

京田辺市営住宅長寿命化計画

令和5年3月

京 田 辺 市

京田辺市営住宅長寿命化計画

目 次

1. 京田辺市営住宅長寿命化計画の背景・目的・計画期間等	
1-1. 背景	1
1-2. 計画の目的	1
1-3. 計画の期間	2
1-4. 公営住宅に関係する国の動向	2
1-5. 計画の位置づけ	3
1-6. 公営住宅等長寿命化計画の策定フロー	4
1-7. 改善事業の構成	5
2. 市営住宅ストックの状況	6
2-1. 市営住宅管理戸数の状況	6
2-2. 市営住宅入居者の状況	12
2-3. 入居者の収入状況	19
2-4. 収入超過者・高額所得者に対する取組状況	20
2-5. 市営住宅ストック現況のまとめと反映事項	21
3. 住宅実態調査	22
3-1. 団地別実態調査結果のまとめ	22
3-2. 過去5年間の事業進捗状況のまとめ	27
4. 市営住宅入居者アンケート調査	28
4-1. 調査の実施概要	28
4-2. アンケート調査の結果分析	29
4-3. アンケート結果の要点と反映事項	35
5. 長寿命化に関する基本方針	36
5-1. 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	36
5-2. 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	36
5-3. SDGsとの関係	37
6. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	38
6-1. 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計	38
6-2. 事業手法の選定フロー	40
6-3. 事業手法の選定	42
7. 点検の実施方針	54
8. 計画修繕の実施方針	55
9. 改善事業の実施方針	56
10. 建替事業の実施方針	57
11. 長寿命化のための事業実施予定およびライフサイクルコスト縮減効果の算出	58

<参考資料>

■公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計	資1
----------------------------	----

1. 京田辺市営住宅長寿命化計画の背景・目的・計画期間等

1-1. 背景

京田辺市には、現在、12 団地 234 戸の市営住宅ストックがある。これまで、昭和 61 (1986) 年度から建替事業を計画的・段階的に進めてきており、平成 17 (2005) 年度までに 7 団地を建替により建設している。

これらのうち昭和 40 年代から 50 年代に建設のストックについては、かつて増築や 3 戸 2 改修等を行い、居住面積の拡大を図ってきたが、更新時期を迎えつつあり、長寿命化を図ることが求められてきている。

これら既存ストックの効率的かつ円滑な更新を図るため、平成 30 年 3 月に「京田辺市営住宅長寿命化計画」を策定し、計画的に改善事業を進めてきた。

このたび、現行の「京田辺市営住宅長寿命化計画」(10 年計画) が令和 4 (2022) 年度に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。

本市の公営住宅に対するニーズ等を踏まえながら、計画的な修繕・改善により市営住宅のなかで長寿命化を図る住宅を判別し、定期的な点検及び早期の修繕・改善により更新コストの縮減をめざすための中長期的な計画の具体化が重要となっている。

1-2. 計画の目的

市営住宅ストックの適切なマネジメントを行うためには、適切な点検、修繕・改善、データ管理等を行い、市営住宅の状況や公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト (LCC) の縮減等をめざすことが求められている。

そのためには、以下について取り組むことが重要である。

- ・定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施
- ・計画的な修繕による予防保全的管理の実施
- ・長寿命化に資する改善事業の実施

これらの取組を計画的に実施するために、「京田辺市営住宅長寿命化計画」の見直し、改定を行うものである。

なお、実際の改善等の実施時期は、社会経済情勢、本市の財政状況、市営住宅の空家状況及び住宅市場の動向等を踏まえ、総合的に勘案した上で決定していく。

1-3. 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(2032)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。

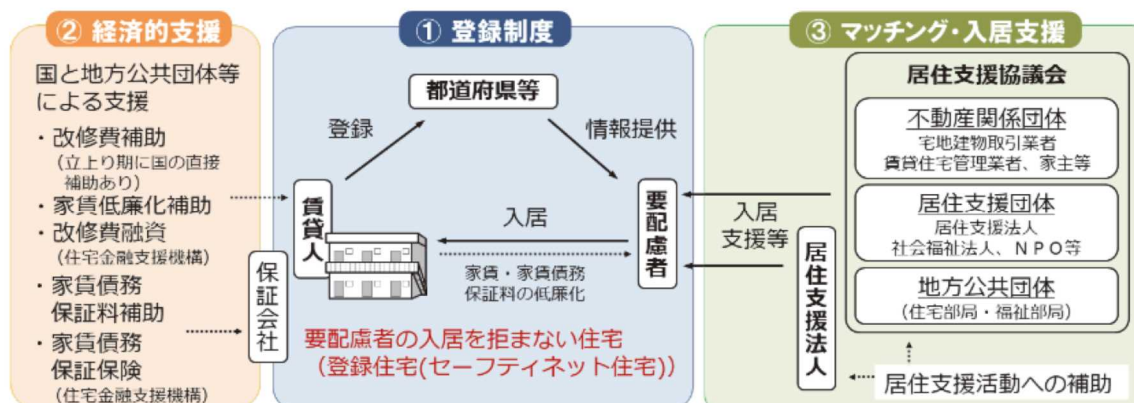
1-4. 公営住宅に関する国の動向

① 新たな住宅セーフティネット制度の創設

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の改正(平成29年10月)により、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育する者その他の住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅を都道府県等が登録する制度等が創設された。

公営住宅や公的賃貸住宅のみでは、多様な住宅確保要配慮者のニーズに十分に対応することが難しいため、民間賃貸住宅の空家・空室を活用しつつ公的賃貸住宅を補完する住宅セーフティネットの役割を担うものとして同制度の活用が期待されている。

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



※ 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)の一部を改正する法律(平成29年4月26日公布 10月25日施行)

② 脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策のあり方

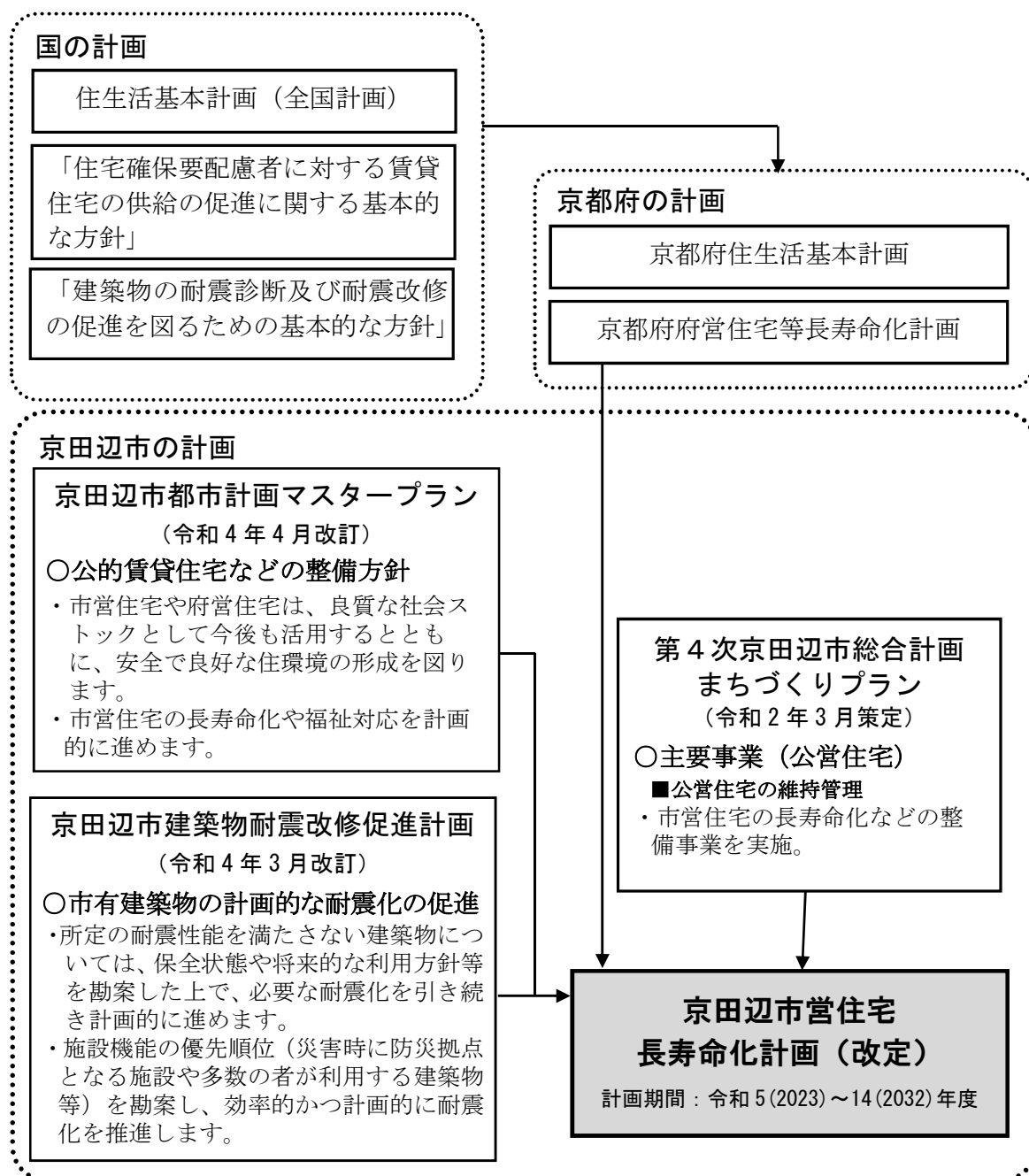
人間の活動が気候の変動に大きな影響を与えていることが明らかとなり、国においては令和3(2021)年に「改正地球温暖化対策推進法」が成立し、令和12(2030)年度に温室効果ガス排出量を平成25(2013)年度から46%削減し、令和32(2050)年度に温室効果ガス排出量を実質ゼロにすることを目指すとされた。本市においても、令和3(2021)年2月に「ゼロカーボンシティ宣言」をし、令和5(2023)年3月に第2次京田辺市地球温暖化対策実行計画(区域施設編)を策定して令和12(2030)年度までに温室効果ガスを平成25(2013)年度から50%削減することを目指している。そのため、

住宅・建築においてもカーボンニュートラル（温室効果ガスの排出量から吸収量と除去量を差し引いた合計をゼロにすること）の実現に向けての努力が必要となっている。

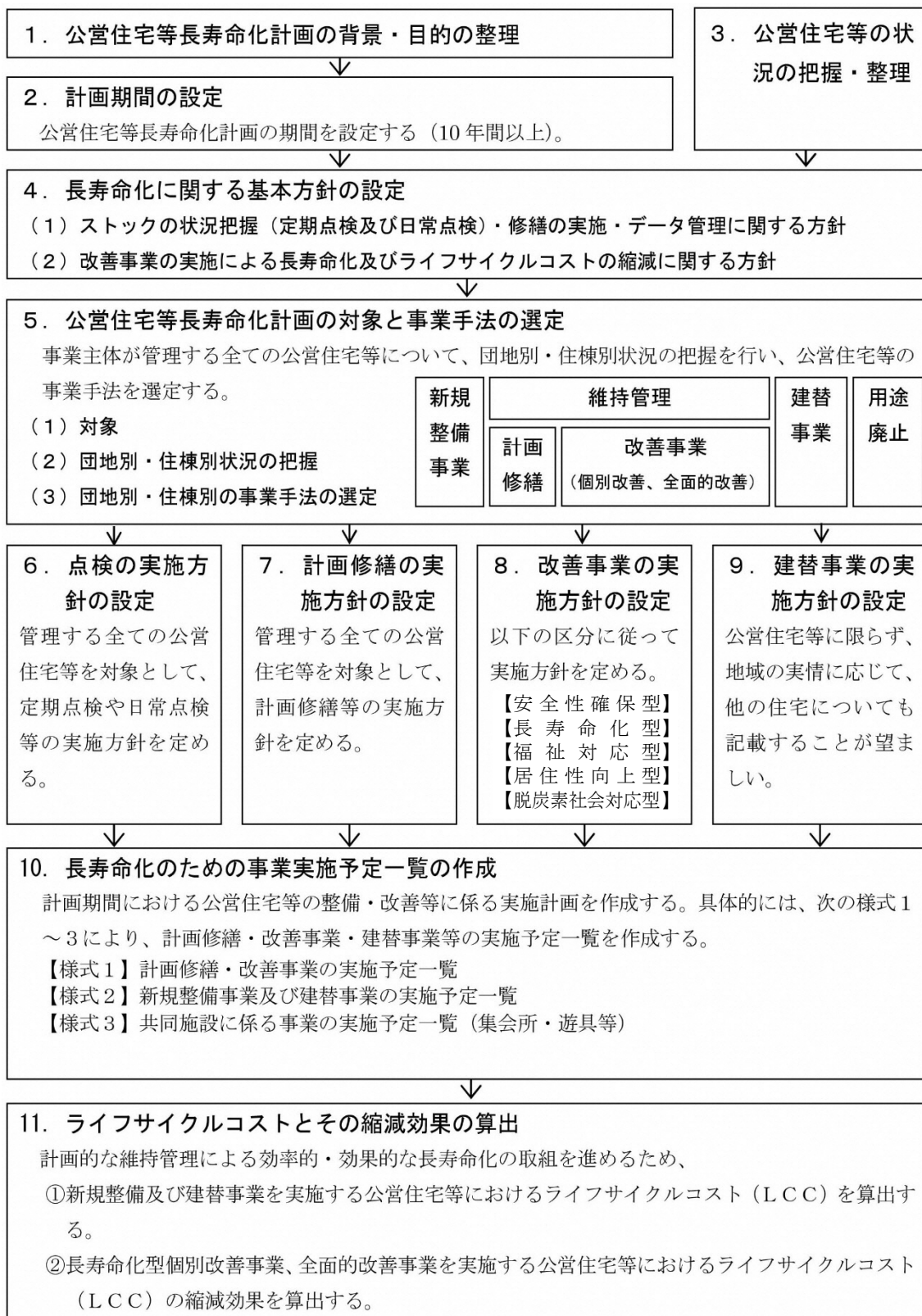
1-5. 計画の位置づけ

本計画の位置づけは、各種上位計画等を踏まえ、以下のとおりである。

<本計画の位置づけ>

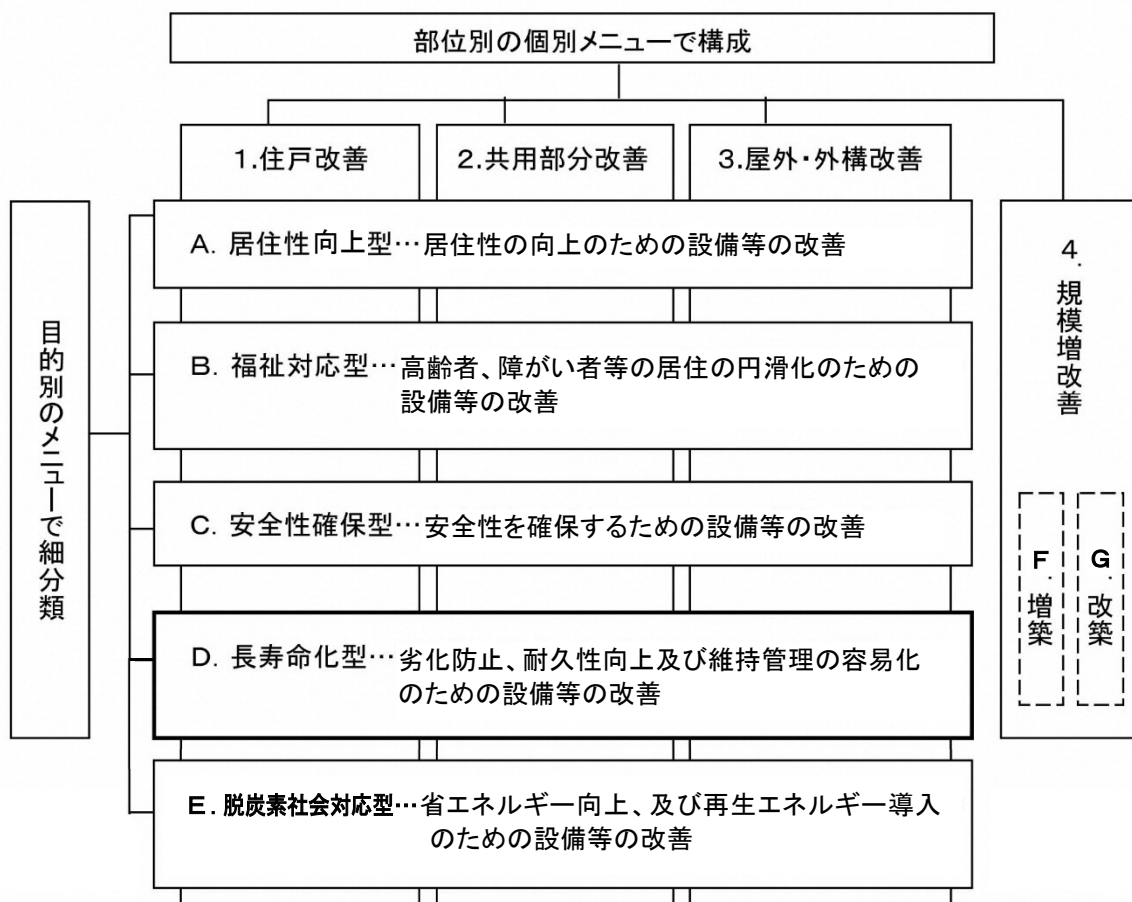


1-6. 公営住宅等長寿命化計画の策定フロー



（出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成28年8月、国土交通省住宅局より）

1-7. 改善事業の構成



注) 各型の説明は「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」の第2「定義」に示す内容を記載

耐用年数と事業施行要件

構造別の耐用年数と各事業の施行要件は、下表のとおりである。

事業	(構造種別)		耐用年数 (耐用年限)	事業施行要件 (標準管理期間)
建替	耐火構造		70年	35年以上経過
	準耐火構造	2階建	45年	22.5年以上経過
	簡易耐火構造	平屋建	30年	15年以上経過
	木造		30年	15年以上経過
全面的改善			—	概ね30年以上
個別改善			—	概ね10年以上

注1) 耐用年数(耐用年限)は公営住宅法施行令より

注2) 建替事業の施行要件:耐用年数の2分の1を経過(公営住宅法第36条第2号より)

注3) 全面的改善事業の施行要件:建築後30年以上経過したもの

事業実施後、概ね30年以上管理するもの

(公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱第5第2項第3号より)

注4) 個別改善事業の施行要件:事業実施後、概ね10年間使用が可能なもの

(公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱第5第1項第3号より)

2. 市営住宅ストックの状況

2-1. 市営住宅管理戸数の状況

① 市営住宅ストックの概要

京田辺市では、市営住宅を12団地、234戸を管理している。団地別の概要は以下のとおりである。

(令和5年3月現在)

<市営住宅の概要>

団地諸元													
No	団地名	建設年度	経過年数	耐用年数	住棟数	戸数	構造	階数	住棟タイプ	EV	住戸専用面積	住戸タイプ	備考
1	第2 ことぶき	H5	29	30	1	3	S簡易耐火	1F	長屋型	-	35.1㎡	2K	
2	南山	S47 S62増築	50	70	1	21	RC耐火	3F	片廊下型	なし	57.0㎡	3DK	S62増築 (2部屋増)
3	西羅	S49	48	70	1	18	RC耐火	4F	片廊下型	なし	41.0㎡	2K	1階6戸 (住戸内改修)
						12					61.8㎡	3DK	H7 (2~4階) 3戸2改修
4	谷ノ上	S51	46	70	1	18	RC耐火	4F	片廊下型	なし	40.7㎡	2K	1階6戸 (住戸内改修)
						12					61.8㎡	3DK	H8 (2~4階) 3戸2改修
5	大住	S61	36	70	4	24	RC耐火	3F	階段室型	なし	63.1㎡	2LDK	建替事業による
						12					72.8㎡	3LDK	
6	谷垣内	H6	28	70	1	18	RC耐火	3F	階段室型	なし	63.2㎡	3LDK	
7	興戸 第1期	H5	29	70	3	27	RC耐火	3F	階段室型	なし	63.2㎡	3LDK	建替事業による
						9					67.1㎡		
8	興戸 第2期	H7	27	70	2	21	RC耐火	3F	片廊下型	なし	66.0㎡	3LDK	建替事業による
						12					69.8㎡		
9	興戸 第3期	H9	25	70	3	18	RC耐火	3F	階段室型	なし	66.1㎡	3LDK	建替事業による
10	一休ヶ丘 第1期	H11	23	70	3	18	RC耐火	3F	階段室型	なし	57.3㎡	2LDK	建替事業による
						12					69.8㎡	3LDK	
11	一休ヶ丘 第2期	H13	21	70	3	18	RC耐火	3F	階段室型	なし	57.3㎡	2LDK	建替事業による
						12					69.8㎡	3LDK	
12	三山木	H17	17	70	1	30	RC耐火	5F	片廊下型	あり	60.4㎡	2LDK	西羅、柚ノ木、多々羅団地 を集約・再編して建替
						25					70.2㎡	3LDK	
	合計				24	234							

<市営住宅・集会所の概要>

団地名	建設年度	棟数	構造	階数	床面積	備考
大住	S61	1	鉄骨造	1	66.6 m ²	和室 2
興戸第 2 期	H7	1	鉄骨造	1	69.0 m ²	洋室 1・和室 1
合計		2				

●府営住宅の概要

本市内には、府営住宅として公営住宅が 3 団地、1,175 戸、特定公共賃貸住宅が 1 団地、6 戸存在している。各団地の概要は、以下のとおりである。

令和 5 年 3 月策定の「京都府府営住宅等長寿命化計画」において、団地別活用計画としては、田辺団地が建替予定、その他の団地は「維持管理予定」となっている。

<府営：公営住宅の概要>

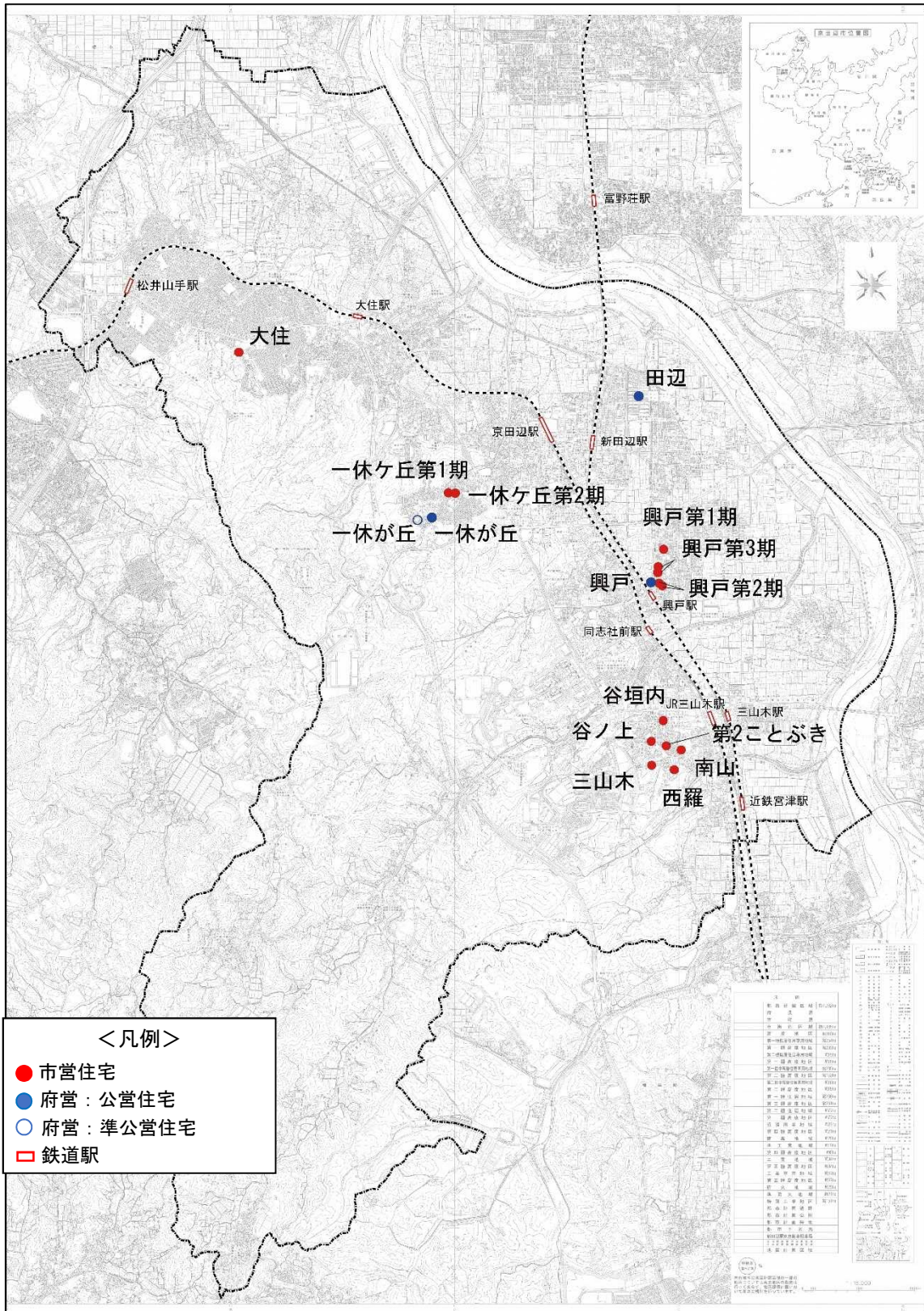
団地名	建設年度	棟数	戸数	構造	階数	住戸タイプ	府長寿命化計画における活用計画
田辺	S43	6	180	RC	5	5DK	建替予定
	S44	9	330	RC	5	2K、3DK	
	S45	9	570	RC	5	3K	
	S58	1	30	RC	5	3DK	
	S63	1	20	RC	5	3DK	
	(計)	26	1,130				
興戸	H6	3	21	RC	3	3DK、3LDK	維持管理予定
一休が丘	H10	4	24	RC	3	2LDK、3LDK	維持管理予定
合計		33	1,175				

<府営：準公営住宅の概要>

団地名	建設年度	棟数	戸数	構造	階数	住戸タイプ	備考
一休が丘	H10	1	6	RC	3	3LDK	維持管理予定

以上より、京田辺市内にある公営住宅等は、市営住宅が 12 団地 234 戸、府営住宅が 3 団地 1,181 戸となり、合計で 15 団地、1,415 戸が整備されている。

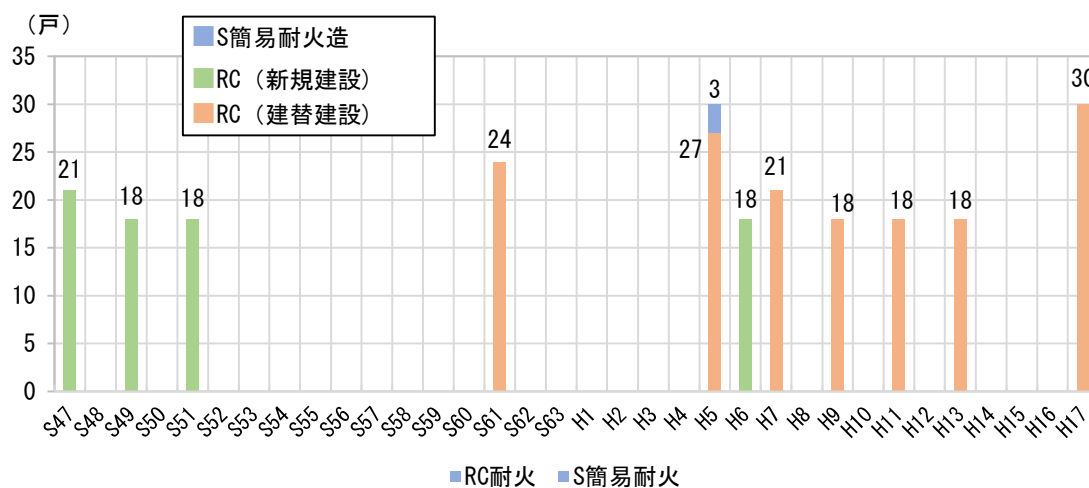
<公営住宅等の位置図>



② 建設年度の状況

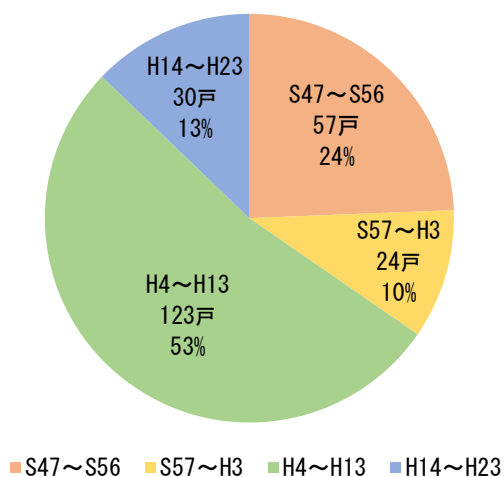
これまで段階的に建替事業が行われてきたことから、最も古いストックは昭和 47 年度建設の 21 戸となっており、他自治体で一般的に問題となる昭和 30 年代～40 年代前半の古いストックは既になく、平成 17 年度建設の 30 戸となっている。

＜建設年度別戸数（構造別）＞



建設年代別で見ると、平成 4～13 年度が 123 戸 (53%) と最も多く、次いで昭和 47～56 年度が 57 戸 (24%) となっている。

＜建設年代別戸数＞



③ 耐用年数の状況

耐用年数を既に超過している団地はない。

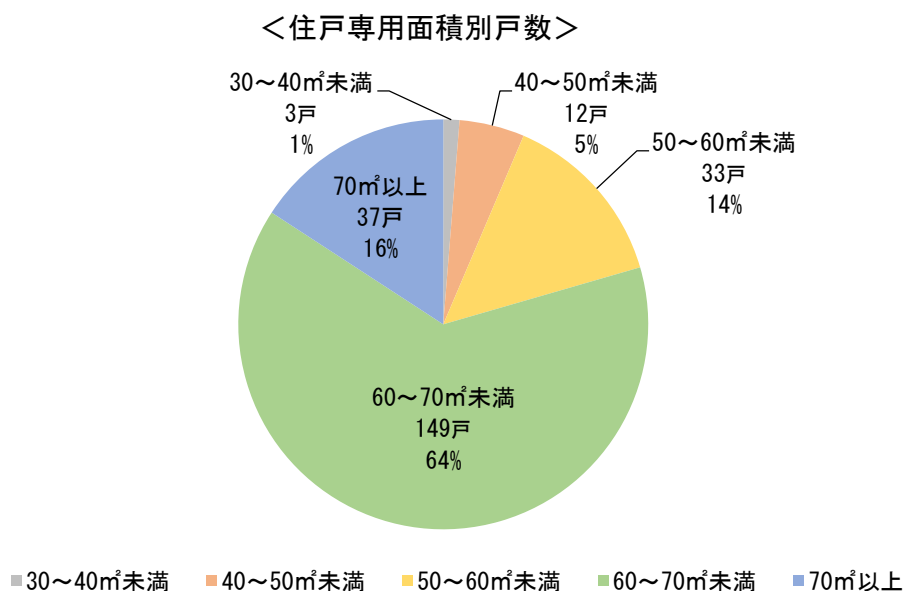
今後、30年以内では、第2ことぶき団地（1年後）が耐用年数30年を迎え、南山団地（20年後）、西羅団地（22年後）、谷ノ上団地（24年後）が耐用年数70年を迎える状況にある。

④ 住棟の状況

3階建以上の中層の11団地において、エレベーターがあるのは三山木団地のみである。

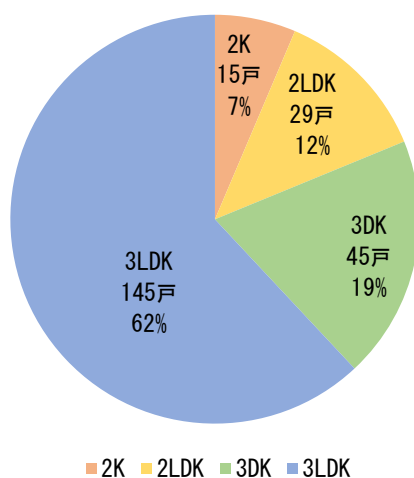
⑤ 住戸専有面積・タイプの状況

住戸専用面積別にみると、60㎡以上～70㎡未満が最も多く149戸(64%)、次いで70㎡以上が37戸(16%)となっており、合わせて60㎡以上の住戸が80%を占め、住戸専用面積的には比較的良好な状況にある。これはこれまでの建替事業や3戸2改修(3戸を2戸にする改修)の取組成果が現れているといえる。



住戸タイプ別にみると、3LDKが最も多く145戸(62%)と大半を占めている。次いで3DKが45戸(19%)となっており、2K、2LDKの狭い住戸タイプは少ない状況にある。

<住戸タイプ別戸数>

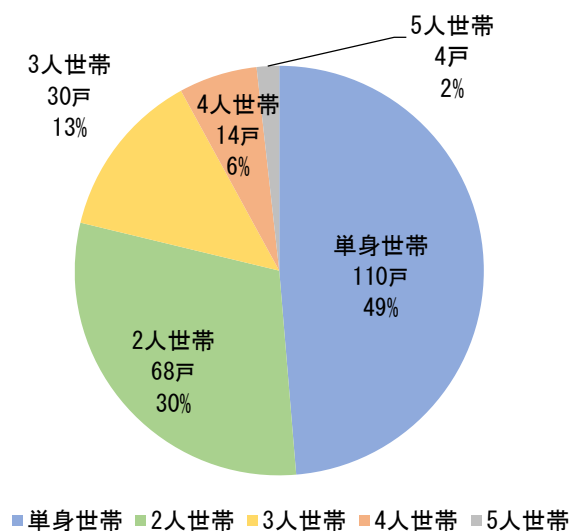


2-2. 市営住宅入居者の状況

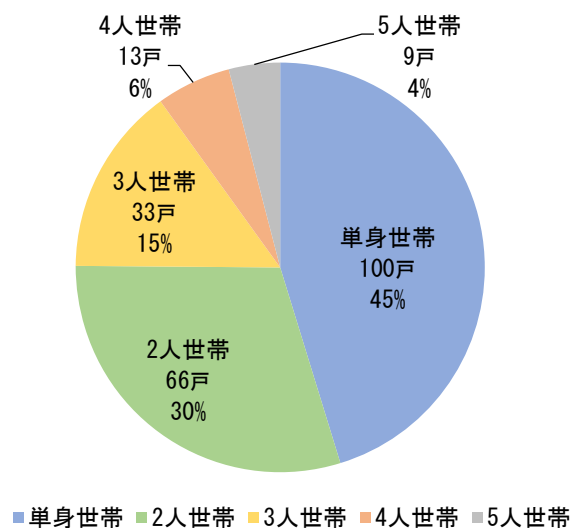
① 世帯人数別の状況

世帯人数別の入居戸数は、単身世帯が110戸と49%を占め、次いで2人世帯が68戸、30%であり、合わせて1～2人世帯が79%を占めるという、住戸専有面積的には非効率な状況がみられる。

<世帯人数別入居戸数の状況>



<参考：前回 H29 年度の状況>



＜世帯人数別入居戸数の状況表＞

No	団地名	管理 戸数	入居 戸数	世帯人数別入居戸数							居住者 総数	平均世 帯人数	空家 戸数
				1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人			
1	第2 ことぶき	3	0 —								0	0.00	3
2	南山	21	21 —	10 48%	7 33%	2 10%	1 5%	1 5%			39	1.76	0
3	西羅	18	15 —	9 60%	2 13%	1 7%	3 20%				28	1.87	3
4	谷ノ上	18	18 —	10 56%	5 28%	2 11%	1 6%				30	1.67	0
5	大住	24	24 —	14 58%	7 29%	3 13%					37	1.54	0
6	谷垣内	18	18 —	9 50%	6 33%	3 17%					30	1.67	0
7	興戸 第1期	27	26 —	11 42%	8 31%	5 19%	2 8%				50	1.92	1
8	興戸 第2期	21	20 —	6 30%	9 45%	5 25%					39	1.95	1
9	興戸 第3期	18	18 —	7 39%	5 28%	4 22%	2 11%				37	2.06	0
10	一休ヶ丘 第1期	18	18 —	9 50%	8 44%			1 6%			30	1.67	0
11	一休ヶ丘 第2期	18	18 —	8 44%	6 33%		4 22%				36	2.00	0
12	三山木	30	30 —	17 57%	5 17%	5 17%	1 3%	2 7%			56	1.87	0
合計		234	226 —	110 49%	68 30%	30 13%	14 6%	4 2%			412	1.82	8

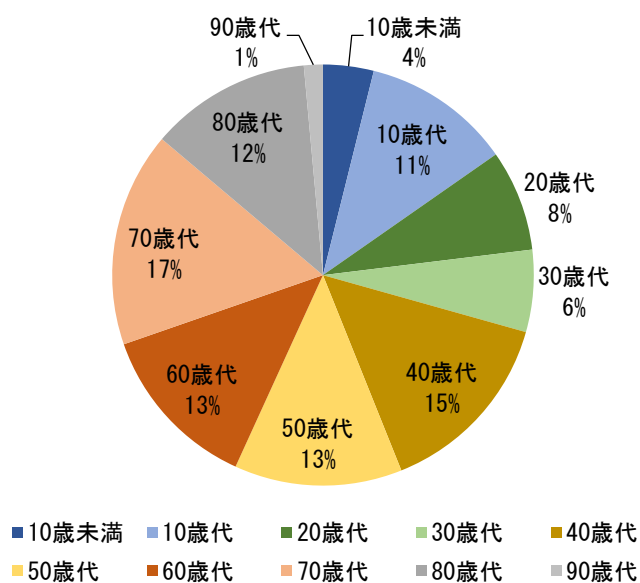
(令和4年4月1日現在)

② 年齢別の状況

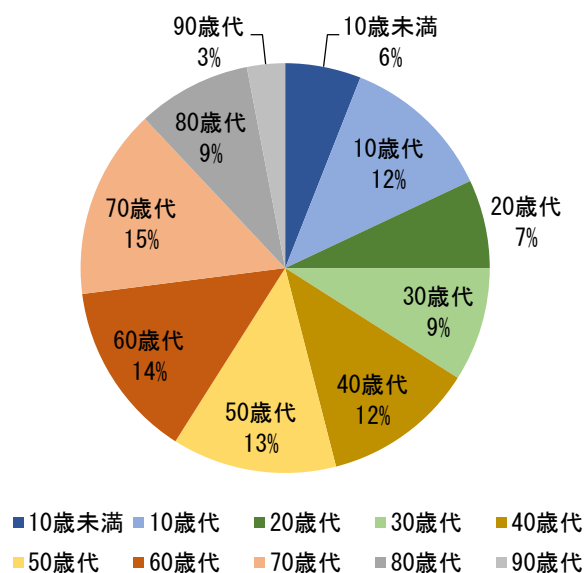
全団地で412人の入居者がおり、入居者が最も多いのは三山木団地の56人である。

年齢階層別にみると、70歳代が17%と最も多く、次いで40歳代が15%、60歳代50歳代が13%となっている。

<年齢階層別入居者の状況>



<参考：前回 H29 年度の状況>



＜年齢階層別入居者の状況表＞

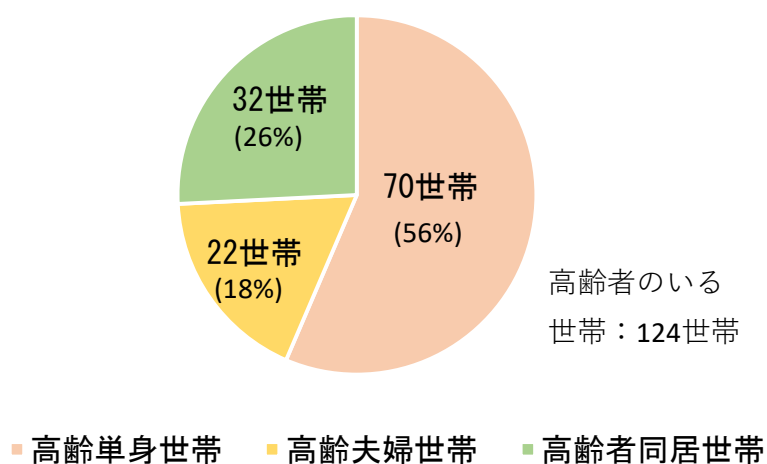
No	団地名 棟名	入居者 総数	年齢階層別										60歳以上 計	
			0～9歳	10～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80～89歳	90歳以上		
1	第2ことぶき	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2	南山	39	4	1	2	7	7	2	7	7	2	0	16	
		—	10%	3%	5%	18%	18%	5%	18%	18%	5%	0%	41%	
3	西羅	28	4	1	4	0	6	4	3	4	2	0	9	
		—	14%	4%	14%	0%	21%	14%	11%	14%	7%	0%	32%	
4	谷ノ上	30	1	1	3	2	3	5	3	7	5	0	15	
		—	3%	3%	10%	7%	10%	17%	10%	23%	17%	0%	50%	
5	大住 A棟	9	0	0	2	0	2	3	0	2	0	0	2	
	B棟	7	0	1	0	0	1	2	1	1	1	0	3	
	C棟	10	0	0	0	0	0	2	4	1	2	1	8	
	D棟	11	0	2	1	0	3	1	0	4	0	0	4	
	計	37	0	3	3	0	6	8	5	8	3	1	17	
		—	0%	8%	8%	0%	16%	22%	14%	22%	8%	3%	46%	
6	谷垣内	30	1	0	1	2	2	5	7	7	3	2	19	
		—	3%	0%	3%	7%	7%	17%	23%	23%	10%	7%	63%	
7	興戸第1期 A棟	6	0	1	0	0	2	0	0	2	1	0	3	
	B棟	26	0	6	5	0	5	3	2	1	4	0	7	
	C棟	18	0	2	3	0	2	4	3	0	4	0	7	
	計	50	0	9	8	0	9	7	5	3	9	0	17	
		—	0%	18%	16%	0%	18%	14%	10%	6%	18%	0%	34%	
8	興戸第2期 G棟	22	1	4	1	0	5	3	0	6	2	0	8	
	H棟	17	1	4	0	2	0	3	1	2	3	1	7	
	計	39	2	8	1	2	5	6	1	8	5	1	15	
		—	5%	21%	3%	5%	13%	15%	3%	21%	13%	3%	38%	
9	興戸第3期 D棟	14	0	4	1	1	3	1	3	1	0	0	4	
	E棟	10	0	1	1	0	1	1	2	3	1	0	6	
	F棟	13	0	1	1	0	2	1	2	1	4	1	8	
	計	37	0	6	3	1	6	3	7	5	5	1	18	
		—	0%	16%	8%	3%	16%	8%	19%	14%	14%	3%	49%	
10	一休ヶ丘 第1期 A棟	10	0	1	1	0	1	2	2	2	0	1	5	
	B棟	9	0	0	1	0	1	2	1	3	1	0	5	
	C棟	10	2	2	0	1	2	0	1	1	2	0	4	
	計	30	2	3	2	1	4	4	4	6	3	1	14	
		—	7%	10%	7%	3%	13%	13%	13%	20%	10%	3%	47%	
11	一休ヶ丘 第2期 D棟	11	0	3	0	0	3	2	0	1	2	0	3	
	E棟	11	0	3	0	2	3	0	2	1	0	0	3	
	F棟	14	0	1	0	1	4	0	0	5	3	0	8	
	計	36	0	7	0	3	10	2	2	7	5	0	14	
		—	0%	19%	0%	8%	28%	6%	6%	19%	14%	0%	39%	
12	三山木	56	2	8	5	8	2	7	9	6	9	0	24	
		—	4%	14%	9%	14%	4%	13%	16%	11%	16%	0%	43%	
全体		412	16	47	32	26	60	53	53	68	51	6	178	
		—	4%	11%	8%	6%	15%	13%	13%	17%	12%	1%	43%	

③ 高齢者の状況(65歳以上の高齢者を対象)

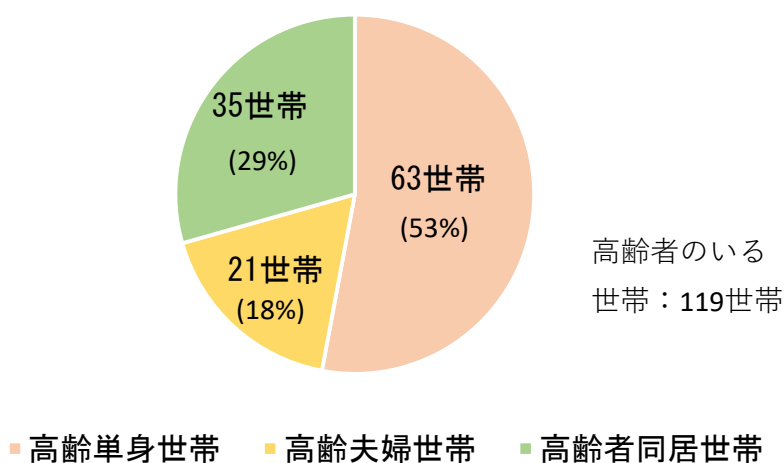
入居者総数 412 人のうち、65 歳以上の高齢者は 155 人と 38%を占めている。

高齢者のいる世帯は、全団地で 124 世帯あり、このうち高齢単身世帯が 70 世帯、
高齢夫婦世帯が 22 世帯となっている。

<高齢者世帯の状況>



<参考：前回 H29 年度の状況>



＜高齢者世帯の状況表＞

No	団地名	管理戸数	入居戸数	高齢単身世帯	高齢夫婦世帯	高齢者同居世帯	(左計)高齢者のいる世帯	65歳以上高齢者数
1	第2 ことぶき	3	0	0	0	0	0	0
			—	—	—	—	—	
2	南山	21	21	5	2	2	9	14
			—	56%	22%	22%	43%	
3	西羅	18	15	5	1	1	7	8
			—	71%	14%	14%	47%	
4	谷ノ上	18	18	7	1	5	13	14
			—	54%	8%	38%	72%	
5	大住	24	24	10	1	3	14	14
			—	71%	7%	21%	58%	
6	谷垣内	18	18	4	2	5	11	15
			—	36%	18%	45%	61%	
7	興戸 第1期	27	26	8	2	3	13	15
			—	62%	15%	23%	50%	
8	興戸 第2期	21	20	5	3	3	11	15
			—	45%	27%	27%	55%	
9	興戸 第3期	18	18	4	4	2	10	14
			—	40%	40%	20%	56%	
10	一休ヶ丘 第1期	18	18	5	2	2	9	11
			—	56%	22%	22%	50%	
11	一休ヶ丘 第2期	18	18	4	2	3	9	14
			—	44%	22%	33%	50%	
12	三山木	30	30	13	2	3	18	21
			—	72%	11%	17%	60%	
合計		234	226	70	22	32	124	155
			—	56%	18%	26%	55%	

(令和4年4月1日現在)

※高齢単身世帯：65歳以上の1人のみの世帯

※高齢夫婦世帯：どちらかが65歳以上の夫婦のみの世帯

※高齢者同居世帯：65歳以上の高齢者が同居する上記以外の世帯

④ 住戸専有面積・タイプと入居者人数との関係

住戸専有面積規模と世帯人数を比較してみると、住戸専有面積の大きさに対して、世帯人数が1～2人の少人数で住んでいる戸数が多いという非効率さがみられる。
(下表参照)

No.	団地名	建設年度	戸数	住戸専用面積	住戸タイプ	世帯人数別入居戸数 (4人以上は省略)			高齢者世帯の入居戸数 (下記以外は省略)	
						1人	2人	3人	単身高齢者	高齢夫婦
1	第2ことぶき	H 5	3	35.1 m ²	2K	0	0	0	0	0
2	南山	S47	21	57.0 m ²	3DK	10	7	2	5	1
3	西羅	S49	6	41.0 m ²	2K	6	0	0	3	0
			12	61.8 m ²	3DK	3	2	1	2	1
4	谷ノ上	S51	6	40.7 m ²	2K	4	2	0	4	1
			12	61.8 m ²	3DK	6	3	2	3	0
5	大住	S61	12	63.1 m ²	2LDK	6	4	2	4	0
			12	72.8 m ²	3LDK	8	3	1	6	1
6	谷垣内	H 6	18	63.2 m ²	3LDK	9	6	3	4	2
7	興戸第1期	H 5	18	63.2 m ²	3LDK	8	4	4	7	0
			9	67.1 m ²	3LDK	3	4	1	1	2
8	興戸第2期	H 7	9	66.0 m ²	3LDK	3	4	2	3	1
			12	69.8 m ²	3LDK	3	5	3	2	2
9	興戸第3期	H 9	18	66.1 m ²	3LDK	7	5	4	4	4
10	一休ヶ丘第1期	H11	6	57.3 m ²	2LDK	2	4	0	0	1
			12	69.8 m ²	3LDK	7	4	0	5	1
11	一休ヶ丘第2期	H13	6	57.3 m ²	2LDK	3	2	0	1	1
			12	69.8 m ²	3LDK	5	4	0	3	1
12	三山木	H17	5	60.4 m ²	2LDK	3	1	1	2	1
			25	70.2 m ²	3LDK	14	4	4	11	1
合計						110	68	30	70	22

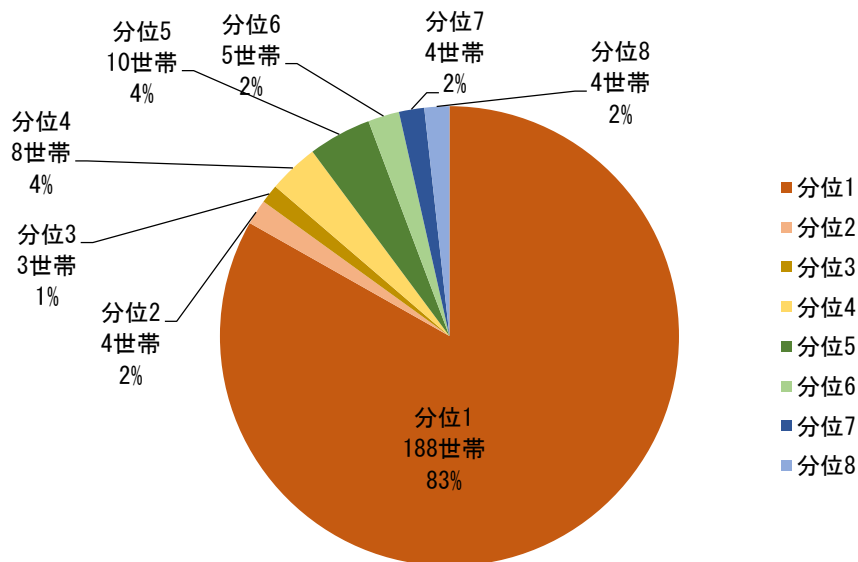
<参考> 国の「住生活基本計画」に示す「居住面積水準」

		世帯人数別の面積(例) (m ²)			
		単身	2人	3人	4人
最低居住水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準(すべての世帯の達成をめざす)	25	30	40	50
誘導居住水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	<都市居住型> 都心とその周辺での 共同住宅居住 を想定			
		<一般型> 郊外や都市部以外での 戸建住宅居住 を想定			
		40	55	75	95
		55	75	100	125

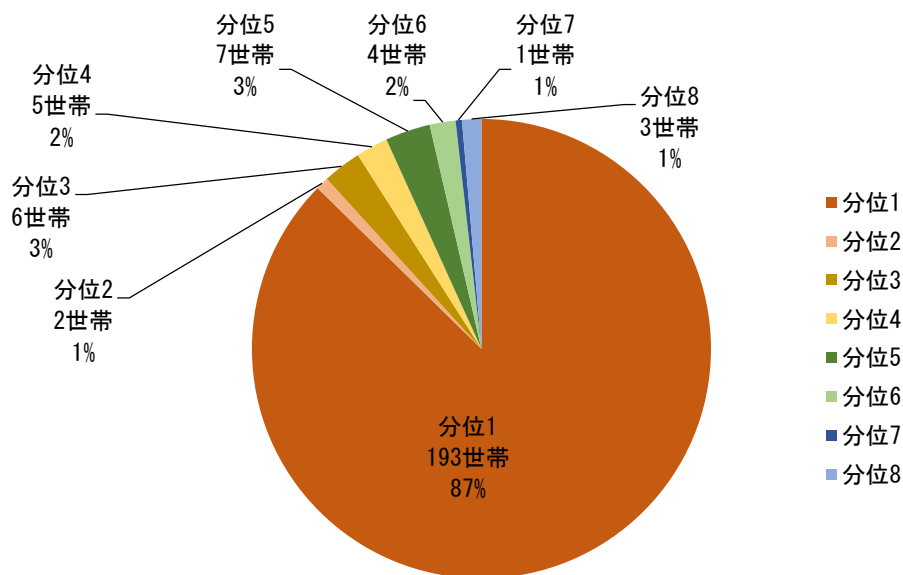
2-3. 入居者の収入状況

入居者の収入分位の状況は、収入分位1（収入月額104,000円以下）の世帯が188世帯あり、全体の83%を占めている。

<収入分位の状況>



<参考：前回 H29 年度の状況>



○収入分位とは

世帯の年間収入を収入の低い方から順に並べ、世帯数で等分になるよう区分したもの。低い方から分位1、分位2の順となる。

2-4. 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

収入超過者については、次のとおりである。高額所得者については、過去5年間に該当者はいない。

<収入超過者の状況>

	令和30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
収入超過者	7人	6人	6人	8人	12人

●収入超過者に対する取組状況

毎年、収入認定を行う10月以降（年末から翌年の頭頃）、翌年度収入超過者となる見込みの者に対して面談の事前通知を行い、面談において当該世帯の所得状況などについて聴取した上で「収入超過の基準や明渡し努力義務」について説明を実施している。なお過去5年間で高額所得者に該当する者はいなかった。

2-5. 市営住宅ストック現況のまとめと反映事項

市営住宅ストックの現況についての要点と計画に反映すべき事項をまとめると、次のようになる。

現況ストックの要点	反映事項（課題）
<p>①建設年度</p> <p>これまで段階的に建替事業が行われてきたことから、最も古いストックは昭和47年度建設の21戸となっており、他自治体で一般的に問題となる昭和30年代～40年代前半の古いストックは既がない状況にある。</p>	<p>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。</p>
<p>②耐用年数超過団地</p> <p>第2ことぶき団地は令和5年度には超過する。</p>	<p>第2ことぶき団地は用途廃止の方向とする。</p>
<p>③住戸専用面積</p> <p>住戸専用面積別にみると、60㎡以上～70㎡未満が149戸(64%)と最も多く、次いで70㎡以上が37戸(16%)となっている。合わせて60㎡以上の住戸が80%を占め、住戸専有面積的には比較的良好な状況にある。これは、これまでの建替事業の成果と言える。</p>	<p>住戸内のバリアフリー化や居住性向上等を検討する。</p>
<p>④住戸タイプ</p> <p>住戸タイプ別にみると、上記③と関係し、3LDKが145戸(62%)と大半を占め、次いで3DKが45戸(19%)となっている。2K、2LDKの狭い住戸タイプは少ない。</p>	
<p>⑤住戸専有面積規模と世帯人数との関係</p> <p>住戸専有面積の大きさに対して、世帯人数が1～2人の少人数で住んでいる戸数が多いという非効率さがみられる。</p>	<p>適正な面積住戸等への住替を検討する。</p>
<p>⑥中層団地のエレベーター</p> <p>3階建以上の中層団地（11団地）において、エレベーターがあるのは三山木団地のみである。</p>	<p>中層団地のエレベーター設置について、府営住宅の設置基準では三山木団地以外は全住棟が対象外となるが、住民のニーズ等を詳細に把握し設置を検討する。</p>
<p>⑦高齢者の急増</p> <p>60歳以上高齢者の比率が43%であり、50～60歳の比率も高いことから、今後、高齢者比率が急速に高まっていく。 また、高齢単身世帯が70世帯と多い。</p>	<p>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。</p>
<p>⑧収入超過者</p> <p>収入超過者が存在しているが、解消には至っていない。</p>	<p>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。</p>

3. 住宅実態調査

3-1. 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	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】 改善工事実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棟当たり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

③ 主な改善実績

これまでの主な改善事業等の団地別実績は、次のとおりである。

<これまでの主な改善実績>

団地名	実施年度	改善工事内容
南山	S62	増築（バルコニー側に2部屋増築）
西羅	H7	2階以上で3戸2改修（3戸を2戸にする） 同時に、風呂をユニットバス化（1階住戸も）
谷ノ上	H8	2階以上で3戸2改修（3戸を2戸にする） 同時に、風呂をユニットバス化（1階住戸も）
南山	H17	屋上防水改修
大住	H17～18	クロス修繕工事（19戸）
西羅	H19	駐車場増設工事
ことぶき	H22	屋根防水改修
大住	H23	外部階段・階段室への手すり設置
南山	H28	外壁改修・鉄部塗装 受水槽・ポンプ室設置
西羅	H28	外壁改修・鉄部塗装＋屋上防水
南山	H29	高齢者対応浴槽設置 3点給湯設備配管
谷ノ上	H29	外壁改修・鉄部塗装＋屋上防水
全団地	H18～20	住宅火災警報器設置（三山木は建設時対応）
全団地	H21	地上デジタル放送対策（三山木は建設時対応）
全団地	H30～31	住宅火災警報器の更新（前回設置から10年経過したため）

＜平成 30 年度以降の改善事業（前計画以降）＞

団地名	年度	科目名称	工事内容
大住	H30	内装改修 給湯改修 浴室改修 内装改修	炊事室、廊下、洗面内装改修(全住戸) 3か所給湯設備新設 ユニットバス新設 A201、C201、C301、D102号室は全面改修
大住	H31	外壁改修 屋根改修 塗装改修 自転車置場 集会所 受水槽廻り 電気設備 空調設備 排水設備 機械設備	外壁全面改修、バルコニー床改修、階段床改修、室外機置改修 鋼板に葺き替、階段室陸屋根シート防水改修、軒樋・縦樋取替 スチール製手すり改修、鉄扉塗装改修 外壁改修、屋根鋼板に葺き替、軒樋・縦樋取替 外壁改修、屋根鋼板に葺き替、軒樋・縦樋取替 受水槽取替に伴う基礎等の工事 LED照明器具取替 空調配管スリーブキャップ、換気及び通気用フード交換 台所通気系統新設 ステンレス製受水槽に取替
谷垣内	R2	外壁改修 屋根改修 塗装改修 自転車置場 受水槽廻り 電気設備 空調設備 排水設備 機械設備	外壁全面改修、バルコニー床改修、階段床改修、軒樋・縦樋取替 階段室陸屋根シート防水改修 スチール製手すり改修、鉄扉塗装改修 外壁改修、軒樋・縦樋取替、鉄骨塗装 受水槽取替に伴う基礎等の工事 LED外灯取替 空調配管スリーブキャップ、換気及び通気用フード交換 台所通気系統新設 ステンレス製受水槽に取替
興戸1期	R3	外壁改修 屋根改修 塗装改修 自転車置場 プロパン庫 電気設備 空調設備 排水設備	外壁全面改修、バルコニー床改修、階段床改修 軒樋・縦樋取替、階段室陸屋根シート防水改修 スチール製手すり改修、鉄扉塗装改修 外壁改修、軒樋・縦樋取替、鉄骨塗装 外壁改修、軒樋・縦樋取替、建具・鉄骨塗装 LED照明器具取替、非常警報装置取替 空調配管スリーブキャップ、換気及び通気用フード交換 台所通気系統新設
興戸2期	R4	外壁改修 屋根改修 塗装改修 自転車置場 プロパン庫 受水槽廻り 電気設備 空調設備 排水設備 機械設備	外壁全面改修、バルコニー床改修、階段床改修 軒樋・縦樋取替 スチール製手すり改修、鉄扉塗装改修 外壁改修、軒樋・縦樋取替、鉄骨塗装 外壁改修、軒樋・縦樋取替、建具・鉄骨塗装 受水槽取替に伴う基礎等の工事 LED照明器具取替、非常警報装置取替 空調配管スリーブキャップ、換気及び通気用フード交換 台所通気系統新設 ステンレス製受水槽に取替

④ 耐震補強工事

昭和 56 年以前に建設の中層団地（3 団地）について、平成 25～27 年度に耐震補強工事を行っており、補強後の I_s 値は次のとおりである。

<中層団地の耐震診断結果>

団地名	建設年度	構造	補強工事実施年度／結果
南山	S47	(当初部) RC・ラーメン構造	平成 27 年度／ I_s 値 : 0.63
	S62	(増築部) PC造	(増築部は耐震補強不要)
西羅	S49	RC・ラーメン構造	平成 26 年度／ I_s 値 : 0.67
谷ノ上	S51	RC・ラーメン構造	平成 25 年度／ I_s 値 : 0.63

※ I_s 値 > 0.6 なら耐震性あり

3-2. 過去5年間の事業進捗状況のまとめ

過去5年間（平成30年度～令和4年度）における改善事業の事業進捗状況をまとめると、次のようになる。概ね計画どおりに実施した。

●外壁改修・鉄部塗装替工事及び屋上防水改修工事（長寿命化型改善工事）

大住団地、谷垣内団地、興戸団地第1期、興戸団地第2期において、計画通り実施済みである。

⇒後述の「入居者アンケート調査結果」をみると、「住み続けたい」意向の比率が、大住団地では前回から大幅に増えており、改善工事の成果があったと思われる。

●高齢者対応浴槽設置工事（福祉対応型改善工事）及び3点給湯設備配管工事（居住性向上型改善工事）

大住団地は、計画通り実施済みである。

⇒後述の「入居者アンケート調査結果」をみると、下記の3点給湯設備配管工事も反映される「風呂」に関する不満の比率が前回から大幅に減少しており、改善工事の成果があったと思われる。

●受水槽・ポンプ設置工事（安全性確保型・居住性向上型改善事業）

大住団地、谷垣内団地、興戸団地第2期は、計画通り実施済みである。

4. 市営住宅入居者アンケート調査

4-1. 調査の実施概要

① 入居者アンケート調査の実施方法

- ・入居全世帯を対象にアンケート調査票を各戸ポストイング→団地の班長に返却
- ・実施期間：9月1日配布～9月11日締切→12日に市が班長から回収

② アンケートの配布・回収状況

- ・アンケートの配布数は222件、回収数は149件で、全体の回収率は67.1%。
- ・団地別の配付・回収状況は、以下のとおりである。
- ・なお、第2ことぶき団地については、居住者がいないため、回答はない結果である。

＜団地別・住棟別配布・回収状況＞

No	団地名 棟名	入居者 総数	遊具の 設問	エレベーター・ス ロープ設問	アンケートの種類		配布数	回収数	回収率
					設問の有無	タイプ			
1	第2ことぶき	0	無し	無し	・遊具に関する設問：なし ・エレベーターに関する設問：なし	A	0	0	-
2	南山	39	無し	あり	・遊具に関する設問：なし ・エレベーターに関する設問：あり	B	21	14	66.7%
3	西羅	28	無し	あり	・遊具に関する設問：なし ・エレベーターに関する設問：あり	B	15	10	66.7%
4	谷ノ上	30	無し	あり	・遊具に関する設問：なし ・エレベーターに関する設問：あり	B	18	14	77.8%
5	大住 A棟 B棟 C棟 D棟 計	9	あり	無し	・遊具に関する設問：あり ・エレベーターに関する設問：なし	C	23	18	78.3%
		7							
		10							
		11							
		37							
6	谷垣内	30	あり	無し	・遊具に関する設問：あり ・エレベーターに関する設問：なし	C	18	13	72.2%
7	興戸第1期 A棟 B棟 C棟 計	6	無し	無し	・遊具に関する設問：なし ・エレベーターに関する設問：なし	A	26	19	73.1%
		26							
		18							
		50							
8	興戸第2期 G棟 H棟 計	22	あり	無し	・遊具に関する設問：あり ・エレベーターに関する設問：なし	C	20	15	75.0%
		17							
		39							
9	興戸第3期 D棟 E棟 F棟 計	14	あり	無し	・遊具に関する設問：あり ・エレベーターに関する設問：なし	C	18	10	55.6%
		10							
		13							
		37							
10	一休ヶ丘 第1期 A棟 B棟 C棟 計	10	あり	無し	・遊具に関する設問：あり ・エレベーターに関する設問：なし	C	17	13	76.5%
		9							
		10							
		30							
11	一休ヶ丘 第2期 D棟 E棟 F棟 計	11	あり	無し	・遊具に関する設問：あり ・エレベーターに関する設問：なし	C	18	10	55.6%
		11							
		14							
		36							
12	三山木	56	あり	無し	・遊具に関する設問：あり ・エレベーターに関する設問：なし	C	28	13	46.4%
全体		412					222	149	67.1%

アンケート種別	配布数	回収数	回収率
タイプA	26	19	73.1%
タイプB	54	38	70.4%
タイプC	142	92	64.8%
計	222	149	67.1%

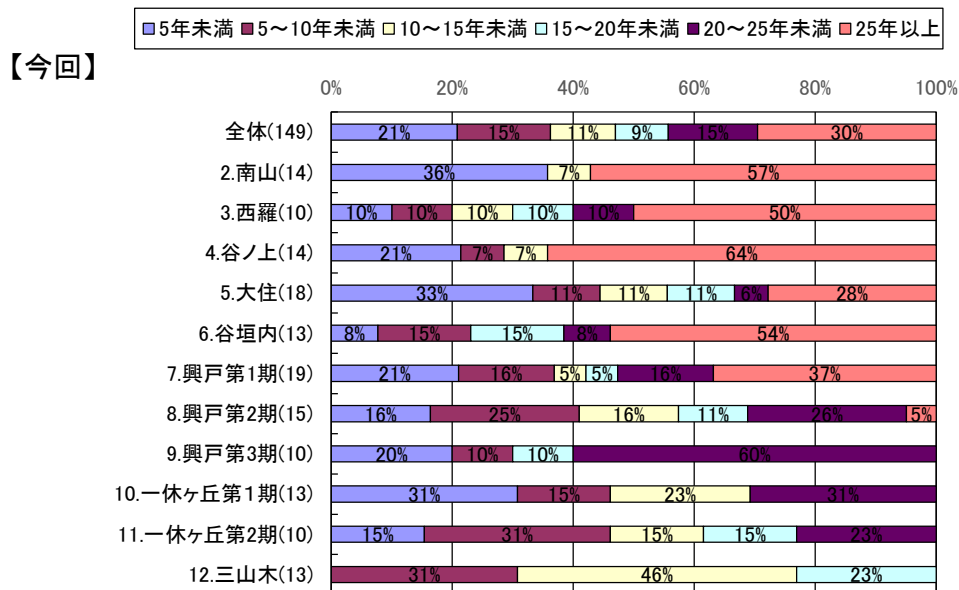
4-2. アンケート調査の結果分析

設問ごとの集計・分析にあたっては、必要に応じて前回計画策定時（平成 29 年度）との比較を行うこととする。

1) 居住年数（1つ回答）

【今回】・全体では、「25年以上」が30%で最も多く、次いで「5年未満」が21%、「5～10年未満」と「20～25年未満」が15%である。

（建替団地では建替後からの居住年数を答えており、建替前から市営住宅に住んでいる人の合計居住年数は、実際にはもっと長いと考えられる。）



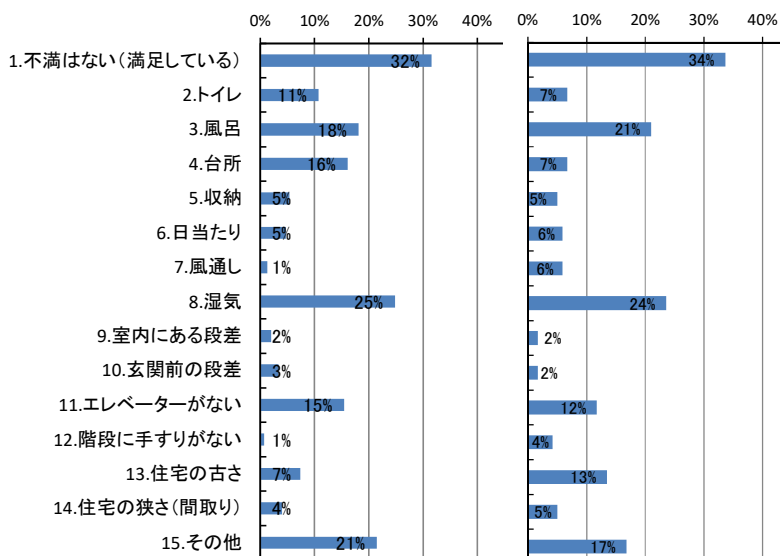
2) 住宅に関する不満（3つ選択）

【今回】・全体では32%が「不満はない(満足している)」としている。

・不満の内容としては、多い順に「湿気」25%、「風呂」18%、「台所」16%、「エレベーターがない」15%となっている。段差や手すりに関する不満は1～3%と少ない状況である。

【今回】（回答者数 149）

【前回】（回答者数 119）

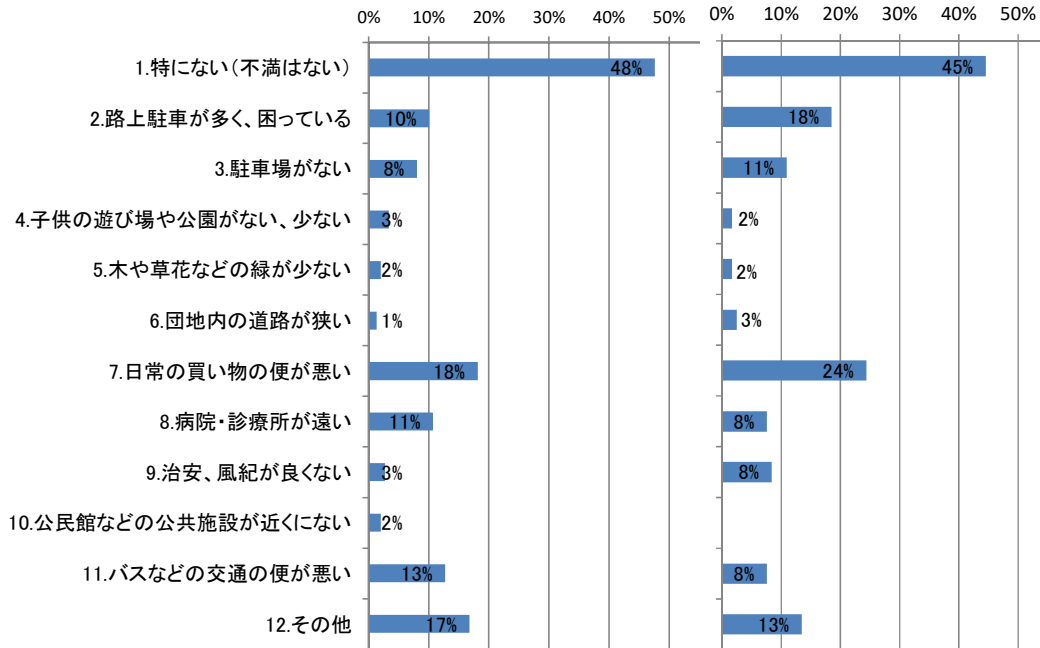


3) 住宅周辺に関する不満 (3つ選択)

- ・全体では、48%が「特にない(不満はない)」としている。
- ・不満の内容としては、多い順に「日常の買い物の便が悪い」18%、「バスなどの交通の便が悪い」13%、「病院・診療所が遠い」11%、「路上駐車が多く、困っている」10%等となっている。

【今回】 (回答者数 149)

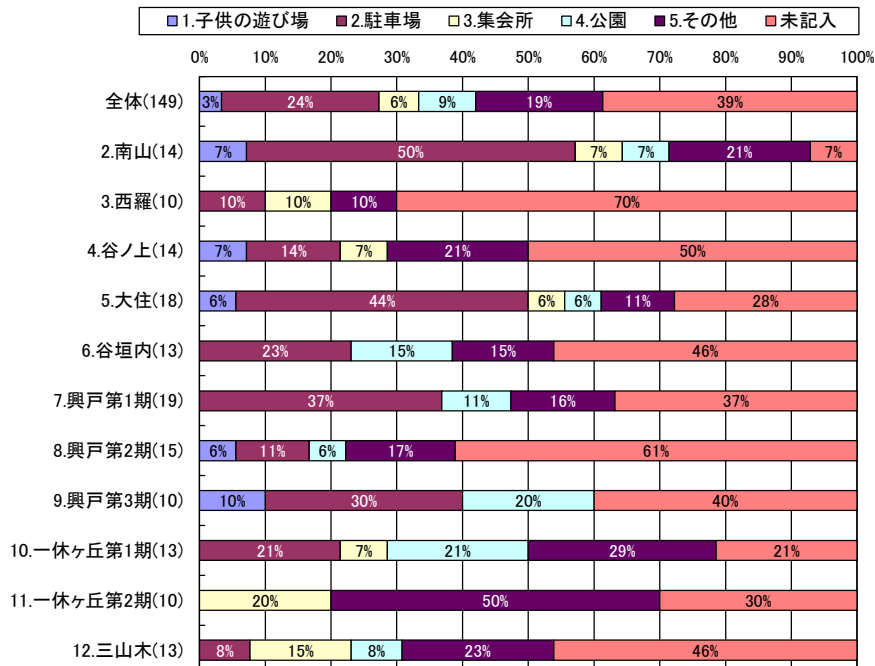
【前回】 (回答者数 119)



4) 近くに整備してほしい施設 (1つ回答)

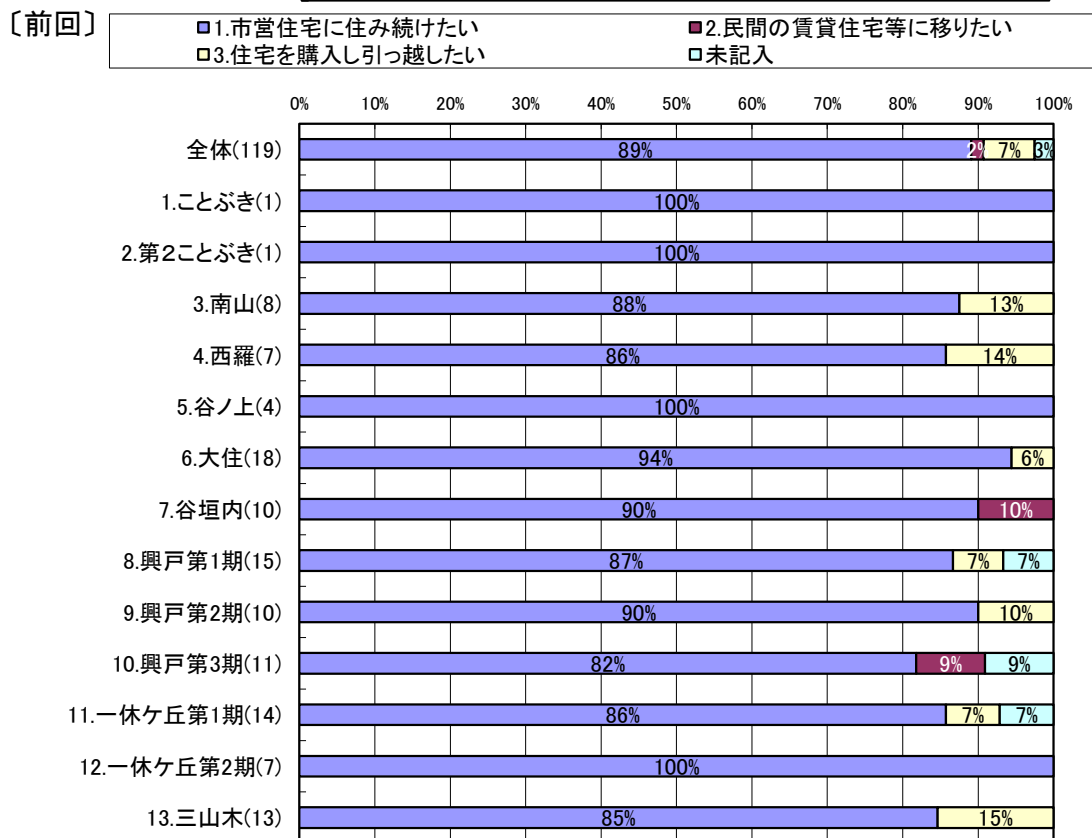
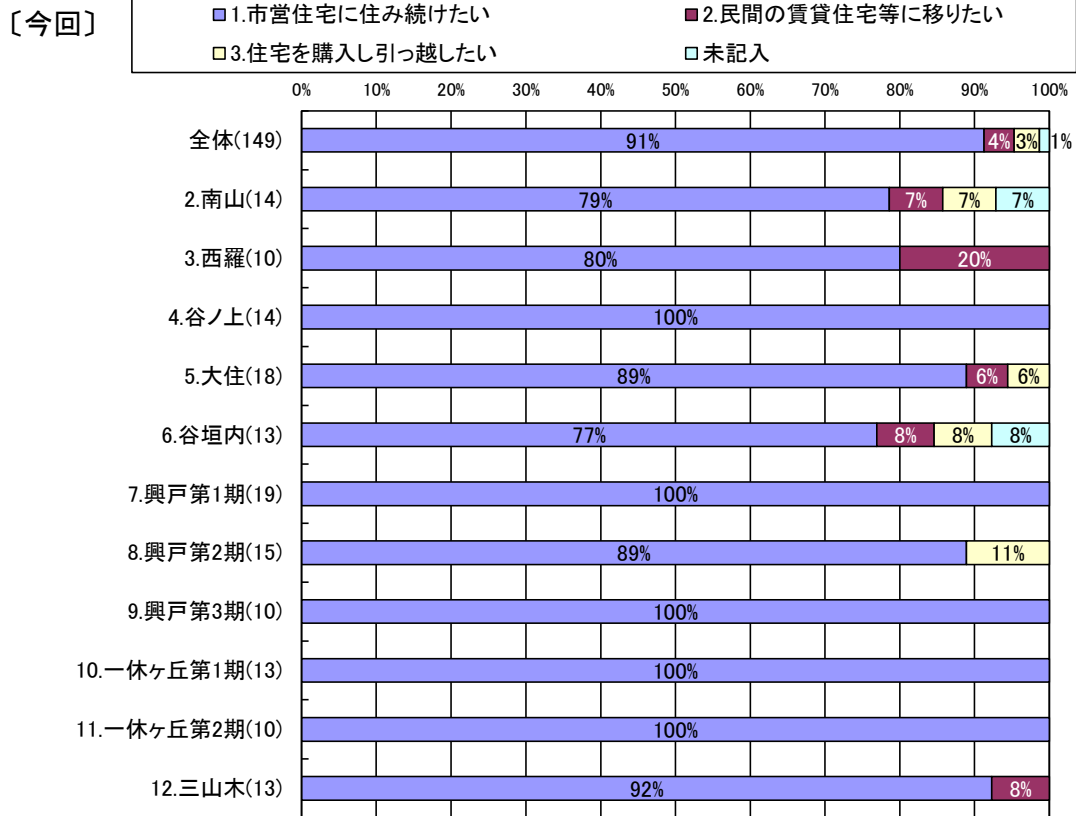
【今回】・全体では、39%が未記入となっている。

- ・近くに整備してほしい施設は、「駐車場」24%が多く、「公園」が9%、「集会所」6%となっている。「その他」は19%である。



5) 居住継続意向 (1つ回答)

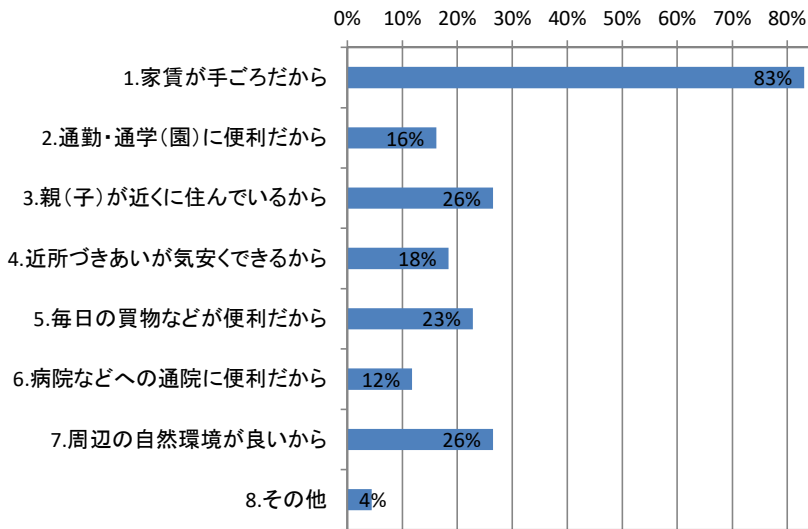
・全体では「市営住宅に住み続けたい」が91%を占めている。「民間の賃貸住宅等に移りたい」は4%、「住宅を購入し引っ越したい」は3%にとどまっている。
 (ことぶき団地は用途廃止、第2ことぶき団地は居住者がいないためアンケート結果はない。)



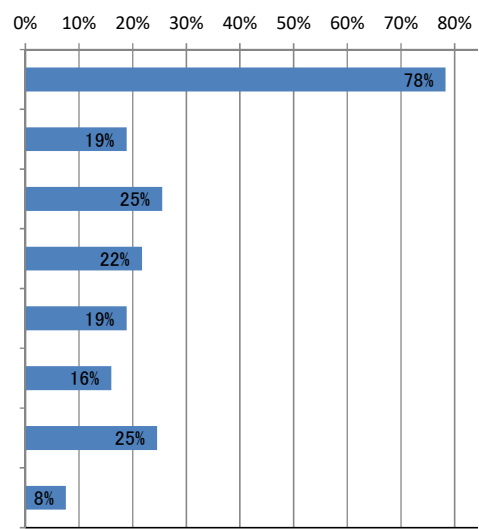
6) 居住継続したい理由 (3つ選択)

・全体では、「家賃が手ごろだから」が最も多く、83%の人があげている。次いで「親(子)が近くに住んでいるから」と「周辺の自然環境が良いから」各26%、「毎日の買物などが便利だから」23%、「近所づきあいが気安くできるから」18%、「通勤・通学(園)に便利だから」16%の順となっている。

【今回】 (回答者数 136)



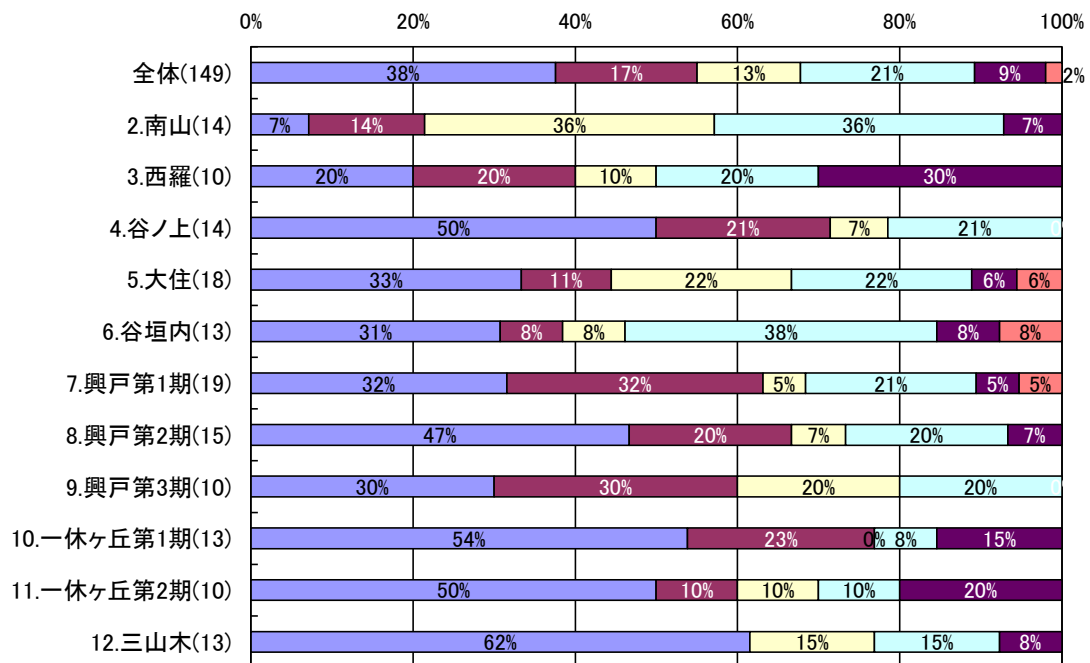
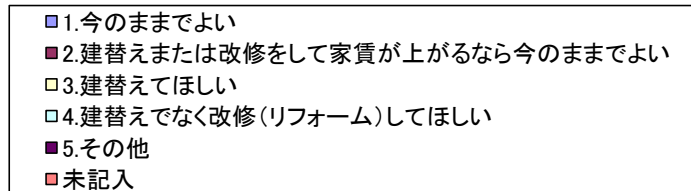
【前回】 (回答者数 106)



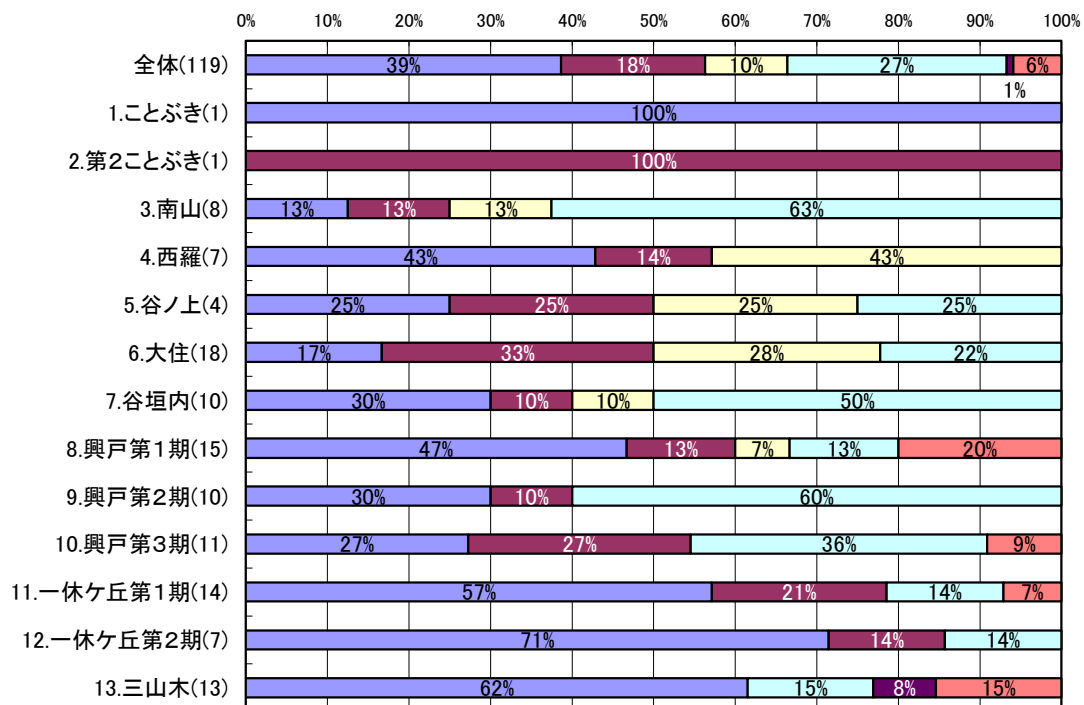
7) 建替えや改修への考え (1つ回答)

- ・全体では 38%が「今のままでよい」としている。「建替えでなく改修（リフォーム）してほしい」21%、「建替えまたは改修をして家賃が上がるなら今のままでよい」17%を加え、建替えに消極的な意見が 76%を占めている。
- ・「建替えてほしい」は13%にとどまっている。

【今回】

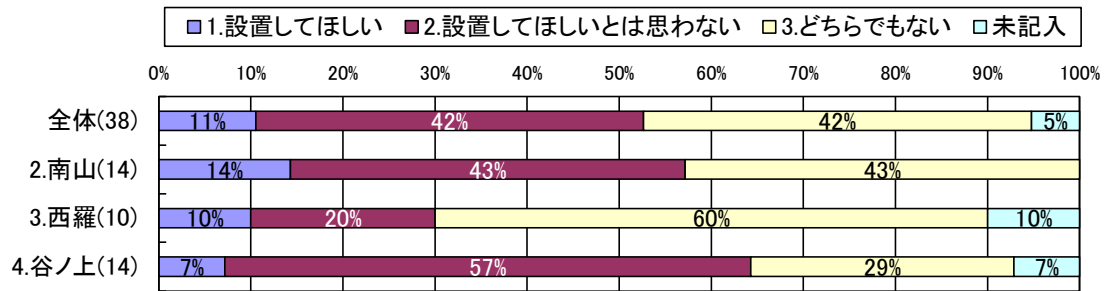


【前回】



8) エレベーター設置の考え (1つ回答) (設問は今回新設)

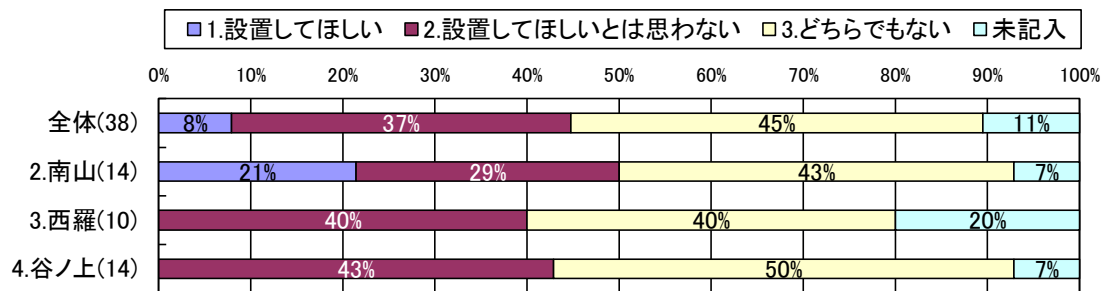
・エレベーターのない団地全体では「設置してほしい」が11%、「設置してほしいとは思わない」が42%、「どちらでもない」42%と「設置してほしくない」が多数となっている。



(片廊下型団地のうち、興戸第1期C棟、興戸第2期H棟については、敷地条件の制約等により設置が困難であることから、アンケートは実施していない。)

9) 1階廊下スロープ設置の考え (1つ回答) (設問は今回新設)

・スロープのない団地全体では「設置してほしい」が8%、「設置してほしいとは思わない」が37%、「どちらでもない」45%と「設置してほしくない」が多数となっている。



4-3. アンケート結果の要点と反映事項

アンケート調査の結果について、把握できた要点と計画へ反映すべき事項をまとめると、次のようになる。

アンケート結果の要点	反映事項
<p>①住宅に関する不満</p> <p>【団地全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「不満はない」が第一位であるが、「湿気」25%、「風呂」18%と不満がある。 <p>【団地別】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「不満はない」が減少した西羅 57%→30%では、「台所」、「住宅の古さ」が、また興戸第1期 60%→21%では「湿気」、「風呂」、一休ヶ丘第2期 71%→40%では「湿気」、「台所」「収納」がそれぞれ項目として増加している。 ・南山、西羅、谷ノ上では、エレベーター、スロープについては「設置してほしくない」が多数を占めている。 	<p>今後居住状況や住民ニーズ等を詳細に把握し、居室内施設の改修を検討する。 エレベーター、スロープについては計画から削除する。</p>
<p>②住宅周辺に関する不満</p> <p>【団地全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「特にない」が45%→48%に増加。 ・「日常の買い物の便が悪い」が、前回と同様最も多いが24%→18%に減少 <p>【団地別】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・興戸第1期で、「駐車場がない」が0%→21%に増加している。 	<p>「日常の買い物の便」については、全市的な施策としての検討が必要である。</p>
<p>③近くに整備してほしい施設</p> <p>【団地全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「駐車場」が24%と前回22%と同様最も多い。 <p>【団地別】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「駐車場」の要望が多いのは、大住(39%→44%)、南山(13%→50%)である。 	<p>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。</p>
<p>④居住継続意向と継続理由</p> <p>【団地全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「市営住宅に住み続けたい」が89%から91%に増加している。 ・「家賃が手頃」が78%→83%と特に多い。 <p>【団地別】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・谷ノ上、興戸第1期、興戸第3期、一休ヶ丘第1期で向上し、南山、西羅、大住で低下した。 ・どの団地も「家賃が手ごろ」が最も多く、西羅では「近所づきあいがよい」、大住では「買い物の便利さ」、興戸第3期では「自然環境の良さ」が挙がっている。 	<p>大部分の方が「居住継続」を希望しており、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。</p> <p>団地によって評価する項目が異なっており、各団地の特性を踏まえた入居募集を図ることも考えられる。</p>
<p>⑤建替えや改修への考え方</p> <p>【団地全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「今のままでよい」が39%→38%と変化なく、「改修」が27%→21%に減少している。 <p>【団地別】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「改修」希望が、南山では63%→36%、興戸第2期が60%→20%、興戸第3期が36%→20%に減少している。 	<p>南山、興戸第2期など改修工事の効果が認められる。</p>

5. 長寿命化に関する基本方針

5-1. 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。

5-2. 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。

5-3. SDGsとの関係

市営住宅整備は持続可能な開発目標（SDGs）の理念や目標と密接に関連しており、市営住宅の長寿命化等に取り組むことで、SDGsの目標実現に努める。

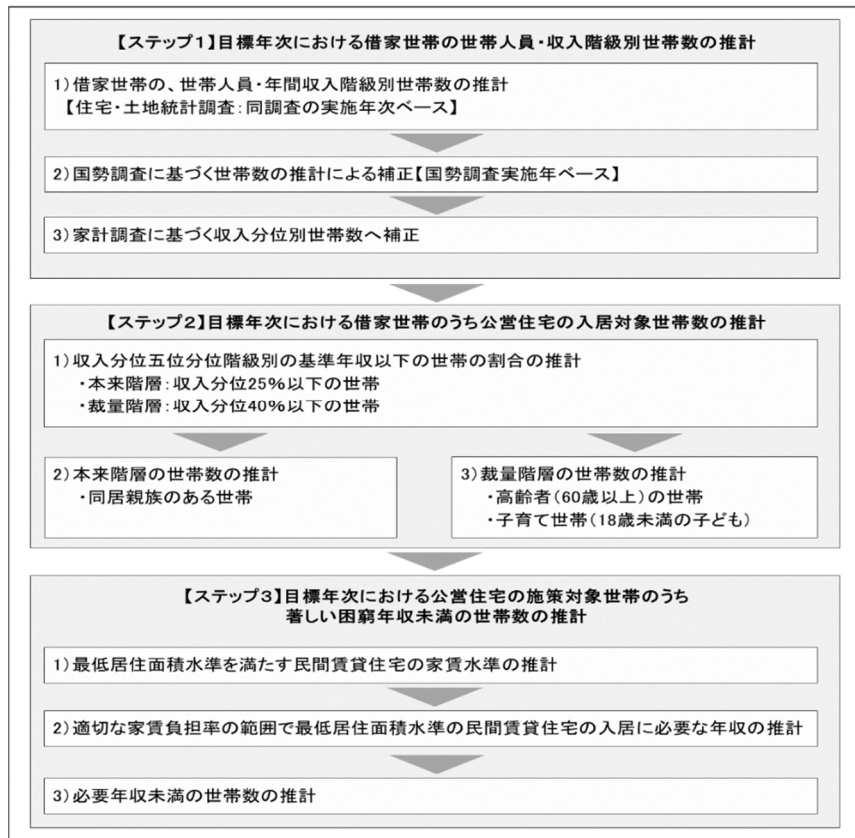
関連するSDGs目標	市営住宅の取り組み
 <p>1. 貧困をなくそう</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅要配慮者に対する低廉な居住環境の提供
 <p>3. すべての人に健康と福祉を</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 健康で安心して住み続けられる居住環境の提供 ・ 段差の解消等バリアフリーを反映した居住環境の提供
 <p>5. ジェンダー平等を実現しよう</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 母子家庭等が安心できる居住環境の提供
 <p>7. エネルギーをみんなにそしてクリーンに</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境負荷の低減を踏まえた居住環境の提供 ・ 共用灯のLED化 ・ 受水槽のポンプ更新
 <p>11. 住み続けられるまちづくりを</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画的な老朽化対策の実施による持続的な居住環境の提供
 <p>15. 陸の豊かさを守ろう</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緑の適正な維持管理など自然環境と調和した居住環境の提供

6. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

6-1. 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

公営住宅長寿命化計画策定指針で示されたストック推計プログラム（国土交通省：令和3年10月版）に基づき、将来における「①公営住宅の入居対象世帯数」及び「②著しい困窮年収未満の世帯数」の推計を行い、公営住宅の需要を把握する。

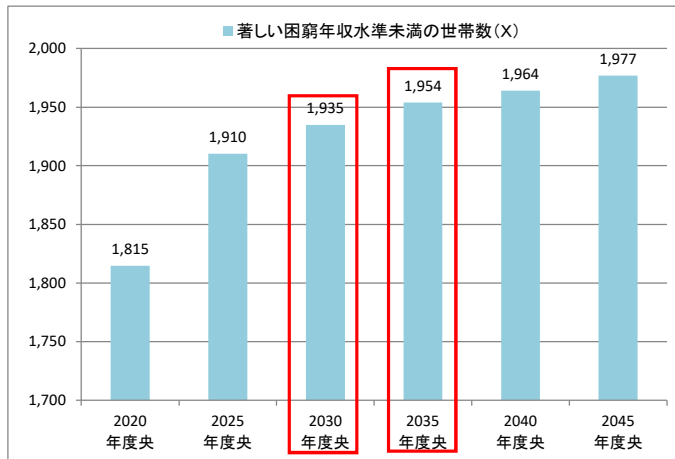
<住宅確保要配慮者（著しい困窮年収未満の世帯）の推計フロー>



【推計条件】

1-①-3. <借家世帯>住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計 ・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法	⇒	直近実績値の固定適用による推計	を適用
1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計 ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	⇒	直近実績値の固定適用による推計	を適用
2-①-1. 公営住宅収入基準 ・「本来階層の収入分位の上限值」 ・「裁量階層の収入分位の上限值」	⇒	本来階層：政令月 15.8 万円以下 ⇒ 裁量階層：政令月 15.8 万円超 21.4 万円以下	
2-③. 単身世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢） ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	60歳以上 を対象 ⇒ 直近値の固定適用による推計	を適用
2-④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢） ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	60歳以上 を対象 ⇒ 直近値の固定適用による推計	を適用
2-⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯（子どもの年齢等） ・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」 ・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	子どもが6歳未満 を対象 ⇒ 直近値の固定適用による推計	を適用
3-②. 著しい困窮年収世帯 ・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法	⇒	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯	を適用
・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準 ・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒	優先入居等対象：政令月収 10.4 万円以下 ⇒ 地域補正を考慮する	を適用
A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯数の推計 ・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い ・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法	⇒	誘導居住面積水準達成世帯を除く ⇒ 直近値の固定適用による推計	を適用

＜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
	府営住宅	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
	需要(A)と公営住宅計(B)の差	-406	-504	-529	-548	-558
	連携可能な民間賃貸住宅：C	633	633	633	633	633
	供給可能量計：D(B+C)	2,042	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	

※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。

前回の結果：Ⅱ. 著しい困窮年収未満の世帯推計【市区・全域版】

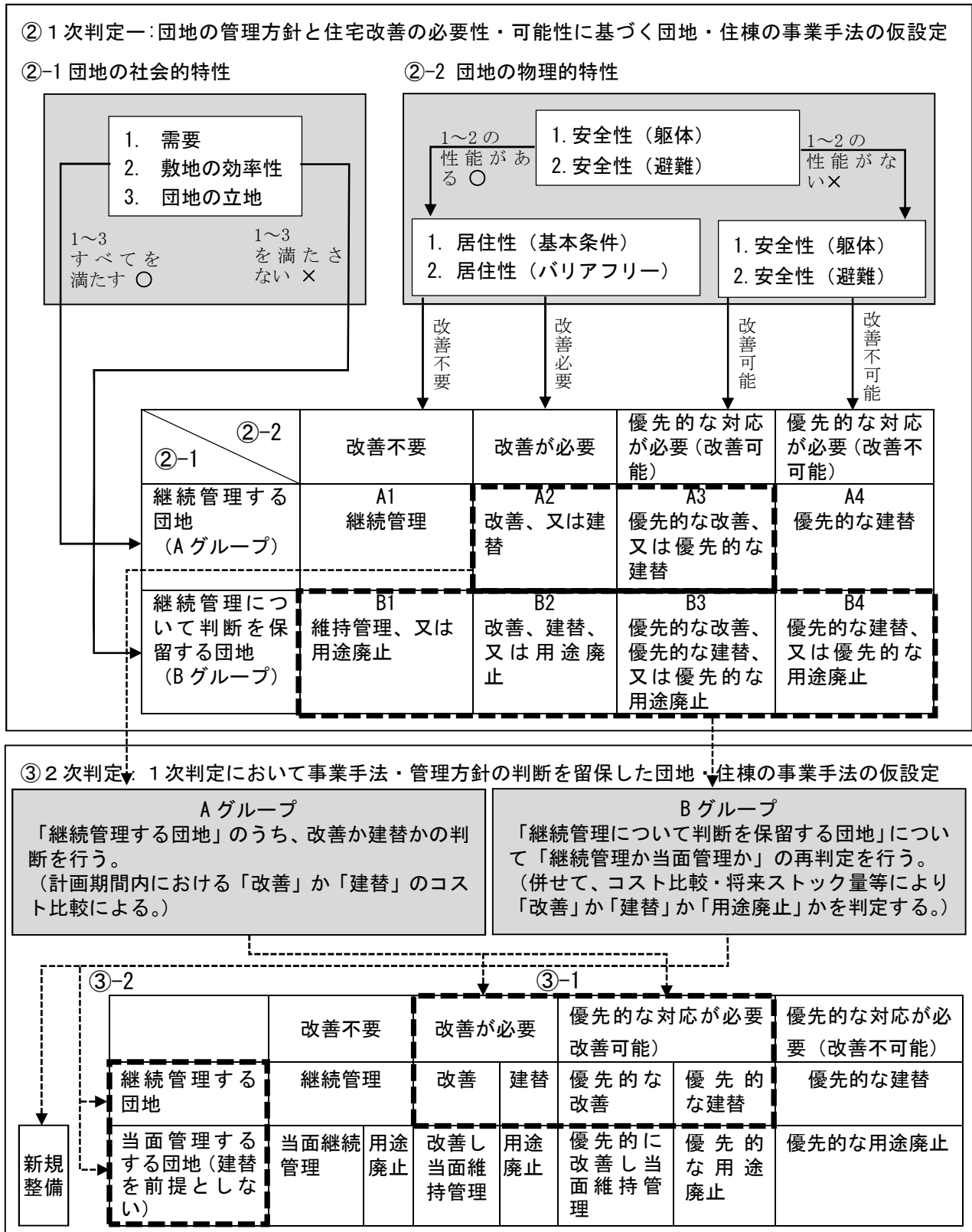
	2020年度	2025年度	2027年度	2030年度	2035年度	2040年度
著しい困窮年収未満の世帯数(A)	1,704	1,424	1,298	1,110	840	597

注) 2027年度値は、2025年度と2030年度の差を比例按分して算出

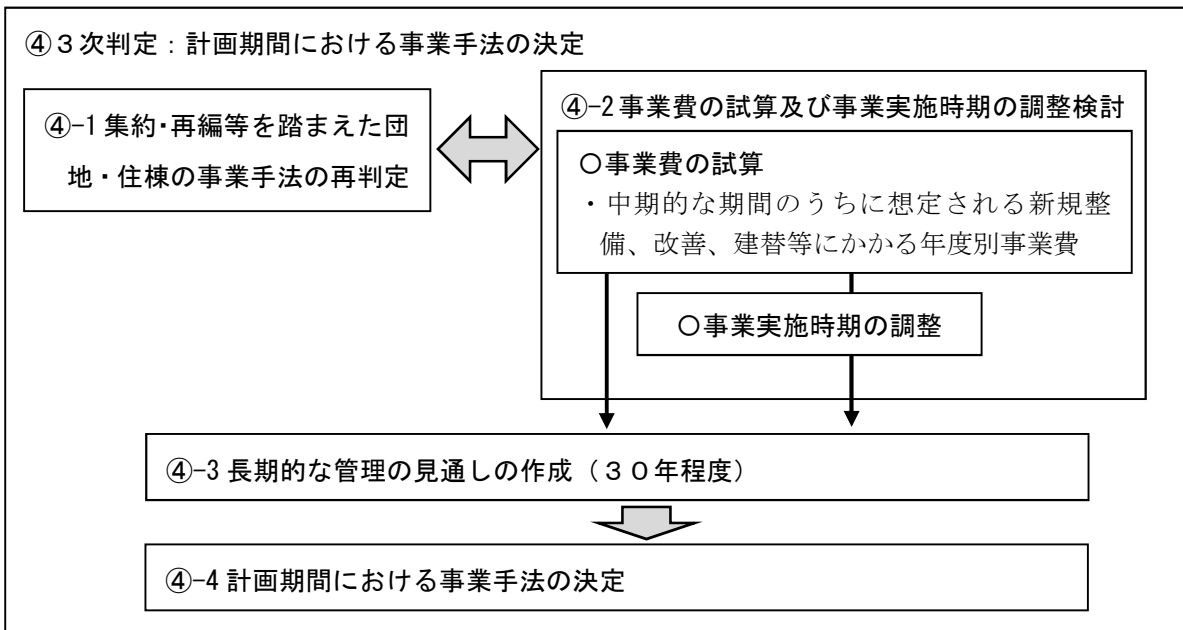
・ストック推計による「著しい困窮年収未満の世帯数」は、本計画期間末(2027年度)には1,298世帯と推計され、市営住宅と府営住宅の合計公営住宅戸数の2027年度予定1,406戸を108戸下回ることが想定される。

6-2. 事業手法の選定フロー

各団地の事業手法の選定について、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）で示される事業選定フローに即して行う。



（出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成28年8月、国土交通省住宅局より）



<各事業手法の概要>

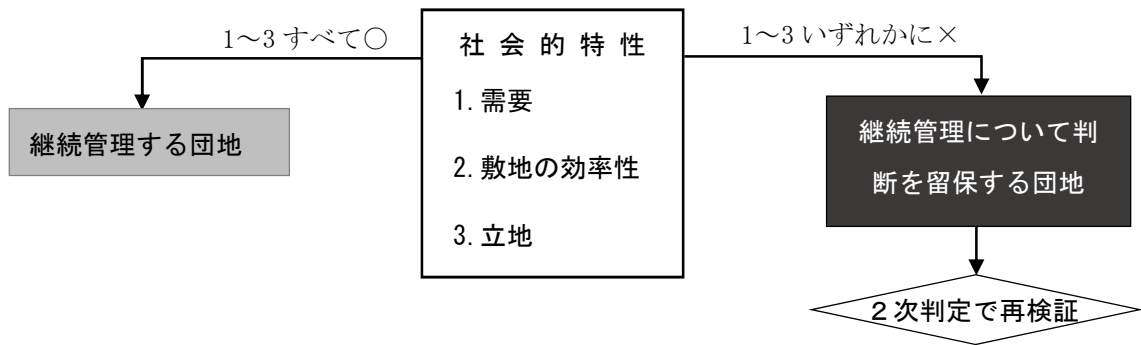
建替	既設の市営住宅において、耐用年数を経過している団地及び住棟のうち、中高層化の可能性が高い団地及び住棟の建替を行う。
全面的改善	既設の市営住宅において、まだ耐用年数を経過していない団地及び住棟のうち、構造躯体を残して改善を行えば良好な住環境が得られると判断されるものについて全面的改善を行う。
個別改善	既設の市営住宅において、まだ耐用年数を経過していない団地及び住棟のうち、建物各部の改善を行えば良好な住環境が得られると判断されるものについて個別改善を行う。
継続管理	既設の市営住宅において、まだ耐用年数を経過していない団地及び住棟のうち、既設のままで十分な住環境が得られているものについて通常の維持管理を行う。
用途廃止	既設の市営住宅において、耐用年数を経過している団地及び住棟のうち、高度利用の必要性や可能性が低く、入居ニーズも低いと判断されるものについて用途廃止とし、跡地の利用を検討する。
集約・再編	<p>建て替えが必要な複数の団地について、耐用年数経過時期や立地位置が近く入居ニーズも低い場合等には、集約・再編を検討する。</p> <p>なお、事業の実施に当たっては、入居者の移転を最小限とするため、建替の数年前から、対象団地の一般募集を実施しないことなども併せて検討する。</p>

6-3. 事業手法の選定

(1) 1次判定

① 団地の社会的特性による継続管理の方針

現在の団地の社会的特性（需要、効率性、立地、経過年数等）の条件に基づき判定を行い、全ての項目が活用に適すると判断された場合は「継続管理する団地」とし、いずれかの項目が該当しない場合は「継続管理について判断を留保する団地」として、2次判定以降での判定を行う。



<団地の社会特性による判定項目と水準>

判定の視点		項目	水準
団地の社会的特性	団地の需要	入居率	<input type="checkbox"/> 入居率（募集停止とした場合を除いた戸数に対する入居世帯の割合）が75%未満の場合はNG（※募集停止中の団地については対象外とする）
		応募倍率	<input type="checkbox"/> 応募倍率（募集停止とした場合を除いた応募倍率）が1.0未満の場合はNG（※募集停止中の団地については対象外とする）
	上記項目がすべて×の場合は需要×、それ以外は○		
	敷地の効率性	敷地条件用途区域	<input type="checkbox"/> 分散あるいは不整形でない、一体的な敷地が1,000㎡未満の場合はNG（公営住宅の法定建替え要件） <input type="checkbox"/> 工業地域・工業専用地域の場合はNG
		上記項目がすべて×の場合は需要×、それ以外は○	
	団地の立地	利便性 災害危険区域	<input type="checkbox"/> 最寄りの鉄道駅まで徒歩800m（徒歩約8分）を超える場合はNG
<input type="checkbox"/> 最寄りのバス停まで徒歩800m（徒歩約8分）を超える場合はNG			
<input type="checkbox"/> 浸水被害予測において浸水深が0.5mを超える（床上浸水となる）場合はNG			
<input type="checkbox"/> 土砂災害危険区域指定においてレッドゾーンに該当する場合はNG			
上記項目がすべて×の場合は需要×、それ以外は○			

「継続管理について判断を留保する団地」については以下のとおりである。

継続管理について判断を留保する団地 Bグループ	・第2ことぶき
----------------------------	---------

② 団地の物理的特性による改善の必要性・可能性

住宅ストックの状況から、「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）」の4項目に分類する。

躯体および避難の安全性でいずれかの項目がNGである場合は「優先的な対応が必要」とし、居住性の項目にNGがある場合は「改善が必要」とする。

＜団地の物理的特性による判定項目と水準＞

判定の視点		項目	水準	
①ストックの物理的特性による継続管理方針	安全性（躯体）	耐震性 構造の劣化	<ul style="list-style-type: none"> ・計画目標年内に耐用年数を経過する場合は「×」 ・旧耐震（昭和56年5月以前の建築）で耐震性がないと判定された場合は「×」 ・旧耐震（昭和56年5月以前の建築）で耐震改修を行っていない場合は「×」 ・現地調査により外壁あるいは屋上劣化のいずれかが大規模に劣化（C判定）を確認した場合は「×」、部分的に劣化（B判定）の場合は「△」 	
	安全性（避難）	延焼防止 二方向避難	<ul style="list-style-type: none"> ・防火区画、界壁が確保されていない場合は「×」 ・3階建以上の集合住宅で、バルコニー方向の避難経路が確保されていない場合は「×」 	
	評価：すべて「○」の場合は「○」 それ以外は「×」			
	安全性の改善可能性		上記評価が「×」の場合に改善が可能であれば「○」	
	居住性（基本条件）	居住面積水準	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸専用面積が40㎡未満の場合は「×」（3人世帯の※最低居住面積水準を下回るため。ただし同一団地内で居住面積に応じた応募を行っている場合は「○」） 	
		給湯	<ul style="list-style-type: none"> ・給湯・台所・洗面の3点給湯が未整備の場合は「×」 	
		内部劣化度	<ul style="list-style-type: none"> ・内部劣化度がC（大規模な劣化）の場合は「×」、B（部分的な劣化）の場合は「△」 	
	評価：すべて「○」の場合は「○」 それ以外は「×」			
	居住性（バリアフリー）	共用手すり 段差解消	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部アプローチにスロープがない場合は「×」 ・共用階段に手すりがない場合は「×」 	
		住戸内手すり 段差解消	<ul style="list-style-type: none"> ・便所・浴室に手すりがない場合は「×」 ・便所・浴槽のどちらかに手摺がある場合は「△」 	
評価：すべて「○」の場合は「○」、すべて「×」の場合は「×」、それ以外は「△」				

（参考）居住水準とは住生活基本計画（全国計画）で定められている住宅の面積で、以下のとおりとなっている。

※最低居住水準（面積）

世帯数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準で、その面積は以下のとおりである。

(1) 単身者：25㎡

(2) 2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡ →3人世帯の場合は40㎡となる。

1次判定結果

< 1次判定結果 >

	団地名	① 団地の社会的特性評価		② 団地の物理的條件			最終
				安全性	居住性		
					基本 条件	バリア フリー	
1	第2ことぶき団地	判断留保	→Bグループ	○	×	×	B2 改善、建替又は用途廃止
2	南山団地	継続管理	→Aグループ	○	○	△	A2 改善又は建替
3	西羅団地	継続管理	→Aグループ	○	○	△	A2 改善又は建替
4	谷ノ上団地	継続管理	→Aグループ	○	○	△	A2 改善又は建替
5	大住団地	継続管理	→Aグループ	○	○	△	A2 改善又は建替
6	谷垣内団地	継続管理	→Aグループ	○	○	△	A2 改善又は建替
7	興戸団地 第1期	継続管理	→Aグループ	○	○	△	A2 改善又は建替
8	興戸団地 第2期	継続管理	→Aグループ	○	○	△	A2 改善又は建替
9	興戸団地 第3期	継続管理	→Aグループ	○	○	△	A2 改善又は建替
10	一休ヶ丘団地 第1期	継続管理	→Aグループ	○	○	△	A2 改善又は建替
11	一休ヶ丘団地 第2期	継続管理	→Aグループ	○	○	△	A2 改善又は建替
12	三山木団地	継続管理	→Aグループ	○	○	△	A2 改善又は建替

＜② 1次判定～④ 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階式 (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階式 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階式 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 (P49～51に記載)	④-3 長期的な管理の見通し (P52に記載)	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	P39 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年間事業費 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	個別改善 (長寿命化型、福祉対応型、安全性確保型)
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	個別改善 (長寿命化型、福祉対応型、安全性確保型)
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	個別改善 (長寿命化型、福祉対応型、安全性確保型)
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)

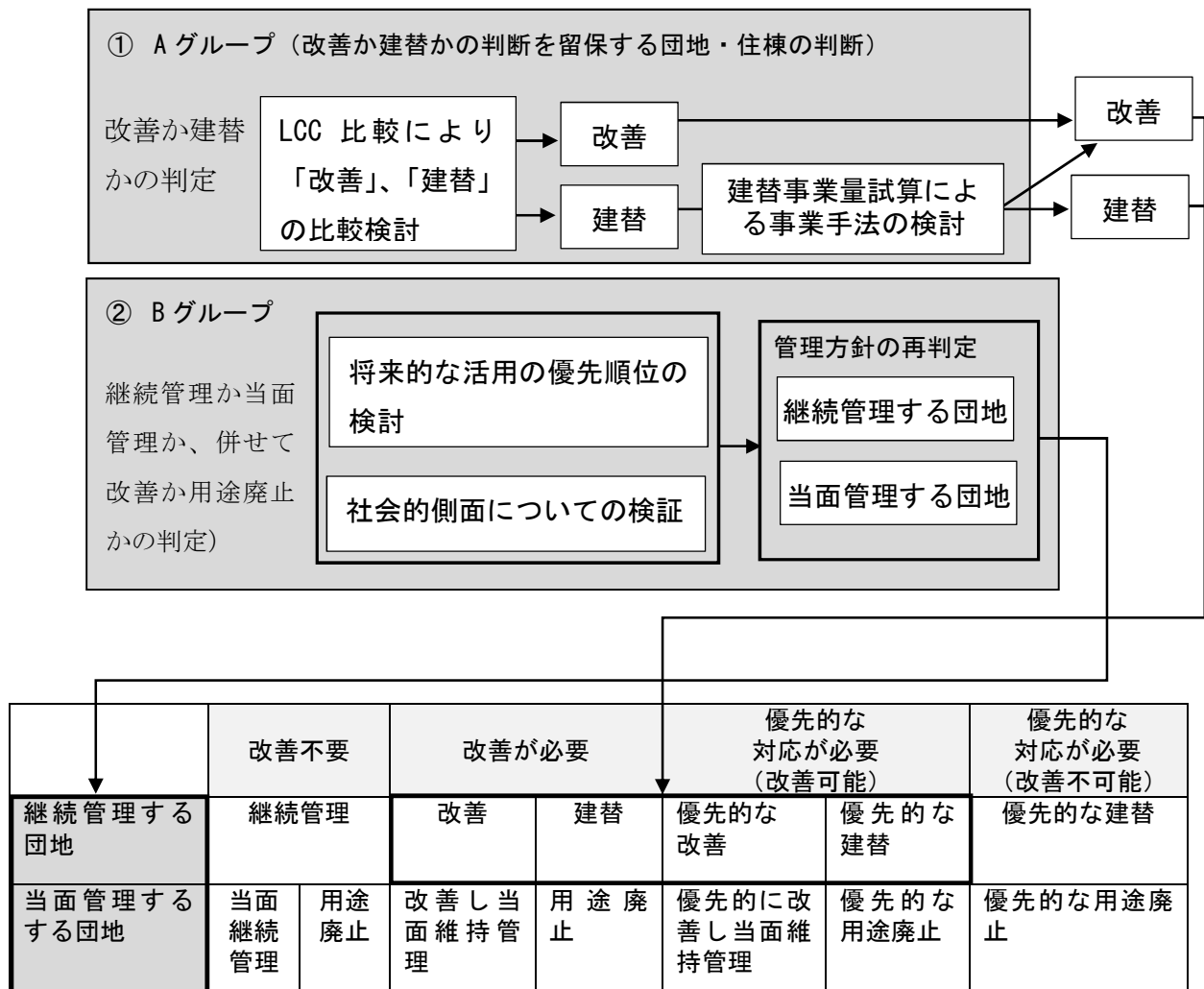
注1) 建替事業施行要件の年数はP5を参照 注2) 計画期間は(2032)年度までの10年間をいう。

(2) 2次判定（団地単位の事業手法の仮判定）

① 2次判定の基準（AグループおよびBグループ）

- ・ 2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地の事業手法の仮設定を行う。
- ・ 1次判定でAグループと判定された団地を対象として、建替と公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業改善事業を実施した場合のライフサイクルコスト（LCC）の比較による事業手法の仮設定を行う。（注）3次判定により、この事業手法は変更となる可能性があるため、ここでは事業手法の仮設定と書く。
- ・ 1次判定でBグループと判定された団地を対象として、将来的な活用の優先順位を検討し、ストック推計（公営住宅等ストック推計プログラムの結果）を踏まえ、将来にわたって「継続管理する団地」か将来的な用途廃止を見据えた「当面管理する団地」なのかを判定する。

< 2次判定の流れ >



② 2次判定の結果（Aグループ）

- ・ 1次判定で A2 判定であった団地については、すべて耐用年数以内であり、また耐震改修も済んでいることから、「改善」を行い、継続管理すべき団地とした。

③ 3次判定の結果（Aグループ）

○南山、西羅、谷ノ上団地については、将来ストック量の推計における「著しい困窮年収未満の世帯数推計」を考慮しながら、将来的には、それぞれ耐用年数を迎える時期を視野に入れて集約・再編又は用途廃止について検討を行うこととする。

<④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整【30年間の見通し計画】(その1)>

	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 事業費(千円)	築後30年経過 (耐用年数超過)	除却時期未定 当面倉庫として活用(除却費3,000)									
南山団地 事業費(千円)			屋内・屋外手 すり (福祉対応) 設計 2,100	屋内・屋外手 すり (福祉対応) 工事・監理 10,900							
谷垣内団地 事業費(千円)				屋内手すり (福祉対応) 設計 1,000	屋内手すり (福祉対応) 工事・監理 2,900						
興戸団地第1期A,B棟 事業費(千円)						屋内手すり (福祉対応) 設計 700	屋内手すり (福祉対応) 工事・監理 2,600				
興戸団地第1期C棟 事業費(千円)						屋内・屋外手 すり (福祉対応) 設計 1,200	屋内・屋外手 すり (福祉対応) 工事・監理 4,600				
興戸団地第2期 事業費(千円)						屋内手すり (福祉対応) 設計 1,000	屋内手すり (福祉対応) 工事・監理 3,200				
興戸団地第3期 事業費(千円)	外壁改修、鉄 部塗装 (長寿命化) 設計 4,966	外壁改修、鉄 部塗装 (長寿命化) 工事・監理 89,405				屋内手すり (福祉対応) 設計 900	屋内手すり (福祉対応) 工事・監理 2,400				
一休ヶ丘団地第1期 事業費(千円)					屋内手すり (福祉対応) 設計 800	屋内手すり (福祉対応) 工事・監理 1,400		外壁改修、鉄 部塗装 (長寿命化) 設計 4,150	外壁改修、鉄 部塗装 (長寿命化) 工事・監理 75,125		
一休ヶ丘団地第2期 事業費(千円)					屋内手すり (福祉対応) 設計 800	屋内手すり (福祉対応) 工事・監理 1,400			外壁改修、鉄 部塗装 (長寿命化) 設計 4,162	受水槽(ポン プ等含)更新 (安全性確保) 設計	
西羅団地 事業費(千円)			屋内・屋外手 すり (福祉対応) 設計 1,800	屋内・屋外手 すり (福祉対応) 工事・監理 9,400							
谷ノ上団地 事業費(千円)				屋内・屋外手 すり (福祉対応) 設計 1,800	屋内・屋外手 すり (福祉対応) 工事・監理 10,400						
大住団地 事業費(千円)					屋内手すり (福祉対応) 設計 1,000	屋内手すり (福祉対応) 工事・監理 3,600					
三山木団地 事業費(千円)				屋内手すり (福祉対応) 設計 800	屋内手すり (福祉対応) 工事・監理 1,700						
大住集会所 事業費(千円)											
興戸集会所 事業費(千円)											

※前計画にあったエレベーターとスロープについては計画から削除する。

<④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整【30 年間の見通し計画】(その2) >

	R15 (2033)	R16 (2034)	R17 (2035)	R18 (2036)	R19 (2037)	R20 (2038)	R21 (2039)	R22 (2040)	R23 (2041)	R24 (2042)
第2ことぶき団地										
事業費(千円)										
南山団地									※	築後経過 70年
事業費(千円)										
谷垣内団地		屋根防水 (長寿命化) 設計	屋根防水 (長寿命化) 工事・監理							
事業費(千円)		1,686	29,505							
興戸団地第1期A,B棟			屋根防水 (長寿命化) 設計	屋根防水 (長寿命化) 工事・監理						
事業費(千円)			1,776	31,080						
興戸団地第1期C棟			屋根防水 (長寿命化) 設計	屋根防水 (長寿命化) 工事・監理						
事業費(千円)			888	15,540						
興戸団地第2期				屋根防水 (長寿命化) 設計	屋根防水 (長寿命化) 工事・監理					
事業費(千円)				2,322	40,635					
興戸団地第3期					屋根防水 (長寿命化) 設計	屋根防水 (長寿命化) 工事・監理				
事業費(千円)					2,352	41,160				
一休ヶ丘団地第1期							屋根防水 (長寿命化) 設計	屋根防水 (長寿命化) 工事・監理		
事業費(千円)							2,046	35,805		
一休ヶ丘団地第2期	外壁改修、鉄 部塗装 (長寿命化) 工事・監理							屋根防水 (長寿命化) 設計	屋根防水 (長寿命化) 工事・監理	
	受水槽(ポン プ等含)更新 (安全性確保) 工事・監理									
事業費(千円)	75,335							2,046	35,805	
西羅団地										
事業費(千円)										
谷ノ上団地										
事業費(千円)										
大住団地										外壁改修、鉄 部塗装 (長寿命化) 設計
事業費(千円)										4,218
三山木団地						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			
						受水槽(ポン プ等含)更新 (安全性確保) 設計	受水槽(ポン プ等含)更新 (安全性確保) 工事・監理			
事業費(千円)						5,392	96,860			
大住集会所										外壁改修・鉄 部塗装+屋根防 水設計
事業費(千円)										378
興戸集会所				外壁改修・鉄 部塗装+屋根防 水設計	外壁改修・鉄 部塗装+屋根防 水工事・監理					
事業費(千円)				378	6,615					

<④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整【30 年間の見通し計画】(その3) >

	R25 (2043)	R26 (2044)	R27 (2045)	R28 (2046)	R29 (2047)	R30 (2048)	R31 (2049)	R32 (2050)	R33 (2051)	R34 (2052)	累計
第2ことぶき団地											
事業費(千円)											(3,000)
南山団地	(耐用年数超過)										
事業費(千円)											13,000
谷垣内団地				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						
事業費(千円)				1,872	32,760						69,723
興戸団地第1期A、B棟					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					
事業費(千円)					2,580	45,150					83,886
興戸団地第1期C棟					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					
事業費(千円)					1,290	22,575					46,093
興戸団地第2期						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				
事業費(千円)						3,330	58,275				108,762
興戸団地第3期							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			
事業費(千円)							3,966	69,405			214,554
一休ヶ丘団地第1期								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		
事業費(千円)								3,150	55,125		177,601
一休ヶ丘団地第2期									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	
事業費(千円)									3,162	55,335	178,045
西羅団地	※	築後経過70年	(耐用年数超過)								
事業費(千円)											11,200
谷ノ上団地			※	築後経過70年	(耐用年数超過)						
事業費(千円)											12,200
大住団地	外壁改修鉄部塗装(長寿命化)工事・監理										
事業費(千円)	73,815										82,633
三山木団地		屋根防水(長寿命化)設計	屋根防水(長寿命化)工事・監理								
事業費(千円)		2,586	45,255								152,593
大住集会所	外壁改修・鉄部塗装・屋根防水工事・監理										
事業費(千円)	6,615										6,993
興戸集会所											
事業費(千円)											6,993

※集約・再編又は用途廃止を検討する団地

<④-3 長期的な管理の見通し【30年間】>

団地名	建設年度	経過年数	耐用年数	構造	階数	棟数	管理戸数	入居戸数	3次判定の結果	④-3 長期的な管理の見通し【30年間】			
										供用期間	事業の実施時期	概算事業費(千円)	
1	第2 ことぶき	H5	29	<30 1年後に超過	S簡易耐火 長屋型式	1	1	3	0	用途廃止	・R5年度まで ・新規募集停止	R6年度 倉庫利用	3,000
2	南山	S47	50	<70	RCラーメン (増築PC) 片廊下型 EV無	3	1	21	21	将来的に集約・再編又は用途廃止を検討	・耐用年数に到達するまで -あと20年後	P49~51 表参照	13,000
3	西羅	S49	48	<70	RCラーメン 片廊下型 EV無	4	1	18	15	将来的に集約・再編又は用途廃止を検討	・耐用年数に到達するまで -あと22年後	P49~51 表参照	11,200
4	谷ノ上	S51	46	<70	RCラーメン 片廊下型 EV無	4	1	18	18	将来的に集約・再編又は用途廃止を検討	・耐用年数に到達するまで -あと24年後	P49~51 表参照	12,200
5	大住	S61	36	<70	RC壁式 階段室型 EV無	3	4	24	24	改善	・耐用年数に到達するまで	P49~51 表参照	89,626
6	谷垣内	H6	28	<70	RC壁式 階段室型 EV無	3	1	18	18	改善	・耐用年数に到達するまで	P49~51 表参照	69,723
7	興戸 第1期	H5	29	<70	RC壁式 AB 階段室型 C 片廊下型 EV無	3	3	27	26	改善	・耐用年数に到達するまで	P49~51 表参照	129,979
8	興戸 第2期	H7	27	<70	RC壁式 G 階段室型 H 片廊下型 EV無	3	2	21	20	改善	・耐用年数に到達するまで	P49~51 表参照	115,755
9	興戸 第3期	H9	25	<70	RC壁式 階段室型 EV無	3	3	18	18	改善	・耐用年数に到達するまで	P49~51 表参照	214,554
10	一休ヶ丘 第1期	H11	23	<70	RC壁式 階段室型 EV無	3	3	18	18	改善	・耐用年数に到達するまで	P49~51 表参照	177,601
11	一休ヶ丘 第2期	H13	21	<70	RC壁式 階段室型 EV無	3	3	18	18	改善	・耐用年数に到達するまで	P49~51 表参照	178,045
12	三山木	H17	17	<70	RC壁式 片廊下型 EV有	5	1	30	30	改善	・耐用年数に到達するまで	P49~51 表参照	152,593
												合計	1,167,276

※興戸第2期と大住には集会所分も含む。

＜市営住宅ストックの事業手法別戸数表＞

	1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅管理戸数（期首管理戸数）	234 戸	231 戸	(234) 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	210 戸	231 戸	(231) 戸
うち計画修繕対応戸数	18 戸	36 戸	(36) 戸
うち改善事業予定戸数	210 戸	0 戸	(210) 戸
個別改善事業予定戸数	210 戸	0 戸	(210) 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	21 戸	195 戸	(195) 戸
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	3 戸	0 戸	3 戸

注：（ ）内は、1～5年目と6～10年目の戸数のうち最大値を示す。

7. 点検の実施方針

市営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、定期点検及び日常点検についての実施方針は次のとおりとする。

- 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

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計画修繕を実施することが重要であることから、計画修繕についての実施方針は次のとおりとする。

- 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

計画期間内に実施する改善事業について、次のような方針にもとづき実施していく。

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・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～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)

11. 長寿命化のための事業実施予定およびライフサイクルコスト縮減効果の算出

様式1と3について、事業予定一覧を、またライフサイクルコスト縮減効果について次ページに示す。縮減効果を算定すると、いずれもLCC縮減効果は0以上となり、効果が期待できる。

【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
地優先
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		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	受水槽(ポンプ等 含)更新 (安全性確保) 設計	受水槽(ポンプ等 含)更新 (安全性確保) 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	受水槽(ポンプ等 含)更新 (安全性確保) 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。

【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： 京田辺市

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	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	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032			
			事業費														

該当なし

<参考資料>

■公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計

(「住宅要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き」平成4年1月：国土技術政策総合研究所資料より抜粋)

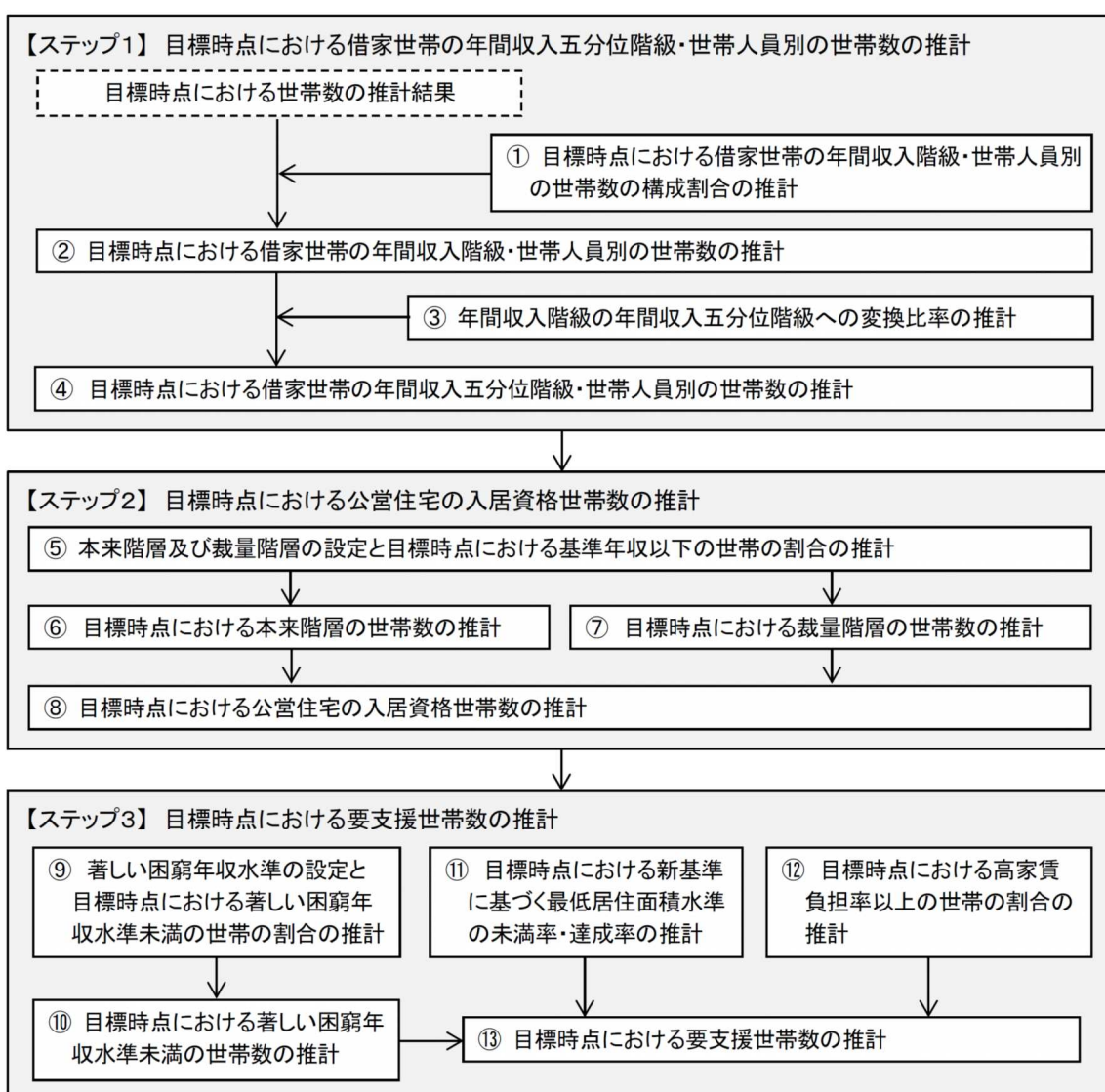
1) 推計の基本的枠組み

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」を用いた、公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数についての推計フローを図3.1に示す。【都道府県版】・【政令市版】・【一般市版】と同様、次の3ステップで推計を行う。

【ステップ1】 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計

【ステップ2】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

【ステップ3】 目標時点における要支援世帯数の推計



公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー