

# 泉南市営住宅長寿命化計画

令和4年4月

泉南市



# 目 次

---

1. 計画策定の背景と目的	1
(1) 計画策定の背景と目的	1
(2) 計画の位置づけ	2
(3) 計画期間	2
2. 公営住宅等のストック状況	3
(1) 市営住宅のストック状況	3
(2) 市営住宅の入居者状況	8
3. 長寿命化に関する基本方針	11
(1) 住宅ストックの最適化及び日常的な維持管理の方針	11
(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	11
4. 市営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	12
(1) 計画の対象	12
(2) 事業手法の選定フロー（国指針）	12
(3) 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	13
(4) 目標管理戸数の設定	19
(5) 団地別・住棟別の事業手法の選定	20
5. 点検の実施方針	32
6. 計画修繕の実施方針	33
7. 改善事業の実施方針	36
8. 建替事業の実施方針	37
(1) 対象住宅	37
(2) 整備方針	37
(3) 整備戸数（案）	38
9. 長寿命化のための事業実施予定一覧	40
10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	44
(1) ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出の考え方	44
(2) 長寿命化型改善事業の検討に係る評価期間の考え方	45
(3) ライフサイクルコスト（LCC）算出の結果	45
11. 計画の実現に向けて	46
(1) 事業推進に向けた居住者との合意形成	46
(2) ニーズに即した多様な住宅供給とコミュニティバランス	46
(3) 他の事業主体との連携	46
(4) 財政負担を考慮した事業スケジュール	46



# 1. 計画策定の背景と目的

---

## (1) 計画策定の背景と目的

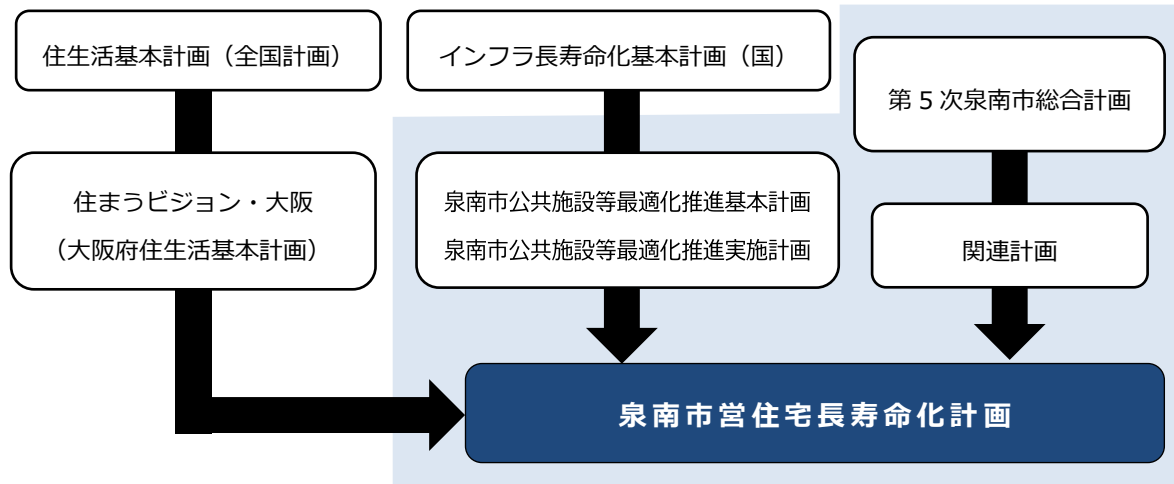
泉南市では、令和3（2021）年3月現在3団地368戸の市営住宅を管理しており、これらの住宅ストックを「良好な社会的資産」として有効に活用していくことは極めて重要な課題である。

これまで、効率的かつ円滑な更新を実現するため、平成24（2012）年3月に「泉南市営住宅長寿命化計画」を策定し、当計画に基づき予防保全的な維持管理を考慮したストックの長寿命化を図りながら、ライフサイクルコストの縮減を図ってきたが、計画期間満了を迎えることから本計画の見直しが必要となっている。

本見直しでは、平成24（2012）年3月に策定した「泉南市営住宅長寿命化計画」をベースに、社会情勢や人口の動向、市民ニーズの変化、市の住宅施策、また、平成28（2016）年8月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等を踏まえ、今後の市営住宅ストックの有効活用と長寿命化に向けた効果的な取り組み等についてとりまとめ、計画の見直しを行うものである。

## (2) 計画の位置づけ

本計画は、以下に示すように、第5次泉南市総合計画、大阪府住生活基本計画を上位計画とし、公営住宅のストックの整備、管理に関する計画として、また、「泉南市公共施設等最適化推進実施計画」に基づく個別施設計画として策定するものである。



## (3) 計画期間

本計画は、予防保全的な維持管理を計画的に実施し、市営住宅のストックを長期にわたり有効活用することを目的としていることから、30年程度の中長期的な施策の展開を視野に入れ、令和4(2022)年度から令和13(2031)年度までの10年間を計画期間とする。

ただし、上位計画や関連計画の見直し、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、柔軟に見直しを行うものとする。

## 2. 公営住宅等のストック状況

### (1) 市営住宅のストック状況

#### ①市営住宅の概要

- ・本市では、3団地 368戸の市営住宅を管理、運営している。そのうち、公営住宅法に基づく公営住宅が 316戸、住宅地区改良法に基づく改良住宅が 52戸となっている。
- ・公営住宅法に基づく耐用年限超過状況をみると、宮本住宅、前畑住宅の多くの住棟は昭和 40年代（1965～1974年）に建設されており、令和 20年代（2038～2047年）には耐用年限を超過する状況となっている。また、長山住宅はすでに耐用年限を超過している。

#### ■市営住宅（公営）

（令和3年3月末現在）

団地名	管理開始年度	築年数	耐用年限	構造	階数	管理戸数	入居戸数	空家率		
1	宮本住宅 1号棟	S41	1966年	54	70	中耐	4	16	11	31.3%
	宮本住宅 2号棟	H27	2015年	5	70	中耐	5	20	16	20.0%
	宮本住宅 5号棟	S49	1974年	46	70	中耐	4	32	26	18.8%
	宮本住宅 計	-	-	-	-	-	-	68	53	22.1%
2	前畑住宅 2号棟 <sup>※1</sup>	S41	1966年	54	70	中耐	4	12	5	58.3%
	前畑住宅 3号棟	S44	1969年	51	70	中耐	4	32	20	37.5%
	前畑住宅 5号棟	S45	1970年	50	70	中耐	4	32	23	28.1%
	前畑住宅 6号棟	S45	1970年	50	70	中耐	4	32	28	12.5%
	前畑住宅 7号棟	S46	1971年	49	70	中耐	4	32	26	18.8%
	前畑住宅 8号棟	S48	1973年	47	70	中耐	4	32	22	31.3%
	前畑住宅 10号棟	S47	1972年	48	70	中耐	4	24	11	54.2%
	前畑住宅 A号棟	H8	1996年	24	70	中耐	4	16	14	12.5%
	前畑住宅 B号棟	H9	1997年	23	70	中耐	4	16	12	25.0%
	前畑住宅 計	-	-	-	-	-	-	228	161	29.4%
3	長山住宅 <sup>※2</sup>	S40	1965年	55	30	簡耐	1	20	10	50.0%
計	-	-	-	-	-	-	316	224	29.1%	

#### ■市営住宅（改良）

（令和3年3月末現在）

団地名	管理開始年度	築年数	耐用年限	構造	階数	管理戸数	入居戸数	空家率		
1	前畑住宅 1号棟	S40	1965年	55	70	中耐	4	32	27	15.6%
	前畑住宅 2号棟 <sup>※1</sup>	S41	1966年	54	70	中耐	4	20	13	35.0%
計	-	-	-	-	-	-	52	40	23.1%	

※1 前畑住宅 2号棟には、一部改良住宅が含まれるため、各住宅の戸数別に両表に記載している（以下、同様）

※2 長山住宅の空家はすべて「政策空家」によるもの

資料：泉南市資料（令和3年3月末時点）

## ②住戸規模

- ・住戸の専用床面積は30.6～70.6㎡で整備されている。そのうち、40㎡未満が84戸（22.8%）、40～49㎡が66戸（17.9%）、50～59㎡が154戸（41.8%）、60㎡以上が64戸（17.4%）となっている。
- ・住戸タイプは1DK～4DKで整備されている。そのうち、1DKは10戸（2.7%）、2DKは126戸（34.2%）、3DKは168戸（45.7%）、4DKは64戸（17.4%）となっている。

## ③住戸設備

- ・住戸内設備は前畑住宅の2号棟・3号棟・8号棟・10号棟、長山住宅では浴室設置がされておらず、高齢化仕様についても対応できていない状況である。
- ・新耐震基準で建てられた宮本住宅2号棟と前畑住宅A号棟・B号棟はエレベーターが設置されているが、その他の住棟は設置されていない。

### ■市営住宅(公営)

(令和3年3月末現在)

団地名	構造	管理戸数	住戸タイプ	専用床面積(m <sup>2</sup> /戸)	耐震診断	耐震性	EV設置	住戸内設備等			
								浴室	水洗化	高齢化仕様	
1	宮本住宅1号棟	中耐	16	3DK	51.0	済み	-	-	●	●	-
	宮本住宅2号棟	中耐	10	1DK	42.3	新耐震 <sup>※1</sup>	●	●	●	●	●
		中耐	10	2DK	51.7	新耐震 <sup>※1</sup>	●	●	●	●	●
	宮本住宅5号棟	中耐	32	4DK	70.6	済み	●	-	●	●	-
2	前畑住宅2号棟	中耐	12	2DK	30.6	済み	-	-	-	●	-
	前畑住宅3号棟	中耐	32	2DK	31.4	済み	-	-	-	●	-
	前畑住宅5号棟	中耐	32	3DK	53.0	済み	●	-	●	●	-
	前畑住宅6号棟	中耐	32	3DK	53.0	済み	●	-	●	●	-
	前畑住宅7号棟	中耐	32	4DK	65.1	済み	●	-	●	●	-
	前畑住宅8号棟	中耐	32	3DK	49.1	済み	-	-	-	●	-
	前畑住宅10号棟	中耐	24	3DK	49.1	済み	-	-	-	●	-
	前畑住宅A号棟	中耐	16	2DK	57.8	新耐震 <sup>※1</sup>	●	●	●	●	●
	前畑住宅B号棟	中耐	4	2DK	54.0	新耐震 <sup>※1</sup>	●	●	●	●	●
		中耐	12	2DK	55.6	新耐震 <sup>※1</sup>	●	●	●	●	●
3	長山住宅	簡耐	20	2DK	31.3	用廃予定	-	-	-	-	-

### ■市営住宅(改良)

(令和3年3月末現在)

団地名	構造	管理戸数	住戸タイプ	専用床面積(m <sup>2</sup> /戸)	耐震診断	耐震性	EV設置	住戸内設備等			
								浴室	水洗化	高齢化仕様	
1	前畑住宅1号棟	中耐	32	3DK	51.0	済み <sup>※2</sup>	●	-	●	●	-
	前畑住宅2号棟	中耐	20	2DK	30.6	済み	-	-	-	●	-

※1 新耐震基準による建物であるため、耐震診断は不要

※2 耐震補強済(令和2年度)

※3 高齢化仕様:住戸内の段差解消及び浴室、便所、玄関への手すり設置があるもの

資料:泉南市資料(令和3年3月末時点)



#### ④団地諸元

- ・市営住宅の3団地すべてが3,000㎡を超える敷地からなっており、特に市営前畑住宅については約16,300㎡の大規模な団地となっている。
- ・宮本住宅と前畑住宅は市街化区域内にあるが、長山住宅については市街化調整区域内にある。

##### ■市営住宅(公営)

(令和3年3月末現在)

団地名	棟数	管理戸数	敷地面積(m <sup>2</sup> )	現行建ぺい率	指定建ぺい率	現行容積率	指定容積率	都市計画地域地区	
1 宮本住宅	1号棟	1	6,264.4	25.0%	60%	79.2%	200%	準工業	
	2号棟	1							16
	5号棟	1							32
2 前畑住宅	2号棟	1	16,304.1	37.0%	60%	110.5%	200%	第1種住居	
	3号棟	1							12
	5号棟	1							32
	6号棟	1							32
	7号棟	1							32
	8号棟	1							32
	10号棟	1							24
	A号棟	1							16
B号棟	1	16							
3 長山住宅	6	20	3,286.0	19.0%	-	19.0%	-	市街化調整	
計	18	316	25,854.5	-	-	-	-	-	

##### ■市営住宅(改良)

(令和3年3月末現在)

団地名	棟数	管理戸数	敷地面積(m <sup>2</sup> )	現行建ぺい率	指定建ぺい率	現行容積率	指定容積率	都市計画地域地区
1 前畑住宅	1号棟	1	16,304.1	37.0%	60%	110.5%	200%	第1種住居
	2号棟	1						
計	2	52	16,304.1	-	-	-	-	-

資料：泉南市資料（令和3年3月末時点）

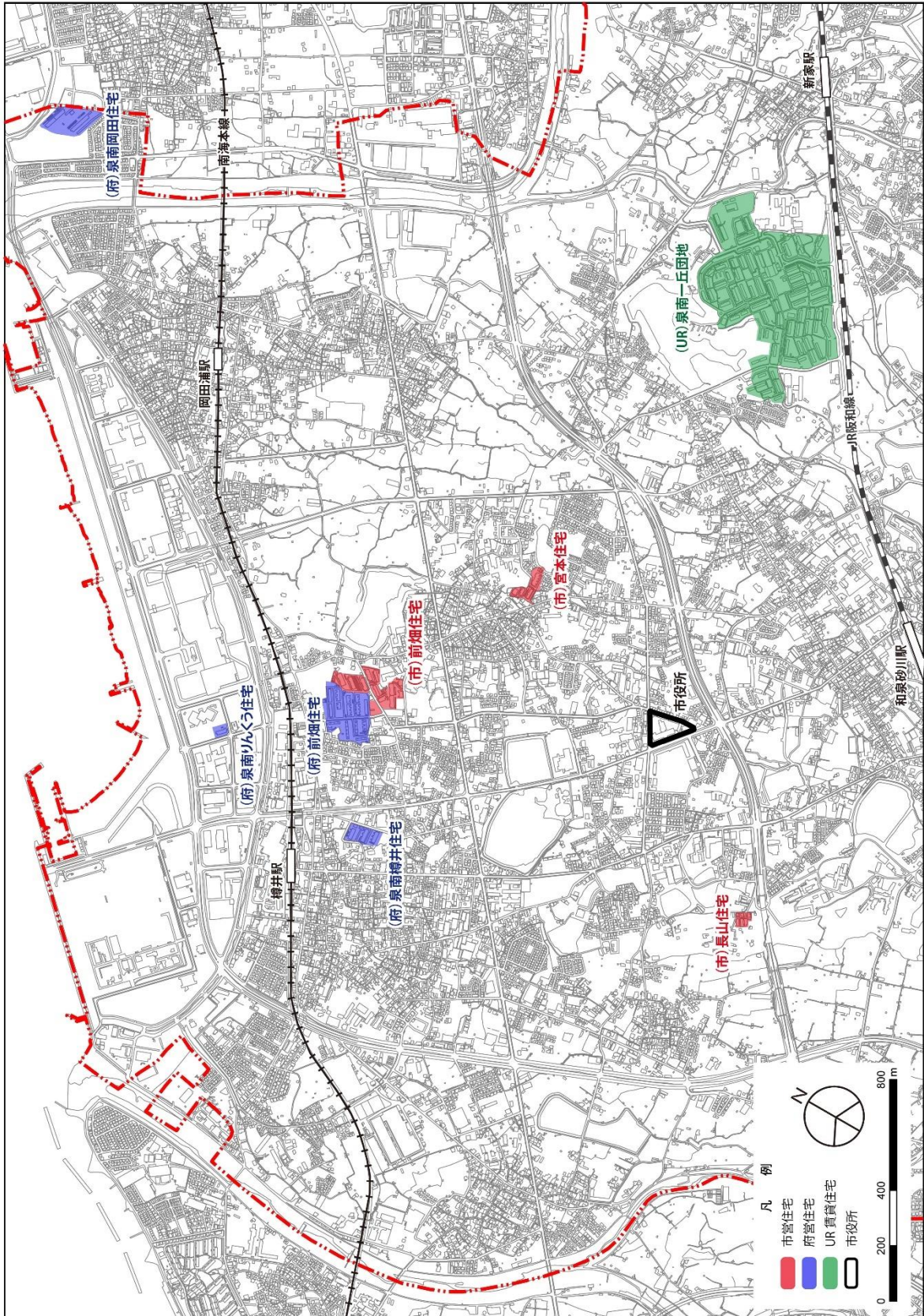
#### ⑤入居募集状況

- ・過去5年間の市営住宅の入居申し込み状況をみると、毎回募集戸数以上の応募件数があり、市営住宅の需要があるといえる。
- ・住宅別にみると、前畑住宅は平均2.9倍、宮本住宅は平均4.9倍の応募倍率となっている。長山住宅については現在入居募集を停止している。

	H28		H29		H30		R1	R2
	6月	1月	6月	12月	6月	11月	12月	12月
募集戸数	9	5	3	5	4	3	2	4
前畑住宅	4	0	2	4	3	3	1	3
宮本住宅	5	5	1	1	1	0	1	1
応募件数	30	18	15	8	14	5	9	18
前畑住宅	8	0	5	4	10	5	5	14
宮本住宅	22	18	10	4	4	0	4	4
応募倍率	3.33	3.60	5.00	1.60	3.50	1.67	4.50	4.50
前畑住宅	2.00	-	2.50	1.00	3.33	1.67	5.00	4.67
宮本住宅	4.40	3.60	10.00	4.00	4.00	-	4.00	4.00

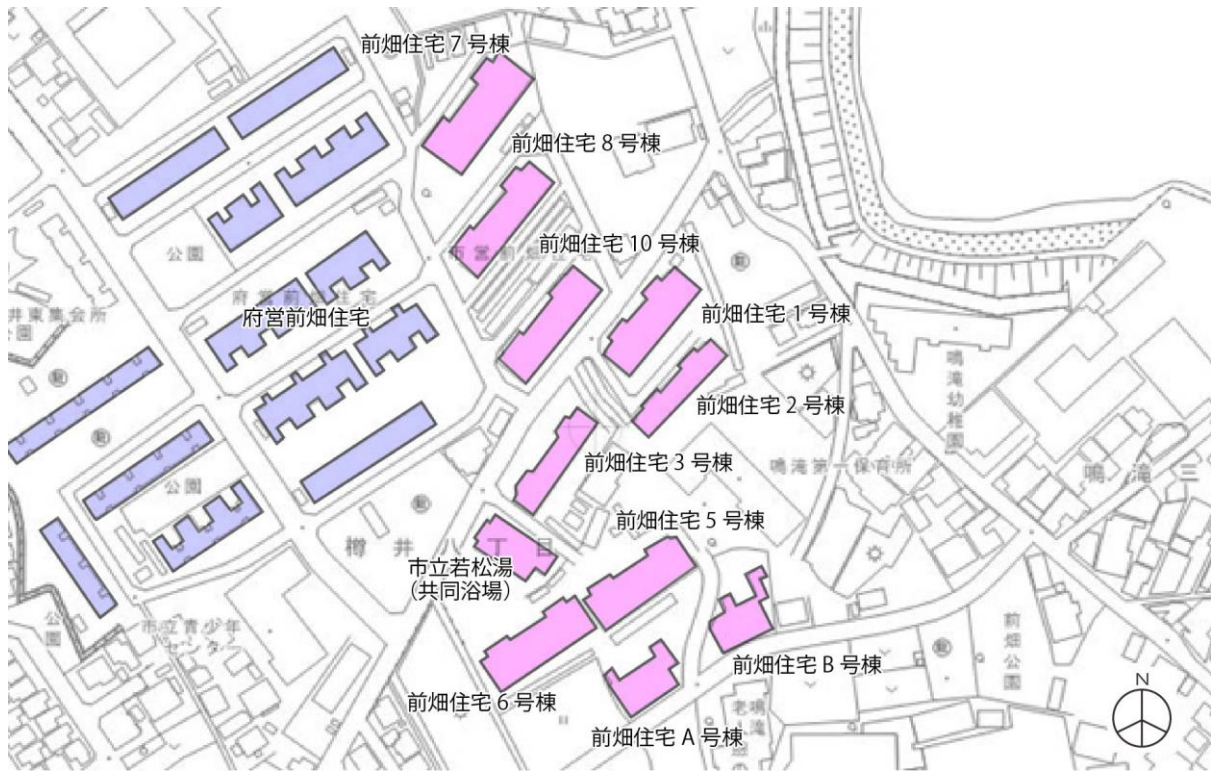
資料：泉南市資料（令和3年3月末時点）

⑥市営住宅等の位置

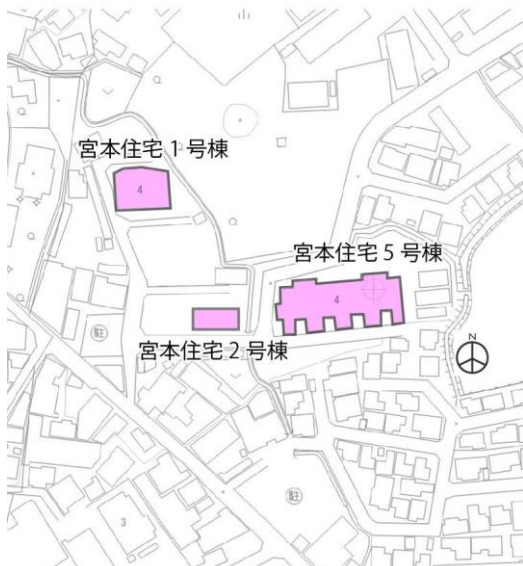


⑦各団地の現況図

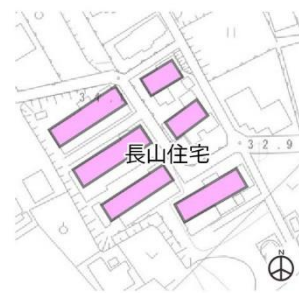
■前畑住宅



■宮本住宅



■長山住宅



## (2) 市営住宅の入居者状況

### ①年齢構成

- ・市営住宅(公営)入居者の年齢構成は、19歳以下の割合が13.8%、20歳～64歳の割合が46.6%、65歳以上の高齢者が39.6%となっている。
- ・市営住宅(改良)の入居者の年齢構成は、19歳以下の割合が19.8%、20歳～64歳の割合が55.6%、65歳以上の高齢者が25.0%となっている。

■市営住宅(公営)

(令和3年3月末現在)

団地名	住戸タイプ	専用床面積 (㎡/戸)	管理戸数	入居戸数	年齢別入居者数											
					計	19歳以下	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳以上				
1	宮本住宅1号棟	3DK	51.0	16	11	22	3	6	1	1	5	3	3			
	宮本住宅2号棟	1DK	42.3	10	8	12	2	2	1	1	2	0	4			
		2DK	51.7	10	8	14	2	1	0	1	3	1	6			
	宮本住宅5号棟	4DK	70.6	32	26	54	17	4	3	6	9	2	13			
2	前畑住宅2号棟	2DK	30.6	12	5	6	0	0	0	1	2	1	2			
	前畑住宅3号棟	2DK	31.4	32	20	27	1	1	2	6	4	1	12			
	前畑住宅5号棟	3DK	53.0	32	23	39	6	3	5	4	5	4	12			
	前畑住宅6号棟	3DK	53.0	32	28	50	3	6	3	4	11	5	18			
	前畑住宅7号棟	4DK	65.1	32	26	54	16	5	2	9	8	0	14			
	前畑住宅8号棟	3DK	49.1	32	22	35	2	4	1	2	3	2	21			
	前畑住宅10号棟	3DK	49.1	24	11	23	2	1	1	6	3	3	7			
	前畑住宅A号棟	2DK	57.8	16	14	22	0	1	0	1	2	2	16			
	前畑住宅B号棟	2DK	54.0	4	3	3	0	0	0	0	0	0	3			
	2DK	55.6	12	9	12	0	0	0	0	0	0	11				
3	長山住宅	2DK	31.3	20	10	18	0	0	0	2	1	2	13			
計					-	-	316	224	391	54	34	19	44	58	27	155
割合					-	-	-	-	100%	13.8%	8.7%	4.9%	11.3%	14.8%	6.9%	39.6%

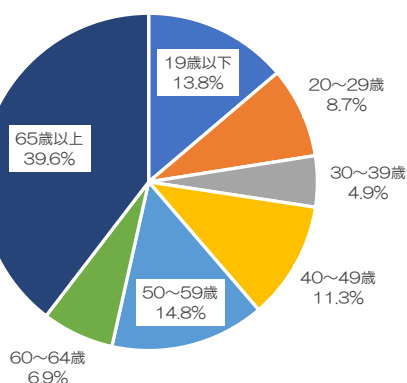
■市営住宅(改良)

(令和3年3月末現在)

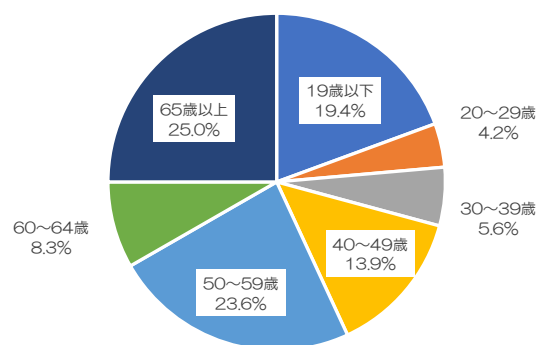
団地名	住戸タイプ	専用床面積 (㎡/戸)	管理戸数	入居戸数	年齢別入居者数											
					計	19歳以下	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳以上				
1	前畑住宅1号棟	3DK	51.0	32	27	56	12	3	4	9	11	5	12			
	前畑住宅2号棟	2DK	30.6	20	13	16	2	0	0	1	6	1	6			
計					-	-	52	40	72	14	3	4	10	17	6	18
割合					-	-	-	-	100%	19.4%	4.2%	5.6%	13.9%	23.6%	8.3%	25.0%

資料：泉南市資料（令和3年3月末時点）

(公営) 年齢構成



(改良) 年齢構成



## ②世帯構成

- ・市営住宅（公営）入居者の世帯構成では、高齢単身と複数の高齢者のみの世帯をあわせると 105 世帯（46.9%）となっており、入居世帯の半数近くが高齢者のみの世帯となっている。
- ・市営住宅（改良）入居者の世帯構成では、高齢単身と複数の高齢者のみの世帯をあわせると 10 世帯（25.0%）となっている。

### ■市営住宅（公営）

（令和3年3月末現在）

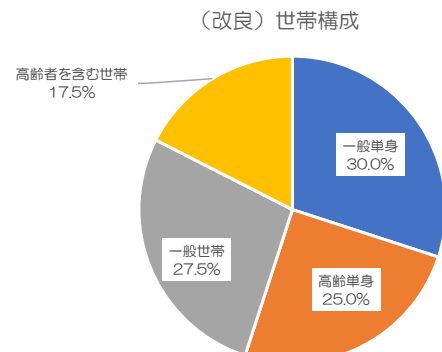
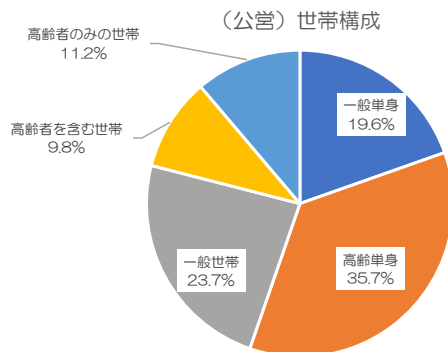
団地名	住戸タイプ	専用床面積 (㎡/戸)	管理戸数	入居戸数	世帯数					
					単身世帯		その他世帯			
					一般単身	高齢単身	一般世帯	高齢者を含む世帯	高齢者のみの世帯	
1	宮本住宅 1号棟	3DK	51.0	16	11	3	3	5	0	0
	宮本住宅 2号棟	1DK	42.3	10	8	2	2	3	0	1
		2DK	51.7	10	8	1	4	2	0	1
	宮本住宅 5号棟	4DK	70.6	32	26	9	6	7	1	3
2	前畑住宅 2号棟※1	2DK	30.6	12	5	3	1	0	1	0
	前畑住宅 3号棟	2DK	31.4	32	20	5	9	4	1	1
	前畑住宅 5号棟	3DK	53.0	32	23	5	8	8	0	2
	前畑住宅 6号棟	3DK	53.0	32	28	8	6	6	5	3
	前畑住宅 7号棟	4DK	65.1	32	26	5	8	9	2	2
	前畑住宅 8号棟	3DK	49.1	32	22	2	12	3	1	4
	前畑住宅 10号棟	3DK	49.1	24	11	1	1	4	4	1
	前畑住宅 A号棟	2DK	57.8	16	14	0	8	1	3	2
	前畑住宅 B号棟	2DK	54.0	4	3	0	3	0	0	0
2DK		55.6	12	9	0	6	0	1	2	
3	長山住宅	2DK	31.3	20	10	0	3	1	3	3
計		-	-	316	224	44	80	53	22	25
割合		-	-	-	-	19.6%	35.7%	23.7%	9.8%	11.2%

### ■市営住宅（改良）

（令和3年3月末現在）

団地名	住戸タイプ	専用床面積 (㎡/戸)	管理戸数	入居戸数	世帯数					
					単身世帯		その他世帯			
					一般単身	高齢単身	一般世帯	高齢者を含む世帯	高齢者のみの世帯	
1	前畑住宅 1号棟	3DK	51.0	32	27	6	5	10	6	0
	前畑住宅 2号棟	2DK	30.6	20	13	6	5	1	1	0
計		-	-	52	40	12	10	11	7	0
割合		-	-	-	-	30.0%	25.0%	27.5%	17.5%	0%

資料：泉南市資料（令和3年3月末時点）



### ③世帯人員

- ・市営住宅（公営）入居者の世帯人数は、1人世帯が124世帯（55.4%）と最も多く、次いで2人世帯が62世帯（27.7%）と続いており、1人及び2人世帯で83.1%を占めている。
- ・市営住宅（改良）入居者の世帯構成では、1人世帯が22世帯（55.0%）と最も多く、次いで2人世帯が9世帯（22.5%）と続いており、1人及び2人世帯で77.5%を占めている。

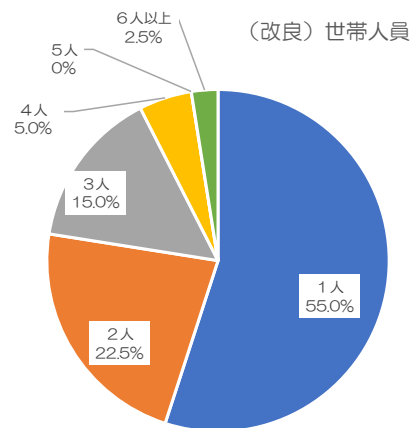
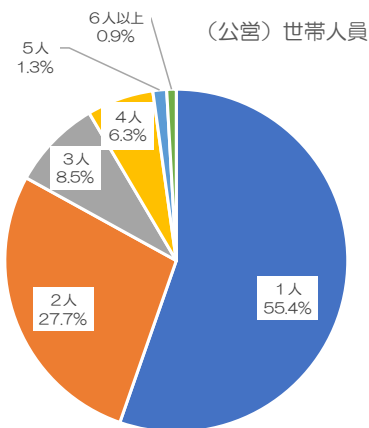
■市営住宅（公営） (令和3年3月末現在)

団地名	住戸タイプ	専用床面積 (㎡/戸)	入居戸数	世帯人員						
				1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	
1 宮本住宅	宮本住宅1号棟	3DK	51.0	11	6	1	3	0	1	0
	宮本住宅2号棟	1DK	42.3	8	4	4	0	0	0	0
		2DK	51.7	8	5	1	1	1	0	0
	宮本住宅5号棟	4DK	70.6	26	15	4	1	4	1	1
2 前畑住宅	前畑住宅2号棟※1	2DK	30.6	5	4	1	0	0	0	0
	前畑住宅3号棟	2DK	31.4	20	14	5	1	0	0	0
	前畑住宅5号棟	3DK	53.0	23	13	7	1	2	0	0
	前畑住宅6号棟	3DK	53.0	28	14	8	4	2	0	0
	前畑住宅7号棟	4DK	65.1	26	13	5	4	2	1	1
	前畑住宅8号棟	3DK	49.1	22	14	5	1	2	0	0
	前畑住宅10号棟	3DK	49.1	11	2	7	1	1	0	0
	前畑住宅A号棟	2DK	57.8	14	8	5	1	0	0	0
	前畑住宅B号棟	2DK	54.0	3	3	0	0	0	0	0
		2DK	55.6	9	6	3	0	0	0	0
3 長山住宅	2DK	31.3	10	3	6	1	0	0	0	
計	-	-	224	124	62	19	14	3	2	
割合	-	-	100%	55.4%	27.7%	8.5%	6.3%	1.3%	0.9%	

■市営住宅（改良） (令和3年3月末現在)

団地名	住戸タイプ	専用床面積 (㎡/戸)	入居戸数	世帯人員						
				1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	
1 前畑住宅	前畑住宅1号棟	3DK	51.0	27	11	8	5	2	0	1
	前畑住宅2号棟	2DK	30.6	13	11	1	1	0	0	0
計	-	-	40	22	9	6	2	0	1	
割合	-	-	100%	55.0%	22.5%	15.0%	5.0%	0%	2.5%	

資料：泉南市資料（令和3年3月末時点）



## 3. 長寿命化に関する基本方針

---

### (1) 住宅ストックの最適化及び日常的な維持管理の方針

中長期的に住宅を使用していくためには、市営住宅の供給戸数の最適化を図り、最適な事業手法を検討したうえで、計画的かつ適切な維持保安全管理が必要である。今後も定期的な点検を実施するだけでなく、住宅の状況を適切に把握し、次の修繕・改善事業等に活用できるようにしていく必要がある。

#### ■市営住宅の供給戸数の最適化

- ・著しい困窮年収未満世帯に対して、低廉な家賃かつ一定の質が確保された賃貸住宅が供給されるよう、他の公的賃貸住宅の動向も踏まえながら、供給戸数の最適化を図る。

#### ■市営住宅の定期点検の実施

- ・定期点検については、建築基準法に基づく法定点検の実施のほか、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等の日常点検を実施し、劣化状況の把握に努める。

#### ■市営住宅の修繕等履歴データの整理及び計画的な修繕等の実施

- ・住棟単位で修繕等履歴データを整備・管理を行い、修繕等を行う際には、次の修繕・改善事業等に活用できるようデータを整理する。
- ・履歴データの内容を踏まえ、予防保全的な観点から、適宜計画的な修繕を実施する。

### (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

限られた市営住宅のストックを有効に活用していくためには、計画的に改善事業を実施し、長寿命化を図ったうえで、維持・修繕費の適正化による効率的なストックの活用を推進する必要がある。

そのため、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図るための改善を維持管理の基本としながら、以下の取組みを推進する。

#### ■市営住宅の効果的なマネジメントの実施

- ・予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等に資する改善を実施することで、市営住宅の長寿命化を図る。
- ・仕様の見直し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などによって、ライフサイクルコストの縮減を図る。

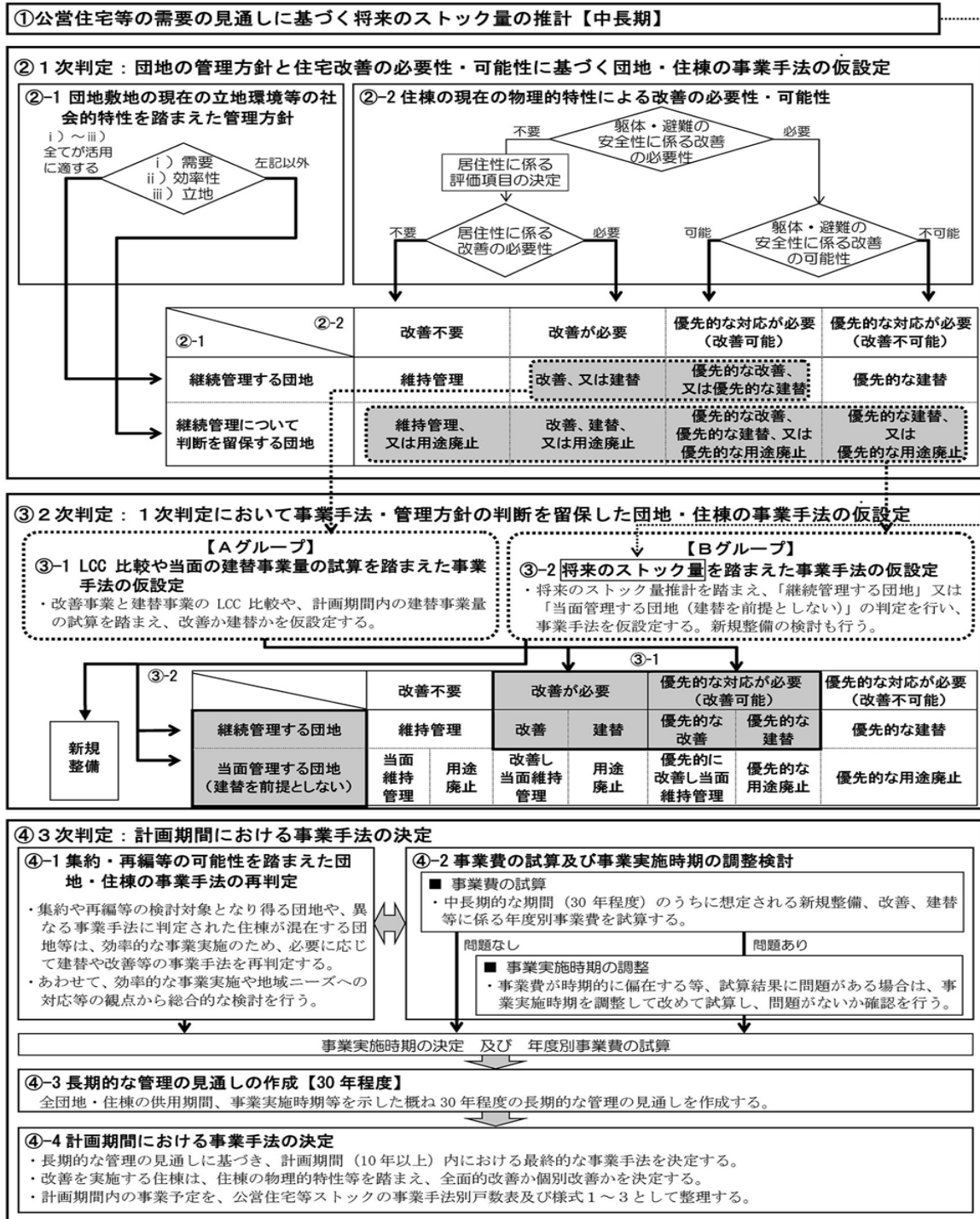
# 4. 市営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

## (1) 計画の対象

- ・対象住宅は、全市営住宅とする。

## (2) 事業手法の選定フロー（国指針）

- ・事業手法の選定にあたっては、国指針に基づき以下のフローに沿って行う。





### (3) 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

#### 1) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

著しい困窮年収未満の世帯数の推計は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」に基づき、次に示す Step 0～3 の手順に従って行う。



#### Step 0 本市の世帯数の推計（世帯主年齢 5 歳階級別世帯類型別）

世帯数推計には、世帯主率法を用いる。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法である。

$$\boxed{\text{世帯数}} = \boxed{\text{世帯主数}} = \boxed{\text{人口}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{世帯主率} \\ \text{(人口に占める世帯主数の割合)} \end{array}}$$

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が推計・公表している『日本の地域別将来推計人口』（平成 30 年 3 月推計）において、市町村単位で、令和 27（2045）年まで 5 年ごとの、男女・年齢（5 歳）階級別人口が示されており、このデータを活用する。

将来の世帯主率については、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019 年推計）において、都道府県単位では令和 22（2040）年までの世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別の将来世帯主率が公表されているが、市町村単位では将来世帯主率の値が公表されていない。そこで、市町村の将来世帯主率の設定にあたっては、対象とする市町村と当該市町村を含む都道府県の平均的な世帯主率との相対的な関係に着目し、将来の都道府県世帯主率をもとに対象市町村の世帯主率を推定して用いることとする。

[使用データ]

- \*1：総務省『国勢調査』（平成 7 年、12 年、17 年、22 年、27 年）
  - ・対象市町村及び都道府県の年齢 5 歳階級別の人口・世帯数
- \*2：国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』
  - ・世帯主の男女別 年齢 5 歳階級別 家族類型別世帯数（2019 年推計）
  - ・世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別世帯主率
- \*3：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 30 年 3 月推計）
  - ・男女・年齢（5 歳）階級別の推計結果

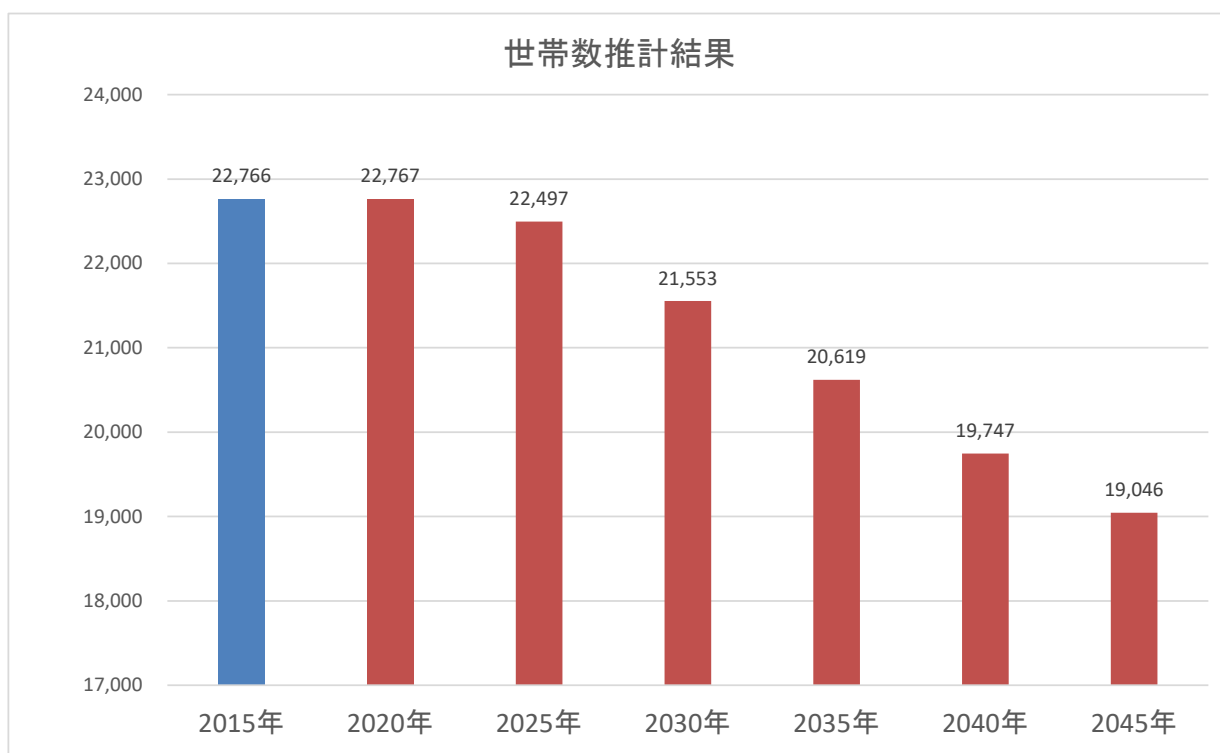
※著しい困窮年収未満の世帯

世帯の月収が公営住宅の入居基準である 158,000 円以下でかつ、世帯構成によって決まる最低居住面積水準（単身者であれば 25 m<sup>2</sup>以上）の賃貸住宅に自らの収入では入居することが困難な世帯。

■ 本市の2045年までの将来世帯数の推計結果

泉南市

世帯主の年齢	実績値	推計値					
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	22,766	22,767	22,497	21,553	20,619	19,747	19,046
20歳未満	29	24	20	18	16	13	12
20～24歳	230	242	229	182	156	144	122
25～29歳	609	578	582	542	407	318	271
30～34歳	980	817	781	826	729	561	452
35～39歳	1,478	1,151	994	1,004	1,056	975	796
40～44歳	2,102	1,641	1,269	1,102	1,114	1,184	1,102
45～49歳	2,132	2,324	1,808	1,394	1,212	1,237	1,337
50～54歳	2,009	2,158	2,349	1,818	1,396	1,209	1,236
55～59歳	1,681	2,001	2,157	2,365	1,814	1,398	1,191
60～64歳	2,153	1,667	2,012	2,219	2,428	1,840	1,400
65～69歳	2,814	2,115	1,654	2,011	2,246	2,476	1,850
70～74歳	2,539	2,691	2,033	1,578	1,945	2,192	2,375
75～79歳	1,954	2,509	2,825	2,132	1,750	2,239	2,597
80～84歳	1,320	1,751	2,280	2,479	1,994	1,649	2,133
85歳以上	737	1,098	1,507	1,884	2,355	2,311	2,171



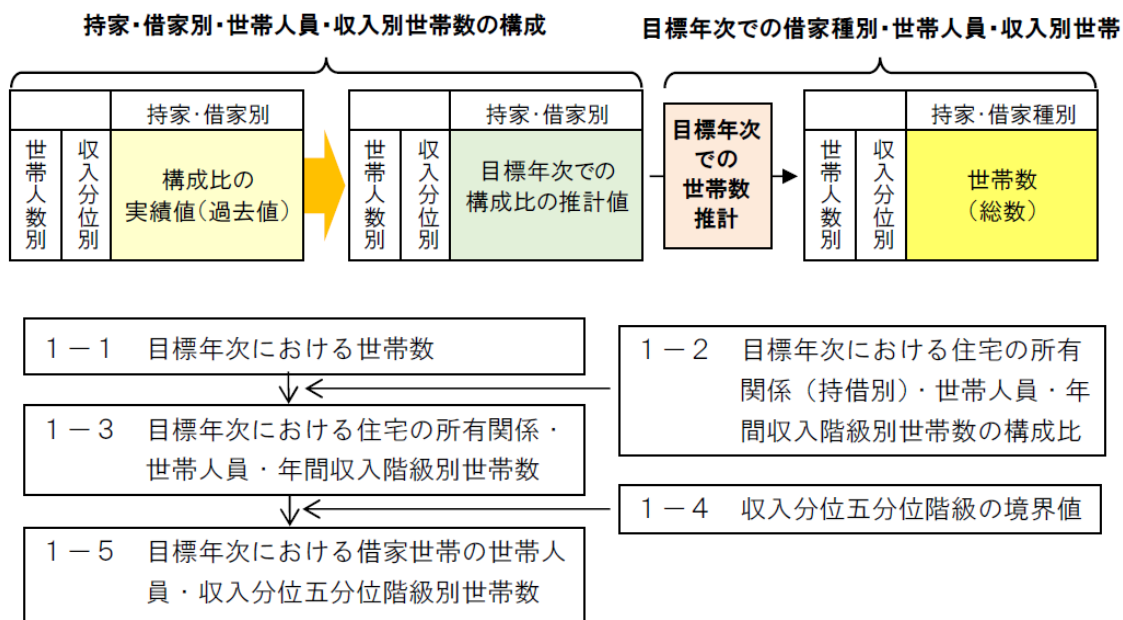
※将来世帯数の推計・・・

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土技術政策総合研究所）」に基づく推計。  
 「日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）」による将来人口をベースに年齢別世帯主率を乗じることで将来の世帯主年齢別世帯数を推計する。

## Step 1 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。



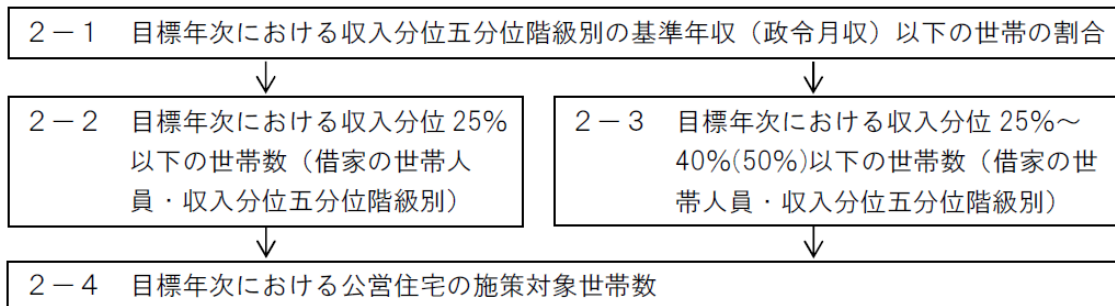
[使用データ]

- ・住宅・土地統計調査（総務省統計局）（平成15年、20年、25年、30年）
- ・国勢調査（平成7年、12年、17年、22年、27年）

## Step 2 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合の推計
  - ・ 本来階層：収入分位 25%以下の世帯
  - ・ 裁量階層：収入分位 40%（50%）以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

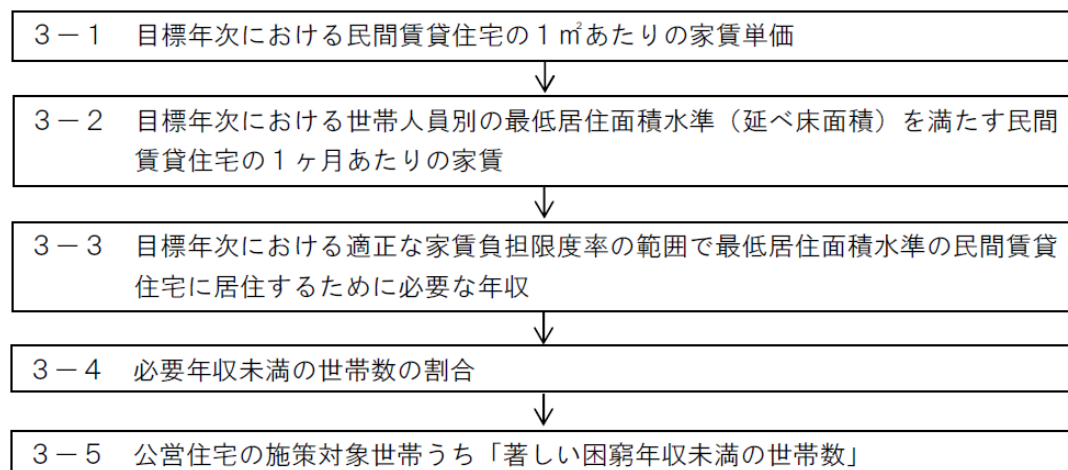
公営住宅の施策対象世帯数を推計する。



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

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

公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。

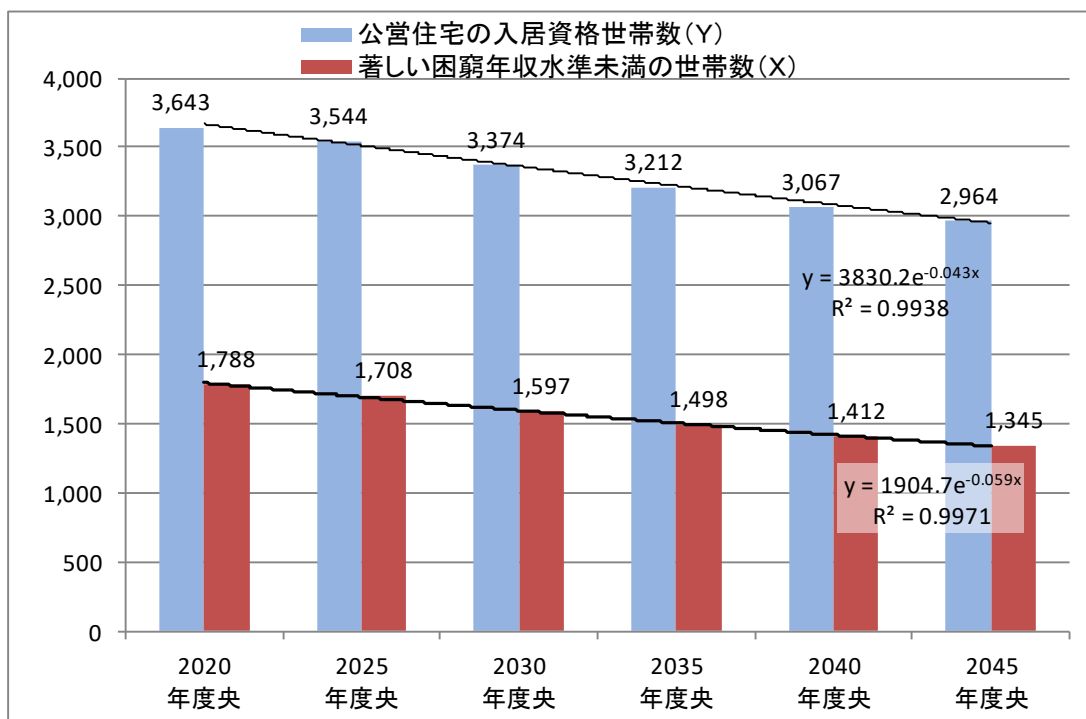


[使用データ]

- ・ 住宅・土地統計調査（総務省統計局）（平成 15 年、20 年、25 年、30 年）
- ・ 国勢調査（平成 7 年、12 年、17 年、22 年、27 年）

## 2) 推計結果

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	3,643	3,544	3,374	3,212	3,067	2,964
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	1,788	1,708	1,597	1,498	1,412	1,345



### ■世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	993	1,051	1,070	1,080	1,086	1,096
2人	1,197	1,163	1,105	1,046	993	950
3人	644	607	555	508	467	433
4人	312	269	227	192	163	150
5人	142	118	108	98	90	83
6人以上	355	336	311	288	268	251
合計	3,643	3,544	3,374	3,212	3,067	2,964

### ■世帯人員別の著しい困窮年収世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	326	342	346	347	348	349
2人	537	531	509	487	467	451
3人	294	256	220	190	165	144
4人	222	205	185	169	155	145
5人	124	110	99	90	82	75
6人以上	286	263	237	215	195	180
合計	1,788	1,708	1,597	1,498	1,412	1,345

令和 2（2020）年度には、1,788 世帯であった著しい困窮年収未満の世帯数は、推計プログラムによると令和 27（2045）年度には 1,345 世帯、さらに近似式を用いて計算すると、5 年後の令和 32（2050）年度には、1,260 世帯となる推計結果となった。

	令和 2 年 (2020 年)	→	令和 27 年 (2045 年)	→	令和 32 年 (2050 年)
著しい困窮年収未満の世帯数	1,788 世帯	→	1,345 世帯 (24.8%減)	→	1,260 世帯 (29.5%減)

※著しい困窮年収未満の世帯の推計・・・

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土技術政策総合研究所）」に基づく推計。

算定した将来の世帯主年齢別世帯数をベースに、世帯属性（世帯人数と年収階級）を推計し、将来の公営住宅の入居資格世帯数を算定する。さらに、そのうち自力では最低居住面積水準以上の民営借家に住むことができない収入階層の世帯（＝著しい困窮年収未満の世帯）を推計する。

本プログラムでは、令和 27 年（2045 年）までの推計となっていることから、近似式を用いて計画策定から概ね 30 年後の令和 32 年（2050 年）時点の推計を行った。

## (4) 目標管理戸数の設定

前項にて、令和 32 (2050) 年度には約 1,260 世帯の住戸ストックが必要と推計された。

推計結果に基づき、著しい困窮年収未済世帯に対する住宅セーフティネットとして、低廉かつ一定水準の住戸が行き届くよう、府営住宅や民間事業者と連携しながら必要な住戸を提供していく必要がある。

下表を参考に、市営住宅としては中長期にわたり、258 戸程度の住戸ストックを維持していくことで、住宅セーフティネットの中核としての役割を担うことが出来るものとする。

		2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度	2050年度
需要	著しい困窮年収未済世帯数推計	1,788	1,708	1,597	1,498	1,412	1,345	1,260
供給	府営住宅供給戸数	734	697	661	624	587	551	514
	<b>市営住宅供給戸数</b>	<b>368</b>	<b>368</b>	<b>272</b>	<b>272</b>	<b>258</b>	<b>258</b>	<b>258</b>
	低廉な民間賃貸住宅供給戸数	827	833	846	859	866	872	885
	総供給戸数	1,929	1,899	1,779	1,755	1,711	1,681	1,657
	充足率	107.9%	111.2%	111.4%	117.2%	121.2%	125.0%	131.5%

### ■供給戸数の設定方法

#### 1) 府営住宅

「大阪府営住宅ストック総合活用計画(令和3年12月)」では、30年後(令和32(2050)年度)の戸数(指標)を、現時点の約13.2万戸から3割減となる約9.3万戸(市町への移管分含む)とすることが示されている。それに基づき、本市府営住宅734戸が30年後に現在の約7割程度となることを想定する。

#### 2) 市営住宅

中高層の住棟については、改善し維持管理することを基本とするが、耐震性が不足している住棟については、現入居者数を参考に集約建替を行う。耐用年限超過の住宅である長山住宅は用途廃止とし、現入居者は他の市営住宅への移転を支援する。

#### 3) 低廉な家賃かつ一定水準の民間賃貸住宅の推計方法(住宅・土地統計調査)

①家賃×面積表により、低廉な家賃帯で市営住宅と同等の面積水準の借家数を抽出する。

低廉な家賃:家賃2~4万円(政令月収15.8万円×家賃負担率0.2=3.1万円)を参考に設定)

面積水準:30㎡以上70㎡未満(市営住宅の面積帯)

②住宅・土地統計調査を用いて、全借家数における民間借家の割合を求め、これを①に乗じる

③過去の住宅・土地統計調査を用いて、所有関係×建築時期により民間借家のうち新耐震基準の借家について傾向や変動率を推計し、これを②に乗ずることで、推計時点ごとの低廉な家賃かつ一定水準の民間賃貸住宅数を推計する。

新耐震基準:1981年以降に建築された借家

## (5) 団地別・住棟別の事業手法の選定

### ①1 次判定

#### 1) 住宅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

- ・社会的特性に係る現在の評価に基づき、住宅の将来的な管理方針を判定する。
- ・現在の住宅の i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地 を評価し、原則、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「○：継続管理する住宅」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「●：継続管理について判断を留保する住宅」とする。
- ・活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられるが、総合的に勘案して当該住宅の将来的な管理方針を判定する。

※老朽化対応のため入居者募集を停止している（政策空家として確保している）ために空家率が高い住宅であっても、近隣の住宅の応募倍率が高く地域としての需要があると判断できる場合は「継続管理する住宅」として判定する。

- ・「継続管理について判断を留保する住宅」は、2次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討する。

#### 2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- ・住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。
- ・住棟の改善の必要性・可能性として、「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）」4区分に分類する。
- ・まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定する。
- ・次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。  
「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含めることとする。
- ・一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。



## 1) 住宅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【評価基準】

### ○需要

- ・空き家率の状況により評価する。(政策空家、募集停止は除外)
- ・耐用年限を超過した戸建て住宅は評価不能とする。

○：15%以下  
△：15～30%  
▲：30%以上  
—：耐用年限超過

### ○効率性（高度利用の可能性等）

- ・敷地の高度利用可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。
- ・法規制、敷地規模及び敷地形状により評価する。

敷地条件：3,000 m<sup>2</sup>  
容積率：200%以上

### ○立地－利便性

- ・公共交通や生活利便施設との近接性による利便性を評価する。
- ・最寄り駅からの距離で評価する。

○：徒歩 15 分以内  
△：徒歩 15 分以上

### ○立地－地域バランス

- ・地域バランス確保の観点から、エリアで唯一の団地か否かで評価する。

○：1km 圏に公営住宅がある  
△：1km 圏に公営住宅がない

### ○立地－災害危険区域等の内外

- ・建基法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内に存しているかを評価する。
- ・土砂災害警戒区域の区域内か否かで評価する。

#### 災害危険区域等

○：区域外  
△：区域内(イエローゾーン)  
×：区域内(レッドゾーン)



上記評価結果をもとに、各団地の管理方針を判定する。

○及び△のみ ⇒ 「A:維持管理する団地」

▲、×が一つでも含まれる ⇒ 「B:維持管理について判断を留保する団地」

耐用年限超過の戸建住宅 ⇒ 「B:維持管理について判断を留保する団地」

## 2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性【評価基準】

### ○躯体・避難の安全性－耐震性

- ・耐震性について評価する。
- ・新耐震基準のもの、耐震診断により耐震性が確認されたもの、耐震改修実施済みのものは耐震性を有すると判断する。

◎：新耐震基準  
○：診断済  
×：耐震不足

### ○躯体・避難の安全性－避難の安全性

- ・二方向避難及び防火区画の確保状況の評価する。

○：問題なし  
×：問題あり

### ○躯体・避難の安全性－耐用年限

- ・建物の耐用年限により評価する。(公住法：中耐70年・簡耐30年)
- ・計画期間内(令和13(2031)年)までに耐用年限を迎えるか否かで評価する。

○：R13年以降  
△：期間中に経過  
×：既に経過

### ○居住性－住戸面積

- ・居住性を判定する評価項目として、平均住戸面積により評価する。
- ・最低居住面積水準を満たすか否かで評価する。

○：最低居住面積水準を満たす  
▲：満たさない

### ○居住性－省エネ性能

- ・昭和54(1979)年10月に施行された「省エネ法」による省エネ性能を評価する。
- ・昭和55(1980)年の基準制定、平成11(1999)年の全面改正への適合を基準に評価する。
- ・省エネ性能の改修済団地は性能を有すると判断する。

◎：H11年以降築  
または改修済  
○：S55～H10年築  
▲：S54年以前築

### ○居住性－バリアフリー性能

- ・エレベーターの有無及び住戸内のバリアフリー対応状況により、バリアフリー性能を評価する。
- ・エレベーターは3階以上の団地を対象とする。

○：手すり、段差解消  
×：未対応

○：EV設置  
×：未設置

### ○居住性－住戸内設備

- ・浴室の有無と三点給湯対応より、設備性能を評価する。
- ・住戸内の設備の有無は、団地カルテにより判断する。

○：浴室、浴槽有  
×：浴室無

○：三点給湯有  
×：三点給湯無

## ■1 次判定結果

### 3) 1 次判定 (団地・住棟の事業手法の仮設定)

- ・1、2の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。
- ・事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行う。  
 Aグループ：継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）な団地及び継続管理する団地のうち改善が必要な団地  
 Bグループ：継続管理について判断を留保する団地

#### ■ ②-1 および②-2 の検討結果に応じた事業手法の仮設定

	改善不要	躯体○、居住性△ ⇒何らかの機能向上が必要	躯体：× ⇒優先的な処置が必要	
維持管理する 団地 (管理方針 A)	維持管理	(A-1) 改善または 建替	(A-2) 優先的な改善または 優先的な建替	
	宮本 2:20 戸 前畑 A:16 戸 前畑 B:16 戸	宮本 5:32 戸 前畑 1:32 戸 前畑 5:32 戸 前畑 6:32 戸 前畑 7:32 戸	なし	
維持管理の判断を 留保する団地 (管理方針 B)	(B-1) 維持管理 または 用途廃止	(B-2) 改善、建替 または 用途廃止	(B-3) 優先的な改善 優先的な建替 または 優先的な 用途廃止	(B-4) 優先的な建替 または 優先的な 用途廃止
	なし	なし	宮本 1:16 戸 前畑 2:32 戸 前畑 3:32 戸 前畑 8:32 戸 前畑 10:24 戸	長山:20 戸

**Aグループ(計 160 戸)**  
 継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

**Bグループ(計 156 戸)**  
 継続管理について判断を留保する団地

■ 1次判定表

団地名	住棟	区分	管理戸数	入居戸数	1. 団地敷地の社会的特性を踏まえた管理方針				2. 住棟の物理的特性による改善の必要性									判定結果					
					① 需要		② 効率性		③ 立地		④ 躯体・避難の安全性			⑤ 居住性			長寿命化の実施						
					空戸数	空家率	敷地条件	用途地域等の条件	1) 利便性	2) 地域パワース	3) 災害危険区域等	管理方針	1) 耐震性	2) 避難の安全性	3) 耐用年限	1) 住戸面積			2) 省エネ性	3) バリアフリー性	4) 住戸内の設備 3点給湯		
					空戸数	空家率	敷地条件	用途地域等の条件	1) 利便性	2) 地域パワース	3) 災害危険区域等	管理方針	1) 耐震性	2) 避難の安全性	3) 耐用年限	1) 住戸面積	2) 省エネ性		3) バリアフリー性	EV有無		住戸内	浴槽有無
宮本住宅	1号棟	公営	16	11	▲	5	31.3%						B	X	○	○	○	○	○	X	○	○	B-3
宮本住宅	2号棟	公営	20	16	△	4	20.0%	○	○	△	○		A	◎	○	○	○	○	○	○	○	○	維持管理
宮本住宅	5号棟	公営	32	26	△	6	18.8%						A	○	○	○	○	○	○	X	○	○	A-1
前畑住宅	2号棟	公営	12	5	▲	7	58.3%						B	X	○	○	○	○	○	X	X		B-3
前畑住宅	3号棟	公営	32	20	▲	12	37.5%						B	X	○	○	○	○	○	X	X		B-3
前畑住宅	5号棟	公営	32	23	△	9	28.1%						A	○	○	○	○	○	○	X	X	○	A-1
前畑住宅	6号棟	公営	32	28	○	4	12.5%						A	○	○	○	○	○	○	X	X	○	A-1
前畑住宅	7号棟	公営	32	26	△	6	18.8%	○	○	○	△	○	A	○	○	○	○	○	○	X	X	○	A-1
前畑住宅	8号棟	公営	32	22	▲	10	31.3%						B	X	○	○	○	○	○	X	X		B-3
前畑住宅	10号棟	公営	24	11	▲	13	54.2%						B	X	○	○	○	○	○	X	X		B-3
前畑住宅	A号棟	公営	16	14	○	2	12.5%						A	◎	○	○	○	○	○	○	○	○	維持管理
前畑住宅	B号棟	公営	16	12	△	4	25.0%						A	◎	○	○	○	○	○	○	○	○	維持管理
長山住宅	—	公営	20	10	—	10	50.0%	X	△	X	△	○	B	X	—	X	X	X	X	—	X	X	B-4
前畑住宅	1号棟	改良	32	27	△	5	15.6%				△	○	A	○	○	○	○	○	○	X	X	○	A-1
前畑住宅	2号棟	改良	20	13	▲	7	35.0%	○	○	○	△	○	B	X	○	○	○	○	○	X	X		B-3

## ②2 次判定

### 1) ライフサイクルコスト（LCC）の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【Aグループ】

1次判定において、Aグループ（継続管理する住宅のうち、改善か建替かの判断を留保する住宅・住棟）と判定した住宅・住棟について、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）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善または建替）を仮設定する。

(A-1)：宮本住宅5号棟、前畑住宅1、5～7号棟（入居率高）

→いずれも築後50年近く経過しており、改善または建替を検討する。建替か改善はLCC比較（ライフサイクルコスト算定プログラム）によって判定する。



### 2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定【Bグループ】

ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する住宅」とするのか、将来的には他住宅との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する住宅（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。その上で、事業手法を仮設定する。

一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、必要に応じて公営住宅の新規整備についても検討を行う。

(B-3)：宮本住宅1号棟、前畑住宅2、3、8、10号棟（入居率低、未耐震）

→未耐震住棟であるため、集約建替もしくは用途廃止を検討する。

(B-4)：長山住宅

→耐用年限を大幅に超過しているため、用途廃止を前提とする。



### 3) 2次判定結果（住宅・住棟の事業手法の仮設定）

- ・上記の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの住宅・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定する。

■ 2次判定表

2次判定													
団地名	住棟	区分	建築年次	耐用年次	管理戸数	入居戸数	1次判定結果	Aグループ			Bグループ		判定結果
								LCC試算 改善	LCC試算 建替	LCC試算に 基づく事業 手法の仮設	将来ストック量推計による管理方針の判定		
											改善	建替	
宮本住宅	1号棟	公営	1966	2036	16	11	B-3				未耐震であることから入居者の住替えと並行して建替	建替	
宮本住宅	2号棟	公営	2016	2086	20	16	維持管理					維持管理	
宮本住宅	5号棟	公営	1974	2044	32	26	A-1	159,502	242,841	個別改善		個別改善	
前畑住宅	2号棟	公営	1966	2036	12	5	B-3				未耐震であることから入居者の住替えと並行して建替	建替	
前畑住宅	3号棟	公営	1969	2039	32	20	B-3				未耐震であることから入居者の住替えと並行して建替	建替	
前畑住宅	5号棟	公営	1970	2040	32	23	A-1	146,812	242,841	個別改善		個別改善	
前畑住宅	6号棟	公営	1970	2040	32	28	A-1	146,812	242,841	個別改善		個別改善	
前畑住宅	7号棟	公営	1971	2041	32	26	A-1	185,156	242,841	個別改善		個別改善	
前畑住宅	8号棟	公営	1972	2042	32	22	B-3				未耐震であることから入居者の住替えと並行して建替	建替	
前畑住宅	10号棟	公営	1973	2043	24	11	B-3				未耐震であることから入居者の住替えと並行して建替	建替	
前畑住宅	A号棟	公営	1996	2066	16	14	維持管理					維持管理	
前畑住宅	B号棟	公営	1997	2067	16	12	維持管理					維持管理	
長山住宅	—	公営	1965	1995	20	10	B-4					用途廃止	
前畑住宅	1号棟	改良	1965	2035	32	27	A-1	172,414	242,841	個別改善		個別改善	
前畑住宅	2号棟	改良	1966	2036	20	13	B-3				未耐震であることから入居者の住替えと並行して建替	建替	

### ③3 次判定

#### 1) 集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定

- ・1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る住宅や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する住宅等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- ・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

■ 3次判定表

回地名	住棟	区分	建築年次	耐用年次	管理戸数	入居戸数	1次判定結果	2次判定結果	3次判定：計画期間における事業手法の決定		3次判定結果
									<ul style="list-style-type: none"> <li>・集約や再編の可能性</li> <li>・事業実施時期の調整検討</li> <li>・長期的な管理の見直し</li> </ul>	計画期間における事業手法	
宮本住宅	1号棟	公営	1966	2036	16	11	B-3	建替	<ul style="list-style-type: none"> <li>・未耐震住棟であるため、住替えを行いつながりながら順次建替を行う。</li> </ul>	建替	建替
宮本住宅	2号棟	公営	2016	2086	20	16	維持管理	維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2次判定通りの維持管理とする。</li> </ul>	維持管理	維持管理
宮本住宅	5号棟	公営	1974	2044	32	26	A-1	個別改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体に著しい問題は見られない。</li> <li>・2次判定通りの個別改善により長寿命化を図る。</li> </ul>	個別改善	個別改善
前畑住宅	2号棟	公営	1966	2036	12	5	B-3	建替	<ul style="list-style-type: none"> <li>・未耐震住棟であるため、住替えを行いつながりながら順次建替を行う。</li> </ul>	建替	建替
前畑住宅	3号棟	公営	1969	2039	32	20	B-3	建替	<ul style="list-style-type: none"> <li>・未耐震住棟であるため、住替えを行いつながりながら順次建替を行う。</li> </ul>	建替	建替
前畑住宅	5号棟	公営	1970	2040	32	23	A-1	個別改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体に著しい問題は見られない。</li> <li>・2次判定通りの個別改善により長寿命化を図る。</li> </ul>	個別改善	個別改善
前畑住宅	6号棟	公営	1970	2040	32	28	A-1	個別改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体に著しい問題は見られない。</li> <li>・2次判定通りの個別改善により長寿命化を図る。</li> </ul>	個別改善	個別改善
前畑住宅	7号棟	公営	1971	2041	32	26	A-1	個別改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体に著しい問題は見られない。</li> <li>・2次判定通りの個別改善により長寿命化を図る。</li> </ul>	個別改善	個別改善
前畑住宅	8号棟	公営	1972	2042	32	22	B-3	建替	<ul style="list-style-type: none"> <li>・未耐震住棟であるため、住替えを行いつながりながら順次建替を行う。</li> </ul>	建替	建替
前畑住宅	10号棟	公営	1973	2043	24	11	B-3	建替	<ul style="list-style-type: none"> <li>・未耐震住棟であるため、住替えを行いつながりながら順次建替を行う。</li> </ul>	建替	建替
前畑住宅	A号棟	公営	1996	2066	16	14	維持管理	維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・築後30年を経過するため改善事業により長寿命化を図る。</li> </ul>	維持管理	個別改善
前畑住宅	B号棟	公営	1997	2067	16	12	維持管理	維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・築後30年を経過するため改善事業により長寿命化を図る。</li> </ul>	維持管理	個別改善
長山住宅	—	公営	1965	1995	20	10	B-4	用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐用年限を超過した住宅であるため、現入居者の住替えを行い、2次判定通りの用途廃止とする。</li> </ul>	用途廃止	用途廃止
前畑住宅	1号棟	改良	1965	2035	32	27	A-1	個別改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体に著しい問題は見られない。</li> <li>・2次判定通りの個別改善により長寿命化を図る。</li> </ul>	個別改善	個別改善
前畑住宅	2号棟	改良	1966	2036	20	13	B-3	建替	<ul style="list-style-type: none"> <li>・未耐震住棟であるため、住替えを行いつながりながら順次建替を行う。</li> </ul>	建替	建替



## 2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替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る。
- ・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て、改めて試算し問題がないか確認を行う。
- ・これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替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する。

## 3) 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

- ・決定した事業実施時期を基に、全住宅・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

■長期的な管理の見通し（計画対象期間：令和4年度～令和13年度）

		竣工年	築年	構造	管理戸数	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035	R18 2036	R19 2037	R20 2038	R21 2039	R22 2040	R23 2041	R24 2042	R25 2043	R26 2044	R27 2045	R28 2046	R29 2047	R30 2048	R31 2049	R32 2050	R33 2051	R34 2052			
宮本住宅	1号棟	S41 1966	55	中耐	16						移転			建替事業																											
	2号棟	H27 2015	6	中耐	20																	EV改修 長寿命化（外壁調査・設計） 長寿命化（外壁工事）																			
	5号棟	S49 1974	47	中耐	32									長寿命化（外壁調査・設計） 長寿命化（外壁工事）																耐用 年数 70年 （建替）											
前畑住宅	1号棟	S40 1965	56	中耐	32	耐震補強工事					移転用改修工事			長寿命化（外壁調査・設計） 長寿命化（外壁工事）							耐用 年数 70年 （建替）																				
	2号棟	S41 1966	55	中耐	32					移転				建替事業																											
	3号棟	S44 1969	52	中耐	32						移転			建替事業											耐用 年数 70年																
	5号棟	S45 1970	51	中耐	32				長寿命化（外壁調査・設計） 長寿命化（外壁工事） 長寿命化（給水設計） 長寿命化（給水工事） 移転用改修工事																		耐用 年数 70年 （建替）														
	6号棟	S45 1970	51	中耐	32				長寿命化（外壁調査・設計） 長寿命化（外壁工事） 長寿命化（給水設計） 長寿命化（給水工事） 移転用改修工事																			耐用 年数 70年 （建替）													
	7号棟	S46 1971	50	中耐	32				長寿命化（外壁調査・設計） 長寿命化（外壁工事） 長寿命化（給水設計） 長寿命化（給水工事） 移転用改修工事																					耐用 年数 70年 （建替）											
	8号棟	S48 1973	48	中耐	32						移転				建替事業																										耐用 年数 70年
	10号棟	S47 1972	49	中耐	24						移転				建替事業																										耐用 年数 70年
	A号棟	H8 1996	25	中耐	16							安全性確保（EV改修） 移転用改修工事			長寿命化（外壁調査・屋根設計） 長寿命化（外壁・屋根工事）																										
B号棟	H9 1997	24	中耐	16							安全性確保（EV改修） 移転用改修工事			長寿命化（外壁調査・屋根設計） 長寿命化（外壁・屋根工事）																											EV改修
長山住宅	-	S40 1965	56	簡耐	20	耐用年数 超過30年					移転支援																														

年度別概算工事費計(百万円) 〔移転、移転用改修工事、移転支援除く〕	103.7	43.2	0	30.1	38.1	0	30.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建替事業工事費計(百万円)	700.0																																														

※表中の事業費及び事業実施予定年度は目安とする。

※耐用年限：公営住宅法に基づく各構造に応じた年数。簡易耐火構造及び木造：30年、簡易耐火構造（2階）及び準耐火構造：45年、耐火構造：70年。

#### 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、計画期間内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定する。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性や改善履歴等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

#### ■長寿命化を図るべき市営住宅の戸数

対 象	令和 4 (2022) ~13 (2031) 年度	住宅
管理戸数	368 戸	
維持管理予定戸数	212 戸	
計画修繕対応戸数	20 戸	宮本 2 号棟 (20 戸)
改善事業予定戸数	192 戸	
個別改善事業 予定戸数	192 戸	宮本 5 号棟 (32 戸) 前畑 1 号棟 (32 戸) 前畑 5 号棟 (32 戸) 前畑 6 号棟 (32 戸) 前畑 7 号棟 (32 戸) 前畑 A 号棟 (16 戸) 前畑 B 号棟 (16 戸)
全面的改善事業 予定戸数	0 戸	
その他戸数	0 戸	
集約建替対象戸数	136 戸	宮本 1 号棟 (16 戸) 前畑 2 号棟 (32 戸) 前畑 3 号棟 (32 戸) 前畑 8 号棟 (32 戸) 前畑 10 号棟 (24 戸)
用途廃止予定戸数	20 戸	長山住宅 (20 戸)

## 5. 点検の実施方針

---

国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）では、全対象施設に対する点検・診断の実施、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という「メンテナンスサイクル」を構築することとしている。このことを踏まえ、定期点検及び日常点検の実施方針等を以下の通り定める。

### ■定期点検

- ・ 建築基準法第 12 条の規定に基づく法定点検（老朽度調査や避難経路の状況調査等を含む）については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施し、法定点検の対象外の附帯施設についても同様の点検を実施する。
- ・ 昇降機については、平成 28（2016）年に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」、「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考に、点検を実施する。

### ■日常点検

- ・ 定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、全ての住棟及び附帯施設を対象に、必要に応じて日常点検を実施します。
- ・ また、外構や植栽等、市営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要と考えられる箇所については、住棟と同様に日常点検を実施します。

### ■点検結果のデータベース化

- ・ 定期点検、日常点検の結果については、それぞれデータベースとして記録し、蓄積したデータをもとに修繕、改善等を適切なタイミングでの実施を推進する。

## 6. 計画修繕の実施方針

---

市営住宅の点検の結果と標準修繕周期を踏まえて、適切な時期に予防保全的な「修繕」を行うことで、居住性・安全性等の維持を図りながら、長期的に活用していくこととする。

- ・ 構造躯体の安全性に影響する屋上防水と外壁改修、入居者の生活に大きく影響する給水設備、排水設備等については優先的に実施する。
- ・ 工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事時期を調整し、効率良く計画修繕を実施する。また、改善事業との相互の関連性を意識し、修繕周期に合わせた改善事業の実施など、工事の効率化・コスト軽減に取り組む。
- ・ 定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延長するなどの調整を図る。
- ・ 修繕の内容と周期については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」による標準的な修繕周期を参考にした上で、費用の平準化を考慮して実施する。

表 マンションの修繕モデルの例（一般社団法人不動産協会）

工事区分	工事項目	工事時期(年)	年度	数量	単位	工事単価(円)	積立額(円)	戸当り月額(円)	備考	
A 建築関係	1 仮設足場費(外装) その他仮設費	10 ~ 12	11	3,900	m	2,000 ~ 3,000	14,181,818 ~ 21,272,727	622 ~ 933		
		10 ~ 12	11	1	一式	700,000 ~ 2,000,000	1,272,727 ~ 3,636,364	56 ~ 159		
	2 タイル	外壁(タイル)張替 外壁(タイル)洗浄 外壁(タイル)部分補修(浮き部補修)※3 外壁(タイル)部分補修(張替)	25 ~ 35	30	4,285	m <sup>2</sup>	17,000 ~ 30,000	48,563,333 ~ 85,700,000	2,130 ~ 3,759	※全体の20% ※全体の20%
			10 ~ 12	11	4,285	m <sup>2</sup>	500 ~ 1,000	3,895,455 ~ 7,790,909	171 ~ 342	
			10 ~ 12	11	857	m <sup>2</sup>	1,000 ~ 1,600	1,558,182 ~ 2,493,091	68 ~ 109	
			10 ~ 12	11		m <sup>2</sup>	3,400 ~ 6,000	-	-	
	3 外壁塗装	外壁(吹付) 下地を含む 複層仕上塗材(吹付9/16)	10 ~ 12	11	3,712	m <sup>2</sup>	3,000 ~ 6,000	20,247,273 ~ 40,494,545	888 ~ 1,776	
	4 共用内壁	共用内壁(吹付) 下地を含む 複層仕上塗材(吹付9/16)	10 ~ 12	11	269	m <sup>2</sup>	3,000 ~ 6,000	1,467,273 ~ 2,934,545	64 ~ 129	
5 共用天井	共用天井(吹付) 下地を含む 外装薄塗材(アクリリック)	10 ~ 12	11	2,122	m <sup>2</sup>	2,300 ~ 3,000	8,873,818 ~ 11,574,545	389 ~ 508		
6 鉄部塗装	鉄部扉 機械式駐車場 フェンス 鉄骨階段(足場含む)	4 ~ 6	5	5	枚	8,000 ~ 11,000	160,000 ~ 220,000	7 ~ 10	片側1/2取定	
		3 ~ 5	4	64	台	50,000 ~ 100,000	16,000,000 ~ 32,000,000	702 ~ 1,404		
		3 ~ 5	4		m	2,000 ~ 4,000	-	-		
		3 ~ 5	4	350	m <sup>2</sup>	3,000 ~ 5,000	5,250,000 ~ 8,750,000	230 ~ 384		
		3 ~ 5	4				-	-		
7 防水	屋上防水(露出) 張替(剥去を含む) 屋上防水(露出) アクリリックかふせ工法 屋上防水(歩行) 押えコンクリートかふせ工法 屋根防水 張替(撤去を含む) 屋根防水 重張 バルコニー ルーフバルコニー 開放廊下	20 ~ 28	24		m <sup>2</sup>	15,000 ~ 20,000	-	-	※全体の20% ※全体の20% ※全体の20% ※全体の20%	
		10 ~ 14	12	762	m <sup>2</sup>	8,000 ~ 10,000	10,160,000 ~ 12,700,000	446 ~ 557		
		10 ~ 14	12		m <sup>2</sup>	8,000 ~ 13,000	-	-		
		20 ~ 28	24		m <sup>2</sup>	15,000 ~ 20,000	-	-		
		10 ~ 14	12	26	m <sup>2</sup>	8,000 ~ 10,000	346,667 ~ 433,333	15 ~ 19		
		10 ~ 14	12	1,020	m <sup>2</sup>	6,000 ~ 8,000	10,200,000 ~ 13,600,000	447 ~ 596		
		10 ~ 14	12	207	m <sup>2</sup>	8,000 ~ 13,000	2,760,000 ~ 4,485,000	121 ~ 197		
		10 ~ 14	12	920	m <sup>2</sup>	8,000 ~ 8,000	9,200,000 ~ 12,266,667	404 ~ 538		
8 シーリング	シーリング打替(20mm×10mm) シーリング打替(15mm×10mm) シーリング打替(10mm×10mm)	10 ~ 12	11	1,608	m	1,400 ~ 2,200	4,093,091 ~ 6,432,000	180 ~ 282		
		10 ~ 12	11	8,155	m	1,200 ~ 2,000	17,792,727 ~ 29,654,545	780 ~ 1,301		
		10 ~ 12	11	1,274	m	1,000 ~ 1,800	2,316,364 ~ 4,169,455	102 ~ 183		
9 外構関係	駐輪場取替(屋根、ラック共) フェンス取替(メッシュフェンス) 道路舗装(アスファルト) 部分補修 道路舗装(イタロコング) 部分補修	15 ~ 20	17.5	143	台	40,000 ~ 60,000	6,537,143 ~ 9,805,714	287 ~ 430	※全体の20% ※全体の20%	
		8 ~ 12	10	210	m	12,000 ~ 25,000	5,040,000 ~ 10,500,000	221 ~ 461		
		8 ~ 12	10	314	m <sup>2</sup>	1,400 ~ 2,400	879,200 ~ 1,507,200	39 ~ 66		
		8 ~ 12	10	76	m <sup>2</sup>	2,200 ~ 4,000	334,400 ~ 608,000	15 ~ 27		
B 設備関係	1 給水設備	圧力式給水ポンプ取替 圧力式給水ポンプ オーバーホール 受水槽取替 給水管取替 増圧ポンプ取替	12 ~ 18	15	1	基	1,500,000 ~ 2,500,000	2,000,000 ~ 3,333,333	88 ~ 146	※取替の60%
			6 ~ 9	7.5	1	基	900,000 ~ 1,500,000	2,400,000 ~ 4,000,000	105 ~ 175	
			15 ~ 20	17.5	1	基	5,000,000 ~ 8,000,000	5,714,286 ~ 9,142,857	251 ~ 401	
			20 ~ 25	22.5	95	戸	250,000 ~ 400,000	21,111,111 ~ 33,777,778	926 ~ 1,481	
			15 ~ 18	16.5	1	基	1,500,000 ~ 2,500,000	1,818,182 ~ 3,030,303	80 ~ 133	
	2 排水設備	排水ポンプ取替 排水管取替	4 ~ 6	5	1	台	70,000 ~ 100,000	280,000 ~ 400,000	12 ~ 18	
			25 ~ 40	32.5	95	戸	500,000 ~ 700,000	29,230,769 ~ 40,923,077	1,282 ~ 1,795	
	3 デイスイスボイラー処理槽	ポンプ、ファン取替 プロアーポンプ取替 制御盤取替 配管取替	3 ~ 5	4	1	式	200,000 ~ 300,000	1,000,000 ~ 1,500,000	44 ~ 66	処理槽内部
			8 ~ 12	10	1	式	1,600,000 ~ 2,500,000	3,200,000 ~ 5,000,000	140 ~ 219	
			15 ~ 20	17.5	95	戸	7,000 ~ 10,000	760,000 ~ 1,085,714	33 ~ 48	
8 ~ 12			10	95	戸	5,000 ~ 7,000	950,000 ~ 1,330,000	42 ~ 58		

工事区分	工事項目	工事工期(年)	延床面積	数量・単位	工事単価(円)	積立額(円)	戸当り月額(円)	備考	
B 設備関係	4 電気設備	分電盤類取替	20 ~ 30	25	1 個	750,000 ~ 2,000,000	600,000 ~ 1,600,000	26 ~ 70	
		照明器具取替	10 ~ 15	12.5	243 戸	15,000 ~ 200,000	5,832,000 ~ 77,760,000	256 ~ 3,411	
		構内ネットワーク更新	5 ~ 10	7.5	95 戸	50,000 ~ 100,000	12,666,667 ~ 25,333,333	556 ~ 1,111	
		共聴設備取替 (7F等)	10 ~ 15	12.5	4 戸	100,000 ~ 200,000	640,000 ~ 1,280,000	28 ~ 56	
	5 消防設備	共聴設備取替 (その他の設備)	10 ~ 15	12.5	95 戸	50,000 ~ 100,000	7,600,000 ~ 15,200,000	333 ~ 667	
		避難設備取替	10 ~ 15	12.5	2 戸	150,000 ~ 200,000	480,000 ~ 640,000	21 ~ 28	
		消火栓取替	12 ~ 20	16	16 個	150,000 ~ 250,000	3,000,000 ~ 5,000,000	132 ~ 219	1,000mm×500mm×30mm 程度
		給排水槽取替	15 ~ 20	17.5	1 戸	400,000 ~ 600,000	457,143 ~ 685,714	20 ~ 30	
	6 E V 設備	消火ポンプ取替	15 ~ 20	17.5	1 台	1,000,000 ~ 1,500,000	1,142,857 ~ 1,714,286	50 ~ 75	
		自動火災報知器取替	10 ~ 15	12.5	95 戸	100,000 ~ 150,000	15,200,000 ~ 22,800,000	667 ~ 1,000	
		住宅情報盤取替	10 ~ 15	12.5	95 戸	30,000 ~ 50,000	4,560,000 ~ 7,600,000	200 ~ 333	
		避難ハッチ取替	10 ~ 15	12.5	22 戸	70,000 ~ 150,000	2,464,000 ~ 5,280,000	108 ~ 232	
7 その他	エレベーター取替	30 ~ 35	32.5	2 基	10,000,000 ~ 30,000,000	12,307,692 ~ 36,923,077	540 ~ 1,619		
	エレベーター補修	10 ~ 15	12.5	2 基	500,000 ~ 2,000,000	1,600,000 ~ 6,400,000	70 ~ 281		
C その他	1 調査診断	集合郵便箱取替	17 ~ 23	20	95 戸	7,000 ~ 30,000	665,000 ~ 2,850,000	29.2 ~ 125.0	
		宅配ロッカー取替	17 ~ 23	20	95 戸	25,000 ~ 40,000	2,375,000 ~ 3,800,000	104 ~ 167	
		宅配ロッカー部品交換	8 ~ 12	10	1 戸	300,000 ~ 500,000	600,000 ~ 1,000,000	26 ~ 44	
		機械式駐車場取替	15 ~ 20	17.5	64 台	1,000,000 ~ 1,500,000	73,142,857 ~ 109,714,286	3,208 ~ 4,812	
2 長期修繕計画	1 調査診断	機械式駐車場補修(A'等)、制御盤	5 ~ 10	7.5	64 台	500,000 ~ 700,000	85,333,333 ~ 119,466,667	3,743 ~ 5,240	
		2 長期修繕計画	1 調査診断	建物調査診断料	10 ~ 12	11	95 戸	10,000 ~ 20,000	1,727,273 ~ 3,454,545
給排水管等調査診断料	20 ~ 25			22.5	95 戸	5,000 ~ 10,000	422,222 ~ 844,444	19 ~ 37	※設備交換
計	2 長期修繕計画	1 調査診断	5 ~ 5	5	95 戸	5,000 ~ 10,000	1,900,000 ~ 3,800,000	83 ~ 167	
計						27,677,400 ~ 61,203,000	494,309,862 ~ 879,698,057	21,680 ~ 38,583	

## 7. 改善事業の実施方針

引き続き活用を図る市営住宅については、各住棟を長期的に活用することを念頭に、優先的に改善対象となっている住棟の整備を行う。以下に示す長寿命化型の改善事業の必要性、効果を考慮した上で、公営住宅等ストック総合改善事業などの国の支援の活用を図りながら、計画的に改善事業を実施する。

また、改善事業には、長寿命化型の改善以外に、福祉対応型、安全性確保型、居住性向上型があり、入居者属性や住宅の特性等を考慮し、必要に応じた改善を行う。

区分	実施方針
長寿命化型	一定の居住性や安全性が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、外壁・屋上の断熱性や防水性などの機能向上、給排水管の耐久性向上、共用部照明のLED照明への取り換えなどを実施し、部材や設備の耐久性向上を図る。
福祉対応型	入居者が安全・安心して居住できるよう、老朽化した流し台や洗面台を更新する。
安全性確保型	建物の安全性向上のために、外壁の調査を実施し、剥落するおそれのある外壁材の落下防止改修を実施する。また、更新時期を迎えつつあるエレベーターについては、地震時管制運転装置等が設置されたエレベーターに更新し、地震発生時における安全性を高める。
居住性向上型	居住性を向上させるため、防水性能が不足している浴室の改修（防水パネル設置など）や必要に応じて給水方式（高架水槽から増圧ポンプ）の変更を実施し、住戸の機能向上を図る。



## 8. 建替事業の実施方針

---

住棟別の事業手法の選定により、集約建替・用途廃止と判定した市営住宅については、住宅の現状や市の財政状況を踏まえ、以下の方針や社会要請に対応しつつ、集約建替事業と順次用途廃止を実施する。

### (1) 対象住宅

- ・耐震性に課題のある住宅の解消を優先することを基本とし、第3次判定において建替が合理的と判断した以下の住棟について、公営住宅の建替の効率的かつ効果的な実施に向け、次に掲げる整備方針に基づき実施する。また、これらの住棟の入居者については、耐震性のある住棟への移転を推進する。

前畑住宅（2、3、8、10号棟）：管理戸数計120戸

宮本住宅1号棟：管理戸数16戸

### (2) 整備方針

- ・現在の入居者の生活圏、コミュニティを保障するため、現地または近接地での建替を検討し、良好な住環境の形成、地域のまちづくりに貢献できるよう努める。
- ・高齢者世帯の増加と高齢化による世帯人員の減少、子育て世帯などの多様な世代の入居者確保の視点から、バランスに配慮した住戸配置、間取り、設備を検討する。
- ・建替については、建設年や立地条件、周辺地域における需要や課題等を考慮し、事業の実施順序、時期等を市の財政状況とともに検討し、土地の有効利用により生じる余剰地等の有効活用についても検討する。
- ・民間事業者の優れたノウハウを活用し、コストの削減や事業期間の短縮などを図るため、民活手法などさまざまな事業手法を検討し、財政負担の低減に配慮した公営住宅の整備に努める。
- ・市営住宅の整備について、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう努める。

### (3) 整備戸数(案)

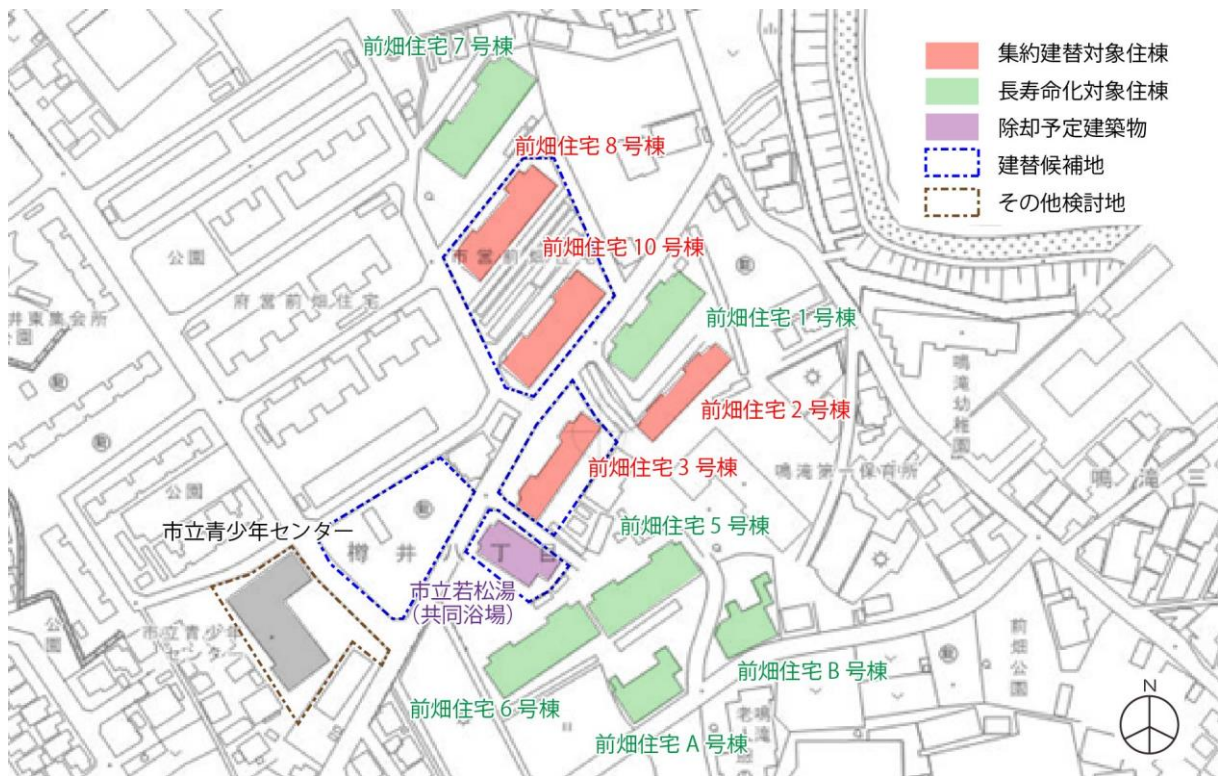
・令和4(2022)年2月末時点での建替対象住棟の入居戸数(移転対象戸数)から整備戸数を検討。

令和4年2月末時点

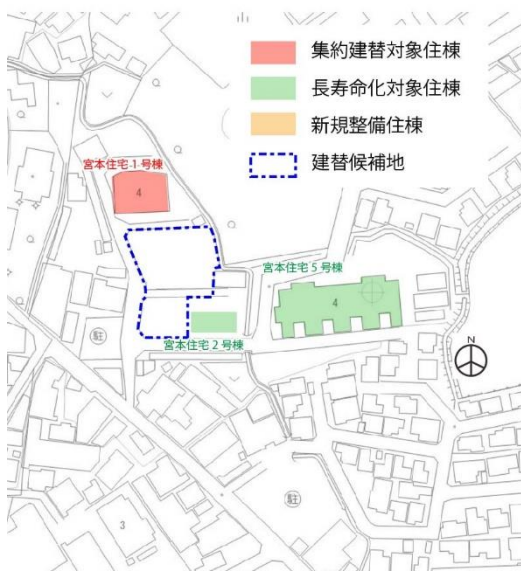
団地名	移転対象戸数	市営住宅空部屋 改修戸数	市営住宅以外へ の移転戸数	整備戸数	建替の考え方
前畑住宅	69	31	37	40	現入居者の移転負担を考慮し、現地または近接地で建替
宮本住宅	10	11			現入居者の移転負担を考慮し、現地または近接地で建替
計	79	42	37	40	

団地名	入居戸数	建替の考え方
長山住宅	10	以前より、将来的には自然的な退去等による用途廃止の考えではあるが、耐用年限を大幅に超過しているため、移転希望のある入居者については他の市営住宅への移転を支援する。

## ■前畑住宅



## ■宮本住宅



## ■長山住宅



## 9. 長寿命化のための事業実施予定一覧

---

「7. 改善事業の実施方針」及び「8. 建替事業の実施方針」に基づき、計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を以下の様式1、2に示す。

なお、事業内容や実施時期は本計画策定時の見込みであり、今後の財政状況等により変動することがあることに留意する。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：泉南市

棟数 特定公共 (公営住宅) 棟 ( )  
棟数 特定公共 (公営住宅) 棟 ( )  
棟数 特定公共 (公営住宅) 棟 ( )  
 住宅の区分：公営住宅 ( )、改良住宅 ( )、その他 ( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/ 棟・年)	備考								
						R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13										
宮本住宅	2号棟	16	RC造 耐火	H27	R6																			-	
宮本住宅	5号棟	32	RC造 耐火	S49	R6	移転受入用改修	移転受入用改修				外壁改修設計	外壁改修工事												767	
前畑住宅	1号棟	32	RC造 耐火	S40	R6	移転受入用改修	移転受入用改修	外壁改修設計	外壁改修工事															767	改良住宅
前畑住宅	5号棟	32	RC造 耐火	S45	R6	外壁改修工事 給水改修設計 移転受入用改修	給水改修工事 移転受入用改修																	719	
前畑住宅	6号棟	32	RC造 耐火	S45	R6	外壁改修工事 給水改修設計 移転受入用改修	給水改修工事 移転受入用改修																	719	
前畑住宅	7号棟	32	RC造 耐火	S46	R6	外壁改修工事 給水改修設計 移転受入用改修	給水改修工事 移転受入用改修																	719	
前畑住宅	A号棟	16	RC造 耐火	H18	R6	移転受入用改修	EV更新 移転受入用改修		外壁・屋上改修調 査設計	外壁・屋上改修工 事														364	
前畑住宅	B号棟	16	RC造 耐火	H19	R6	EV更新 移転受入用改修	移転受入用改修		外壁・屋上改修調 査設計	外壁・屋上改修工 事														364	

## 【様式2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名：泉南市

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（みなし公営含む）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	建替予定年度	備考
宮本住宅	1号棟	16	RC造中耐	S41	R6	R6年以降	
前畑住宅	2号棟	32	RC造中耐	S41	R6	R6年以降	一部改良住宅
前畑住宅	3号棟	32	RC造中耐	S44	R6	R6年以降	
前畑住宅	8号棟	32	RC造中耐	S48	R6	R6年以降	
前畑住宅	10号棟	24	RC造中耐	S47	R6	R6年以降	

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名：泉南市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地価課 実質住宅 (公共供) 改良住宅 其他 ( )

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										備考				
				R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13					
宮本住宅	集会所	H27																

## 10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

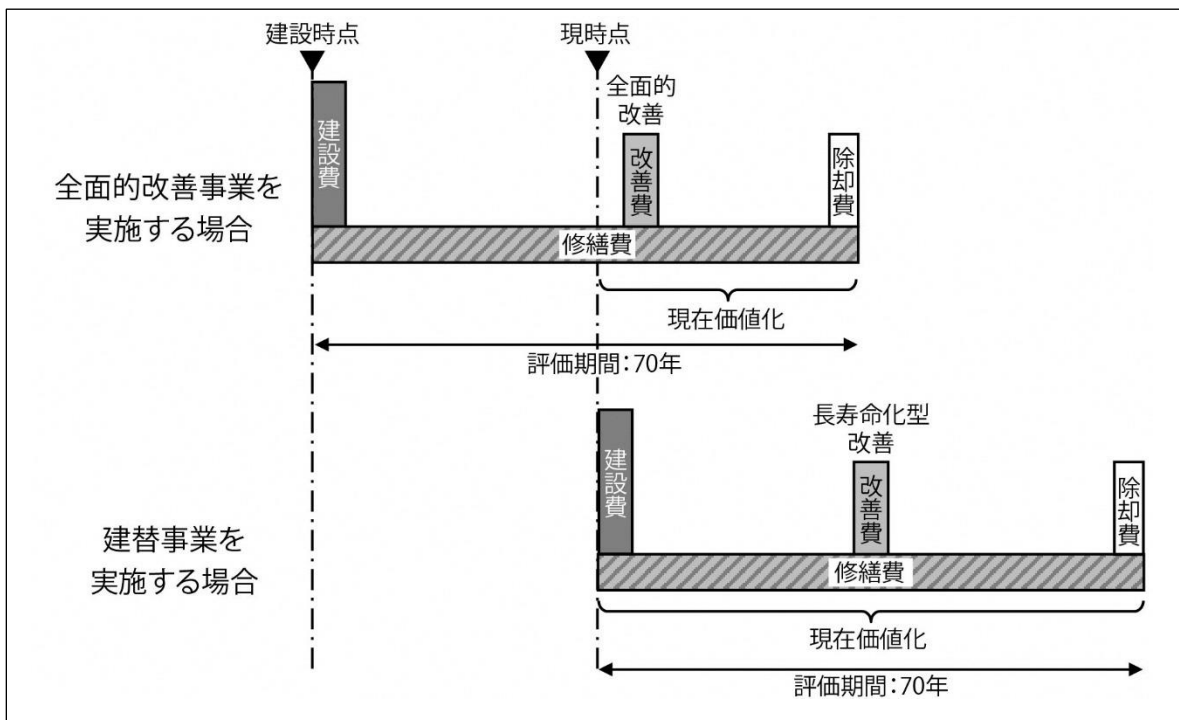
### (1) ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出の考え方

本計画においてライフサイクルコスト（LCC）を算出する目的は、維持管理、除却までの各段階でかかる経費を計上し分析することによって、計画の将来までを見通して、改善事業を実施するか建替事業を実施するかの事業手法を判断することを目的とする場合と、予防保全的な計画修繕を実施することにより、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出することを目的とする場合の2つがある。

#### 1) 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）の比較

2次判定でも行った、改善事業を実施するか建替事業を実施するかの事業手法の判断は、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した改善事業と建替事業のライフサイクルコスト（LCC）を算出し、事業手法の選定にあたっては、下図に基づいて全面的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）を比較する。

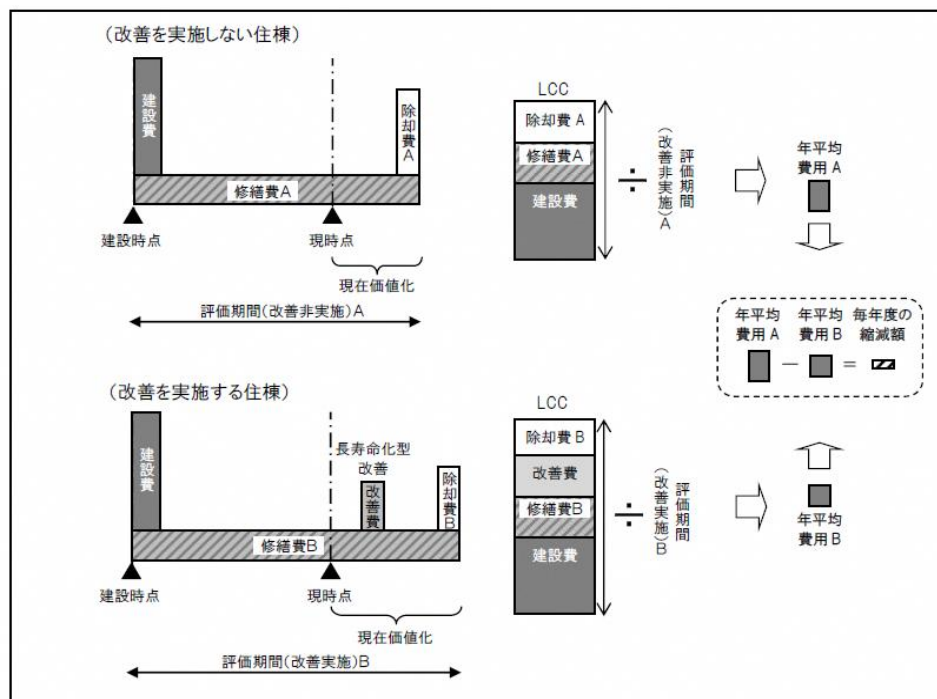
図 建替事業と改善事業のライフサイクルコスト（LCC）の比較イメージ（国指針）





2)改善事業を実施しない場合と改善事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）の比較  
 長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合において、計画前・計画後の各ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出し比較します。

図 ライフサイクルコスト（LCC）の算出イメージ（国土交通省指針より）



## (2) 長寿命化型改善事業の検討に係る評価期間の考え方

本市の市営住宅は、定期的な保守点検や計画的な長寿命化型改善事業が適時実施されていることから、本計画では計画後使用年数を公営住宅法に基づく耐用年限である70年として考えます。

表 耐火構造の使用年数の考え方

構造	公営住宅法に基づく耐用年限	改善前使用年数	改善後使用年数
耐火構造	70年	50年	70年

## (3) ライフサイクルコスト（LCC）算出の結果

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、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算定した結果、算定対象の全住宅において縮減効果が得られるものとなった。

## 11. 計画の実現に向けて

---

### (1) 事業推進に向けた居住者との合意形成

建替事業や改善事業を推進するにあたっては、入居者の移転先や居住環境を維持しながら工事を行う必要がある。そのため、入居者の協力をもとに、入居者の負担ができるだけ少なくなるよう、特に高齢者の心身の負担に配慮した計画を立案し実施する。

また、入居者への事前説明を入念に行うとともに、管理上及び安全上の対応を徹底する。

### (2) ニーズに即した多様な住宅供給とコミュニティバランス

改善事業にあたっては、現入居者のニーズにあわせた整備を進めるとともに、若年層が住みやすい住戸整備や環境づくりにも配慮し、若年層から高齢者までが住みよい市営住宅として、地域コミュニティの維持に努める。

### (3) 他の事業主体との連携

住宅セーフティネットとしての機能を維持していくため、他の公的賃貸住宅供給主体（大阪府やUR 都市機構）と連携して市内の住宅の供給を図るとともに、建替事業や改善事業により確保が必要な仮移転先住戸として府営住宅やUR 都市機構の空き住戸の使用、事業連携などを検討する。

新住宅セーフティネット制度に基づく「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度」の活用に向けて、民間事業者との連携を図る。

### (4) 財政負担を考慮した事業スケジュール

建替事業や改善事業等の実施にあたっては、収支バランス等に配慮し、財政的にできるだけ負担の生じないような事業スケジュールを検討するとともに、必要に応じて適宜計画の見直しを行う。

**泉南市営住宅長寿命化計画**

発行日：令和 4（2022）年 3 月

編集：泉南市 都市整備部 住宅公園課

〒590-0592 大阪府泉南市樽井一丁目 1 番 1 号

TEL：072-483-9972（直通）