

京田辺市営住宅長寿命化計画

【概要版】

令和5年3月

京 田 辺 市

1. 京田辺市営住宅長寿命化計画の背景・目的・計画期間

1. 計画の背景・目的

既存ストックの計画的な修繕・改善により更新コスト縮減をはかるため、平成 30 年 3 月に策定した「京田辺市営住宅長寿命化計画」について、国の「策定指針」では概ね 5 年ごとに定期的に見直しを行うこととされており、また本計画が令和 4 年度に 10 年計画の中間時期を迎えること等から、内容の見直し、改定を行うものである。

2. 計画の期間

本計画期間は、改めて実施した住宅実態調査の結果を反映し、かつ国の「策定指針」により 10 年間以上とする必要があることから、令和 5（2023）年度から令和 14（2022）年度までの 10 年間とする。

また、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね 5 年ごとに定期的に見直しを行うこととする。

3. 近年の動向

- ・新たなセーフティネット制度の創設
- ・脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策のあり方
- ・SDGs への対応

2. 市営住宅ストックの状況

京田辺市では、市営住宅を 12 団地、234 戸管理している。

●市営住宅ストック現況からの反映事項

市営住宅ストックの現況から計画に反映すべき事項をまとめると、次のようになる。

①建設年度について

建替対象となる古い団地が少ないので、長寿命化や居住性向上、バリアフリー化等を検討する。

②耐用年数超過団地について

第 2 ことぶき団地は用途廃止とし、当面の間、倉庫として利用する。

③住戸専用面積、住戸タイプについて

住戸面積の拡大はさほど必要とされず、住戸内のバリアフリー化や居住性向上等を検討する。

④住戸面積規模と世帯人数との関係について

適正な面積住戸等への移動を検討する。

⑤中層団地のエレベーターについて

設置予定の団地でのアンケート調査により、設置取止めとする。

（府営住宅の設置基準では、既に設置されてされている三山木団地以外は全住棟が対象外となる。）

⑥高齢者の急増について

高齢単身世帯をはじめ増加する高齢者に対応し、バリアフリー化等住みやすくする改善や福祉施策との連携を検討する。

⑦収入超過者について

収入超過者に対し適切に明渡しを促す等、一層の取組を行う。

3. 住宅実態調査

●団地別実態調査結果のまとめ

本計画を検討するにあたり、各団地について、住棟外部の老朽状態やバリアフリー状態及び住戸内部の状態を把握するため目視調査等を実施した。その調査内容と結果の概要を以下に示す。

①住棟外部の調査内容と結果

下表のうち「×」「△」が本計画への検討対象となる。

No	団地名	老朽状態（老朽度）						バリアフリー					耐震性	住棟型式と階数
		外壁	屋根・屋上	外部窓	バルコニー・外部窓の手すり（塗装）	階段室手すり（塗装）	住棟設備配管（塗装）	階段室・住棟へのアプローチの段差	外廊下補助手すり	エレベーター	無階段室の手すりの有			
								有無	府営住宅設置基準					
1	第2ことぶき	△	×	○	—	—	—	×	—	—	—	—	○	長屋型平屋建
2	南山	○	○	○	○	—	○	×注1	×	×	対象外	×	○	片廊下型3階建
3	西羅	○	○	○	○	○	○	×注1	×	×	対象外	○	○	片廊下型4階建
4	谷ノ上	○	○	○	○	○	○	×注1	×	×	対象外	○	○	片廊下型4階建
5	大住	○ H31改善	○ H31	○	○ H31	○ H31	○ H31	×注2	—	×	対象外	○	○	階段室型3階建
6	谷垣内	○ R2改善	○	○	○	○ R2	○ R2	○	—	×	対象外	○	○	階段室型3階建
7	興戸第1期A・B	○	○	○	○	○ R3	○ R3	○	—	×	対象外	○	○	階段室型3階建
	興戸第1期C	○ R3改善	○	○	○	○ R3	○ R3	○	×	×	対象外	○	○	片廊下型3階建
8	興戸第2期G	○	○	○	○	○ R4	○ R4	○	—	×	対象外	○	○	階段室型3階建
	興戸第2期H	○ R4改善	○	○	○	○ R4	○ R4	○	—	×	対象外	○	○	片廊下型3階建
9	興戸第3期	×	△	○	△	×	△	○	—	×	対象外	○	○	階段室型3階建
10	一休ヶ丘第1期	△	○	○	○	×	△	○	—	×	対象外	○	○	階段室型3階建
11	一休ヶ丘第2期	△	○	○	○	○	○	○	—	×	対象外	○	○	階段室型3階建
12	三山木	△	△	○	○	○	○	○	○	○	対象内	○	○	片廊下型5階建
		外壁と同時に												

注1) 南山、谷ノ上、西羅の住棟へのスロープ設置は、平面的なスペースの狭さから困難であるが、アンケートにより要望を確認する。

注2) 大住団地の住棟階段室前のスロープ設置は、平面、立面的なスペースの狭さから困難である。

注3) 南山、谷ノ上、西羅へのエレベーター設置についてアンケートにより要望を確認する。

【色の凡例】 改善工事实施で良好となった箇所(過去5年間)

 前回から悪化した改善対象箇所

 前回と状態が同程度の改善対象箇所

【判定区分】

記号	老朽状態（老朽度）	バリアフリー状態
×	全体的に劣化がやや進んでおり、早期の改修が必要	段差が有り、またエレベーターや手すりが無い状態
△	劣化や汚れが一部にみられる程度で、10年内には改修が必要	—
○	全体的に良好であり、10年内での改修は不要	段差がほとんど無く、またエレベーターや手すりがある状態
—		設置の対象外

府営住宅におけるエレベーター設置基準 5階建・片廊下型の1棟当り30戸以上を対象

(出典：京都府)

②住戸内の調査内容と結果

下表のうち「×」が本計画への検討対象となる。

		福祉対応				浴槽の高齢者対応	設備状況		備考
		手すり設置 (浴室)	手すり設置 (便所)	手すり設置 (洗面)	手すり設置 (玄関ホール)		3 点給湯		
1	第2ことぶき	○	○	○	×	○	○		
2	南山	○	×	×	×	○	○		
3	西羅	○	×	○	×	○	○		
4	谷ノ上	○	×	○	×	○	○		
5	大住	○	×	×	×	○ H30改善	○ H30改善		
6	谷垣内	○	×	×	×	○	○		
7	興戸第1期	○	×	×	×	○	○		
8	興戸第2期	○	×	×	×	○	○		
9	興戸第3期	○	×	○	×	○	○		
10	一休ヶ丘第1期	○	○	○	×	○	○		
11	一休ヶ丘第2期	○	○	○	×	○	○		
12	三山木	○	○	○	×	○	○		

【判定区分】	記号	福祉対応	設備状況
	×	福祉対応していない	整備されていない
	○	福祉対応している	整備されている

4. 市営住宅入居者アンケート調査

●アンケート結果からの反映事項

アンケート調査の結果から計画に反映すべき事項をまとめると、次のようになる。

① 住宅に関する不満について

住宅に関する「不満はない」が第1位となっている。

② 住宅周辺に関する不満について

「日常の買い物の便」や「交通の便」については、全市的な施策としての検討が必要である。

通路上駐車については、別途、適正管理のための対策を実施する。

③ 近くに整備してほしい施設について

駐車場整備の要望が多い団地では、駐車場の有効利用等を検討する。

④ 居住継続意向と継続理由について

大部分の方が「居住継続」を希望していることから、今後高齢単身世帯の増加をはじめ高齢化が一段と進むため、各団地での高齢者対応が必要となる。

また西羅団地では「近所付き合いが良い」、大住団地では「買い物の便利さ」など団地によって評価項目が異なっており、団地の特性を踏まえた入居募集を行うことも考えられる。

⑤ 建替えや改修への考え方について

南山団地、興戸団地第2期では改修工事の効果が認められる。

5. 長寿命化に関する基本方針

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・データ管理に関する方針

①市営住宅ストックの状況を把握するため、現在、法定点検の対象となる住棟は存在していないが、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施する。さらに、日常点検は、年に一度程度実施することを基本とする。

②上記の点検結果等を踏まえ、効率的かつ効果的に修繕・改善を実施する。また、予防保全的な観点から、将来的に計画修繕についても検討する。

③市営住宅の建物管理データを団地別・住棟別に整理する。

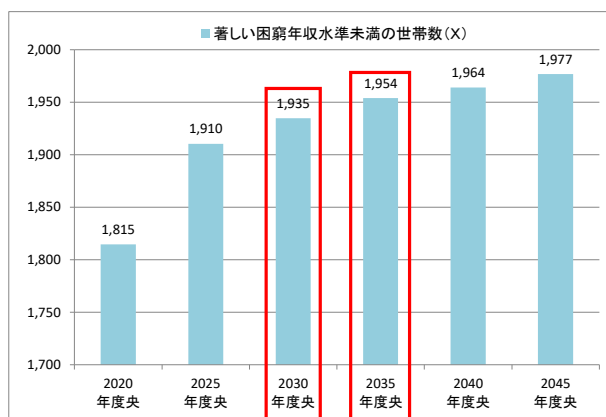
④市営住宅の修繕・改善内容等のデータを整備し管理する。

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に関する方針

- ① 予防保全的な維持管理や計画修繕及び耐久性の向上等を図る改善事業を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図る。
- ② 上記の取組等により、修繕周期の延長等によってライフサイクルコストの縮減を図る。
- ③ 改善事業については、外壁や屋根等の機能向上を優先させることで躯体の長寿命化を図り、効果的・効率的なライフサイクルコストの縮減を行う。
- ④ 改善事業を行うに当たっては、カーボンニュートラルの実現に向けた省エネ対策等の検討を行う。

6. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

＜確保要配慮者（著しい困窮年収未満の世帯）の推計値＞



「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（令和3年：国土交通省）」による算定

上記推計からみた将来ストック量の想定

- ・ ストック推計による「著しい困窮年収未満の世帯数」は、令和7（2025年度）には1,910世帯、令和12（2030年度）には1,935世帯と推計され、市営住宅と府営住宅の合計公営住宅戸数の2030年度予定1,406戸を2030年には529戸上回ることが想定されるが、民間賃貸住宅との連携による公的賃貸住宅を補完する住宅セーフティネットの活用等により、住宅供給量が104戸余る結果となる。将来的に耐用年数を超えた建物については、集約・再編又は用途廃止について検討を行う。

		2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2050年度
需要	著しい困窮年収水準未満の世帯数：A	1,815	1,910	1,935	1,954	1,964	1,977
供給可能量	市営住宅	234	231	231	231	231	231
	府営住宅	1,175	1,175	1,175	1,175	1,175	1,175
	公営住宅計：B	1,409	1,406	1,406	1,406	1,406	1,406
	需要(A)と公営住宅計(B)の差	-406	-504	-529	-548	-558	-571
	連携可能な民間賃貸住宅：C	633	633	633	633	633	633
	供給可能量計：D(B+C)	2,042	2,039	2,039	2,039	2,039	2,039
	需要(A)と供給可能量計(D)の差	227	129	104	85	75	62

※連携可能な民間賃貸住宅とは、公営住宅と同規模、同賃貸料、および耐震性を有している賃貸住宅を「住宅・土地統計調査」より抽出している。(2020年度の推計結果で633戸が対応可能)

※2025年は廃止予定である第2ことぶき3戸を除く

※連携可能な民間賃貸住宅については、経年変化はないものと仮定している。

■ 1次判定～3次判定の判定結果のまとめ（団地別事業手法の選定一覧表）

団地名	建設年度	経過年数	耐用年限	構造	階数	棟数	戸数	主な改善実績	② 1次判定								1次判定結果		
									②-1 社会的特性				②-2 物理的特性						
									需要	効率性	立地	判定結果	安全性(躯体)	安全性 避難	居住性				
															基本	バリアフリー			
1	第2 ことぶき	H5	29	2023	S簡易耐火 長屋型式	1	1	3		×	○	○	判断 留保	○	○	×	×	B2	改善、建替、 又は 用途廃止
2	南山	S47	50	2042	RCラーメン (増築PC) 片廊下型 EV無	3	1	21	S62 増築 H17 屋上防 H27 耐震補 H28 外壁等 H29 浴槽 H29:3 給湯	○	○	○	継続 管理	○	○	○	△	A2	改善、 又は建替
3	西羅	S49	48	2044	RCラーメン 片廊下型 EV無	4	1	18	H7:3戸2+ ユニットバス H26 耐震補 H28 外壁等 +屋上防水	○	○	○	継続 管理	○	○	○	△	A2	改善、 又は建替
4	谷ノ上	S51	46	2046	RCラーメン 片廊下型 EV無	4	1	18	H8:3戸2+ ユニットバス H25 耐震補 H29 外壁等 +屋上防水	○	○	○	継続 管理	○	○	○	△	A2	改善、 又は建替
5	大住	S61	36	2056	RC壁式 階段室型 EV無	3	4	24	H30 内装+ 浴室 H31 外壁+屋 根+機械+電 気+受水槽等	○	○	○	継続 管理	○	○	○	△	A2	改善、 又は建替
6	谷垣内	H6	28	2064	RC壁式 階段室型 EV無	3	1	18	R2 外壁+樋+ 機械+電気+ 受水槽等	○	○	○	継続 管理	○	○	○	△	A2	改善、 又は建替
7	興戸 第1期	H5	29	2063	RC壁式 AB 階段室型 C 片廊下型 EV無	3	3	27	R3 外壁+樋+ 機械+電気等	○	○	○	継続 管理	○	○	○	△	A2	改善、 又は建替
8	興戸 第2期	H7	27	2065	RC壁式 G 階段室型 H 片廊下型 EV無	3	2	21	R4 外壁+樋+ 機械+電気+ 受水槽等	○	○	○	継続 管理	○	○	○	△	A2	改善、 又は建替
9	興戸 第3期	H9	25	2067	RC壁式 階段室型 EV無	3	3	18		○	○	○	継続 管理	○	○	○	△	A2	改善、 又は建替
10	一休ヶ丘 第1期	H11	23	2069	RC壁式 階段室型 EV無	3	3	18		○	○	○	継続 管理	○	○	○	△	A2	改善、 又は建替
11	一休ヶ丘 第2期	H13	21	2071	RC壁式 階段室型 EV無	3	3	18		○	○	○	継続 管理	○	○	○	△	A2	改善、 又は建替
12	三山木	H17	17	2075	RC壁式 片廊下型 EV有	5	1	30		○	○	○	継続 管理	○	○	○	△	A2	改善、 又は建替

団地名	グループ	③ 2次判定					④ 3次判定					
		③-1【Aグループ】		③-2【Bグループ】			2次判定 結果	④-1 集約・再 編等の 検討	④-2 事業費の試算及び 事業実施時期の調整	④-3 長期的な管 理の見通し	④-4 計画期間における 事業手法の決定 (10年間)	
		改善事業と建替 事業との比較	判定 結果	将来活 用の優 先順位	将来ストック 量との比 較	判定 結果						
1	第2 ことぶ き	B			1	除却 予定	当面管理 (建替を 前提と しない)	用途廃止	変更なし	30年間事業費 3,000千円	R6年度まで 新規募集停止	用途廃止
2	南山	A	計画期間内に建 替施行要件35年 以上経過するが 建替は対象外	改善				改善	将来的に 集約・再 編又は用 途廃止を 検討	30年間事業費 13,000千円	耐用年数に 到達するま で	個別改善 (福祉対応型)
3	西羅	A	計画期間内に建 替施行要件35年 以上経過するが 建替は対象外	改善				改善	将来的に 集約・再 編又は用 途廃止を 検討	30年間事業費 11,200千円	耐用年数に 到達するま で	個別改善 (福祉対応型)
4	谷ノ上	A	計画期間内に建 替施行要件35年 以上経過するが 建替は対象外	改善				改善	将来的に 集約・再 編又は用 途廃止を 検討	30年間事業費 12,200千円	耐用年数に 到達するま で	個別改善 (福祉対応型)
5	大住	A	計画期間内に建 替施行要件35年 以上経過するが 建替は対象外	改善				改善	変更なし	30年間事業 89,626千円 (集会所含む)	耐用年数に 到達するま で	個別改善 (福祉対応型)
6	谷垣内	A	計画期間内に建 替施行要件35年 以上経過するが 建替は対象外	改善				改善	変更なし	30年間事業費 69,723千円	耐用年数に 到達するま で	個別改善 (福祉対応型)
7	興戸 第1期	A	計画期間内に建 替施行要件35年 以上経過するが 建替は対象外	改善				改善	変更なし	30年間事業費 129,979千円	耐用年数に 到達するま で	個別改善 (福祉対応型)
8	興戸 第2期	A	計画期間内に建 替施行要件35年 以上経過するが 建替は対象外	改善				改善	変更なし	30年間事業費 115,755千円 (集会所含む)	耐用年数に 到達するま で	個別改善 (福祉対応型)
9	興戸 第3期	A	計画期間内に建 替施行要件35年 以上経過するが 建替は対象外	改善				改善	変更なし	30年間事業費 214,554千円	耐用年数に 到達するま で	継続管理 (長寿命化型、 安全性確保型、 福祉対応型)
10	一休ヶ丘 第1期	A	計画期間内に建 替施行要件35年 以上経過になら ず建替は対象外	改善				改善	変更なし	30年間事業費 177,601千円	耐用年数に 到達するま で	継続管理 (長寿命化型、 安全性確保型、 福祉対応型)
11	一休ヶ丘 第2期	A	計画期間内に建 替施行要件35年 以上経過になら ず建替は対象外	改善				改善	変更なし	30年間事業費 178,045千円	耐用年数に 到達するま で	継続管理 (長寿命化型、 安全性確保型、 福祉対応型)
12	三山木	A	計画期間内に建 替施行要件35年 以上経過になら ず建替は対象外	改善				改善	変更なし	30年間事業費 152,593千円	耐用年数に 到達するま で	個別改善 (福祉対応型)

注1) 計画期間は(2032)年度までの10年間をいう。

7. 点検の実施方針

- ① 法定点検の対象となる住棟は存在していないが、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を3年ごとに実施する。
- ② また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。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）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。
- ③ 定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。
- ④ 団地内の遊具については、自主点検を年4回行う。

8. 計画修繕の実施方針

- ① 修繕項目別の修繕周期表（『公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）』平成28年8月 国土交通省住宅局住宅整備課発行に記載）を参考に、「長期修繕計画」の策定について検討する。
- ② 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、履歴を蓄積するよう努める。

9. 改善事業の実施方針

改善事業の区分	実施方針	改善事業の内容 (実施団地名)
安全性確保型	・非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行う。	受水槽（ポンプ等含む）更新 興戸第3期、一休ヶ丘第1期～第2期
長寿命化型	・一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、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う。	外壁改修・屋根改修・鉄部塗装 (興戸第3期、 一休ヶ丘第1期～第2期)
福祉対応型	・高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。	住戸内手すり設置 (南山、西羅、谷ノ上、大住、谷垣内、興戸第1期～興戸第3期、一休ヶ丘第1期～第2期、三山木) 階段手すり設置 (南山) 廊下手すり設置 (南山、西羅、谷ノ上、興戸第1期(C棟))
居住性向上型	・住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	
脱炭素社会対応型	・2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー性向上を図る。	受水槽ポンプ更新 (興戸第3期、一休ヶ丘第1期～第2期)

10. 建替事業の実施方針

建替事業については、本計画期間中に予定している団地はなし。

11. 長寿命化のための事業実施予定一覧

事業実施予定を以下に示す。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 京田辺市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 (公共供給) 地価賃
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 (住宅当たり) (千円)										LCC 縮減効果 (円/戸・年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032		
第2ことぶき団地		3	S簡易 耐火	H5	-	R6	除却(時期未定) 当面倉庫として活用											
						事業費												
南山団地		21	RC造	S47	-	R6			屋内・屋外手すり (福祉対応) 設計	屋内・屋外手すり (福祉対応) 工事・監理								
						事業費			2,100	10,900								
谷垣内団地		18	RC造	H6	-	R6				屋内手すり (福祉対応) 設計	屋内手すり (福祉対応) 工事・監理							
						事業費				1,000	2,900							
興戸団地第1期	A, B棟	18	RC造	H5	-	R7					屋内手すり (福祉対応) 設計	屋内手すり (福祉対応) 工事・監理						
						事業費					700	2,600						
興戸団地第1期	C棟	9	RC造	H5	-	R7					屋内・屋外手すり (福祉対応) 設計	屋内・屋外手すり (福祉対応) 工事・監理						
						事業費					1,200	4,600						
興戸団地第2期		21	RC造	H7	-	R7					屋内手すり (福祉対応) 設計	屋内手すり (福祉対応) 工事・監理						
						事業費					1,000	3,200						
興戸団地第3期		18	RC造	H9	-	R7	外壁改修、鉄部塗装 (長寿命化) 設計	外壁改修、鉄部塗装 (長寿命化) 工事・監理			屋内手すり (福祉対応) 設計	屋内手すり (福祉対応) 工事・監理						51,470
						事業費	4,966	89,405			900	2,400						
一休ヶ丘団地第1期		18	RC造	H11	-	R5					屋内手すり (福祉対応) 設計	屋内手すり (福祉対応) 工事・監理	外壁改修、鉄部塗装 (長寿命化) 設計	外壁改修、鉄部塗装 (長寿命化) 工事・監理				76,857
						事業費				800	1,400		4,150	75,125				
一休ヶ丘団地第2期		18	RC造	H13	-	R5					屋内手すり (福祉対応) 設計	屋内手すり (福祉対応) 工事・監理			外壁改修、鉄部塗装 (長寿命化) 設計			77,597
						事業費				800	1,400				4,162			
西羅団地		18	RC造	S49	-	R6			屋内・屋外手すり (福祉対応) 設計	屋内・屋外手すり (福祉対応) 工事・監理								
						事業費			1,800	9,400								
谷ノ上団地		18	RC造	S51	-	R6				屋内・屋外手すり (福祉対応) 設計	屋内・屋外手すり (福祉対応) 工事・監理							
						事業費				1,800	10,400							
大住団地		24	RC造	S61	-	R5					屋内手すり (福祉対応) 設計	屋内手すり (福祉対応) 工事・監理						
						事業費					1,000	3,600						
三山木団地		30	RC造	H17	-	R6				屋内手すり (福祉対応) 設計	屋内手すり (福祉対応) 工事・監理							
						事業費				800	1,700							

注1) 着色団地は、LCC検討対象となる長寿命化型改善事業を実施する住棟
 注2) 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。