

甲賀市

公営住宅等長寿命化計画

令和元年11月

甲賀市



# ■ 目 次 ■

<b>序章</b>	<b>はじめに</b> .....	<b>1</b>
0-1	計画策定の背景と目的.....	1
0-2	計画の位置づけ.....	2
0-3	計画期間 .....	2
<b>第1章</b>	<b>公営住宅等ストックの状況</b> .....	<b>3</b>
1-1	管理戸数の状況.....	3
1-2	入居者の状況 .....	10
1-3	入居者の収入状況、収入超過者等の状況.....	15
1-4	空き家の状況 .....	16
1-5	改善、修繕履歴.....	18
<b>第2章</b>	<b>長寿命化に関する基本方針</b> .....	<b>19</b>
2-1	ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針.....	19
2-2	長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針.....	20
<b>第3章</b>	<b>長寿命化を図るべき公営住宅等の検討</b> .....	<b>21</b>
3-1	計画の対象 .....	21
3-2	事業手法選定の基本的な考え方.....	21
3-3	公営住宅の需要の見通し.....	23
3-4	公営住宅等の将来のストック量の推計.....	25
3-5	事業手法の選定.....	31
<b>第4章</b>	<b>点検の実施方針</b> .....	<b>65</b>
4-1	点検の実施方針.....	65
4-2	点検結果のデータベース化.....	66
<b>第5章</b>	<b>計画修繕の実施方針</b> .....	<b>67</b>
5-1	計画修繕の実施方針.....	67
5-2	修繕履歴のデータベース化.....	67
<b>第6章</b>	<b>改善事業の実施方針</b> .....	<b>68</b>
6-1	改善事業の実施方針.....	68
<b>第7章</b>	<b>長寿命化のための事業実施予定</b> .....	<b>70</b>
7-1	計画期間内（令和元年度～10年度）における事業手法の決定 .....	70
7-2	住棟単位の修繕・改善事業等一覧（様式1～3） .....	72



# 序章 はじめに

## 0-1 計画策定の背景と目的

---

国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口減少社会の到来、環境制約の一層の高まり等、様々な課題を抱える我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠となりました。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、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等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっています。公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要です。

このような課題に対応するため、国において「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が平成 28 年 8 月に改定され、中長期的な視点を踏まえた計画づくりの道筋が示されました。

一方、本市ではこれまで平成 25 年 2 月に「甲賀市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、安全・安心で良質な住宅ストックの充実と適正な維持管理に取り組んできました。しかし、国の策定指針の改定を受けて、今までよりも中長期的な視点に基づく計画への見直しが求められています。

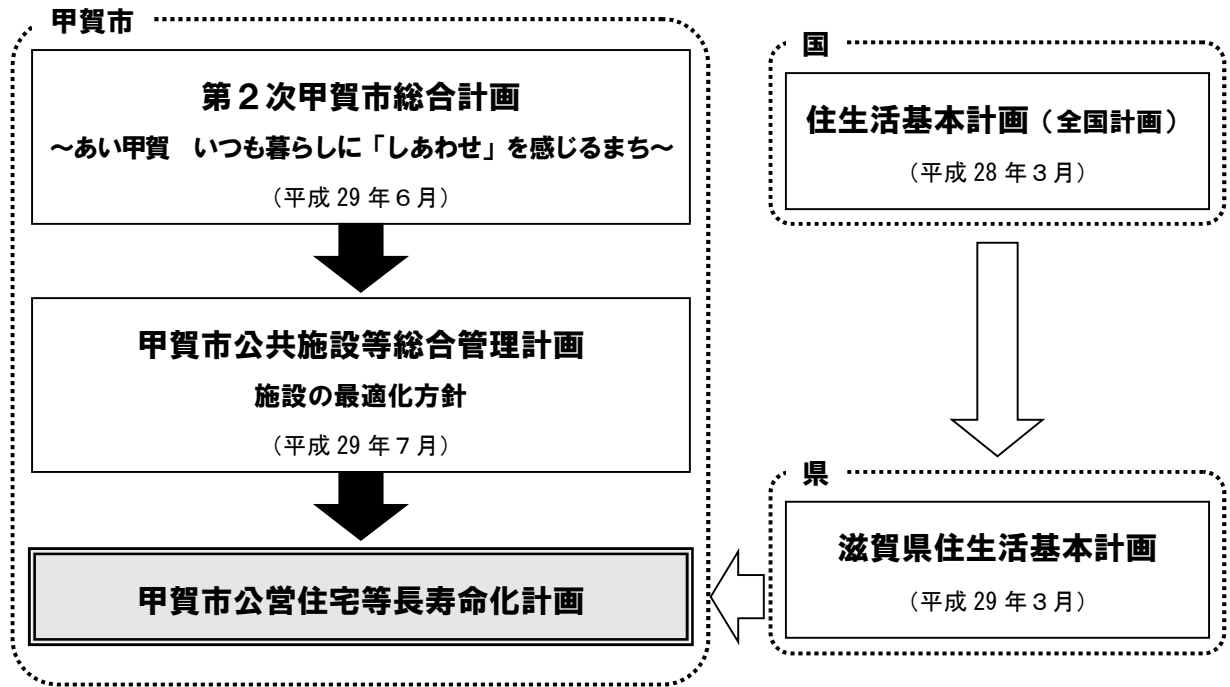
以上のような背景から、中長期的な視点を踏まえた新たな「甲賀市公営住宅等長寿命化計画」を策定します。

本計画は、公営住宅等の分野において、確実な点検の実施及びその点検結果に基づく予防保全型の維持管理・修繕、長寿命化に資する改善を推進していくためのアクションプランとしての役割を担う計画であり、「早期発見・早期補修の予防保全型管理」「既存ストックの効率的かつ効果的な活用」「ライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化」を実現することを目的としています。

## 0-2 計画の位置づけ

本計画は、「第2次甲賀市総合計画（平成29年6月）」と「甲賀市公共施設等総合管理計画（平成29年7月）」を上位計画と位置付け、本市での公営住宅等の改善・更新に関する基本計画とします。

### ■計画の位置づけ



## 0-3 計画期間

2019年度（令和元年度）から2028年度（令和10年度）の10年間とし、計画の進捗状況や社会情勢の変化などに応じて概ね5年ごとに定期的に見直しを行うものとします。また、計画内容に変更があれば、適宜変更を行います。

# 第1章 公営住宅等ストックの状況

## 1-1 管理戸数の状況

### ポイント

- 本市が管理する公営住宅は、29 団地 501 戸あります。
- 地域別では、水口地域に多く立地しています。
- 計画期間内(令和 10 年度)に全体の約 65%の住戸が、耐用年数を経過します。
- 小規模世帯向け住戸とファミリー向け住戸は、およそ半数ずつを占めています。
- 古い住棟では整備水準の低い傾向となっています。

### (1) 種別・地域

- ・本計画の対象となる公営住宅は、29 団地 501 戸あります。
- ・地域別では、水口地域に 12 団地 214 戸、土山地域に 4 団地 40 戸、甲賀地域に 3 団地 54 戸、甲南地域に 3 団地 67 戸、信楽地域に 7 団地 126 戸の公営住宅を供給しています。

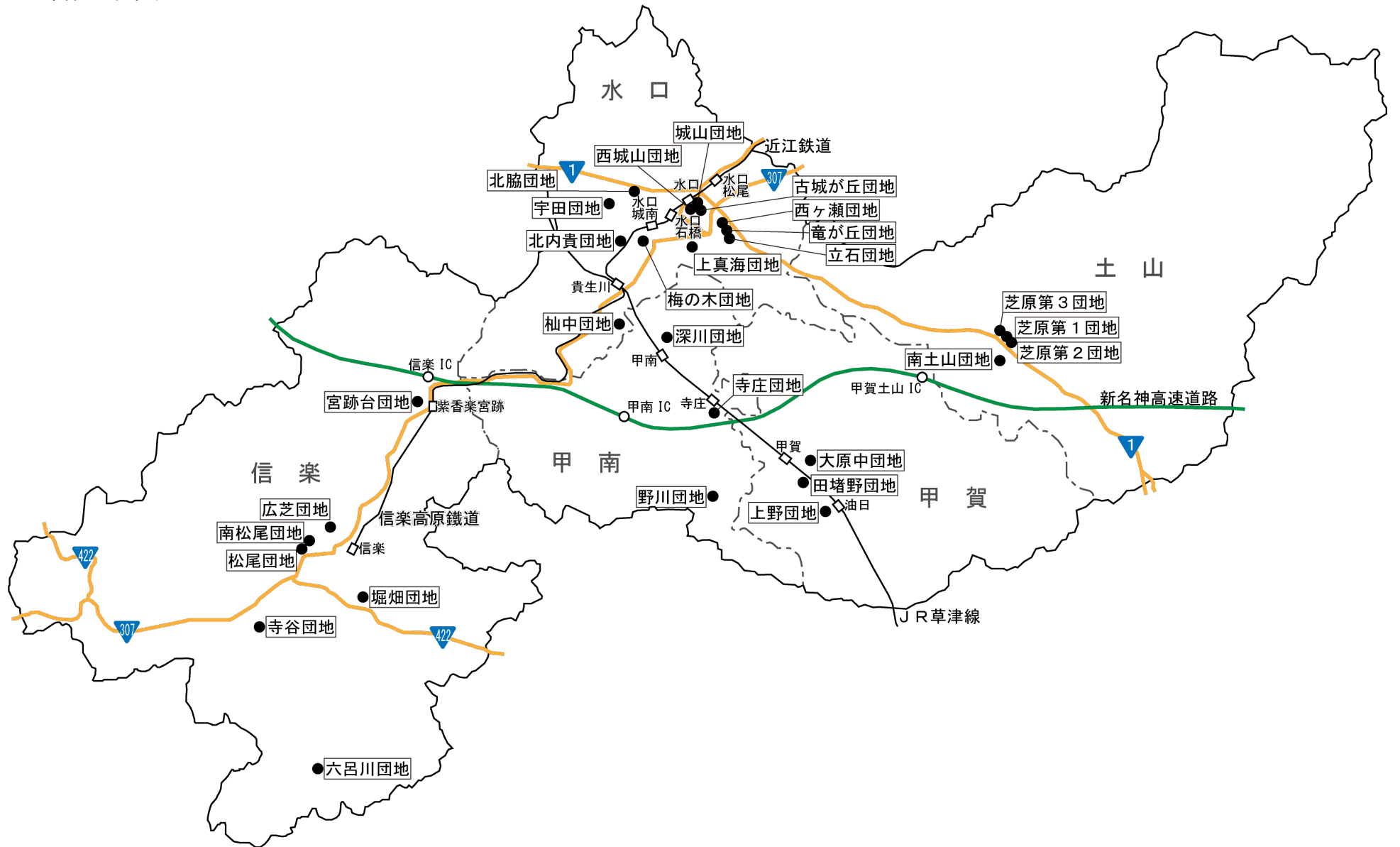
表一 種別・地域

平成 31 年 3 月末時点

地域	No.	団地名	種別	建設年度(西暦)	管理戸数	所在地
水口	1	城山	公営	1960～1961	9戸	水口町朝日が丘3番1号・19号・20号・28号
	2	西城山	公営	1961	13戸	水口町朝日が丘1番2号・3号・7号・8号・11号・13号・14号・19号・20号・22号
	3	立石	公営	1962～1963	3戸	水口町新城320番地、323番地
	4	竜が丘	公営	1992	12戸	水口町新城1424番地
	5	宇田	公営	1964～1968	23戸	水口町宇田175番地、190番地
	6	古城が丘	公営	1965	16戸	水口町古城が丘1番6号・15号・16号・17号
	7	西ヶ瀬	公営	1966～1977	14戸	水口町新城1183番地3、1185番地
	8	上真海	公営	1967	12戸	水口町水口6631番地
	9	北内貴	公営	1969	10戸	水口町北内貴770番地
	10	杣中	公営	1972～1973	30戸	水口町杣中73番地2、74番地2、83番地2
	11	北脇	公営	1974	10戸	水口町西林口1番74
	12	梅の木	公営	1975～1980	62戸	水口町水口6224番地、6225番地、6228番地、6229番地、6230番地1
土山	13	芝原第1	公営	1973	8戸	土山町北土山948番地
	14	芝原第2	公営	1974	12戸	土山町北土山948番地
	15	芝原第3	公営	1978	8戸	土山町北土山1078番地
	16	南土山	公営	1979	12戸	土山町南土山甲134番地
甲賀	17	上野	公営	1978	10戸	甲賀町上野1390番地1
	18	田堵野	公営	1979	10戸	甲賀町田堵野1077番地1
	19	大原中	公営	2002	34戸	甲賀町大原中1065番地9, 13, 14
甲南	20	寺庄	公営	2014	30戸	甲南町寺庄1456番地
	21	深川	公営	1967～1968	27戸	甲南町深川282番地
	22	野川	公営	1981	10戸	甲南町野川1318番地
信楽	23	広芝	公営	2002～2005	48戸	信楽町長野1384番地143, 147
	24	寺谷	公営	1953	2戸	信楽町小川1231番地
	25	宮跡台	公営	1999	12戸	信楽町牧1798番地12
	26	松尾	公営	1964	12戸	信楽町長野1423番地12
	27	南松尾	公営	1969	8戸	信楽町長野697番地34
	28	堀畑	公営	1973～1978	32戸	信楽町神山2517番地、2519番地1、2520番地、2521番地
	29	六呂川	公営	1977～1979	12戸	信楽町多羅尾972番地
合計					501戸	

注) 北脇団地は県営住宅と同敷地、同建物であり、うち 10 戸を市が管理しています。

■ 公営住宅位置図





・市内には、滋賀県が管理する住宅が3団地84戸供給されています。

表一 県が管理する公営住宅 平成31年3月末時点

団地名	構造階数	住棟・住戸
古城が丘	中耐3階	1棟24戸
北脇	中耐5階	1棟30戸
信楽	中耐5階	1棟30戸

注) 北脇団地は市が管理する公営住宅と同敷地、同建物であり、うち30戸を県が管理しています。

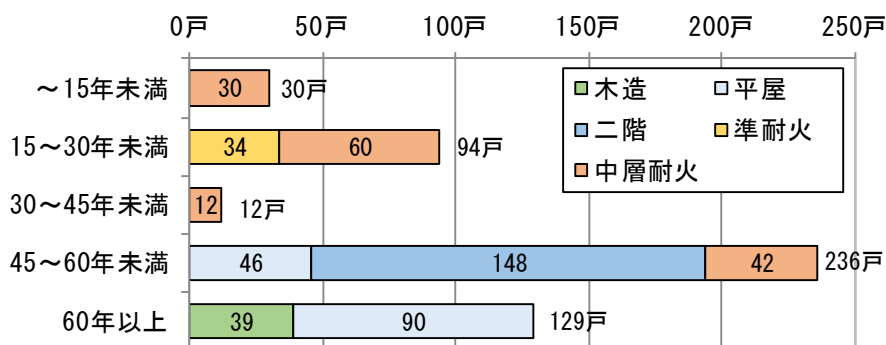
## (2) 構造・経過年数

- ・木造の全住戸（39戸、7.8%）が既に耐用年数（30年）を経過しています。
- ・簡易耐火構造の全住戸（平屋（136戸、27.1%）、二階（148戸、29.5%））が計画期間内（令和元年度～10年度）に耐用年数（30年、45年）を経過します。
- ・準耐火構造の全住戸（34戸、6.8%）は、計画期間内における経過年数が15～30年未満であり、耐用年数（45年）を経過する住棟はありません。
- ・耐火構造の全住戸（144戸、28.7%）は、最も古い住棟の計画期間内における経過年数が45～60年未満であり、耐用年数（70年）を経過する住棟はありません。
- ・以上のことから、計画期間内に耐用年数を経過する住戸は、木造・簡易耐火構造の全住戸（323戸、64.5%）となります。

表一 経過年数別・構造別の管理戸数（経過年数は2028年度時点）

経過年数	木造	簡易耐火		準耐火	耐火構造 中層	合計（割合）
		平屋	二階			
～15年未満	0戸	0戸	0戸	0戸	30戸	30戸（6.0%）
15～30年未満	0戸	0戸	0戸	34戸	60戸	94戸（18.8%）
30～45年未満	0戸	0戸	0戸	0戸	12戸	12戸（2.4%）
45～60年未満	0戸	46戸	148戸	0戸	42戸	236戸（47.1%）
60年以上	39戸	90戸	0戸	0戸	0戸	129戸（25.7%）
合計 （割合）	39戸 （7.8%）	136戸 （27.1%）	148戸 （29.5%）	34戸 （6.8%）	144戸 （28.7%）	501戸

図一 経過年数別・構造別の管理戸数（経過年数は2028年度時点）



表一 構造別の耐用年数

構造	木造・簡平	簡二・準耐火	耐火構造
耐用年数	30年	45年	70年

表一各団地の構造と耐用年数の経過状況

No.	団地名	構造	階数	棟番号	建設年度 (西暦)	管理 戸数	耐用年数の経過状況 (2028年度時点)			備考
							経過	1/2経過	1/2未満	
1	城山	木造	平屋	5, 17, 18	1960	3戸	3戸			募集停止
				19~22, 24, 25	1961	6戸	6戸			募集停止
2	西城山	木造	平屋	1, 3, 8~ 13, 16, 17, 19, 20, 22	1961	13戸	13戸			募集停止
3	立石	木造	平屋	4	1962	1戸	1戸			募集停止
				22, 23	1963	2戸	2戸			募集停止
4	竜が丘	中層耐火	3階	1	1992	12戸		12戸		
5	宇田	簡易耐火	平屋	5~8, 12~20	1964	13戸	13戸			募集停止
				21~28, 31, 32	1968	10戸	10戸			募集停止
6	古城が丘	簡易耐火	平屋	1~16	1965	16戸	16戸			募集停止
7	西ヶ瀬	簡易耐火	平屋	5~16	1966	12戸	12戸			募集停止
			2階	29, 30	1977	2戸	2戸			募集停止
8	上真海	簡易耐火	平屋	5~8, 13~20	1967	12戸	12戸			募集停止
9	北内貴	簡易耐火	平屋	1~10	1969	10戸	10戸			募集停止
10	杉中	簡易耐火	2階	1~18	1972	18戸	18戸			募集停止
				19~30	1973	12戸	12戸			募集停止
11	北脇	中層耐火	5階	1	1974	10戸		10戸		
12	梅の木	簡易耐火	2階	1, 2	1975	10戸	10戸			募集停止
				3, 4	1976	10戸	10戸			募集停止
				5, 6	1978	10戸	10戸			募集停止
		中層耐火	4階	7	1979	16戸		16戸		
				8	1980	16戸		16戸		
13	芝原第1	簡易耐火	平屋	21~28	1973	8戸	8戸			募集停止
14	芝原第2	簡易耐火	平屋	29~40	1974	12戸	12戸			募集停止
15	芝原第3	簡易耐火	2階	1~8	1978	8戸	8戸			募集停止
16	南土山	簡易耐火	2階	1~12	1979	12戸	12戸			募集停止
17	上野	簡易耐火	2階	1~10	1978	10戸	10戸			募集停止
18	田堵野	簡易耐火	2階	1~10	1979	10戸	10戸			募集停止
19	大原中	準耐火	2階	A, B, C	2002	34戸		34戸		
20	寺庄	中層耐火	3階	1	2014	30戸			30戸	
21	深川	簡易耐火	平屋	2~12	1967	11戸	11戸			募集停止
				13~28	1968	16戸	16戸			募集停止
22	野川	簡易耐火	2階	1~10	1981	10戸	10戸			募集停止
23	広芝	中層耐火	3階	1	2005	24戸			24戸	
			3階	2	2002	24戸			24戸	
24	寺谷	木造	平屋	1, 2	1953	2戸	2戸			募集停止
25	宮跡台	中層耐火	3階	1	1999	12戸			12戸	
26	松尾	木造	平屋	1~12	1964	12戸	12戸			募集停止
27	南松尾	簡易耐火	平屋	1~8	1969	8戸	8戸			募集停止
28	堀畑	簡易耐火	平屋	1~4	1973	4戸	4戸			募集停止
				5~8	1974	4戸	4戸			募集停止
			2階	9~14	1975	6戸	6戸			募集停止
				15~20	1976	6戸	6戸			募集停止
				21~26	1977	6戸	6戸			募集停止
27~32	1978	6戸	6戸			募集停止				
29	六呂川	簡易耐火	2階	1~4	1977	4戸	4戸			募集停止
				5~8	1978	4戸	4戸			募集停止
				9~12	1979	4戸	4戸			募集停止
						501戸	323戸 64.5%	88戸 17.6%	90戸 18.0%	

### (3) 耐震性

- ・昭和 56 年 5 月末以前の旧耐震基準に基づいて建設された耐火構造の住棟は、北脇、梅の木団地 7 号棟、8 号棟の計 3 棟が該当しています。梅の木団地（2 棟）は、既に耐震診断を実施しており、その結果、耐震性に問題はありません。北脇団地（1 棟）は、同住棟の県営部分において耐震診断が実施されており、その結果、耐震性に問題はないと判断されていることから、本市が管理する部分においても耐震性に問題はないと判断します。
- ・その他の準耐火構造・耐火構造の 5 団地住棟 8 棟（竜が丘、大原中、寺庄、広芝、宮跡台）は、新耐震基準に基づいて建設されていることから、耐震性に問題はありません。

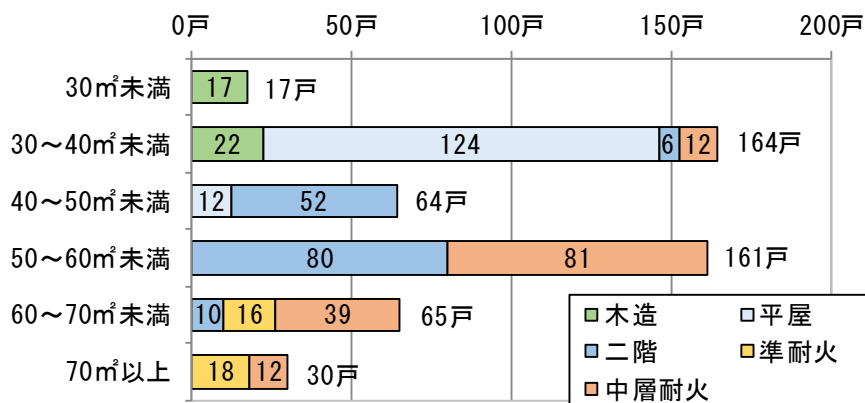
### (4) 住戸規模

- ・50 m<sup>2</sup>未満の小規模世帯向けストックは 245 戸（48.9%）、50 m<sup>2</sup>以上のファミリー向けのストックは 256 戸（51.1%）となっています。

表一住戸規模別・構造別の管理戸数（専用床面積）

	木造	簡易耐火		準耐火	耐火構造	合計（割合）
		平屋	二階		中層	
30m <sup>2</sup> 未満	17戸	0戸	0戸	0戸	0戸	17戸（3.4%）
30～40m <sup>2</sup> 未満	22戸	124戸	6戸	0戸	12戸	164戸（32.7%）
40～50m <sup>2</sup> 未満	0戸	12戸	52戸	0戸	0戸	64戸（12.8%）
50～60m <sup>2</sup> 未満	0戸	0戸	80戸	0戸	81戸	161戸（32.1%）
60～70m <sup>2</sup> 未満	0戸	0戸	10戸	16戸	39戸	65戸（13.0%）
70m <sup>2</sup> 以上	0戸	0戸	0戸	18戸	12戸	30戸（6.0%）
合計 （割合）	39戸 （7.8%）	136戸 （27.1%）	148戸 （29.5%）	34戸 （6.8%）	144戸 （28.7%）	501戸

図一住戸規模別・構造別の管理戸数（専用床面積）



表一公営住宅の基本諸元

平成31年3月末時点

No.	団地名	棟番号	構造	住棟形式	耐震性	専用床面積	間取り	戸数
1	城山	5, 19~22, 24, 25	木造	—		30~40㎡未満	3K	7戸
		17, 18		—		30㎡未満	2K	2戸
2	西城山	1, 3, 8~13, 16, 17, 19, 20, 22	木造	—		30㎡未満	2K	13戸
3	立石	4, 22, 23	木造	—		30~40㎡未満	2K	3戸
4	竜が丘	1	中層耐火	階段室型	あり	70~80㎡未満	3DK	12戸
5	宇田	5~8, 12~28, 31, 32	簡易耐火	—		30~40㎡未満	2DK	23戸
6	古城が丘	1~16	簡易耐火	—		30~40㎡未満	2DK	16戸
7	西ヶ瀬	5~16	簡易耐火	—		30~40㎡未満	2DK	12戸
		29, 30		—		40~50㎡未満	2DK	2戸
8	上真海	5~8, 13~20	簡易耐火	—		30~40㎡未満	2DK	12戸
9	北内貴	1~10	簡易耐火	—		30~40㎡未満	2DK	10戸
10	杣中	1~12, 19~30	簡易耐火	—		40~50㎡未満	2DK	24戸
		13~18		—		30~40㎡未満	2DK	6戸
11	北脇	1	中層耐火	階段室型	あり	50~60㎡未満	3DK	10戸
12	梅の木	1~4	簡易耐火	—		40~50㎡未満	2DK	20戸
		5, 6		—		50~60㎡未満	3DK	10戸
		7, 8	中層耐火	階段室型	あり	50~60㎡未満	3DK	32戸
13	芝原第1	21~28	簡易耐火	—		30~40㎡未満	2DK	8戸
14	芝原第2	29~40	簡易耐火	—		40~50㎡未満	3DK	12戸
15	芝原第3	1~8	簡易耐火	—		50~60㎡未満	3DK	8戸
16	南土山	1~12	簡易耐火	—		50~60㎡未満	3DK	12戸
17	上野	1~10	簡易耐火	—		50~60㎡未満	3DK	10戸
18	田堵野	1~10	簡易耐火	—		50~60㎡未満	3DK	10戸
19	大原中	A	準耐火	片廊下型	あり	60~70㎡未満	2DK	4戸
						70~80㎡未満	3DK	6戸
		B		片廊下型	あり	60~70㎡未満	2DK	10戸
						70~80㎡未満	3DK	4戸
		C		片廊下型	あり	60~70㎡未満	2DK	2戸
						70~80㎡未満	3DK	8戸
20	寺庄	1	中層耐火	片廊下型	あり	30~40㎡未満	1DK	12戸
						50~60㎡未満	2DK	18戸
21	深川	2~28	簡易耐火	—		30~40㎡未満	2K	27戸
22	野川	1~10	簡易耐火	—		60~70㎡未満	3K	10戸
23	広芝	1	中層耐火	片廊下型	あり	50~60㎡未満	2DK	9戸
						60~70㎡未満	3DK	15戸
		2		片廊下型	あり	50~60㎡未満	2DK	9戸
						60~70㎡未満	3DK	15戸
24	寺谷	1, 2	木造	—		30㎡未満	2DK	2戸
25	宮跡台	1	中層耐火	階段室型	あり	50~60㎡未満	2DK	3戸
						60~70㎡未満	3DK	9戸
26	松尾	1~12	木造	—		30~40㎡未満	2DK	12戸
27	南松尾	1~8	簡易耐火	—		30~40㎡未満	2DK	8戸
28	堀畑	1~8	簡易耐火	—		30~40㎡未満	2K	8戸
		9~14		—		40~50㎡未満	3DK	6戸
		15~32		—		50~60㎡未満	3DK	18戸
29	六呂川	1~12	簡易耐火	—		50~60㎡未満	3DK	12戸
								501戸

(5) 設備水準

- ・建設年度の古い住宅を中心に、整備水準の低い傾向となっています。

①浴室、浴槽

- ・浴室は、全団地で整備しています。
- ・浴槽は、竜が丘、大原中、寺庄、広芝、宮跡台団地では設置していますが、その他の団地では入居者の持込となっています。

②3点給湯方式、給湯器等

- ・3点給湯方式は、竜が丘、大原中、寺庄、広芝、宮跡台団地で整備しています。
- ・電気温水器は、寺庄、広芝団地の全戸と大原中、宮跡台団地の一部で設置しています。

③高齢者・障がい者対応

- ・大原中、寺庄、広芝、宮跡台団地の一部では、高齢者及び障がい者対応の住戸を整備しています。

④エレベーター

- ・3階建以上の住棟のうち、中層耐火構造の2団地（寺庄、広芝）で設置しています。

⑤その他施設

- ・駐車場は、竜が丘、大原中、寺庄、広芝、宮跡台団地で整備しています。
- ・集会所は、竜が丘、西ヶ瀬、梅の木、大原中、堀畑、六呂川団地で整備しています。

表一 主な設備【凡例 ○：有 ×：無 -：対象外】

平成31年3月末時点

No.	団地名	浴室	浴槽	3点給湯	電気温水器	高齢者・障がい者対応	E V	駐車場	駐輪場	集会場	児童遊園	住戸外物置
1	城山	○	×	×	×	×	—	×	×	×	×	×
2	西城山	○	×	×	×	×	—	×	×	×	×	×
3	立石	○	×	×	×	×	—	×	×	×	×	×
4	竜が丘	○	○	○	×	×	×	○	○	○	○	×
5	宇田	○	×	×	×	×	—	×	×	×	×	×
6	古城が丘	○	×	×	×	×	—	×	×	×	×	×
7	西ヶ瀬	○	×	×	×	×	—	×	×	○	×	×
8	上真海	○	×	×	×	×	—	×	×	×	×	×
9	北内貴	○	×	×	×	×	—	×	×	×	×	×
10	杉中	○	×	×	×	×	—	×	×	×	×	×
11	北脇	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
12	梅の木	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×
13	芝原第1	○	×	×	×	×	—	×	×	×	×	×
14	芝原第2	○	×	×	×	×	—	×	×	×	×	×
15	芝原第3	○	×	×	×	×	—	×	×	×	○	×
16	南土山	○	×	×	×	×	—	×	×	×	○	×
17	上野	○	×	×	×	×	—	×	×	×	×	×
18	田堵野	○	×	×	×	×	—	×	×	×	×	×
19	大原中	○	○	○	○(3戸)	○(一部)	—	○	○	○	○	○
20	寺庄	○	○	○	○	○(一部)	○	○	○	×	×	○
21	深川	○	×	×	×	×	—	×	×	×	×	×
22	野川	○	×	×	×	×	—	×	×	×	×	×
23	広芝	○	○	○	○	○(一部)	○	○	○	×	○	○
24	寺谷	○	×	×	×	×	—	×	×	×	×	×
25	宮跡台	○	○	○	○(1戸)	○(一部)	×	○	○	×	×	○
26	松尾	○	×	×	×	×	—	×	×	×	×	×
27	南松尾	○	×	×	×	×	—	×	×	×	○	×
28	堀畑	○	×	×	×	×	—	×	×	○	×	×
29	六呂川	○	×	×	×	×	—	×	×	○	○	×

## 1-2 入居者の状況

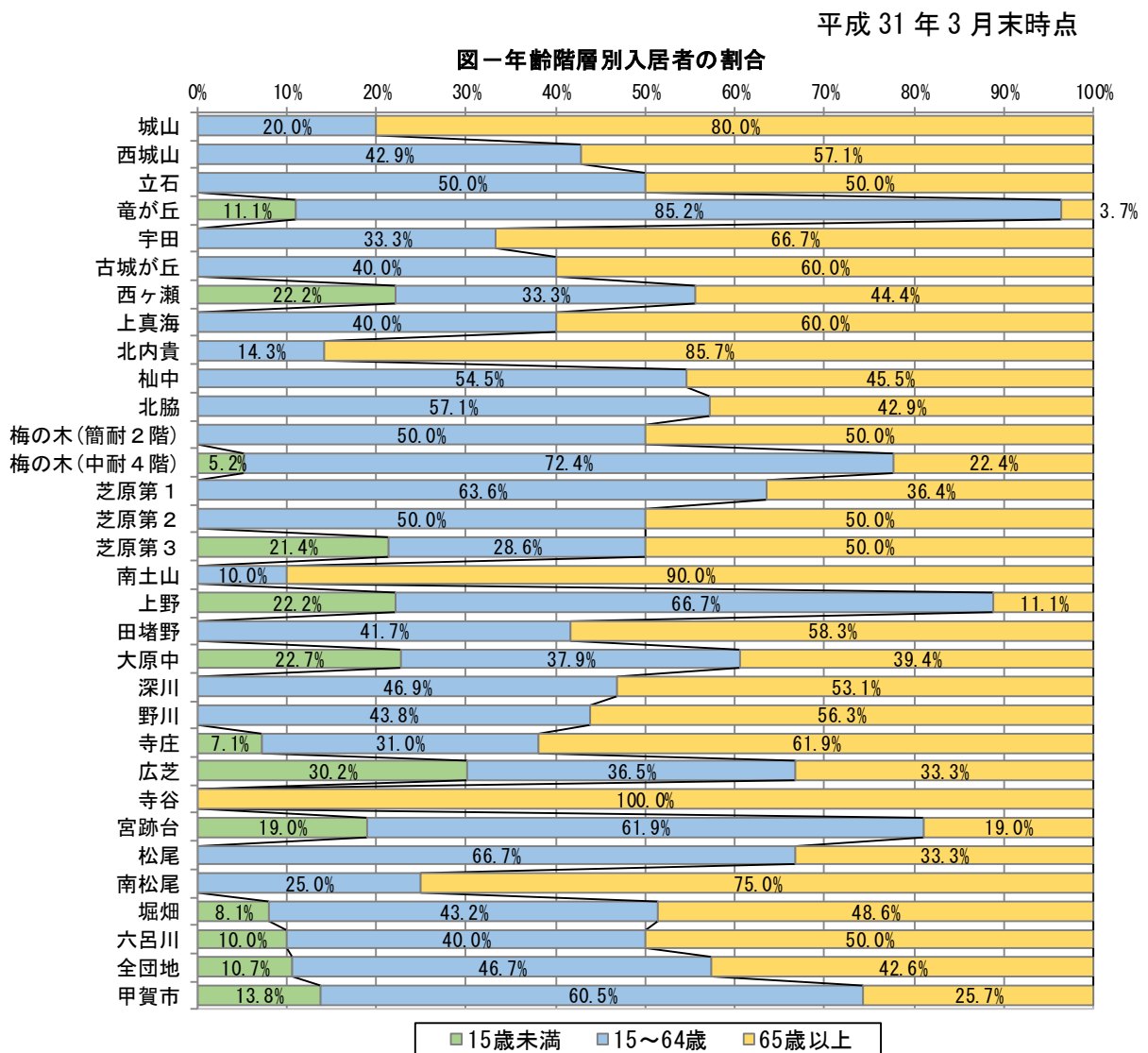
### ポイント

- 本市全体の年齢構成と比較すると、高齢化率が高い傾向となっています。
- 単身世帯（1人世帯）が全体の約5割を占めています。
- 1～3人の小規模な世帯が全体の約9割を占めています。
- 高齢者のみで構成される世帯が全体の約5割を占めています。
- 入居期間が30年以上の世帯が最も多く、全体の約3割を占めています。
- 約3/4が収入分位※1に該当しており、困窮度の高い方の割合が高くなっています。

※) 収入分位とは、全世帯を収入の低い順に並べたとき、各世帯の収入順位が下から何%に位置しているかを示す数値。公営住宅等の入居収入基準は、世帯の収入分位に基づき設定。

### (1) 年齢階層別入居者の割合

- ・公営住宅の入居者の年齢構成は、15歳未満が10.7%、15～64歳が46.7%、65歳以上が42.6%となっており、本市全体の年齢構成（15歳未満13.8%、15～64歳60.5%、65歳以上25.7%）と比較すると、高齢化率が高い傾向となっています。

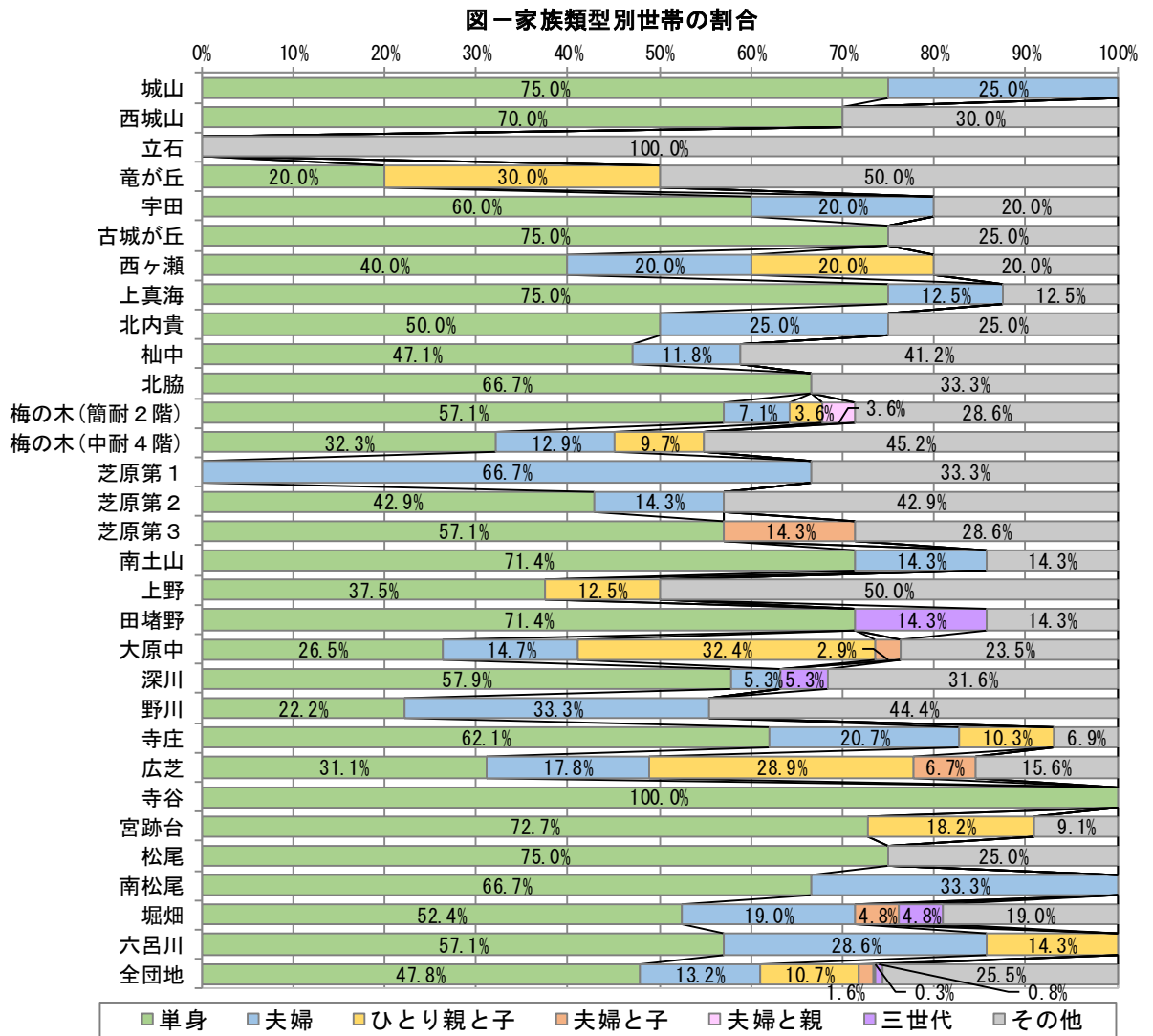


注) 割合の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、100%にならない場合がある。

(2) 家族類型別世帯の割合

- ・ 公営住宅の入居世帯は、「単身世帯 (47.8%)」が最も多く、次いで「その他 (25.5%)」、「夫婦 (13.2%)」、「ひとり親と子 (10.7%)」となっています。
- ・ その他の世帯は、18歳未満の子どもを含まない世帯が該当します。

平成 31 年 3 月末時点



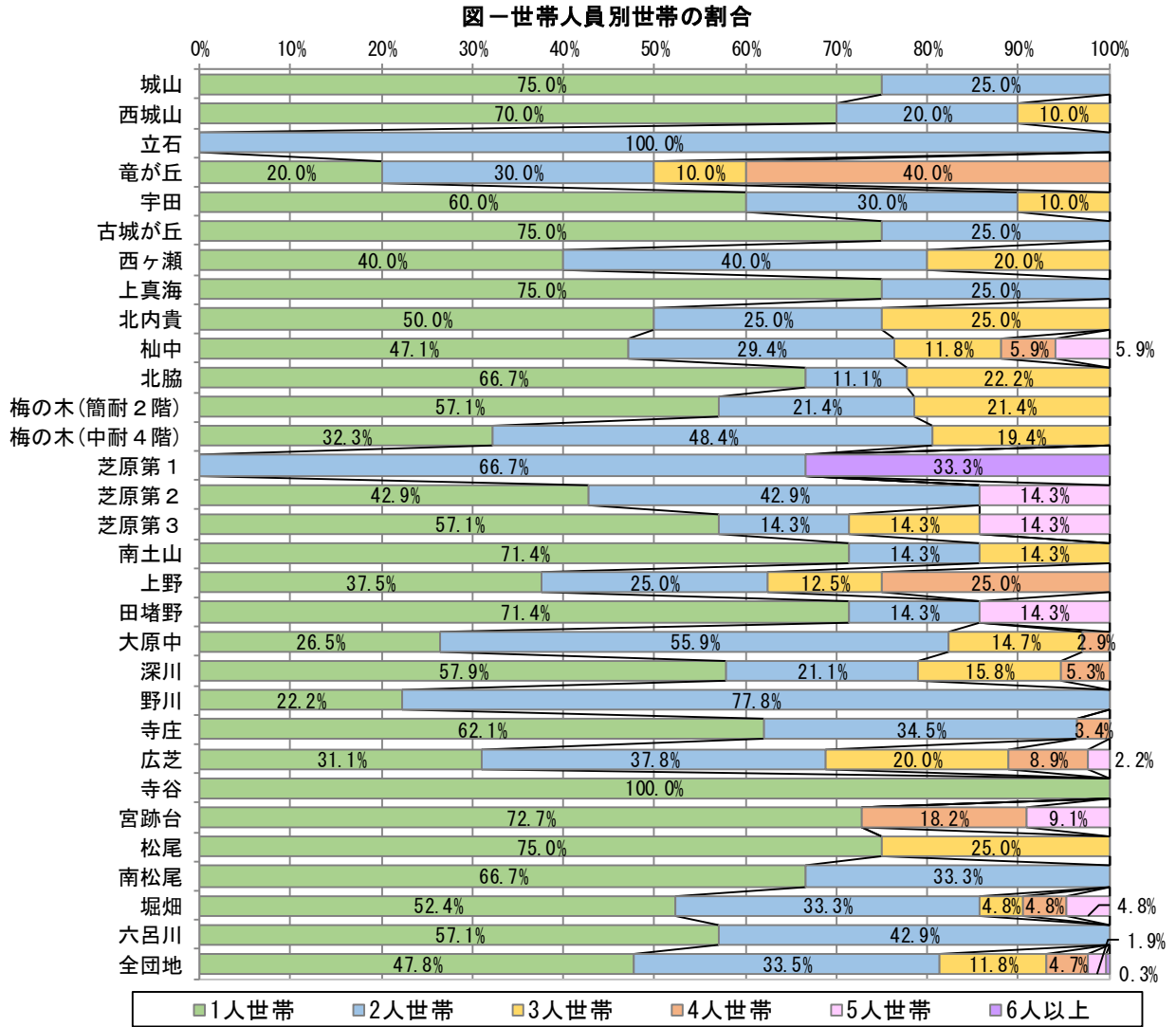
注) 割合の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、100%にならない場合がある。

注) 子は、18歳未満とする。

(3) 世帯人員別世帯の割合

- ・ 公営住宅の入居世帯は、「1人世帯 (47.8%)」が最も多く、次いで「2人世帯 (33.5%)」、「3人世帯 (11.8%)」となっており、1～3人の小規模な世帯が全体の9割以上を占めています。

平成31年3月末時点



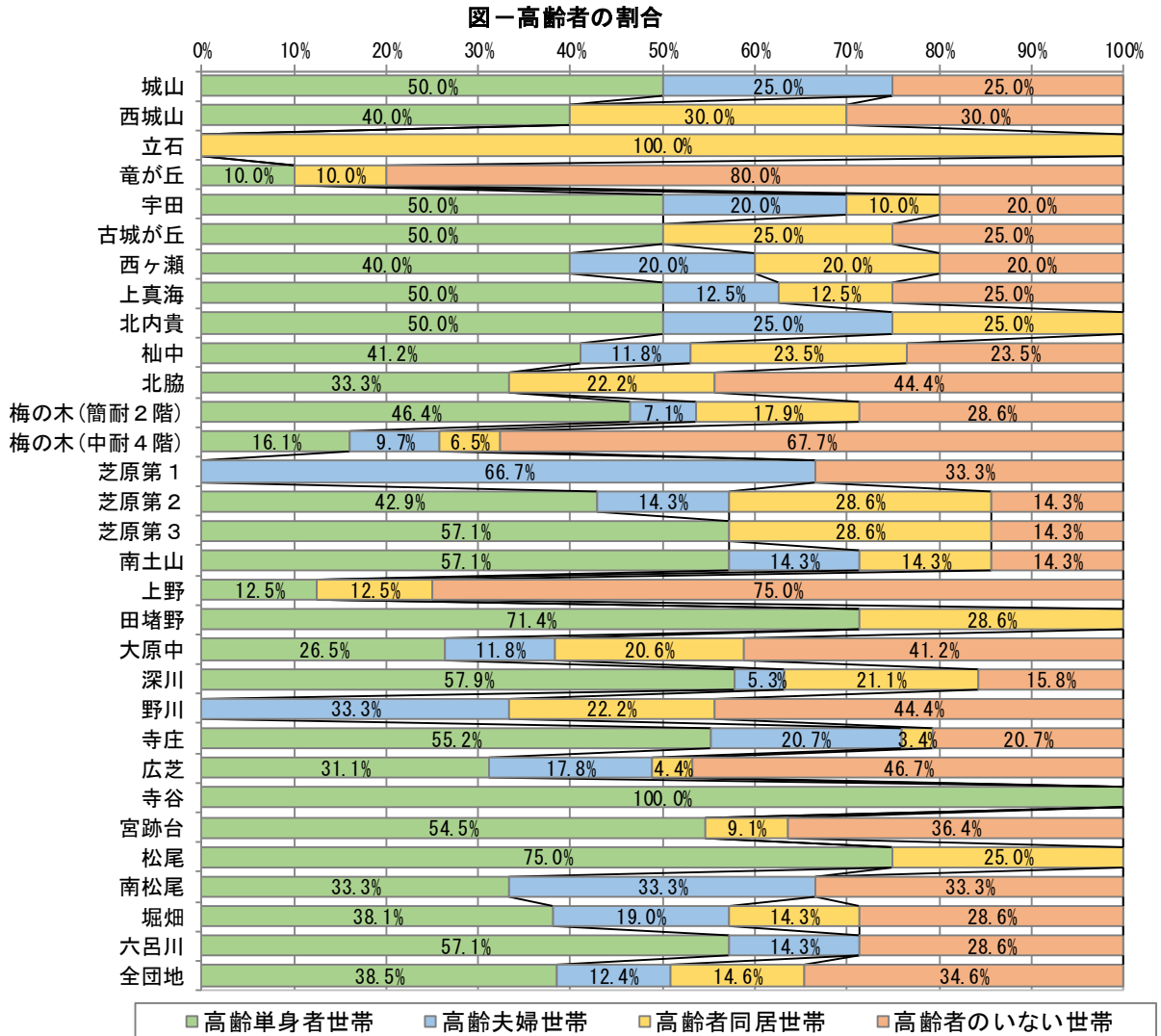
注) 割合の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、100%にならない場合がある。



(4) 高齢者の割合

- ・ 公営住宅の入居世帯は、「高齢者単身世帯 (38.4%)」が最も多く、「高齢者夫婦世帯 (12.4%)」とあわせた高齢者のみで構成される世帯は、全体の約5割を占めています。

平成 31 年 3 月末時点



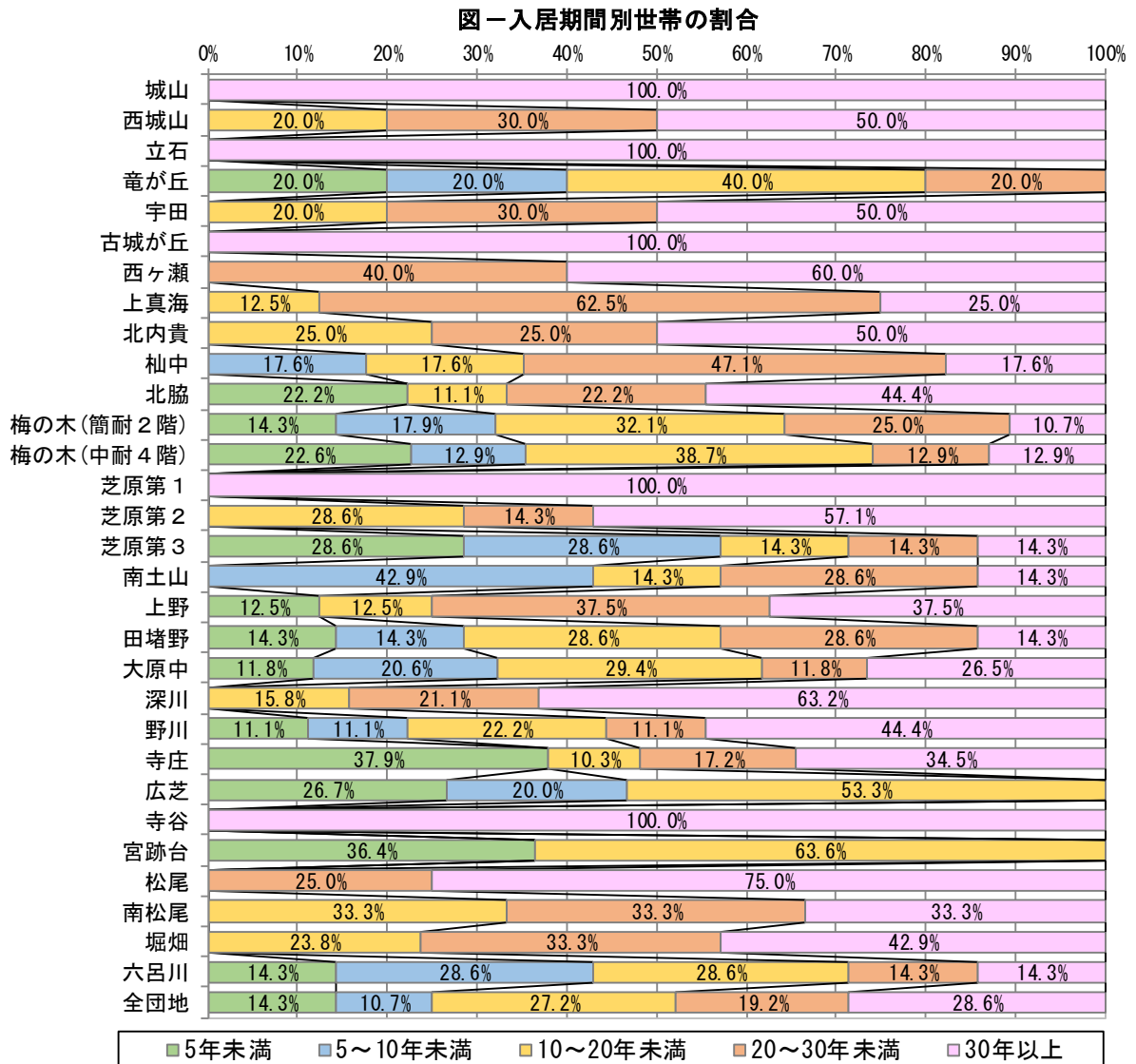
注) 割合の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、100%にならない場合がある。

- 注) 高齢者単身世帯とは、65歳以上の単身(1人)世帯。
- 高齢者夫婦世帯とは、夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみ(2人)世帯。
- 高齢者同居世帯とは、65歳以上の高齢者と同居する世帯。

(5) 入居期間別世帯の割合

- ・ 公営住宅の入居世帯は、入居期間が「30年以上(28.6%)」が最も多くなっており、次いで「10～20年未満(27.2%)」、「20～30年未満(19.2%)」となっています。
- ・ 団地別では、竜が丘、梅の木、芝原第3、南土山、寺庄、広芝、宮跡台、六呂川で入居期間が短い傾向となっています。

平成31年3月末時点



注) 割合の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、100%にならない場合がある。

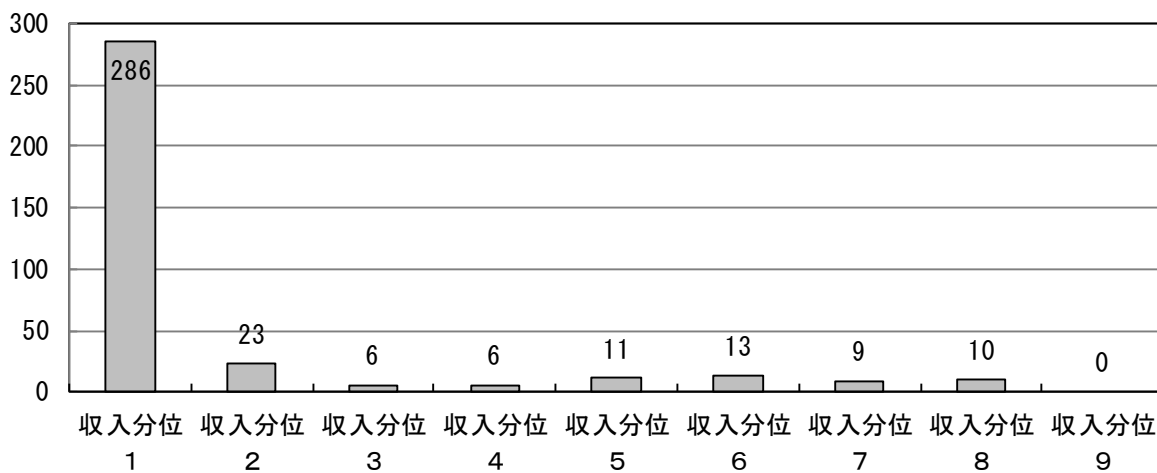
### 1-3 入居者の収入状況、収入超過者等の状況

#### (1) 入居者の収入状況、収入超過者等の状況

- ・平成31年3月末時点で、公営住宅の入居者の78.6%（286世帯）が収入分位1に該当しており、困窮度の高い方の割合が高くなっています。
- ・収入超過者は39世帯、高額所得者は該当なしとなっています。

平成31年3月末時点

(世帯)



表一 収入分位別の入居者数

		収入分位									合計
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
本来階層	本来入居者	82	12	3	5	—	—	—	—	—	102
	収入超過者	—	—	—	—	9	11	7	8	0	35
	合計	82	12	3	5	9	11	7	8	0	137
裁量階層	裁量入居者	204	11	3	1	2	2	—	—	—	223
	収入超過者	—	—	—	—	—	—	2	2	0	4
	合計	204	11	3	1	2	2	2	2	0	227
合計		286	23	6	6	11	13	9	10	0	364

表一 収入超過者・高額所得者の基準

分類	定義	収入月額
収入超過者	公営住宅に引き続き3年以上入居し、政令月収 <sup>※</sup> を超える者	本来入居者：158,001円以上 裁量入居者：214,001円以上
高額所得者	公営住宅に引き続き5年以上入居し、最近2年間引き続き政令月収を超える者	313,001円以上

※) 政令月収とは、入居しようとする家族全員の年間総所得から扶養控除額などを差し引いた後の額を12か月で割った額。

#### (2) 収入超過者に対する取組状況

- ・収入超過者に対しては、次年度家賃決定通知とあわせて収入超過認定通知書を郵送し、住戸の明渡し努力義務が発生している旨を通知しています。

## 1-4 空き家の状況

### ポイント

- 公営住宅の空き家（募集停止を除く）は、9戸（5.1%）となっています。
- 近年の応募倍率は、多くの団地で1.0倍を下回っています。

### (1) 空き家の状況

- ・公営住宅の空き家（募集停止中の住棟を除く）は、平成31年3月末時点で9戸と、募集対象戸数の5.1%を占めています。

表一 空き家の状況

平成31年3月末時点

No.	団地名	構造	棟番号	管理戸数	入居戸数	空き家戸数	空き家率	備考
1	城山	木造	5, 17, 18	3戸	1戸	2戸	66.7%	募集停止
			19~22, 24, 25	6戸	3戸	3戸	50.0%	募集停止
2	西城山	木造	1, 3, 8~13, 16, 17, 19, 20, 22	13戸	10戸	3戸	23.1%	募集停止
3	立石	木造	4	1戸	1戸	0戸	0.0%	募集停止
			22, 23	2戸	1戸	1戸	50.0%	募集停止
4	竜が丘	中層耐火	1	12戸	10戸	2戸	16.7%	
5	宇田	簡易耐火	5~8, 12~20	13戸	5戸	8戸	61.5%	募集停止
			21~28, 31, 32	10戸	5戸	5戸	50.0%	募集停止
6	古城が丘	簡易耐火	1~16	16戸	4戸	12戸	75.0%	募集停止
7	西ヶ瀬	簡易耐火	5~16	12戸	3戸	9戸	75.0%	募集停止
			29, 30	2戸	2戸	0戸	0.0%	募集停止
8	上真海	簡易耐火	5~8, 13~20	12戸	8戸	4戸	33.3%	募集停止
9	北内貴	簡易耐火	1~10	10戸	4戸	6戸	60.0%	募集停止
10	杉中	簡易耐火	1~18	18戸	10戸	8戸	44.4%	募集停止
			19~30	12戸	7戸	5戸	41.7%	募集停止
11	北脇	中層耐火	1	10戸	9戸	1戸	10.0%	
12	梅の木	簡易耐火	1, 2	10戸	10戸	0戸	0.0%	募集停止
			3, 4	10戸	9戸	1戸	10.0%	募集停止
			5, 6	10戸	9戸	1戸	10.0%	募集停止
		中層耐火	7	16戸	15戸	1戸	6.3%	
			8	16戸	16戸	0戸	0.0%	
13	芝原第1	簡易耐火	21~28	8戸	3戸	5戸	62.5%	募集停止
14	芝原第2	簡易耐火	29~40	12戸	7戸	5戸	41.7%	募集停止
15	芝原第3	簡易耐火	1~8	8戸	7戸	1戸	12.5%	募集停止
16	南土山	簡易耐火	1~12	12戸	7戸	5戸	41.7%	募集停止
17	上野	簡易耐火	1~10	10戸	8戸	2戸	20.0%	募集停止
18	田堵野	簡易耐火	1~10	10戸	7戸	3戸	30.0%	募集停止
19	大原中	準耐火	A, B, C	34戸	34戸	0戸	0.0%	
20	寺庄	中層耐火	1	30戸	29戸	1戸	3.3%	
21	深川	簡易耐火	2~12	11戸	8戸	3戸	27.3%	募集停止
			13~28	16戸	11戸	5戸	31.3%	募集停止
22	野川	簡易耐火	1~10	10戸	9戸	1戸	10.0%	募集停止
23	広芝	中層耐火	1	24戸	23戸	1戸	4.2%	
			2	24戸	22戸	2戸	8.3%	
24	寺谷	木造	1, 2	2戸	1戸	1戸	50.0%	募集停止
25	宮跡台	中層耐火	1	12戸	11戸	1戸	8.3%	
26	松尾	木造	1~12	12戸	4戸	8戸	66.7%	募集停止
27	南松尾	簡易耐火	1~8	8戸	3戸	5戸	62.5%	募集停止
28	堀畑	簡易耐火	1~4	4戸	2戸	2戸	50.0%	募集停止
			5~8	4戸	2戸	2戸	50.0%	募集停止
			9~14	6戸	5戸	1戸	16.7%	募集停止
			15~20	6戸	3戸	3戸	50.0%	募集停止
			21~26	6戸	4戸	2戸	33.3%	募集停止
27~32	6戸	5戸	1戸	16.7%	募集停止			
29	六呂川	簡易耐火	1~4	4戸	3戸	1戸	25.0%	募集停止
			5~8	4戸	2戸	2戸	50.0%	募集停止
			9~12	4戸	2戸	2戸	50.0%	募集停止
合計			管理戸数	501戸	364戸	137戸	27.3%	
			募集対象戸数	178戸	169戸	9戸	5.1%	

(2) 募集・応募状況

- ・近年の応募倍率は、一部の団地では高くなっていますが、多くの団地では 1.0 倍を下回っています。

表一募集・応募状況

団地		H26	H27	H28	H29	H30
竜が丘	募集戸数	1戸	2戸	0戸	0戸	0戸
	申請者数	11件	4件	0件	0件	0件
	倍率	11.0倍	2.0倍	—	—	—
北脇	募集戸数	0戸	0戸	1戸	0戸	0戸
	申請者数	0件	0件	5件	0件	0件
	倍率	—	—	5.0倍	—	—
梅の木 (簡耐)	募集戸数	2戸	4戸	2戸	0戸	
	申請者数	23件	17件	6件	0件	
	倍率	11.5倍	4.3倍	3.0倍	—	
梅の木 (中耐)	募集戸数	2戸	6戸	4戸	1戸	1戸
	申請者数	6件	5件	4件	0件	1件
	倍率	3.0倍	0.8倍	1.0倍	0.0倍	1.0倍
芝原 第3	募集戸数	1戸	1戸	0戸	0戸	
	申請者数	4件	1件	0件	0件	
	倍率	4.0倍	1.0倍	—	—	
南土山	募集戸数	0戸	0戸	4戸	2戸	
	申請者数	0件	0件	3件	1件	
	倍率	—	—	0.8倍	0.5倍	
上野	募集戸数	0戸	1戸	2戸	1戸	
	申請者数	0件	3件	1件	0件	
	倍率	—	3.0倍	0.5倍	0.0倍	
田堵野	募集戸数	2戸	5戸	3戸	2戸	
	申請者数	4件	3件	1件	1件	
	倍率	2.0倍	0.6倍	0.3倍	0.5倍	
大原中	募集戸数	1戸	0戸	1戸	3戸	1戸
	申請者数	1件	0件	2件	2件	1件
	倍率	1.0倍	—	2.0倍	0.7倍	1.0倍
野川	募集戸数	1戸	0戸	0戸	0戸	
	申請者数	0件	0件	0件	0件	
	倍率	0.0倍	—	—	—	
寺庄	募集戸数		14戸	0戸	0戸	2戸
	申請者数		43件	0件	0件	5件
	倍率		3.1倍	—	—	2.5倍
広芝	募集戸数	0戸	3戸	8戸	12戸	3戸
	申請者数	0件	3件	7件	3件	2件
	倍率	—	1.0倍	0.9倍	0.3倍	0.7倍
宮跡台	募集戸数	2戸	3戸	7戸	6戸	4戸
	申請者数	0件	2件	4件	1件	2件
	倍率	0.0倍	0.7倍	0.6倍	0.2倍	0.5倍
堀畑	募集戸数	0戸	3戸	3戸	0戸	
	申請者数	0件	0件	0件	0件	
	倍率	—	0.0倍	0.0倍	—	
六呂川	募集戸数	1戸	3戸	3戸	0戸	
	申請者数	1件	0件	0件	0件	
	倍率	1.0倍	0.0倍	0.0倍	—	
合計	募集戸数	13戸	45戸	38戸	27戸	11戸
	申請者数	50件	81件	33件	8件	11件
	倍率	3.8倍	1.8倍	0.9倍	0.3倍	1.0倍

注) 過去5年間に募集のあった団地のみを掲載。

## 1-5 改善、修繕履歴

- ・問題が発生した際には迅速に修繕するとともに、空き家修繕とあわせて予防保全的な修繕を実施することにより、各団地を適切に維持管理しています。

### ■主な改善、修繕履歴一覧

実施年度	【団地住棟名】事業
H21	
H22	【大原中】地デジ対応改修
H23	【竜が丘・梅の木・田堵野・深川】地デジ対応改修、【宮跡台】防犯灯
H24	【竜が丘】防犯灯、【梅の木】屋上防水
H25	【北脇】屋上防水、電気設備改修、【梅の木】防犯灯、【寺庄】建替新築
H26	【寺庄】建替新築
H27	
H28	【梅の木7号棟】外壁塗装・屋上防水
H29	
H30	【梅の木8号棟】外壁塗装・屋上防水、【広芝】電気温水器(更新)

## 第2章 長寿命化に関する基本方針

### 2-1 ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

#### (1) 現状把握の方針

各種設備の保守点検はもとより、定期点検（建築基準法第12条に規定される法定点検と同様の点検）を行って現状の把握に努めます。

定期点検の項目の他に日常的に保守点検を実施することが望ましい部位（屋外の工作物や金物類等）に対しては、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年度8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則った日常点検を行います。

また、劣化の進行が住宅の大規模な修繕や改善、更新に繋がらない住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空室発生時の際の点検により、劣化状況の早期発見に努めます。

分類	点検箇所	点検方針
保守点検対象箇所	・エレベーター ・消防設備 等	・法令等に基づき、定期的な保守点検、交換を実施します。
定期点検対象箇所	・屋上 ・外壁 ・給排水管 ・共用部分 等	・建築基準法第12条に規定される法定点検と同様の点検を行います。
日常点検対象箇所	・屋外の工作物 ・金物類 等 ・住戸内各部	・公営住宅等日常点検マニュアル（耐火準耐火構造編・木造編）に則った点検を行います。 ・住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空室発生時の際の点検を行います。

## (2) 管理履歴データに関する方針

団地・住棟を適切に維持管理して長寿命化を図るためには、ストックに関する情報を適切に管理し、長寿命化のための中長期的な修繕計画の基礎にすることが重要となります。

また、公営住宅の管理を円滑に進めていく上でも、建物の現状や修繕・改善履歴データを一元的に管理し、最新のデータに更新して、必要に応じて検索・閲覧できるよう、電子データとして管理することが望ましいと考えます。

以上のことを踏まえ、引き続き公営住宅に関する管理履歴のデータベースを構築するために、次のような取組を実施します。

- ・管理する公営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理します。
- ・公営住宅の住棟単位の修繕内容をデータ化し、随時履歴を確認できる仕組みにします。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、日常点検や定期点検、計画修繕などの実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・経常修繕など、緊急対応的な点検・修繕・改善を実施した場合は、その都度、対応した結果を管理履歴データに反映します。

## 2-2 長寿命化とライフサイクルコストの縮減に関する方針

長寿命化およびライフサイクルコスト<sup>※1</sup>の縮減を図るため、次のような取組を実施します。

- ・予防保全<sup>※2</sup>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。
- ・仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長等によってライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・修繕標準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等を未然に防ぐと共に、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

※1) ライフサイクルコストとは、本計画においては、公営住宅等を建設してから、改善・修繕を行い、最後に除却されるまでに必要となる費用の合計。

※2) 予防保全とは、修繕周期等を踏まえ計画的に適切な修繕等を行い維持管理する方法。建物の劣化による事故等の未然防止や修繕等の効率的な実施が期待される。



## 第3章 長寿命化を図るべき公営住宅等の検討

### 3-1 計画の対象

本計画に位置付ける対象物は、本市が管理する公営住宅、並びに集会所などの共同施設を対象とします。

### 3-2 事業手法選定の基本的な考え方

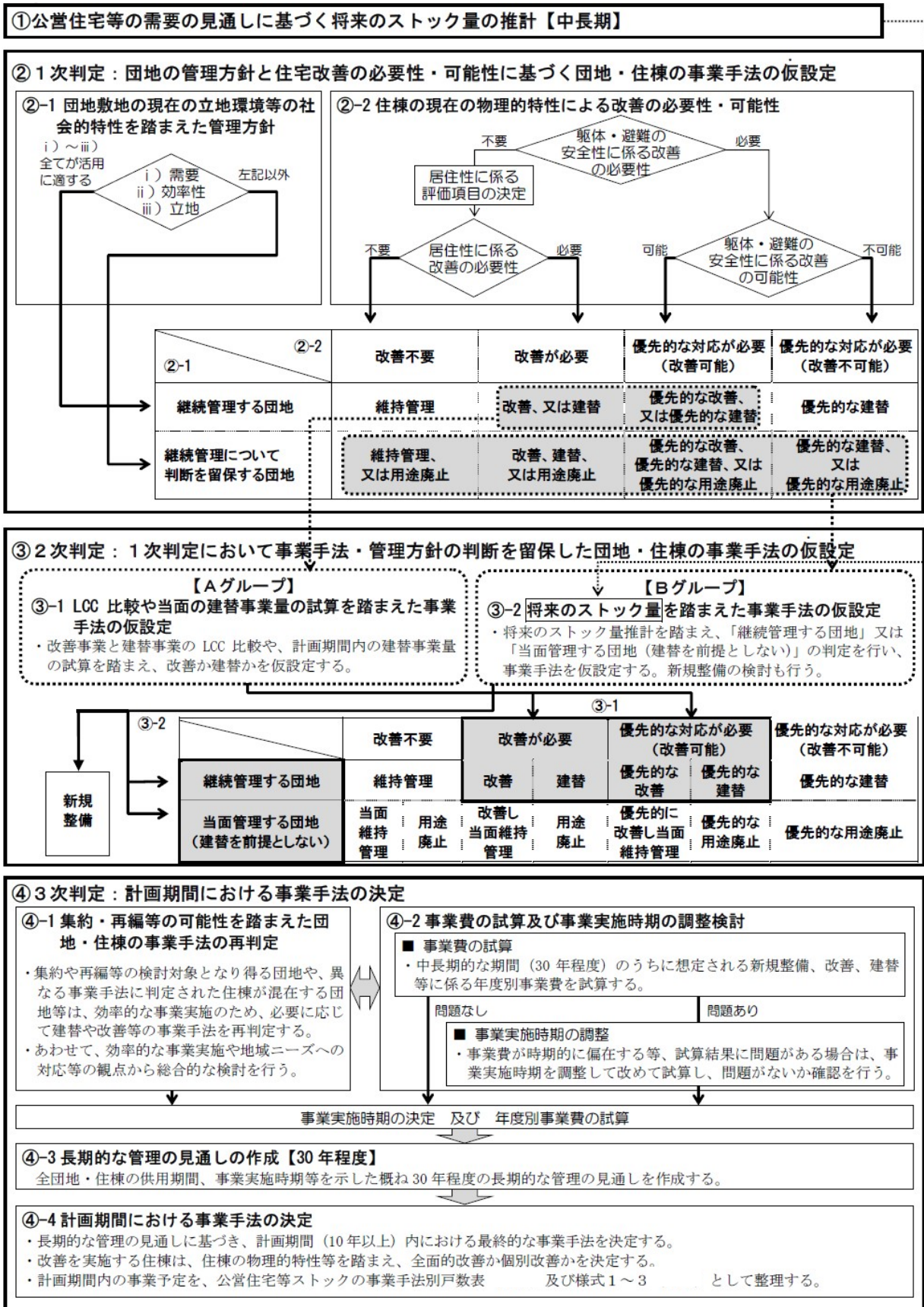
#### (1) ストックの事業手法

以下の事業手法の中から、各団地・住棟の実情に応じて最も適切なものを選定します。

	内容			
建替え	公営住宅を除去し、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するもの。(用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設するいわゆる非現地建替えを含む。)			
用途廃止	公営住宅、並びに集会所などの共同施設としての用途を廃止するもの			
全面的改善	<p>全面的改善事業は、少なくとも次に掲げる改善を行うものとする。(概ね 10 年以内の期間で、段階的に実施されるものを含む。)</p> <p>一 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの</p> <p>二 共用部分改善で福祉対応型(4階以上の住棟でエレベーターの設置されていないものにあつては、エレベーターの設置を含む。ただし、団地単位で全面的改善事業を行う場合で、その一部の住棟について敷地条件、建築規制その他のやむを得ない理由により設置が困難であると認められる場合はこの限りではない。)及び安全性確保型(最適改善手法評価により安全性が確保されていると認められている場合を除く。)を行うもの</p> <p>三 屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの</p>			
個別改善	公営住宅の質を向上させるために行う次の改善			
		住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
	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>電気容量のアップ</li> <li>外壁等の断熱</li> </ul> 等	<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> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>雨水貯留施設の設置</li> <li>集会所の整備・増改築</li> <li>児童遊園の整備</li> </ul> 等
	福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>住戸内部の段差解消</li> <li>浴室、便所等への手摺設置</li> <li>浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>高齢者対応建具の設置</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>廊下、階段の手摺設置</li> <li>中層 EV の設置・機能向上</li> <li>段差の解消</li> <li>視聴覚障害者対策</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外階段の手摺設置</li> <li>屋外通路等の幅員確保</li> <li>スロープの設置</li> <li>電線の地中化</li> </ul> 等
	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>住宅用防災警報器の設置</li> <li>アスベストの除去</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震改修</li> <li>外壁落下防止改修</li> <li>防火区画</li> <li>避難設備の設置</li> </ul> 等	<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、照明設備等の整備</li> <li>屋外設備の耐震性向上</li> </ul> 等
長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>浴室の防水性向上</li> <li>内壁の断熱性、耐久性向上</li> <li>配管の耐久性向上</li> </ul> 等	<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</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>配管の耐久性・耐食性向上</li> </ul> 等	
維持管理	公営住宅の性能を維持するための維持保守点検、経常修繕、計画修繕等			

(2) 事業手法の選定フロー

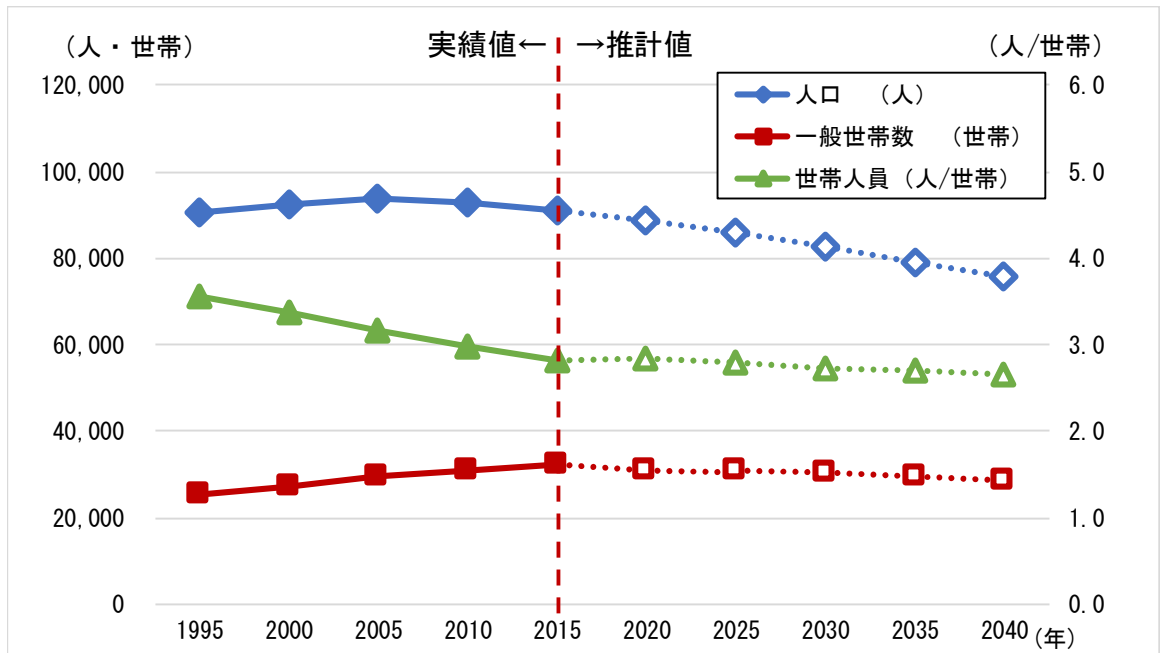
事業手法の選定は、以下に示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局）」の選定フローを参考にします。



### 3-3 公営住宅等の需要の見通し

#### (1) 人口・世帯数の推計

- ・本市の人口は、2005年(平成17年)時点の93,853人をピークに減少に転じており、今後も減少傾向が続くと予想されます。
- ・世帯分離などに伴う小規模世帯化を背景に増加傾向が続く世帯数は、2015年(平成27年)時点で32,268世帯(一般世帯数)となっていますが、今後は緩やかな減少に転じると予想されます。



西暦(年)	実績値←					→推計値				
	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
人口 (人)	90,744	92,484	93,853	92,704	90,901	88,507	85,731	82,624	79,225	75,552
一般世帯数 (世帯)	25,531	27,423	29,698	31,001	32,268	31,154	30,802	30,249	29,414	28,463
世帯人員 (人/世帯)	3.6	3.4	3.2	3.0	2.8	2.8	2.8	2.7	2.7	2.7

#### ■人口、世帯数の推計方法について

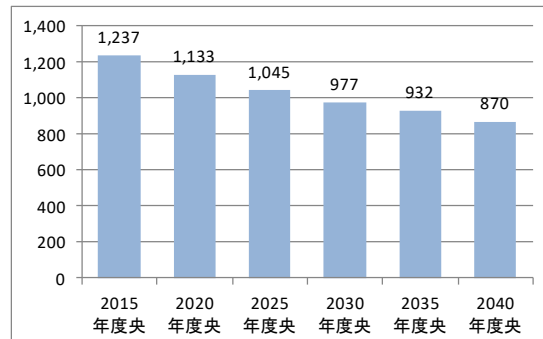
- ・人口及び世帯数の実績値は、平成7年～27年の国勢調査結果を用いた。
- ・世帯人員は、人口を世帯数で割り返して算出した。
- ・人口の推計値は、「国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』(平成25年3月推計)」の結果を用いた。
- ・世帯数の推計値は、上記の推計人口と「国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数将来推計(都道府県別推計)』(平成26年4月推計)」の『世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別世帯主率』から「公営住宅等長寿命化計画策定指針(H28年改定)」において公開されている『ストック推計プログラム』を用いて算出した。
- ・世帯人員の推計値は、人口の推計値を世帯数の推計値で割り返して算出した。

## (2) 公営住宅等の需要の見通し

- ・ 著しい困窮年収未満の世帯は、2015 年時点で 1,237 世帯と推計されますが、今後は減少傾向が続き、2040 年度には 870 世帯まで減少する見通しとなっています。

### ① 著しい困窮年収未満の世帯の総数

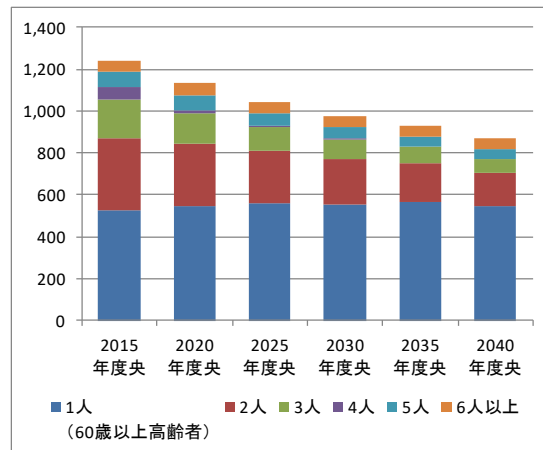
	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収 未満の世帯数	1,237	1,133	1,045	977	932	870



### ② 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

#### ■ 世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人 (60歳以上高齢者)	526	547	556	555	563	545
2人	346	295	252	216	184	157
3人	182	145	117	96	79	67
4人	63	17	7	1	0	0
5人	69	71	56	54	52	50
6人以上	51	57	56	56	54	51
合計	1,237	1,133	1,045	977	932	870



#### ■ 構成割合

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人 (60歳以上高齢者)	42.5%	48.3%	53.2%	56.7%	60.4%	62.6%
2人	28.0%	26.1%	24.1%	22.1%	19.8%	18.1%
3人	14.7%	12.8%	11.2%	9.8%	8.5%	7.7%
4人	5.1%	1.5%	0.7%	0.1%	0.0%	0.0%
5人	5.5%	6.2%	5.3%	5.5%	5.6%	5.7%
6人以上	4.1%	5.0%	5.4%	5.7%	5.8%	5.8%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

注) 四捨五入しているため、合計値は合わないことがある。

#### ■ 著しい困窮年収未満世帯数の推計方法について

- ・ 著しい困窮年収未満世帯数は「公営住宅等長寿命化計画策定指針 (H28 年改定)」において公開されている『ストック推計プログラム』を用いて算出した。
- ・ 人口及び世帯数の実績値は、国勢調査結果を用いた。
- ・ 人口及び世帯数の推計値は、P23 の推計結果を用いた。
- ・ 住宅の所有関係や世帯人員、年間収入階級別世帯数など住宅水準等に関わる項目は、住宅・土地統計調査結果 (平成 10, 15, 20, 25 年) を用いた。
- ・ 住宅・土地統計調査結果 (平成 10, 15, 20, 25 年) のうち、平成 10, 15 年の旧水口町、旧土山町、旧甲賀町、旧甲南町、旧信楽町については一部データが公表されていないため、本市と人口規模や世帯構成が最も近い滋賀県内の市町村データを用いた。

注) 年度央とは、各年度の 10 月 1 日 (年度の中央) 時点を指す。

### 3-4 公営住宅等の将来のストック量の推計

#### ■公営住宅等の将来のストック量と供給量の推計フロー

##### ステップ1：(1) 本市の住宅ストックの把握

- ・「平成25年住宅・土地統計調査」より、本市全体の住宅ストック数を把握する。

##### ステップ2：(2) 著しい困窮年収未満世帯が入居可能なストック量の算定

###### ①公営住宅のストック量

- ・市と県が管理する住宅の募集対象ストック量を把握する。

###### ②民間賃貸住宅等<sup>※</sup>のストック量

- ・民間賃貸住宅等のうち、著しい困窮年収未満世帯が入居可能なストック量を算定する。

###### (ア) 本市での民間賃貸住宅の市場家賃等の把握

- ・「平成25年住宅・土地統計調査」より、延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数を整理し、本市の民間賃貸住宅全体の市場家賃等を把握する。

###### (イ) 本市での「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

- ・著しい困窮年収未満世帯が入居可能なストックを「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、その条件を示す。

###### (ウ) 本市での「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

- ・本市の民間賃貸住宅のうち、(イ)で示す条件を満たす「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を算定する。
- ・賃貸用の空き家についても、同様に算定する。

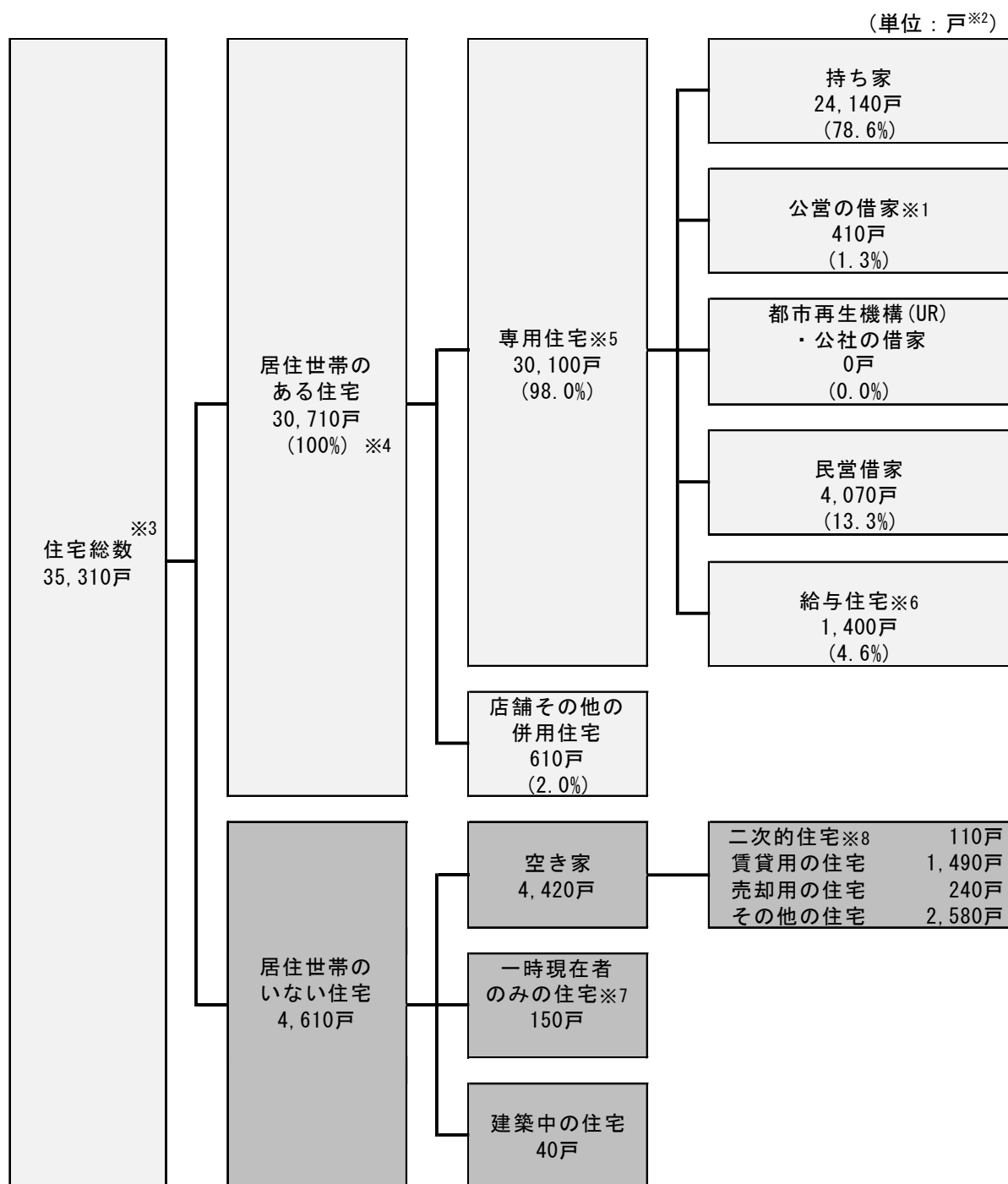
##### ステップ3：(3) 公営住宅等の将来のストック量の推計（中期）

- ・「公営住宅等の需要の見通し（P.24）」とステップ2（2）の算定結果を整理し、中期的な公営住宅等の需要と供給のバランスを把握する。

※）民間賃貸住宅等とは、公営住宅以外の借家である民間賃貸住宅と都市再生機構（UR）・公社の住宅を指す。

(1) 本市の住宅ストックの把握 (ステップ1)

・ 公営の借家<sup>※1</sup>は 410 戸 (居住世帯のある住宅のうち 1.3%) が整備されています。



※1: 「公営の借家」数は、一戸建や長屋建の一部が含まれていないため、実際の公営住宅数と異なる。

※2: 「戸」は住宅数を示す。住宅とは、「住宅・土地統計調査」において、完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるものと定義されており、住宅数 (戸) は建物数ではない。

※3: 図中の数値は、一の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は一致しない。

※4: ( )内の%は「居住世帯のある住宅」に対する比率。

※5: 専用住宅の総数は、住宅の所有の関係が「不詳」の住宅を含む。

※6: 会社、団体などがその職員を職務上の都合又は給与の一部として居住させている社宅等の住宅。

※7: 「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が寝泊まりしているなど、そこに普段居住している人が一人もいない住宅。

※8: 「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

資料: 平成 25 年住宅・土地統計調査



(2) 著しい困窮年収未満世帯（以降「対象世帯」とする）が入居可能なストック量の算定  
（ステップ2）

①公営住宅のストック量

- ・本市が管理する公営住宅のうち募集対象は、竜が丘、北脇、梅の木（中耐のみ）、寺庄、大原中、広芝、宮跡台の計7団地、178戸となっています。
- ・県が管理する住宅は、古城が丘、北脇、信楽の計3団地、84戸となっています。
- ・今後も募集対象の管理戸数を維持すると仮定します。

■公営住宅のストック量の整理

(2) ①	2019年 (令和元年)	2028年(想定値) (令和10年)	備考
市	178戸	178戸	募集戸数を維持すると仮定
県	84戸	84戸	募集戸数を維持すると仮定
計	262戸	262戸	

②民間賃貸住宅等のストック量

- ・民間賃貸住宅等のうち、対象世帯が入居可能なストック量を算定します。
- ・本市においては都市再生機構（UR）や公社の住宅が整備されていないことから、民間賃貸住宅（民営借家）のみを対象とします。

(ア) 本市の民間賃貸住宅の市場家賃等の把握

- ・平成25年住宅土地統計調査より、延べ面積区分・家賃帯別の居住世帯のある民営借家数（戸）を以下に示します。

延べ面積	住宅室数	1か月当たり家賃						
		1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8万円以上	不明
29㎡以下	1,144 (28.1%)	60 (1.5%)	32 (0.8%)	398 (9.8%)	644 (15.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (0.2%)
30～49㎡	1,338 (32.9%)	15 (0.4%)	13 (0.3%)	116 (2.9%)	914 (22.5%)	280 (6.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
50～69㎡	1,171 (28.8%)	13 (0.3%)	12 (0.3%)	39 (1.0%)	337 (8.3%)	725 (17.8%)	15 (0.4%)	30 (0.7%)
70～99㎡	229 (5.6%)	10 (0.2%)	1 (0.0%)	39 (1.0%)	77 (1.9%)	87 (2.1%)	15 (0.4%)	0 (0.0%)
100㎡以上	188 (4.6%)	12 (0.3%)	2 (0.0%)	28 (0.7%)	38 (0.9%)	48 (1.2%)	30 (0.7%)	30 (0.7%)
居住世帯のある 民営借家総数	4,070 (100%)	110 (2.7%)	60 (1.5%)	620 (15.2%)	2,010 (49.4%)	1,140 (28.0%)	60 (1.5%)	70 (1.7%)

資料：平成25年住宅・土地統計調査

(イ) 本市での「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

- ・対象世帯が入居可能なストックを「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、以下に示す条件を満たすものとします。

- ・本市の世帯人員別の住宅扶助<sup>※1</sup>費基準上限額を下回る家賃を「低廉な家賃」とすること。
- ・住宅面積が世帯人員別の最低居住面積水準<sup>※2</sup>を上回るストックであること。
- ・耐震性が確保されている昭和56年以降に建設されたストックであること。

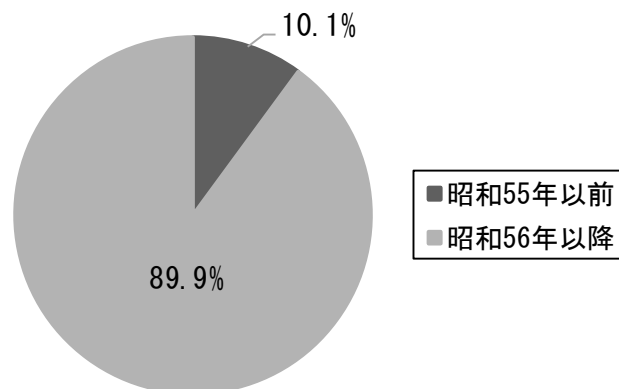
【参考：本市での世帯人員別の住宅扶助費基準上限額】

世帯人員	単身	2人	3～5人	6人	7人以上
家賃月額の上限額	35,000円	42,000円	46,000円	49,000円	55,000円

【参考：世帯人員別の最低居住面積水準】

世帯人員	単身	2人以上
最低居住面積	25㎡	10㎡×世帯人員+10㎡

【参考：本市の民間借家の建築時期】



資料：平成25年住宅・土地統計調査

※1) 生活保護制度で定められる生活保護のうち住宅費に対する扶助。地域別・世帯人員別に定められた上限額以内で実費が支給される。

※2) 世帯人員に応じて、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水準。



(ウ) 本市での「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

■居住世帯のある民間賃貸住宅の場合

- ・(ア) で示す延べ面積区分・家賃帯別の居住世帯のある民間借家数を按分して、『世帯人員別の住宅扶助費基準上限額以下』かつ『最低居住面積以上』の住宅数を算出します。
- ・(イ) で示すように、上記の条件かつ『耐震性が確保されている』住宅が、対象世帯が入居可能なストックですので、昭和 56 年以降に建設された民間借家率を用いて、684 戸(居住世帯のある民間借家 4,070 戸の 16.8%)存在すると考えられます。

延べ面積	住宅室数	1か月当たり家賃									
		1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満		4～6万円未満					
				2～3.5万円未満	3.5～4万円未満	4～4.2万円未満	4.2～4.6万円未満	4.6～4.9万円未満	4.9～5.5万円未満	5.5～6万円未満	
29㎡以下	24㎡以下	953 (23.4%)	50 (1.2%)	27 (0.7%)	331 (8.1%)		537 (13.2%)				対象外
	25～29㎡	191 (4.7%)	10 (0.2%)	5 (0.1%)	50 (1.2%)	17 (0.4%)	107 (2.6%)				
30～49㎡	30～39㎡	670 (16.5%)	8 (0.2%)	7 (0.2%)	58 (1.4%)	46 (1.1%)	411 (10.1%)				
	40～49㎡	668 (16.4%)	7 (0.2%)	6 (0.1%)	58 (1.4%)	137 (3.4%)	320 (7.9%)				
50～69㎡	50～59㎡	586 (14.4%)	7 (0.2%)	6 (0.1%)	20 (0.5%)	50 (1.2%)	118 (2.9%)				
	60～69㎡	585 (14.4%)	6 (0.1%)	6 (0.1%)	19 (0.5%)	76 (1.9%)	93 (2.3%)				
70～99㎡		229 (5.6%)	10 (0.2%)	1 (0.0%)	39 (1.0%)	58 (1.4%)	19 (0.5%)				
100㎡以上		188 (4.6%)	12 (0.3%)	2 (0.0%)	28 (0.7%)	29 (0.7%)	9 (0.2%)				
居住世帯のある民間借家総数		4,070 (100.0%)	110 (2.7%)	60 (1.5%)	620 (15.2%)	2,010 (49.4%)					

「住宅扶助費基準上限額以下」かつ「最低居住面積以上」の住宅数 (761 戸)

$$\times \text{「昭和 56 年以降に建設された民間借家率 89.9\%」} = 684 \text{ 戸 (16.8\%)}$$

■居住世帯のいない民間賃貸住宅（賃貸用の空き家）の場合

- ・(1) における空き家の「賃貸用の住宅」1,490 戸についても上記と同様に考えると、居住世帯のいない民間賃貸住宅（賃貸用の空き家）のうち、対象世帯が入居可能なストックは 250 戸(空き家の「賃貸用の住宅」1,490 戸の 16.8%)となります。

$$\begin{aligned} &\text{「空き家（賃貸用の住宅）1,490 戸」} \\ &\times \\ &\text{「上記同様、対象は空き家（賃貸用の住宅）全体の 16.8\%」} \end{aligned} = 250 \text{ 戸 (16.8\%)}$$

- ・また、計画期間(令和元年度～10 年度)においては、およそ 230～245 戸存在すると予想されます。

	2015 年	2019 年(推計値) (令和元年)	2028 年(推計値) (令和 10 年)
著しい困窮年収未満世帯が新たに 入居可能な民間賃貸住宅	250 戸	243 戸	232 戸

注) 推計値は、本市の総世帯数の減少率に連動すると仮定する。

### (3) 公営住宅等の将来のストック量の推計（中期）（ステップ3）

3-3, 4で算定した結果を整理し、中期的な公営住宅等の需要と供給（ストック量）のバランスを把握します。

	2015 (H27)	推計値						備考
		2019 (R1)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	
公営住宅等の需要の見通し(世帯) (著しい困窮年収未満の世帯総数)	1,237	1,154	1,133	1,045	977	932	870	
(1) ① 公営住宅	市営住宅		178	178	178	178	178	募集戸数を維持
	県営住宅		84	84	84	84	84	
	小計		262	262	262	262	262	
(2) ② 民間賃貸住宅	賃貸用の空き家	250	243	241	239	234	228	総世帯数の減少率に連動
	居住世帯のある住宅	684	665	660	653	641	603	
	小計	934	908	902	892	876	824	
公営住宅等の将来のストック量の推計(戸)		1,170	1,164	1,154	1,138	1,113	1,086	

注) 四捨五入しているため、合計値は合わないことがある。



#### 計画期間内（令和元年度～10年度）の需給バランス\*

<div style="background-color: #d9e1f2; padding: 10px; border: 1px solid #000;"> <div style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: center; padding: 2px 10px; margin-bottom: 5px;">需 要</div> <p style="font-size: 1.2em; font-weight: bold; margin: 0;">1,004～1,154 世帯</p> <p style="margin: 0;">(著しい困窮年収未満世帯数)</p> </div>	<div style="background-color: #d9e1f2; padding: 10px; border: 1px solid #000;"> <div style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: center; padding: 2px 10px; margin-bottom: 5px;">供 給</div> <p style="font-size: 1.2em; font-weight: bold; margin: 0;">1,144～1,170 戸</p> <p style="margin: 0;">(ストック量の合計)</p> </div>
--	---

推計の結果、供給が需要をわずかに上回る状態が続くと予想されます。

※) 2028年度の需要（著しい困窮年収未満世帯数）と供給（ストック量）は、推計値をもとに5年間の変化量を按分して算出しています。算出式を以下に示します。

$$2028 \text{ 年度の需要} = (2025 \text{ 年度の需要}) - (2025 \sim 2030 \text{ 年度の減少量}) \div 5 \text{ 年} \times (2028 - 2025) \\ = 1,045 - (1,045 - 977) \div 5 \times 3 = 1,004.2 \text{ (世帯)}$$

$$2028 \text{ 年度の供給} = (2025 \text{ 年度の供給}) - (2025 \sim 2030 \text{ 年度の減少量}) \div 5 \text{ 年} \times (2028 - 2025) \\ = 1,154 - (1,154 - 1,138) \div 5 \times 3 = 1,144.4 \text{ (戸)}$$

なお、上記結果は将来の各時点において全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すもので、推計結果がそのまま将来の公営住宅ストック量を示すものではありません。

そのため、地域の実情やニーズ調査により将来ストック量を検証する必要があります。

### 3-5 事業手法の選定

#### (1) 1次判定（団地の管理方針と住宅改善の必要性等に基づく事業手法の仮判定）

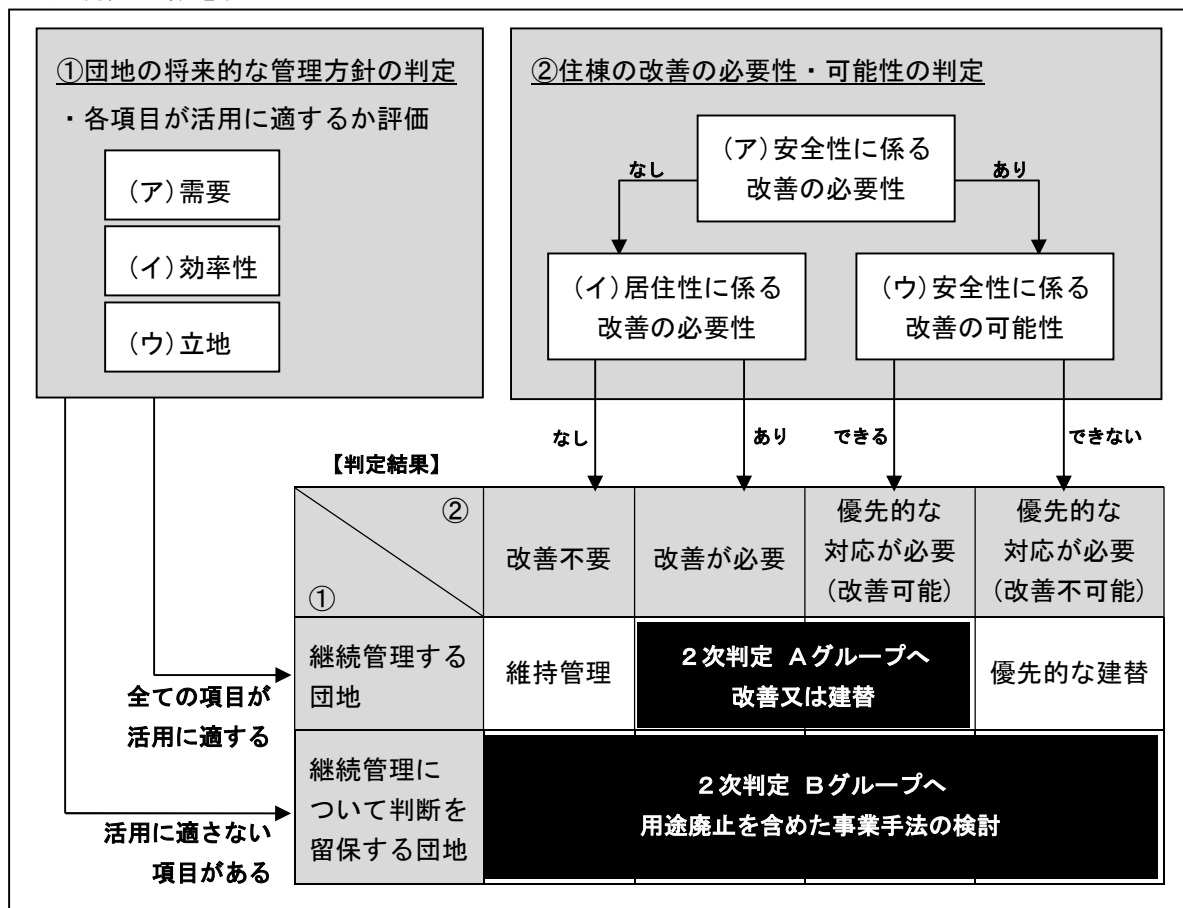
##### 1) 事業手法の選定基準

- ・団地及び住棟単位の「需要」「効率性（高度利用の必要性及び可能性）」「立地」等の社会的特性を踏まえた管理方針の仮設定と物理的特性による改善の必要性・可能性を判定します。
- ・事業手法の判定ができなかった住棟は、引き続き、2次判定を行います。

##### ■ 評価の考え方

事業手法	評価の考え方
建替え	・計画期間内(令和元年度～10年度)に耐用年数を経過するストックのうち、需要が見込め、かつ、高度利用の必要性、可能性が高い住棟。(ただし、改善事業の実施後、標準管理期間(P32 記載)を経過していない場合は、当該期間中は維持管理の対象とする。)
用途廃止	・計画期間内に耐用年数を経過するストックのうち、需要が見込めず、かつ、高度利用の必要性、可能性が低い住棟。
維持管理	・計画期間内に計画修繕や改善事業(個別改善事業、全面的改善事業)の実施を必要としない住棟。
改善	・計画期間内に改善事業(個別改善事業、全面的改善事業)の実施を必要とする住棟。

##### ■ 1次判定の概念図



## ■標準管理期間

- ・それぞれの標準管理期間は、下表に示す通りとします。

手法	標準管理期間
建替え（耐火構造）	70年 <sup>※1</sup>
全面的改善	改善後概ね30年以上 <sup>※2</sup>
個別改善	改善後概ね10年以上 <sup>※2</sup>

※1) 公営住宅法施行令第十三条に定める耐火構造の住宅の耐用年限より設定。

※2) 「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」に掲げる施行の要件より設定。

## 2) 事業手法の選定

### ①団地の将来的な管理方針の判定

#### (ア) 需要の評価

応募倍率が高い住棟や空き家率が低い団地は、継続管理に適すると評価します。

#### 【評価結果】

- 凡例 ×：応募倍率が低く空き家も多い  
○：応募倍率は低いが空き家は少ない  
◎：応募倍率が高く空き家が少ない

団地名	城山		西城山	立石	
棟番号	5, 17, 18	19~22, 24, 25	1, 3, 8~13, 16, 17, 19, 20, 22	4	22, 23
経過年数 (H30時点)	58年	57年	57年	56年	55年
応募倍率 (過去5年間の平均)	—		—	—	
空き家率	66.7%	50.0%	23.1%	0.0%	50.0%
<b>需要の評価</b>	×		×	×	

団地名	竜が丘	宇田		古城が丘	西ヶ瀬
棟番号	1	5~8, 12~20	21~28, 31, 32	1~16	5~16
経過年数 (H30時点)	26年	54年	50年	53年	52年
応募倍率 (過去5年間の平均)	5.0倍	—		—	—
空き家率	16.7%	61.5%	50.0%	75.0%	75.0%
<b>需要の評価</b>	◎	×		×	×

団地名	西ヶ瀬	上真海	北内貴	杣中	
棟番号	29, 30	5~18, 13~20	1~10	1~18	19~30
経過年数 (H30時点)	41年	51年	49年	46年	45年
応募倍率 (過去5年間の平均)	—	—	—	—	
空き家率	0.0%	33.3%	60.0%	44.4%	41.7%
<b>需要の評価</b>	×	×	×	×	

【評価結果】

- 凡例 ×：応募倍率が低く空き家も多い  
 ○：応募倍率は低いが空き家は少ない  
 ◎：応募倍率が高く空き家が少ない

団地名	北脇	梅の木			
棟番号	1	1, 2	3, 4	5, 6	7
経過年数 (H30時点)	44年	43年	42年	40年	39年
応募倍率 (過去5年間の平均)	5.0倍	5.8倍			1.1倍
空き家率	10.0%	0.0%	10.0%	10.0%	6.3%
需要の評価	◎	◎			

団地名	梅の木	芝原第1	芝原第2	芝原第3	南土山
棟番号	8	21~28	29~40	1~8	1~12
経過年数 (H30時点)	38年	45年	44年	40年	39年
応募倍率 (過去5年間の平均)	1.1倍	—	—	2.5倍	0.7倍
空き家率	0.0%	62.5%	41.7%	12.5%	41.7%
需要の評価	◎	×	×	○	×

団地名	上野	田堵野	大原中	寺庄	深川
棟番号	1~10	1~10	A, B, C	1	2~12
経過年数 (H30時点)	40年	39年	16年	4年	51年
応募倍率 (過去5年間の平均)	1.0倍	0.8倍	1.0倍	3.0倍	—
空き家率	20.0%	30.0%	0.0%	3.3%	27.3%
需要の評価	×	×	○	◎	×

団地名	深川	野川	広芝		寺谷
棟番号	13~28	1~10	1	2	1, 2
経過年数 (H30時点)	50年	37年	13年	16年	65年
応募倍率 (過去5年間の平均)	—	0.0倍	0.6倍		—
空き家率	31.3%	10.0%	4.2%	8.3%	50.0%
需要の評価	×	○	○	○	×

団地名	宮跡台	松尾	南松尾	堀畑	
棟番号	1	1~12	1~8	1~4	5~8
経過年数 (H30時点)	19年	54年	49年	45年	44年
応募倍率 (過去5年間の平均)	0.4倍	—	—	0.0倍	
空き家率	8.3%	66.7%	62.5%	50.0%	50.0%
需要の評価	○	×	×	×	

団地名	堀畑				六呂川
棟番号	9~14	15~20	21~26	27~32	1~4
経過年数 (H30時点)	43年	42年	41年	40年	41年
応募倍率 (過去5年間の平均)	0.0倍				0.1倍
空き家率	16.7%	50.0%	33.3%	16.7%	25.0%
需要の評価	×				×

団地名	六呂川	
棟番号	5~8	9~12
経過年数 (H30時点)	40年	39年
応募倍率 (過去5年間の平均)	0.1倍	
空き家率	50.0%	50.0%
需要の評価	×	

(イ) 効率性（高度利用）の評価

敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価します。団地に係る法規制と敷地現状により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

【評価結果】

- 凡例 ×：高度利用の可能性は低い  
 △：高度利用の可能性はやや低い  
 ○：高度利用の可能性はやや高い  
 ◎：高度利用の可能性は高い

評価項目		城山	西城山	立石	竜が丘	宇田	古城が丘
敷地	規模	2,602㎡	3,365㎡	5,368㎡	1,696㎡	4,019㎡	2,722㎡
	形状	非整形	整形	整形	整形	整形	整形
		平坦	高低差あり	平坦	平坦	平坦	平坦
法規制	用途地域	第2種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	市街化調整区域	第1種中高層住居専用地域	市街化調整区域	第2種低層住居専用地域
	容積率	100%	100%	200%	200%	200%	100%
評価結果		用途地域が低層であることから、高度利用の可能性は低いと評価する。	用途地域が低層であることから、高度利用の可能性は低いと評価する。	市街化調整区域にあるものの、敷地規模が大きいことから、高度利用の可能性はやや高いと評価する。	敷地規模が大きく、用途地域が中高層であることから、高度利用の可能性が高いと評価する。	市街化調整区域にあるものの、敷地規模が大きいことから、高度利用の可能性はやや高いと評価する。	用途地域が低層であることから、高度利用の可能性は低いと評価する。
高度利用可能性評価		×	×	○	◎	○	×

評価項目		西ヶ瀬	上真海	北内貴	杉中	北脇	梅の木
敷地	規模	4,557㎡	2,958㎡	1,376㎡	3,049㎡	1,573㎡	4,740㎡
	形状	整形	整形	整形	整形	整形	整形
		平坦	平坦	平坦	平坦	平坦	平坦
法規制	用途地域	第1種低層住居専用地域	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域	第1種中高層住居専用地域	商業地域・近隣商業地域
	容積率	80%	200%	200%	200%	200%	400%・200%
評価結果		用途地域が低層であることから、高度利用の可能性は低いと評価する。	市街化調整区域にあるものの、敷地規模が大きいことから、高度利用の可能性はやや高いと評価する。	市街化調整区域にあることから、高度利用の可能性はやや低いと評価する。	市街化調整区域にあるものの、敷地規模が大きいことから、高度利用の可能性はやや高いと評価する。	敷地規模が大きく、用途地域が中高層であることから、高度利用の可能性が高いと評価する。	敷地規模が大きく、用途地域が商業地域であることから、高度利用の可能性が高いと評価する。
高度利用可能性評価		×	○	△	○	◎	◎

注) 北脇団地の敷地面積は、県営住宅部分を含む。

【評価結果】

評価項目		芝原第1	芝原第2	芝原第3	南土山	上野	田堵野
敷地	規模	2,590㎡	4,192㎡	2,974㎡	4,644㎡	1,054㎡	1,092㎡
	形状	整形	整形	整形	整形	整形	整形
		平坦	平坦	平坦	平坦	平坦	平坦
法規制	用途地域	第1種住居地域	第1種住居地域	第1種住居地域	第1種住居地域	第1種住居地域	第1種住居地域
	容積率	200%	200%	200%	200%	200%	200%
評価結果		敷地規模が大きいことから、高度利用の可能性はやや高いと評価する。	敷地規模が大きいことから、高度利用の可能性はやや高いと評価する。	敷地規模が大きいことから、高度利用の可能性はやや高いと評価する。	敷地規模が大きいことから、高度利用の可能性はやや高いと評価する。	敷地規模がやや小さいことから、高度利用の可能性はやや低いと評価する。	敷地規模がやや小さいことから、高度利用の可能性はやや低いと評価する。
高度利用可能性評価		○	○	○	○	△	△
評価項目		大原中	寺庄	深川	野川	広芝	寺谷
敷地	規模	5,070㎡	3,681㎡	3,555㎡	4,476㎡	16,655㎡	396㎡
	形状	整形	整形	整形	整形	整形	整形
		平坦	平坦	平坦	高低差あり	高低差あり	平坦
法規制	用途地域	第2種中高層住居専用地域	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域	第1種中高層住居専用地域	—
	容積率	100%	200%	200%	200%	200%	—
評価結果		敷地規模が大きく、用途地域が中高層であることから、高度利用の可能性が高いと評価する。	市街化調整区域にあるものの、敷地規模が大きいことから、高度利用の可能性はやや高いと評価する。	市街化調整区域にあるものの、敷地規模が大きいことから、高度利用の可能性はやや高いと評価する。	市街化調整区域にあり、また高低差を考慮することから、高度利用の可能性はやや低いと評価する。	高低差を考慮する必要があるものの、敷地規模が大きいことから、高度利用の可能性はやや高いと評価する。	敷地規模が極めて小さいことから、高度利用の可能性は低いと評価する。
高度利用可能性評価		◎	○	○	△	○	×
評価項目		宮跡台	松尾	南松尾	堀畑	六呂川	
敷地	規模	3,402㎡	2,591㎡	1,241㎡	5,288㎡	1,688㎡	
	形状	整形	整形	整形	整形	整形	
		平坦	高低差あり	高低差あり	高低差あり	平坦	
法規制	用途地域	—	第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	—	—	
	容積率	—	200%	200%	—	—	
評価結果		敷地規模が大きいことから、高度利用の可能性はやや高いと評価する。	高低差を考慮する必要があるものの、敷地規模が大きいことから、高度利用の可能性はやや高いと評価する。	敷地規模が小さく、高低差を考慮する必要があることから、高度利用の可能性はやや低いと評価する。	高低差を考慮する必要があるものの、敷地規模が大きいことから、高度利用の可能性はやや高いと評価する。	敷地規模が大きいことから、高度利用の可能性はやや高いと評価する。	
高度利用可能性評価		○	○	△	○	○	

(ウ) 立地の評価

団地の立地条件を、災害危険区域指定を受けていないか、公共交通機関や生活利便施設※1、教育施設※2に近接しているなど利便性の良さで評価します。

【評価結果】

凡例 ×：災害危険区域の指定を受ける場合、もしくは、位置条件において5,000mを超える項目がある場合

△：位置条件において800m以下の項目がない場合(上記×に該当する場合は除く)

○：位置条件において800m以下の項目が1点以上ある場合(上記×に該当する場合は除く)

◎：位置条件において800m以下の項目が2点以上ある場合(上記×に該当する場合は除く)

評価項目	城山	西城山	立石	竜が丘	宇田	古城が丘	西ヶ瀬	上真海	
地域	水口	水口	水口	水口	水口	水口	水口	水口	
災害危険区域指定	指定あり	—	—	—	—	—	—	指定あり	
距離	バス停	300m	300m	200m	10m	150m	400m	300m	50m
	鉄道駅	300m	300m	2300m	2500m	2500m	400m	2700m	2500m
	生活利便施設	1500m	1500m	2000m	2200m	1500m	1500m	2400m	1000m
	小学校	1000m	1000m	1200m	1400m	500m	1000m	1600m	2000m
<b>立地の評価</b>	×	◎	○	○	◎	◎	○	×	

評価項目	北内貴	袖中	北脇	梅の木	芝原第1	芝原第2	芝原第3	南土山	
地域	水口	水口	水口	水口	土山	土山	土山	土山	
災害危険区域指定	—	—	—	—	指定あり	指定あり	—	—	
距離	バス停	300m	10m	300m	200m	700m	700m	700m	1000m
	鉄道駅	1100m	2500m	1500m	1500m	9000m	9000m	9000m	9000m
	生活利便施設	500m	2500m	800m	500m	2500m	2500m	2500m	2500m
	小学校	2000m	1500m	1000m	1500m	500m	500m	400m	500m
<b>立地の評価</b>	◎	○	◎	◎	×	×	×	×	

評価項目	上野	田堵野	大原中	寺庄	深川	野川	広芝	寺谷	
地域	甲賀	甲賀	甲賀	甲南	甲南	甲南	信楽	信楽	
災害危険区域指定	—	—	—	—	指定あり	指定あり	—	指定あり	
距離	バス停	50m	50m	200m	200m	700m	300m	200m	800m
	鉄道駅	150m	900m	500m	400m	1000m	3500m	800m	4000m
	生活利便施設	2000m	900m	400m	500m	1000m	4300m	800m	3800m
	小学校	50m	900m	1800m	2200m	900m	1500m	1200m	400m
<b>立地の評価</b>	◎	○	◎	◎	×	×	◎	×	

評価項目	宮跡台	松尾	南松尾	堀畑	六呂川	
地域	信楽	信楽	信楽	信楽	信楽	
災害危険区域指定	—	指定あり	指定あり	指定あり	指定あり	
距離	バス停	200m	700m	700m	100m	0m
	鉄道駅	800m	2000m	2000m	4000m	10000m
	生活利便施設	4800m	1000m	1000m	4000m	10000m
	小学校	700m	1500m	1500m	3500m	2500m
<b>立地の評価</b>	◎	×	×	×	×	

※1) 生活利便施設は、最寄りのスーパーとする。

※2) 教育施設は、最も身近な学校施設である小学校とする。



■ 1次判定 ①団地の将来的な管理方針 評価項目の整理

評価項目	城山	西城山	立石	竜が丘	宇田	古城が丘
需要の評価	×	×	×	◎	×	×
高度利用可能性評価	×	×	○	◎	○	×
立地の評価	×	◎	○	○	◎	◎
評価項目	西ヶ瀬	上真海	北内貴	杣中	北脇	梅の木
需要の評価	×	×	×	×	◎	◎
高度利用可能性評価	×	○	△	○	◎	◎
立地の評価	○	×	◎	○	◎	◎
評価項目	芝原第1	芝原第2	芝原第3	南土山	上野	田堵野
需要の評価	×	×	○	×	×	×
高度利用可能性評価	○	○	○	○	△	△
立地の評価	×	×	×	×	◎	○
評価項目	大原中	寺庄	深川	野川	広芝	寺谷
需要の評価	○	◎	×	○	○	×
高度利用可能性評価	◎	○	○	△	○	×
立地の評価	◎	◎	×	×	◎	×
評価項目	宮跡台	松尾	南松尾	堀畑	六呂川	
需要の評価	○	×	×	×	×	
高度利用可能性評価	○	○	△	○	○	
立地の評価	◎	×	×	×	×	

■ 1次判定 ①団地の将来的な管理方針 の判定結果

判定結果	対象	判定方法
継続管理する団地	竜が丘 北脇 梅の木 大原中 寺庄 広芝 宮跡台	評価項目が全て ◎または○
継続管理について 判断を留保する団地	上記を除く22団地	1つ以上の評価項目 が △または×

## ②住棟の安全性に係る改善の必要性・可能性の判定

### (ア) 住棟の安全性に係る改善の必要性の判定

#### (a) 躯体の安全性の評価

躯体の耐震性の有無を判断します。

なお、新耐震基準に基づかない木造・準耐火構造・簡易耐火構造の住棟は、耐震性の有無が不明なため、躯体の安全性の評価を「留保」とし、避難の安全性以降の評価を継続します。

#### 【評価結果】

住棟の耐震性	昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された場合など、耐震性に問題なしと判断される住棟	新耐震基準に基づかない耐火構造の住棟で、既に耐震診断を行い、耐震性に問題なしと判断された住棟	新耐震基準に基づかない木造・準耐火構造・簡易耐火構造の住棟
対象	竜が丘 大原中(全棟) 寺庄 広芝(全棟) 宮跡台	北脇 梅の木 7, 8 号棟 (中耐 4 階)	その他の住棟
躯体の安全性の評価	○ 安全である	○ 安全である	— 留保

#### (b) 避難の安全性の評価

二方向避難、防火区画の確保の状況进行评估します。

#### 【評価の考え方】

評価項目	評価の考え方
二方向避難	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2 以上の異なった避難経路（避難上有効なバルコニーを含む。）を確保していると認められる場合、避難の安全性が確保されているものと判定する。</li> <li>・ 建築基準法令 121 条「2 以上の直通階段の設置」の内容を踏まえ、二方向避難の規制の対象外となっている以下の住宅は、評価の対象外とする。               <ol style="list-style-type: none"> <li>① 出入口が地上階となっている平屋建て住宅</li> <li>② 住戸内階段を通過して出入口に至るまでの距離が 40m 未満の 2 階建て住宅</li> </ol> </li> </ul>
防火区画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法に基づき建築された住棟であることから、防火区画は確保されていると評価する。</li> <li>・ 建築基準法令 112 条「防火区画」の内容を踏まえ、防火区画の規制の対象外となっている耐火構造又は準耐火構造以外の住宅は、評価の対象外とする。</li> </ul>

【評価結果】

凡例 × : 安全性が確保されていない

○ : 安全性が確保されている

— : 評価対象外（二方向避難・防火区画の規制の対象外の住宅）

評価項目	城山	西城山	立石	竜が丘	宇田	古城が丘
二方向避難	—	—	—	○	—	—
防火区画	—	—	—	○	—	—
<b>避難の安全性 の評価</b>	—	—	—	○	—	—

評価項目	西ヶ瀬	上真海	北内貴	袖中	北脇	梅の木 (簡耐2階)
二方向避難	—	—	—	—	○	—
防火区画	—	—	—	—	○	—
<b>避難の安全性 の評価</b>	—	—	—	—	○	—

評価項目	梅の木 (中耐4階)	芝原第1	芝原第2	芝原第3	南土山	上野
二方向避難	○	—	—	—	—	—
防火区画	○	—	—	—	—	—
<b>避難の安全性 の評価</b>	○	—	—	—	—	—

評価項目	田堵野	大原中	寺庄	深川	野川	広芝
二方向避難	—	○	○	—	—	○
防火区画	—	○	○	—	—	○
<b>避難の安全性 の評価</b>	—	○	○	—	—	○

評価項目	寺谷	宮跡台	松尾	南松尾	堀畑	六呂川
二方向避難	—	○	—	—	—	—
防火区画	—	○	—	—	—	—
<b>避難の安全性 の評価</b>	—	○	—	—	—	—

■ 1次判定 ②(ア)住棟の安全性に係る改善の必要性 の評価項目の整理

- ：安全性が確保されている  
 ×：安全性が確保されていない  
 -：評価対象外

評価項目	城山	西城山	立石	竜が丘	宇田	古城が丘
躯体の安全性	-	-	-	○	-	-
避難の安全性	-	-	-	○	-	-
評価項目	西ヶ瀬	上真海	北内貴	杣中	北脇	梅の木 (簡耐2階)
躯体の安全性	-	-	-	-	○	-
避難の安全性	-	-	-	-	○	-
評価項目	梅の木 (中耐4階)	芝原第1	芝原第2	芝原第3	南土山	上野
躯体の安全性	○	-	-	-	-	-
避難の安全性	○	-	-	-	-	-
評価項目	田堵野	大原中	寺庄	深川	野川	広芝
躯体の安全性	-	○	○	-	-	○
避難の安全性	-	○	○	-	-	○
評価項目	寺谷	宮跡台	松尾	南松尾	堀畑	六呂川
躯体の安全性	-	○	-	-	-	-
避難の安全性	-	○	-	-	-	-

■ 1次判定 ②(ア)住棟の安全性に係る改善の必要性 の判定結果

判定結果	対象	評価方法
改善不要	竜が丘 北脇 梅の木7,8号棟(中耐) 大原中(全棟) 寺庄 広芝(全棟) 宮跡台	評価項目が全て「○」
改善が必要	-	1つ以上の評価項目が「×」
留保	その他の住棟	全ての評価項目が「-」



判定を留保した団地は、引き続き「(イ)住棟の居住性に係る改善の必要性の判定」を実施します。

(イ) 住棟の居住性に係る改善の必要性の判定

住棟の安全性に係る判定結果が「留保」となった団地も含めて、以下の評価項目にしたがい住棟の居住性に係る改善の必要性を判定します。居住性に課題がある場合、原則、改善等の実施が必要となります。

また本計画では、(ア) 住棟の安全性に係る改善の必要性の判定で「評価対象外」と判定した住棟においても、住棟の居住性に係る改善の必要性の判定を行います。

【評価の考え方】

評価項目	評価の考え方
浴室・浴槽	・浴室がない又は浴室のみ（浴槽は入居者持込）の住棟には、高齢者対応の浴室・浴槽を設置する。
高齢者対応	・一階住戸において高齢者・障がい者対応*がなされていない住棟では、住戸内の手すり設置、段差解消等を実施する。
3点給湯	・3点給湯が確保されていない住棟では、3点給湯に更新する。

※) 高齢者・障がい者対応の住戸とは、住戸内の手すり設置や段差解消等がなされた住戸とする。

【評価結果】 凡例 ●：改善の必要あり、－：改善の必要なし

平成31年3月末時点

評価項目	城山		西城山	立石	竜が丘
棟番号	5, 19~22, 24, 25	17, 18	1, 3, 8~13, 16, 17, 19, 20, 22	4, 22, 23	1
住戸面積	30~40㎡未満	30㎡未満	30㎡未満	30~40㎡未満	70~80㎡未満
間取り	3K	2K	2K	2K	3DK
浴室・浴槽	●	●	●	●	—
高齢者対応	●	●	●	●	●
3点給湯	●	●	●	●	—
評価結果	全面的な設備の改善が必要である。	全面的な設備の改善が必要である。	全面的な設備の改善が必要である。	全面的な設備の改善が必要である。	高齢者対応が必要である。
改善の必要性	あり	あり	あり	あり	あり

評価項目	宇田	古城が丘	西ヶ瀬		上真海
棟番号	5~8, 12~28, 31, 32	1~16	5~16	29, 30	5~8, 13~20
住戸面積	30~40㎡未満	30~40㎡未満	30~40㎡未満	40~50㎡未満	30~40㎡未満
間取り	2DK	2DK	2DK	2DK	2DK
浴室・浴槽	●	●	●	●	●
高齢者対応	●	●	●	●	●
3点給湯	●	●	●	●	●
評価結果	全面的な設備の改善が必要である。	全面的な設備の改善が必要である。	全面的な設備の改善が必要である。	全面的な設備の改善が必要である。	全面的な設備の改善が必要である。
改善の必要性	あり	あり	あり	あり	あり

【評価結果】 凡例 ●：改善の必要あり、－：改善の必要なし

平成31年3月末時点

評価項目	北内貴	杣中		北脇	梅の木
棟番号	1～10	1～12, 19～30	13～18	1	1～4
住戸面積	30～40㎡ 未満	40～50㎡ 未満	30～40㎡ 未満	50～60㎡ 未満	40～50㎡ 未満
間取り	2DK	2DK	2DK	3DK	2DK
浴室・浴槽	●	●	●	●	●
高齢者対応	●	●	●	●	●
3点給湯	●	●	●	●	●
評価結果	全面的な設備の改善が必要である。	全面的な設備の改善が必要である。	全面的な設備の改善が必要である。	全面的な設備の改善が必要である。	全面的な設備の改善が必要である。
<b>改善の必要性</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>

評価項目	梅の木		芝原第1	芝原第2	芝原第3
棟番号	5, 6	7, 8	21～28	29～40	1～8
住戸面積	50～60㎡ 未満	50～60㎡ 未満	30～40㎡ 未満	40～50㎡ 未満	50～60㎡ 未満
間取り	3DK	3DK	2DK	3DK	3DK
浴室・浴槽	●	●	●	●	●
高齢者対応	●	●	●	●	●
3点給湯	●	●	●	●	●
評価結果	全面的な設備の改善が必要である。	全面的な設備の改善が必要である。	全面的な設備の改善が必要である。	全面的な設備の改善が必要である。	全面的な設備の改善が必要である。
<b>改善の必要性</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>

評価項目	南土山	上野	田堵野	大原中	
棟番号	1～12	1～10	1～10	A	B
住戸面積	50～60㎡ 未満	50～60㎡ 未満	50～60㎡ 未満	60～80㎡ 未満	60～80㎡ 未満
間取り	3DK	3DK	3DK	2DK, 3DK	2DK, 3DK
浴室・浴槽	●	●	●	—	—
高齢者対応	●	●	●	—	—
3点給湯	●	●	●	—	—
評価結果	全面的な設備の改善が必要である。	全面的な設備の改善が必要である。	全面的な設備の改善が必要である。	居住性に問題はない。	居住性に問題はない。
<b>改善の必要性</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>	<b>なし</b>	<b>なし</b>

【評価結果】 凡例 ●：改善の必要あり、－：改善の必要なし

平成31年3月末時点

評価項目	大原中	寺庄	深川	野川	広芝
棟番号	C	1	2~28	1~10	1
住戸面積	60~80 m <sup>2</sup> 未満	30~60 m <sup>2</sup> 未満	30~40 m <sup>2</sup> 未満	60~70 m <sup>2</sup> 未満	50~70 m <sup>2</sup> 未満
間取り	2DK, 3DK	1DK, 2DK	2K	3K	2DK, 3DK
浴室・浴槽	—	—	●	●	—
高齢者対応	●	—	●	●	—
3点給湯	—	—	●	●	—
評価結果	高齢者対応 が必要である。	居住性に問 題はない。	全面的な設 備の改善が必要 である。	全面的な設 備の改善が必要 である。	居住性に問 題はない。
<b>改善の 必要性</b>	<b>あり</b>	<b>なし</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>	<b>なし</b>

評価項目	広芝	寺谷	宮跡台	松尾	南松尾
棟番号	2	1, 2	1	1~12	1~8
住戸面積	50~70 m <sup>2</sup> 未満	30 m <sup>2</sup> 未満	50~70 m <sup>2</sup> 未満	30~40 m <sup>2</sup> 未満	30~40 m <sup>2</sup> 未満
間取り	2DK, 3DK	2DK	2DK, 3DK	2DK	2DK
浴室・浴槽	—	●	—	●	●
高齢者対応	—	●	—	●	●
3点給湯	—	●	—	●	●
評価結果	居住性に問 題はない。	全面的な設 備の改善が必要 である。	居住性に問 題はない。	全面的な設 備の改善が必要 である。	全面的な設 備の改善が必要 である。
<b>改善の 必要性</b>	<b>なし</b>	<b>あり</b>	<b>なし</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>

評価項目	堀畑			六呂川
棟番号	1~8	9~14	15~32	1~12
住戸面積	30~40 m <sup>2</sup> 未満	40~50 m <sup>2</sup> 未満	50~60 m <sup>2</sup> 未満	50~60 m <sup>2</sup> 未満
間取り	2K	3DK	3DK	3DK
浴室・浴槽	●	●	●	●
高齢者対応	●	●	●	●
3点給湯	●	●	●	●
評価結果	全面的な設 備の改善が必要 である。	全面的な設 備の改善が必要 である。	全面的な設 備の改善が必要 である。	全面的な設 備の改善が必要 である。
<b>改善の 必要性</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>

■ 1次判定 ②(イ)住棟の居住性に係る改善の必要性 の判定結果

判定結果	対象	評価方法
改善不要	大原中A, B棟 寺庄 広芝 宮跡台	「浴室・浴槽」「高齢者 対応」「3点給湯」の面 で改善の必要がない住 棟
改善が必要	その他の住棟	「浴室・浴槽」「高齢者 対応」「3点給湯」の面 で改善の必要がある住 棟

(ウ) 住棟の安全性に係る改善の可能性の判定

対象となる住棟がないため、省略します。



■ 1次判定の結果

①団地の将来的な管理方針の判定結果と②住棟の改善の必要性・可能性の判定結果より、1次判定の結果を整理します。

【判定結果】

② ①	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	大原中A, B棟 寺庄 広芝 宮跡台	竜が丘 北脇 梅の木 大原中C棟	—	—
判定結果	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
継続管理について判断を留保する団地	—	その他22団地	—	—
判定結果	維持管理 用途廃止	改善 建替 用途廃止	優先的な改善 優先的な建替 優先的な用途廃止	優先的な建替 優先的な用途廃止

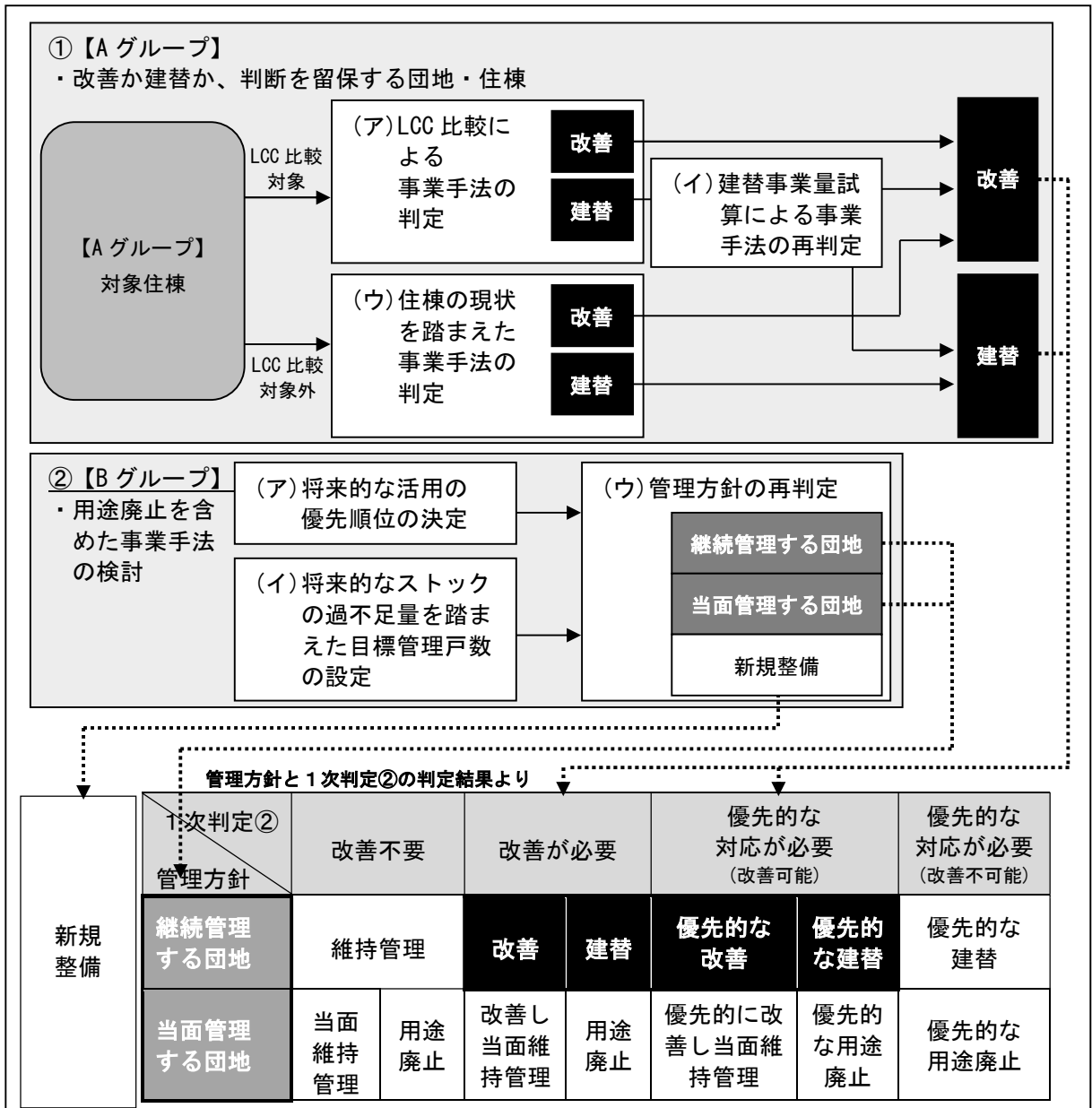
判定結果	対象	
維持管理	大原中A, B棟 寺庄 広芝 宮跡台	⇒3次判定へ
2次判定Aグループ (改善又は建替の検討) へ	竜が丘 北脇 梅の木 大原中C棟	⇒2次判定 ①【Aグループ】へ
2次判定Bグループ (用途廃止を含めた事業 手法の検討)へ	その他22団地	⇒2次判定 ②【Bグループ】へ

(2) 2次判定（団地及び住棟単位の事業手法の仮判定）

1) 事業手法の選定基準

- ・ 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・住棟の事業手法の仮設定を行います。
- ・ 1次判定において、Aグループと判定した団地・住棟については、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。
- ・ 1次判定において、Bグループと判定した団地・住棟については、将来的な活用の優先順位を検討し、ストック推計を踏まえて、将来にわたって「継続管理する団地」か「当面管理する団地」なのかを判定します。一方で、ストック推計を踏まえて、公営住宅の新規整備についても検討を行います。

■ 2次判定の概念図



## 2) 事業手法の選定

### ①【Aグループ】ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

#### ■ LCC比較対象の設定

- ・耐用年数が70年である、中層耐火構造または高層耐火構造の住棟を対象とし、竜が丘、北脇、梅の木7,8号棟の3団地、4棟が該当します。
- ・梅の木1～6号棟（簡易耐火構造2階建）と大原中団地（準耐火構造）は、耐用年数が45年と短く、国が公表している「LCC算定プログラム」の対象外となっています。

LCC比較	該当団地		
対象	竜が丘 北脇 梅の木7,8号棟	中層耐火・ 高層耐火構造	⇒（ア）LCC比較による、 事業手法の判定へ
対象外	梅の木1～6号棟 大原中C棟	その他の構造	⇒（ウ）住棟の現状を踏まえた 事業手法の判定へ

## (ア) LCC比較による、事業手法（改善または建替）の判定

LCCとその縮減効果の算出は、「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）」と合わせて公表された「LCC算定プログラム」を使用します。

「LCC算定プログラム」に基づき、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを算出し、住棟単位で年当たりのコストを比較します。より年当たりのコストを抑制できる事業手法（改善または建替）を判定します。

### ■改善事業と建替事業のLCC比較の考え方

#### ①改善事業を実施する場合のLCC＝

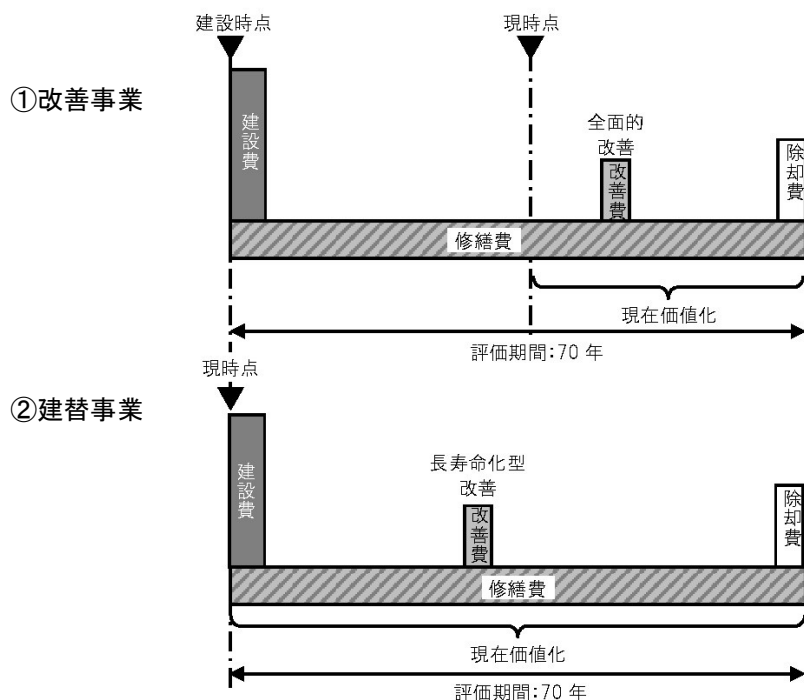
$(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{全面的改善費} + \text{除却費}) / \text{建設} \sim \text{築後 70 年までの使用年数}$

- ・改善事業を実施し、築後 70 年まで使用した場合の年当たりのコストを算出する。
- ・改善事業は、「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱（H29.3 改定）」に定めるうちの“躯体以外の内装、設備等住戸内全体又は大部分にわたって行う住戸改善”（全面的改善）を基本とし、実施時期は築後 40 年目とする。
- ・既に経過年数が実施時期を過ぎている場合は、経過年数を実施時期とする。

#### ②建替事業を実施する場合のLCC＝

$(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{長寿命化型改善費} + \text{除却費}) / \text{建設} \sim \text{築後 70 年までの使用年数}$

- ・現時点（令和元年度）に建替えを実施し、築後 70 年まで使用した場合の年当たりコストを算出する。
- ・改善事業は長寿命化型改善とし、実施時期は築後 30 年目とする。



改善事業と建替事業のLCC評価期間等のイメージ図

## ■ LCC算出の設定条件

- ・評価年度は2019年度（令和元年度）とし、「中層耐火構造3階建て12戸」を想定した各改善事業の戸当り単価を以下に示します。

### 【全面的改善事業の単価】

1 住戸内改善（居住性向上、福祉対応）			
専有配管更新（露出工法）	1式	3,000千円	約250,000円/戸
一次側排水 外部排水設備	1式	687千円	約687,000円/式
既存浴室・手洗い・キッチン・配管撤去	1式	1,200千円	約100,000円/戸
給排水衛生機器（便器、UB、手洗器など）	1式	7,200千円	約600,000円/戸
給排水設備 配管など	1式	4,200千円	約350,000円/戸
給湯設備 ガス湯沸器20号型、給湯配管等	1式	3,600千円	約300,000円/戸
ガス設備 配管、ガスコック詰	1式	720千円	約60,000円/戸
内装工事 床、壁、天井、防水、金属、雑	1式	3,360千円	約280,000円/戸
流しL=1.8m 吊棚、水切棚、レジフトなど	1式	1,800千円	約150,000円/戸
電気設備（ホーム盤、照明、スイッチなど）	1式	1,800千円	約150,000円/戸
直接仮設工事（外部足場）	1式	364千円	約2,800円/㎡
直接仮設工事（養生、清掃、内部仕上など）	1式	468千円	約1,300円/㎡
内部脚立足場	1式	30千円	約30,000円/式
仮住居移転費用	1式	4,800千円	約400,000円/戸
小計		33,229千円	
諸経費（合計の30%）		9,969千円	
合計		43,200千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		<b>3,600千円/戸</b>	

### 【長寿命化型改善事業の単価】

1 外壁改修（長寿命）			
高圧洗浄	1式	2,835千円	約3,500円/㎡
下地調整・下塗り	1式	1,215千円	約1,500円/㎡
フッ素樹脂塗装	1式	3,240千円	約4,000円/㎡
外壁ひび割れ補修	1式	729千円	約4,500円/m
鉄筋の錆補修	1式	324千円	約4,000円/箇所
直接仮設工事（外部足場）	1式	2,470千円	約2,800円/㎡
直接仮設工事（養生、清掃、片づけ等）	1式	1,105千円	約1,300円/㎡
小計		11,918千円	
諸経費（合計の30%）		3,575千円	
合計		15,500千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		<b>1,290千円/戸</b>	
2 屋上防水（長寿命）			
下地処理（ケレン、水洗い清掃）	1式	144千円	約320円/㎡
既存露出アスファルト不良部補修	1式	94千円	約2,500円/箇所
屋根アクリルゴム塗膜防水（遮熱塗料仕上げ）	1式	3,240千円	約7,200円/㎡
架台アクリルゴム塗膜防水（遮熱塗料仕上げ）	1式	463千円	約7,200円/基
改修ドレイン	1式	148千円	約10,500円/箇所
配管基礎ジャッキアップ 手間	1式	110千円	約110,000円/式
直接仮設工事（外部足場）	1式	2,470千円	約2,800円/㎡
直接仮設工事（養生、清掃、片づけ等）	1式	1,105千円	約1,300円/㎡
小計		7,773千円	
諸経費（合計の30%）		2,332千円	
合計		10,200千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		<b>850千円/戸</b>	
3 給水管（長寿命）			
専有配管更新（露出工法）	1式	3,000千円	約250,000円/戸
共用配管更新	1式	1,000千円	約500,000円/系統
小計		4,000千円	
諸経費（合計の30%）		1,200千円	
合計		5,200千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		<b>430千円/戸</b>	
4 排水管（長寿命）			
専有配管更新	1式	1,800千円	約150,000円/戸
共用配管更新	1式	4,000千円	約2,000,000円/系統
小計		5,800千円	
諸経費（合計の30%）		1,740千円	
合計		7,600千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		<b>630千円/戸</b>	

注) 四捨五入しているため、合計値は合わないことがある。

## ■ LCC比較の算出結果

- ・「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）」と合わせて公表された「LCC算定プログラム」に、各住棟の『住戸数』『構造』『建設年度』と各改善項目の戸当り単価（P49 記載）を入力し、①改善事業を実施する場合のLCCと②建替事業を実施する場合のLCCを算出します。
- ・「建設費」「修繕費」「除却費」は、プログラム上、上記項目を入力することにより自動的に算出されます。
- ・『②建替LCC－①改善LCC』を算出し、プラス(正)の値の場合は改善事業が、マイナス(負)の値の場合は建替事業が効果的であると判断します。

### 【算出結果】

団地名	竜が丘	北脇	梅の木	
棟番号	—	—	7	8
住戸数	12 戸	40 戸 (県+市)	16 戸	16 戸
構造	中耐/階段室型	中耐/階段室型	中耐/階段室型	中耐/階段室型
建設年度	1992 (H4) 年	1974 (S49) 年	1979 (S54) 年	1980 (S55) 年
経過年数	27 年	45 年	40 年	39 年
LCC比較 (/戸・年) (②建替LCC* <sup>1</sup> －①改善LCC* <sup>2</sup> )	49,825 円	83,387 円	13,040 円	16,967 円
評価結果	改善事業の方がより効果的であると判断する。	改善事業の方がより効果的であると判断する。	改善事業の方がより効果的であると判断する。	改善事業の方がより効果的であると判断する。

※1) 建替 LCC = (建設費 + 修繕費 + 長寿命化型改善費 + 除却費) / 使用年数 70 年 (P48 記載)

※2) 改善 LCC = (建設費 + 修繕費 + 全面的改善費 + 除却費) / 使用年数 70 年 (P48 記載)

## ■ LCC比較による、事業手法（改善または建替）の判定結果

- ・対象の全住棟において、事業手法は「改善」と判定します。

判定結果	対象	
改善	竜が丘 北脇 梅の木 7, 8 号棟	⇒ 2 次判定の結果へ
建替	—	⇒ 2 次判定 ①【Aグループ】(イ)へ

### (イ) 建替事業量試算による事業手法（改善又は建替）の再判定

- ・対象となる住棟がないため、省略します。

(ウ) 住棟の現状を踏まえた事業手法（改善または建替）の判定

各団地・各住棟の現状を踏まえ、安全性の確保と耐用年数の経過状況の観点から効率的な事業実施の検討を行い、事業手法（改善または建替）を判定します。

■住棟の現状評価

団地名	梅の木 1～6号棟	大原中C棟
躯体の安全性の評価 （1次判定②（ア） （a））	— 留保	○ 安全である
避難の安全性の評価 （1次判定②（ア） （b））	— 評価対象外	○ 安全である
建設年度	1975～1978年（S50～53）	2002年（H14）
耐用年数	45年	45年
経過年数	40～43年	16年
募集状況	募集停止中	募集対象
評価結果	計画期間内（令和元年度～10年度）に耐用年数を経過し、老朽化による安全性の低下が予想されることから、建替事業が効果的であると判断する。	現時点で躯体の安全性は確保されており、計画期間内に耐用年数を経過する住棟もなく、当分の間は現住棟が活用可能であることから、改善事業が効果的であると判断する。

■住棟の現状を踏まえた事業手法（改善または建替）の判定結果

判定結果	対象
改善	大原中C棟
建替	梅の木 1～6号棟

⇒ 2次判定の結果へ

## ②【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

### (ア) 将来的な活用にあたる優先順位の検討

各団地・住棟の社会的特性を踏まえ、対象となる団地・住棟の将来的な活用にあたる優先順位を検討します。

#### ■将来的な活用にあたる考察

- ・【Bグループ】に該当する対象団地の全てが新耐震基準に基づかない住棟で安全性が確保できないため**既に募集を停止**しています。
- ・1次判定において整理した「効率性（高度利用）」と「立地」の評価について、【Aグループ】に該当する団地と【Bグループ】に該当する対象団地を比較すると、対象団地は、【Aグループ】に該当する団地より、【Bグループ】は総合的に評価の高い団地がありません。
- ・推計によると、供給が需要をわずかに上回る状態が続くと予想されるため**公営住宅等の新規整備の必要性は低い**と考えられます。



【Bグループ】対象団地の全てで、将来的な活用の必要性が低いことから、対象団地の全てを「将来的な活用にあたる優先順位が低い団地」と判定します。

#### ■将来的な活用にあたる優先順位

判定結果	対象
将来的な活用にあたる優先順位が高い団地	—
将来的な活用にあたる優先順位が低い団地	城山 西城山 立石 宇田 古城が丘 西ヶ瀬 上真海 北内貴 杣中 芝原第1 芝原第2 芝原第3 南土山 上野 田堵野 深川 野川 寺谷 松尾 南松尾 堀畑 六呂川



(イ) 将来的なストックの過不足量を踏まえた目標管理戸数の設定

公営住宅等の将来のストック量の推計結果を踏まえ、本市が管理する住宅の目標管理戸数を設定します。

■公営住宅等の将来の需給バランス(P30より)

	需要 (困窮世帯数)	供給 (困窮世帯が入居可能なストック)			
		市	県	民間賃貸 住宅	合計
目標年次 2028年 (令和10年)	1,004世帯	178戸	84戸	882戸	1,144戸
中期の見通し 2040年 (令和22年)	870世帯	178戸	84戸	824戸	1,086戸



■管理戸数に関する考察

- ・推計によると、供給が需要をわずかに上回る状態が続くと予想されるため**新規整備の効果が薄い**と判断します。
- ・募集を停止している住棟の全てが計画期間内(令和元年度～10年度)に耐用年数を経過しますが、一方で、募集を停止している住棟(全323戸)には約200世帯が現在も居住されています(平成31年3月末時点)。居住者がいる状態で、ただちに用途廃止することは困難な状況です。
- ・以上のことから、計画期間内においては、募集を停止している住棟は(建替えを前提としない)当面管理を行いながら、適切に住み替えを促すことにより用途廃止を進めていく必要があります。
- ・また、募集対象の住棟(全178戸)は、計画期間内に耐用年数を経過する住棟がないため、計画期間内においては、適切な維持管理を進めていく必要があります。



■目標管理戸数の設定

- ・上記の考察結果を踏まえ、今後は用途廃止等を適切に進め、管理戸数を減らしていくことにより**目標管理戸数178戸(現状の募集対象戸数の維持)**とします。
- ・募集を停止している住棟については、空き家になった住棟から順次用途廃止を進めていきますが、用途廃止が完了するまでの間は適切に管理を行います。

(ウ) 将来的な管理方針の再判定

(ア) (イ) の結果を踏まえ、対象となる団地・住棟の管理方針を再判定します。

■判定

- ・募集を停止している団地は、(建替えを前提としない)当面管理する団地とする。
- ・また、耐用年数を経過する団地・住棟の事業手法は「用途廃止」に位置付ける。

■将来的な管理方針

判定結果	事業手法	対象
当面管理する団地 (建替えを前提としない)	用途廃止	城山 西城山 立石 宇田 古城が丘 西ヶ瀬 上真海 北内貴 杣中 芝原第1 芝原第2 芝原第3 南土山 上野 田堵野 深川 野川 寺谷 松尾 南松尾 堀畑 六呂川

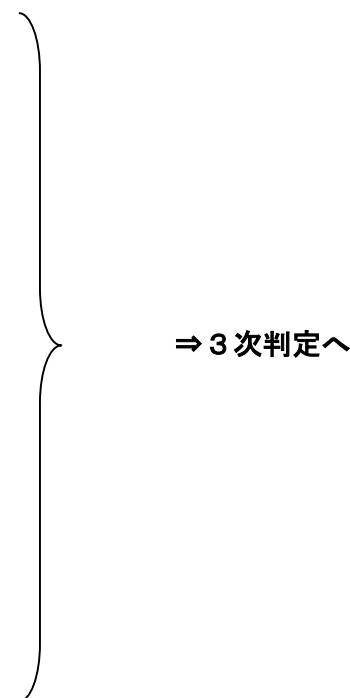
■ 2次判定の結果

①【Aグループ】の判定結果と②【Bグループ】の判定結果より、2次判定の結果を整理します。

【判定結果】

②				
管理方針	改善不要		改善が必要	
継続管理する団地	大原中A, B棟 寺庄 広芝 宮跡台		竜が丘 北脇 梅の木7, 8号棟 大原中C棟	梅の木1～6号棟
判定結果	維持管理		改善	建替
当面管理する団地	—	—	—	その他22団地
判定結果	当面維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止

判定結果	対象
維持管理	大原中A, B棟 寺庄 広芝 宮跡台
改善	竜が丘 北脇 梅の木7, 8号棟 大原中C棟
建替	梅の木1～6号棟
用途廃止	その他22団地

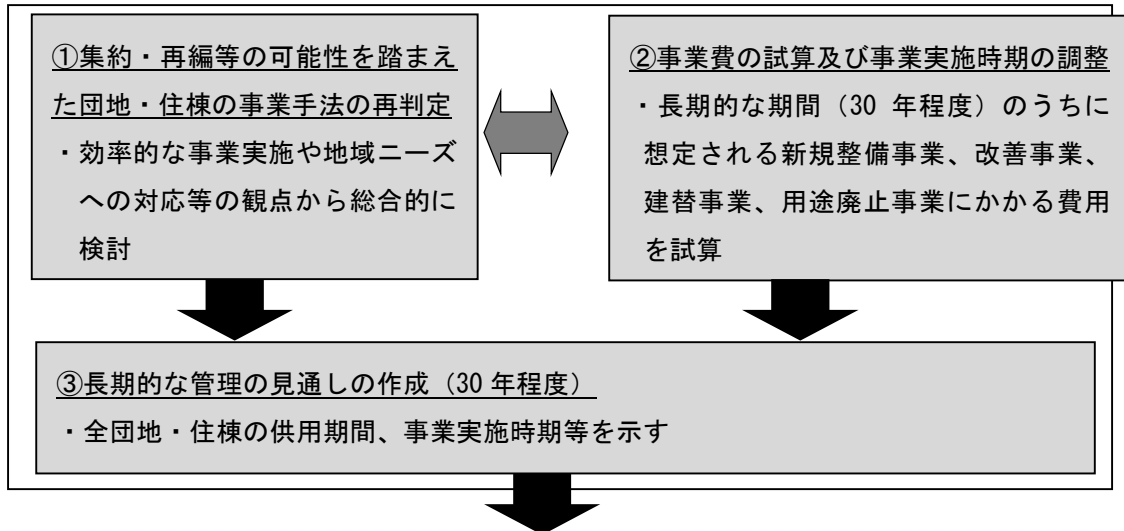


### (3) 3次判定（事業手法の再判定と長期的な管理の見通し）

#### 1) 事業手法の選定基準

- ・ 3次判定では、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から事業手法の再判定を行った上で、長期的な管理の見通しを作成します。

#### ■ 3次判定の概念図



第4～6章の各実施方針を踏まえて、団地・住棟別の最終的な事業手法を決定（第7章）

#### 2) 事業手法の選定

##### ①集約・再生等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

- ・ 2次判定までの判定過程と結果を踏まえた上で、以下の観点から総合的な検討を行います。

- (ア) 団地単位での効率的な活用に関する検討
- (イ) 集約・再編等の可能性に関する検討
- (ウ) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

## (ア) 団地単位での効率的活用に関する検討

事業手法の判定結果が住棟ごとに異なる団地において、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。

### ◆梅の木団地の効率的活用に関する検討

- ・ 2次判定の結果、梅の木団地は団地内で事業手法が異なる（1～6号棟（簡易耐火）は「建替」、7,8号棟（中層耐火）は「改善」）ため、事業手法を再検討します。

#### 建替事業の必要性の検討

- ・ 需要推計の結果（P30 記載）、供給が需要をわずかに上回る状態が続くと予想されるため、計画期間内（令和 10 年度まで）における**新規整備の必要性は低い**と考えられます。
- ・ 本市の世帯数は増加傾向が続いていますが、世帯数推計の結果（P23 記載）、今後は緩やかな減少に転じると予想されることから、同様に**公営住宅需要も減少**していくと予想します。
- ・ 募集対象の住棟（全 178 戸）の耐用年数を踏まえると、**今後およそ 20 年間は、適切な維持管理を進めていくことで、供給戸数 178 戸の維持が可能**であると予想します。

今後およそ 20 年は適切な維持管理を進めていくことで、**公営住宅需要に対応が可能**であることから、**建替事業の必要性は低い**と考えられます。

- 梅の木団地 1～6号棟（簡易耐火）は、事業手法を「継続検討」に変更し、適切に管理を行いながら、建替を含めた今後の方向性について慎重に検討を行います。
- 梅の木団地 7,8号棟（中層耐火）は、事業手法を「改善」とし、適切な維持管理を進め、今後も公営住宅需要に対応していきます。

#### (イ) 集約・再編等の可能性に関する検討

一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、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。

該当なし

#### (ウ) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

公営住宅に関連する課題を踏まえ、今後の対応方針について総合的な検討を行います。

#### ■建替事業の方向性

- ・建替事業については、今後も継続的に検討する必要があります。
- ・しかし、前述の需要推計では、「今後およそ 20 年間は建替の必要性が低い」という結果としています。
- ・また、平成 29 年 7 月に実施した入居者アンケートでは、「公営住宅を建替えて、新しい公営住宅に入居したい」と希望する方は少数で、ほとんどの方が「現在の住宅に住み続けたい」と回答されています。
- ・以上のことから、公営住宅の建替については、前回計画で建替と判定された団地と梅の木団地 1～6 号棟を対象に、国の公営住宅に対する動向や、地域ニーズ、家賃補助の拡充等を視野に入れながら、慎重に検討していきます。

#### ■用途廃止の方向性

- ・当分の間は、長寿命化を図る 7 団地(178 戸)の改善工事を計画的に実施するとともに、新耐震基準を満たさない古い団地の中で、耐用年数を経過した団地の用途廃止を計画的に進めていきます。
- ・用途廃止を着実に進めていくために、用途廃止対象住宅の入居者が、効率よく民間賃貸住宅への住替えが出来るよう、「民間賃貸住宅家賃補助事業※」の募集規模の拡大や補助額の拡充などについて検討します。

※) 住宅に困窮する世帯の居住を確保するため、本市の民間賃貸住宅に入居する世帯及び入居している世帯に対して、予算の範囲内で家賃の一部を補助する制度。

## 【参考】家賃補助制度に関する考察

用途廃止対象住宅の入居者が、効率よく民間賃貸住宅への住替えが出来るよう、現行の「民間賃貸住宅家賃補助事業」の見直しの方向性について考察します。

### a. これまでの実績評価

平成 23～30 年の 8 年間で募集件数 127 件、応募倍率 1.3 倍となっています。

#### ■民間賃貸住宅家賃補助事業募集実績

	申込件数	募集件数	応募倍率	補助額（新規・継続合計）
平成23年度	28件	20件	1.4 倍	2,345,000円
平成24年度	-	-	-	3,758,000円
平成25年度	24件	20件	1.2 倍	4,390,000円
平成26年度	-	-	-	3,875,000円
平成27年度	23件	20件	1.2 倍	3,288,000円
平成28年度	22件	15件	1.5 倍	5,380,000円
平成29年度	37件	23件	1.6 倍	6,852,000円
平成30年度	36件	29件	1.2 倍	8,442,000円
計	170件	127件	1.3 倍	38,330,000円
年平均コスト				約 4,800,000円

※制度開始は平成 23 年度から。平成 23～26 年度は、隔年で募集（24, 26 年度は継続分のみ）。

### b. 供給手法別のコスト比較

2つの供給手法について年平均コストを比較すると、家賃補助の約 480 万円/年に対して、新規建設は約 780 万円/年となり、家賃補助の方が有利となります。

#### ■新規建設した場合の総コスト（寺庄団地）

項目	費用	備考	
公営住宅建築費用 （寺庄団地）	476,250,000 円 （約 4 億 8 千万円）	平成 25 年 9 月 4 日着工 平成 27 年 3 月 27 日完了	
年間管理費用	1,039,243 円	平成 29 年度実績	
内 訳	修繕費	32,400 円	
	手数料	111,240 円	受水槽点検、清掃
	保険料	40,243 円	火災共済
	保守点検委託	855,360 円	
年平均コスト	約 7,800,000 円	「建築費/70 年」＋「年間管理費用」 （70 年は中層耐火構造の耐用年数）	

※建築後、必要に応じて実施する改善事業のコストは、上記総コストには含んでいない。

### c. 制度見直しの検討

家賃補助制度は、コスト的に新規建設よりも有利になるというメリットに加え、需要の変動に柔軟に対応できるというメリットがあります。

このため、用途廃止対象住宅の入居者が、効率よく民間賃貸住宅への住替えが出来るよう、今後は現行の家賃補助制度を基本とした支援に取り組みます。

一方で、公営住宅と民間住宅との家賃差が大きく、現在の補助内容（限度額 2 万円/月、最長 24 ヶ月）では、民間賃貸住宅への住替えを促すインセンティブとして不十分と考えられます。

以上のことから、今後は「限度額の増額」「補助期間の延長」等を視野に入れながら、制度見直しについて慎重に検討していきます。

## ②事業費の試算及び事業実施時期の調整

- ・長期的な期間（30 年程度）における事業費の試算及び事業実施時期の調整を行います。

### ■事業費の試算の基本的な考え方

- ・試算する事業は、「外壁塗装」「屋上防水（屋根葺き替えも同様とする）」「給水管更新」「排水管更新」「住戸内改善」の5事業とする。
- ・事業費は、工事費（諸経費 30%）のみであり設計費等は含まない。
- ・工事費は、「中層耐火構造3階建て 12 戸」を想定した戸当たり単価を用いる（P49 記載）。

### ■事業実施時期の調整の基本的な考え方

- ・建設年順、住棟ごとに事業を実施する。
- ・長期的な期間（30 年程度）における事業費の試算結果、ある年度に事業費が集中するなど事業の実施が困難だと判断される場合は、年次計画において事業の実施時期を調整し事業費の平準化を行う。



### ③長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

- ・②で示す事業費及び事業実施時期の基本的な考え方をもとに、長期的な管理の見通しを作成します。

#### ■長期的な管理の見通しの作成方法

- ・長期的な管理の見通しは「公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月）」において追加で公表（平成 30 年 1 月）された『長期的な管理の見通しプログラム』を用いて作成する。
- ・改善事業として②で試算した「外壁塗装」「屋上防水（屋根葺き替えも同様とする）」「給水管更新」「排水管更新」「住戸内改善」を想定する。
- ・建設費、除却費は、「公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月）」において追加で公表（平成 30 年 1 月）された『長期的な管理の見通しプログラム』で示された単価を用いる。
- ・改善費は、「中層耐火構造 3 階建て 12 戸」を想定した戸当たり単価を用いる（P49 記載）。
- ・プログラム上、実際には複数回に分けて実施する事業であっても、1～2回に集約して行うものとして事業費用を計上する。
- ・「外壁塗装」「屋上防水（屋根葺き替えも同様とする）」「給水管更新」「排水管更新」は、毎改善ごとに実施する。
- ・「住戸内改善」は、実施期間を築後 30 年以上かつ除却 10 年以前を想定し、住棟ごとに 1 回のみ実施する。
- ・改善事業の実施時期は、主な修繕周期を踏まえ、改善（1 回目）は築後 25 年目、改善（2 回目）は築後 50 年目を想定する。ただし、現時点で想定される実施時期を超過する場合は、早期実施を位置づける。
- ・除却の実施時期は、構造別の耐用年数（P5 記載）を想定する。

表一 長期的な管理の見通しの設定表

事業手法等			実施時期(築年数)			戸当り費用(千円)			
事業手法	住棟類型 / 想定事業	コード番号	改善(1回目)	改善(2回目)	除却等	建設費	改善費(1回目)	改善費(2回目)	除却費
新規整備	【耐火】 建設+長寿命化型	1	25	50	70	14,000	3,200	3,200	1,000
維持管理	【中耐】 長寿命化型のみ	2	25	50	70	-	3,200	3,200	1,000
改善	【準耐】 長寿命化型のみ	3	25	-	45	-	3,200	-	1,000
	【中耐】 長寿命化型+住戸内	4	25	50	70	-	3,200	6,800	1,000
用途廃止	【木造】 除却	5	-	-	30	-	-	-	400
	【簡平】 除却	6	-	-	30	-	-	-	600
	【簡二・準耐】 除却	7	-	-	45	-	-	-	600
	【中耐】 除却	8	-	-	70	-	-	-	1,000



■長期的な管理の見通し 注) 一定の条件 (P61) をもとに長期的な管理の見通しを示したものであり、改善事業や除却の実施時期を決定した計画表ではありません。

団地名	棟 (号棟)	諸元			管理開始		類型 住棟類型/ 想定事業の コード番号	長期的な管理の見通し					
		戸数	構造	階数	建設 年度	竣工 年度		改善1回目		改善2回目		耐用年数	
								年度 (西暦)	費用 (戸/千円)	年度 (西暦)	費用 (戸/千円)	年度 (西暦)	解体費用 (戸/千円)
城山	5,17,18	3	木造	平屋	1960	1960	5	-	-	-	-	1990	400
城山	19~22,24,25	6	木造	平屋	1961	1961	5	-	-	-	-	1991	400
西城山	1,3,8~13,16,17,19,20,22	13	木造	平屋	1961	1961	5	-	-	-	-	1991	400
立石	4	1	木造	平屋	1962	1962	5	-	-	-	-	1992	400
立石	22,23	2	木造	平屋	1963	1963	5	-	-	-	-	1993	400
竜が丘	1	12	中層耐火	3階	1992	1992	4	2017	3,200	2042	6,800	2062	1,000
宇田	5~8,12~20	13	簡易耐火	平屋	1964	1964	6	-	-	-	-	1994	600
宇田	21~28,31,32	10	簡易耐火	平屋	1968	1968	6	-	-	-	-	1998	600
古城が丘	1~16	16	簡易耐火	平屋	1965	1965	6	-	-	-	-	1995	600
西ヶ瀬	5~16	12	簡易耐火	平屋	1966	1966	6	-	-	-	-	1996	600
西ヶ瀬	29,30	2	簡易耐火	2階	1977	1977	7	-	-	-	-	2022	600
上真海	5~8,13~20	12	簡易耐火	平屋	1967	1967	6	-	-	-	-	1997	600
北内貴	1~10	10	簡易耐火	平屋	1969	1969	6	-	-	-	-	1999	600
杣中	1~18	18	簡易耐火	2階	1972	1972	7	-	-	-	-	2017	600
杣中	19~30	12	簡易耐火	2階	1973	1973	7	-	-	-	-	2018	600
北脇	1	10	中層耐火	5階	1974	1974	4	1999	3,200	2024	6,800	2044	1,000
梅の木	1,2	10	簡易耐火	2階	1975	1975	7	-	-	-	-	2020	600
梅の木	3,4	10	簡易耐火	2階	1976	1976	7	-	-	-	-	2021	600
梅の木	5,6	10	簡易耐火	2階	1978	1978	7	-	-	-	-	2023	600
梅の木	7	16	中層耐火	4階	1979	1979	4	2004	3,200	2029	6,800	2049	1,000
梅の木	8	16	中層耐火	4階	1980	1980	4	2005	3,200	2030	6,800	2050	1,000
芝原第1	21~28	8	簡易耐火	平屋	1973	1973	6	-	-	-	-	2003	600
芝原第2	29~40	12	簡易耐火	平屋	1974	1974	6	-	-	-	-	2004	600
芝原第3	1~8	8	簡易耐火	2階	1978	1978	7	-	-	-	-	2023	600
南土山	1~12	12	簡易耐火	2階	1979	1979	7	-	-	-	-	2024	600
上野	1~10	10	簡易耐火	2階	1978	1978	7	-	-	-	-	2023	600
田堵野	1~10	10	簡易耐火	2階	1979	1979	7	-	-	-	-	2024	600
大原中	A,B,C	34	準耐火	2階	2002	2002	3	2027	3,200	-	-	2047	1,000
寺庄	1	30	中層耐火	3階	2014	2014	2	2039	3,200	2064	3,200	2084	1,000
深川	2~12	11	簡易耐火	平屋	1967	1967	6	-	-	-	-	1997	600
深川	13~28	16	簡易耐火	平屋	1968	1968	6	-	-	-	-	1998	600
野川	1~10	10	簡易耐火	2階	1981	1981	7	-	-	-	-	2026	600
広芝	1	24	中層耐火	3階	2005	2005	4	2030	3,200	2055	6,800	2075	1,000
広芝	2	24	中層耐火	3階	2002	2002	4	2027	3,200	2052	6,800	2072	1,000
寺谷	1,2	2	木造	平屋	1953	1953	5	-	-	-	-	1983	400
宮跡台	1	12	中層耐火	3階	1999	1999	4	2024	3,200	2049	6,800	2069	1,000
松尾	1~12	12	木造	平屋	1964	1964	5	-	-	-	-	1994	400
南松尾	1~8	8	簡易耐火	平屋	1969	1969	6	-	-	-	-	1999	600
堀畑	1~4	4	簡易耐火	平屋	1973	1973	6	-	-	-	-	2003	600
堀畑	5~8	4	簡易耐火	平屋	1974	1974	6	-	-	-	-	2004	600
堀畑	9~14	6	簡易耐火	2階	1975	1975	7	-	-	-	-	2020	600
堀畑	15~20	6	簡易耐火	2階	1976	1976	7	-	-	-	-	2021	600
堀畑	21~26	6	簡易耐火	2階	1977	1977	7	-	-	-	-	2022	600
堀畑	27~32	6	簡易耐火	2階	1978	1978	7	-	-	-	-	2023	600
六呂川	1~4	4	簡易耐火	2階	1977	1977	7	-	-	-	-	2022	600
六呂川	5~8	4	簡易耐火	2階	1978	1978	7	-	-	-	-	2023	600
六呂川	9~12	4	簡易耐火	2階	1979	1979	7	-	-	-	-	2024	600

【長期的な管理の見通しに対する考察】

- ・竜が丘団地は、2017年度に改善1回目の実施時期(目安)を迎えたが、未実施である。未実施である改善項目の実施検討をする必要がある。
- ・北脇団地は、2024年度に改善2回目の実施時期(目安)を迎えるが、2013年度に屋上防水および電気設備改修工事を実施している。このため、改善2回目の項目と時期については、改善履歴や劣化状況等を踏まえて検討する必要がある。
- ・梅の木団地7,8号棟は、およそ10年後の2029,2030年度に改善2回目の実施時期を迎えるが、7号棟は2016年度、8号棟は2018年度にそれぞれ改善1回目(外壁改修塗装・屋上防水)の工事を実施している。このため、改善2回目の項目と時期については、改善履歴や劣化状況等を踏まえて検討する必要がある。
- ・大原中団地は、2027年度に改善1回目の実施時期(目安)を迎えるため、未実施である改善項目の実施検討をする必要がある。
- ・寺庄団地は、およそ20年後の改善1回目の実施時期(目安)までは劣化状況を踏まえて、適切な維持管理を行う。
- ・広芝団地は、2027,2030年度に改善1回目の実施時期(目安)を迎えるため、未実施である改善項目の実施検討をする必要がある。
- ・宮跡台団地は、2024年度に改善1回目の実施時期(目安)を迎えるため、未実施である改善項目の実施検討をする必要がある。
- ・その他、耐用年数(目安)を迎えている団地・住棟においては、入居世帯の状況や住棟の劣化状況等を踏まえ、当面維持管理を行いながら適切に住み替えを促すことにより用途廃止を進める。

【計画期間内における結果】

団地名・住棟名	判定結果
竜が丘、大原中、広芝、宮跡台	未実施の改善項目の実施を検討
北脇、梅の木7,8号棟	改善履歴や劣化状況を踏まえて、改善項目の実施を検討
寺庄	適切な維持管理を行う
その他の団地・住棟	当面管理を行いながら適切に住み替えを促すことにより用途廃止を進める



## 第4章 点検の実施方針

### 4-1 点検の実施方針

公営住宅の現状を把握するため、次に示す点検を実施します。

#### (1) 定期点検

建築基準法 12 条の規定に準じて「法定点検と同様の点検」を実施します。具体的には、建築基準法第 12 条に規定される点検を 3 年以内に一度定期的を実施することを基本とします。

#### (2) 日常点検

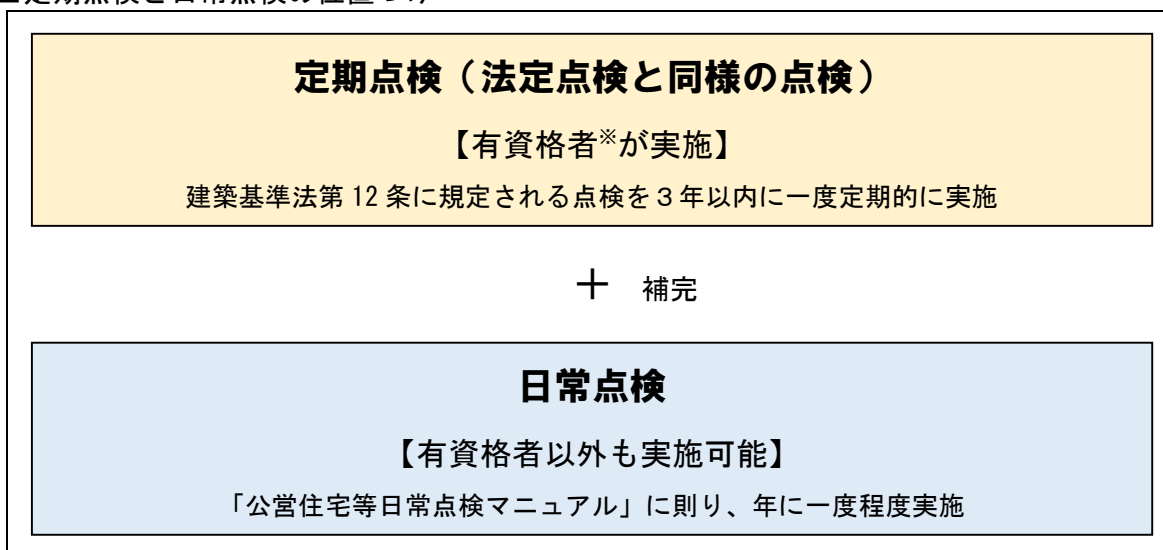
日常点検では、定期点検の項目の他に日常的に保守点検を実施することが望ましい部位（屋外の工作物や金物類等）に対して点検を実施します。日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年度 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り、年に一度程度実施することを基本とします。

また、劣化の進行が住宅の大規模な修繕や改善、更新に繋がらない住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空き家発生時の際の点検を実施し、劣化状況の早期発見に努めます。

#### (3) その他

その他、集会所や遊具、外構等の点検は、定期点検や日常点検と合わせて、効率的に実施します。

#### ■定期点検と日常点検の位置づけ



※有資格者とは、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者

## 4-2 点検結果のデータベース化

---

点検結果を公営住宅に関する管理履歴データに反映させ、住宅の適切な維持管理を図るために、次のような取組を実施します。

- ・点検結果は住棟単位で整理し、公営住宅に関する管理履歴データに反映します。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、点検の実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・緊急対応的な点検を実施した場合は、その都度、点検結果を管理履歴データに反映します。

## 第5章 計画修繕の実施方針

### 5-1 計画修繕の実施方針

公営住宅を長期的に適切な維持管理をするためには、点検結果及び修繕改善履歴等の内容を踏まえ、経年劣化に応じた修繕を計画的に行うこととします。

修繕を確実に実行するためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・費用等についてあらかじめ想定しておく必要があります。

以上のことを踏まえ、公営住宅を適切に維持管理して長寿命化を図るため、中長期的な修繕時期の検討を行い、計画期間内（令和元年度～10年度）の修繕計画を定めます。

#### （1）計画修繕メニューと実施時期の検討

- ・主な修繕項目と修繕周期を以下に示します。
- ・ただし、修繕周期はあくまで目安であり、実際の工事時期は工事の効率化やコストの軽減等を踏まえた調整を適宜行います。
- ・定期点検や日常点検等の実施後は、点検結果踏まえて修繕内容の見直しを適宜行います。
- ・下記以外の修繕メニューは、定期点検等の結果を踏まえた経常修繕を基本とします。

#### ■計画修繕メニュー案とその評価の考え方

評価項目	修繕周期	評価の考え方
火災警報器	10年※	・計画期間内（令和元年度～10年度）に、前回の機器設置後10年が経過する住棟は、計画期間内に機器を設置（更新）する住棟と評価する。

※一般社団法人日本火災報知機工業会が設定する煙式感知器の推奨更新期間（設置後、更新を必要とするおおよその期間）

### 5-2 修繕履歴のデータベース化

修繕履歴を公営住宅に関する管理履歴データに反映させ、住宅の適切な維持管理を図るために、次のような取組を実施します。

- ・修繕履歴は住棟単位で整理し、公営住宅に関する管理履歴データに反映します。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、計画修繕の実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・経常修繕など、緊急対応的な修繕を実施した場合は、その都度、対応した結果を管理履歴データに反映します。

## 第6章 改善事業の実施方針

### 6-1 改善事業の実施方針

#### (1) 改善事業の概要

改善事業類型ごとの実施方針と主な実施内容を以下に示します。

##### ①安全性確保型改善

躯体の安全性（耐震性）と避難の安全性（二方向避難、防火区画）に問題のある住棟はありません。

<b>実施内容</b>	・ 該当なし
-------------	--------

##### ②長寿命化型改善

今ある住宅を出来るだけ長く活用するために、建物や設備の耐久性が高まったり、維持管理が容易になったりする効果のある改善を行います。

<b>実施内容</b>	・ 外壁の断熱化と耐久性向上 ・ 屋上防水の耐久性向上 ・ 給排水管の耐久性向上（共用部分、専有部分） ・ 集会所、その他遊具の改修、改善の検討
-------------	---

##### ③福祉対応型改善

高齢者や障がい者など、福祉的な対応が必要な方々が安全・快適に生活できるよう、住戸内外の高齢者対応を実施します。高齢者対応の実施対象は、一階住戸のみとします。これらの住棟では高齢者や障がい者世帯に対する一階部分への優先入居等を検討することにより、高齢者や障がい者にとって暮らしやすい住宅づくりに取り組みます。

<b>実施内容</b>	・ 一階住戸の住戸内段差解消、手すり設置 ・ 一階部分の福祉対応（共用部分のBF化等）
-------------	--

##### ④居住性向上型改善

給湯方式の改善等を進め、居住性を向上させます。

<b>実施内容</b>	・ 給湯方式の改善（3点給湯化） ・ 浴槽の設置
-------------	-----------------------------



## (2) 改善事業の進め方

### ①住戸内改善・給排水管

対象メニュー	<b>【長寿命化】</b> 給排水管の耐久性向上（共用部分、専有部分） <b>【福祉対応】</b> 一階住戸の住戸内段差解消、手すり設置 <b>【居住性向上】</b> 給湯方式の改善（3点給湯化）、浴槽の設置
進め方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内で実施する上記改善メニューは、同時に実施することで効率化できるため、同時実施の可能性を検討します。</li> <li>・工事に伴う仮移転は、入居者の負担が大きいため、「住みながらの改善」を基本とします。</li> </ul>

### ②外壁・屋上防水

対象メニュー	<b>【長寿命化】</b> 外壁の断熱化と耐久性向上 <b>【長寿命化】</b> 屋上防水の耐久性向上
進め方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仮設工事を伴う外壁と屋上防水の工事は、同時に実施することで効率化できるため、修繕周期等を踏まえた上で同時実施の可能性を検討します。</li> </ul>

### ③一階部分の福祉対応（共用部分のBF化等）

対象メニュー	<b>【福祉対応】</b> 一階部分の福祉対応（共用部分のBF化等）
進め方	・一階の共用部の段差解消や外構のスロープ設置等を検討します。

## ■改善メニュー一覧表

維持管理・個別改善の対象団地で実施する改善メニューは下記の通りです。

(●：対象メニュー)

団地名	棟番号	長寿命化型（計画期間内のみ）				福祉対応型			居住性向上型		備考
		外壁	屋上防水	給排水管 (共用部)	給排水管 (専用部)	段差 解消	手すり の設置	一階部分 の 福祉対応 (共用部)	3点 給湯	浴槽 の設置	
		修繕周期									
		18年	24年	30年	30年						
竜が丘	1	●	●	●	●	●	●	—	—	—	2020年：外壁，屋上防水(予定)
北脇	1	●	—	●	●	●	●	●	●	●	
梅の木	7	—	—	●	●	●	●	●	●	●	
	8	—	—	●	●	●	●	●	●	●	
大原中	A	●	●	—	—	—	●	—	—	—	
	B	●	●	—	—	—	●	—	—	—	
	C	●	●	—	—	—	●	—	—	—	
寺庄	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
広芝	1	●	—	—	—	—	—	—	—	—	2021～2023年：給湯器更新(予定)
	2	●	●	—	—	—	—	—	—	—	2018～2020年：給湯器更新(予定)
宮跡台	1	●	●	—	—	—	—	—	—	—	2021年：外壁，屋上防水(予定)

# 第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧（様式1～3）

## 7-1 計画期間内（令和元年度～10年度）における事業手法の決定

### ■事業手法一覧表

凡例 **維持管理**：適切に維持管理を図る団地    **用途廃止**：入居者の状況により当面維持管理を継続し、住替え等により用途廃止を進める団地

**個別改善**：長寿命化を図る団地    **継続検討**：用途廃止又は他団地との集約化を慎重に検討する団地

No.	団地名	棟番号	建設年度	経過年数 (H30時点)	構造	階数	戸数	1次判定	2次判定	3次判定
1	城山	5, 17, 18	1960年	58年	木造	平屋	3戸	継続判定	用途廃止	継続検討
		19～22, 24, 25	1961年	57年			6戸	継続判定	用途廃止	継続検討
2	西城山	1, 3, 8～13, 16, 17, 19, 20, 22	1961年	57年	木造	平屋	13戸	継続判定	用途廃止	継続検討
3	立石	4	1962年	56年	木造	平屋	1戸	継続判定	用途廃止	継続検討
		22, 23	1963年	55年			2戸	継続判定	用途廃止	継続検討
4	竜が丘	1	1992年	26年	中層耐火	3階	12戸	継続判定	個別改善	個別改善
5	宇田	5～8, 12～20	1964年	54年	簡易耐火	平屋	13戸	継続判定	用途廃止	用途廃止
		21～28, 31, 32	1968年	50年			10戸	継続判定	用途廃止	用途廃止
6	古城が丘	1～16	1965年	53年	簡易耐火	平屋	16戸	継続判定	用途廃止	継続検討
7	西ヶ瀬	5～16	1966年	52年	簡易耐火	平屋	12戸	継続判定	用途廃止	継続検討
		29, 30	1977年	41年		2階	2戸	継続判定	用途廃止	継続検討
8	上真海	5～8, 13～20	1967年	51年	簡易耐火	平屋	12戸	継続判定	用途廃止	用途廃止
9	北内貴	1～10	1969年	49年	簡易耐火	平屋	10戸	継続判定	用途廃止	用途廃止
10	杣中	1～18	1972年	46年	簡易耐火	2階	18戸	継続判定	用途廃止	用途廃止
		19～30	1973年	45年			12戸	継続判定	用途廃止	用途廃止
11	北脇	1	1974年	44年	中層耐火	5階	10戸	継続判定	個別改善	個別改善
12	梅の木	1, 2	1975年	43年	簡易耐火	2階	10戸	継続判定	建替	継続検討
		3, 4	1976年	42年			10戸	継続判定	建替	継続検討
		5, 6	1978年	40年			10戸	継続判定	建替	継続検討
		7	1979年	39年	中層耐火	4階	16戸	継続判定	個別改善	個別改善
		8	1980年	38年			16戸	継続判定	個別改善	個別改善
13	芝原第1	21～28	1973年	45年	簡易耐火	平屋	8戸	継続判定	用途廃止	継続検討
14	芝原第2	29～40	1974年	44年	簡易耐火	平屋	12戸	継続判定	用途廃止	継続検討
15	芝原第3	1～8	1978年	40年	簡易耐火	2階	8戸	継続判定	用途廃止	用途廃止
16	南土山	1～12	1979年	39年	簡易耐火	2階	12戸	継続判定	用途廃止	用途廃止
17	上野	1～10	1978年	40年	簡易耐火	2階	10戸	継続判定	用途廃止	用途廃止
18	田堵野	1～10	1979年	39年	簡易耐火	2階	10戸	継続判定	用途廃止	用途廃止
19	大原中	A, B	2002年	16年	準耐火	2階	24戸	維持管理	→	個別改善
		C					10戸	継続判定	個別改善	
20	寺庄	1	2014年	4年	中層耐火	3階	30戸	維持管理	→	維持管理
21	深川	2～12	1967年	51年	簡易耐火	平屋	11戸	継続判定	用途廃止	継続検討
		13～28	1968年	50年			16戸	継続判定	用途廃止	継続検討
22	野川	1～10	1981年	37年	簡易耐火	2階	10戸	継続判定	用途廃止	用途廃止
23	広芝	1	2005年	13年	中層耐火	3階	24戸	維持管理	→	個別改善
		2	2002年	16年		3階	24戸	維持管理	→	個別改善
24	寺谷	1, 2	1953年	65年	木造	平屋	2戸	継続判定	用途廃止	用途廃止
25	宮跡台	1	1999年	19年	中層耐火	3階	12戸	維持管理	→	個別改善
26	松尾	1～12	1964年	54年	木造	平屋	12戸	継続判定	用途廃止	用途廃止
27	南松尾	1～8	1969年	49年	簡易耐火	平屋	8戸	継続判定	用途廃止	用途廃止
28	堀畑	1～4	1973年	45年	簡易耐火	平屋	4戸	継続判定	用途廃止	用途廃止
		5～8	1974年	44年			4戸	継続判定	用途廃止	用途廃止
		9～14	1975年	43年			6戸	継続判定	用途廃止	用途廃止
		15～20	1976年	42年		2階	6戸	継続判定	用途廃止	用途廃止
		21～26	1977年	41年			6戸	継続判定	用途廃止	用途廃止
		27～32	1978年	40年			6戸	継続判定	用途廃止	用途廃止
		29	六呂川	1～4			1977年	41年	簡易耐火	2階
5～8	1978年	40年		4戸	継続判定	用途廃止	用途廃止			
9～12	1979年	39年		4戸	継続判定	用途廃止	用途廃止			

■公営住宅ストックの事業手法別戸数表

対 象	1～5年目	6～10年目
公営住宅管理戸数	501 戸	501 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	501 戸	178 戸
うち修繕対応戸数	0 戸	0 戸
うち改善予定戸数	72 戸	88 戸
個別改善事業予定戸数	72 戸	88 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
うちその他戸数	429 戸	90 戸
・建替予定戸数	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数※	0 戸	323 戸

※用途廃止の対象団地・住棟については、「甲賀市公共施設等総合管理計画 施設最適化方針（平成 29 年 7 月）」を踏まえ、計画前半（1～5年目）は民間賃貸住宅及び新耐震基準等を満たした公営住宅への住替えを推進し、計画後半（6～10年目）に順次用途廃止を予定しています。

※3次判定の結果、「継続検討」と判定された団地は、仮に「用途廃止予定戸数」に位置づけています。

## 7-2 事業実施予定一覧

### 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(1/2)

事業主体名： 甲賀市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		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	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10			
竜が丘	—	12戸	中耐3階	H4	—	R1		外壁、屋根防水 (長寿命化)								設計委託 (長寿命化等)	給排水管(住戸内外) (長寿命化) 段差解消、手すり設置 (福祉対応)	640	
北脇	—	10戸	中耐5階	S49	—	R1									設計委託 (長寿命化等)	給排水管(住戸内) (長寿命化) UB設置、3点給湯化 (居住性) 段差解消、手すり設置 (福祉対応)	外壁、給排水管(住戸外) (長寿命化) スロープ設置 (福祉対応)	474	
梅の木	7号棟	16戸	中耐4階	S54	—	R1									設計委託 (長寿命化等)	給排水管(住戸内) (長寿命化) UB設置、3点給湯化 (居住性) 段差解消、手すり設置、スロープ設置 (福祉対応)		1,186	
梅の木	8号棟	16戸	中耐4階	S55	—	R1									設計委託 (長寿命化等)	給排水管(住戸内) (長寿命化) UB設置、3点給湯化 (居住性) 段差解消、手すり設置、スロープ設置 (福祉対応)		1,181	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(2/2)

事業主体名： 甲賀市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		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	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10					
大原中	A棟	10戸	準耐 2階	H14	—	R2								設計委託 (長寿命化 等)	外壁、 屋上防水 (長寿命化) 手すり設置 (福祉対応)			786	準耐火構造であるが、LCC 算定プログラムに準じて算 定した。		
大原中	B棟	14戸	準耐 2階	H14	—	R2								設計委託 (長寿命化 等)	外壁、 屋上防水 (長寿命化) 手すり設置 (福祉対応)			1,174	準耐火構造であるが、LCC 算定プログラムに準じて算 定した。		
大原中	C棟	10戸	準耐 2階	H14	—	R2								設計委託 (長寿命化 等)	外壁、 屋上防水 (長寿命化) 手すり設置 (福祉対応)			795	準耐火構造であるが、LCC 算定プログラムに準じて算 定した。		
広芝	1号棟	24戸	中耐 3階	H17	—	R3			設計委託 (長寿命化) 電気温水器 更新 (修繕)	電気温水器 更新 (修繕)	外壁、 屋上防水 (長寿命化) 電気温水器 更新 (修繕)								1,924		
広芝	2号棟	24戸	中耐 3階	H14	—	R3	電気温水器 更新 (修繕)	電気温水器 更新 (修繕)	設計委託 (長寿命化)	外壁、 屋上防水 (長寿命化)										2,138	
宮跡台	—	12戸	中耐 3階	H11	—	R3		設計委託 (長寿命化)	外壁、 屋上防水 (長寿命化)											1,075	

【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： 甲賀市

住宅の区分： (公営住宅) 特定公共 地優賃  
賃賃住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
<p><b>市営住宅の建替えについては、国の公営住宅に対する動向や、地域ニーズ、家賃補助の拡充等を視野に入れながら、慎重に検討する予定</b></p>									

【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： 甲賀市

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	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10			
竜が丘	集会所	H4	—	R1													破損状況等により改修もしくは改善を検討
竜が丘	児童遊園	H4	—	R1	← 業者委託による点検を実施 →										破損状況等により改修もしくは改善を検討		
梅の木	集会所	S54	—	R1													破損状況等により改修もしくは改善を検討
大原中	集会所	H14	—	R2													破損状況等により改修もしくは改善を検討
大原中	児童遊園	H14	—	R1	← 業者委託による点検を実施 →										破損状況等により改修もしくは改善を検討		
広芝	児童遊園	H14	—	R1	← 業者委託による点検を実施 →										破損状況等により改修もしくは改善を検討		





---

# 甲賀市公営住宅等長寿命化計画

発行 令和元年11月

発行者 滋賀県甲賀市

編集 建設部 住宅建築課

編集協力 株式会社サンワコン

---