

3 市営住宅の管理運営に関する方針 ～全ての入居者が快適に暮らすために～

入居者がルールを守り快適に住んでいただけるように、自治会などと連携し指導・啓発します。

- 家賃の滞納者や高額所得者、長期不在者に対して、適切な指導などを経て、明渡し請求を行います。
- 自治会については、健全なコミュニティや団地の適切な維持管理のため、入居者の参加啓発を促します。
- 市営住宅の清掃方法や設備機器の使用方法など、入居者が日常生活で対応すべき「よくある問題」の事例をリスト化し、市営住宅が健全に維持管理されるように入居者を指導・啓発します。

4 市営住宅整備水準

前項に基づき、居住性の向上、福祉対応など下表の整備水準として個別改善事業を実施します。

ただし、既存の構造躯体や配管経路など物理的な状況から、整備水準（寸法等）を満たすことが難しい場合においても、できる限り整備水準に準じた整備が行えるように創意・工夫を行い、改善事業を実施します。

表 3-1 市営住宅の整備水準

項目		参考基準	整備水準
住戸部分	設備	公営住宅等長寿命化計画策定指針	3点給湯（浴室・洗面所・台所）
		公営住宅等長寿命化計画策定指針	ユニットバス
	維持管理への配慮	公営住宅整備基準 （※維持管理対策等級2）	設備配管等の点検、補修を容易にするための対策（3点給湯部分） ・床下点検口 ・露出転がし配管
	空気環境 （シックハウス）	公営住宅整備基準 （※ホルムアルデヒド対策等級3）	居室内の仕上材の化学物質発散防止 ・ホルムアルデヒド発散量が極めて少ない材料を使用（F☆☆☆☆）
高齢者等への配慮 （住戸内）	公営住宅整備基準 （※高齢者等級3）	高齢者等への住戸内の移動の利便性及び安全性確保 ・段差2cm以内 ・手すり（便所・浴室・玄関・洗面所） ・浴室の出入口幅60cm以上 ・浴室の短辺の内法寸法120cm以上	
共用部分	廊下・階段	兵庫県福祉のまちづくり条例	滑りにくい仕上材による転倒防止等の安全性確保 ・防滑性ビニル床シート
	照明器具	高齢者が居住する住宅の設計に係る指針	安全性に配慮した、十分な照度を確保及びコスト削減 ・LED照明への更新
	通路	公営住宅整備基準	日常生活の利便性、安全性、災害の防止、環境の保全等を確保した適切な維持管理 ・アスファルト舗装 ・不陸正整

ページ調整の余白ページ

第4章 市営住宅の目標管理戸数と長寿命化の対象団地の選定

1 市営住宅の目標管理戸数の設定

加東市住生活基本計画の市営住宅の供給方針において、「計画期間中（令和4年度から令和13年度まで）では326戸（12団地54棟）の住戸を管理・供給することを目標とします」と定めていることから、本計画における中長期の市営住宅の目標管理戸数においても同数の326戸（12団地54棟）とします。

令和2年度管理戸数 367戸 ⇒ 令和13年度管理戸数 326戸
(約1割減)

供給方針及び目標管理戸数の設定に当たって収集、取りまとめた次の資料については、巻末に掲載しています。

- ・特定のニーズを有する要支援世帯数と公営住宅戸数の推移（推計比較）
- ・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出
- ・特定のニーズを有する要支援世帯数と対応ストック量の推移（推計比較）

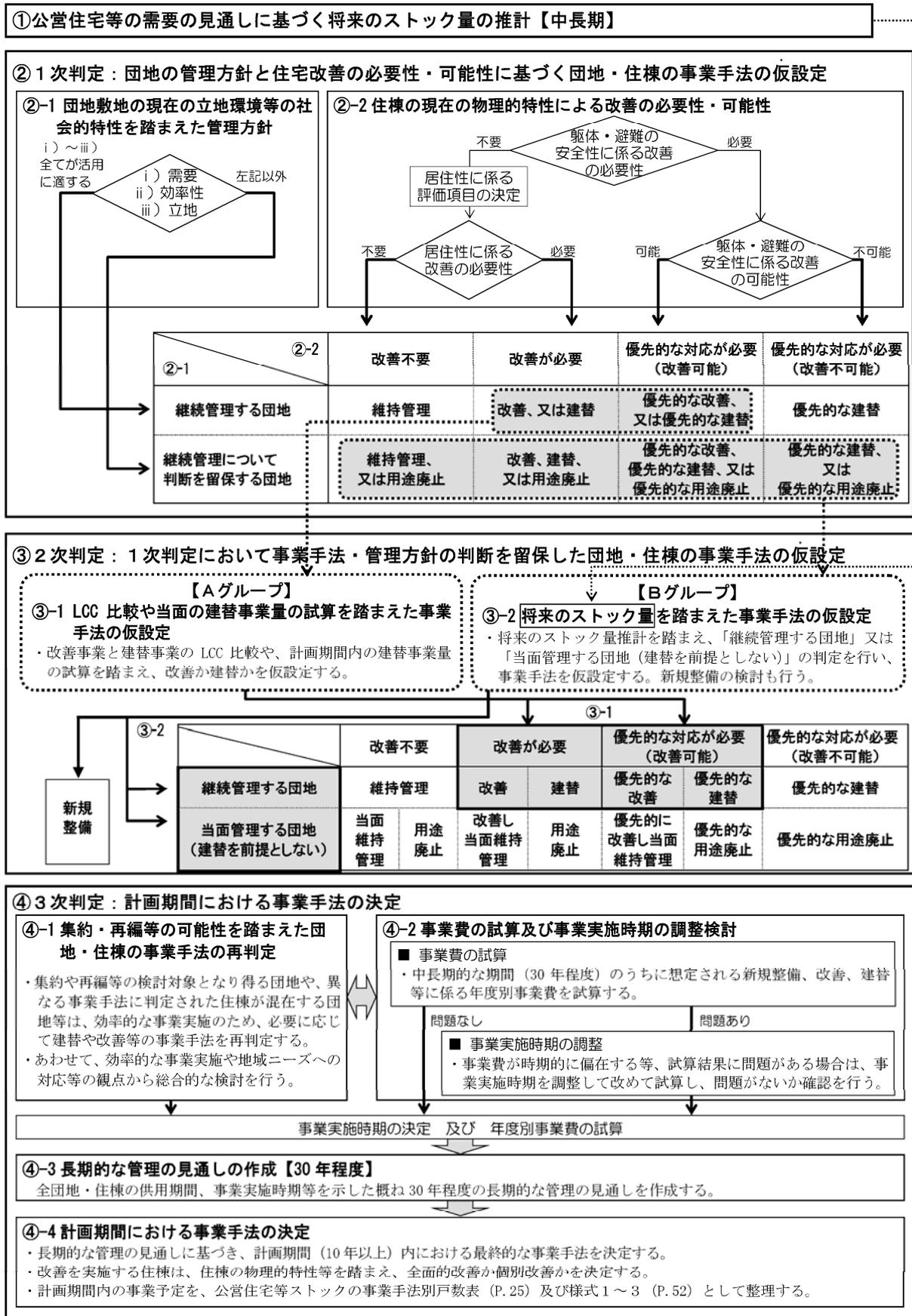
2 長寿命化の対象団地の設定及び事業手法の選定方法

供給方針により管理・供給するとしている12団地を、長寿命化の対象団地とします。

長寿命化の事業手法については、公営住宅等長寿命化策定方針（以下「策定方針」という。）において示された「事業手法の選定フロー（以下「選定フロー」という。）に基づき選定します。

なお、事業手法の選定フローに示されている「①公営住宅等の需要の見通しに基づき将来のストック量の推計【中長期】」について、目標管理戸数及び長寿命化の対象団地を選定していることから省略します。

図 4-1 事業手法の選定フロー



資料：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

3 事業手法の選定

ここでは、長寿命化に取り組む 12 団地の事業手法を選定するだけでなく、用途廃止する 4 団地の検討経過についてもあわせて示します。

② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

(1) 1次判定・・・選定フロー②

1次判定は、選定フローに従い、次の2段階の手順から、事業手法の仮設定を行います。

- ②-1：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
- ②-2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

②-1：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検討

策定指針では、「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検討に当たっては、立地・需要・効率性の3つの観点を考慮し評価する」とこととされています。

表 4-2 策定指針に基づく評価内容

評価項目	内容	評価基準
立地	・ 利便性 ・ 地域バランス ・ 災害危険区域等の指定	利便性がよい 同地区での団地が少ない 災害危険区域外である
需要	・ 応募倍率、空室率の状況	応募倍率が高い 空室率が低い
効率性	・ 高度利用の可能性	地域地区などによる敷地の利用性

しかし、本市では、都市部とは異なる地域特性を有していることから、上記評価内容を勘案しつつ、次の独自基準に基づき管理方針の仮設定を行います。

表 4-3 本市独自の評価方法

評価項目	評価方法
立地性	
教育・公共施設	教育施設や市役所(800m)からの徒歩圏内外により評価
公共交通	鉄道駅(800m)、バス停(300m)からの徒歩圏内外により評価
共用施設	移動手段である自家用車を駐車する場所の有無により評価
地域バランス	本市の居住地にバランスよく配置されているため、評価対象としない
需要	
空室率	空室率が20%以上の場合、空室率が大きいと判断
倍率	直近3年間の倍率が1未満であれば、低いと判断
効率性	
法規制	用途地域や容積率等の団地に係る法規制の有無により評価
敷地条件	団地敷地の極小敷地や傾斜地等の地形条件の有無により評価

※適用評価のすべてをクリアしている団地を「継続管理する団地」と位置付け、それ以外の団地を「継続管理について判断を保留する団地」として位置付ける。

表 4-4 1次判定結果（その1）

	【立地性】	【需要】	【効率性】
全て該当	該当団地無し	該当団地無し	該当団地無し
一部該当	該当団地無し	需要が高いに該当する団地	効率性が高い該当する団地
		小元、嬉野台、家原(北)、家原(南)、 下三草、光明寺、春日、下滝野、 北野、森尾、森	小元、鴨川、嬉野台、家原(北)、家原(南)、 下三草、平安、岩の花、春日、下滝野、 河高、高岡、新町、北野、森尾、 藪、森

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

策定指針では、「住宅の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討に当たっては、躯体の安全性・避難の安全性・居住性の3つの観点を考慮し評価する」とこととされています。

表 4-5 策定指針に基づく評価内容

評価項目	内容	評価基準
躯体の安全性	・耐震改修の必要性	耐震改修が必要または不要
避難の安全性	・二方向避難の確保状況 ・防火区画の確保状況	安全性確保の有無
居住性	・住戸面積 ・バリアフリー性 ・省エネルギー性 ・浴室設置状況	居住性改善が必要または不要

※居住性に係る評価項目は、各自治体において適宜決定とされています。

この評価内容に対して前述と同様に、本市の地域特性を勘案し、次の独自基準に基づきそれぞれの住宅の改善の必要性・可能性の仮設定を行います。

表 4-6 本市独自の評価方法

評価項目	判定基準
躯体の安全性	
旧耐震基準	昭和56年6月1日以降に建築した住棟は「耐震性あり」とし、昭和56年5月31日以前に建築した住棟は「耐震性なし」と評価
現地調査による躯体劣化	外壁材の劣化及び屋上の防水材の劣化により、「躯体部に大きな影響をあたえる可能性がある」と評価
避難の安全性	
二方向避難	3階以上の住棟は、バルコニーにおける避難口の有無を評価
居住性	
住戸面積	本市の平均世帯人数が2.4人であるため、3人世帯に必要な最低居住面積水準（住戸面積）40㎡以上を評価
住戸設備	ユニットバスの設置、3点給湯、換気設備の設置を評価
バリアフリー性	手すりの設置や段差の解消、バリアフリー対応階層・部屋を評価
外壁塗装等の修繕	前回の外壁塗装修繕から18年未満、屋上防水修繕から12年未満を評価 未修繕の住棟は、建設年次よりそれぞれ18・12年未満を評価
省エネルギー性	過半数の住棟で省エネ設備が未設のため、評価しない

表 4-7 1次判定結果（その2）

評価項目	判定項目	団地・住棟名		
耐震性	昭和56年以降に建設された住棟	小元 1～8号棟 家原(南) 3～7号棟 高岡 A～D棟 森 1～8号棟	嬉野台 1～9号棟 下三草 1～3号棟 新町 A～C棟	家原(北) 1・2号棟 河高 A・B棟 北野 1～3号棟
	昭和56年以前に建設された住棟	鴨川 1～4号棟 光明寺 1号棟 藪 2号棟	平安 1～6号棟 春日 1～15号棟	岩の花 2・3号棟 森尾 2号棟
躯体劣化	躯体劣化が確認されなかった住棟	小元 1～8号棟 家原(北) 1・2号棟 岩の花 2・3号棟 新町 A～C棟	鴨川 1～4号棟 家原(南) 3～7号棟 河高 A・B棟 北野 1～3号棟	嬉野台 1～9号棟 下三草 1～3号棟 高岡 A～D棟 森 1～8号棟
	躯体劣化が確認された住棟	平安 1～6号棟 森尾 2号棟	光明寺 1号棟	春日 1～15号棟
二方向避難	二方向避難が可能 (3階以上の住棟)	嬉野台 1～9号棟 下三草 1～3号棟 北野 1～3号棟	家原(北) 1・2号棟 河高 A・B棟	家原(南) 3～7号棟 新町 A～C棟
	二方向避難が不可能 (3階以上の住棟)	該当、住棟無し		
住戸面積	住戸面積40㎡以上の住棟	小元 1～8号棟 家原(北) 1・2号棟 平安 1～6号棟 高岡 A～D棟 森尾 2号棟	鴨川 1～4号棟 家原(南) 3～7号棟 岩の花 2・3号棟 新町 A～C棟 藪 2号棟	嬉野台 1～9号棟 下三草 1～3号棟 河高 A・B棟 北野 1～3号棟 森 1～8号棟
	住戸面積40㎡未満の住棟	光明寺 1号棟	春日 1～15号棟	
ユニットバス	ユニットバスが設置されている住棟	小元 1～8号棟 高岡 A～D棟 藪 2号棟	下三草 1～3号棟 新町 A～C棟 森 1～8号棟	岩の花 2・3号棟 北野 1～3号棟
	ユニットバスが設置されていない住棟	鴨川 1～4号棟 家原(南) 3～7号棟 春日 1～15号棟	嬉野台 1～8号棟 平安 1～6号棟 河高 A・B棟	家原(北) 1・2号棟 光明寺 1号棟 森尾 2号棟
3点給湯	3点給湯が設置されている住棟	小元 1～8号棟 新町 A～C棟	下三草 1～3号棟 北野 1～3号棟	高岡 A～D棟
	3点給湯が未設置の住棟	鴨川 1～4号棟 家原(南) 3～7号棟 光明寺 1号棟 森尾 2号棟	嬉野台 1～9号棟 平安 1～6号棟 春日 1～15号棟 藪 2号棟	家原(北) 1・2号棟 岩の花 2・3号棟 河高 A・B棟 森 1～8号棟
換気設備	換気扇が設置されている住棟	小元 1～8号棟 北野 2・3号棟	下三草 1～3号棟	高岡 A～D棟
	換気扇が設置されていない住棟	鴨川 1～4号棟 家原(南) 3～7号棟 光明寺 1号棟 新町 A～C棟 藪 2号棟	嬉野台 1～8号棟 平安 1～6号棟 春日 1～15号棟 北野 1号棟 森 1～8号棟	家原(北) 1・2号棟 岩の花 2・3号棟 河高 A・B棟 森尾 2号棟
バリアフリー化	高齢者等級3に該当する住棟	小元 1～8号棟 新町 A～C棟	下三草 1～3号棟	高岡 A～D棟
	高齢者等級3には満たないが、 一部手すりが設置されている住棟	鴨川 1～4号棟 家原(南) 3～7号棟 光明寺 1号棟 北野 1～3号棟 森 1～8号棟	嬉野台 1～9号棟 平安 1～6号棟 春日 1～15号棟 森尾 2号棟	家原(北) 1・2号棟 岩の花 2・3号棟 河高 A・B棟 藪 2号棟
外壁塗装 屋上防水	外壁塗装(18年未満)かつ屋上防水(12年未満)	小元 1～8号棟 岩の花 2・3号棟 藪 2号棟	嬉野台 9号棟 河高 A・B棟 森 1～8号棟	家原(北) 1・2号棟 高岡 A・B・D棟
	外壁塗装(18年以上)又は屋上防水(12年以上)	鴨川 1～4号棟 下三草 1～3号棟 春日 1～15号棟 北野 1～3号棟	嬉野台 1～8号棟 平安 1～6号棟 高岡 C棟	家原(南) 3～7号棟 光明寺 1号棟 新町 A～C棟

1次判定における事業手法の仮設定

1次判定の結果、「② - 1：団地敷地の現状の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」の判定において全ての評価項目に該当する団地・住棟がなかったことから、全ての団地・住棟を「継続管理について判断を保留する団地」とし、「② - 2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の評価に応じて、表 4-8 のとおり 4 つの区分に仮設定し（振り分け）、判定を 2 次判定に委ねます。

表 4-8 1次判定結果：事業手法の仮設定

住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性					
団地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針		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)
	団地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する団地	Aグループ 維持管理	改善 建替え	優先的な改善 優先的な建替え
該当なし			該当なし	該当なし	該当なし
Bグループ 継続管理について判断を保留		維持管理 用途廃止	改善 建替え 用途廃止	優先的な改善 優先的な建替え 優先的な用途廃止	優先的な建替え 優先的な用途廃止
		団地 6 住棟 24	団地 2 住棟 13	団地 4 住棟 10	団地 7 住棟 30
		小元1～8号棟 嬉野台9号棟 家原(北)1・2号棟 河高1・2号棟 高岡A・B・D棟 森1～8号棟	嬉野台1～8号棟 家原(南)3～7号棟	下三草1～3号棟 新町A～C棟 北野1～3号棟 高岡C棟	鴨川1～4号棟 平安1～6号棟 岩の花2・3号棟 光明寺1号棟 春日1～15号棟 森尾2号棟 藪2号棟

この検討結果から、直ちに事業手法を仮設定できない場合として、次の 2 つのグループが挙げられます。

Aグループ

継続管理する団地のうち改善が必要な団地及び優先的な対応が必要（改善可能）な団地については、改善か建替えかの判断を留保します。

そこで、2次判定を実施し、「優先的な改善・建替え」または「改善・建替え」の事業手法の仮設定を行います。

Bグループ

継続管理について判断を留保する団地については、2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」と、建替えを前提とせず「当面管理する団地」に改めて判定します。

③ 2次判定：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

(2) 2次判定・・・選定フロー③

2次判定は、選定フローに従い、次の2つの項目に事業手法の仮設定を行うこととなりますが、③-1に該当する団地がないため、③-2において事業手法の仮設定を行います。

③-1：LCC比較や当面の建替え事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

③-2：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

③-2：LCC比較や建替え事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、「継続管理について判断を保留する団地」について、将来のストック量の推計を踏まえ、「継続管理する団地」または建替えを前提としない「当面管理する団地」に、改めて仮設定します（振り分けます）。

表4-9のとおり「継続管理について判断を保留する団地」のうち、課題のない団地・住棟については、同じ区分のまま「継続管理する団地」に仮設定し、「優先的な対応が必要（改善不可能）」とした団地・住棟については、「当面管理する団地」の「優先的な用途廃止」に仮設定します。また、課題のある次の団地・住棟についても「当面管理する団地」の中で、次のとおり仮設定します。

浸水想定区域で災害リスクのある家原団地（北）1・2号棟及び下三草団地については、「当面維持管理」と「優先的に改善し当面維持管理」にそれぞれ仮設定します。

表 4-9 2次判定結果：事業手法の仮設定

	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 について 判断を保留	維持管理 用途廃止	改善 建替え 用途廃止	優先的な改善 優先的な建替え 優先的な用途廃止	優先的な建替え 優先的な用途廃止
	団地 6 住棟 24	団地 2 住棟 13	団地 4 住棟 10	団地 7 住棟 30
	小元1~8号棟 嬉野台9号棟 家原(北)1・2号棟 河高A・B棟 高岡A・B・D棟 森1~8号棟	嬉野台1~8号棟 家原(南)3~7号棟	下三草1~3号棟 新町A~C棟 北野1~3棟 高岡C棟	鴨川1~4号棟 平安1~6号棟 岩の花2・3号棟 光明寺1号棟 春日1~15号棟 森尾2号棟 藪2号棟



	維持管理	改善	建替え	優先的な 改善	優先的な 建替え	優先的な建替え
継続管理 する団地	団地 5 住棟 22	団地 2 住棟 13	—	団地 3 住棟 7	—	—
	小元1~8号棟 嬉野台9号棟 河高A・B号棟 高岡A・B・D棟 森1~8号棟	嬉野台1~8号棟 家原(南)3~7号棟	—	新町A~C棟 北野1~3号棟 高岡C棟	—	—
当面管理 する団地 (建替えを 前提としない)	当面 維持管理	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
	団地 1 住棟 2	—	—	団地 1 住棟 3	—	団地 7 住棟 30
	家原(北)1・2号棟	—	—	下三草1~3号棟	—	鴨川1~4号棟 平安1~6号棟 岩の花2・3号棟 光明寺1号棟 春日1~15号棟 森尾2号棟 藪2号棟

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

(3) 3次判定・・・選定フロー④

3次判定は、選定フローに従い、次の4段階の手順に基づき計画期間に実施する事業手法を決定します。

- ④-1：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
- ④-2：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ④-3：長期的な管理の見通しの作成（30年程度）
- ④-4：計画期間における事業手法の決定

④-1：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

策定指針では、「1次及び2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するとともに、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う」こととされています。

【効率的な事業実施のための考え方】

2次判定において、同一の地域内で集約や再編の検討対象となり得る団地、団地内の住棟において異なる事業手法に判定された団地はなかったことから、これまでの判定で進めるものとします。

【地域ニーズへの対応等の観点についての考え方】

2次判定において優先的な用途廃止となった7つの団地の中で、地域唯一の市営住宅となる鴨川団地、岩の花団地、藪団地（森尾団地は災害リスクが高いため除く）については、地域需要を勘案して、当面維持管理に変更します。この3団地については今後の地域の人口動向や応募状況などを勘案しつつ、将来に用途廃止を行うかを再検討するものとします。

表 4-10 3次判定結果：事業手法の設定

当面管理する団地 (建替えを前提としない)	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
	団地 1 住棟 2		—	—	—	団地 1 住棟 3	—
鴨川1～4号棟 家原(北)1・2号棟 岩の花2・3号棟 藪2号棟		—	—	—	下三草1～3号棟	—	平安1～6号棟 光明寺1号棟 春日1～15号棟 森尾2号棟

④ - 2 : 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

策定指針では、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、建替え事業等に係る年度別事業費を試算し今後の見通しを立て、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は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、改めて試算し問題がないか確認を行い、改善事業等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。

【事業費試算のための考え方】

前述のとおり、市営住宅の目標管理戸数を現行の367戸から326戸に集約する方針であることから、計画期間中に新たな整備事業を実施しないことを前提とします。

また、改善事業は、概ね実施が予想される外壁塗装及び屋上防水を想定し、実施周期を18年とし、今後30年間の修繕時期を設定します。

なお、計画期間中に用途廃止を実施する住棟については、用途廃止以前には改善事業を実施しないこととし、計画期間以降に用途廃止が計画される住棟については、修繕周期に基づき必要に応じて用途廃止以前に改善事業を実施します。

【事業実施時期の調整】

年度別事業費試算について、市営住宅の将来にわたる継続的な事業実施の観点から、次の条件設定に基づき、事業実施時期等を調整します。

事業実施時期調整の前提条件

- 1 計画修繕や改善事業（長寿命化型等）により耐用年限以降も適正な維持管理をすることで、各住棟を活用することを前提とします。
- 2 災害リスクの高い平安団地や森尾団地、旧耐震基準の光明寺団地や春日団地については、入居者が退去した後に用途廃止を行うこととします。
また、前計画に基づいて個別改善を実施した岩の花団地と藪団地は、修繕周期表（P72～参照）に基づき、耐用年数が18年延長されたものとします。
- 3 修繕周期は、これまでの実績や事業量の平準化の観点から、「外壁・屋上塗装」を18年とします。
- 4 各住棟の改善事業は、前回修繕年度から上記の修繕周期を加えた年度で実施します。
ただし、これまで修繕を一度も行っていない住棟については、建設年度に上記の修繕周期を加えた年度において改善事業を実施します。
- 5 修繕周期を超過した鴨川や嬉野台1～8号棟、家原（南）3～7号棟、下三草1～3号棟、新町A～C棟、北野1～3号棟の団地については、計画期間10年において改善事業を実施します。

■年度別事業費の試算結果

修繕周期表の修繕・更新時期を踏まえつつ、事業実施時期を調整することで各年の事業費の平準化を行います。

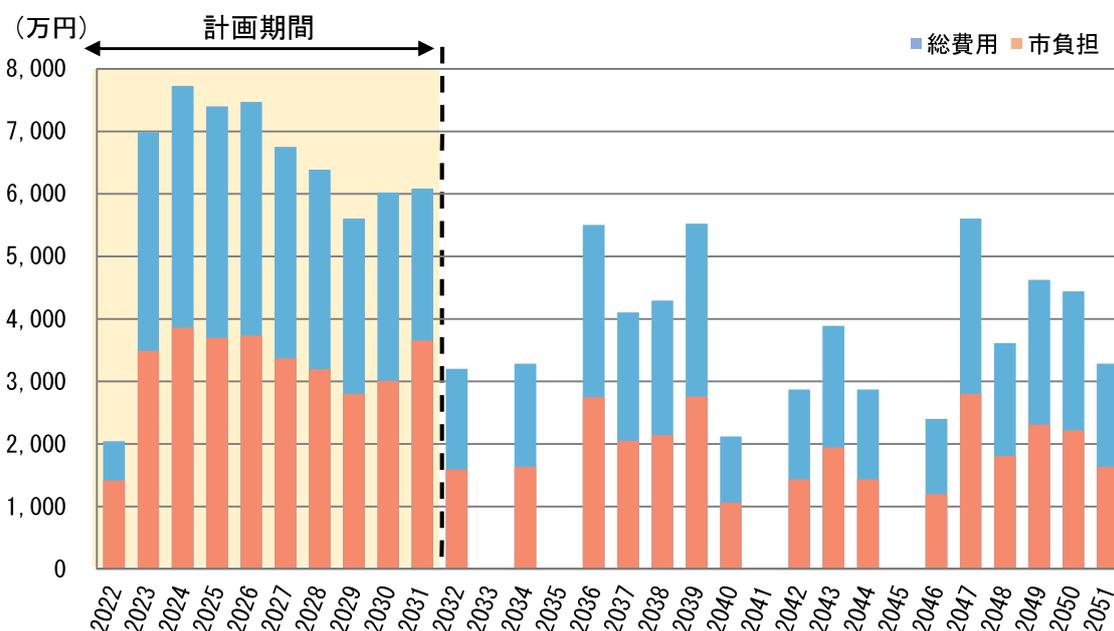


図 4-2 事業費試算結果（事業実施時期調整後）

④ - 3 : 長期的な管理の見通し（30年程度）

これまでの検討結果に基づく概ね 30 年の長期的な管理の見通しは、下表のとおりです。

表 4-11 市営住宅の長期的な管理の見通し

No.	団地名	戸数	2022(R4) ～ 2031(R13)	2032(R14) ～ 2041(R23)	2042(R24) ～ 2051(R33)
1	小元	48	計画修繕	個別改善	計画修繕
2	鴨川	8	個別改善	個別改善	用途廃止
3	嬉野台	81	個別改善	個別改善	個別改善
4	家原(北)	18	個別改善	個別改善	計画修繕
	家原(南)	45	個別改善	計画修繕	個別改善
5	下三草	27	個別改善	計画修繕	個別改善
6	平安	20	用途廃止	—	—
7	岩の花	13	個別改善	個別改善	用途廃止
8	光明寺	1	用途廃止	—	—
9	春日	15	用途廃止	—	—
10	河高	24	個別改善	個別改善	計画修繕
11	高岡	16	個別改善	個別改善	計画修繕
12	新町	6	個別改善	個別改善	計画修繕
13	北野	18	個別改善	個別改善	計画修繕
14	森尾	5	用途廃止	—	—
15	藪	6	個別改善	個別改善	用途廃止
16	森	16	個別改善	個別改善	計画修繕
管理戸数		367	326	326	299

④ - 4 : 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間中（10 年間）に実施を予定する事業は、下表のとおりです。

表 4-12 計画期間における改善事業の計画

団地名	住棟名	居住性向上型			福祉対応型		長寿命化型			概算事業費 (万円/棟)	概算事業費 (万円/団地)	外壁面積	屋上面積
		UB	3点 給湯	換気扇	手すり	段差 解消	外壁 改修	屋上 防水	共用				
鴨川	1・3号棟	○	○	○	○		○			572	2,108	71.8	129.5
		238			24		310						
	2・4号棟	○	○	○	○		○			482		71.8	129.5
		148			24		310						
嬉野台	1~4、6~8号棟	○	○	○	○		○	○	○	2,768	23,422	525.7	253.1
		1296			72		1400						
	5号棟	○	○	○	○		○	○	○	2,678		-	-
		1206			72		1400						
	9号棟	○	○	○	○					1,368		-	-
		1296			72		-						
家原(北)	1・2号棟	○	○	○	○					1,323	2,646	-	-
		1296			27		-						
家原(南)	3~7号棟	○	○	○	○		○	○	○	2,863	14,315	622.5	253.6
		1296			27		1540						
下三草	1~3号棟						○	○	○	1,470	4,410	545.1	327.3
		-			-		1470						
岩の花	2号棟		○		○					95	247	-	-
		50			45		-						
	3号棟		○		○					152		-	-
		80			72		-						
河高	A・B棟	○	○		○					1,824	3,648	-	-
		1680			144		-						
高岡	C棟						○			100	100	329.5	187.2
		-			-		100						
新町	A~C棟						○	○	○	530	1,590	210.3	97.5
		-			-		530						
北野	1号棟				○		○	○	○	1,246	3,128	439.3	162.0
		-			36		1210						
	2号棟				○		○	○	○	986		436.7	171.1
		-			36		950						
	3号棟				○		○	○	○	896		472.4	171.4
		-			36		860						
藪	2号棟		○		○					114	114	-	-
		60			54		-						
森	1~8号棟		○	○	○					126	1,008	-	-
		58			68		-						

表 4-13 改善事業における概算事業単価

事業手法	改善工事	概算事業費
居住性向上型	①ユニットバス	90万円/戸
	②3点給湯（岩の花、藪団地）	10万円/戸
	③3点給湯（鴨川、森団地）	25万円/戸
	④3点給湯（その他団地）	50万円/戸
	⑤換気扇	4万円/箇所
福祉対応型	⑥手すり	3万円/箇所
	⑦段差解消	25万円/戸
長寿命化型	⑧外壁改修	9,807円/㎡
	⑨屋上防水（シート防水）	41,613円/㎡
	⑩屋上防水（塗膜防水）	25,140円/㎡
	⑪共用部 外壁改修	16,740円/㎡
用途廃止	木造	110万円/戸
	簡易耐火造	170万円/戸

※概算事業単価は、嬉野台団地 9 号棟、岩の花団地の改善事業による工事費を基に、嬉野台団地は建設デフレターを用いて現在費用を算出しました。その他にメーカー標準品のカタログ単価を 70% することで工事費を算出しました。

第5章 市営住宅長寿命化計画の実施方針

1 点検の実施方針

市営住宅の状況を的確に把握し効率的に管理するため、団地・住棟の状況や定期点検・修繕履歴のデータを整備・分析し、中長期的視点から団地別の方向性を定め、計画期間中の修繕等や維持管理業務を実施します。

定期（法定）点検は、法令に基づく適切な点検を実施する（法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施する）とともに、全ての住棟を対象とした日常点検を実施します。

日常点検は、管理時に随時行うとともに、「市営住宅日常点検マニュアル」に基づいた調査を年1回実施します。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次の点検に役立てることとします。

2 計画修繕の実施方針

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応することとします。

修繕項目と周期については策定指針を参考に、市の財政状況を勘案しつつ、適正かつ柔軟な修繕対応を図ります。

なお、屋上防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては、可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図るものとします。

また、用途廃止対象住棟は、原則として計画修繕は実施しないこととします。

修繕の内容は、次の点検や修繕に活用できるよう、正確に記録します。

表 5-1 修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等 防水	庇天端、笠木天端、パラベット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー 床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・ 階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート 補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天 (上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天 (上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張 補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり 部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり 部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○		
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

表 5-1 修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプベースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	-	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		-	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

表 5-1 修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年		①			○	○	
		取替	20年		①	○			○	
		取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年		①				○	
		整備	20年		①					○

表 5-1 修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①			○		
②設備機器	分電盤	取替	15年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①			○		
	換気扇	取替	20年		①			○		

資料：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

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

3 改善事業の実施方針

市営住宅の長寿命化に当たって、維持管理のための改善事業は、次の形式に区分して改善事業を進めます。

表 5-2 個別改善の型式及び実施内容

個別改善の型式	取組み方針
① 安全性確保型改善	躯体の安全性、防火性、避難施設、避難経路等の改善を行い、住戸内及び共用部の安全性を確保します。
② 長寿命化型改善	長期的な活用を目指し、耐久性の向上、躯体の劣化低減、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 福祉対応型改善	高齢者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を推進します。
④ 居住性向上型改善	構造体や建具の老朽化改善や住戸設備の機能向上を行い、居住性の向上を図ります（省エネ、エコ対応型の改善を含む）。
⑤ 全面的改善	躯体以外の内装、設備等住戸内部全体また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います。また、必要に応じて安全性確保や外構部の福祉対応を行います。

表 5-3 個別改善の事業手法と事業内容

事業手法		事業内容	
(1) 住戸改善 ・住戸内	居住性向上型改善	①間取りの改修 ③電気容量のアップ	②給湯設備の設置 ④開口部のアルミサッシ化
	福祉対応型改善	①住戸内部の段差解消 ③浴室便所の高齢者対応	②浴室、便所等への手すり設置 ④外壁の断熱
	安全性確保型改善	①台所の不燃化	②避難経路の確保
(2) 共用部分改善 ・階段 ・廊下	居住性向上型改善	①給水方式の変更	②断熱化対応
	福祉対応型改善	①廊下、階段の手すり設置 ③段差の解消	②中層EVの設置
	安全性確保型改善	①耐震改修 ③防火区画	②外壁落下防止改修 ④避難設備の設置
	居住性向上型改善	①共視聴アンテナ設備設置	②外壁等の景観向上
(3) 屋外・外構改善		○原則として150戸以上の団地であること。 (集会所、児童遊園、排水処理施設の整備)	
	居住性向上型改善	①排水処理施設の整備(便所の水洗化等)	
	高齢者対応	①屋外階段の手すり設置 ③幅員確保	②スロープ設置
	安全性確保型改善	①屋外消火栓設置	
	居住性向上型改善	①集会所 ③景観向上、住環境の向上に資する植栽、通路の整備	②児童遊園整備
		少なくとも以下の事項に掲げる改善を行うこと。	

表 5-4 団地別の個別改善の型式

No	団地名	改善の型式					備考
		① 安全性 確保型	② 長寿命 化型	③ 福祉 対応型	④ 居住性 向上型	⑤ 全面的 改善型	
1	小元						計画修繕
2	鴨川					○	
3	嬉野台	1~8号棟				○	
		9号棟			○	○	
4	家原(北)			○	○		
	家原(南)					○	
5	下三草		○				
6	平安						用途廃止
7	岩の花			○	○		
8	光明寺						用途廃止
9	春日						用途廃止
10	河高			○	○		
11	高岡	A・B・D棟					計画修繕
		C棟		○			
12	新町		○				
13	北野		○	○			
14	森尾						用途廃止
15	藪			○	○		
16	森			○	○		

市営住宅の事業手法及び改善の型式について取りまとめると、下表のとおりとなります。

表 5-5 団地別の事業手法

事業手法		対象団地	
用途廃止		平安、森尾、光明寺、春日 (平安：浸水想定2~3m未満) (森尾：土砂災害特別警戒区域)	
個別改善	①安全性確保型改善	該当なし	
	②長寿命化型改善	新町、北野、高岡(C棟)、下三草	
	③福祉対応型改善(複数階の団地は1階を対象に実施)	嬉野台(9号棟3戸)、家原(1・2号棟6戸) 岩の花、北野(1~3号棟6戸) 河高(A・B棟8戸)、藪、森	
	④居住性向上型改善	UB	嬉野台(9号棟)、家原(北)、河高
		3点給湯	嬉野台(9号棟)、家原(北)、岩の花、森
換気扇		嬉野台(9号棟)、家原(北)、森	
④全面的改善(福祉対応・居住性向上・長寿命化の複合整備)	鴨川、嬉野台(1~8号棟)、家原(南)		
維持管理		小元、高岡(A・B・D棟)	

■バリアフリー住戸の需要検討

公営住宅のバリアフリー化については、応募率が高い団地の1階の住戸を対象に手すりを設置します。ユニットバスは未整備の住戸を整備対象とし、居住性向上とあわせて浴室の段差を解消します。

現状に必要なバリアフリー住戸の推計は、現状の居住者の年齢構成を基に、年齢階層別の要支援・要介護認定割合「兵庫県」（資料：介護保険事業状況報告）を乗じることで、バリアフリー住戸が必要な居住者数を推計し、現状のバリアフリー住戸数と比較確認します。

その上で10年後に向けてバリアフリー化（高齢者等級3：手すり・段差解消）した住戸の需要量を想定することで、今後、10年間で整備すべきバリアフリー住戸数を算出します。

10年後の推計については、居住者の加齢（10歳年を加える）、生命表による生存率、要介護が進行することで施設入居による公営住宅からの退去（要介護3以上を想定）を考慮して、需要量を算出します。

推計結果は、現状のバリアフリー住戸の需要量が49戸であり、10年後は14戸増加した63戸の需要があると考えられます。

バリアフリー住戸の整備については、算定結果に基づき各団地の1階を中心に整備を行い、1つの住棟に車いす利用などの高齢者が偏らないように配慮して整備を進めるものとします。

表 5-6 現状のバリアフリー住戸のニーズ（推計）

区分	居住者（高齢者）の構成				
	65～69歳	70～79歳	80～89歳	90歳以上	合計
公営住宅の入居者（人）	30	93	65	16	204
バリアフリー住戸のニーズ（戸）	1	9	26	13	49

表 5-7 10年後のバリアフリー住戸の需要量（推計）

区分	居住者（高齢者）の構成				
	65～69歳	70～79歳	80～89歳	90歳以上	合計
公営住宅の入居者（人）	36	48	77	31	192
バリアフリー住戸のニーズ（戸）	2	5	31	25	63

■福祉対応型改善の整備方針

「バリアフリー住戸の需要検討」による10年後のバリアフリー住戸の推計は、63戸と算出されましたが、最低限度の整備量であることから、一時的な需要に対応できない状況が想定されるため、余裕を持ってバリアフリー住戸を確保していくことが求められます。

そのため、申し込みの多いなど需要の高い団地を対象に、1階の住戸をバリアフリー住宅として整備を進めます。

バリアフリー対応住居戸数は、現在55戸で、新たに54戸整備し、全109戸を整備目標戸数とします。

4 建替え事業等の実施方針

新たな市営住宅の整備は、計画期間中に計画していませんが、人口構造の変化や世帯の小規模化、多様なライフスタイル、公営住宅に対する新たな需要などへの対応が求められている状況において、建替えや新築を検討することとします。

今後の市営住宅のあり方については、少子高齢化や世帯の小規模化等が想定されていることから、建替え事業等の検討においては、多世代が利用できる立地条件や、間取り、設備等を選定し、さらにコミュニティの活性化が促進可能な計画を検討することが必要です。

また、関係部局と連携しつつ、必要に応じて民間活力の導入や保育所または老人福祉法に定める施設、その他高齢者の生活支援に資する施設の併設についても検討します。

ページ調整の余白ページ

第6章 長寿命化のための事業実施予定の整理

市営住宅の長寿命化に当たっては、予防保全的な維持管理等を計画的に実施することが重要なことから、計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替え等の事業実施予定を、次の様式により整理しました。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替え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）

なお、年次計画（計画修繕及び改善事業の予定）については、加東市公共施設等総合管理計画と整合して、取り組めます

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 兵庫県加東市

住宅の区分： 特定公共
公営住宅/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		計画修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	
					法定 点検	法定点検 に準じた 点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
小元団地	1棟	6	木準	H28	—	—												-
小元団地	2棟	6	木準	H28	—	—												-
小元団地	3棟	6	木準	H28	—	—												-
小元団地	4棟	6	木準	H28	—	—												-
小元団地	5棟	6	木準	H29	—	—												-
小元団地	6棟	6	木準	H29	—	—												-
小元団地	7棟	6	木準	R1	—	—												-
小元団地	8棟	6	木準	R1	—	—												-
鞆川団地	1棟	2	PC	S54	—	—	UB・3点給湯・ 手すり等 【居住性+ 福祉対応】										外壁 【長寿命】	152
鞆川団地	2棟	2	PC	S54	—	—	UB・3点給湯・ 手すり等 【居住性+ 福祉対応】										外壁 【長寿命】	152
鞆川団地	3棟	2	PC	S54	—	—	UB・3点給湯・ 手すり等 【居住性+ 福祉対応】										外壁 【長寿命】	152
鞆川団地	4棟	2	PC	S54	—	—	UB・3点給湯・ 手すり等 【居住性+ 福祉対応】										外壁 【長寿命】	152
嬉野台団地	1棟	9	RC	S62	—	—			個別改善 【全面的改善】									802
嬉野台団地	2棟	9	RC	S62	—	—			個別改善 【全面的改善】									802
嬉野台団地	3棟	9	RC	S62	—	—			個別改善 【全面的改善】									802
嬉野台団地	4棟	9	RC	H1	—	—						UB・3点給湯・ 手すり等 【居住性+ 福祉対応】		外壁・屋上 【長寿命】				737
嬉野台団地	5棟	9	RC	H1	—	—					UB・3点給湯・ 手すり等 【居住性+ 福祉対応】			外壁・屋上 【長寿命】				737
嬉野台団地	6棟	9	RC	H1	—	—					UB・3点給湯・ 手すり等 【居住性+ 福祉対応】			外壁・屋上 【長寿命】				737
嬉野台団地	7棟	9	RC	H1	—	—					UB・3点給湯・ 手すり等 【居住性+ 福祉対応】			外壁・屋上 【長寿命】				737
嬉野台団地	8棟	9	RC	H1	—	—						UB・3点給湯・ 手すり等 【居住性+ 福祉対応】		外壁・屋上 【長寿命】				737
嬉野台団地	9棟	9	RC	H1	—	—							UB・3点給湯・ 手すり等 【居住性+ 福祉対応】					737
家原団地(北)	1棟	9	RC	H5	—	—						UB・3点給湯・ 手すり等 【居住性+ 福祉対応】						809
家原団地(北)	2棟	9	RC	H5	—	—						UB・3点給湯・ 手すり等 【居住性+ 福祉対応】						809
家原団地(南)	3棟	9	RC	H7	—	—					UB・3点給湯・ 手すり等 【居住性+ 福祉対応】				外壁・屋上 【長寿命】			907
家原団地(南)	4棟	9	RC	H7	—	—				UB・3点給湯・ 手すり等 【居住性+ 福祉対応】					外壁・屋上 【長寿命】			907
家原団地(南)	5棟	9	RC	H7	—	—				UB・3点給湯・ 手すり等 【居住性+ 福祉対応】					外壁・屋上 【長寿命】			907
家原団地(南)	6棟	9	RC	H7	—	—				UB・3点給湯・ 手すり等 【居住性+ 福祉対応】						外壁・屋上 【長寿命】		913
家原団地(南)	7棟	9	RC	H7	—	—				UB・3点給湯・ 手すり等 【居住性+ 福祉対応】							外壁・屋上 【長寿命】	913

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 兵庫県加東市

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		計画修繕・改善事業の内容											LCC縮減効果 (千円/年)
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
下三草団地	1棟	9	木準	H11	-	-			外壁・屋上【長寿命】									924
下三草団地	2棟	9	木準	H12	-	-				外壁・屋上【長寿命】								947
下三草団地	3棟	9	木準	H14	-	-					外壁・屋上【長寿命】							933
岩の花団地	2号棟	5	PC	S49	-	-			3点給湯・手すり等設置【居住性+福祉対応】									267
岩の花団地	3号棟	8	PC	S49	-	-			3点給湯・手すり等設置【居住性+福祉対応】									426
河高団地	A棟	12	RC	H1	-	-								UB・3点給湯・手すり等【居住性+福祉対応】				928
河高団地	B棟	12	RC	H1	-	-								UB・3点給湯・手すり等【居住性+福祉対応】				928
高岡団地	A棟	4	木造	H22	-	-												-
高岡団地	B棟	4	木造	H22	-	-												-
高岡団地	C棟	4	木造	H20	-	-			外壁【長寿命】									336
高岡団地	D棟	4	木造	H22	-	-												-
新町団地	1棟	2	木造	H15	-	-			外壁・屋上【長寿命】									193
新町団地	2棟	2	木造	H15	-	-			外壁・屋上【長寿命】									193
新町団地	3棟	2	木造	H15	-	-			外壁・屋上【長寿命】									193
北野団地	1号棟	6	RC	H9	-	-			外壁・屋上・手すり等【長寿命+福祉対応】									590
北野団地	2号棟	6	RC	H11	-	-			外壁・屋上・手すり等【長寿命+福祉対応】									615
北野団地	3号棟	6	RC	H13	-	-			外壁・屋上・手すり等【長寿命+福祉対応】									630
藪団地	2号棟	6	PC	S49	-	-			3点給湯・手すり等設置【居住性+福祉対応】									319
森団地	1号棟	2	木造	S63	-	-			3点給湯・手すり等設置【居住性+福祉対応】									157
森団地	2号棟	2	木造	S63	-	-			3点給湯・手すり等設置【居住性+福祉対応】									157
森団地	3号棟	2	木造	S63	-	-			3点給湯・手すり等設置【居住性+福祉対応】									157
森団地	4号棟	2	木造	H1	-	-			3点給湯・手すり等設置【居住性+福祉対応】									151
森団地	5号棟	2	木造	H1	-	-			3点給湯・手すり等設置【居住性+福祉対応】									151
森団地	6号棟	2	木造	H2	-	-			3点給湯・手すり等設置【居住性+福祉対応】									149
森団地	7号棟	2	木造	H2	-	-			3点給湯・手すり等設置【居住性+福祉対応】									149
森団地	8号棟	2	木造	H2	-	-			3点給湯・手すり等設置【居住性+福祉対応】									149

【様式2】新規整備事業及び建替え事業の実施予定一覧

事業主体名: 兵庫県加東市

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()

・新規整備事業及び建替え事業の予定はありません

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		新規整備又は 建替予定年度	LCC 縮減効果 (千円/年)	備考1	備考2
					法定点検	法定点検に 準じた点検				

【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: 兵庫県加東市

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

団地名	共同施設名	建設 年度	次期点検時期		修繕管理・改善事業の内容										
			法定 点検	法定点検 に準じた 点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
嬉野台	集会所														外壁・屋 上 【長寿命】

第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果算出

計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する市営住宅について、ストックの有効活用とその効果を図る判断材料として、住棟ごとにLCCを算出し、予防保全的な管理を実施することの効果を検証します。

策定指針によるLCCの算定要件

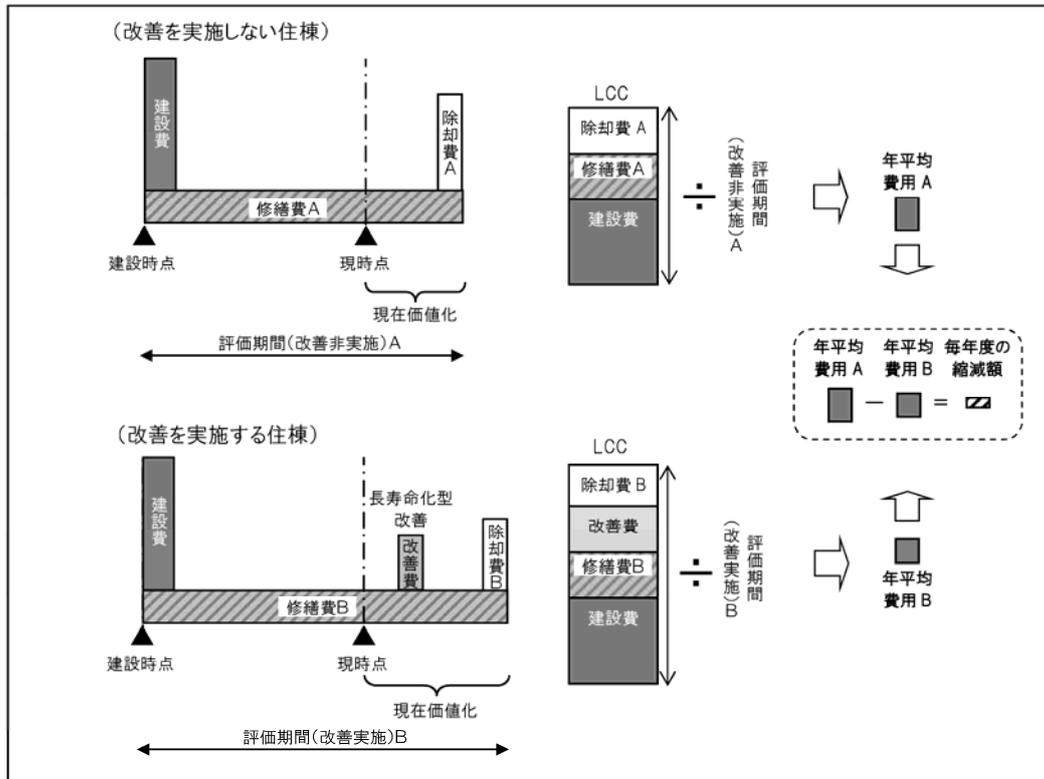
- 1 新規整備及び建替え事業を実施する市営住宅については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したLCCを算出する。
- 2 計画期間内に長寿命化型改善事業、または全面的改善事業を実施する市営住宅については、LCCの縮減効果を算出する。

資料：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

本計画では、計画期間における新規整備や全面的改善事業の予定がないことから、長寿命化型改善事業の実施を予定する住棟に対してLCC及びその縮減効果を算出します。

1 ライフサイクルコスト縮減効果の算出の基本的な考え方

LCCの縮減効果の算出は、策定指針に基づき以下の考え方を基本とします。



資料：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

算定方法

<改善を実施しない場合>

① 評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

② 修繕費A

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率^{※1}）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③ 建設費

- ・推定再建築費

（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。

- ・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④ 除却費A

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤ 改善を実施しない住棟のLCC = $\frac{③+②+④}{①}$ 単位：円/戸・年

<改善を実施する場合>

⑥ 計画期間（改善実施）B

- ・市営住宅長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び市営住宅長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

⑦ 修繕費B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率^{※1}）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・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する。

⑧ 改善費

- ・市営住宅長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び市営住宅長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・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^{※1}」を除いて算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率^{※1}を除いた修繕費乗率^{※1}を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応する。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

※1…P90（参考）修繕項目別の修繕費乗率

⑨ 建設費

・推定再建築費

(＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)。

- ・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩ 除却費B

- ・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する。

$$\text{⑪ 改善を実施する住棟のLCC} = \frac{(\text{⑨} + \text{⑧} + \text{⑦} + \text{⑩})}{\text{⑥}} \quad \text{単位：円/戸・年}$$

＜LCC縮減効果の算定＞

⑫ 年平均縮減額

- ・年平均縮減額＝⑤（改善を実施しない場合）－⑪（改善を実施した場合）

⑬ 住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額が＋であれば、「LCC縮減効果あり」と判断する。

表 7-1 (参考) 修繕項目別の修繕費乗率

修繕項目	修繕周期	中層階段室型					中層片廊下型					高層				
		昭和45年 以前	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降			
		1.87%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%	1.26%	1.23%	1.21%	0.73%	0.80%	0.81%	0.77%		
1.屋上防水	12年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.66%	0.89%	0.86%	0.98%	0.89%	0.92%	0.87%	0.76%		
2.床防水	18年	7.34%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%	3.93%	4.10%	5.26%	4.87%	4.74%	4.45%			
3.外壁塗装等	18年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.19%	0.17%	0.14%	0.13%			
4.鉄部塗装等	6年	3.13%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%	1.05%	1.02%	1.52%	1.30%	1.09%	1.02%			
5-1.建具(玄関ドア、MB扉)	36年	2.76%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%	1.27%	1.23%	1.34%	1.15%	1.32%	1.24%			
5-2.建具(アルミサッシ)	36年	2.56%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%	1.13%	1.09%	1.26%	1.14%	1.17%	1.09%			
5-3.バルコニー手摺	24年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.26%	0.39%	0.34%	0.28%	0.26%			
5-4.金物類	35年	6.21%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%	4.18%	4.03%	6.01%	5.18%	4.32%	4.05%			
7-1.給水管、給湯管	25年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%			
7-2.貯水槽	15年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%			
7-3.給水ポンプ	30年	3.54%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%	1.19%	1.15%	1.71%	1.48%	1.23%	1.15%			
8.排水設備	30年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%	0.38%	0.37%	0.55%	0.47%	0.39%	0.37%			
9-1.ガス設備	15年	5.32%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%	1.79%	1.73%	2.57%	2.22%	1.85%	1.73%			
9-2.給湯器	15年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%	0.12%	0.12%	0.18%	0.15%	0.13%	0.12%			
11-1.共用灯	30年	2.33%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%	0.78%	0.76%	1.13%	0.97%	0.81%	0.77%			
11-2.電力幹線・盤類	40年									0.18%	0.15%	0.13%	0.12%			
11-3.避雷設備	30年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.12%	0.18%	0.16%	0.13%	0.12%			
12-1.電話設備	15年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%	0.43%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%			
12-2.テレビ共聴設備	25年									0.21%	0.18%	0.15%	0.14%			
13-1.連結送水管	20年									1.55%	1.33%	1.11%	1.04%			
13-2.自火報設備	1年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%	0.11%	0.10%	0.15%	0.13%	0.11%	0.10%			
14-1.EV保守	30年	4.18%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%	1.40%	1.36%	2.02%	1.74%	1.45%	1.36%			
14-2.EV更新	30年	3.21%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.04%	1.55%	1.34%	1.11%	1.05%			
17-1.流し台	25年															
17-2.浴室ユニット	20年															
17-3.レンジフード	20年															
17-4.24h換気	20年															
18.経常修繕	1年	0.54%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%			

[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]

2 ライフサイクルコスト及び住棟別縮減効果の算定

住棟別のLCCを算定した結果、全ての団地において縮減効果を確認できました。

表 7-2 各住棟別のLCC及びその縮減効果一覧

団地名	住棟	戸数	LCC		LCC縮減額 (A-B)
			改善前(A)	改善後(B)	
			(千円/年)		
鴨川団地	1号棟	2	623	471	152
	2号棟	2	623	471	152
	3号棟	2	623	471	152
	4号棟	2	623	471	152
嬉野台団地	1号棟	9	3,041	2,239	802
	2号棟	9	3,041	2,239	802
	3号棟	9	3,041	2,239	802
	4号棟	9	2,813	2,076	737
	5号棟	9	2,813	2,076	737
	6号棟	9	2,813	2,076	737
	7号棟	9	2,813	2,076	737
	8号棟	9	2,813	2,076	737
	9号棟	9	2,813	2,076	737
家原(北)団地	1号棟	9	3,051	2,242	809
	2号棟	9	3,051	2,242	809
家原(南)団地	3号棟	9	3,391	2,484	907
	4号棟	9	3,391	2,484	907
	5号棟	9	3,391	2,484	907
	6号棟	9	3,411	2,498	913
	7号棟	9	3,411	2,498	913
下三草団地	1号棟	9	3,476	2,552	924
	2号棟	9	3,555	2,608	947
	3号棟	9	3,518	2,585	933
岩の花団地	2号棟	5	1,048	781	267
	3号棟	8	1,676	1,250	426
河高団地	A棟	12	3,458	2,530	928
	B棟	12	3,458	2,530	928
高岡団地	C棟	4	1,236	900	336
新町団地	A棟	2	718	525	193
	B棟	2	718	525	193
	C棟	2	718	525	193
北野団地	1号棟	6	2,224	1,634	590
	2号棟	6	2,312	1,697	615
	3号棟	6	2,367	1,737	630
藪団地	2号棟	6	1,257	938	319
森団地	1号棟	2	608	451	157
	2号棟	2	608	451	157
	3号棟	2	608	451	157
	4号棟	2	586	435	151
	5号棟	2	586	435	151
	6号棟	2	581	432	149
	7号棟	2	581	432	149
	8号棟	2	581	432	149

表 7-3 【算出例】嬉野台団地 1 号棟 LCC

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	4,153,937 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,777,539 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,931,476 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,055,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,700,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.534	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	907,644 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	337,884 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,790,760 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,378,957 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	6,565,741 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,551,139 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,378,957 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,055,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,700,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.244	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	414,237 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	248,772 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	89,112 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	802,012 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

3 長寿命化型改善による維持管理の効果

計画修繕や改善事業等では、LCCの縮減効果以外に、市営住宅の長寿命化や耐久性の向上、安全性の確保等の効果が見込まれます。

適切な時期における予防保全的な修繕及び改善事業を行った場合、10～20年程度の市営住宅の長寿命化や耐久性の向上等が図られます。

また、市営住宅の各住棟の劣化や老朽化による事故を未然に防ぐ等の安全性の確保を図ることが可能となります。

ページ調整の余白ページ

第8章 計画の実現に向けて

1 定期点検による適正な維持管理

市営住宅の日常点検による経常修繕に加え、法定による定期点検や消防設備・給排水設備（受水槽・浄化槽）の点検、清掃を適正かつ確実に実施することで、常に市営住宅全体の状況を把握し、健全かつ安心な環境を確保します。

2 計画の進行管理と経費縮減

計画の進行管理を適正に行うとともに、事業実施に当たっては、状況に応じた工法や工事手法の選択について創意工夫を行い、経費削減に努めます。

また、事業の円滑な遂行を図るため、入居者や近隣住民へ事前説明を行い、安全を確保し計画の理解を求めます。

3 市営住宅における住み替えの促進と政策空家

本計画では、更新や改善の予定がない老朽化した住宅や災害想定区域に立地している住宅等について、集約や用途廃止を行います。

「用途廃止」と位置付けた住宅は、入居者の理解を得て、他の市営住宅への住み替えを進めます。

なお、今回新たに「用途廃止」と判定した住宅については、政策空家として、新たな募集を停止することとします。

4 人口・世帯の動向や需要の変化に応じた計画の推進

計画期間内における人口・世帯の動向による需要の変化に注視しながら、必要に応じて計画内容の変更を検討し、計画の推進にあたるものとします。

計画期間における検討項目（例）

- エレベーター設置検討（高齢者等における上階利用）
- 目的外使用（月・年単位でのお試し居住、シェアハウス等）
- 団地コミュニティの活性化（地域集会所としての開放）
- 家賃補助（低廉な民間賃貸住宅の活用）
- 外国人へのサポート継続と拡充

ページ調整の余白ページ

第9章 資料編

1 市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

市営住宅の管理戸数は、本市の人口・世帯動向を踏まえ適切かつ効率的に維持管理するため、中長期にわたる見通しを検討します。

市営住宅の管理目標戸数の検証に当たっては、国の策定指針に基づいた住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムを使用し、本市の将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所による推計値を採用します。

ステップ1では、住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムで、世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未達の狭い住宅に居住するなど支援を要する「特定のニーズを有する要支援世帯」を算出します。

ステップ2では、市営住宅に加え、県営住宅などの公営住宅の供給量を把握し、需要量となる「特定のニーズを有する要支援世帯」と比較します。

ステップ3では、民間賃貸住宅における収入階層が低い世帯に対応可能な住宅ストックを算出します。

ステップ4では、公営住宅と民間賃貸住宅による供給量と、需要量となる「特定のニーズを有する要支援世帯」を比較して、市営住宅の必要量を検討します。

【ステップ1】「特定のニーズを有する要支援世帯数」の推計
(国土交通省 住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより)



【ステップ2】住宅供給量の現状把握
(県営住宅・市営住宅・民間賃貸住宅 等)



【ステップ3】「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の算出
(低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の算出)

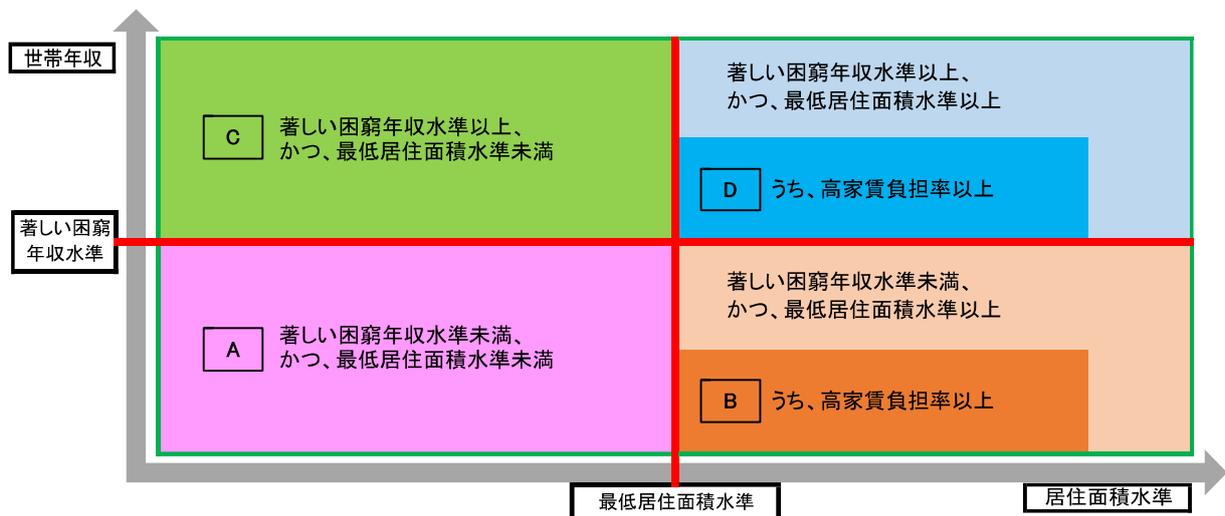


【ステップ4】目標管理戸数の設定
(将来的な総世帯数の減少を考慮し、公営住宅と民間賃貸住宅による「供給量」が「需要」を上回ることを検証し、市営住宅の令和13年度の目標管理戸数を設定。)

(1) 【ステップ1】「特定のニーズを有する要支援世帯数」の推計

特定のニーズを有する要支援世帯とは、公営住宅に入居可能な低額所得者を、世帯の収入や住居面積、家賃分担率の観点から6つに分類し、特に支援が必要と考えられる4区分（次のA～Dまで）を「特定のニーズを有する要支援世帯」とされています。

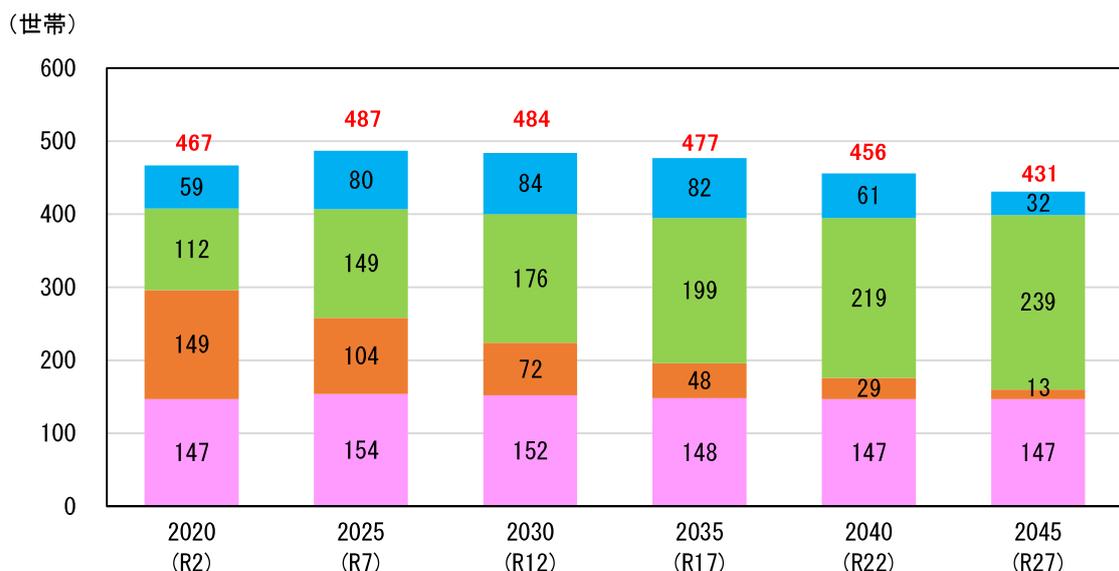
特定のニーズを有する要支援世帯については、公営住宅による居住の安定の確保を図るべき世帯として、住宅の供給に努めます。



- A：世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未滿の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型
- B：最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型
- C：著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未滿の住宅に居住しているため、優先度が高い類型
- D：著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型

資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム

図 9-1 特定のニーズを有する要支援世帯



特定のニーズを有する要支援世帯 (A B C D)

資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより算出

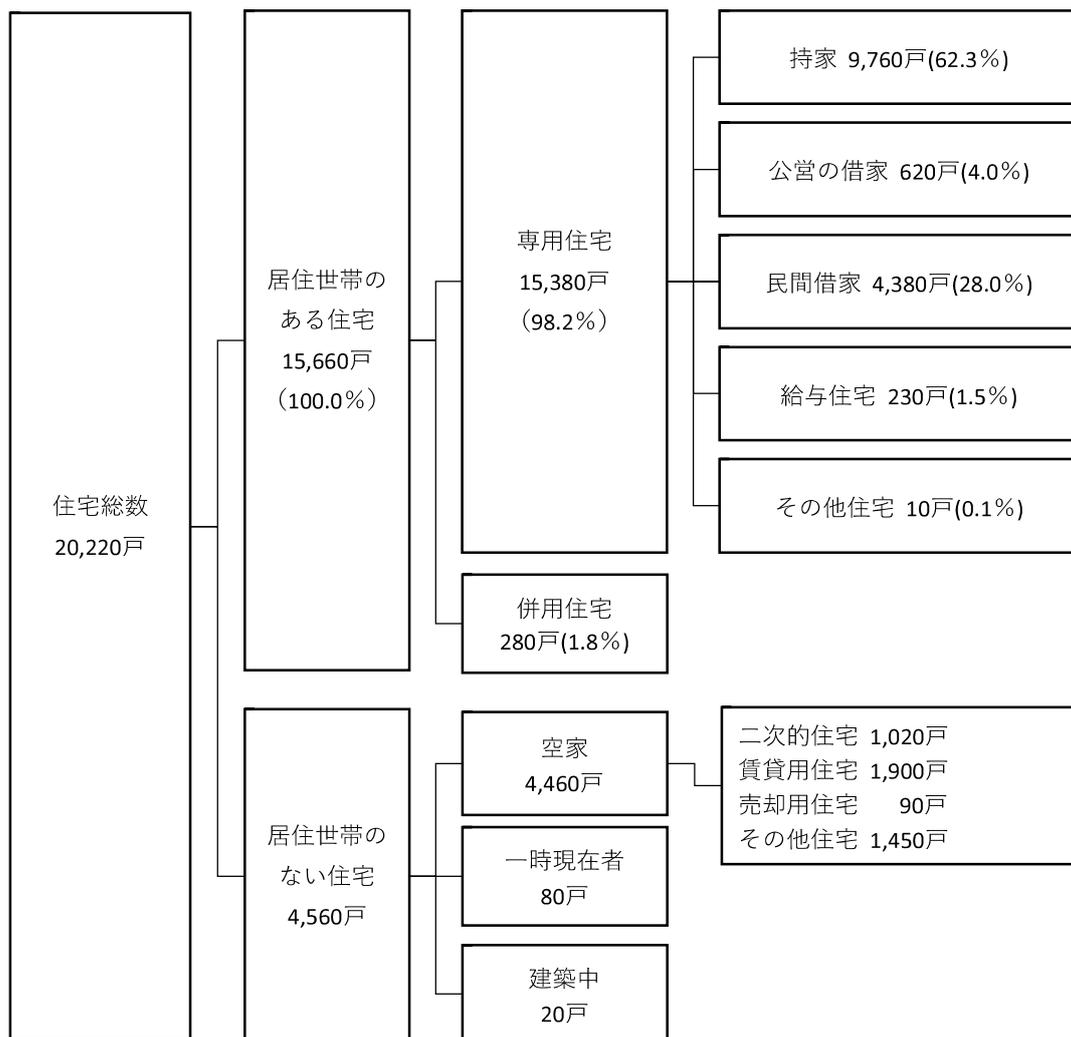
図 9-2 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計

(2) 【ステップ2】住宅供給量の現状把握

本市の居住世帯のある住宅は 15,660 戸となっており、公営の借家は 620 戸となっています。令和3年4月1日現在の公営住宅は、市営住宅 367 戸、県営住宅 150 戸となっています。

一方、民間借家が 4,380 戸ありますが、都市再生機構（UR）・公社の借家は整備されていません。

居住世帯のない住宅は 4,560 戸となっています。



資料：「住宅・土地統計調査」（総務省） 各年 10 月 1 日

図 9-3 住宅供給量の状況

(3) 特定のニーズに対応する要支援世帯数と公営住宅の供給量の比較

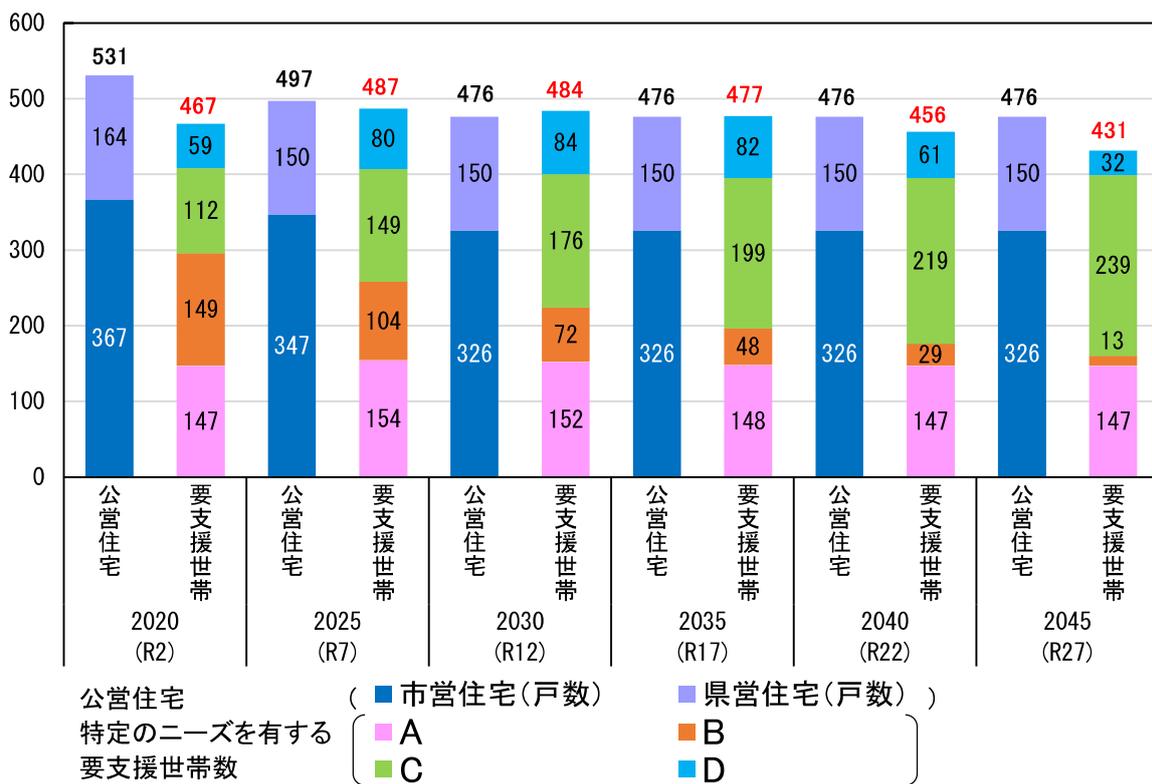
令和12年度におけるストック推計によると、特定のニーズを有する要支援世帯（A）～（D）は、484世帯と推計され、市営住宅と県営住宅をあわせた公営住宅の合計は476戸で8戸不足する予測となっています。

しかしながら、長期的には充足する見込みであることから、今後の特定ニーズを有する要支援世帯の推移を注視していくことが重要であると考えます。

表 9-1 市内公営住宅戸数との比較（世帯、戸）

時期(年度)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
①特定のニーズに対応する要支援世帯	467	487	484	477	456	431
市営住宅数	367	347	326	326	326	326
県営住宅数	164	150	150	150	150	150
②市内公営住宅合計	531	497	476	476	476	476
公営住宅充足率(②÷①)	113.7%	102.1%	98.3%	99.8%	104.4%	110.4%

(戸・世帯)



資料：「市管理データ」令和3年10月1日
住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより算出

図 9-4 特定のニーズを有する要支援世帯の世帯数と公営住宅戸数の推移 (比較)

(4) 【ステップ3】「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算出

平成 30 年住宅・土地統計調査結果を基に、民間賃貸住宅を活用するための著しい困窮年収水準未満世帯に対応可能な住宅供給量（低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数）を算出します。

■ 「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

- ・本市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、次のとおりとします。
- ・次の家賃帯に含まれる民間賃貸住宅ストックのうち、最低居住面積水準以上かつ、耐震性が確保（新耐震基準以降に建設）されていると考えられる住宅ストックを「一定の性能」とします。

表 9-2 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の設定

区分	1人	2人	3人	4人	5人	6人
低廉な家賃 (住宅扶助上限額)	32,300	39,000	42,000	42,000	42,000	45,000
一定の性能(面積) (最低居住面積水準)	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡
一定の性能(耐震) S56以降ストック比率	民間賃貸住宅供給量のうち、最低居住面積水準以上かつ、昭和56年以降に建設されたストック比率を「60.8%」と設定					



区分	1万円未満	1~2万円未満	2~3万円未満	3~4万円未満	4~5万円未満	5~6万円未満
18㎡未満	5	0	24	127	75	38
18~24㎡未満	9	0	46	244	144	72
25~30㎡未満	6	0	30	158	92	48
30~40㎡未満	28	0	9	19	299	355
40~49㎡未満	32	0	11	21	331	395
50~69㎡未満	20	0	0	0	190	710
70~99㎡未満	10	10	0	10	90	310
100~149㎡未満	30	0	10	40	0	160
150㎡~	10	0	10	20	0	80

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省） 平成 30 年 10 月 1 日

416 戸	×	60.8% 民間借家における一定の質 (面積・耐震基準)を満たす割合	÷	252 戸 低廉な家賃かつ 一定の質が確保された 民間賃貸住宅数
-------	---	------------------------------------------	---	-------------------------------------------

(5) 【ステップ4】目標管理戸数の設定

本市においては、公営住宅供給量と特定のニーズを有する要支援世帯（A～D）を比較すると、長期的に公営住宅の供給量が上回ることとなります。

表 9-3 特定のニーズを有する要支援世帯数への対応総括表

時期(年度)		2020	2025	2030	2035	2040	2045	備考	
		R2	R7	R12	R17	R22	R27		
①特定のニーズを有する要支援世帯数（A～D）		467	487	484	477	456	431	ストック推計プログラム（国交省）により算出	
対応ストック量（供給）	県営住宅	164	150	150	150	150	150	加東市内の県営住宅戸数	
	市営住宅	367	347	326	326	326	326	加東市営住宅戸数	
	②公営住宅	531	497	476	476	476	476	加東市内の公営住宅戸数	
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間賃貸住宅	252	215	186	165	153	145	著しい困窮年収未満世帯の動向と連動し、令和2年度以降に252戸→145戸になると想定し、各年度の推計値を設定する。
		賃貸用空家	83	71	61	54	50	47	賃貸用空家においても、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸用空家が同程度存在すると仮定する。著しい困窮年収未満世帯の動向と連動し、令和2年度以降に83戸→47戸になると想定し、各年度の推計値を設定する。
	小計	335	286	247	219	203	192		
合計	866	783	723	695	679	668			
③市営住宅需要推計②-①		64	10	△ 8	△ 1	20	45		

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省）平成30年10月1日
住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより算出
「市管理データ」令和3年10月1日

特定のニーズを有する要支援世帯数は、令和7年487戸をピークに減少傾向が予想されます。令和12年は484世帯となっており、公営住宅が476戸で8戸下回っていますが、令和17年以降は充足しています。

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅は、令和2年の332戸から、需要の減少に伴い減少していくものと予想されます。公営住宅とあわせて特定のニーズを有する要支援世帯をはじめとする住宅確保要配慮者への住宅セーフティネットに位置付けます。

以上のことから特定のニーズを有する要支援世帯数に対して対応ストック量（供給）が上回ることから、市営住宅は管理戸数を計画的に削減していくこととして、令和13年度での管理戸数を326戸と設定します。

令和2年度管理戸数 367戸 ⇒ 令和13年度管理戸数 326戸
(約1割減)

2 市営住宅入居者意向調査の結果

■市営住宅入居者意向調査の実施概要

(1) 加東市営住宅入居者意向調査の目的

加東市営住宅入居者意向調査は、入居者の住宅・住環境に対する実態や意向を把握し、結果を集計・分析することによって、市営住宅の現状や課題を明確にし、市営住宅長寿命化計画を策定するための基礎資料とすることを目的としています。

(2) 調査の概要

調査の概要は、以下のとおりです。

- 調査対象：市営住宅入居者
- 調査時期：令和2年8月
- 調査方法：郵送配付、郵送回収

(3) 入居者意向調査の項目

入居者意向調査の項目は、以下の内容となっています。

- 入居者の状況（居住年数、入居者数）
- 市営住宅の状況（市営住宅で不満に感じている点等の分析、自家用車等の所有等）
- 市営住宅周辺の状況（市営住宅周辺の整備施設等）
- 居留意向（今後の居留意向）
- 住宅制度について（住宅制度利用、民間管理会社委託制度の意向等）

(4) 回収状況

回収状況は、下表のとおりです。

No.	団地名	配布数		回収数	
			構成比		回収率
1	小元	48	14.8%	37	77.1%
2	鴨川	5	1.5%	5	100.0%
3	嬉野台	71	21.8%	58	81.7%
4	家原	57	17.5%	47	82.5%
5	下三草	25	7.7%	21	84.0%
6	平安	12	3.7%	11	91.7%
7	岩の花	9	2.8%	7	77.8%
8	光明寺	1	0.3%	0	0.0%
9	春日	15	4.6%	13	86.7%
10	河高	21	6.5%	18	85.7%
11	高岡	16	4.9%	15	93.8%
12	新町	6	1.8%	5	83.3%
13	北野	17	5.2%	15	88.2%
14	森尾	3	0.9%	2	66.7%
15	藪	6	1.8%	3	50.0%
16	森	13	4.0%	11	84.6%
	合計	325	100.0%	268	82.5%

(5) 入居者意向調査に関する注意事項

- 下滝野団地は、令和3年に用途廃止したため計上していません。
- 光明寺団地は、回収数が0のため計上していません。
- 建築年度別の分析では、各団地の建設年度が古い住棟を基準に9つに分類しました。
平成23年～27年に建設された団地と住棟がないため、凡例に含みません。

建設年度	団地名				
～1970年 (S45)	春日				
1971～1980年 (S46～S55)	鴨川	平安	岩の花	森尾	藪
1981～1990年 (S56～H2)	嬉野台	河高	森		
1991～1995年 (H3～H7)	家原				
1996～2000年 (H8～H12)	下三草	北野			
2001～2005年 (H13～H17)	新町				
2006～2010年 (H18～H22)	高岡				
2011～2015年 (H23～H27)	—				
2016年以降 (H28～)	小元				

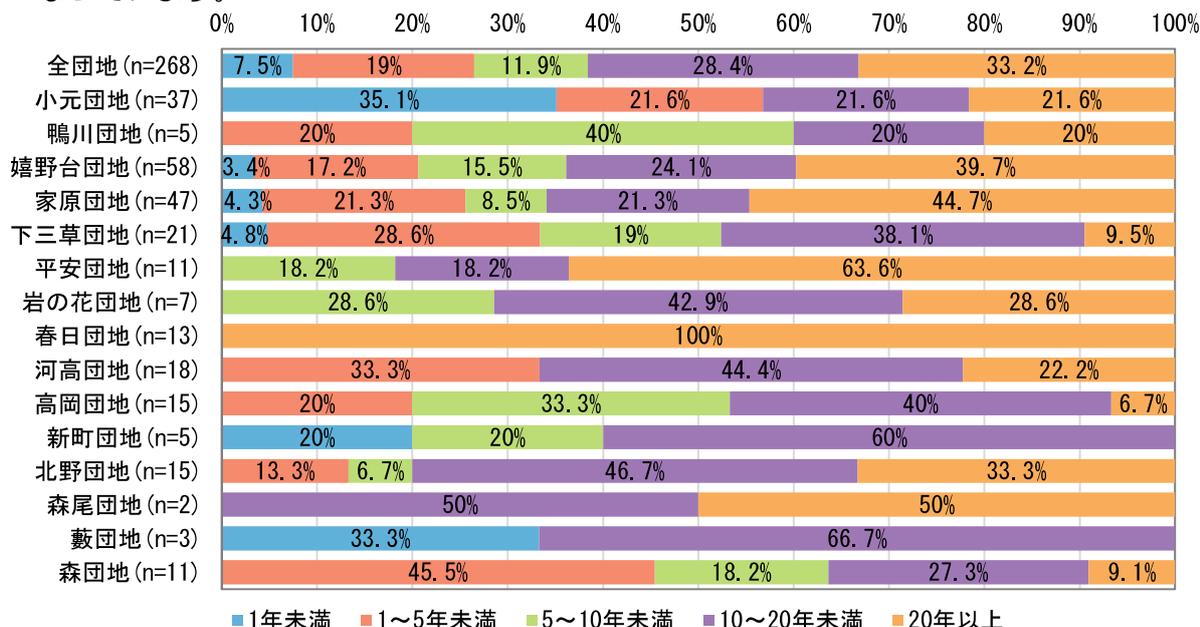
■市営住宅入居者意向調査結果

(1) 入居者の状況

① 居住年数

全団地において、「20年以上」が33.2%と最も多く、次いで「10～20年未満」が28.4%、「1～5年未満」が19%となっています。

団地別において、昭和期や平成初期に建設された団地では、長期間居住の割合が多く、平成後期に新築された小元団地では、「1年未満」の新たな入居者が13世帯35.1%と多くなっています。



※「1年未満」の回答割合に関しては、建替えによる認識の相違が考えられるため、注意が必要です。

図9-5 団地別居住年数割合

② 入居者数

全団地において、「1名」が36.9%と最も多く、次いで「2名」が35.8%、「3名」が17.2%となっています。単身世帯や夫婦世帯の需要が高いことが伺えます。

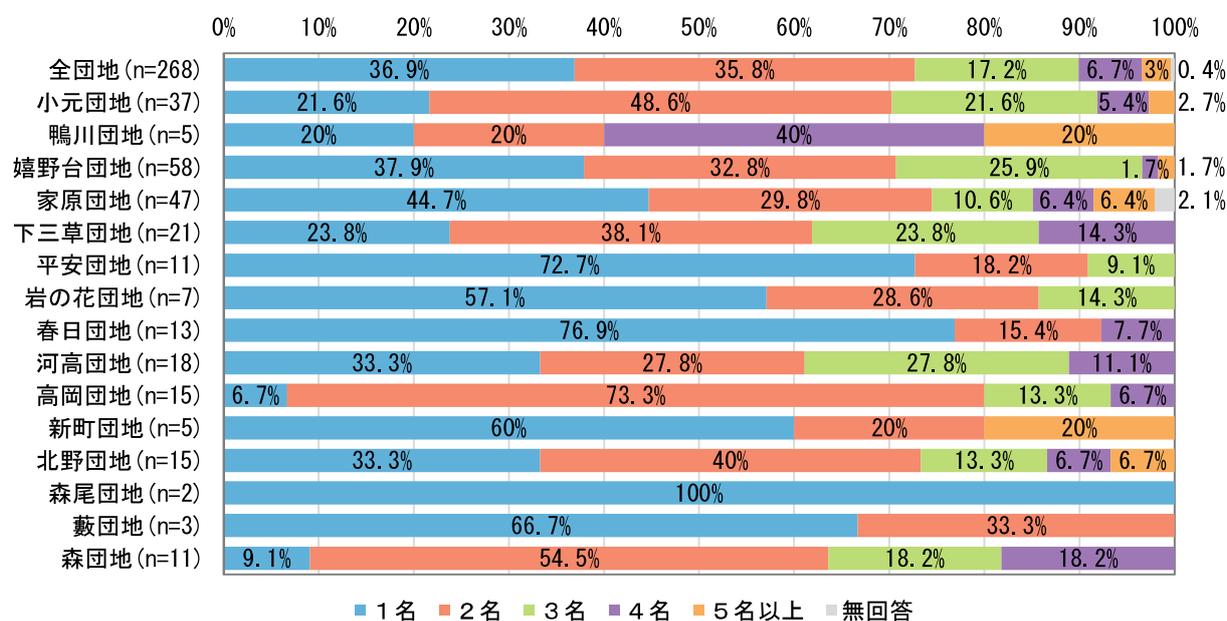


図9-6 団地別入居者数割合

(2) 市営住宅の状況

①市営住宅で不満に感じている点（3つまで回答）

■前回計画との比較

不満に感じている点では、平成23年と同様「湿気」が34.3%と最も高い結果となりました。令和3年の第2位の結果では、「不満はない」が29.9%の結果となりました。

前回との比較では、「風呂」が33%から23.5%と前回から割合が減少していますが、令和3年の団地別にみると嬉野台団地や平安団地、河高団地等の古い団地で回答割合が多い結果となりました。

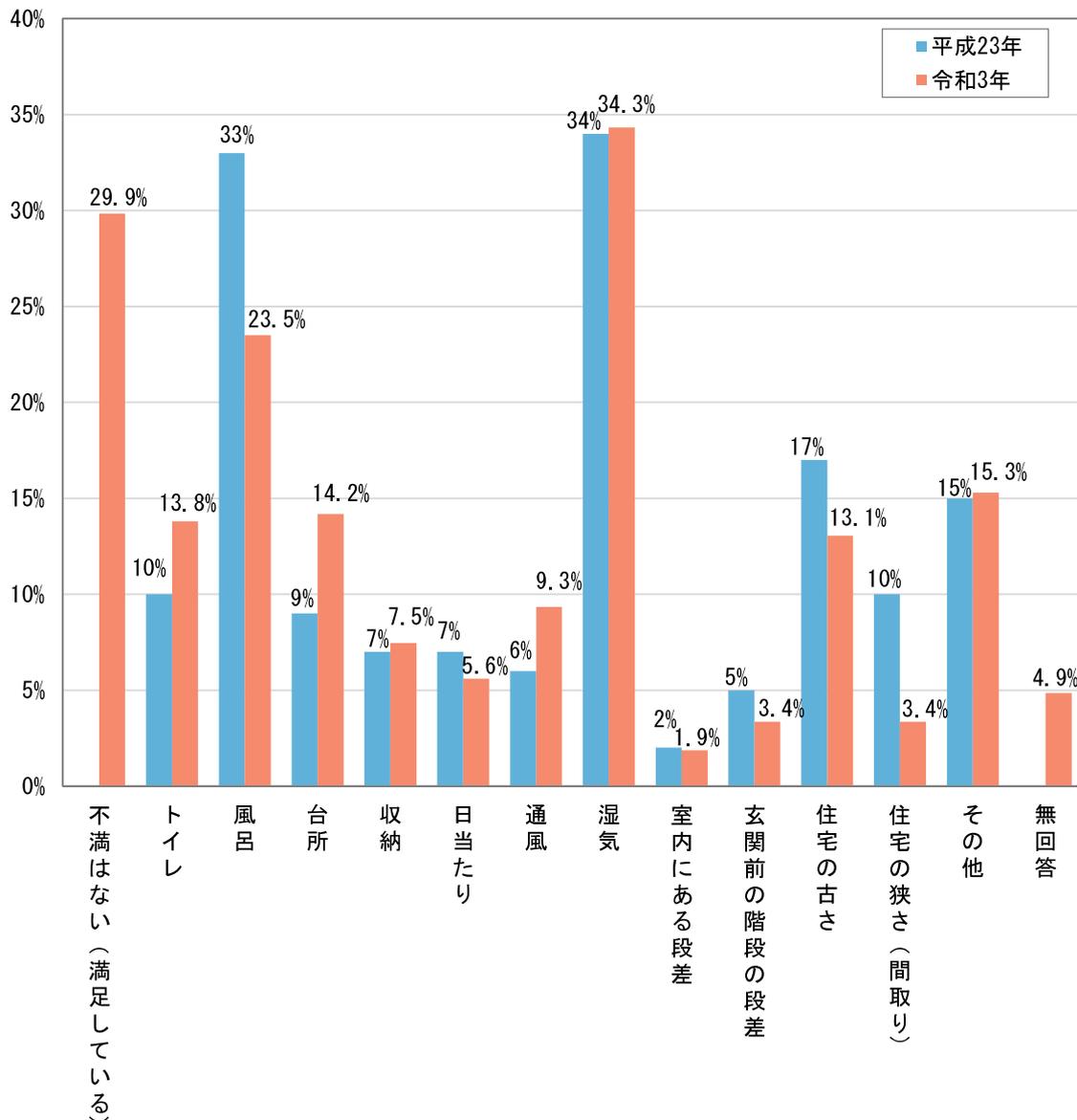


図 9-7 全団地不満項目の割合の前回比較

■建築年代別の分析（3つまで回答）

昭和45年以前の最も古い団地の春日団地では、「不満はない」が最も多く過半数を超えましたが、第2位ではトイレが汲み取りであることから「トイレ」、そして「住宅の古さ」の意見が上位を占めました。

昭和46年～平成7年では、共通して「湿気」と「風呂」の意見が上位を占めており、入居者の高齢化と長期居住による設備未更新が原因として考えられます。

平成8年以降の団地においても、上位に「湿気」の項目が入りますが、「不満はない」の意見が多い結果となりました。第2位以降では、割合が小さく意見が分かれる結果となり、「トイレ」や「玄関前の階段の段差」、「収納」、「日当たり」、「通風」等の居住環境に関する意見が多い結果となりました。（資料：赤点線）

今後の建替えや改修等に伴う若年層のニーズにおいては、段差の解消や収納、日当たり、通風等の居住環境に重点を置くことが必要です。

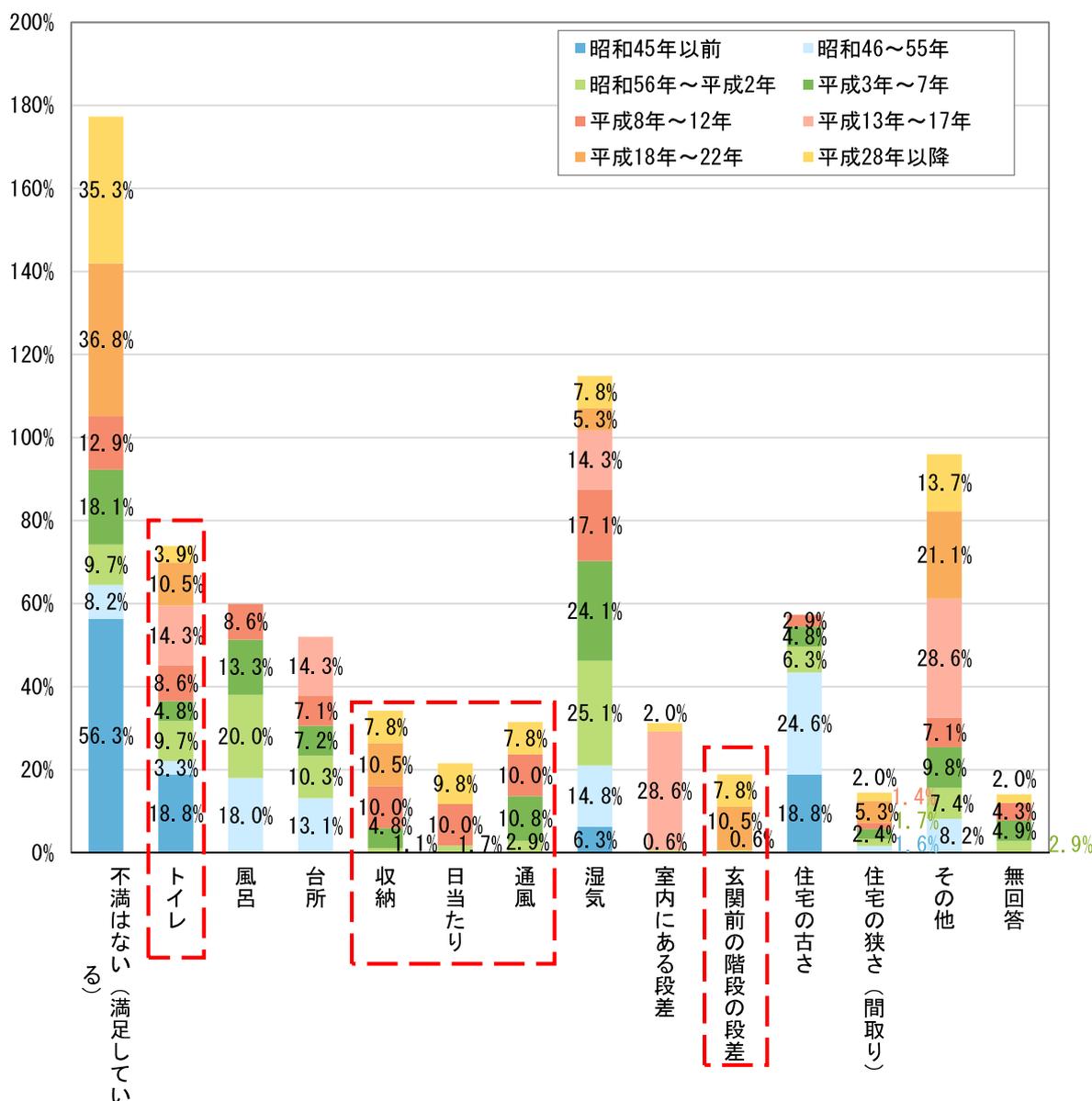


図 9-8 建築年度別不満項目の割合

■高齢者が不満に感じている点（3つまで回答）

高齢者が不満に感じている点では、「特にない」が30.6%と最も高い結果となりました。

平成23年との比較では、「浴槽が高くて入浴しにくい」の割合が減少しているものの、嬉野台団地や家原団地、河高団地で回答数が多い結果となりました。

また、新たに「階段の上り下りが危険」では、小元団地や嬉野台団地、「ウォシュレットがなく不便」では、北野団地や森団地で回答割合が多くなりました。

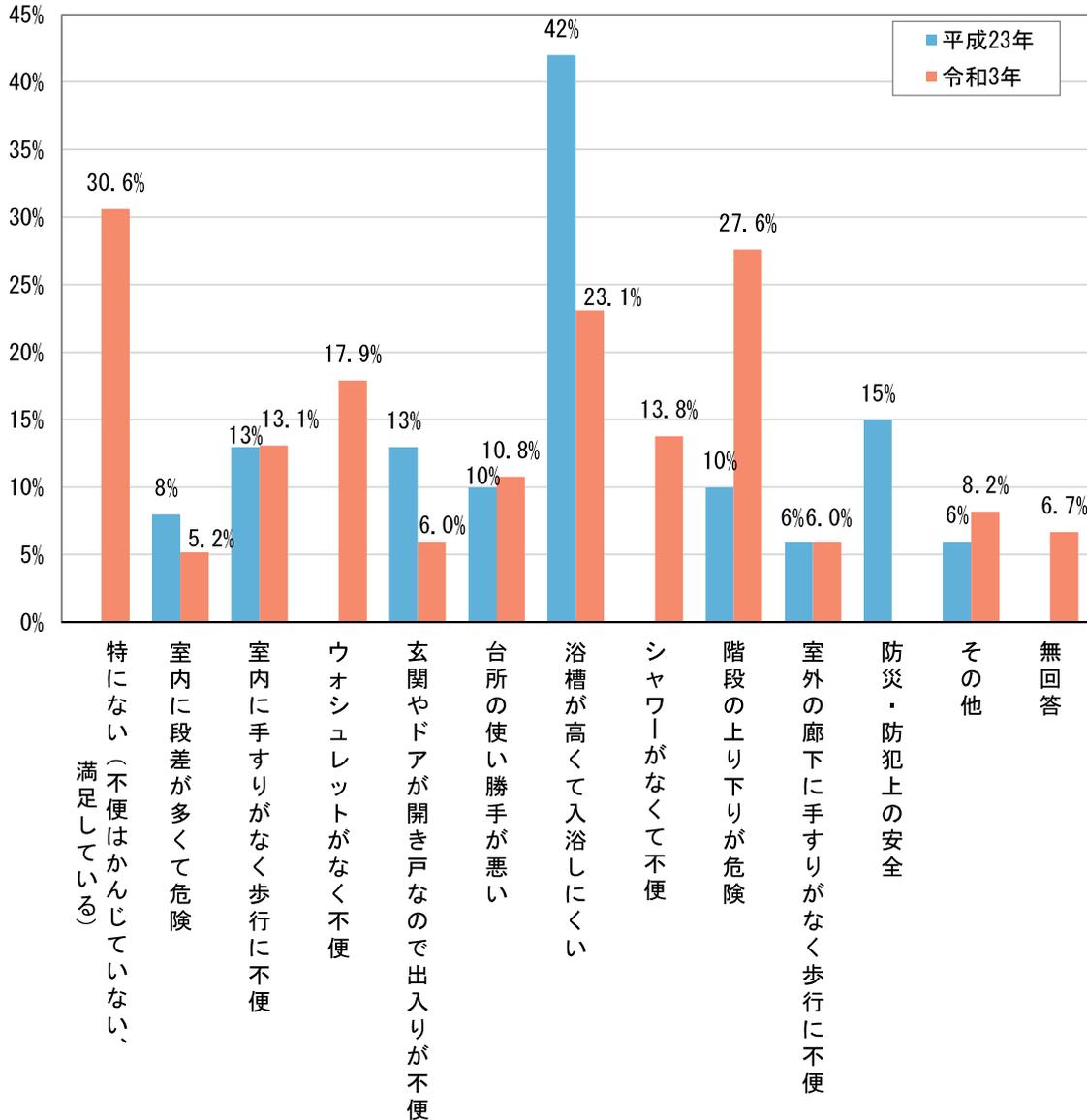


図 9-9 全団地高齢者の不満項目の割合の前回比較

■高齢者の建築年代別の分析（3つまで回答）

昭和45年以前の最も古い団地の春日団地では、「特にない」が最も多く過半数を超えましたが、第2位では「室内に段差が多くて危険」、そしてトイレに関する「ウォシュレットがなく不便」の意見が上位を占めました。

昭和46年～平成7年では、共通して「階段の上り下りが危険」の意見が見受けられました。また、風呂に関する「浴槽が高くて入浴しにくい」や「シャワーがなくて不便」の意見が上位を占める結果となりました。

平成8年以降の団地においては、上位に共通して「特にない」の意見が上位に見受けられ、「ウォシュレットがなく不便」や「階段の上り下りが危険」の意見も多い結果となりました。（資料：赤点線）

高齢層では、手足の可動範囲に限界があることから、今後のニーズ対応として室内外の段差解消に重点を置きつつ、居住設備としてウォシュレットやシャワーの設置が必要です。

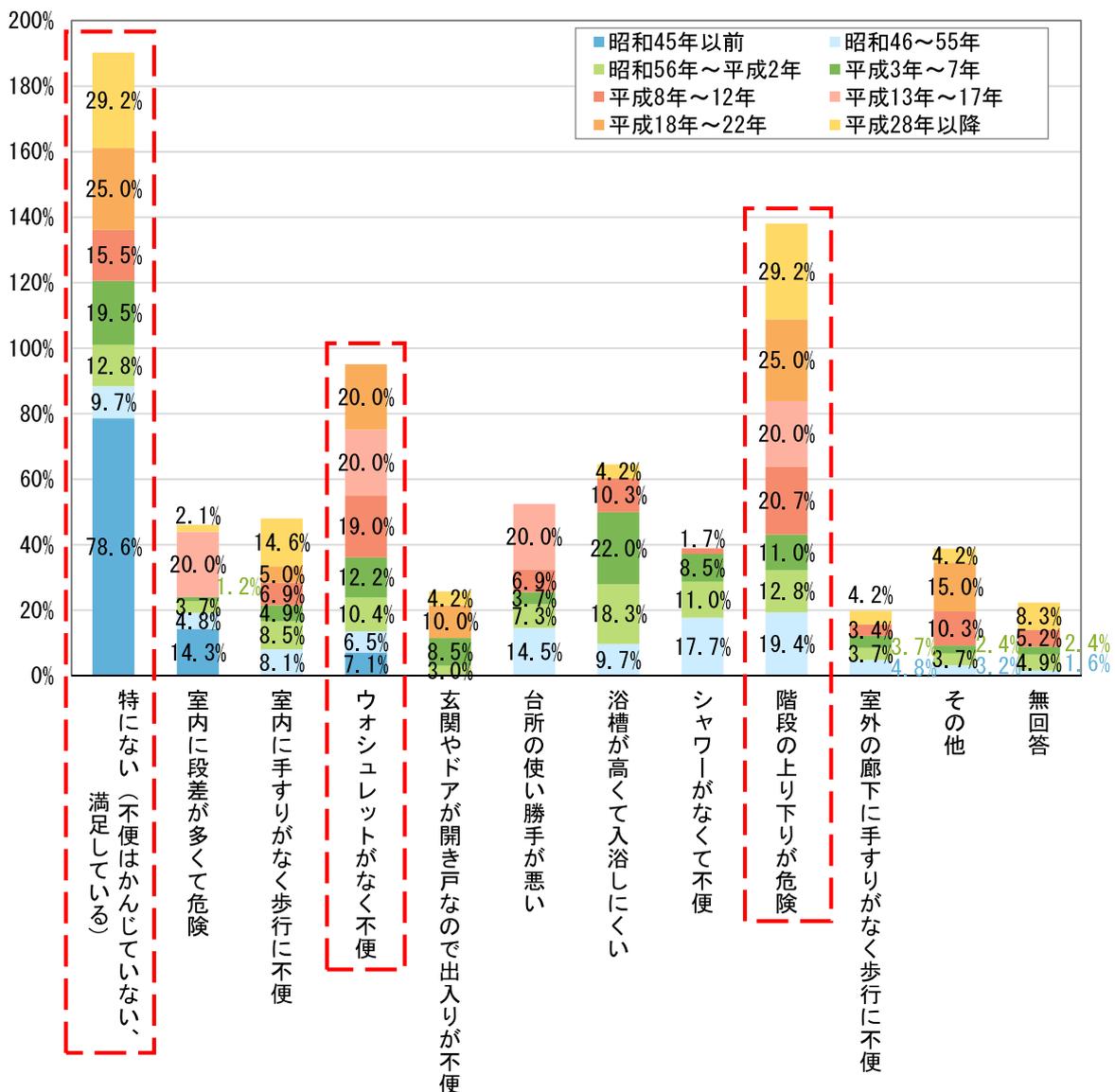


図 9-10 建築年度別高齢者の不満項目

②自家用車、バイク、自転車の所有

「自家用車所有世帯」は 192 世帯 71.6%、「所有無し等」が 76 世帯 28.4%と以前より少し高い結果となりました。特に、鴨川団地と藪団地では、市街地から離れており交通手段として自家用車を使用するため、所有率が 100%との結果となりました。

駐車場所については、全団地で 8 割近くが「団地内の駐車場」であるものの、鴨川団地や岩の花団地、平安団地、藪団地では、「団地内の空地」の意見が見受けられました。

表 9-4 自家用車所有世帯の割合

団地名	自家用車					バイク				自転車
	所有世帯	所有率	1台	2台	3台以上	所有世帯	1台	2台	3台以上	所有世帯
全団地	192	71.6%	136	52	4	17	16	1	0	104
小元団地	25	67.6%	22	3	0	0	0	0	0	19
鴨川団地	5	100.0%	1	3	1	0	0	0	0	1
嬉野台団地	39	67.2%	28	10	1	7	6	1	0	26
家原団地	35	74.5%	24	9	2	3	3	0	0	17
下三草団地	18	85.7%	11	7	0	0	0	0	0	3
平安団地	5	45.5%	4	1	0	0	0	0	0	4
岩の花団地	3	42.9%	1	2	0	1	1	0	0	3
光明寺団地	0	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0
春日団地	6	46.2%	5	1	0	2	2	0	0	5
河高団地	15	83.3%	10	5	0	2	2	0	0	5
高岡団地	13	86.7%	10	3	0	0	0	0	0	6
新町団地	3	60.0%	2	1	0	0	0	0	0	1
北野団地	11	73.3%	7	4	0	2	2	0	0	8
森尾団地	1	50.0%	1	0	0	0	0	0	0	0
藪団地	3	100.0%	3	0	0	0	0	0	0	0
森団地	10	90.9%	7	3	0	0	0	0	0	6
全団地	192	71.6%	136	52	4	17	16	1	0	104

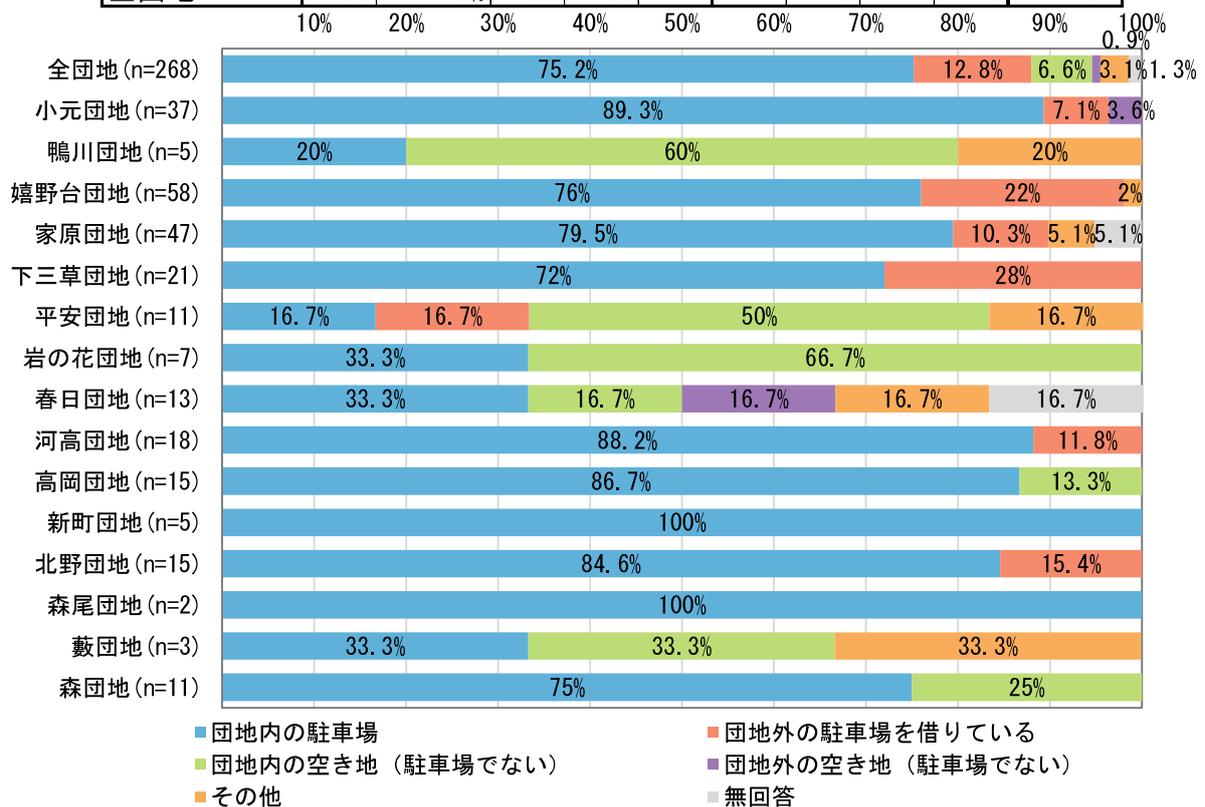


図 9-11 自家用車所有世帯の割合

(3) 市営住宅周辺の状況

①住宅周辺で不満を感じる点（3つまで回答）

住宅周辺で不満に感じている点では、「特にない」が37%と最も高い結果となりました。

平成23年との比較では、「バスなどの交通の便が悪い」が減少したものの、新たに「団地内の植栽管理に困っている」が13.3%と高く、団地別でみると嬉野台団地や鴨川団地、家原団地、新町団地において、回答割合が多い結果となりました。

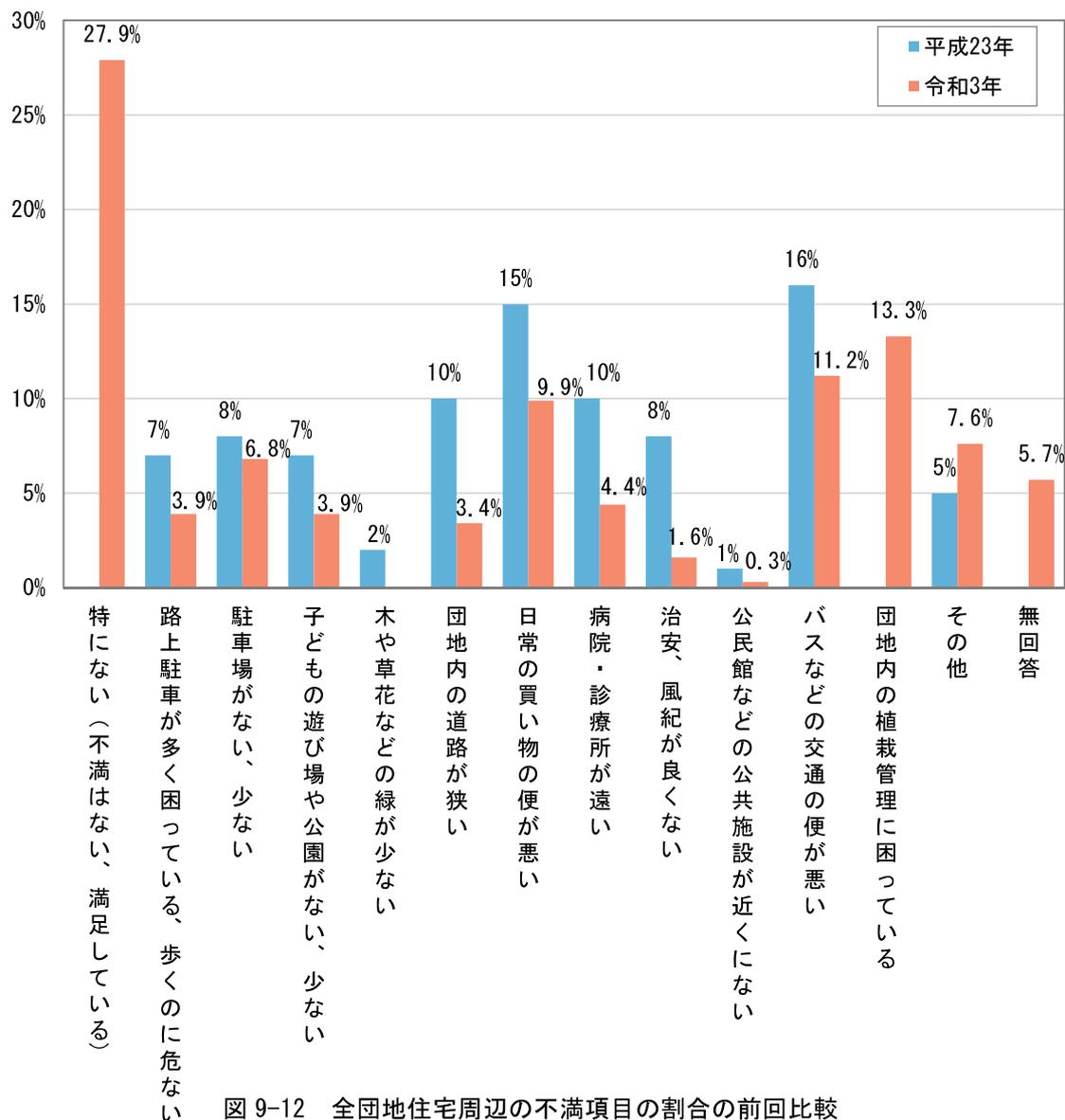


図 9-12 全団地住宅周辺の不満項目の割合の前回比較

②建築年度別の周辺施設の分析（3つまで回答）

ほとんどの団地において、上位に「特にない」の意見が多い結果となりました。

その他の上位の意見では、昭和45年～平成22年の団地に共通して「日常の買い物が不便」や「団地内の植栽管理に困っている」等の意見が多く見受けられました。また、「その他」の意見では、ゴミの分別や外国人入居者とのコミュニケーション、団地内の生活音等の意見がありました。（資料：緑点線）

平成28年以降の小元団地においては、上位に「特にない」の意見が見受けられました。しかし、「駐車場がない、少ない」や「こどもの遊び場や公園がない」の意見も多い結果となりました。また、「その他」の意見においても駐車場に関する意見が多く見受けられ、通行の妨げになる遊びや路上駐車の危険性を指摘する意見が多い結果となりました。（資料：赤点線）

子育て世帯の周辺施設のニーズでは、子どもの遊び場での安全性の確保や十分な駐車場の供給量が必要であると考えられます。今後の課題としては、入居者同士のコミュニケーション向上を図りつつ、植栽や利用等の維持管理の負担があります。

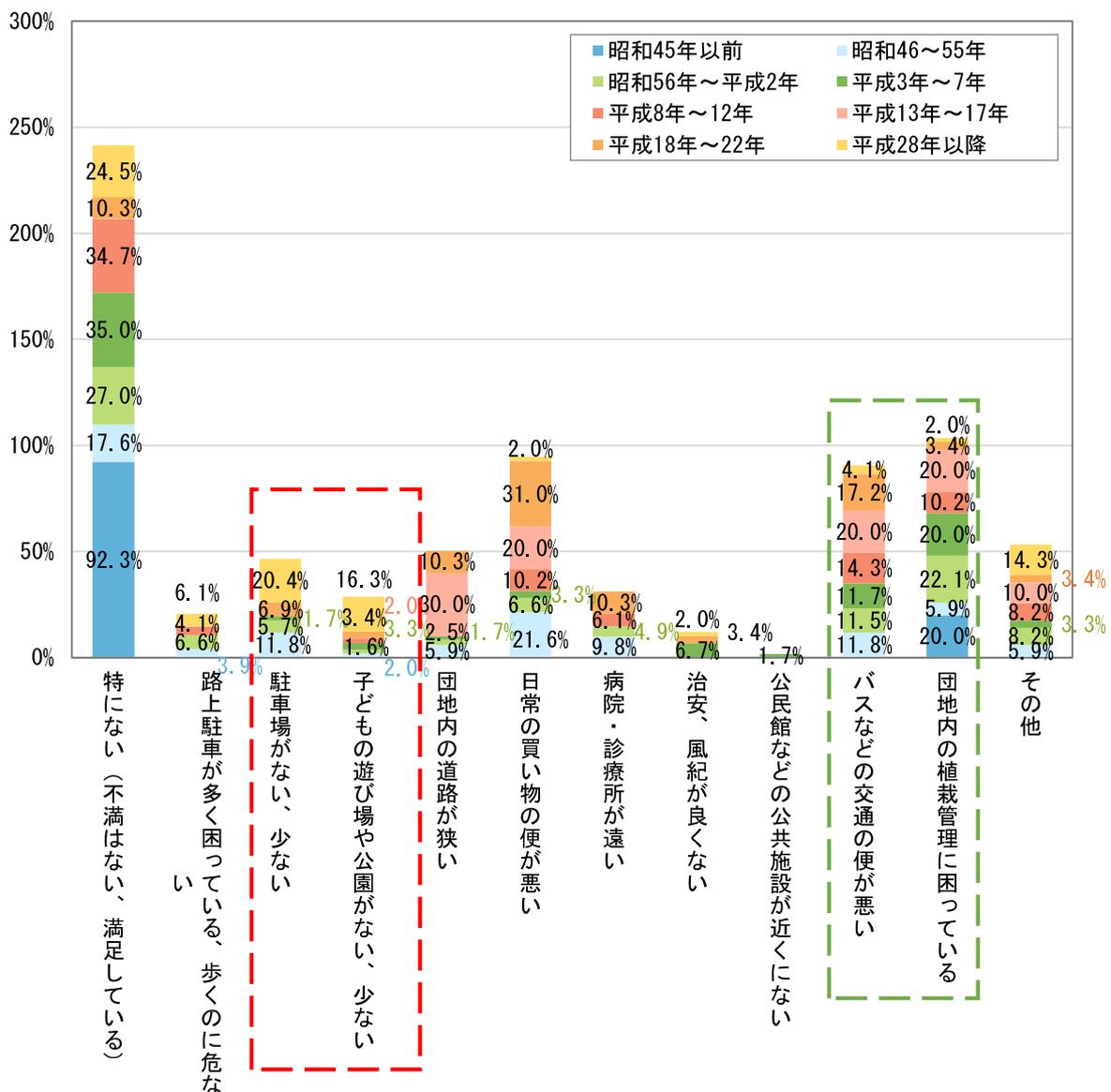


図 9-13 建築年度別住宅周辺施設の不満項目の割合

③住宅周辺に整備してほしい施設

住宅周辺に整備してほしい施設では、「駐車場」が 17.5%と最も多く、次に「子どもの遊び場」が 11.2%となりました。

全体的に無回答の回答割合が多くなりましたが、その他の結果では団地周辺の草刈りや植木、道路の整備等の意見が見られました。

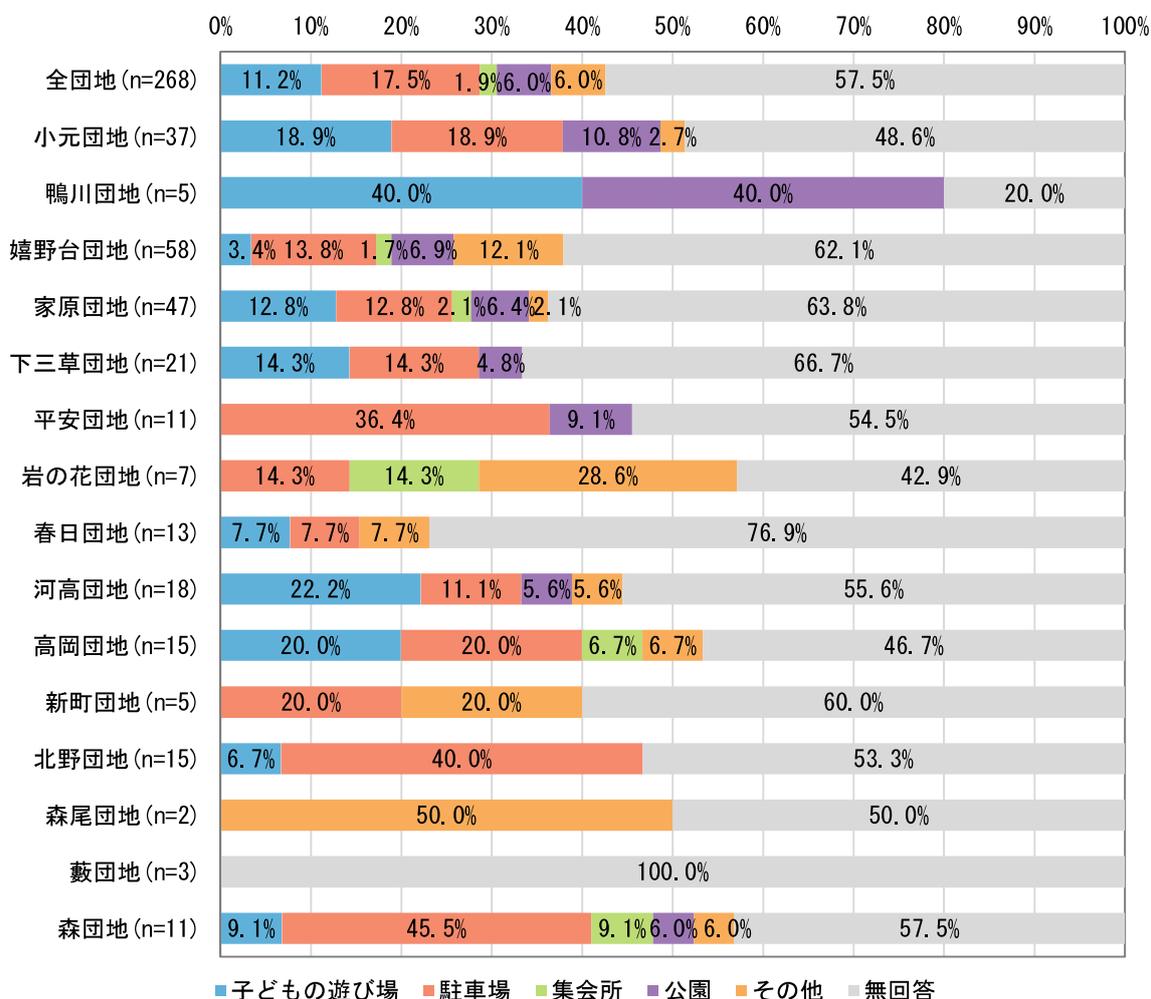


図 9-14 団地別住宅周辺に整備してほしい施設の割合

(4) 居住意向

① 今後の市営住宅居住意向

全団地では、平成 23 年と同様「市営住宅に住み続けたい」が 8 割以上を占めており、「民間の賃貸住宅に移りたい」が 5.2%、「住宅を購入し引っ越したい」が 6%の結果となりました。

下三草団地や河高団地、高岡団地では、民間の賃貸住宅や住宅購入の意欲が比較的高くみられました。

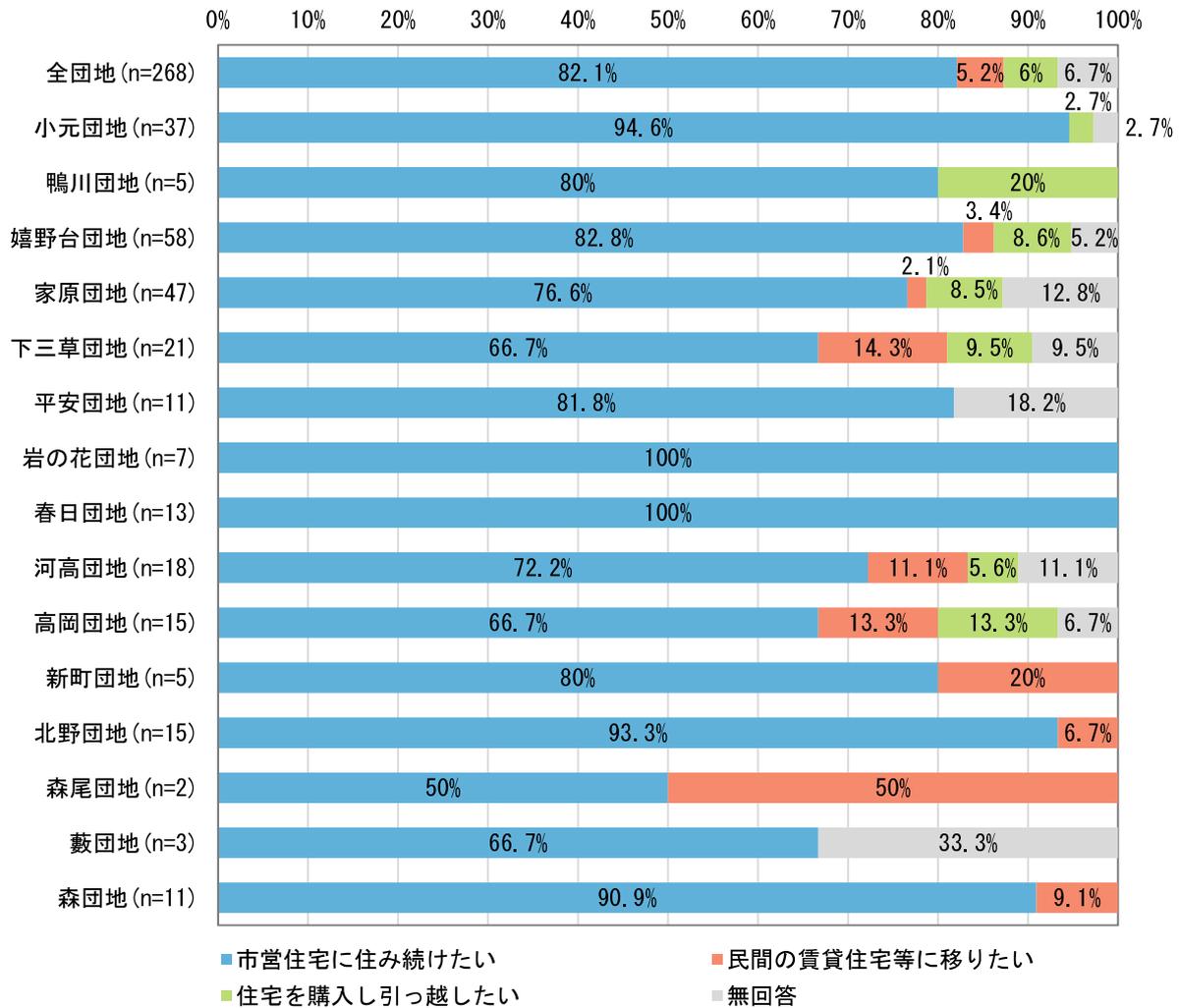


図 9-15 団地別居住意向の割合

②住み続けたい理由（3つまで回答）

住み続けたい理由では、前回と同様「家賃が手ごろだから」が52.6%と最も高い結果となりました。

その他、「近所付き合いが気安くできるから」は岩の花団地や春日団地、家原団地が比較的多く、「周辺の環境が良いから」は小元団地や嬉野台団地が比較的多い結果となりました。

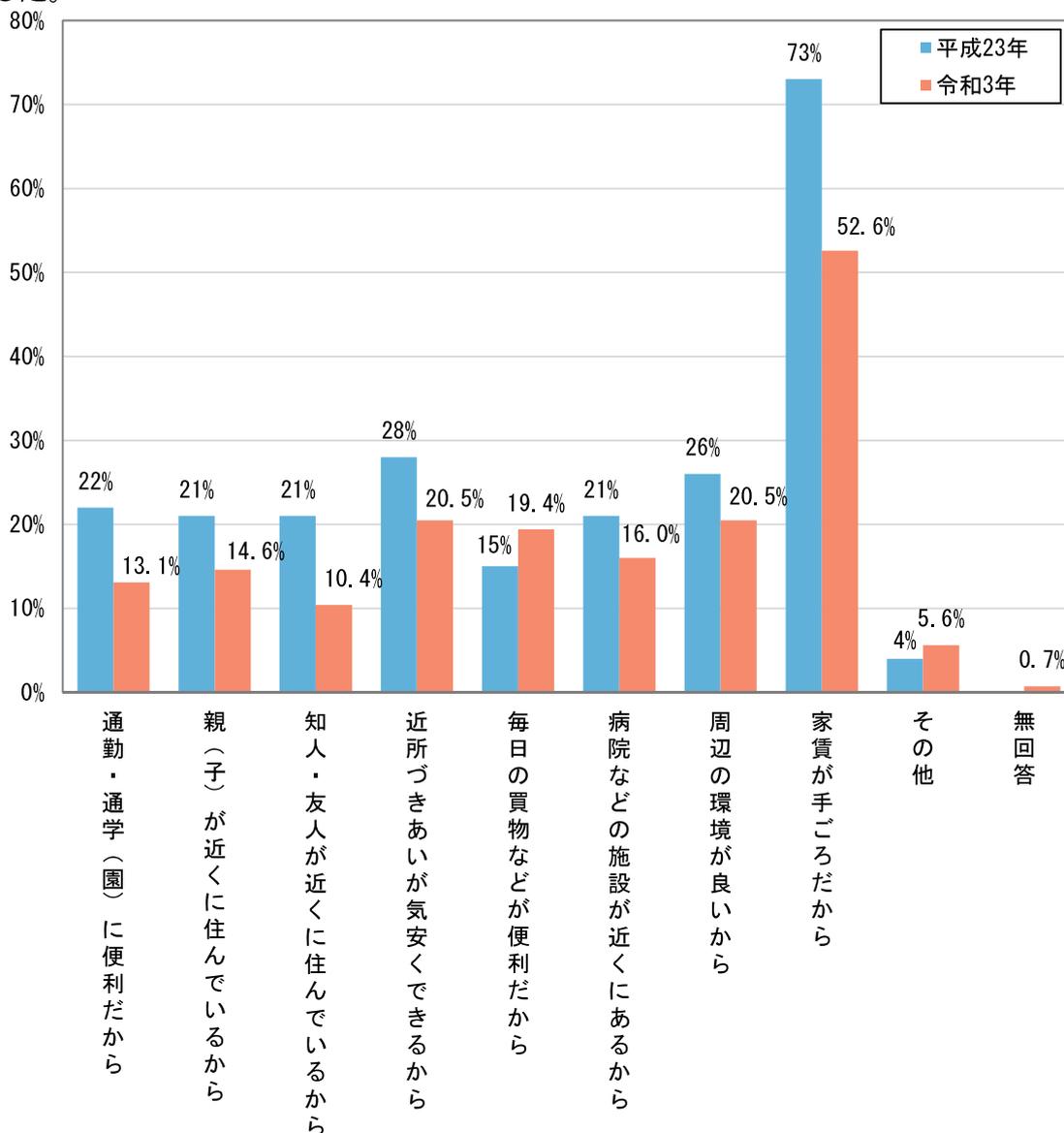


図 9-16 全団地理由別の割合の前回比較

(5) 住宅制度について

①住宅制度の住民意向

市営住宅制度と家賃補助制度の利用意向では、「市営住宅制度」が 58%、「家賃補助制度」が 20%を占める結果となりました。

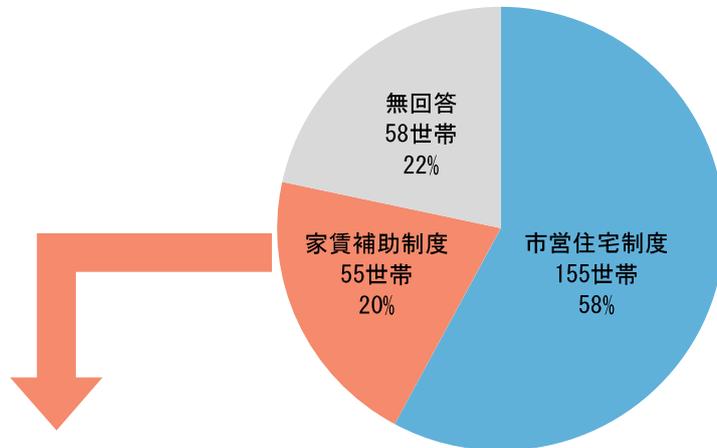


図 9-17 住宅制度意向の割合

②家賃補助制度の利用理由（※家賃補助制度と答えた各団地入居者のみ）

「家賃補助制度」を利用したいと回答した全団地の入居者の意見では、「間取りが選べるから」が 25.5%、「立地条件の良い物件を選べるから」が 23.6%を占める結果となりました。その他の意見では、人間関係や通勤・通学、充実した設備等の理由が見受けられました。

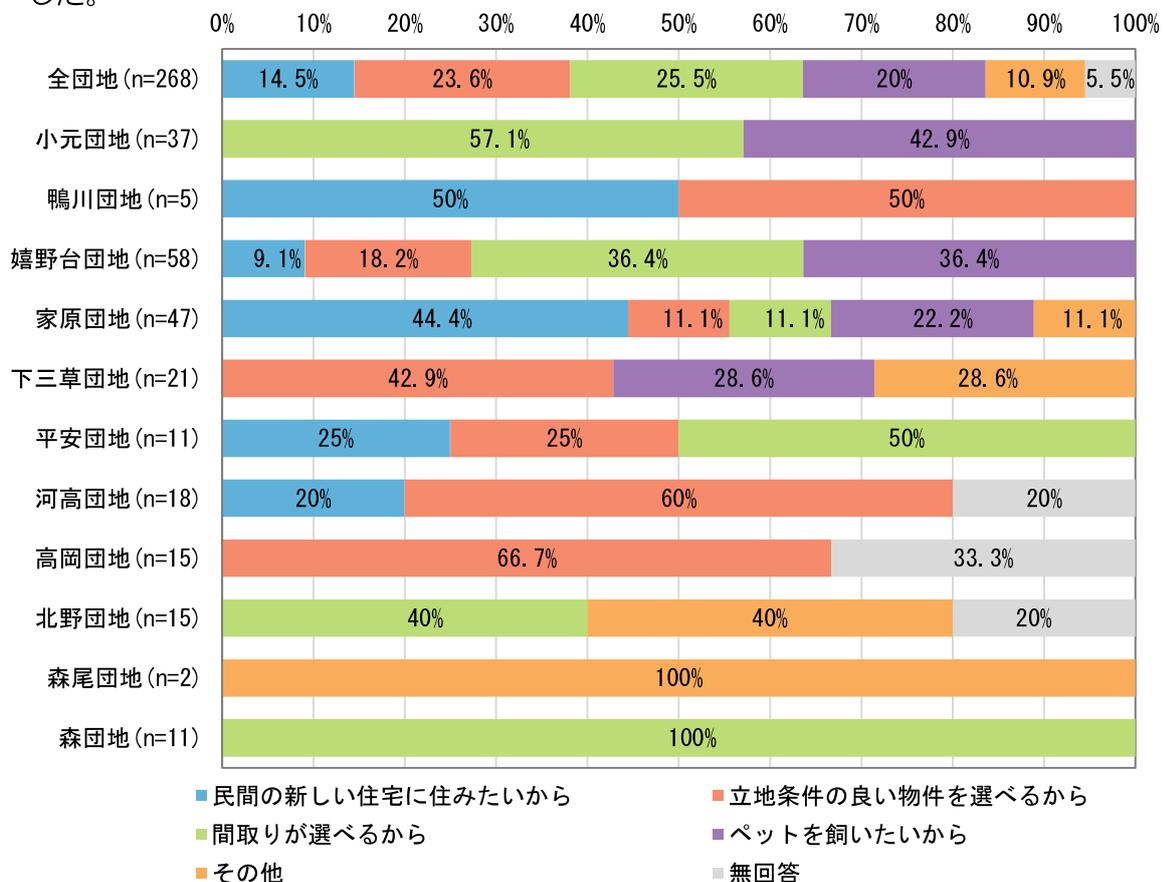


図 9-18 団地別家賃補助制度の理由別割合

③市営住宅の民間管理会社委託制度について

市営住宅の民間管理会社委託制度については、「導入してほしくない」が48.5%、「導入してもよい」が34.0%を占める結果となりました。

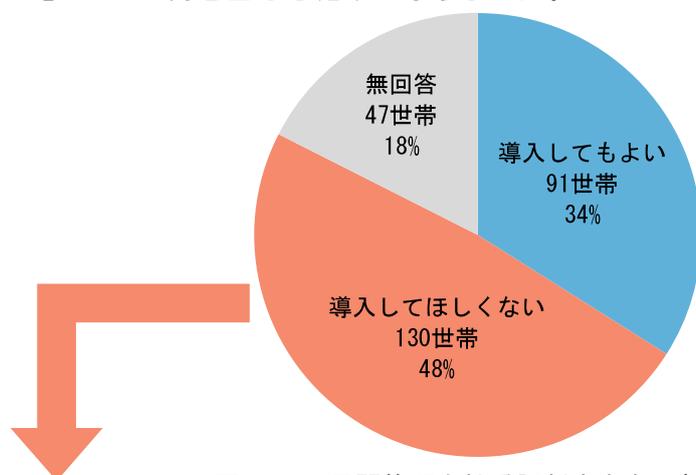


図 9-19 民間管理会社委託制度意向の割合

■導入してほしくない理由（※導入してほしくないと答えた各団地入居者のみ）

導入してほしくない理由として、全団地では、「公平な対応が期待できないから」が40.8%、「施設管理が低下するから」が27.7%を占める結果となりました。

その他の意見としては、年齢による管理会社変更への不安や管理費、家賃の上昇の懸念等が見受けられました。

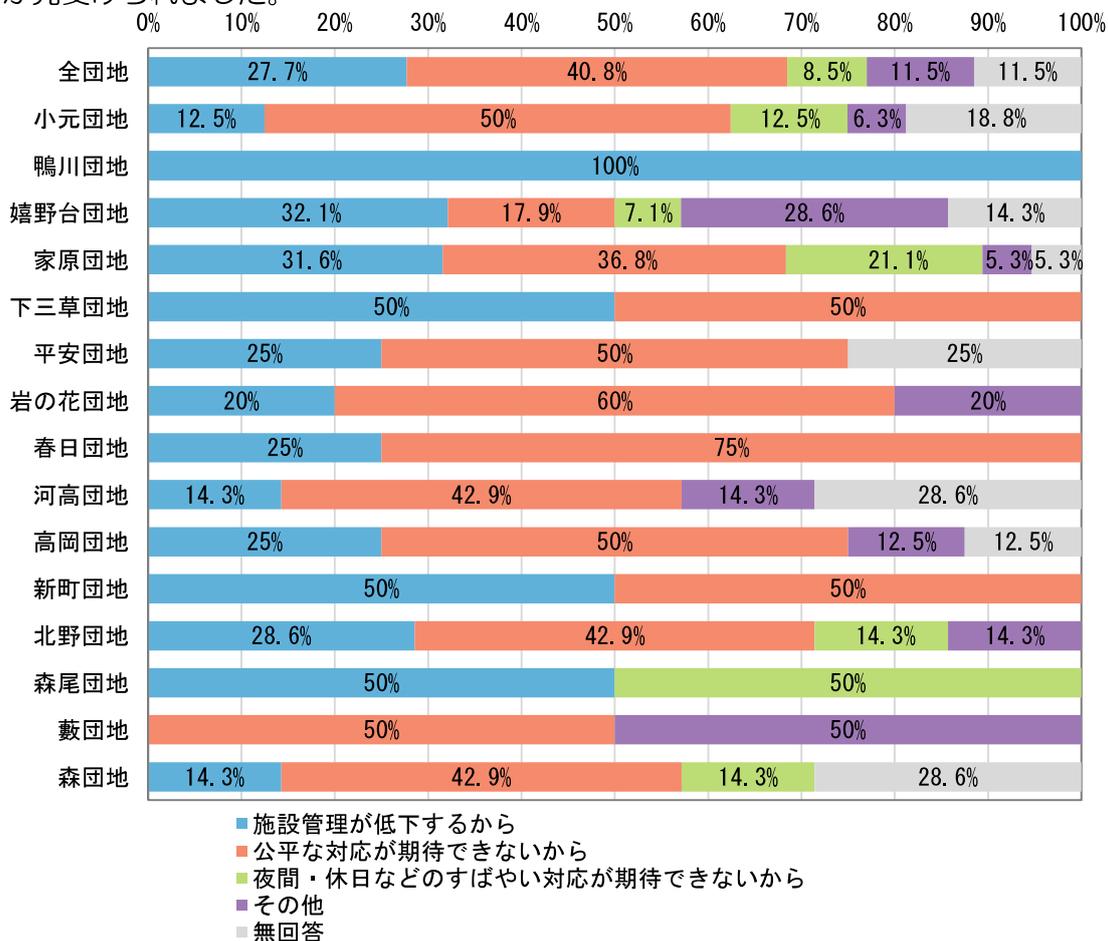


図 9-20 団地別導入してほしくない理由別割合