

#### (4) 府営住宅

京都府が管理する本町内の府営住宅等は 11 団地 365 戸です。

表 2-2：府営公営住宅等一覧

団地名	建設年度	戸数	構造	階数
明石団地	平成15年（2003年）	50	中層耐火	5階建
上げ石団地	-	1	-	-
加悦奥団地	平成4年（1992年）	18	中層耐火	3階建
後野団地	昭和56年（1981年）	24	中層耐火	4階建
野田団地	-	4	-	-
石田団地	平成4年（1992年）	60	中層耐火	3階建
弓木団地	昭和57年（1982年）	24	中層耐火	4階建
天神山団地	平成12年（2000年）	56	中層耐火	4階建
（特公賃）		4		
立町団地	昭和62年（1987年）	52	中層耐火	3階、4階建
幾地団地	平成元年（1989年）	36	中層耐火	3階建
四辻団地	平成6年（1994年）	36	中層耐火	3階建
合計		365		

※京都府営住宅ストック総合活用計画（第二次）及び京都府ウェブサイトをもとに作成

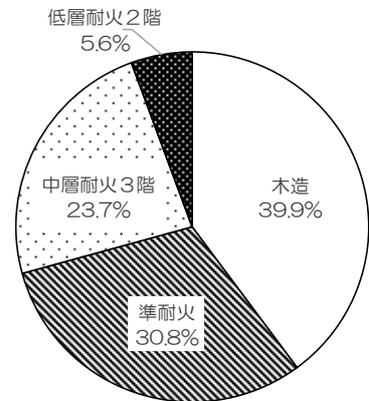
### (5) 構造別管理戸数

構造別の管理戸数をみると、木造 128 戸 (39.9%)、準耐火 99 戸 (30.8%)、中層耐火 76 戸 (23.7%)、低層耐火 18 戸 (5.6%) となっています。そのうち、特定公共賃貸住宅は低層耐火 4 戸となっています。

表 2-3：構造別管理戸数

	木造	準耐火	中層耐火 3階	低層耐火 2階
公営住宅	128	99	76	14
特公賃住宅	-	-	-	4
総数	128	99	76	18

(単位：戸)



図：2-2 構造別管理戸数

### (6) 建設年度別管理戸数

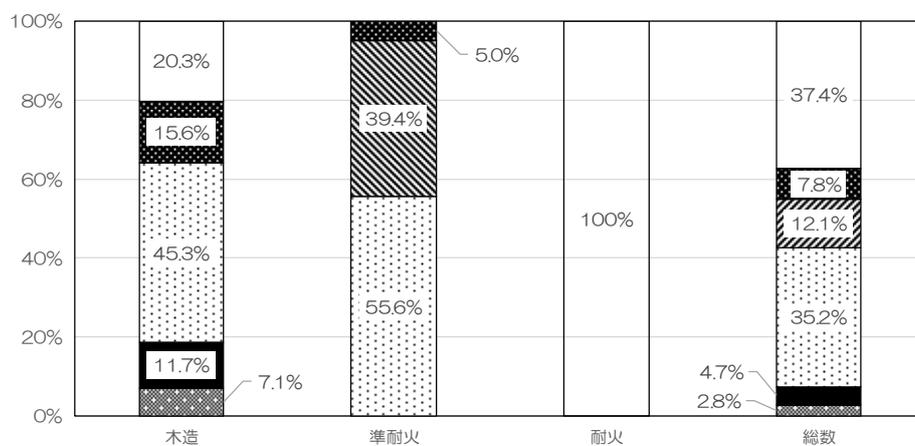
建設時期をみると、木造は昭和 40 年代 (1965 年～1974 年) に建設された住戸が最も多く 58 戸 (45.3%) で、次いで平成 7 年 (1995 年) 以降に建設された住戸が 26 戸 (20.3%) となっています。

準耐火は、昭和 40 年代 (1965 年～1974 年) に建設された住戸が 55 戸 (55.6%) と最も多く約半数を占めています。耐火の住戸はすべて平成 7 年 (1995 年) 以降に建設されています。

表 2-4：構造別建設年度

	昭和20年代 (1945年～1954年)	昭和30年代 (1955年～1964年)	昭和40年代 (1965年～1974年)	昭和50年代 (1975年～1984年)	昭和60年代～平成6年 (1985年～1994年)	平成7年以降 (1995年以降)
木造	9	15	58	-	20	26
準耐火	-	-	55	39	5	-
耐火	-	-	-	-	-	94
総数	9	15	113	39	25	120

(単位：戸)



■ 昭和20年代 (1945年～1954年) ■ 昭和30年代 (1955年～1964年) □ 昭和40年代 (1965年～1974年) ▨ 昭和50年代 (1975年～1984年) ▩ 昭和60年代～平成6年 (1985年～1994年) □ 平成7年以降 (1995年～)

図 2-3：構造別建設年度

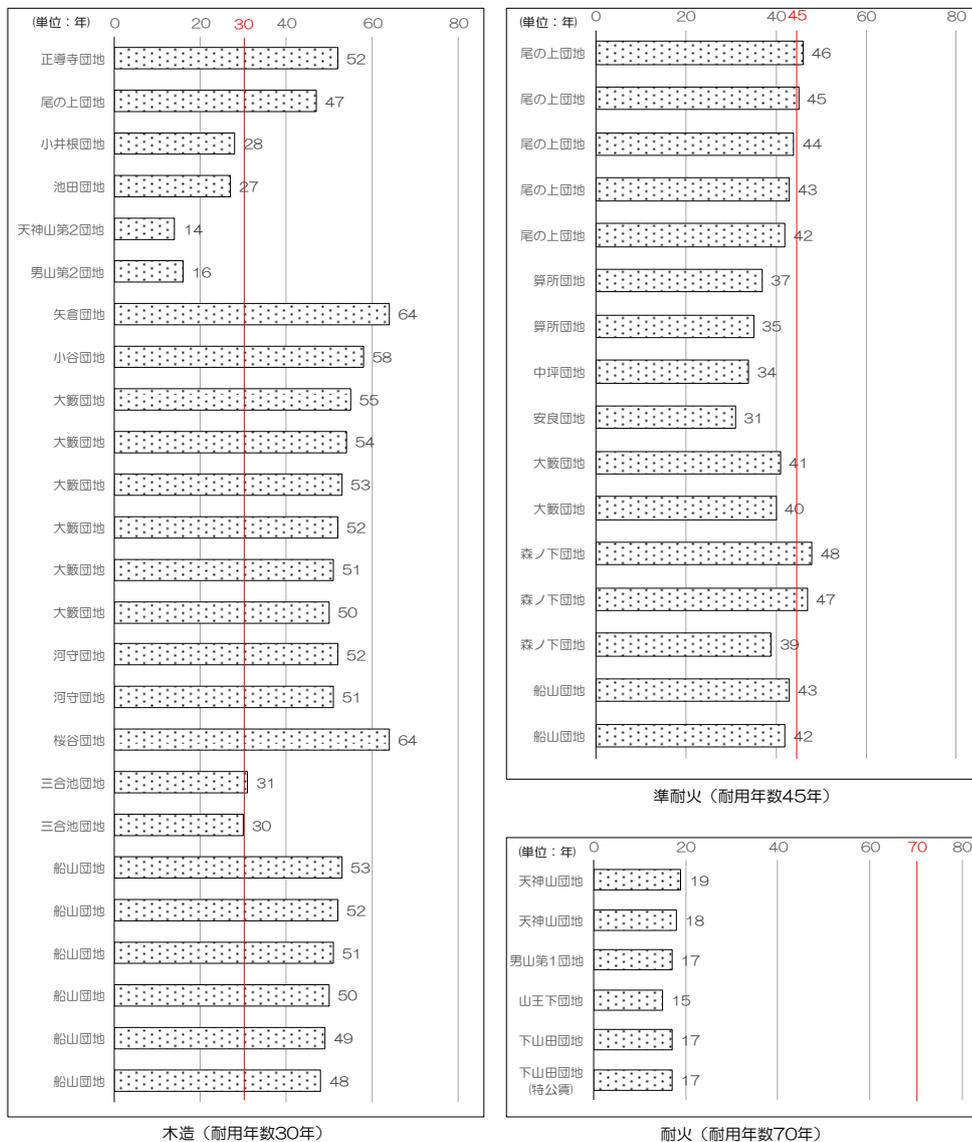
## (7) 構造別経過年数

耐用年数をみると、平成 30 年（2018 年）時点で耐用年数を超過している住戸は 126 戸（39.3%）で、木造が 92 戸（71.9%）と最も多くなっています。耐用年数を超過している中で、木造の約半数である 65 戸（51.6%）が建設から 20 年～30 年経過しています。

また、建設から 40 年以上経過している住戸は、157 戸（48.9%）となっています。

表 2-5：経過年数別管理戸数

	耐用年数を 超えていない		耐用年数を 超えている		10年未満 戸数(戸)	10年以上 20年未満 戸数(戸)	20年以上 30年未満 戸数(戸)	30年以上 戸数(戸)
	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)				
木造(30年)	36	28.1%	92	71.9%	10	8	65	9
準耐火(45年)	65	65.7%	34	34.3%	34	-	-	-
耐火(70年)	94	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-
総数	195	60.7%	126	39.3%	44	8	65	9



※耐用年数は公営住宅法施行令第13条の公営住宅の耐用年限による。

図 2-4：構造別団地別経過年数

### (8) 住戸タイプ

住戸タイプは2K、2DK、2LDKが185戸（57.6%）と最も多くなっています。そのうち木造が85戸と最も多くなっています。

耐火では1DK、4LDKの住戸タイプも採用されています。

表2-6：住戸タイプ別管理戸数

(単位：戸)

	木造	準耐火	耐火	総数
1DK	-	-	12	12
2K 2DK 2LDK	85	54	46	185
3K 3DK 3LDK	43	45	32	120
4LDK	-	-	4	4

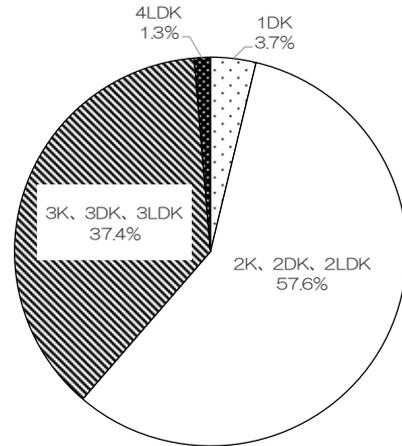


図2-5：住戸タイプ別管理戸数

### (9) 戸当たり面積

戸当たり面積は、30㎡以上40㎡未満の住戸が104戸（32.4%）と最も多く、次いで50㎡以上60㎡未満、60㎡以上70㎡未満の住戸がそれぞれ70戸（21.8%）となっています。木造では、30㎡未満の住戸が3戸あります。

表2-7：戸当たり面積別管理戸数

(単位：戸)

	30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上
木造	3	70	9	12	16	12	6
準耐火	-	34	20	26	14	5	-
耐火	-	-	12	32	40	6	4
総数	3	104	41	70	70	23	10

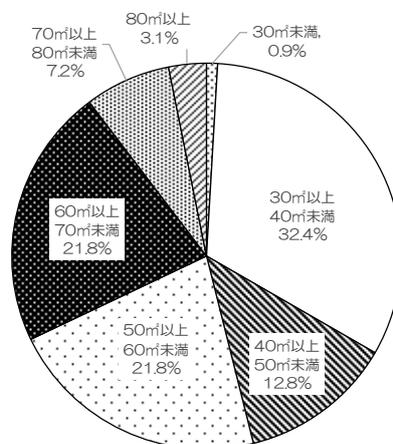


図2-6：戸当たり面積別管理戸数

(10) 改善・修繕の実績

平成26年(2014年)度から平成30年(2018年)度までに、外壁改修が4団地、浴室改修が3団地、水洗化工事が1団地、EV設置工事が1団地にて実施されました。

表2-8：団地別改修事業

団地名	改善事業	年度				
		平成26年度 (2014年度)	平成27年度 (2015年度)	平成28年度 (2016年度)	平成29年度 (2017年度)	平成30年度 (2018年度)
安良団地	外壁改修		設計	工事		
	浴室改修		設計	工事		
小井根団地	外壁改修		設計	工事		
	浴室改修					設計・工事
池田団地	外壁改修			設計	工事	
天神山団地	EV設置	設計	工事			
三合池団地	水洗化	設計・工事				
	浴室改修				設計・工事	
	外壁改修					設計・工事

(11) 住宅設備の状況

住宅設備の状況をみると、耐火建築物や建築年が浅い建物については、手すり、3か所給湯、浴室等の設備が整備されており、十分な居住性が確保されています。また、3階建て耐火建築物の天神山、男山第1、山王下団地にはエレベーターが設置されています。

表2-9：住宅設備の状況

団地名	棟数(棟)	管理戸数 (戸)	構造	経過 年数	耐用 年限	下水道 接続	玄関段差 ○は有り	手すり		3か所給湯	浴室 △は浴槽無し	エレベーター
								住戸内	共用部			
正壽寺団地	3	6	木造	52	30	-	○	-	-	-	△	-
尾の上団地	2	4	木造	47	30	-	○	-	-	-	△	-
	10	37	準耐火	46~42	45	-	○	-	-	-	△	-
算所団地	2	10	準耐火	37~35	45	○	△(一部無し)	△(一部有り)	-	-	○	-
中坪団地	1	5	準耐火	34	45	○	-	-	-	-	○	-
安良団地	1	5	準耐火	31	45	○	○	-	-	○	○	-
小井根団地	2	4	木造	28	30	○	○	-	-	-	○	-
池田団地	3	6	木造	27	30	○	○	-	-	△(2か所)	○	-
天神山団地	2	24	耐火	19~18	70	○	-	○	○	○	○	○
天神山第2団地	3	10	木造	14	30	○	○	○	○	○	○	-
男山第1団地	1	24	耐火	17	70	○	-	○	○	○	○	○
男山第2団地	4	16	木造	16	30	○	○	○	○	○	○	-
矢倉団地	4	4	木造	64	30	-	○	-	-	-	△	-
小谷団地	3	3	木造	58	30	-	○	-	-	-	-	-
大藪団地	16	32	木造	55~50	30	-	○	-	-	-	△	-
	2	9	準耐火	41~40	45	-	○	-	-	-	△	-
河守団地	4	8	木造	52~51	30	-	○	-	-	-	△	-
森ノ下団地	6	21	準耐火	48~39	45	-	○	-	-	-	△	-
山王下団地	1	28	耐火	15	70	○	-	○	○	○	○	○
桜谷団地	4	5	木造	64	30	-	○	-	-	-	△	-
下山田団地 (特公費)	2	14	耐火	17	70	○	-	○	○	○	○	-
	1	4	耐火									
三合池団地	4	10	木造	31~30	30	○	○	-	-	○	○	-
船山団地	10	20	木造	53~48	30	-	○	-	-	-	△	-
	2	12	準耐火	43~42	45	-	○	-	-	-	△	-

## 2.居住者の現況

### (1) 入居者数

入居者数をみると、管理戸数 321 戸に対し 241 戸 (75.1%) となっています。各団地の入居者数は、尾の上団地や船山団地で 50%~60%台の入居率もありますが、他の団地では 100%もしくはそれに近い入居率となっています。特公賃の入居率は、50.0%となっています。なお、すでに他の団地へ移転あっせんを行っているため、入居率が低い団地もあります。

表2-10：団地別居住者数

団地名	構造	経過年数	耐用年限	棟数(棟)	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	入居率(%)
正導寺団地	木造	52	30	3	6	3	50.0%
尾の上団地	木造	47	30	2	4	4	100.0%
	簡耐	46 ~ 42	45	10	37	21	56.8%
算所団地	簡耐	37 ~ 35	45	2	10	10	100.0%
中坪団地	簡耐	34	45	1	5	4	80.0%
安良団地	簡耐	31	45	1	5	4	80.0%
小井根団地	木造	28	30	2	4	4	100.0%
池田団地	木造	27	30	3	6	4	66.7%
天神山団地	耐火	19 ~ 18	70	2	24	22	91.7%
天神山第2団地	木造	14	30	3	10	9	90.0%
男山第1団地	耐火	17	70	1	24	24	100.0%
男山第2団地	木造	16	30	4	16	15	93.8%
矢倉団地	木造	64	30	4	4	2	50.0%
小谷団地	木造	58	30	3	3	2	66.7%
大藪団地	木造	55 ~ 50	30	16	32	16	50.0%
	簡耐	41 ~ 40	45	2	9	8	88.9%
河守団地	木造	52 ~ 51	30	4	8	4	50.0%
森ノ下団地	簡耐	48 ~ 39	45	6	21	8	38.1%
山王下団地	耐火	15	70	1	28	28	100.0%
桜谷団地	木造	64	30	4	5	4	80.0%
下山田団地 (特公賃)	耐火	17	70	2	14	14	100.0%
	耐火			1	4	2	50.0%
三合池団地	木造	31 ~ 30	30	4	10	9	90.0%
船山団地	木造	53 ~ 48	30	10	20	13	65.0%
	簡耐	43 ~ 42	45	2	12	7	58.3%
総数				93	321	241	75.1%

## (2) 世帯主年齢

入居世帯の世帯主平均年齢は、全団地で 65.9 歳です。世帯主平均年齢が最も高い団地は正道寺団地の 86.3 歳で、最も若い団地は池田団地の 44.8 歳となっており、建築年が浅い団地については全体の平均年齢に比べ若いことがうかがえます。高齢化率（65 歳以上の割合）は、54.8%となっています。

表 2-11：世帯主年齢

団地名	経過年数	耐用年限	世帯数	(単位：世帯、歳)								平均年齢
				20歳未満	20~29歳	30~39歳	40~49歳	50~59歳	60~64歳	65~69歳	70歳以上	
正道寺団地	52	30	3								3	86.3
尾の上団地	47	30	25					3	3	7	12	69.4
	46 ~ 42	45										
算所団地	37 ~ 35	45	10				3		1	1	5	67.2
中坪団地	34	45	4				1	1	1		1	67.3
安良団地	31	45	4				1			1	2	67.3
小井根団地	28	30	4				1	1		1	1	61.8
池田団地	27	30	4		1	1		1		1		44.8
天神山団地	19 ~ 18	70	22			6	4	2	2		8	56.3
天神山第2団地	14	30	9			1	2	1		1	4	64.6
勇山第1団地	17	70	24			1	6	2	4	1	10	65.0
勇山第2団地	16	30	15		1		3	1	1	2	7	65.5
矢倉団地	64	30	2								2	76.5
小谷団地	58	30	2						1		1	66.5
大藪団地	55 ~ 50	30	24									67.4
	41 ~ 40	45				3	2	1	7	11		
河守団地	52 ~ 51	30	4								4	77
森ノ下団地	48 ~ 39	45	8				2	1		1	4	65.1
山王下団地	15	70	28			1	9	4	3	1	10	59.5
桜谷団地	64	30	4								4	84.8
下山田団地 (特公費)	17	70	16		1	2	4	2	1	3	3	54.3
三合池団地	31 ~ 30	30	9			2	2	2	1	1	1	51.8
船山団地	53 ~ 48	30	20									65.8
	43 ~ 42	45				1	1	6	1	3	8	
総数			241	0	3	15	42	29	20	31	101	65.9

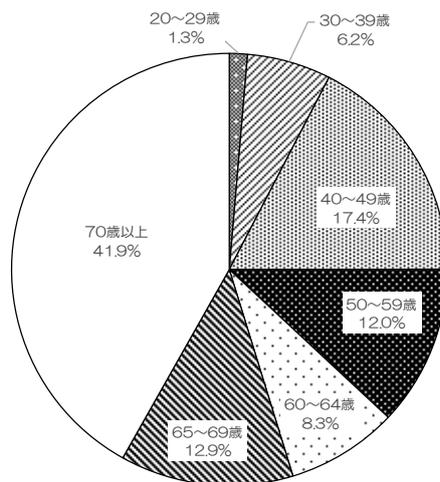


図 2-7：世帯主年齢

### (3) 世帯人員

各団地の入居世帯数に占める単身世帯の割合をみると、全世帯では41.9%ですが、正導寺、男山第2、大藪、河守、森ノ下、船山では50%を超えています。

表2-12：世帯人員

(単位：世帯、%)

団地名	経過年数	耐用年限	世帯数	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	1人世帯割合
正導寺団地	52	30	3	3						100.0%
尾の上団地	47	30	25	12	8	3	1	1		48.0%
	46 ~ 42	45								
算所団地	37 ~ 35	45	10	5	4	1				50.0%
中坪団地	34	45	4		3	1				0.0%
安良団地	31	45	4	2	1	1				50.0%
小井根団地	28	30	4		2	1	1			0.0%
池田団地	27	30	4		2	1	1			0.0%
天神山団地	19 ~ 18	70	22	5	8	3	6			22.7%
天神山第2団地	14	30	9	3	2	2	2			33.3%
男山第1団地	17	70	24	10	8	2	3	1		41.7%
男山第2団地	16	30	15	8	5		2			53.3%
矢倉団地	64	30	2		1	1				0.0%
小谷団地	58	30	2			1	1			0.0%
大藪団地	55 ~ 50	30	24	14	9			1		58.3%
	41 ~ 40	45								
河守団地	52 ~ 51	30	4	4						100.0%
森ノ下団地	48 ~ 39	45	8	6	1	1				75.0%
山王下団地	15	70	28	10	5	7	5	1		35.7%
桜谷団地	64	30	4	2	2					50.0%
下山田団地 (特公費)	17	70	16	3	4	4	3	1	1	18.8%
三合池団地	31 ~ 30	30	9	2	2	4	1			22.2%
船山団地	53 ~ 48	30	20	12	7	1				60.0%
	43 ~ 42	45								
総数			241	101	74	34	26	5	1	41.9%

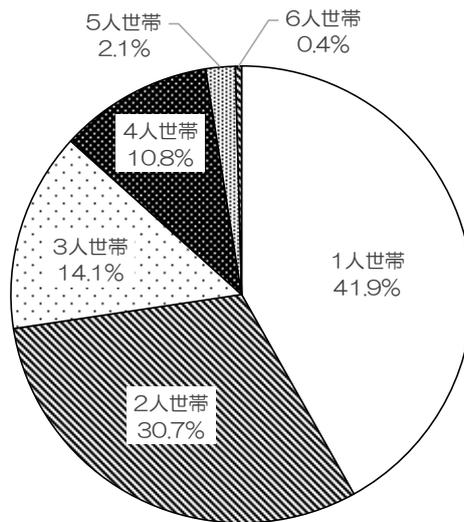


図2-8：世帯人員

(4) 応募状況

募集応募の状況をみると、募集に対する応募の倍率に浮き沈みのある傾向が続いています。平成26年(2014年)度から平成30年(2018年)度までの5年間で60戸の募集に対し、38件の応募があり、倍率は平均すると0.63倍となっています。近年整備された天神山、男山第一、男山第二、山王下、下山田団地に応募が多いことがうかがえます。

表2-13：団地別応募状況

(単位：件)

	平成26年(2014年)度		平成27年(2015年)度		平成28年(2016年)度		平成29年(2017年)度		平成30年(2018年)度		合計											
	6月		12月		6月		12月		6月		12月											
	募集	応募	募集	応募																		
尾の上団地												0	0									
算所団地												1	1									
中坪団地									1	0	1	0	1	1								
安良団地			1	0	1	0						1	0	3	0							
小井根団地									1	1				1	1							
池田団地	1	0	1	0	1	0	1	0	2	1	1	0	1	0	2	0	2	1	13	2		
天神山団地	1	0	1	1	1	2	2	1			2	1	1	0	2	1	1	1		11	7	
天神山第2団地																				0	0	
男山第1団地	1	1	1	1						1	2								1	2	4	6
男山第2団地	1	1	1	4			2	3			1	2								5	10	
大藪団地																				0	0	
森ノ下団地																				0	0	
山王下団地			1	3															2	3	3	6
下山田団地	1	0	1	0	1	0	2	2			1	0	1	0	2	0	2	0		11	2	
三合池団地					1	0	2	1							1	1	1	0		5	2	
船山団地																				0	0	
総数	5	2	7	9	5	2	9	7	2	1	6	5	4	1	7	2	7	1	8	8	60	38
倍率(%)	40		129		40		78		50		83		25		29		14		100		63	

### 3.公営住宅等の現況と課題

#### (1) 居住環境の向上

世帯主の 54.8%が 65 歳以上の高齢者となっており、手すりや玄関段差といったバリアフリー整備はおおむね行われていますが、居住環境の向上がより一層求められます。今後、高齢化社会が進むとともに入居者の高齢化の割合が高まっていくと想定され、公営住宅の居住性向上やバリアフリー化といった整備が必要とされています。

#### (2) 管理戸数の適正化

現在、管理戸数 321 戸のうち、241 戸（75.1%）が入居しています。毎年 2 回の入居募集が行われていますが、応募数が低い状況にあり、今後の需要に対して考慮していく必要があります。また、少子高齢化による人口の減少が続いていく中で、将来人口を見据えた住宅の供給が求められています。

#### (3) 改善・維持管理の実施

本町では、321 戸の公営住宅を管理しています。そのうち、建設されてから 40 年が経過する住宅は 157 戸で 48.9%を占めており、建物や設備などの老朽化が進んでいます。また、築 40 年を超えた施設のうち、大規模な改修を実施できていない住宅もあるため、計画的な改善と維持管理を図っていく必要があります。

---

## 第3章 長寿命化に関する基本方針

---

### 1.長寿命化の基本方針

公営住宅ストック総合活用計画においては耐用年数を 1/2 超過した住棟について、良好なストック形成のために建替えの検討が可能となっています。しかし、平成 19 年（2007 年）11 月、国の財政制度等審議会「平成 20 年（2008 年）度予算の編成等に関する建議」において、「社会資本ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコスト削減につなげていくため、点検の強化及び早期の管理や修繕により更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野において進めていくべきである」と建議されました。

このようなストック重視の社会の流れのなかで、公営住宅分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確な対応をしていくことが課題となっています。その他、本町の公営住宅においては居住者の高齢化や建物の老朽化などの前項で整理した課題を踏まえ、長寿命化の基本方針を以下のとおり設定します。

#### <基本方針>

##### ①居住性の向上

居住性向上やバリアフリー化を目的とした改善を行い、高齢者だけでなく誰もが快適で安全に暮らすことのできる居住環境を確保します。

##### ②公営住宅ストック量の適正化

耐用年数を経過し、老朽化が進行している公営住宅について用途廃止等の活用方針を見定める必要があります。今後、本町に必要な公営住宅のストック量を設定し、整備を図るものとします。

##### ③予防保全的な改善や修繕、維持管理の実施

耐用年数を経過した住宅が増加していく中で、予防保全的な整備が必要となります。今後の財政状況を考慮しながら適切な事業手法と計画的な維持管理により、長寿命化に向けた有効活用を図っていきます。

## 2.公営住宅等ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

適切なストックマネジメントの基盤として、公営住宅等ストックの状況を的確に把握し管理することが重要であり、予防保全的な観点から定期点検や修繕、改善等の維持管理を推進します。

### <基本方針>

- ①管理する公営住宅の整備、管理データを住棟ごとに整理します。
- ②公営住宅の定期的な点検を実施します。
- ③公営住宅の住棟ごとの修繕履歴データを整備します。

## 3.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

公営住宅ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要です。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実により、ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を実現します。

### <基本方針>

- ①予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅の長寿命化を図ります。
- ②耐久性向上の改修工事や予防保全的な維持管理を実施することによる修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ③修繕周期に先立って定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故などを未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

# 第4章 長寿命化を図るべき公営住宅等

## 1. 選定方法

事業手法を決定するに当たり、その選定の方法を設定します。フローは公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年（2016年）改定）を参考に町の実情を考慮し、下記のとおりとします。

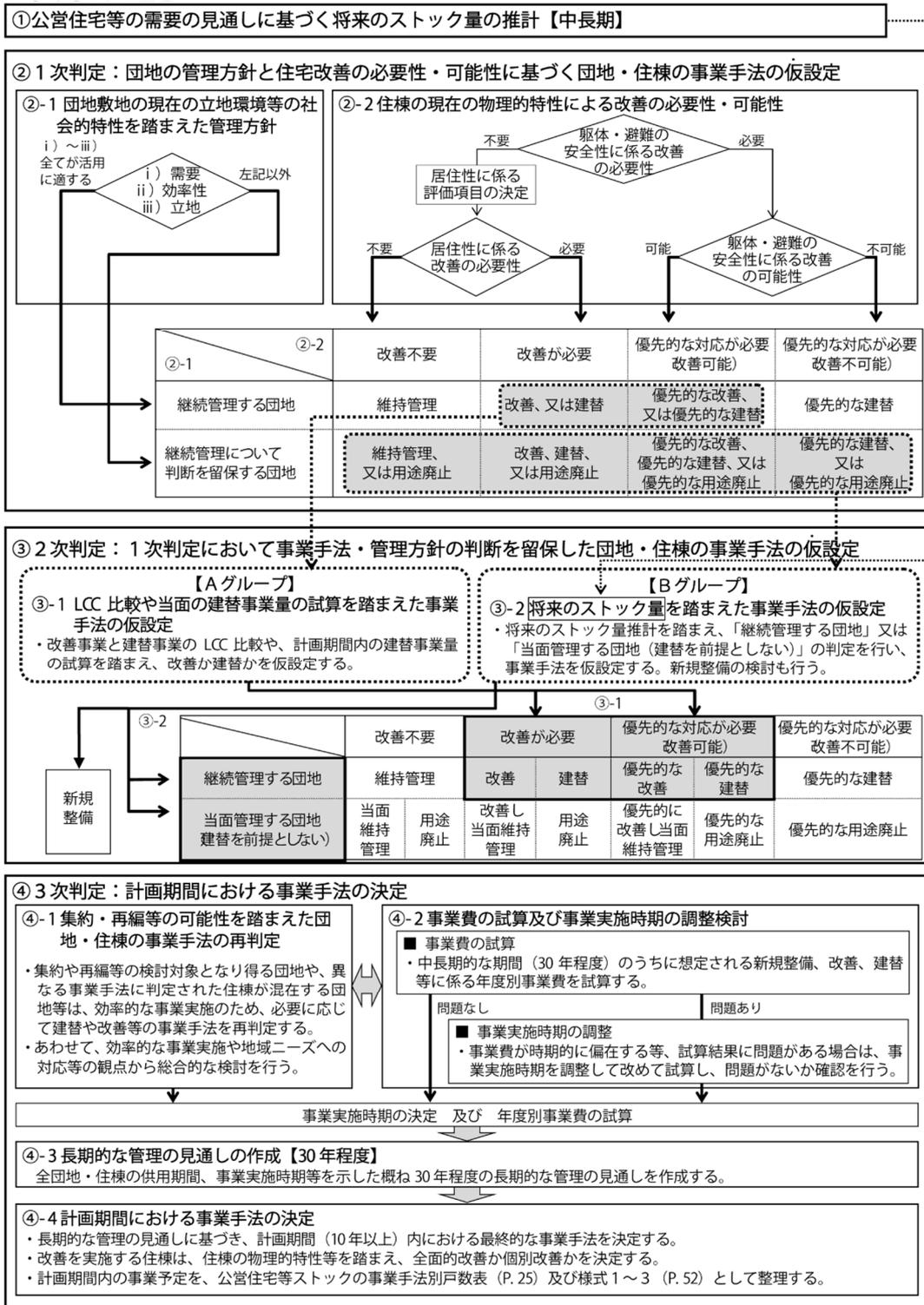


図4-1：事業手法の選定フロー

## 2.最適な活用手法選定の基本的な考え方

最適な活用手法の選定に当たっては、団地または住棟単位で建替え、用途廃止、改善、維持管理の各手法についての検討を行います。各手法の概要と選定に当たっての基本的な考え方を以下のように取りまとめます。

### ■手法の概要と選定の考え方

#### ①建替え

公営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設します。  
(余剰敷地を活用して他の団地を統合建替えするものも含む。)

＜手法選定の基本的な考え方＞

- 耐用年数を経過するなど、老朽化が著しい場合
- 耐震性能等が著しく不足し、改修により安全性の向上を図ることが困難な場合
- 居住性能等が著しく低下し、改善による対応が困難な場合

#### ②用途廃止

公営住宅または共同施設の用途の廃止を行います。  
(代替地での建替えや他の団地の建替にあわせて統廃合する場合を含む。)

＜手法選定の基本的な考え方＞

- 老朽化や安全性の不足、居住性能等の低下が著しいもののうち、下記の要件により現在地での建替えが困難な場合
  - ・敷地の規模や形状等から現在地での建替えが困難な場合
  - ・当該団地に対する入居需要が見込めない場合
  - ・他の公共施設への転用や都市計画事業の施行を前提とする場合

#### ③改善

居住性能等の向上を目的に改善を行います。

＜手法選定の基本的な考え方＞

- 居住性能等が著しく低下し、下記の事項について改善を要する場合
  - ・居住性向上型（住戸規模階段、間取り変更、設備改修等）
  - ・福祉対応型（段差解消、手すり設置、エレベーター設置等）
  - ・安全性確保型（耐震改修、防火区画、2方向避難確保等）
  - ・長寿命型（外壁改修、屋上防水、配管改修等）

#### ④維持管理

計画期間（10年間）にわたり、既存の公営住宅について維持管理します。

＜手法選定の基本的な考え方＞

○上記のいずれの活用手法にも該当せず、下記により計画期間に亘り公営住宅を適切に維持管理する場合

- 公営住宅を適切に維持するために行う保守点検
- 経常修繕（経常的に必要となる不具合に対する応急措置）
- 計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施する大規模な修繕）
- 空き家修繕

### 3.事業手法の選定

#### (1) 将来のストック量の推計

需要推計は「公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成28年(2016年)8月改定(国土交通省住宅局住宅総合整備課)」によるプログラムを用いて計算します。以下に基本的な流れを示します。

#### (1) -1 ストック推計の流れ

【ステップ0】事業主体単位の世帯数の推計(世帯主年齢5歳階級別世帯類型別)人口推計(国立社会保障・人口問題研究所 平成25年(2013年)「日本の地域別将来推計人口」)をもとに世帯数を推計する。

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

【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住所所有関係・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%以下の世帯
  - ・裁量階層：収入分位40%以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の割合
- 3) 裁量階層の世帯数の割合

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

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

(1) -2 将来の町営住宅の供給目標

公営住宅等長寿命計画策定指針（平成 28 年（2016 年）改定）による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（ストック推計プログラム町村版による推計）の結果から与謝野町における著しい困窮年収未満の世帯数の計算を行いました。

推計の結果、目標年度となる 2028 年時点における著しい困窮年収未満の世帯数は、現在管理している府営、町営住宅のストック量以下となりました。以上のことから、町営住宅においては新規整備事業や建替え事業を行わず、耐用年数を経過した建物について用途廃止を進めることで管理戸数の縮減を図り、2028 年度の町営住宅目標ストック量を 145 戸とします。

**平成 31 年（2019 年）度から 2028 年度の供給目標を 145 戸とする。**

※用途廃止予定となる住宅のうち、入居者がいる住宅については退去後に用途廃止を行います。

## (2) 一次判定

### (2) - 1 一次判定の基準

一次判定では、「①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」と「②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

#### ①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

##### I) 需要

以下の項目について、どちらかの基準を満たしている場合は「O」とする。

判定項目	判定基準
応募/募集	平成26年(2014年)度から平成30年(2018年)度までの実績で判定する。 ・募集を行った場合を「O」とする。
空き家数	平成30年(2018年)4月時点の空き家率で判定する。 ・空き家率が30%以下の場合を「O」とする。

##### II) 効率性

以下の項目について、すべて基準を満たしている場合は「O」とする。

判定項目	判定基準
用途地域	当該住棟が立地する用途地域について判定する。 ・都市計画区域内(特別基準指定区域を含む)に立地する場合を「O」とする。
敷地規模	当該住棟が立地する敷地面積について判定する。 ・敷地面積が1,000㎡以上の場合を「O」とする。
敷地形状	当該住棟が立地する敷地形状について判定する。 ・敷地形状が整形な場合を「O」とする。

##### III) 立地

以下の項目について、すべて基準を満たしている場合は「O」とする。

判定項目	判定基準
利便性	当該住棟の立地に対する利便性について判定する。 ・当該住棟から1,500mの範囲に『鉄道駅、小学校、病院、店舗(スーパー等)』のうち、いずれかがある場合を「O」とする。
災害危険区域等	建築基準法第39条の災害危険区域及びその他法令等に基づく区域内に立地しているか判定する。 ・『災害危険区域、土砂災害警戒区域、河川保全区域』のいずれの区域にも指定されていない場合を「O」とする。
地域バランス	団地の継続管理の必要性について判定する。 ・地域バランスの観点から一定の地区ごとに1団地を選定し、その団地を「O」とする。

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

●躯体・避難の安全性に係る改善の必要性・可能性

ア) 改善の必要性について

以下の項目について、すべて基準を満たしている場合は「改善不要」と判断する。

「改善必要」となった場合は「イ) 改善の可能性」に進む。

判定項目	判定基準
耐震性	耐震性の有無について判定する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>•すでに耐震診断を行い耐震性が確認された場合を「○」とする。</li> <li>•木造は、平成 12 年（2000 年）度以降に建設された場合を「○」とする。</li> <li>•木造以外は、昭和 56 年（1981 年）度以降に建設された場合を「○」とする。</li> </ul>
二方向避難	二方向避難（建築基準法第 121 条）の有無について判定する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>•二方向避難が確保されている場合を「○」とする。</li> </ul>
防火区画	防火区画（建築基準法第 26 条、建築基準法施行令第 112 条）の有無について判定する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>•防火区画が確保されている場合を「○」とする。</li> </ul>

イ) 改善の可能性について

以下の項目について、基準を満たしている場合は「改善可能」と判断する。

判定項目	判定基準
耐震改修	耐震改修の可能性について判定する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>•昭和 56 年（1981 年）度以降に建設された場合を「○」とする。</li> </ul>

●住居性に係る改善の必要性

以下の項目について、すべて基準を満たしている場合は「改善不要」と判断する。

判定項目	判定基準
住戸面積	•居住面積が 39 m <sup>2</sup> 以上（都市居住型誘導居住面積水準：3 世帯での面積）の場合を「○」とする。
バリアフリー性	•手すり（共用部、住戸内）が設置されている場合を「○」とする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>•玄関に段差がない場合を「○」とする。</li> </ul>
住戸内の設備状況	•浴室が設置されている場合を「○」とする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>•3 か所給湯が設置されている場合を「○」とする。</li> </ul>
現地調査総合結果	現地調査の結果を以下の A～D の基準で判断する。 B～D の場合、「改善必要」とする。 A：当面は通常点検で管理するもの B：中期（目安 5～10 年）での管理が必要 C：短期（目安 3 年以内）での更新が必要 D：重大な事故に繋がる恐れがあり、緊急な更新が必要

(2) - 2 一次判定の結果

	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)
継続管理 する団地	維持管理	改善、または建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
		天神山団地 男山第1団地		
Aグループ				
継続管理 について 判断を 保留する 団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途 廃止
		山王下団地 下山田団地 下山田団地(特公賃)	算所団地 中坪団地 安良団地 小井根団地 池田団地 天神山第2団地 男山第2団地 三合池団地	正導寺団地 尾の上団地(木造、準耐火) 矢倉団地 小谷団地 大藪団地(木造、準耐火) 河守団地 森ノ下団地(準耐火) 桜谷団地 船山団地(木造、準耐火)
Bグループ				

図4-2：一次判定の結果

(2) - 3 一次判定の結果一覧表 (表4-1)

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造等	経過年数	耐用年限	残耐用年数	一次判定										1次判定結果		
									①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住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性								
									i) 需要	ii) 効率性(高度利用)	iii) 立地	判定結果	躯体・避難の安全性に係る改善		判定結果	居住性に係る改善の必要性による判定	判定結果				
				改善の必要性	改善の可能性																
1	正壽寺団地	3	6	S41	木造平屋	52	30	-22	×	×	×	判断保留	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	-	優先的に対応が必要(改善不可能)	B	優先的な建替、優先的な用途廃止		
2	尾の上団地	2	4	S46	木造平屋	47	30	-17	×	×	○	判断保留	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	-	優先的に対応が必要(改善不可能)	B	優先的な建替、優先的な用途廃止		
		3	9	S47	木造平屋	46	45	-1					必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)		優先的な建替、優先的な用途廃止				
		2	8	S48	準耐火平屋	45	45	0					必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)		-		優先的に対応が必要(改善不可能)	B	優先的な建替、優先的な用途廃止
		2	8	S49		44	45	1					必要	不可能							
		2	8	S50		43	45	2					必要	不可能							
1	4	S51	42	45	3	必要	不可能														
3	算所団地	1	5	S56	準耐火2階	37	45	8	○	×	○	判断保留	必要	可能	優先的に対応が必要(改善可能)	-	優先的に対応が必要(改善可能)	B	優先的な改善、優先的な建替、優先的な用途廃止		
		1	5	S58		35	45	10					必要	可能	優先的に対応が必要(改善可能)		優先的な改善、優先的な建替、優先的な用途廃止				
4	中塚団地	1	5	S59	準耐火平屋	34	45	11	○	×	○	判断保留	必要	可能	優先的に対応が必要(改善可能)	-	優先的に対応が必要(改善可能)	B	優先的な改善、優先的な建替、優先的な用途廃止		
5	安良団地	1	5	S62	準耐火2階	31	45	14	○	×	×	判断保留	必要	可能	優先的に対応が必要(改善可能)	-	優先的に対応が必要(改善可能)	B	優先的な改善、優先的な建替、優先的な用途廃止		
6	小井根団地	2	4	H2	木造2階	28	30	2	○	×	×	判断保留	必要	可能	優先的に対応が必要(改善可能)	-	優先的に対応が必要(改善可能)	B	優先的な改善、優先的な建替、優先的な用途廃止		
7	池田団地	3	6	H3	木造2階	27	30	3	○	×	×	判断保留	必要	可能	優先的に対応が必要(改善可能)	-	優先的に対応が必要(改善可能)	B	優先的な改善、優先的な建替、優先的な用途廃止		
8	天神山団地	1	6	H11	中層耐火3階	19	70	51	○	○	○	継続管理	不要	-	居住性に係る評価項目へ	必要	改善必要	A	改善、建替		
		1	6	H12		18	70	52					不要	-							
9	天神山第2団地	1	2	H16	木造平屋	14	30	16	○	×	×	判断保留	必要	可能	優先的に対応が必要(改善可能)	-	優先的に対応が必要(改善可能)	B	優先的な改善、優先的な建替、優先的な用途廃止		
		1	2		木造2階																
		1	2		木造平屋																
		1	2		木造2階																
10	男山第1団地	1	12	H13	中層耐火3階	17	70	53	○	○	○	継続管理	不要	-	居住性に係る評価項目へ	必要	改善必要	A	改善、建替		
11	男山第2団地	1	2	H14	木造平屋	16	30	14	○	○	×	判断保留	必要	可能	優先的に対応が必要(改善可能)	-	優先的に対応が必要(改善可能)	B	優先的な改善、優先的な建替、優先的な用途廃止		
		1	2		木造2階																
		1	2		木造平屋																
		1	2		木造2階																
		1	2		木造平屋																
12	矢倉団地	4	4	S29	木造平屋	64	30	-34	×	×	×	判断保留	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	-	優先的に対応が必要(改善不可能)	B	優先的な建替、優先的な用途廃止		
13	小谷団地	3	3	S35	木造平屋	58	30	-28	×	×	×	判断保留	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	-	優先的に対応が必要(改善不可能)	B	優先的な建替、優先的な用途廃止		
14	大藪団地	1	2	木造平屋	S38	55	30	-25	×	×	○	判断保留	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	-	優先的に対応が必要(改善不可能)	B	優先的な建替、優先的な用途廃止		
		5	10		S39	54	30	-24					必要	不可能							
		2	4		S40	53	30	-23					必要	不可能							
		2	4		S41	52	30	-22					必要	不可能							
		2	4		S42	51	30	-21					必要	不可能							
		4	8		S43	50	30	-20					必要	不可能							
		1	5		S52	41	45	4					必要	不可能							
15	河守団地	2	4	S41	木造平屋	52	30	-22	×	×	×	判断保留	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	-	優先的に対応が必要(改善不可能)	B	優先的な建替、優先的な用途廃止		
16	森ノ下団地	3	9	S45	準耐火平屋	48	45	-3	×	×	×	判断保留	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	-	優先的に対応が必要(改善不可能)	B	優先的な建替、優先的な用途廃止		
		2	8	S46		47	45	-2					必要	不可能							
		1	4	S54		39	45	6					必要	不可能							
17	山王下団地	1	12	H15	中層耐火3階	15	70	55	○	×	×	判断保留	不要	-	居住性に係る評価項目へ	必要	改善必要	B	改善、建替、用途廃止		
18	桜谷団地	4	5	S29	木造平屋	64	30	-34	○	×	×	判断保留	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	-	優先的に対応が必要(改善不可能)	B	優先的な建替、優先的な用途廃止		
19	下山田団地 (特公費)	1	6	H13	耐火2階	17	70	53	○	×	×	判断保留	不要	-	居住性に係る評価項目へ	必要	改善必要	B	改善、建替、用途廃止		
		1	8		耐火2階								○	×						×	判断保留
20	三合池団地	1	4	S62	木造平屋	31	30	-1	○	×	×	判断保留	必要	可能	優先的に対応が必要(改善可能)	-	優先的に対応が必要(改善可能)	B	優先的な改善、優先的な建替、優先的な用途廃止		
		3	6	S63		30	30	0					必要	可能							
21	船山団地	2	4	S40	木造平屋	53	30	-23	×	×	×	判断保留	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	-	優先的に対応が必要(改善不可能)	B	優先的な建替、優先的な用途廃止		
		3	6	S41		52	30	-22					必要	不可能							
		2	4	S42		51	30	-21					必要	不可能							
		1	2	S43		50	30	-20					必要	不可能							
		1	2	S44		49	30	-19					必要	不可能							
		1	2	S45		48	30	-18					必要	不可能							
		1	5	S50		43	45	2					必要	不可能							
1	7	S51	42	45	3	必要	不可能														



①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（表4-2）

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造等	経過年数	耐用年限	残耐用年数	①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															判定結果 i)~iii) 全て適用 →継続管理する団地 それ以外 →継続管理について 判断を留保する団地																							
									i) 需要			ii) 効率性（高度利用）						iii) 立地																													
									応募/募集	空き家率	i) 判定 活用に適するか 適さないか	用途地域	敷地規模（㎡）		敷地形状		ii) 判定 活用に適するか 適さないか	利便性	災害危険区域等				地域 バランス		iii) 判定 活用に適するか 適さないか																						
判定	判定		判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定																														
1	正導寺団地	3	6	S41	木造平屋	52	30	-22	-	×	50%	×	×	区域外	×	3,048.00	○	階段状	×	×	○	-	区域内	-	×	×	×	×	判断保留																		
2	尾の上団地	2	4	S46	木造平屋	47	30	-17	-	×	39%	×	×	区域外	×	7,562.84	○	不整形	×	×	○	-	-	-	○	○	○	○	判断保留																		
		3	9	S47		46	45	-1																																							
		2	8	S48	準耐火平屋	45	45	0	-	×																																					
		2	8	S49		44	45	1																																							
		2	8	S50		43	45	2																																							
1	4	S51		42	45	3																																									
3	舞所団地	1	5	S56	準耐火2階	37	45	8	1/1	○	0%	○	○	区域外	×	708.68	×	整形	○	×	○	-	-	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○														
		1	5	S58		35	45	10																																							
4	中坪団地	1	5	S59	準耐火平屋	34	45	11	1/3	○	20%	○	○	区域外	×	741.47	×	細長	×	×	○	-	-	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○													
5	安良団地	1	5	S62	準耐火2階	31	45	14	0/3	○	20%	○	○	区域外	×	791.46	×	細長	×	×	○	-	区域内	-	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○													
6	小井根団地	2	4	H2	木造2階	28	30	2	1/1	○	0%	○	○	区域外	×	659.23	×	整形	○	×	○	-	区域内	-	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○													
7	池田団地	3	6	H3	木造2階	27	30	3	2/13	○	33%	×	○	区域外	×	2,356.88	○	整形	○	×	○	-	区域内	-	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○													
8	天神山団地	1	6	H11	中層耐火3階	19	70	51	7/11	○	8%	○	○	特別基準 指定区域	○	1,397.00	○	整形	○	○	○	-	-	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○												
		1	6	H12		18	70	52																																							
9	天神山第2団地	1	2	H16	木造平屋	14	30	16	-	×	10%	○	○	特別基準 指定区域	○	748.38	×	不整形	×	×	○	-	-	-	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
		1	2		木造2階																																										
		1	2		木造平屋																																										
		1	2		木造2階																																										
1	2	木造平屋																																													
10	男山第1団地	1	12	H13	中層耐火3階	17	70	53	6/4	○	0%	○	○	特別基準 指定区域	○		○	整形	○	○	○	-	-	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○												
11	男山第2団地	1	2	H14	木造平屋	16	30	14	5/10	○	6%	○	○	特別基準 指定区域	○	7,026.40	○	整形	○	○	○	-	-	-	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
		1	2		木造2階																																										
		1	2		木造平屋																																										
		1	2		木造2階																																										
		1	2		木造平屋																																										
1	2	木造2階																																													
12	矢倉団地	4	4	S29	木造平屋	64	30	-34	-	×	50%	×	×	区域外	×	1,055.20	○	整形	○	×	○	-	区域内	-	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○												
13	小谷団地	3	3	S35	木造平屋	58	30	-28	-	×	33%	×	×	区域外	×	744.08	×	整形	○	×	○	-	区域内	-	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○												
14	大藪団地	1	2	S38	木造平屋	55	30	-25	-	×	41%	×	×	区域外	×	8,660.02	○	整形	○	×	○	-	-	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
		5	10	S39		54	30	-24																																							
		2	4	S40		53	30	-23																																							
		2	4	S41		52	30	-22																																							
		2	4	S42		51	30	-21																																							
		4	8	S43		50	30	-20																																							
		1	5	S52		準耐火2階	41	45																													4										
1	4	S53		40	45	5																																									
15	河守団地	2	4	S41	木造平屋	52	30	-22	-	×	50%	×	×	区域外	×	1,122.55	○	整形	○	×	×	-	区域内	-	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○												
		2	4	S42	木造平屋	51	30	-21																																							
16	森ノ下団地	3	9	S45	準耐火平屋	48	45	-3	-	×	62%	×	×	区域外	×	1,843.73	○	不整形	×	×	○	-	区域内	-	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
		2	8	S46		47	45	-2																																							
		1	4	S54		準耐火2階	39	45																													6										
17	山王下団地	1	12	H15	中層耐火3階	15	70	55	6/3	○	0%	○	○	区域外	×	6,923.04	○	整形	○	×	○	-	区域内	-	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○											
18	桜谷団地	4	5	S29	木造平屋	64	30	-34	-	×	20%	○	○	区域外	×	888.06	×	不整形	×	×	○	-	区域内	-	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○											
19	下山田団地 (特公費)	1	6	H13	耐火2階	17	70	53	2/11	○	0%	○	○	区域外	×	1,564.41	○	整形	○	×	○	-	区域内	-	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
		1	8		耐火2階																																	50%	×	○							
20	三合池団地	1	4	S62	木造平屋	31	30	-1	2/5	○	10%	○	○	区域外	×	2,548.49	○	不整形	×	×	○	-	区域内	-	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
		3	6	S63		30	30	0																																							
21	船山団地	2	4	S40	木造平屋	53	30	-23	-	×	41%	×	×	区域外	×	4,953.74	○	不整形	×	×	○	-	-	-	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○									
		3	6	S41		52	30	-22																																							
		2	4	S42		51	30	-21																																							
		1	2	S43		50	30	-20																																							
		1	2	S44		49	30	-19																																							
		1	2	S45		48	30	-18																																							
		1	5	S50		準耐火2階	43	45																															2								
1	7	S51		42	45	3																																									



②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性（表4-3）

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造等	経過年数	耐用年限	残耐用年数	②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性															判定結果														
									躯体・避難の安全性に係る改善					躯体・避難の安全性による判定	居住性に係る改善の必要性								居住性に係る改善の必要性による判定															
									必要性				可能性		住戸面積		バリアフリー性			住戸内の設備状況					現地調査総合結果													
									耐震性	二方向避難	防火区画	改善の必要性	耐震改修の可能性		判定	共用部手すり	住戸内手すり	玄関段差	判定	浴室	3か所給湯	判定			判定													
1	正導寺団地	3	6	S41	木造平屋	52	30	-22	×	-	×	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	31.05	×	×	×	○	×	○	×	×	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)												
2	尾の上団地	2	4	S46	木造平屋	47	30	-17	×	-	×	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	31.40	×										-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)										
		3	9	S47	準耐火平屋	46	45	-1	×	-	×	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	33.88	×											-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)									
		2	8	S48		45	45	0	×	-	×	必要	不可能		36.63	×																						
		2	8	S49		44	45	1	×	-	×	必要	不可能		41.60	○																						
		2	8	S50		43	45	2	×	-	×	必要	不可能		43.50	○																						
1	4	S51	42	45		3	×	-	×	必要	不可能	46.44	○																									
3	舞所団地	1	5	S56	準耐火2階	37	45	8	○	-	×	必要	可能	優先的に対応が必要(改善可能)	65.56	○																						
		1	5	S58	35	45	10	○	-	○	必要	可能	65.56	○																								
4	中坪団地	1	5	S59	準耐火平屋	34	45	11	○	-	○	必要	可能	優先的に対応が必要(改善可能)	58.39	○																						
5	安良団地	1	5	S62	準耐火2階	31	45	14	○	-	○	必要	可能	優先的に対応が必要(改善可能)	71.23	○																						
6	小井根団地	2	4	H2	木造2階	28	30	2	×	-	×	必要	可能	優先的に対応が必要(改善可能)	67.88	○																						
7	池田団地	3	6	H3	木造2階	27	30	3	×	-	×	必要	可能	優先的に対応が必要(改善可能)	81.93	○																						
8	天神山団地	1	6	H11	中層耐火3階	19	70	51	○	○	○	不要	-	居住性に係る評価項目へ	56.60	○																						
		1	6	H12		18	70	52	○	○	○	不要	-		69.50	○																						
9	天神山第2団地	1	2	H16	木造平屋	14	30	16	○	-	×	必要	可能	優先的に対応が必要(改善可能)	55.00	○																						
		木造2階	72.90		○																																	
		木造平屋	55.00		○																																	
		木造2階	72.90		○																																	
1	2	木造平屋	65.90	○																																		
10	男山第1団地	1	12	H13	中層耐火3階	17	70	53	○	○	○	不要	-	居住性に係る評価項目へ	56.70	○																						
		1	12												69.50	○																						
11	男山第2団地	1	2	H14	木造平屋	16	30	14	○	-	×	必要	可能	優先的に対応が必要(改善可能)	54.00	○																						
		木造2階	71.20		○																																	
		木造平屋	54.00		○																																	
		木造2階	71.20		○																																	
		木造平屋	54.00		○																																	
		木造2階	71.20		○																																	
1	2	木造平屋	71.20	○																																		
12	矢倉団地	4	4	S29	木造平屋	64	30	-34	×	-	×	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	40.40	○																						
13	小谷団地	3	3	S35	木造平屋	58	30	-28	×	-	×	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	28.05	×																						
14	大藪団地	1	2	S38	木造平屋	55	30	-25	×	-	×	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	31.05	×																						
		5	10			S39	54	30	-24	×	-	×	必要		不可能	31.05	×																					
		2	4			S40	53	30	-23	×	-	×	必要		不可能	31.05	×																					
		2	4			S41	52	30	-22	×	-	×	必要		不可能	31.05	×																					
		2	4			S42	51	30	-21	×	-	×	必要		不可能	31.05	×																					
		4	8			S43	50	30	-20	×	-	×	必要		不可能	31.05	×																					
		1	5			S52	準耐火2階	41	45	4	×	-	×		必要	不可能	56.70	○																				
1	4	S53	40	45	5	×	-	×	必要	不可能	56.70	○																										
15	河守団地	2	4	S41	木造平屋	52	30	-22	×	-	×	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	31.05	×																						
		2	4	S42	木造平屋	51	30	-21	×	-	×	必要	不可能	31.05	×																							
16	森ノ下団地	3	9	S45	準耐火平屋	48	45	-3	×	-	×	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	33.55	×																						
		2	8	S46	47	45	-2	×	-	×	必要	不可能	33.55	×																								
		1	4	S54	準耐火2階	39	45	6	×	-	×	必要	不可能	62.70	○																							
17	山王下団地	1	12	H15	中層耐火3階	15	70	55	○	○	○	不要	-	居住性に係る評価項目へ	43.10	○																						
18	桜谷団地	4	5	S29	木造平屋	64	30	-34	×	-	×	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	40.40	○																						
19	下山田団地 (特公費)	1	6	H13	耐火2階	17	70	53	○	○	○	不要	-	居住性に係る評価項目へ	75.10	○																						
		1	8		耐火2階										52.50	○																						
1	4	耐火2階	99.72	○																																		
20	三合地団地	1	4	S62	木造平屋	31	30	-1	×	-	×	必要	可能	優先的に対応が必要(改善可能)	61.90	○																						
		3	6	S63		30	30	0	×	-	×	必要	可能	61.80	○																							
21	船山団地	2	4	S40	木造平屋	53	30	-23	×	-	×	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	31.00	×																						
		3	6	S41		52	30	-22	×	-	×	必要	不可能		31.00	×																						
		2	4	S42		51	30	-21	×	-	×	必要	不可能		31.00	×																						
		1	2	S43		50	30	-20	×	-	×	必要	不可能		31.00	×																						
		1	2	S44		49	30	-19	×	-	×	必要	不可能		31.00	×																						
		1	2	S45		48	30	-18	×	-	×	必要	不可能		31.40	×																						
		1	5	S50		準耐火2階	43	45	2	×	-	×	必要		不可能	52.40	○																					
1	7	S51	42	45	3	×	-	×	必要	不可能	54.60	○																										



### (3) 二次判定

#### (3) - 1 二次判定の基準

二次判定では、一次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟を対象として、建替えと改善事業を実施した場合のライフサイクルコスト（LCC）比較による仮設定と将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定を行います。

#### Aグループ ライフサイクルコスト（LCC）比較による事業手法の仮設定

一次判定において A グループとなった団地を対象として、改善事業を実施する場合と建替え事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較を行います。改善事業よりも建替え事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を削減できる場合に、事業手法を建替えと仮設定します。

#### Bグループ 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

一次判定において B グループとなった団地を対象として、将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定を行います。公営住宅の経過年数及び一次判定の結果から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などにより用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替えを前提にしない）」とするのかの判定を行います。

一次判定の結果については、「①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」の各項目を点数化し、総数により優先順位を検討します。「○」となった項目について1点を付け、最大で10点とします。また、点数の結果と建物の経過年数から総合的に判定します。

表4-4：優先順位の考え方

項目		点数
需要	応募/募集	各1点 最大2点
	空家率	
効率性	用途地域	各1点 最大3点
	敷地規模	
	敷地形状	
立地	公益施設(1,500m以内)	各1点 最大5点
	災害危険区域	
	土砂災害警戒区域	
	河川保全区域	
	地域バランス	
総数		最大10点

(3) - 2 二次判定の結果

	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			天神山団地 男山第1団地 山王下団地 下山田団地 下山田団地(特公 賃)				
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 当面維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止
					安良団地 小井根団地 池田団地 天神山第2団地 男山第2団地 三合池団地	算所団地 中坪団地	正導寺団地 尾の上団地(木造、準耐火) 矢倉団地 小谷団地 大藪団地(木造、準耐火) 河守団地 森ノ下団地(準耐火) 桜谷団地 船山団地(木造、準耐火)

図4-3：二次判定の結果

表4-5：優先的な対応が必要（改善可能）な団地への対応について

団地	一次判定	二次判定	理由
算所団地	優先的な改善、優先的な建替 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	耐用年数が近いため改善をせず維持管理し、耐用年数満了の際に用途廃止を行う。
中坪団地	優先的な改善、優先的な建替 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	耐用年数が近いため改善をせず維持管理し、耐用年数満了の際に用途廃止を行う。
安良団地	優先的な改善、優先的な建替 優先的な用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	平成28年（2016年）度に改善を行ったため、耐用年数満了まで使用し用途廃止を行う。
小井根団地	優先的な改善、優先的な建替 優先的な用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	平成30年（2018年）度に改善を行ったため、耐用年数満了まで使用し用途廃止を行う。
池田団地	優先的な改善、優先的な建替 優先的な用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	平成29年（2017年）度に改善を行ったため、耐用年数満了まで使用し用途廃止を行う。
天神山第2団地	優先的な改善、優先的な建替 優先的な用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	今後改善を行い、耐用年数満了まで使用し用途廃止を行う。
男山第2団地	優先的な改善、優先的な建替 優先的な用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	今後改善を行い、耐用年数満了まで使用し用途廃止を行う。
三合池団地	優先的な改善、優先的な建替 優先的な用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	平成26、29、30年（2014、2017、2018年）度に改善を行ったため、耐用年数満了まで使用し用途廃止を行う。





#### (4) 三次判定

##### (4) - 1 三次判定の考え方

三次判定では、一次判定と二次判定の結果を踏まえ「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」、「事業費の試算及び事業実施期間の調整検討」、「長期的な管理の見通しの作成【30年程度】」の検討を行い計画期間における事業手法の決定を行います。

##### (4) - 2 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

一次判定と二次判定の結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替えや改善等の事業手法を再判定します。あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

##### ●団地単位での効率的活用に関する検討

検討内容	判定
改善、建替えと判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。	二次判定の結果により改善・建替えと判定された住棟が混在する団地が無い場合、判定の見直しは無しとします。

##### ●集約・再編等の可能性に関する検討

検討内容	判定
一定の地域において複数の団地が混在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。	建替え（新規整備）を行わないため、集約・再編は実施しません。

##### ●地域ニーズへの対応等の総合的な検討

検討内容	判定
地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討します。	建替え事業を行わないため、実施内容はありません。
団地周辺において計画されている整備事業との連携を検討します。	
効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討します。	
その他地域の特性に応じた検討をします。	

(4) - 3 再判定の結果一覧 (表4-7)

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造等	経過年数	耐用年限	残耐用年数		1次判定結果	2次判定結果	3次判定
1	正壽寺団地	3	6	S41	木造平屋	52	30	-22	B	優先的な建替、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
2	尾の上団地	2	4	S46	木造平屋	47	30	-17	B	優先的な建替、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
		3	9	S47		46	45	-1				
		2	8	S48	準耐火平屋	45	45	0				
		2	8	S49		44	45	1	B			
		2	8	S50		43	45	2				
1	4	S51	42	45		3						
3	算所団地	1	5	S56	準耐火2階	37	45	8	B	優先的な改善、優先的な建替、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
		1	5	S58		35	45	10				
4	中坪団地	1	5	S59	準耐火平屋	34	45	11	B	優先的な改善、優先的な建替、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
5	安良団地	1	5	S62	準耐火2階	31	45	14	B	優先的な改善、優先的な建替、優先的な用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的に改善し当面維持管理
6	小井根団地	2	4	H2	木造2階	28	30	2	B	優先的な改善、優先的な建替、優先的な用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的に改善し当面維持管理
7	池田団地	3	6	H3	木造2階	27	30	3	B	優先的な改善、優先的な建替、優先的な用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的に改善し当面維持管理
8	天神山団地	1	6	H11	中層耐火3階	19	70	51	A	改善、建替	改善	改善
		1	6	H12		18	70	52				
9	天神山第2団地	1	2	H16	木造平屋	14	30	16	B	優先的な改善、優先的な建替、優先的な用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的に改善し当面維持管理
			2		木造2階							
		1	2		木造平屋							
		1	2		木造2階							
		1	2	木造平屋								
10	男山第1団地	1	12	H13	中層耐火3階	17	70	53	A	改善、建替	改善	改善
11	男山第2団地	1	2	H14	木造平屋	16	30	14	B	優先的な改善、優先的な建替、優先的な用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的に改善し当面維持管理
			2		木造2階							
		1	2		木造平屋							
			2		木造2階							
		1	2		木造平屋							
		1	2		木造2階							
12	矢倉団地	4	4	S29	木造平屋	64	30	-34	B	優先的な建替、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
13	小谷団地	3	3	S35	木造平屋	58	30	-28	B	優先的な建替、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
14	大敷団地	1	2	S38	木造平屋	55	30	-25	B	優先的な建替、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
		5	10	S39		54	30	-24				
		2	4	S40		53	30	-23				
		2	4	S41		52	30	-22				
		2	4	S42		51	30	-21				
		4	8	S43	50	30	-20					
		1	5	S52	準耐火2階	41	45	4	B			
1	4	S53		40	45	5						
15	河守団地	2	4	S41	木造平屋	52	30	-22	B	優先的な建替、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
		2	4	S42	木造平屋	51	30	-21				
16	森ノ下団地	3	9	S45	準耐火平屋	48	45	-3	B	優先的な改善、優先的な建替、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
		2	8	S46		47	45	-2				
		1	4	S54	準耐火2階	39	45	6				
17	山王下団地	1	12	H15	中層耐火3階	15	70	55	B	改善、建替、用途廃止	改善	改善
18	桜谷団地	4	5	S29	木造平屋	64	30	-34	B	優先的な建替、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
19	下山田団地 (特公債)	1	6	H13	耐火2階	17	70	53	B	改善、建替、用途廃止	改善	改善
		1	8		耐火2階							
		1	4							改善、建替、用途廃止	改善	改善
20	三合地団地	1	4	S62	木造平屋	31	30	-1	B	優先的な改善、優先的な建替、優先的な用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的に改善し当面維持管理
		3	6	S63		30	30	0				
21	船山団地	2	4	S40	木造平屋	53	30	-23	B	優先的な建替、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
		3	6	S41		52	30	-22				
		2	4	S42		51	30	-21				
		1	2	S43		50	30	-20				
		1	2	S44		49	30	-19				
		1	2	S45	48	30	-18					
		1	5	S50	準耐火2階	43	45	2	B			
		1	7	S51		42	45	3				

(4) - 4 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、建替え事業、用途廃止事業に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。また、事業量及び事業費が時期的に偏在するなど、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。

これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替え事業などの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。

① 中長期的な期間における事業費の試算

中長期的な期間における事業費を試算するため、期間内の全ての新規整備事業、改善事業、建替え事業、用途廃止事業に係る費用を試算します。

新規整備事業：事業を行わないため、費用は算出しません。  
 建替え事業：事業を行わないため、費用は算出しません。  
 用途廃止事業：年間に 300 万円と想定します。  
 改善事業：団地ごとに費用を算出します。（①事業費一覧参照）

② 事業実施時期の調整

建物を長寿命化するためには「予防保全」の考え方を取り入れた、部位別の改修周期の設定が必要であることから「建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人 建築保全センター）」の標準耐用年数を参考に、以下のとおり部位別改修周期を設定します。また、事業費の試算結果と事業手法の仮設定を参考に計画期間における事業実施時期を調整し、将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないかなどを検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定します。（②事業時期一覧参照）

表 4-8：事業実施時期の目安

	20年	30年	40年	60年	用途廃止	退去時・随時
屋根防水(シート・塗膜防水)	●		●	●		
屋根防水(瓦・ガルバ鋼板)		●		●		
外壁(鉄部等塗装含む)	●		●	●		
床防水	●		●	●		
建具金物等			●			
給排水設備			●			
ガス設備			●			
電灯設備(共用部)			●			
EV改修		●		●		
内装・電灯設備等						●

③長期的な管理の見通しの作成

決定した事業実施時期をもとに、全団地、住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示したおおむね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成します。（③事業の見通し参照）



①事業費一覧(表4-9)

修繕項目	工事区分	天神山団地 (経過年数：18～19年)				天神山第2団地 (経過年数：14年)	男山団地 (経過年数：17年)				男山第2団地 (経過年数：16年)	山王下団地 (経過年数：15年)				下山田団地 (経過年数：17年)			下山田団地(特公費) (経過年数：17年)			
		外壁・床	屋根	設備系	EV	外壁・床	外壁・床	屋根	設備系	EV	外壁・床	外壁・床	屋根	設備系	EV	外壁・床	屋根	設備系	外壁・床	屋根	設備系	
1.屋根防水	①屋根瓦	撤去・葺替																				
	②スレート																					
	③金属屋根																					
	②屋上防水(保護防水)	修繕																				
	③屋上防水(露出防水)	撤去・新設		13,347,218					11,576,944						13,735,029						10,290,731	4,823,223
2.床防水	①バルコニー	修繕																				
	②開放廊下	修繕	2,079,900				30,375	2,732,400				30,375	2,493,585						442,800		291,600	
3.外壁塗装等	①コンクリート補修	補修																				
	②外壁塗装	塗替																				
	③軒天塗装	塗替																				
	④シーリング	打替	20,717,168				8,588,218	16,287,795				14,000,693	14,933,226						12,464,213		5,202,878	
4.鉄部塗装等	①鉄部塗装(雨掛かり部分)	塗替																				
	②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	塗替																				
	③非鉄部塗装	塗替	1,725,900				650,000	1,560,000				1,040,000	4,186,700						910,000		260,000	
5.建具・金物等	①建具関係	取替																				
	②手すり	取替																				
	③金物類(集合郵便受け等)	取替																				
	④金物類(屋外階段)	取替			8,691,000																1,448,500	
6.共用内部	①トイレ等の床・壁・天井塗替	清掃・塗替																				
7.給水設備	①給水管	取替																				
	②受水槽	取替																				
	③給水ポンプ	取替			22,650,000																3,000,000	
8.排水設備	①排水管	取替																				
	②汚水管	取替																				
	③雨水樋	取替																				
	④排水ポンプ	取替			17,550,000																3,430,400	
9.ガス設備	①ガス管	取替		5,040,000																	840,000	
10.空調換気設備	①換気扇	取替																				
11.電灯設備	①電灯設備	取替																				
	②配電盤類	取替																				
	③幹線設備	取替																				
	④避雷針設備	取替			1,593,000									1,808,500						1,354,250	515,500	
12.情報・通信設備	①電話配電盤等	取替																				
	②テレビ共聴設備	取替																				
	③インターホン設備	取替																				
13.消防用設備	①連結送水管設備	取替																				
14.昇降機設備	①昇降機	取替				4,500,000								4,500,000								
15.専用部	①住設機器(UB等)	取替																				
	②住設機器(分電盤)	取替																				
	③住設機器(換気扇)	取替																				
	④住設機器(給湯器)	取替																				
直接工事費			24,522,968	13,347,218	55,524,000	4,500,000	9,268,593	20,580,195	11,576,944	55,167,000	4,500,000	15,071,068	21,613,511	13,735,029	62,944,300	4,500,000	13,817,013	10,290,731	30,588,000	5,754,478	4,823,223	9,234,400
建設費(仮設・管理費等の比率を5:5として)			49,045,936	26,694,436	111,048,000	9,000,000	18,537,186	41,160,390	23,153,888	110,334,000	9,000,000	30,142,136	43,227,022	27,470,058	125,888,600	9,000,000	27,634,026	20,581,462	61,176,000	11,508,956	9,646,446	18,468,800
設計費(建設費の5%)			2,452,297	1,334,722	5,552,400	450,000	926,860	2,058,020	1,157,695	5,516,700	450,000	1,507,107	2,161,352	1,373,503	6,294,430	450,000	1,381,702	1,029,074	3,058,800	575,448	482,323	923,440

※改善事業費の算出は過去の改修事例及び「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」(国土交通省)、市販物価版をもとに算出した。







③事業の見通し（40年）

第1期【平成31年（2019年）度～2028年度】（表4-11）

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造等	耐用年数		④-1までの判定結果	4-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討														
						残耐用年数(H30年時点)	耐用年数(H30年時点)		第1期														
						2019	2020		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028							
1	正導寺団地	3	6	S41	木造平屋	52	30	-22	優先的な用途廃止														
2	尾の上団地	2	4	S46	木造平屋	47	30	-17	優先的な用途廃止														
3	辨所団地	10	37	S47～S51	準耐火平屋	46～42	45	-1～3	優先的な用途廃止														
4	中坪団地	2	10	S56～S58	準耐火2階	37～35	45	8～10	優先的な用途廃止														
5	中坪団地	1	5	S59	準耐火平屋	34	45	11	優先的な用途廃止														
6	安良団地	1	5	S62	準耐火2階	31	45	14	優先的に改善し当面維持管理														
7	小井根団地	2	4	H2	木造2階	28	30	2	優先的に改善し当面維持管理														
8	池田団地	3	6	H3	木造2階	27	30	3	優先的に改善し当面維持管理														
9	天神山団地	2	24	H11～H12	中耐火3階	19～18	70	51～52	改善	外壁・床（設計）	2,452,297	外壁・床（工事）	49,045,936										
10	天神山第2団地	3	10	H16	木造平屋	14	30	16	優先的に改善し当面維持管理														
11	男山第1団地	1	24	H13	中耐火3階	17	70	53	改善					外壁・床（設計）	2,058,020	外壁・床（工事）	41,160,390						
12	男山第2団地	4	16	H14	木造平屋・2階	16	30	14	優先的に改善し当面維持管理											外壁・床（設計）	1,507,107	外壁・床（工事）	30,142,136
13	矢倉団地	4	4	S29	木造平屋	64	30	-34	優先的な用途廃止														
14	小谷団地	3	3	S35	木造平屋	58	30	-28	優先的な用途廃止														
15	大敷団地	16	32	S38～S43	木造平屋	55～50	30	-25～-20	優先的な用途廃止														
16	大敷団地	2	9	S52～S53	準耐火2階	41～40	45	4～5	優先的な用途廃止														
17	河守団地	4	8	S41～S42	木造平屋	52～51	30	-22～-21	優先的な用途廃止														
18	森ノ下団地	6	21	S45～S54	準耐火平屋・2階	48～39	45	-3～6	優先的な用途廃止														
19	山王下団地	1	28	H15	中耐火3階	15	70	55	改善	外壁・床（設計）	2,161,352	外壁・床（工事）	43,227,022										
20	桜谷団地	4	5	S29	木造平屋	64	30	-34	優先的な用途廃止														
21	下山田団地(特公)	2	14	H13	耐火2階	17	70	53	改善							外壁・床（設計）	1,381,702	外壁・床（工事）	27,634,026				
22	三合池団地	1	4	H13	耐火2階	17	70	53	改善							外壁・床（設計）	576,967	外壁・床（工事）	11,539,336				
23	三合池団地	4	10	S62～S63	木造平屋	31～30	30	-1～0	優先的に改善し当面維持管理														
24	三合池団地	10	20	S40～S45	木造平屋	53～48	30	-23～-18	優先的な用途廃止														
25	船山団地	2	12	S50～S51	準耐火2階	43～42	45	2～3	優先的な用途廃止														
計									改善事業費	2,452,297	49,045,936	2,161,352	43,227,022	2,058,020	41,160,390	1,958,669	39,173,362	1,507,107	30,142,136				
用途廃止・修繕に係る費用									3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000				
年間									5,452,297	52,045,936	5,161,352	46,227,022	5,058,020	44,160,390	4,958,669	42,173,362	4,507,107	33,142,136					
10年間									242,886,291														

第2期【2029年度～2038年度】（表4-12）

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造等	耐用年数		④-1までの判定結果	4-3 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討													
						残耐用年数(H30年時点)	耐用年数(H30年時点)		第2期													
						2029	2030		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038						
1	正導寺団地	3	6	S41	木造平屋	52	30	-22	優先的な用途廃止													
2	尾の上団地	2	4	S46	木造平屋	47	30	-17	優先的な用途廃止													
3	辨所団地	10	37	S47～S51	準耐火平屋	46～42	45	-1～3	優先的な用途廃止													
4	中坪団地	2	10	S56～S58	準耐火2階	37～35	45	8～10	優先的な用途廃止													
5	中坪団地	1	5	S59	準耐火平屋	34	45	11	優先的な用途廃止													
6	安良団地	1	5	S62	準耐火2階	31	45	14	優先的に改善し当面維持管理													
7	小井根団地	2	4	H2	木造2階	28	30	2	優先的に改善し当面維持管理													
8	池田団地	3	6	H3	木造2階	27	30	3	優先的に改善し当面維持管理													
9	天神山団地	2	24	H11～H12	中耐火3階	19～18	70	51～52	改善	屋根・EV（設計）	1,784,722	屋根・EV（工事）	35,694,436									
10	天神山第2団地	3	10	H16	木造平屋	14	30	16	優先的に改善し当面維持管理	外壁・床（設計）	926,860	外壁・床（工事）	18,537,186									
11	男山第1団地	1	24	H13	中耐火3階	17	70	53	改善							屋根・EV（設計）	1,607,695	屋根・EV（工事）	32,153,888			
12	男山第2団地	4	16	H14	木造平屋・2階	16	30	14	優先的に改善し当面維持管理													
13	矢倉団地	4	4	S29	木造平屋	64	30	-34	優先的な用途廃止													
14	小谷団地	3	3	S35	木造平屋	58	30	-28	優先的な用途廃止													
15	大敷団地	16	32	S38～S43	木造平屋	55～50	30	-25～-20	優先的な用途廃止													
16	大敷団地	2	9	S52～S53	準耐火2階	41～40	45	4～5	優先的な用途廃止													
17	河守団地	4	8	S41～S42	木造平屋	52～51	30	-22～-21	優先的な用途廃止													
18	森ノ下団地	6	21	S45～S54	準耐火平屋・2階	48～39	45	-3～6	優先的な用途廃止													
19	山王下団地	1	28	H15	中耐火3階	15	70	55	改善	屋根・EV（設計）	1,823,503	屋根・EV（工事）	36,470,058									
20	桜谷団地	4	5	S29	木造平屋	64	30	-34	優先的な用途廃止													
21	下山田団地(特公)	2	14	H13	耐火2階	17	70	53	改善							屋根（設計）	1,029,074	屋根（工事）	20,581,462			
22	三合池団地	1	4	H13	耐火2階	17	70	53	改善							屋根（設計）	482,323	屋根（工事）	482,323			
23	三合池団地	4	10	S62～S63	木造平屋	31～30	30	-1～0	優先的に改善し当面維持管理													
24	三合池団地	10	20	S40～S45	木造平屋	53～48	30	-23～-18	優先的な用途廃止													
25	船山団地	2	12	S50～S51	準耐火2階	43～42	45	2～3	優先的な用途廃止													
計									改善事業費	926,860	18,537,186	1,784,722	35,694,436	1,823,503	36,470,058	1,607,695	32,153,888	1,511,397	21,063,785			
用途廃止・修繕に係る費用									3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000				
年間									3,926,860	21,537,186	4,784,722	38,694,436	4,823,503	39,470,058	4,607,695	35,153,888	4,511,397	24,063,785				
10年間									181,573,530													

改善事業種		経過年数	
■	改善事業	—	建設から20年
■	用途廃止	—	建設から40年

※2・3カ年の1年目は設計期間とする。







#### 4.計画期間における事業手法の決定

①事業手法の選定結果（表4-15）

団地名	棟数	管理戸数	建設年度	経過年数 (H30年(2018)時点)	構造	計画期間における事業手法	
正導寺団地	3	6	S41	52	木造平屋	用途廃止	
尾の上団地	2	4	S46	47	木造平屋	用途廃止	
	3	9	S47	46	準耐火平屋		
	2	8	S48	45	準耐火平屋		
	2	8	S49	44	準耐火平屋		
	2	8	S50	43	準耐火平屋		
	1	4	S51	42	準耐火平屋		
算所団地	1	5	S56	37	準耐火2階	用途廃止	
	1	5	S58	35	準耐火2階		
中坪団地	1	5	S59	34	準耐火平屋	用途廃止	
安良団地	1	5	S62	31	準耐火2階	改善	
小井根団地	1	2	H2	28	木造2階	改善	
	1	2	H2	28	木造2階		
池田団地	1	2	H3	27	木造2階	改善	
	1	2	H3	27	木造2階		
	1	2	H3	27	木造2階		
天神山団地	1	6	H11	19	中層耐火3階	改善	
	1	6			中層耐火3階		
天神山第2団地	1	2	H16	14	木造平屋	改善	
		2			木造2階		
	1	2			木造平屋		
	1	2			木造2階		
男山第1団地	1	12	H13	17	中層耐火3階	改善	
		12			中層耐火3階		
男山第2団地	1	2	H14	16	木造平屋	改善	
		2			木造2階		
	1	2			木造平屋		
		2			木造2階		
	1	2			木造平屋		
	1	2			木造2階		
矢倉団地	4	4	S29	64	木造平屋	用途廃止	
小谷団地	3	3	S35	58	木造平屋	用途廃止	
大藪団地	1	2	S38	55	木造平屋	用途廃止	
	5	10	S39	54	木造平屋		
	2	4	S40	53	木造平屋		
	2	4	S41	52	木造平屋		
	2	4	S42	51	木造平屋		
	4	8	S43	50	木造平屋		
	1	5	S52	41	準耐火2階		
	1	4	S53	40	準耐火2階		
河守団地	2	4	S41	52	木造平屋	用途廃止	
	2	4	S42	51	木造平屋		
森ノ下団地	3	9	S45	48	準耐火平屋	用途廃止	
	2	8	S46	47	準耐火平屋		
	1	4	S54	39	準耐火2階		
山王下団地	1	12	H15	15	中層耐火3階	改善	
	8	中層耐火3階					
桜谷団地	4	5	S29	64	木造平屋	用途廃止	
下山田団地 (特公費)	1	6	H13	17	耐火2階	改善	
	1	8			耐火2階(1階と2階別)		
三合池団地	1	4	S62	31	木造平屋	改善	
	3	6	S63	30			
船山団地	2	4	S40	53	木造平屋	用途廃止	
	3	6	S41	52			
	2	4	S42	51			
	1	2	S43	50			
	1	2	S44	49			
	1	2	S45	48			
	1	5	S50	43			
	1	7	S51	42			準耐火2階

②公営住宅等の事業別ストック量

表4-16：公営住宅管理戸数

	1～5年	6～10年
管理戸数	317戸	317戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	141戸	141戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	52戸	54戸
個別改善事業予定戸数	52戸	54戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸
うちその他戸数(維持管理のみ)	89戸	87戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	176戸	176戸

表4-17：特定公共賃貸住宅管理戸数

	1～5年	6～10年
管理戸数	4戸	4戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	4戸	4戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	0戸	4戸
個別改善事業予定戸数	0戸	4戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸
うちその他戸数(維持管理のみ)	4戸	0戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸

1.点検の実施方針

本町の公営住宅等には法定点検の対象となる建物はありませんが、公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき、法定点検の対象外となる公営住宅等についても有資格者による適切な調査を計画の見直しに合わせて実施します。また、日常点検は1年ごとに実施します。

2.計画修繕の実施方針

公営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装や設備など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くためには建物の状態を適切に把握するための定期的な点検に加え、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕周期や必要となる費用などについてあらかじめ想定することが必要です。第4章では、事業の見通しとして改善事業の実施時期の目安を作成しました。これを土台として、長期修繕計画を定めることとします。

計画修繕においては以下の図のように外壁の塗装、屋上の防水等、周期的に実施する必要がある修繕について、事業の見通しを目安として計画的に実施します。なお、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には予定していた計画修繕の実施時期を調整します。

また、計画修繕を行った内容は将来の修繕や改善等の実施に向け、履歴をデータベースとして蓄積していきます。

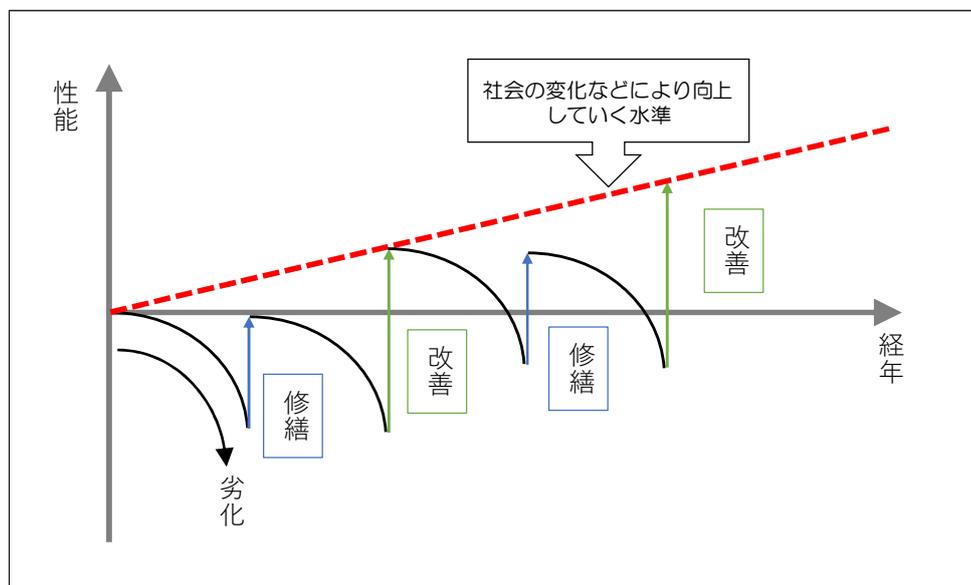


図5-1：修繕・改善の関係

### 3.改善事業の実施方針

引き続き活用を図る町営住宅ストックについては、居住者の居住性や安全性、躯体の長寿命化等の必要性や効果を考慮した上で、以下の事項を組み合わせる適切な改善事業を実施します。なお、本計画期間内に全面的改善事業の実施はありません。

#### (1) 改善事業類ごとの実施方針

##### ①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や確保を行うとともに、防犯性や落下、転倒防止など、生活事故防止に配慮した改善を行います。

##### ②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。

##### ③福祉対応型

高齢者が安全、安心して居住できるよう、住戸や共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

##### ④居住性向上型

住戸規模や間取りの改善、住戸や住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

表5-1：公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
① 居住性 向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>間取りの改修</li> <li>給湯設備の設置</li> <li>換気扇の設置</li> <li>電気容量アップ</li> <li>外壁、最上階の天井等の断熱</li> <li>開口部のアルミサッシ化 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水方式の変更</li> <li>断熱化対応</li> <li>共視聴アンテナ設備設置</li> <li>地上デジタル放送対応 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>雨水貯水施設の設置</li> <li>地上デジタル放送対応</li> <li>集会所の整備、増改築</li> <li>児童遊園の整備</li> <li>排水処理施設の整備 等</li> </ul>
② 福祉 対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅内部の段差解消</li> <li>浴室、便所等への手摺の設置</li> <li>浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>高齢者対応器具</li> <li>流し台、洗面台更新 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>廊下、階段の手摺設置</li> <li>中層E Vの設置、機能向上</li> <li>段差の解消</li> <li>視覚障害者誘導ブロック等の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外階段の手摺の設置</li> <li>屋外階段等の幅員確保</li> <li>スロープの設置</li> <li>電線の地中化 等</li> </ul>
③ 安全 性 確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>台所壁の不燃化</li> <li>避難経路の確保</li> <li>住宅用防災警報器等の設置</li> <li>アスベストの除去等</li> <li>公営住宅の防犯性向上 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震改修</li> <li>外壁落下防止改修</li> <li>バルコニーの手摺のアルミ化</li> <li>防火区画</li> <li>避難設備の設置</li> <li>アスベストの除去等</li> <li>E Vかご内の防犯カメラ設置</li> <li>地震時管制運転装置等の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外消火栓設置</li> <li>避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>屋外通路等の照明設備の照度確保</li> <li>ガス管の耐震性、耐食性向上</li> <li>防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置</li> </ul>
④ 長 寿 命 化	<ul style="list-style-type: none"> <li>浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>内壁の断熱性向上、耐久性向上に資する工事</li> <li>配管の耐久性向上に資する工事 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上</li> <li>避難施設の耐久性向上 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>配管の耐久性、耐食性向上に資する工事 等</li> </ul>

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成 21 年 3 月国土交通省住宅局)

## (2) 計画期間内に取り組む改善事業

表5-2：計画期間内（今後10年間）に取り組む改善事業

事業予定年度	団地名	事業内容	
平成31年(2019年)度	天神山団地	設計	【長寿命化】外壁・床改修
2020年度		工事	
2021年度	山王下団地	設計	【長寿命化】外壁・床改修
2022年度		工事	
2023年度	男山第1団地	設計	【長寿命化】外壁・床改修
2024年度		工事	
2025年度	下山田団地	設計	【長寿命化】外壁・床改修
2026年度		工事	
2027年度	男山第2団地	設計	【長寿命化】外壁・床改修
2028年度		工事	

番号	団地名	平成31年 (2019年)度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度
8	天神山	設計	改善工事 【長寿命化】 ・外壁改善 ・外部床改善								
10	男山第1					設計	改善工事 【長寿命化】 ・外壁改善 ・外部床改善				
11	男山第2									設計	改善工事 【長寿命化】 ・外壁改善 ・外部床改善
17	山王下			設計	改善工事 【長寿命化】 ・外壁改善 ・外部床改善						
19	下山田							設計	改善工事 【長寿命化】 ・外壁改善 ・外部床改善		

図5-2：計画期間内（今後10年間）に取り組む改善事業

### (3) 整備水準

#### 【整備水準（その1）】

項目		整備水準	備考
住戸規模		○3人世帯の最低居住水準である。 39㎡を確保する。	○2戸1改善、増築等が可能な場合は改修可能とする。
老朽化対策	屋上防水・屋根	○露出アスファルト断熱等の防水仕様や材質をグレードアップし、耐久性の向上により修繕周期を延伸させる。 ○勾配屋根においては、ガルバリウム鋼板へ更新することにより、屋根重量を軽減するとともに、耐用年数を延ばし、ライフサイクルコストの縮減を図る。	
	外壁	○複層仕上塗装(吹付タイル)、フッ素樹脂塗装等の耐久性の高いものに塗り替えることにより躯体の劣化を抑制する。	
住戸内設備	浴室	○浴室を設置する。	
	給湯設備	○台所、洗面所、風呂の3箇所給湯を可能とする。	
	電気設備	○現在のライフスタイルにあわせて電気容量を拡大する。 ○暖房便座の設置が可能なよう、トイレにコンセントを設置する。	○暖房便座は、入居者自身が設置するものとする。
	自動火災警報器	○寝室等に自動火災警報器を設置する。	
高齢者対応	手すり (住戸内)	○浴室やトイレに手すりを設置する。 ○階段に手すりを設置する。 ○玄関やバルコニーに大きな段差がある場合は、手すりを設置する。 ○廊下に手すりが設置可能なよう下地を補強する。	○手すり設置により階段の幅が建築基準法を満たさない場合は、改修を行わない。 ○手すりは、介護保険制度等を活用して入居者自身が設置することも考慮する。
	手すり (共用部分)	○階段の両側に手すりを設置する。 ○廊下に手すりを設置する。	○手すり設置により階段や廊下の幅が建築基準法を満たさない場合は、改修を行わない。
	エレベーター	○3階建て以上の住棟にはエレベーターを設置する。	○エレベーターの設置スペースがない場合やエレベーター設置により日影規制に不適合となる場合は、改修を行わない。
	段差解消	○住棟へのアプローチ部分に段差がある場合は、スロープを設置する。	

#### 【整備水準（その2）】

項目		整備水準	備考
共同施設	集会所	○団地内戸数が概ね30戸以上の団地を対象として、集会所を設置する。	○近隣に利用可能な公民館等の集会所がある場合は設置しない。
	幼児遊園	○幼児遊園を設置する。	○近隣に公園がある場合は設置しない。
	駐車場	○1戸あたり1台分の駐車場を整備する。 ※来客者用の駐車場についても設置を検討する。	○駐車場整備にともない使用料金が生じることから、駐車スペースがある場合は、設置しない。
付帯施設	自転車置場	○1戸あたり2台分の自転車置場を設置する。 ※高齢単身用等の小規模世帯向け住宅については、1戸あたり1台分とする。	○戸建てや長屋建ての住棟では、玄関前に自転車の駐輪スペースがあれば、設置しない。
	ゴミ置場	○前面道路に近い場所にゴミ置場を設置する。	
排水処理施設		○下水道への接続を行う。 (合併浄化槽から下水道へのつなぎ替えを含む。)	○周辺における下水道整備とあわせて実施する。
景観		○外壁改修とあわせて外壁材のグレードアップを図る。 ○共視聴アンテナを設置する。 ○給水方式を高架水槽から直圧式に変更する。 ○電線類の地中化を図る。	○良好な景観形成が求められる地区において検討する。

#### 4.建替事業の実施方針

計画期間内【平成31年（2019年）度から2028年度】において建替え事業は実施しませんが、今後の建替え検討に当たり基本的な考え方を下記に示します。

##### ①高齢者、障がい者、子育て世帯等への対応

高齢者、障がい者、子育て世代等の入居者に対応するために、団地内や住戸内のバリアフリー化を推進します。また、高齢者、障がい者、子育て世代等の居住や生活を支援するサービスなどの導入に向けて、関係部局などとの連携等による検討を進めます。

##### ②多様な居住ニーズへの対応

建替え事業で移転再入居の対象となる世帯状況に配慮しつつ、中長期的な視点から団地内の世代間バランスが図られるよう、これまでの町営住宅への申込状況等も考慮に入れて、多様な世帯の居住促進を図る住宅の供給や住環境の形成に努めます。

##### ③団地再編・集約及び建替・運営手法の検討

効率的な管理推進のため、立地条件、権利条件、利便性、地域ニーズ、団地規模等を考慮し、団地の再編や集約化の検討を行います。また、さらなる効果的、効率的な事業実施のため、町の実情を踏まえつつ、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した民間活力による整備について検討します。

##### ④地域のまちづくりへの貢献

住棟の配置計画は、景観との調和や日影への影響のほか、近隣の公園や道路など都市施設の状態も考慮し、地域環境の向上に貢献できる整備内容を検討します。

##### ⑤入居者との合意形成

計画段階から対象となる入居者等に事業説明や意向確認等を行うなど、合意形成を図りながら建替え事業を進めるものとします。

5.長寿命化のための事業実施予定一覧

①計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 与謝野町  
 住宅の区分： 特定公共 地域貢献 公営住宅 賃貸住宅 (分棟単位) 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	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40				
天神山団地	①	12	耐火	H11	-	2024年	外壁・床改修 (設計) 【長寿命化】	外壁・床改修 (工事) 【長寿命化】											87	
天神山団地	②	12	耐火	H12	-	2024年	外壁・床改修 (設計) 【長寿命化】	外壁・床改修 (工事) 【長寿命化】											91	
男山第1団地		24	耐火	H13	-	2024年			外壁・床改修 (設計) 【長寿命化】	外壁・床改修 (工事) 【長寿命化】								96		
男山第2団地	①	4	木造	H14	-	2024年											外壁・床改修 (設計) 【長寿命化】	外壁・床改修 (工事) 【長寿命化】	70	
男山第2団地	②	4	木造	H14	-	2024年											外壁・床改修 (設計) 【長寿命化】	外壁・床改修 (工事) 【長寿命化】	70	
男山第2団地	③	4	木造	H14	-	2024年											外壁・床改修 (設計) 【長寿命化】	外壁・床改修 (工事) 【長寿命化】	70	
男山第2団地	④	4	木造	H14	-	2024年											外壁・床改修 (設計) 【長寿命化】	外壁・床改修 (工事) 【長寿命化】	70	
下山田団地	①	6	耐火	H13	-	2024年											外壁・床改修 (設計) 【長寿命化】	外壁・床改修 (工事) 【長寿命化】	85	
下山田団地	②	8	耐火	H13	-	2024年											外壁・床改修 (設計) 【長寿命化】	外壁・床改修 (工事) 【長寿命化】	85	
下山田団地	特公賃	4	耐火	H13	-	2024年											外壁・床改修 (設計) 【長寿命化】	外壁・床改修 (工事) 【長寿命化】	76	
山王下団地		28	耐火	H15	-	2024年				外壁・床改修 (設計) 【長寿命化】							外壁・床改修 (工事) 【長寿命化】		89	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

## ②新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【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： 与謝野町

住宅の区分：  公営住宅  特定公共賃貸住宅  地権賃 (公共機関)  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			
実施なし									

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

## ③共同施設に係る事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧 (集会所・遊具等)

事業主体名： 与謝野町

住宅の区分：  公営住宅  特定公共賃貸住宅  地権賃 (公共機関)  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	平成31 (2019)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026		2027	2028		
実施なし																	

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

## 6.ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

### (1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業を実施する公営住宅について、ライフサイクルコスト（LCC）を算出するとともに、改善事業を実施しない場合と比較して、ライフサイクルコストの縮減効果を算出します。なお、ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次のとおりです。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \text{〔単位千円/棟・年〕}$$

- 建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
  - 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
  - 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。  
長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
  - 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）
- ※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化します。

## (2) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（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。

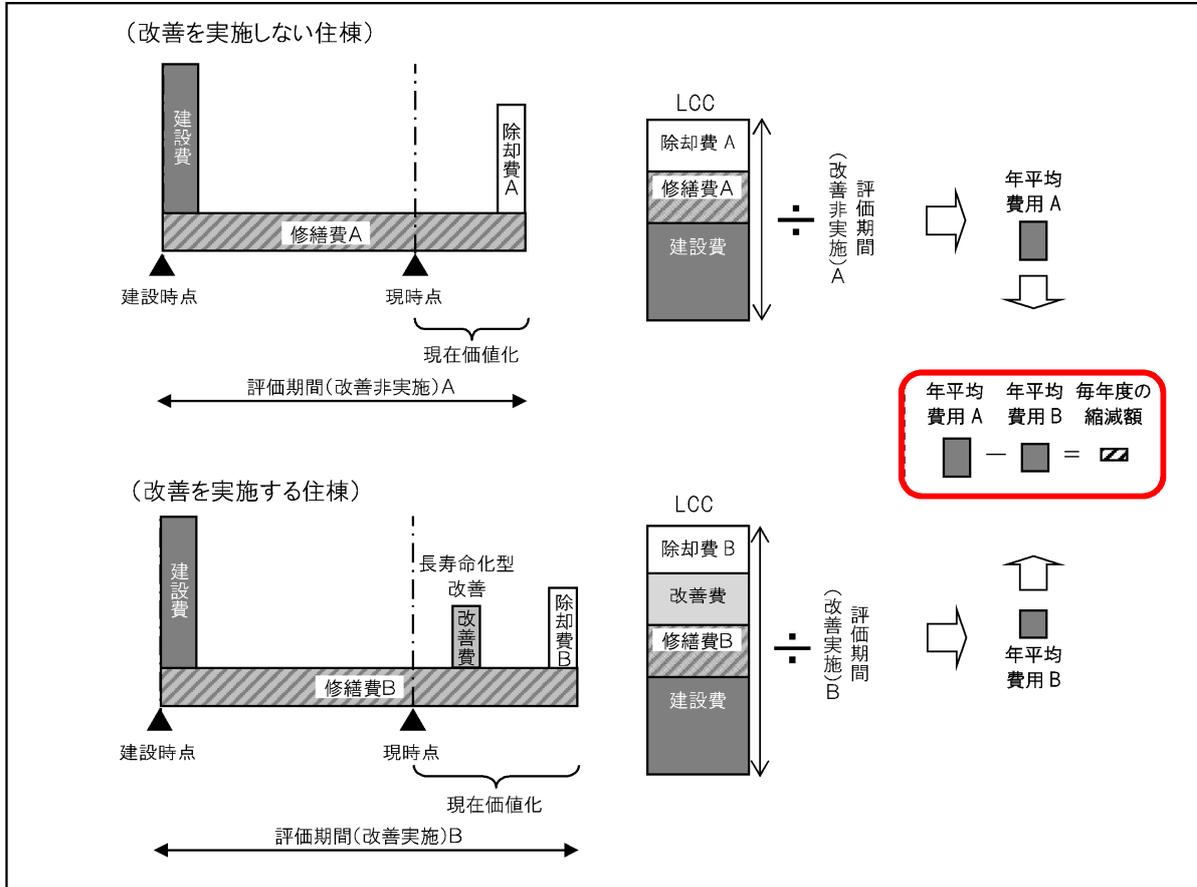


図5-3：ライフサイクルコストの算出イメージ

### LCC 縮減効果の算出

- ① 1棟のLCC縮減効果=LCC（計画前）-LCC（計画後）〔単位千円/棟・年〕
- ② LCC（計画前）=（建設費+修繕費+除却費）/評価期間（改善非実施）  
〔単位千円/棟・年〕
- ③ LCC（計画後）=（建設費+改善費+修繕費+除却費）/評価期間（改善実施）  
〔単位千円/棟・年〕

### (3) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出

#### (3) - 1 算出における条件設定

効果算出に当たっての条件設定は、以下のとおりとします。

##### ①評価期間

(計面前)

耐火構造：50年

木造：30年

(計画後)

耐火構造：70年

木造：36年

##### ②修繕費

(計面前、計画後に共通)

・修繕費＝(当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率)の累積額

・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出

(計面前)

・建設時点から上記評価期間(計面前)末までの各年の修繕費を累積した費用とします。

(計画後)

・建設時点から上記評価期間(計画後)末までの各年の修繕費を累積した費用とします。

##### ③長寿命化型改善費(計画後)

・第4章にて検討した、「中長期的な期間のうちに想定される事業費の試算」を改善費として設定します。当該改善を複数回行う場合は、それらの合計費用とします。

・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること(当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること)で対応しています。

・長寿命化型改善は現時点以降に行われるので、全て現在価値化します。

##### ④建設費(計面前、計画後)

・推定再建築費(＝当該住棟の建設時点に投資した建設費×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します。

##### ⑤除却費(計面前、計画後)

・100万円/戸と想定

・評価期間(改善実施)末に実施する除却工事費

・評価期間(改善実施)末の時期に応じて、現在価値化して算出します。

(3) -2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出結果

ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の結果を以下に示します。

表5-3：ライフサイクルコストの縮減効果

団地名	住棟	管理戸数	経過年数	工事年度	計画前 評価期間	計画後 評価期間	計画前LCC (円/戸・年)	計画後LCC (円/戸・年)	年平均縮減額 (円/戸・年)	住棟当たりの 年平均縮減額 (円/棟・年)
天神山団地	①	12	19	2020	50	70	390,212	302,823	87,389	1,048,670
	②	12	18	2020	50	70	400,647	309,718	90,929	1,091,151
男山第1団地	-	24	17	2028	50	70	396,587	300,398	96,189	2,308,527
男山第2団地	①	4	16	2024	30	36	552,944	483,178	69,766	279,064
	②	4	16	2024	30	36	552,944	483,178	69,766	279,064
	③	4	16	2024	30	36	552,944	483,178	69,766	279,064
	④	4	16	2024	30	36	552,944	483,178	69,766	279,064
下山田団地	①	6	14	2026	50	70	367,478	282,201	85,277	511,663
	②	8	14	2026	50	70	367,478	282,201	85,277	682,217
	③	4	14	2026	50	70	367,478	291,833	75,645	302,580
山王下団地	-	28	15	2022	50	70	376,162	286,907	89,254	2,499,121

縮減額が正の数であるため、縮減効果あり

(4) 維持管理の実施による効果

これまでの対処療法型の維持管理から、定期点検や日常点検の実施により町営住宅ストック状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善に転換することで、町営住宅の長寿命化が図られるとともに、コスト縮減につながります。

また、定期的な点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、町営住宅入居者の安全性が確保されます。

1. 今後の課題

(1) 予算の確保

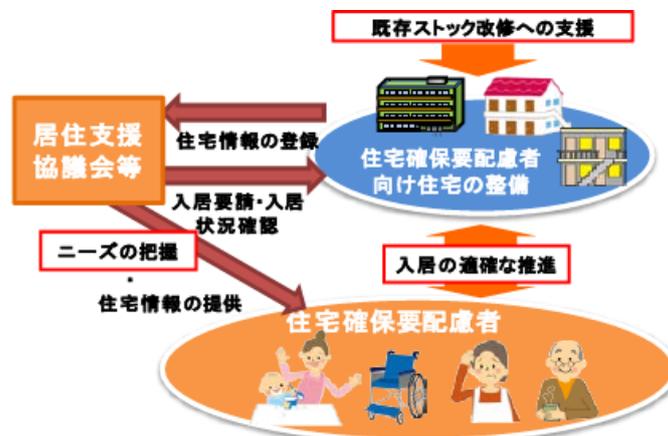
長寿命化を進めるに当たっては、これまでの対症療法的な修繕も進めながら、上乘せとして計画的な修繕や改善を実施していく必要があります。長寿命化計画では、中長期の事業見通しを作成することで将来発生する工事の集中を回避し、長期で考えた年度別事業費の平準化を図っていますが、与謝野町公共施設等総合管理計画に示すとおり、公共施設に係る将来的な財源不足が想定されていることから継続した保全予算を確保することが課題となります。

(2) 公共施設の総量の抑制

これまで建設された公共施設が更新時期を迎え、施設整備は財政に大きな影響を及ぼします。また、少子高齢化に伴う公共施設の需要の変化に対し、住民のニーズに対応していくことが必要とされており、与謝野町公共施設等総合管理計画においては、公共施設の廃止や統廃合を検討することとされています。公営住宅の分野においては、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設や施設撤去後の跡地活用などを検討し、公共施設の総量の抑制を図る必要があります。

(3) 住宅セーフティネットの形成に係る民間事業者との役割分担

公営住宅における直接建設型のストックは、長期的な人口減少と連動して住宅の集約を進めて適正化を図っていくこととなります。一方で中短期的には、経済情勢や少子高齢社会の進行によって、住宅確保要配慮者の数が大きく変動する可能性があり、このような、流動的な公的賃貸住宅への需要に対して、柔軟に対応できる住宅セーフティネットを形成するため、空き家を有効活用した民間からの借り上げ公営住宅などについて検討していく必要があります。



出典：住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の創設（国土交通省）

図6-1：住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業

### (1) 推進体制の充実

本計画策定後も公営住宅の老朽化は進行し状況が変化していきます。また、住宅ストックの長寿命化は継続的な取り組みが必要であり、これらの公営住宅の状況を的確に把握するためには建設課や点検等の実施業者との連携が必要であるほか、問題解決に向けて町の財政関係課などとの連携も欠かせません。本計画に基づき長寿命化を確実に実施するため、関係部署との連携をより一層図り、推進体制を充実させていきます。

### (2) 計画の見直し・フォローアップ

本計画に基づき、効率的かつ効果的な整備を進めていくためには次の PDCA サイクルを確立することが重要です。また、本計画は公営住宅の改修等の優先順位を設定するものであり、与謝野町公共施設等総合管理計画及び町全体の財政計画のなかで、年次及び個別の事業費を精査していくとともに、事業の進捗状況、定期的、法定的な点検から得られる老朽化に関する状況や評価などの結果に加え、社会の状況（少子高齢化など）を踏まえた上で、見直しを行います。

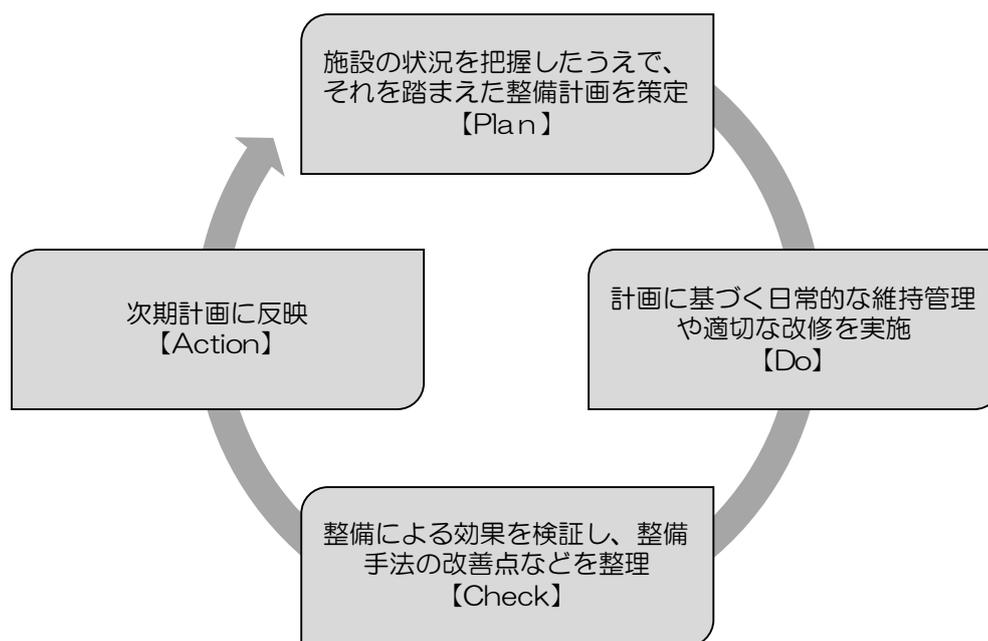


図6-2：PDCA サイクル