1次判定では、需要の項目で判定基準を満たさず、継続管理の判断が保留になっています。

躯体の安全性を確認できず募集停止し、耐震診断により安全性を確認したものの、居住性の問題や、計画期間満了の4年後である2039年度には耐用年限を迎えることから、現在も募集停止を継続しています。居住性については、1戸の専用面積が40㎡未満で、エレベータがなく、その他全般的に問題があります。将来的にストックが余剰すると見込まれている状況も勘案し、「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定します。

2020年度に1号棟、2024年度に2号棟の屋上防水の改修工事を実施していますが、外壁が劣化した状態にあるため、事業手法は「改善し当面維持管理」と仮設定します。

＜八幡住宅＞

1次判定では、需要の項目で判定基準を満たさず、継続管理の判断が保留になっています。

一方、居住性にやや問題はありますが、エレベータはあり、耐震改修によって躯体の安全性も確保されています。改良住宅の建設の背景なども踏まえると、「継続管理する団地」と判定すべきと考えられます。

2023年度に屋上防水の改修工事を実施していますが、外壁がかなり劣化した状態にあることなどから、事業手法は「改善」と仮設定します。

＜松ヶ丘住宅1～3号棟＞

1次判定では、需要の項目で判定基準を満たさず、継続管理の判断が保留になっています。

一方、エレベータがなく、居住性にやや問題はありますが、躯体や避難の安全性には特に問題ありません。目標管理戸数も踏まえ、「継続管理する団地」と判定します。

2021年度から2023年度にかけて3棟とも傾斜屋根の改修工事を実施していますが、引き続き経年変化への対応が必要なことから、事業手法は「改善」と仮設定します。

＜松ヶ丘住宅4・5号棟＞

1次判定では、需要と効率性の項目で判定基準を満たさず、継続管理の判断が保留になっています。

一方、エレベータがなく、居住性にやや問題はありますが、躯体や避難の安全性には特に問題ありません。目標管理戸数も踏まえ、「継続管理する団地」と判定します。

2025年度に傾斜屋根の改修工事を実施していますが、引き続き経年変化への対応が必要なことから、事業手法は「改善」と仮設定します。

＜尾生住宅＞

1次判定では、効率性の項目で判定基準を満たさず、継続管理の判断が保留になっています。

一方、エレベータがあり、居住性には何ら問題がありません。2023年度には給水方式が直結方式に更新され、居住性は更に向上しています。躯体や避難の安全性にも問題がないため、「継続管理する団地」と判定します。

2024年度には集会所の屋根の改修工事が実施されていますが、住棟の屋根改修が必要な状況にあることなどから、事業手法は「改善」と仮設定します。

iii) 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

以上の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法を仮設定します。結果は下表のとおりです。

■ 2次判定結果まとめ

新規 整備		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	優先的 な改善	優先的 な建替	優先的な建替
-	継続管理 する団地	・あけぼの ・桜台 ・山下		・松風 ・松ヶ丘 ・八木 ・尾生 ・八幡	-	-	-	-
	当面管理 する団地 (建替を 前提とし ない)	当面 維持 管理	用途 廃止	改善し 当面維持管理	用途 廃止	優先的 に改善 し維持 管理	優先的 な用途 廃止	優先的な 用途廃止
		-	-	・岸野	-	-	-	-

4) 3次判定

3次判定においては、以下の3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。

なお、1次・2次判定の結果、集約や再編等の検討対象となりえる団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は存在しないため、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は行わないものとします。

i) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。

事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は事業実施時期を調整し、改めて事業実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

事業実施時期や事業費は精緻に設定することが困難であるため、以下のように仮定をおいて検討し、最終的な事業実施時期と年度別事業費を決定します。

- ・建設年代順に住棟毎に改善事業を実施することを原則としますが、過去の改修履歴や修繕周期も参考にしながら、実施時期を調整します。
- ・木造住宅は空き家となった住宅から除却することになりますが、実施時期が集中しないように分散させつつ、本計画期間内（2035年まで）に全てを除却するよう調整します。
- ・中長期的な期間内に耐用年限に達する耐火造住宅については、耐用年限に達した時点での入居者の状況等を考慮して個別に事業手法を検討する必要があるため、用途廃止事業を念頭にしつつ、今回は事業費を設定しません。
- ・仮設定した事業費は下表のとおりです。

事業手法		事業費 (数字の単位は千円)	備考
屋根改修（アスファルトシングル葺）	3～4階	1,200/戸	
	6階	720/戸	3～4階の約6割
長尺金属板葺	高層	200/戸	あけぼの住宅
屋上防水	3～5階	1,000/戸	
	高層	600/戸	3～5階の約6割
最上階底防水	高層	100/戸	あけぼの住宅
外壁改修（シーリング改修等含む）		1,200/戸	
給水ポンプ改修	加圧ポンプ	2,400/基	
	直結増圧ポンプ	3,600/基	
給水管改修		250/戸	
排水管改修		600/戸	
エレベータ改修	高層	27,000/戸	階段昇降時の入居者補助業務を含む
	低層	20,000/戸	
除却（木造住宅）		400/戸	

ii) 長期的な管理の見直しの作成

決定した事業実施時期と年度別事業費を基に作成した、全住棟の概ね 30 年程度の長期的な管理の見直しは次ページの表のとおりです。

なお、事業実施時期の設定にあたっては、後述する「8-2 計画修繕の実施方針」の「修繕周期の目安」を参照しています。

iii) 計画期間における事業手法の決定

計画期間内の事業実施予定は、下表のとおりとなります。

なお、1次判定で事業手法を「維持管理」と仮設定した3団地（あけぼの住宅、桜台住宅、山下住宅）のうち、あけぼの住宅と桜台住宅については、長期的な管理の見通しを踏まえ、個別改善事業を実施するものとしています。

■ 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	597 戸	
・ 新規整備事業予定戸数	0 戸	
・ 維持管理予定戸数	531 戸	
うち計画修繕対応戸数	65 戸	山下
うち改善事業予定戸数	466 戸	
個別改善事業予定戸数	466 戸	岸野、八幡、八木、松ヶ丘、松風、尾生、あけぼの、桜台
全面的改善事業予定戸数	0 戸	
・ 建替事業予定戸数	0 戸	
・ 用途廃止予定戸数	66 戸	

8 長寿命化のための事業等に関する実施方針

8-1 点検の実施方針

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施します。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、その他、法定点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行うものとします。

点検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。

8-2 計画修繕の実施方針

ストック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、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、実施時期を調整するなど、効率的に修繕を実施します。

また、将来の修繕や改善等の実施に向け、修繕した内容をデータベース化し、履歴を蓄積していきます。

修繕周期の目安について、次ページに示します。

■修繕周期の目安

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期 (年)	備考 (想定する修繕工事の仕様等)	出典等
屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋	補修	12	伸縮目地打替、保護コンクリート部分補修	①
		修繕	24	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	
屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	補修	12	塗膜防水の上、保護塗装(かぶせ方式)	①
		撤去・新設	24	既存防水層を全面撤去の上、下地調整、露出アスファルト防水等	
傾斜屋根	アスファルトシングル	修繕	-	破損修繕	②
		更新	40		
	アスファルトシングル	補修	10~15	屋根塗装、板金交換等	③
		撤去・更新	20~30	全面撤去の上、葺き替え	
	長尺金属板	修繕	-	破損修繕	②
		更新	40		
バルコニー防水	バルコニー床	修繕	18	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等	①
外壁塗装	外壁、手摺等	塗替	18	高圧洗浄の上、下地調整、仕上塗材塗り	①
シーリング	外壁目地、建具周り、スリッパ等	打替	18	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替	①
鉄部塗装	鋼製手摺等	塗替	6	下地処理の上、塗装	①
	鉄鋼面一般塗装	更新	10	塗替え ※高耐久塗装の場合は20年	②
建具関係	玄関ドア、共用部ドア	取替	36	撤去又はかぶせ工法(動作点検、金物取替等は@12年)	①
	窓サッシ、面格子等	取替	36	撤去又はかぶせ工法(動作点検、金物取替等は@12年)	①
金物類	集合郵便受、掲示板等	取替	24	取替	①
	階段ノリツップ、避難ハッチ、物干金物等	取替	24	取替	①
住設機器等	浴室ユニット	取替	25		①
	分電盤	取替	15		①
	給湯器、バランス釜	取替	15		①
	換気扇	取替	20		①
給水管	共用給水立管	取替	20	硬質塩ビ管	①
	専用給水枝管	取替	35	硬質塩ビライニング鋼管	①
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	オーバーホール	①
		取替	15		①
雑排水管(屋内)	共用雑排水立管	取替	20	配管用炭素鋼鋼管	①
	専用雑排水枝管	取替	30	硬質塩ビ管、硬質塩ビライニング鋼管等	①
污水管(屋内)	共用污水立管	取替	30	配管用炭素鋼鋼管、硬質塩ビ管、硬質塩ビライニング鋼管等	①
	専用污水枝管				
雨水樋	立て樋	取替	30	硬質塩ビ管	①
ガス管(屋内)	ガス管	取替	30	配管用炭素鋼鋼管	①
電灯設備	共用廊下等の照明器具、配線器具、非常照明、外灯等	取替	15		①
昇降機	カゴ内装、扉、三方枠	補修	15		①
	全構成機器	取替	30		

出典等 ①：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定版) 国土交通省住宅局 平成28年

②：令和5年版 建築物のライフサイクルコスト 建築保全センター

③：製造メーカー等の公開資料

8-3 改善事業の実施方針

1) 改善事業類型毎の実施方針

改善事業類型毎の実施方針は下表のとおりです。

事業区分	実施方針	実施内容（例）
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を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 間取の改修 ・ 3カ所給湯への改修 ・ 流し台の更新 ・ 給水ポンプの改修
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を進めます。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
安全性確保型	防犯性や防災上の視点から、安全性に配慮した改善を行います。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震改修 ・ 既存エレベータの改修
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。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁、シーリング等の改修 ・ 傾斜屋根の改修 ・ 屋上防水の改修 ・ 屋内給排水管の更新
脱炭素社会対応型	脱炭素化を推進する観点から、断熱化等の省エネルギー化に資する改善を行います。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 省エネルギー性能の高い設備への交換（共用部分の LED 照明器具への交換）
子育て世代支援型	子育て世代の優先入居を行うための改善を行います。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共用部分等の子どもの転落防止に資する改修

※実施内容は例であり、同じ工事でも別の目的で実施する場合もある。例えば、外壁改修は、安全性確保型、長寿命化型、脱炭素社会対応型のいずれにもなり得る。

2) 改善事業を実施する住棟

改善事業を実施する対象は、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、10 年以上 20 年未満の住棟についても、住棟の状況に応じて実施するものとします。

3) 効率的な実施

「8-2 計画修繕の実施方針」でも述べていますが、改善工事費低減等が期待できる場合には、修繕周期の目安に関わらず、同時に実施するものとします。

①住戸内の改善

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、原則として空き家を対象に、状況に応じて実施します。

②外壁改修工事と屋根改修工事又は屋上防水改修工事

改善工事費低減が期待できるため、同時に実施することが合理的と考えられます。

③給水管改修工事と排水管改修工事

改善工事費低減が期待できるため、同時に実施することが合理的と考えられますが、住棟の構造によっては、改善事業の工事を実施するために住戸内への立ち入り作業が必要となる場合があります。その場合には工事中の居住者の在宅を必要とし、また、工事中は同一系統での水の使用もできなくなります。

事業の実施にあたっては、事前に居住者との合意形成を図り、工事の内容や実施日の周知、工程管理を徹底するものとします。

4) エレベータの設置

階段室型住棟にエレベータを設置する場合、エレベータの利用効率の向上や完全なバリアフリーを目指すため、片廊下（及び階段室）を増設して設置するパターンを基本とします。

エレベータのない住棟は、松ヶ丘住宅1号棟～5号棟、八木住宅、岸野住宅です。

岸野住宅は、耐用年限まで20年未満である他、PC構造のため片廊下増設に伴う身体開口が困難なため、エレベータの設置は不可と判断されています。

松ヶ丘住宅の4号棟は、敷地の状況等から法的対応が困難なため、エレベータの設置は不可と判断されています。

残りの住棟についても、エレベータの設置スペースや法的対応等の詳細な検証が必要であり、早期のエレベータの設置は難しいと考えられます。

以上から、計画期間においては、エレベータの設置の事業は行わない方針とします。

なお、エレベータ設置に伴う管理費の増額などについて居住者全員の合意を得る必要があるほか、入居したまま工事ができないため仮移転も必要になるなど、他にも多く課題が残ります。

5) 共用部のLED化

電灯器具は事後保全の対象とし、既存の電灯器具を最大限利用しながら更新時に順次LED照明に切り替えていきます。

6) その他

過去の修繕履歴や劣化状況、修繕周期等との整合を図りながら、必要となる改善事業を実施していきます。

8-4 建替事業の実施方針

計画期間内は、改善事業によって既存ストックの長寿命化を図りストックを充足させるため、建替事業は実施しません。

9 長寿命化のための事業実施予定

計画期間内の事業実施予定は、以下の様式1～3で示します。

(1) 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

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 地産賃貸住宅 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縮減効果(千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035				
松風住宅	1	78	高耐7	H6	R7		屋根改修(長) 外壁改修(長)					給水ポンプ(居)	排水管改修(長) 給水管改修(長)						9,939	
松ヶ丘住宅	1	24	中耐4	S63	R5				外壁改修(長)				排水管改修(長) 給水管改修(長)						2,345	
松ヶ丘住宅	2	24	中耐4	H1	R5				外壁改修(長)				排水管改修(長) 給水管改修(長)						2,169	
松ヶ丘住宅	3	24	中耐4	H2	R5					外壁改修(長)			排水管改修(長) 給水管改修(長)						2,137	
松ヶ丘住宅	4	18	中耐3	H3	R5						外壁改修(長)			排水管改修(長) 給水管改修(長)					1,524	
松ヶ丘住宅	5	12	中耐3	H4	R5							外壁改修(長)			排水管改修(長) 給水管改修(長)				1,108	
八木住宅	1	18	中耐3	S54	R5		排水管改修(長) 給水管改修(長)			給水ポンプ(居)									1,861	
あけぼの住宅	1	54	高耐10	H15	R6					最上階 応防水(長) 外壁改修(長)			排水管改修(長) 給水管改修(長) EV改修(安)						7,594	
尾生住宅	1	30	中耐3	H10	R6		屋根改修(長)	外壁改修(長)	EV改修(安)				排水管改修(長) 給水管改修(長)						3,438	
岸野住宅	1	30	中耐5	S45	R6					外壁改修(長)									748	計画前モデルの使用期間：60年と設定
岸野住宅	2	24	中耐4	S45	R6					外壁改修(長)									599	計画前モデルの使用期間：60年と設定
八幡住宅(公営)	1	22	高耐7	S51	R7														1,756	計画前モデルの使用期間：55年と設定
八幡住宅(改良)	1	40	高耐7	S51	R7			給水ポンプ(居)	外壁改修(長)										3,192	計画前モデルの使用期間：55年と設定
桜台住宅	1	68	高耐6	H27	R5						給水ポンプ(居)						外壁改修(長)		9,119	
山下住宅	1	65	高耐6	H32	R6												給水ポンプ(修繕)			長寿命化型改善事業なし
下野町住宅	-	19	木造	S23																用途廃止
岡山住宅	-	10	木造	S30																
下池田住宅	-	15	木造	S32																
五月ヶ丘住宅	-	22	木造	S33																

※計画修繕・改善事業の内容 (長):長寿命化型 (安):安全性確保型 (居):居住性向上型 (修繕):計画修繕
 ※建設年度:建設年度が複数年度にまたがる場合は古い年度を記載。
 ※改良住宅:八幡住宅(改良)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。

(2) 【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名 岸和田市

住宅の区分 公営住宅 特定公共 地優賃 賃貸住宅 (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			
予定なし									

(3) 【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)

事業主体名: 岸和田市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共 地優賃 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	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035			
五月ヶ丘住宅	集会所	H6															用途廃止
松ヶ丘住宅	集会所	H1							外壁改修								
あけぼの住宅	集会所	H15							外壁改修 屋上防水								
尾生住宅	集会所	H10				外壁改修											
岸野住宅	集会所	H10															
桜台住宅	集会所	H27														外壁改修	
山下住宅	集会所	H32															

10 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する市営住宅について、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出します。

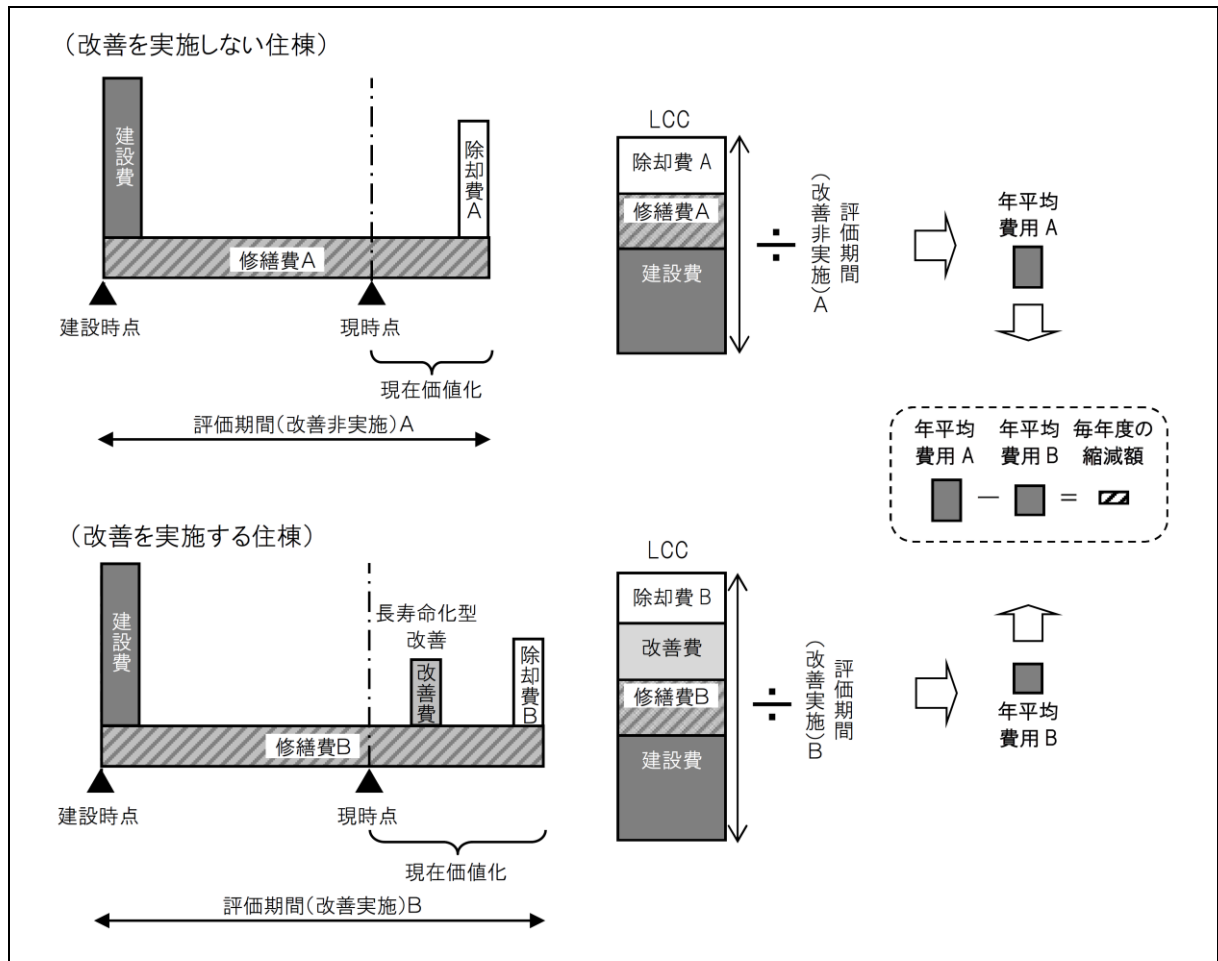
LCCの算出にあたっては、国土交通省より配布されたLCC算出プログラムを使用しています。

算出したLCCの縮減効果については、「9（1）【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧」の該当欄に記載しています。

（1）LCCの縮減効果の算出の基本的な考え方

改善事業を実施する市営住宅を対象としたLCCの縮減効果の算出の基本的な考え方は、次のとおりです。

■LCCの算出イメージ



(2) LCC の縮減効果の算出方法

$$\text{LCC 縮減効果} = \text{① LCC (計画前)} - \text{② LCC (計画後)} \quad [\text{単位：千円/棟・年}]$$

$$\text{① LCC (計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*1}}{\text{評価期間 (改善非実施)}} \quad [\text{単位：千円/棟・年}]$$

※1：(建設費+修繕費+除却費)は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。

$$\text{② LCC (計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*2}}{\text{評価期間 (改善非実施)}} \quad [\text{単位：千円/棟・年}]$$

※2：(建設費+改善費+修繕費+除却費)は長寿命化計画に基づく改善事業(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。

	LCC (計画前)	LCC (計画後)
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。	
改善費	-	長寿命化計画に基づく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改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額 ^{※3}
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 ^{※3}	建設後、評価期間(改善実施)末までに実施した修繕工事費 ^{※3}
	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。ここでは、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いる。	
除却費	評価期間(改善非実施)末に実施する除却工事費 ^{※3}	評価期間(改善実施)末に実施する除却工事費 ^{※3}
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。	(改善実施) 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)

※3：現時点以後、将来に発生するコストについては、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化する。

(3) LCC の算出

長寿命化型改善を実施する住棟については、前述した LCC の縮減効果の算定の基本的な考え方にに基づき、以下のような条件を設定して 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 年と設定
- ・ 改善事業実施時点で使用期間が 50 年を超えている住棟については、個別に使用期間を設定
岸野住宅：60 年、八幡住宅：55 年

<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 年と設定
- ・ 使用期間中に実施する長寿命化型改善は「8-3 改善事業の実施方針」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
- ・ 想定した主な事業費は、3 次判定で仮設定したものを使用
- ・ 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

算出した結果、長寿命化型改善事業を実施するすべての住棟で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。

次ページに長寿命化型改善モデルとして松ヶ丘住宅 1 号棟の LCC 縮減効果の算出例を掲載しています。

<LCC 算定モデル 松ヶ丘住宅 1号棟>

■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	S63
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	37

評価時点(和暦)	H37
----------	-----

■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		
床防水		
外壁塗装等	1,200,000 円/戸	40 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	250,000 円/戸	43 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	600,000 円/戸	43 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2,050,000 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
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1	40 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	43 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	1	43 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3	—

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)	7,065,019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)	1,592,213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	8,657,232円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	10,908,900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	0.601	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)	600,574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)	403,334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)	2,538,875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)	1,132,808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+⑦-1-⑦-2))	8,471,086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	2,050,000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)	1,738,563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)	10,908,900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	0.274	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)	274,094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)	305,609円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	97,725円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,345,398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

11 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

個別の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。

(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による事業推進

木造住宅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) 用途廃止予定の団地跡地の活用

廃止を予定している木造住宅団地跡地等については、本市の住宅政策等を踏まえた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。

岸和田市営住宅ストック総合活用計画
(長寿命化計画)

2026年3月

■発行 大阪府岸和田市

〒596-8510

岸和田市岸城町7番1号

TEL：0724-23-2121（代表）

■編集 まちづくり推進部住宅政策課
