

第2期舞鶴市公営住宅等長寿命化計画

令和2年3月

舞 鶴 市

目 次

第1章 計画の背景と目的.....	1
1. 背景.....	1
2. 目的.....	1
3. 計画の位置づけ.....	1
4. 計画期間.....	1
5. 上位・関連計画の整理.....	2
(1) 第7次舞鶴市総合計画.....	2
(2) 京都府住生活基本計画（平成29年1月改定）.....	3
(3) 京都府府営住宅等長寿命化計画（平成29年3月策定）.....	4
(4) 舞鶴市公共施設等総合管理計画（平成28年2月）.....	5
(5) 舞鶴市公共施設再生基本計画（平成26年7月）.....	5
第2章 公営住宅等を取り巻く状況.....	6
1. 人口・世帯の状況.....	6
(1) 人口・世帯数の動向.....	6
(2) 年齢別人口の動向.....	7
(3) 世帯当たりの人員の動向.....	7
(4) 家族類別世帯数の動向.....	8
(5) 通勤通学による人口流動.....	9
2. 住宅の状況.....	10
(1) 住宅総数の推移.....	10
(2) 住宅の所有形態の変化.....	10
第3章 公営住宅等ストックの状況.....	11
1. 舞鶴市の公営住宅等の概要.....	11
2. 市営住宅ストックの状況.....	13
(1) 構造別の建設時期.....	13
(2) 耐用年数の経過状況.....	14
(3) 住戸規模.....	15
(4) 設備等の整備状況.....	16
(5) 立地状況.....	18
3. 市営住宅入居者の状況.....	19
(1) 入居者の世帯人員.....	19
(2) 入居世帯の所得.....	20
(3) 入居者応募の状況.....	21
(4) 空家の状況.....	22

第4章 長寿命化に関する基本方針.....	23
1. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針.....	23
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.....	23
第5章 事業手法の選定.....	24
1. 事業手法の基本的な考え方.....	24
2. 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計.....	25
(1) 「ストック推計プログラム」による「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計...	25
(2) 世帯の年間収入階級別の借家の割合.....	25
(3) 公営住宅における市営住宅の割合.....	26
(4) 市営住宅の必要戸数の推計.....	26
3. 事業手法の判定.....	27
(1) 選定フロー.....	27
(2) 1次判定.....	28
(3) 2次判定.....	34
(4) 3次判定.....	37
第6章 実施方針の設定.....	40
1. 点検の実施方針.....	40
2. 計画修繕の実施方針.....	40
3. 改善事業の実施方針.....	40
4. 建替事業の実施方針.....	41
第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	42
参考資料.....	44

第1章 計画の背景と目的

1. 背景

本市では、平成 22 年度に「舞鶴市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、平成 26 年度に見直しをおこなった。その後、市営住宅等を取り巻く社会情勢の変化に加え、平成 28 年 3 月の住生活基本計画（全国計画）の改定を受けて、同年 8 月に国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（以下「指針」という）が公表され、より長期的な見通しに立った事業計画が必要となった。

また、本市においても、平成 31 年 3 月に第 7 次舞鶴市総合計画を策定するなど、市営住宅事業の上位政策が見直されたことを受け、このたび本計画の改定を行うものである。

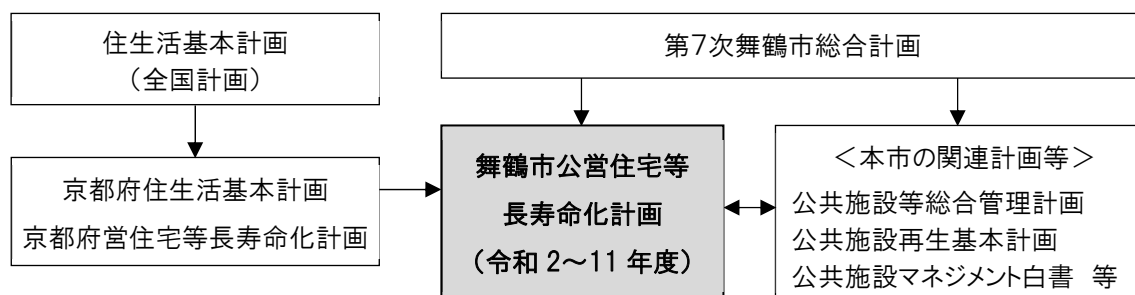
2. 目的

本市では、昭和 40 年代に供給された公営住宅ストックも多く、それらは更新時期を迎えており、地域の現状を踏まえた上で、早期の建替や計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものを判断し、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められている。

本計画は、公営住宅等のストックを有効に活用し、住宅に困窮する低額所得者に対して健康で文化的な生活を営むに足る住宅を長きにわたって確保するため、団地別住棟別の活用方針及び予防保全の観点から修繕や改善の計画を定め、長期的な視点に立ちライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化を図ることを目的とする。

3. 計画の位置づけ

本計画は、本市の最上位計画である「第 7 次舞鶴市総合計画」や「舞鶴市公共施設再生基本計画」、「舞鶴市公共施設等総合管理計画」を踏まえ、「良好な居住環境の整備」の事業を行うための関連計画として策定する。



4. 計画期間

本計画の期間は、令和 2（2020）年度～令和 11（2029）年度までの 10 年間とする。

本計画の内容については、今後の社会情勢の変化や事業の進捗状況などに応じて、適宜見直しを行うこととする。

5. 上位・関連計画の整理

(1) 第7次舞鶴市総合計画

総合計画は、市政を推進していくための最も上位に位置付けられている計画であり、本市の総合的、計画的なまちづくりの指針である。この第7次舞鶴市総合計画は、少子化・高齢化をはじめ、地域経済の停滞、地域コミュニティの弱体化など急速な時代の変化に対応し、“持続可能なまちづくり”を進めるための新たな目標と発展の方向性を明らかにしたものである。

■都市像

『ひと・まちが輝く 未来創造・港湾都市 MAIZURU』

■基本理念

次代を担う若者や子どもたちに夢と希望を お年寄りには感謝を
～誰もが心豊かに暮らせるまちを目指して～

■市政運営の基本姿勢（前期実行計画）

第2節 持続可能なまちづくり

第2項 持てる資産の効果的な活用

1. 公共施設マネジメントの推進

① 公共施設マネジメントの推進

本市の公共施設については、施設ごとに再生の方向付け等を示す「公共施設再生基本計画」及び「第1期公共施設再生実施計画」に基づき、質・サービス・利便性を向上させながら、総延床面積の抑制を図り、市民が利用しやすく満足できる施設づくりを推進します。

今後も存続させる公共施設については、予防保全の観点から施設の定期的な点検、診断等を実施し、適切な修繕を行うとともに、「短・中期保全計画」を策定し、計画的に施設の長寿命化を図ります。

② 効率的な市営住宅の運営管理

老朽化した市営住宅の統廃合を行い、効率的な住宅管理に努めます。

■計画期間

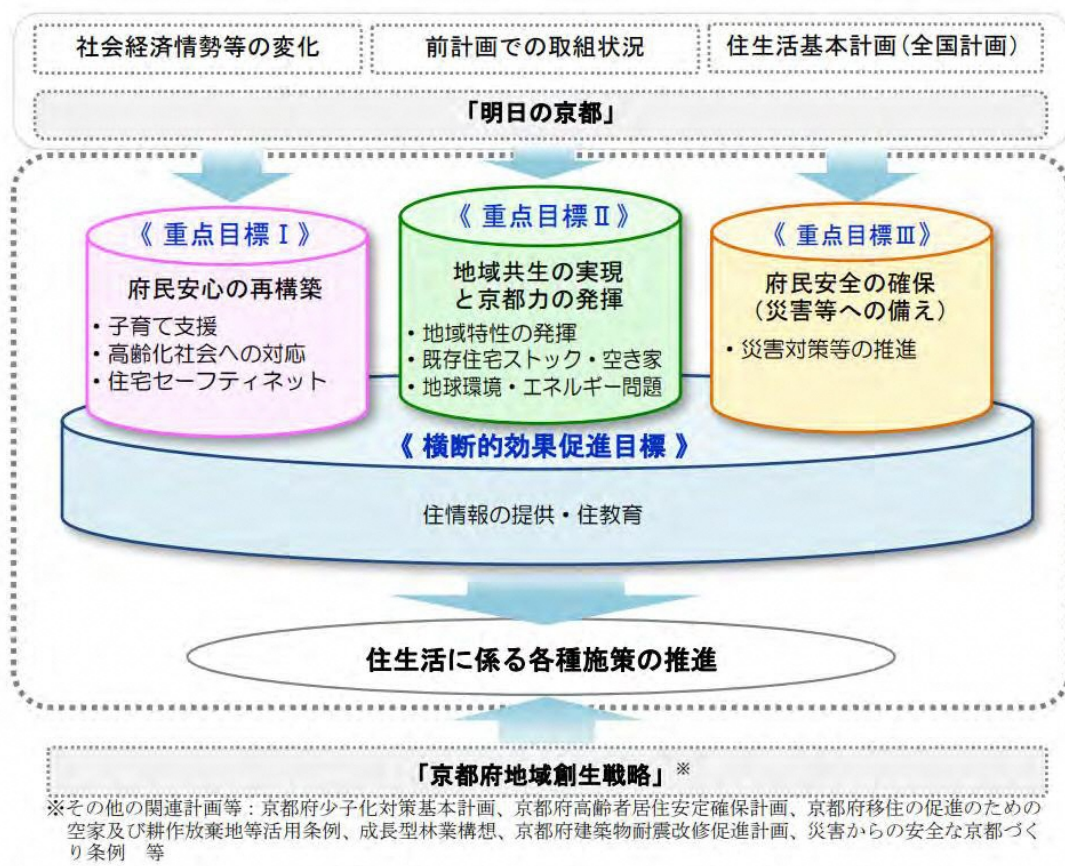
年 度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
基本構想	2019年4月～2027年3月							
実行計画	前 期 2019年4月～2023年3月				後 期 2023年4月～2027年3月			

(2) 京都府住生活基本計画（平成 29 年 1 月改定）

本格的な少子高齢化や人口減少の急速な進行、空き家の増加など様々な社会経済情勢等の変化のなかで、京都府における豊かで魅力ある住生活に向けては、府民目線からの質の向上を第一に捉え、府民が住まう住宅・住環境の質の向上をめざし、これらのベースである安全が確保されるとともに、府民それぞれの住まい力の向上を図ることを視点とし、京都府において中長期的にめざすべき住生活の姿として、次の 4 つをあげている。

- 府民だれもが安心して暮らせること
- 良質な住宅・住環境が次世代に継承されること
- 住生活の前提となる安全が確保されること
- 府民それぞれの住まい力の向上が図られること

京都府住生活基本計画の施策体系図



(3) 京都府府営住宅等長寿命化計画（平成 29 年 3 月策定）

府営住宅等ストックは全体で約 15,000 戸あり、本市の属する北中部・中丹地域では、2,830 戸（府営（公営）2,776 戸、府営（準公営）30 戸、特公賃 24 戸）となっている。

北中部地域には木造・簡易耐火構造の住宅が多く、地域のストックの約 4 割を占める。

■現状を踏まえて取り組むべき課題

- 1) 事業計画に基づくストックマネジメント
- 2) 個別事業に係る事業コストの合理化
- 3) 地元市町村や他事業主体との連携
- 4) 地域における課題を踏まえた取組
- 5) 少子高齢化や地球環境問題・防災対策への対応

■長寿命化に関する基本方針

基本方針 1：財政負担の縮減・平準化を図りながら、府営住宅等の再編整備を効率的に推進

- 1) ライフサイクルコストの縮減及び事業費の平準化
- 2) 地域全体で考える団地再編・民間活力の活用の推進

基本方針 2：多様化するニーズに対応した住環境の整備を先導的に推進

- 1) 地元市町村のまちづくりへの寄与
- 2) 社会構造の変化等に対応した居住水準の向上

■団地別・住棟別活用計画

活用手法		事業量（注）
建替え予定 【団地全て建替え】中村・芥子谷・城南 【団地一部建替え】向日台・岩倉長谷・馬路（10 年後以降も継続して事業を行う）		1,269 戸
維持管理予定		12,789 戸
うち修繕予定		4,131 戸
うち改善予定		8,658 戸
低層集約型改善		100 戸
エレベーター設置		45 棟
住棟改善（外壁）		3,185 戸
住棟改善（屋根防水）		5,606 戸
住戸改善（水回り等）		1,141 戸
集約予定 【北中部】須津・上げ石・野田・峰山・浜詰・間人南・家の谷・殿町・十楽・つつじが丘・笹尾の一部・正明寺・宮前・寺・植松・山根・大谷・上野の一部・神宮寺・明知・吉美・東八田・朝来西の一部・上安・福来・上安久・城山・古世・吉川・青戸・角 【京都・乙訓】岩倉の一部・天授が岡・淀・桃山伊賀 【南部】神明・御牧・八幡・岩田・山の上・狛田・大河原		961 戸
総計		15,019 戸

注）複数の改善を実施する住戸があるため、各活用手法の事業量の合計は総計と一致しない。

（４）舞鶴市公共施設等総合管理計画（平成 28 年 2 月）

本計画は、中長期的な展望のもと、社会経済情勢や国の動向、本市の行財政状況などを総合的に鑑みながら、本市全体の公共施設を総合的に管理するための計画であり、公共建築物や社会基盤施設に係る個別の計画を包括する基本的な方針を定めるものである。

この計画では、基本目標を「機能的で利便性の高い都市づくり」「住み続けたいと思える定住環境づくり」とし、数値目標として、公共建築物については「利便性の確保を前提とし、集約化等の推進により平成 57 年度までに延床面積 7%削減」を掲げている。

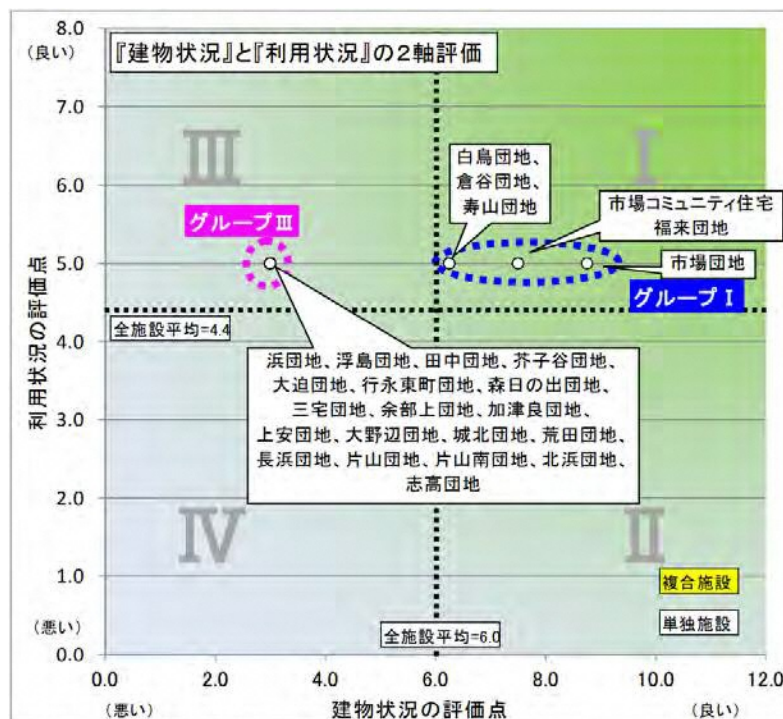
公共建築物の管理に関する基本的な方針としては、施設の質・サービス・利便性の向上を図るとともに、財政的な取り組みを推進していくこととし総量抑制を図るとしている。その具体化に当たっては、公共施設再生実施計画を策定し、それに基づき進めていくこととしている。

（５）舞鶴市公共施設再生基本計画（平成 26 年 7 月）

「舞鶴市公共施設再生基本計画」は、「舞鶴市公共施設マネジメント白書」で整理した実態をもとに、公共施設の再生に向けた目標や施設群の再生の方向付け、取組の優先度、取組期間、体制などを明らかにしたものである。

この計画では、行政財産のうち、道路・橋梁・上下水道等の社会基盤施設を除いた建物を対象としており、平成 57 年（2045 年）までを計画対象期間としている。

この中で対象施設の建物状況・利用状況に関する評価が行われており、公営住宅は評価Ⅰ（建物は良好で利用も多い）と評価Ⅲ（利用は多いが建物は良くない）に分類されている。



評価Ⅰの団地については計画的な維持管理・補修、評価Ⅲの団地はグループ全体での効率化を図りながら、計画的にサービスの維持管理方策を検討する必要があるとされており、「舞鶴市公営住宅等長寿命化計画」の定期的な見直しを行いながら計画的に取組を継続していくとしている。

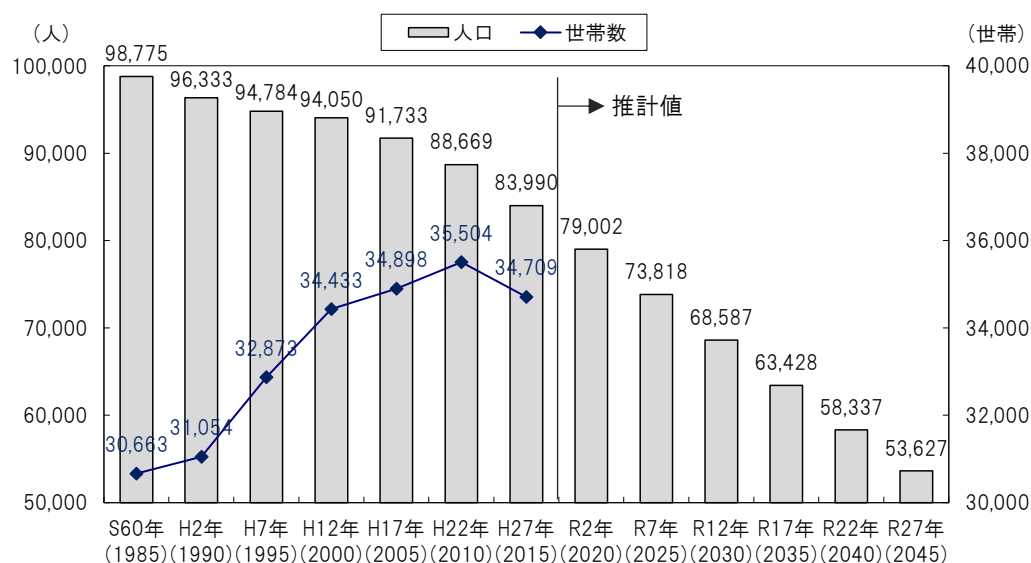
第2章 公営住宅等を取り巻く状況

1. 人口・世帯の状況

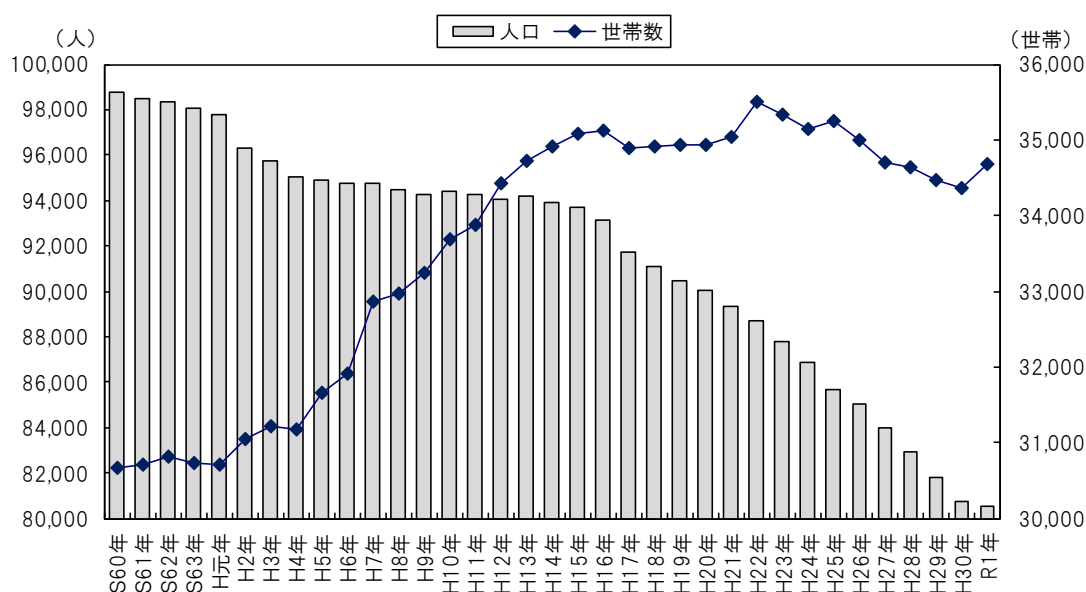
(1) 人口・世帯数の動向

人口は、国勢調査によると平成27年で83,990人となっており、昭和60年より約15,000人が減少している。人口は、今後も減少することが推測される。

世帯数は、国勢調査によると平成2年より平成22年までは急速に増加しており、その後平成27年には減少し34,709世帯となっている。平成27年以降も緩やかに減少傾向となっている。



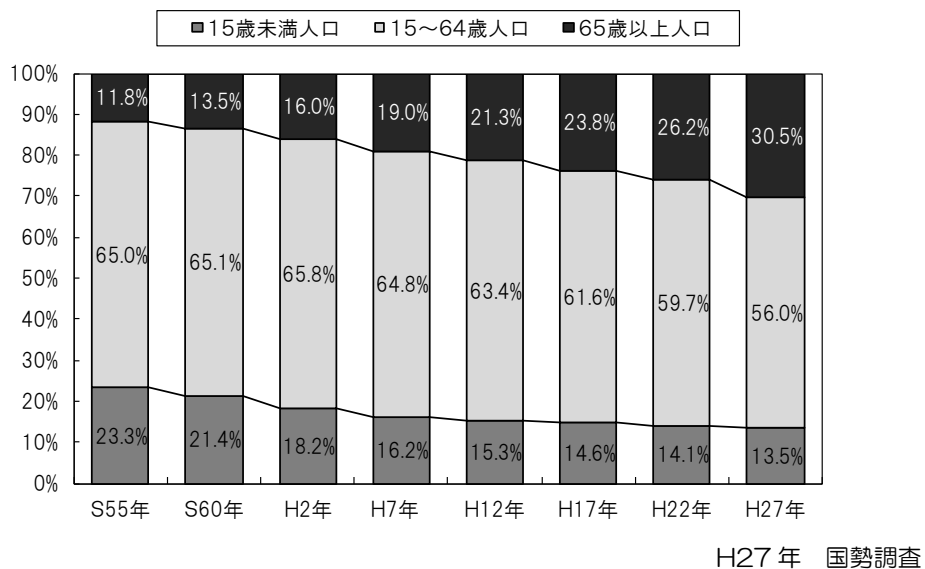
H27年 国勢調査
国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」



H30年舞鶴市統計書にR1.6.1推計人口を加筆
(各年10月1日現在)

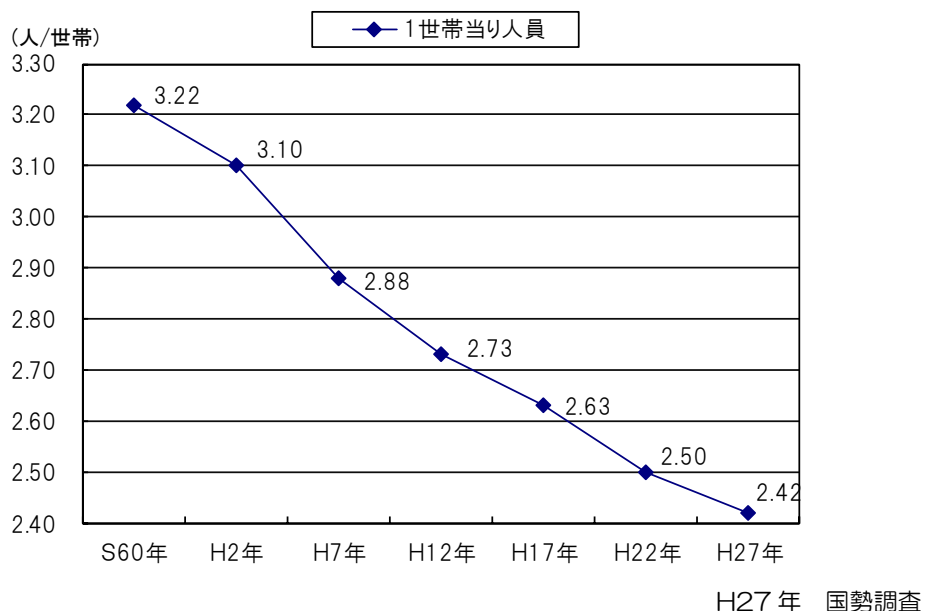
(2) 年齢別人口の動向

年齢別人口を見ると、65歳以上の割合は増加し、15～64歳及び15歳未満人口の割合は減少している。平成27年には、65歳以上の割合は30.5%と高齢化が進んでいる。



(3) 世帯当たりの人員の動向

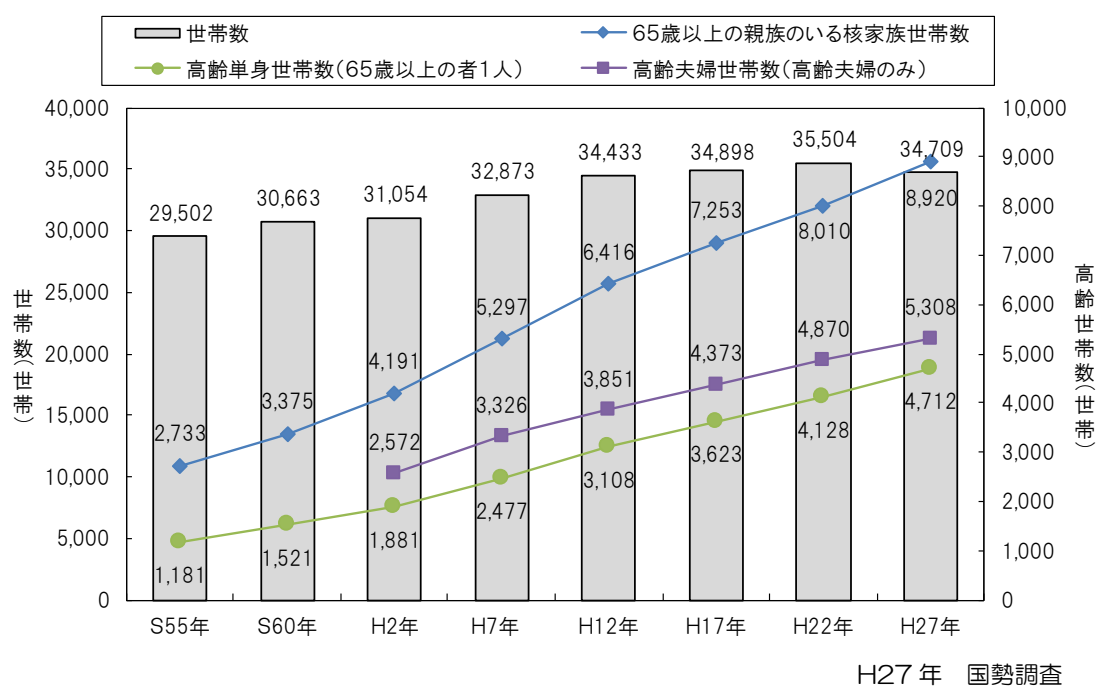
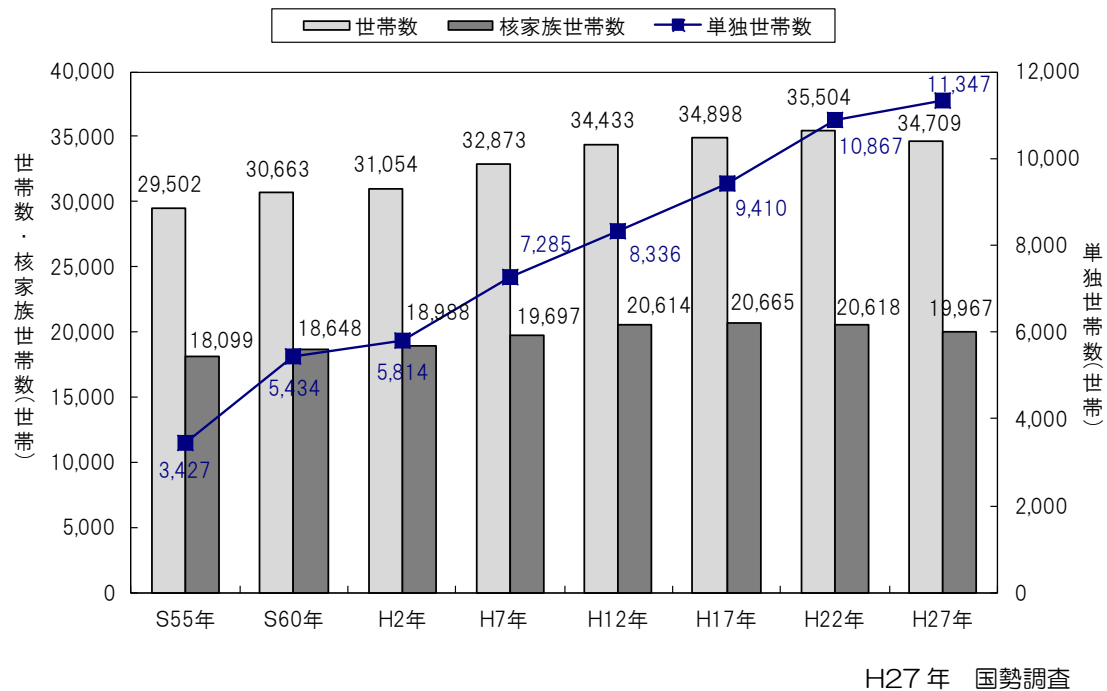
1世帯当たりの人員は、平成27年国勢調査では2.42人となっている。昭和60年より年々減少しており、世帯規模が縮小している。



(4) 家族類別世帯数の動向

世帯数は昭和 55 年から平成 22 年まで増加傾向、核家族世帯数は昭和 55 年から平成 12 年まで増加傾向にあり、それ以降は緩やかな減少傾向にある。また、核家族世帯数に含まれる単独世帯数に着目すると、世帯数が減少傾向にあるにも関わらず、昭和 55 年から平成 27 年にいたるまで増加傾向が続いている。

次に、高齢者を含んだ世帯に着目すると、65 歳以上の親族のいる核家族世帯、高齢夫婦世帯、高齢単身世帯数ともに増加している。

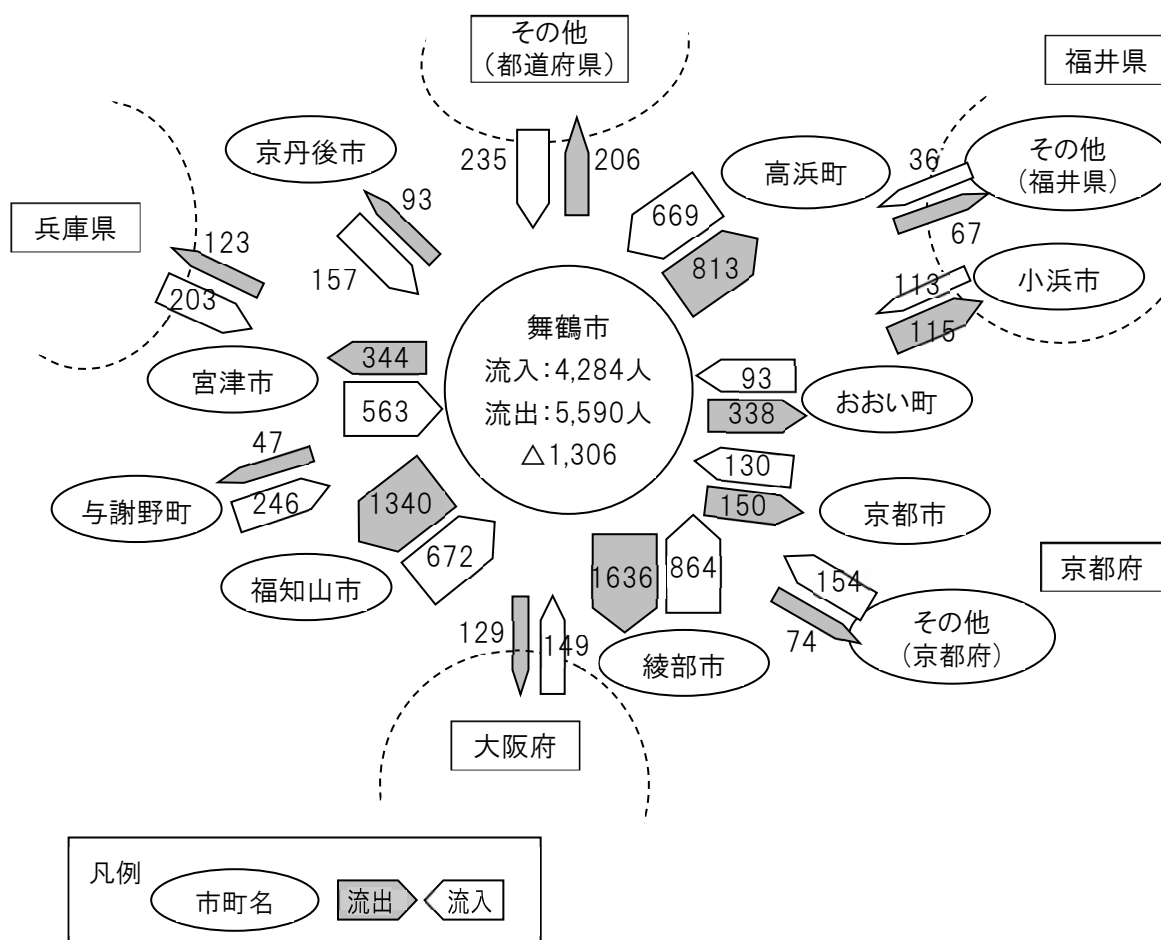


(5) 通勤通学による人口流動

舞鶴市の通勤通学による人口流動を見ると、流出が流入よりも1,306人多く、流出超過となっている。流出先については綾部市が一番多く、続いて福知山市、高浜町となっている。

流入についても、綾部市からが864人で最も多く、続いて福知山市、高浜町、宮津市となっている。

平成22年国勢調査と比較すると、全体の傾向は変わらず、流出超過は1,745人から1,306人と小さくなっている。

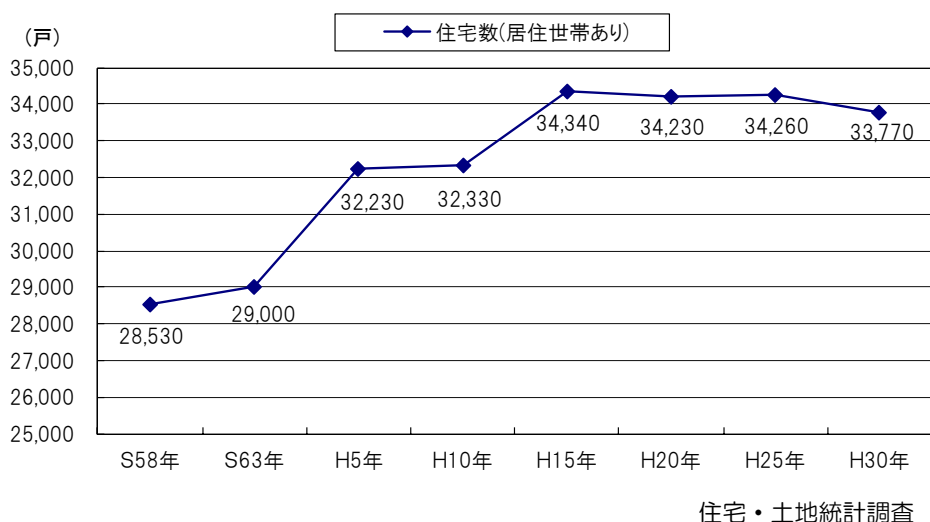


H27年 国勢調査

2. 住宅の状況

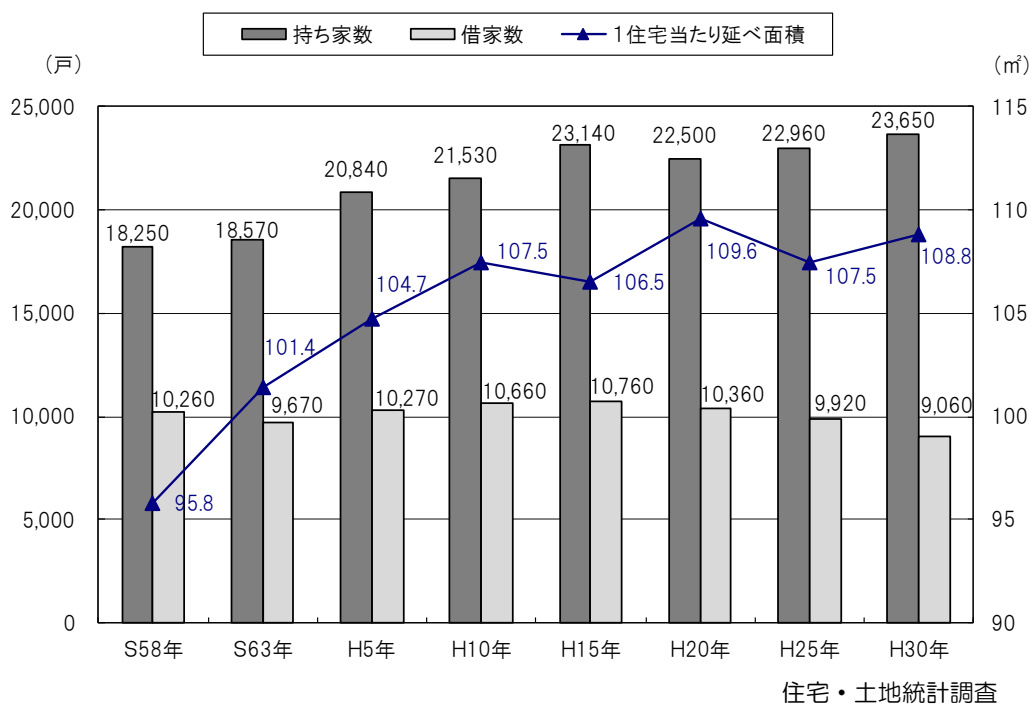
(1) 住宅総数の推移

住宅戸数は、平成 15 年までは増加、平成 15 年以降は横ばい傾向にあったが、平成 30 年は減少傾向となっている。



(2) 住宅の所有形態の変化

住宅の所有形態をみると、持ち家数は昭和 58 年以降増加、平成 15 年以降は横ばい傾向であったが、平成 30 年は増加に転じている。借家数は、平成 15 年までは増加、平成 15 年以降は減少傾向にある。また、1 住宅当たりの延べ面積の推移を見ると、平成 15 年にいったん減少に転じた後、平成 20 年、平成 25 年と増減を繰り返し、平成 30 年は増加している。



第3章 公営住宅等ストックの状況

1. 舞鶴市の公営住宅等の概要

舞鶴市内には、市営住宅等 916 戸（24 団地）、府営住宅等 1,495 戸（18 団地）の合わせて 2,411 戸の公営住宅等がある。

■市営住宅等

団地名	竣工年度	構 造	棟数	戸数
浜	S29	耐火	1	21
浮島	S53	耐火	1	32
田中	S39、S40、S41	簡耐	6	18
芥子谷	S45、S46	簡耐	8	40
大迫	S37、S39、S47、S48	簡耐	11	55
森日の出	S49、S50、H1、H2	簡耐、耐火	9	67
白鳥	H8、H10、H13	耐火	4	112
三宅	H25、H28	耐火	2	138
余部上	S50	簡耐	3	6
加津良	S54、S55、S56、S57	簡耐	7	38
上安	S33、S35	木造	11	15
大野辺	S43、S47、S51	簡耐	7	35
城北	S54	耐火	1	16
倉谷	S59、S60、S61	耐火	3	28
市場	S39、H16、H19	簡耐、耐火	2	62
荒田	S50、S52	簡耐	4	23
寿山	S57、S58、H2	簡耐、耐火	5	34
長浜	S39、S40、S41、S42、S43、S44、S52、S55、S56、S58	簡耐	16	62
福来	H15	耐火	1	13
片山	S51、S58	簡耐	8	30
片山南	S54、S55	簡耐	5	21
北浜	S44、S47	耐火	2	44
志高	S47	簡耐	2	4
市場コミュニティ	H21	準耐	1	2
合 計			120	916

令和元年6月末現在

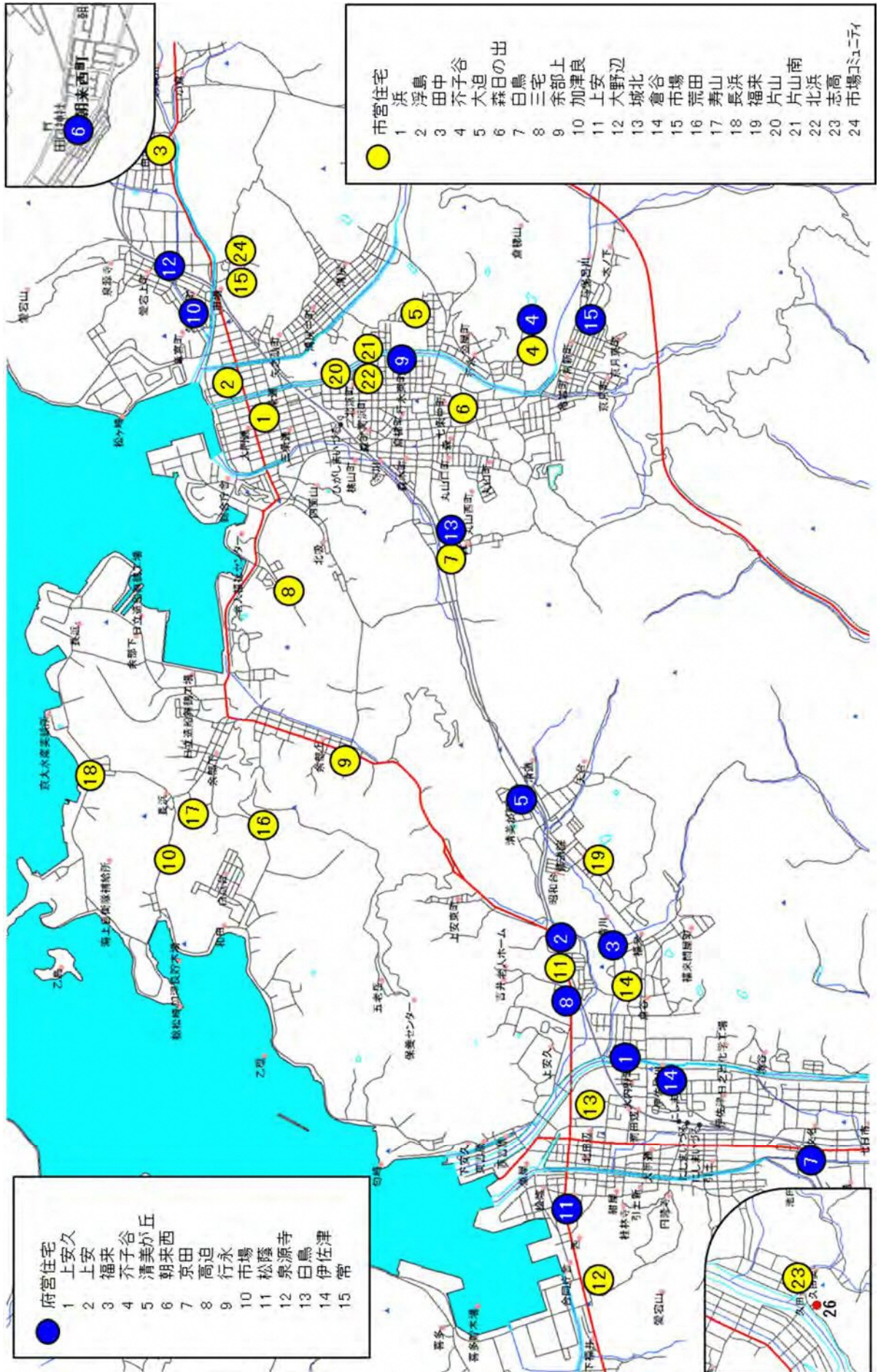
■府営住宅等

団地名	竣工年度	構 造	棟数	戸数
上安久	S25～S31	木造		5
上安	S34～S42	木造、簡耐		92
福来	S36～S47	木造、簡耐		82
芥子谷	S42～S44、H30	簡耐、耐火		205
清美が丘	S45～S47	簡耐		213
朝来西	S48～S51	簡耐		190
京田	S52～S53	簡耐		83
高迫	S55～S56	耐火		80
行永	S63	耐火		30
市場	H1	耐火		36
松蔭	H3	耐火		27
泉源寺	H4～H6	耐火		48
白鳥	H7～H11	耐火		164
伊佐津 ※	H9～H11	耐火		95
常	H14～H19	耐火		145
合 計				1,495

※特定公共賃貸住宅（4戸）含む

令和元年6月末現在

■公営住宅等位置図



2. 市営住宅ストックの状況

(1) 構造別の建設時期

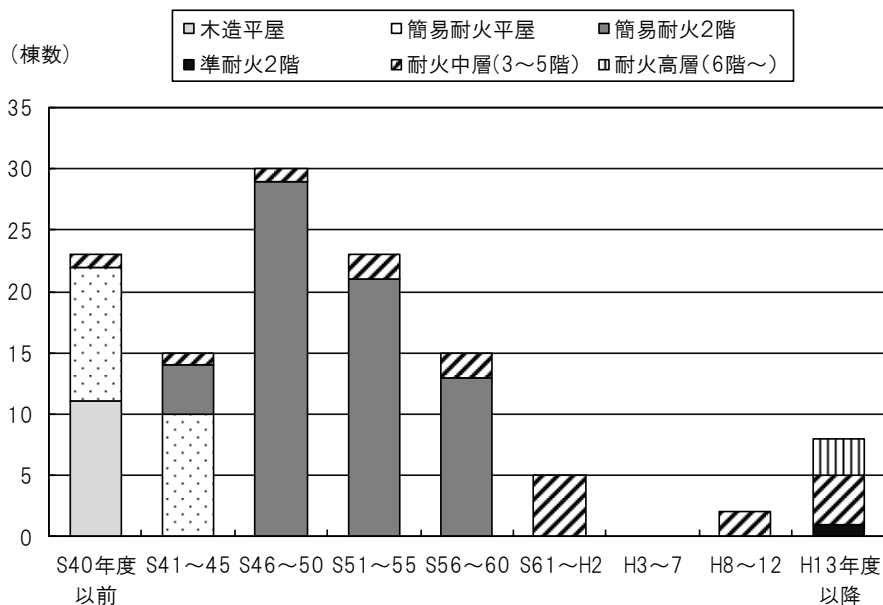
構造別に管理棟数をみると、簡易耐火2階建てが最も多く67棟(55.4%)、次いで簡易耐火平屋建てが21棟(17.4%)、耐火中層(3～5階)が18棟(14.9%)の順となっている。

竣工年度別に管理棟数をみると、昭和46～50年度に建てられているものが最も多く30棟(24.8%)、次いで昭和40年度以前と昭和51～55年度がそれぞれ23棟(19.0%)となっており、新耐震基準以前(昭和56年以前)に建てられたものが全体の約75%を占めている。一方で、阪神淡路大震災以降(平成7年以降)に建てられた比較的新しいものは約8%と少なくなっている。

昭和46年度以降は簡易耐火平屋の建設はなく、簡易耐火2階が主に建てられている。昭和61年度以降には、簡易耐火2階はなく耐火3階建て以上が主になっている。

■竣工年度別構造別管理棟数

竣工年度 構造	S40年度 以前	S41～45	S46～50	S51～55	S56～60	S61～H2	H3～7	H8～12	H13年度 以降	合計
木造 平屋	11 47.8%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	11 9.1%
簡易耐火 平屋	11 47.8%	10 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	21 17.4%
簡易耐火 2階	0 0.0%	4 26.7%	29 96.7%	21 91.3%	13 86.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	67 55.4%
準耐火 2階	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 12.5%	1 0.8%
耐火 中層(3～5階)	1 4.3%	1 6.7%	1 3.3%	2 8.7%	2 13.3%	5 100.0%	0 0.0%	2 100.0%	4 50.0%	18 14.9%
耐火 高層(6階～)	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 37.5%	3 2.5%
合計	23 19.0%	15 12.4%	30 24.8%	23 19.0%	15 12.4%	5 4.1%	0 0.0%	2 1.7%	8 6.6%	121 100.0%



令和元年6月末現在

(2) 耐用年数の経過状況

令和元年度末時点で、木造 15 戸と簡易耐火平屋 76 戸の全てが耐用年数を経過する。また、本計画の目標年次である令和 11 年度末には、簡易耐火 2 階の 317 戸全てが耐用年数を経過する。

■構造別耐用年数経過戸数

構造	総数	管理戸数			
		R元(2019)年度末時点		R11(2029)年度末時点	
		耐用年数1/2経過	耐用年数経過	耐用年数1/2経過	耐用年数経過
木造	15	0	15	0	15
	1.6%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
簡易耐火平屋	76	0	76	0	76
	8.3%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
簡易耐火2階	317	195	122	0	317
	34.6%	61.5%	38.5%	0.0%	100.0%
準耐火	2	0	0	0	0
	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
耐火中層(3～5階)	335	123	0	164	21
	36.6%	36.7%	0.0%	49.0%	6.3%
耐火高層(6階～)	171	0	0	0	0
	18.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	916	318	213	164	429
	100.0%	34.7%	23.3%	17.9%	46.8%

令和元年 6 月末現在

■公営住宅の耐用年数

構 造	耐用年数
木造の住宅 簡易耐火構造の住宅(平屋)	30年
簡易耐火構造の住宅(2階) 準耐火構造の住宅	45年
耐火構造の住宅	70年

(3) 住戸規模

住戸規模は、60～70 ㎡未満が 371 戸と最も多く全体の 40.5%を占めている。次いで、50～60 ㎡未満が 241 戸と多く全体の 26.3%を占めている。

構造別にみると、木造は全て 40 ㎡未満と住戸規模が小さい。また、簡易耐火平屋は 50 ㎡未満が多く、耐火は 50 ㎡以上の大きな住戸規模のものが多く傾向にある。

竣工年度別にみると、竣工年度が新しくなるにつれて、住戸規模も概ね大きくなる傾向にある。

■構造別・住戸規模別管理戸数

面積	構造	木造	簡易耐火 平屋	簡易耐火 2階	準耐火	耐火中層 (3～5階)	耐火高層 (6階～)	合計	(構成比) %
30㎡未満		12						12	1.3%
30㎡以上～40㎡未満		3	44			57		104	11.4%
40㎡以上～50㎡未満			31	124				155	16.9%
50㎡以上～60㎡未満				49		98	94	241	26.3%
60㎡以上～70㎡未満			1	132		161	77	371	40.5%
70㎡以上				12	2	19		33	3.6%
合計		15	76	317	2	335	171	916	100.0%
構成比(%)		1.6%	8.3%	34.6%	0.2%	36.6%	18.7%	100.0%	

令和元年6月末現在

■竣工年度別・住戸規模別管理戸数

面積	年度	S40年 度以前	S41～ S45	S46～ S50	S51～ S55	S56～ S60	S61～ H2	H3～H7	H8～ H12	H13年 度以降	合計	(構成比) %
30㎡未満		12									12	1.3%
30㎡以上～40㎡未満		57	27	20							104	11.4%
40㎡以上～50㎡未満		7	44	104							155	16.9%
50㎡以上～60㎡未満				22	75	8	34		8	94	241	26.3%
60㎡以上～70㎡未満		1		29	65	56	20		52	148	371	40.5%
70㎡以上					12					21	33	3.6%
合計		77	71	175	152	64	54	0	60	263	916	100.0%
構成比(%)		8.4%	7.8%	19.1%	16.6%	7.0%	5.9%	0.0%	6.6%	28.7%	100.0%	

令和元年6月末現在

(4) 設備等の整備状況

設備の整備状況についてみると、①浴室のある住戸は 833 戸で全体の 90.9%である。その内、734 戸 (80.1%) で浴槽が設置されている。②3 点 (台所・洗面所・浴室) 給湯を満たしている住戸は 507 戸 (55.3%) と約半数を占めている。③住戸専用面積 40 m²未満住戸 (3 人世帯の最低居住水準未満住戸の規模に満たない住戸) は 116 戸 (12.7%) となっている。

また、エレベーターは三宅団地の高層と市場団地の中高層に設置されているのみで、④中層 (3～5 階) 団地の 25 戸、約 7.5%にとどまっている。

■主な設備等の状況

No.	設備等項目	戸 数	総管理戸数に対する割合(%)
①	浴室あり住戸	833	90.9%
	うち、浴槽設置住戸	734	80.1%
②	3 点給湯を満たしている住戸	507	55.3%
③	専用面積 40 m ² 未満住戸	116	12.7%
④	中高層 (3 階以上) エレベーターあり住戸	196	38.7% ※1
	うち、中層 (3～5 階) エレベーターあり住戸	25	7.5% ※2

※1 中高層 (3 階以上) 団地の総管理戸数 (506 戸) に対する割合を示す

※2 中層 (3～5 階) 団地の総管理戸数 (335 戸) に対する割合を示す

■設備等内容一覧

団地 番号	団地名	竣工 年度	棟数	管理 戸数	構造	階数	住棟 形式	EV	住戸 タイプ	住戸専用 面積	浴室	浴槽 設置	水洗化	3点 給湯	二方向 避難	防火 区画
1	浜	S29	1	21	耐火	4	片廊下	無	2K	31.5	無		水洗		○	○
2	浮島	S53	1	32	耐火	4	階段室	無	3DK	57.4	有	32	水洗	32	○	○
4	田中	S39	3	9	簡耐	1	-	-	2K	31.0	無		水洗		-	○
		S40	2	7	簡耐	1	-	-	2K	31.0	無				-	○
		S41	1	2	簡耐	1	-	-	3K	31.0	無				-	○
6	芥子谷	S45	3	15	簡耐	2	-	-	3K	42.8	スペース		非水洗		-	○
		S45	1	5	簡耐	2	-	-	3K	40.4	スペース				-	○
		S46	3	15	簡耐	2	-	-	3K	42.8	スペース				-	○
		S46	1	5	簡耐	2	-	-	3K	40.4	スペース				-	○
7	大迫	S37	1	4	簡耐	1	-	-	2K	31.0	無		水洗		-	○
		S39	1	5	簡耐	1	-	-	2K	31.0	無	1			-	○
		S47	3	15	簡耐	2	-	-	3K	42.8	有	10			-	○
		S47	1	6	簡耐	2	-	-	3K	40.4	有	5			-	○
		S48	4	20	簡耐	2	-	-	3K	45.0	有	18			-	○
		S48	1	5	簡耐	2	-	-	3K	41.6	スペース	3			-	○
9	森日の出	S49	2	14	簡耐	2	-	-	3K	50.3	有	12	水洗	12	-	○
		S49	2	12	簡耐	2	-	-	3K	46.8	有	11		11	-	○
		S50	1	7	簡耐	2	-	-	3K	52.6	有	6		6	-	○
		S50	2	14	簡耐	2	-	-	3K	49.1	有	14		14	-	○
		H1	1	10	耐火	5	階段室	無	3DK	59.1	有	10		10	○	○
		H2	1	10	耐火	5	階段室	無	3DK	62.8	有	9		10	○	○
10	白鳥	H8	1	4	耐火	4	階段室	無	2DK	54.9	有	4	水洗	4	○	○
		H8	1	28	耐火	4	階段室	無	3DK	68.8	有	28		28	○	○
		H10	1	4	耐火	4	階段室	無	2DK	54.9	有	4		4	○	○
		H10	1	24	耐火	4	階段室	無	3DK	68.8	有	24		24	○	○
		H13	1	32	耐火	4	階段室	無	3DK	68.8	有	32		32	○	○
		H13	1	16	耐火	4	階段室	無	3DK	68.8	有	16		16	○	○
11	三宅	H25	1	35	耐火	7	片廊下	有	2DK	54.6	有	35	水洗	35	○	○
H25	1	28	耐火	7	片廊下	有	3DK	68.1	有	28	28	○		○		
H28	1	52	耐火	8	片廊下	有	2DK	54.6	有	52	52	○		○		
H28	1	23	耐火	8	片廊下	有	3DK	68.1	有	23	23	○		○		
13	余部上	S50	3	6	簡耐	2	-	-	2DK	49.6	有	6	水洗	6	-	○
14	加津良	S54	1	6	簡耐	2	-	-	3DK	61.3	スペース		水洗		-	○
		S55	1	7	簡耐	2	-	-	3DK	61.3	スペース				-	○
		S55	1	7	簡耐	2	-	-	3DK	65.5	スペース				-	○
		S56	1	4	簡耐	2	-	-	3DK	69.3	スペース				-	○
		S56	1	6	簡耐	2	-	-	3DK	64.9	スペース				-	○
		S57	1	4	簡耐	2	-	-	3DK	69.3	スペース				-	○
		S57	1	4	簡耐	2	-	-	3DK	64.9	スペース				-	○
15	上安	S33	3	3	木造	1	-	-	2K	34.7	無		非水洗		-	○
		S33	3	3	木造	1	-	-	2K	28.9	無				-	○
		S35	5	9	木造	1	-	-	2K	28.0	無				-	○
16	大野辺	S43	2	8	簡耐	1	-	-	2K	31.6	無		水洗		-	○
		S47	1	6	簡耐	2	-	-	3K	40.4	有	5			-	○
		S51	2	10	簡耐	2	-	-	2DK	53.0	有	8		8	-	○
		S51	2	11	簡耐	2	-	-	3DK	55.4	有	7		7	-	○
18	城北	S54	1	16	耐火	4	階段室	無	3DK	59.7	有	16	水洗	16	○	○
19	倉谷	S59	1	10	耐火	5	階段室	無	3DK	62.8	有	10	水洗	10	○	○
		S60	1	8	耐火	4	階段室	無	3DK	59.1	有	8		8	○	○
		S61	1	10	耐火	5	階段室	無	3DK	62.8	有	10		10	○	○
31	市場	S39	1	4	簡耐	1	-	-	2K	31.0	無		水洗		-	○
		H16	1	15	耐火	5	片廊下	有	3DK	68.6	有	15		15	○	○
		H16	1	10	耐火	5	片廊下	有	4DK	79.5	有	10		10	○	○
		H19	1	7	耐火	7	片廊下	有	2DK	56.0	有	7		7	○	○
33	荒田	S50	3	17	簡耐	2	-	-	3DK	68.6	有	26	水洗		-	○
		S50	3	1	簡耐	2	-	-	4K	62.0	有	17			-	○
34	寿山	S52	1	5	簡耐	2	-	-	4K	72.0	有	5	水洗		-	○
		S57	2	7	簡耐	2	-	-	3DK	69.3	有	7			-	○
		S58	1	3	簡耐	2	-	-	3DK	69.3	有	3			-	○
35	長浜	H2	2	24	耐火	3	階段室	無	3DK	58.1	有	24	非水洗	24	○	○
		S39	2	7	簡耐	1	-	-	3K	43.3	有	7			-	○
		S39	2	1	簡耐	1	-	-	3K	31.0	無				-	○
		S40	1	1	簡耐	1	-	-	3K	31.0	無				-	○
		S40	1	2	簡耐	1	-	-	3K	61.3	有	1			-	○
		S40	1	2	簡耐	1	-	-	3K	39.1	有	2			-	○
		S41	2	1	簡耐	1	-	-	3K	40.3	無				-	○
		S42	2	7	簡耐	1	-	-	3K	47.2	有	7			-	○
		S42	2	8	簡耐	1	-	-	3K	47.2	有	8			-	○
		S43	1	3	簡耐	1	-	-	3K	43.3	有	3			-	○
		S44	2	1	簡耐	1	-	-	3K	31.0	無				-	○
		S44	2	5	簡耐	1	-	-	3K	49.4	有	5			-	○
36	福来	S52	2	7	簡耐	2	-	-	4DK	72.0	有	7	水洗		-	○
		S52	2	2	簡耐	2	-	-	4DK	59.2	有	2			-	○
		S55	1	5	簡耐	2	-	-	3DK	65.5	有	5			-	○
		S56	2	6	簡耐	2	-	-	3DK	67.5	有	6			-	○
37	片山	S58	1	5	簡耐	2	-	-	3DK	69.3	有	5	水洗		-	○
		H15	1	8	耐火	3	片廊下	無	3DK	68.8	有	8		8	○	○
		H15	1	3	耐火	3	片廊下	無	4DK	79.2	有	3		3	○	○
		H15	1	2	耐火	3	片廊下	無	4DK	79.1	有	2		2	○	○
38	片山南	S51	5	19	簡耐	2	-	-	4K	63.5	有	19	水洗		-	○
		S51	5	4	簡耐	2	-	-	4K	52.6	無				-	○
		S58	3	7	簡耐	2	-	-	3DK	69.3	有	7			-	○
51	北浜	S54	2	10	簡耐	2	-	-	3DK	63.1	有	10	水洗		-	○
		S54	2	6	簡耐	2	-	-	3DK	63.1	有	6			-	○
		S55	1	5	簡耐	2	-	-	3DK	63.1	有	5			-	○
52	志高	S44	1	16	耐火	4	片廊下	無	2K	37.1	有	16	水洗		○	○
		S47	1	2	耐火	4	片廊下	無	2K	39.0	有	2			○	○
		S47	1	18	耐火	4	片廊下	無	2K	37.8	有	18			○	○
		S47	1	8	耐火	4	片廊下	無	4K	68.9	有	8			○	○
53	市場コミュニ ティ	S47	2	4	簡耐	2	-	-	3K	64.0	有	4	水洗		-	○
53	市場コミュニ ティ	H21	1	1	準耐	2	-	-	4DK	96.0	有	1	水洗	1	-	○
		H21	1	1	準耐	2	-	-	3DK	79.4	有	1		1	-	○
合 計				121	916							734		507		

(5) 立地状況

志高団地は都市計画区域外に位置しているが、それ以外の団地は都市計画区域内にあり、市街化区域に位置している。

小、中学校への通学距離をみると、500m以下の通学距離は少なく、1km 以上が多い。

建築基準法第 39 条の災害危険区域に指定された団地はないが、浜、浮島、田中、上安、城北、倉谷、志高団地は、洪水ハザードマップで浸水のおそれの区域に指定されている。

■団地の立地状況一覧

団地番号	団地名	分類	所有	敷地面積 (㎡)	小学校区	小学校 (距離m)	中学校区	中学校 (距離m)	建設年度	棟数	管理 戸数	都市計 画区域	用途 地域 ※1	建ぺい 率	容積率	洪水 浸水想定
1	浜	市営	市	843.34	新舞鶴	810	白糸	570	S28	1	21	内	商業	80	400	0.5m未満
2	浮島	市営	市	971.03	新舞鶴	740	白糸	620	S52	1	32	内	近商	80	300	0.5m未満
4	田中	市営	借地	3,428.74	志楽	1,300	白糸	2,300	S39～S41	6	18	内	1低	60	150	0.5m未満
6	芥子谷	府・市 混合	市	5,169.27	倉梯第 二	1,200	青葉	1,200	S45～S46	8	40	内	1中	60	200	-
7	大迫	市営	市	3,330.49	倉梯	1,100	青葉	900	S37～38、S47～ S48	11	55	内	1中	60	200	-
9	森日の出	市営	市	3,538.44	倉梯第 二	330	青葉	630	S49～S50、H1～ H2	9	67	内	1低	60	150	-
10	白鳥	府・市 混合	市	5,544.32	倉梯	1,600	青葉	1,900	H7・H9・H11	4	112	内	1中	60	200	-
11	三宅	市営	市	4,801.93	三笠	1,600	青葉	3,100	H23・H26	2	138	内	1中	60	200	-
13	余部上	市営	市	566.59	中舞鶴	2,300	和田	3,500	S50	3	6	内	準工	60	200	-
14	加津良	市営	借地	2,597.40	中舞鶴	1,300	和田	2,900	S54～S57	7	38	内	2中	60	200	-
15	上安	府・市 混合	借地	2,995.34	余内	360	城北	1,700	S33～S34	11	15	内	2住	60	200	0.5～1.0m 未満
16	大野辺	市営	市・借地	2,078.34	福井	1,800	城北	2,000	S43・S47・S51	7	35	内	準工	60	200	-
18	城北	市営	市	710.12	明倫	700	城北	120	S54	1	16	内	2中	60	200	1.0～2.0m 未満
19	倉谷	市営	借地	1,073.78	余内	300	城北	1,800	S59～S61	3	28	内	2中	60	200	0.5～1.0m 未満(一部)
31	市場	市営	市	2,892.15	新舞鶴	1,400	白糸	1,500	S38、H16、H18	3	62	内	1住	60	200	-
33	荒田	市営	市	1,588.32	中舞鶴	1,200	和田	400	S49、S52	4	23	内	1住	60	200	-
34	寿山	市営	市	1,833.40	中舞鶴	790	和田	1,400	S57～S58、H2	5	34	内	1住	60	200	-
35	長浜	市営	市・借地	5,148.84	中舞鶴	1,500	和田	2,400	S39～S43、S52、 S55～S56、S58	16	62	内	1住	60	200	-
36	福来	市営	市	971.14	余内	1,800	城北	2,700	H14	1	13	内	1低	50	80	-
37	片山	市営	市・借地	2,230.36	新舞鶴	580	白糸	590	S50、S58	8	30	内	1中	60	200	-
38	片山南	市営	市・借地	1,498.15	倉梯	900	青葉	750	S53～S55	5	21	内	1中	60	200	-
51	北浜	市営	市	1,733.32	新舞鶴	1,000	白糸	840	S44、S47	2	44	内	準工	60	200	-
52	志高	市営	市	1,834.06	岡田下	320	岡田	4,000	S47	2	4	外	-	-	-	0.5～3.0m 未満 ※2
53	市場コミュ ニティ	市営	市	219.70	新舞鶴	1,400	白糸	1,500	H21	1	2	内	1住	60	200	-

※1 (用途地域) 1 低：第 1 種低層住居専用地域、1 中・2 中：第 1 種・第 2 種中高層住居専用地域、

1 住・2 住：第 1 種・第 2 種住居地域、商業：商業地域、近商：近隣商業地域、準工：準工業地域

※2 舞鶴市由良川洪水ハザードマップ（その他は、舞鶴市東西市街地洪水ハザードマップ）

3. 市営住宅入居者の状況

(1) 入居者の世帯人員

市営住宅の入居者世帯数は756世帯であり、世帯人員別にみると、1人世帯が50.0%で最も多く、次いで2人世帯が27.2%、3人世帯が12.3%と世帯人員が増えるにつれて、構成比が低くなっている。1人世帯と2人世帯をあわせると77.2%と大半を占める。

■団地別の世帯人員別世帯数

団地名	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人世帯 以上	合計
浜								0
浮島	14	11	1	4	1			31
田中	3	1			1			5
芥子谷	12	6		1				19
大迫	28	9	3	4	1	1		46
森日の出	36	18	5	2				61
白鳥	38	27	20	8	6	1	4	104
三宅	82	37	10	3	1	1		134
余部上	2		1	1				4
加津良	16	8	3	2				29
上安	8	3						11
大野辺	14	12	2	1				29
城北	4	3	8	1				16
倉谷	8	7	7	5	1			28
市場	24	17	5	9	1		1	57
荒田	11	5	3					19
寿山	11	9	5	2	3			30
長浜	18	10	5	3				36
福来		3	4	3			2	12
片山	11	11	3	1		1		27
片山南	8	5	4					17
北浜	28	4	3	1	1			37
志高	1		1					2
市場コミュニティ	1			1				2
合計	378	206	93	52	16	4	7	756
(構成比)	50.0%	27.2%	12.3%	6.9%	2.1%	0.5%	0.9%	100.0%

(2) 入居世帯の所得

月額所得区分別の世帯数をみると、全世帯の 80.8%が月額所得 104,000 円以下の第Ⅰ分位となっており、圧倒的に第Ⅰ分位の世帯が多い。

■団地別の月額所得区分別世帯数

団地名	収入分位 Ⅰ	収入分位 Ⅱ	収入分位 Ⅲ	収入分位 Ⅳ	収入分位 Ⅴ	収入分位 Ⅵ	収入分位 Ⅶ	収入分位 Ⅷ	その他 (未申告等)	合計
浜										0
浮島	25		1	3		2				31
田中	4						1			5
芥子谷	13	3		1		2				19
大迫	30	3	1	3	2	2	4	1		46
森日の出	50	2	1	1	1	2	2	2		61
白鳥	83	7	3	6	1	2	2			104
三宅	114	8	3	3	1	1	2	2		134
余部上	4									4
加津良	23	2	1				1	2		29
上安	11									11
大野辺	26	2		1						29
城北	10			1	1		2	2		16
倉谷	16	5			3	2	1	1		28
市場	47	3	1	3	1		2			57
荒田	17	1						1		19
寿山	26	1			2				1	30
長浜	30		2	1	1			2		36
福来	10		1	1						12
片山	23	2				1		1		27
片山南	16	1								17
北浜	31	2		1	1	1		1		37
志高	2									2
市場コミュニティ		1			1					2
合計	611	43	14	25	15	15	17	15	1	756
(構成比)	80.8%	5.7%	1.9%	3.3%	2.0%	2.0%	2.2%	2.0%	0.1%	100.0%

(3) 入居者応募の状況

平成 27 年度から令和元年 6 月末までの応募状況は、全体で 188 戸の募集に対し 214 世帯の応募があり、過去 5 年間の平均倍率は 1.1 倍となっている。年度別にみると、平成 27～29 年度は 1.0 倍以上で推移していたものの、平成 30 年度は 0.6 倍と近年低下している傾向にある。

団地別にみると、新しい団地や中層団地の希望者が多い傾向にある。一方で、大迫、加津良、荒田、寿山、長浜、片山南団地の 6 団地は 1.0 倍を下回る低い倍率となっており、比較的竣工年度が古い簡易耐火構造の団地は希望者が少ない傾向にある。なお、浜、田中、芥子谷、上安団地の 4 団地は建替・統廃合等計画により募集を停止している。

■団地別募集・応募の状況

団地 番号	団地名	管理 戸数	H27(1～4回)			H28(1～3回)			H29(1・2回)			H30(1・2回)			R1(1回)			H27～R1		
			募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	平均 倍率
1	浜	21	募集停止															募集停止		
2	浮島	32																		
4	田中	18	募集停止															募集停止		
6	芥子谷	40	募集停止															募集停止		
7	大迫	55				2	2	1.0	1	0	0.0							3	2	0.7
9	森日の出	67							2	5	2.5	3	0	0.0	2	3	1.5	7	8	1.1
10	白鳥	112	3	12	4.0	6	24	4.0	2	8	4.0	4	1	0.3	3	3	1.0	18	48	2.7
11	三宅	138				11	27	2.5	4	27	6.8	1	8	8.0	1	7	7.0	17	69	4.1
13	余部上	6																		
14	加津良	38	14	1	0.1	6	0	0.0	9	0	0.0	11	2	0.2	6	0	0.0	46	3	0.1
15	上安	15	募集停止															募集停止		
16	大野辺	35	3	7	2.3	1	1	1.0										4	8	2.0
18	城北	16				1	4	4.0										1	4	4.0
19	倉谷	28	2	5	2.5	1	4	4.0	1	1	1.0	1	6	6.0				5	16	3.2
31	市場	62	3	6	2.0	4	1	0.3	2	6	3.0	2	2	1.0				11	15	1.4
33	荒田	23	10	1	0.1	5	0	0.0				2	0	0.0	3	1	0.3	20	2	0.1
34	寿山	34	6	3	0.5	7	0	0.0	10	1	0.1	11	4	0.4	6	6	1.0	40	14	0.4
35	長浜	62	9	1	0.1													9	1	0.1
36	福来	13	3	11	3.7	1	3	3.0										4	14	3.5
37	片山	30																		
38	片山南	21										2	1	0.5				2	1	0.5
51	北浜	44	1	9	9.0													1	9	9.0
52	志高	4																		
53	市場コミュ ニティ	2																		
合計		916	54	56	1.0	45	66	1.5	31	48	1.5	37	24	0.6	21	20	1.0	188	214	1.1

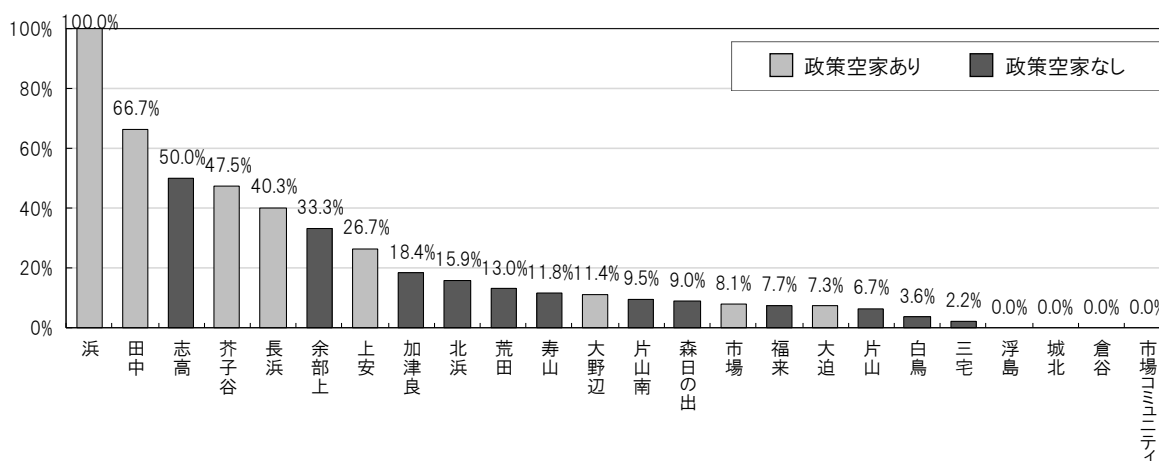
(4) 空家の状況

空家戸数は、令和元年9月末現在で137戸（政策空家を含み管理戸数916戸の15.0%）となっている。

団地別に空家の状況をみると、今年度中に統廃合が行われる浜団地を除き、田中団地が66.7%（12戸）が最も空家率が高く、次いで芥子谷団地が47.5%（19戸）、長浜40.3%（25戸）、余部上が33.3%（2戸）となっている（余部上団地以外は政策空家あり）。

■団地別空家の状況

団地 番号	団地名	管理 戸数	空家数		空家率
				うち、政策空家	
1	浜	21	21	21	100.0%
2	浮島	32	0	0	0.0%
4	田中	18	12	12	66.7%
6	芥子谷	40	19	19	47.5%
7	大迫	55	4	4	7.3%
9	森日の出	67	6	0	9.0%
10	白鳥	112	4	0	3.6%
11	三宅	138	3	0	2.2%
13	余部上	6	2	0	33.3%
14	加津良	38	7	0	18.4%
15	上安	15	4	4	26.7%
16	大野辺	35	4	3	11.4%
18	城北	16	0	0	0.0%
19	倉谷	28	0	0	0.0%
31	市場	62	5	3	8.1%
33	荒田	23	3	0	13.0%
34	寿山	34	4	0	11.8%
35	長浜	62	25	25	40.3%
36	福来	13	1	0	7.7%
37	片山	30	2	0	6.7%
38	片山南	21	2	0	9.5%
51	北浜	44	7	0	15.9%
52	志高	4	2	0	50.0%
53	市場コミュニティ	2	0	0	0.0%
合 計		916	137	91	15.0%



第4章 長寿命化に関する基本方針

1. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

本市では、市が管理する公営住宅の整備・管理データを住棟別で把握し、舞鶴市営住宅団地カルテとしてデータベース化している。今後は修繕・改善工事履歴と合せて、随時データの更新を行いながらストックの状態を把握する。

日常的な維持管理に関しては、保守点検及び定期点検を実施し、状況に応じた予防保全的な維持管理を図る。

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

対処療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善の実施により公営住宅の長寿命化を図るとともに、修繕周期の延長や、定期点検の早期実施などによる建物の老朽化・劣化に係る事故等の防止、修繕・改善を効率的に実施し、ライフサイクルコストの縮減を図る。

第5章 事業手法の選定

1. 事業手法の基本的な考え方

本計画で用いる事業手法の選定は、建替、用途廃止、改善、維持管理とし、基本的な考え方は次に示すとおりとする。

なお、躯体、避難の安全性に係る改善の必要性があるものについては、「優先的な」という要素を加える。

■事業手法と基本的な考え方

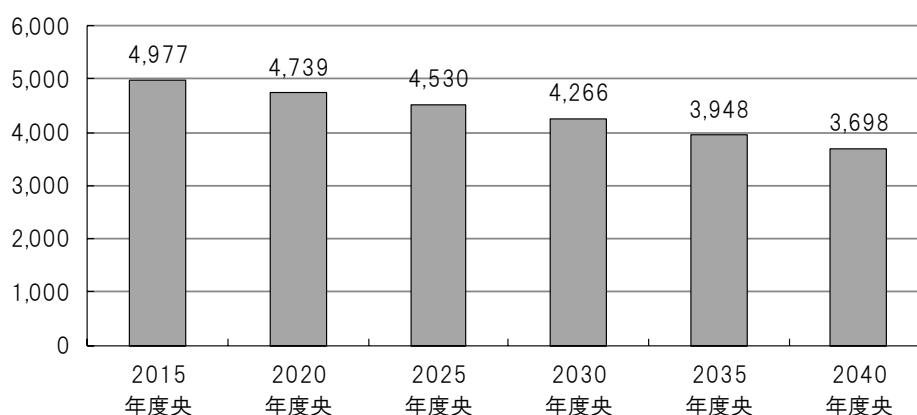
事業手法	基本的な考え方
建替	現在ある公営住宅等を除却し、その敷地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅等を建設するものを「建替」とする。
用途廃止	公営住宅等の用途を廃止し、建物を除却し、敷地売却又は他の用途へ転換するものを「用途廃止」とする。
改善	公営住宅等の質を向上するため、次の改善・改修を個別に行うものを「改善（個別改善）」とする。なお、本計画においては「全面的改善」の事業手法は想定しない。 1) 安全性確保型（外壁落下防止改修 等） 2) 長寿命化型（躯体・屋上・外壁の耐久性向上 等） 3) 福祉対応型（廊下、階段の手すり設置、住戸内の手すり設置 等） 4) 居住性向上型（間取りの改修、給湯設備の設置 等）
維持管理	公営住宅等として十分な機能を有するものや、用途廃止に向け必要最小限の維持保全をするもので、次の方法により適切な維持・管理を行うもの「維持管理」とする。 ・ 保守点検 ・ 経常修繕（対象、時期を定めない小規模な修繕） ・ 計画修繕（対象、時期ごとに実施する大規模な修繕） ・ 空き家修繕（退去後の原状回復） 等

2. 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

(1) 「ストック推計プログラム」による「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

国土交通省が「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定） 平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課」にあわせて配布した「ストック推計プログラム」を用いて、将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計すると次のようになる。

	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	4,977	4,739	4,530	4,266	3,948	3,698



(2) 世帯の年間収入階級別の借家の割合

上記(1)で述べた「著しい困窮年収未満の世帯数」は、借家世帯のうち、1㎡あたりの民間家賃×最低居住面積で想定される家賃に必要と想定される年間収入に満たない世帯数を推計している。

一方、H25 住宅・土地統計調査によれば、公営住宅が想定している収入分位Ⅳの 15.8 万円×12 か月＝189.6 万円以下の世帯が大半を占める年間収入階級 200 万円未満の世帯での「公営の借家」の割合は 36.9%、年間収入階級 100 万円未満の世帯での「公営の借家」の割合も 36.6%となっている。

従って、公営住宅を必要とする世帯の割合は、「著しい困窮年収未満の世帯数」のうち、上記の割合を乗じた世帯数となると想定される。

■ H25 住宅・土地統計調査における年間収入階級別の借家世帯数と割合

		借家総数	公営の借家	都市再生機構 (UR)・公社の借家	民営借家	給与住宅
200 万円 未満の世帯	世帯数	2,600	960	0	1,610	30
	割合	100.0%	36.9%	0.0%	61.9%	1.2%
100 万円 未満の世帯	世帯数	930	340	-	560	30
	割合	100.0%	36.6%	0.0%	60.2%	3.2%

(3) 公営住宅における市営住宅の割合

平成 30 年 4 月 1 日現在の京都府営住宅の戸数は 1,495 戸となっている。

このため、公営住宅における市営住宅の割合を現状のまま一定に保つと仮定すると、市営住宅の割合は、

$$\text{市営住宅 916 戸} / (\text{市営住宅 916 戸} + \text{府営住宅 1,495 戸}) = 38.0\%$$

(4) 市営住宅の必要戸数の推計

これまでの数値をもとに、市営住宅の必要戸数を推計すると次のようになる。

■舞鶴市の市営住宅の対象世帯推計

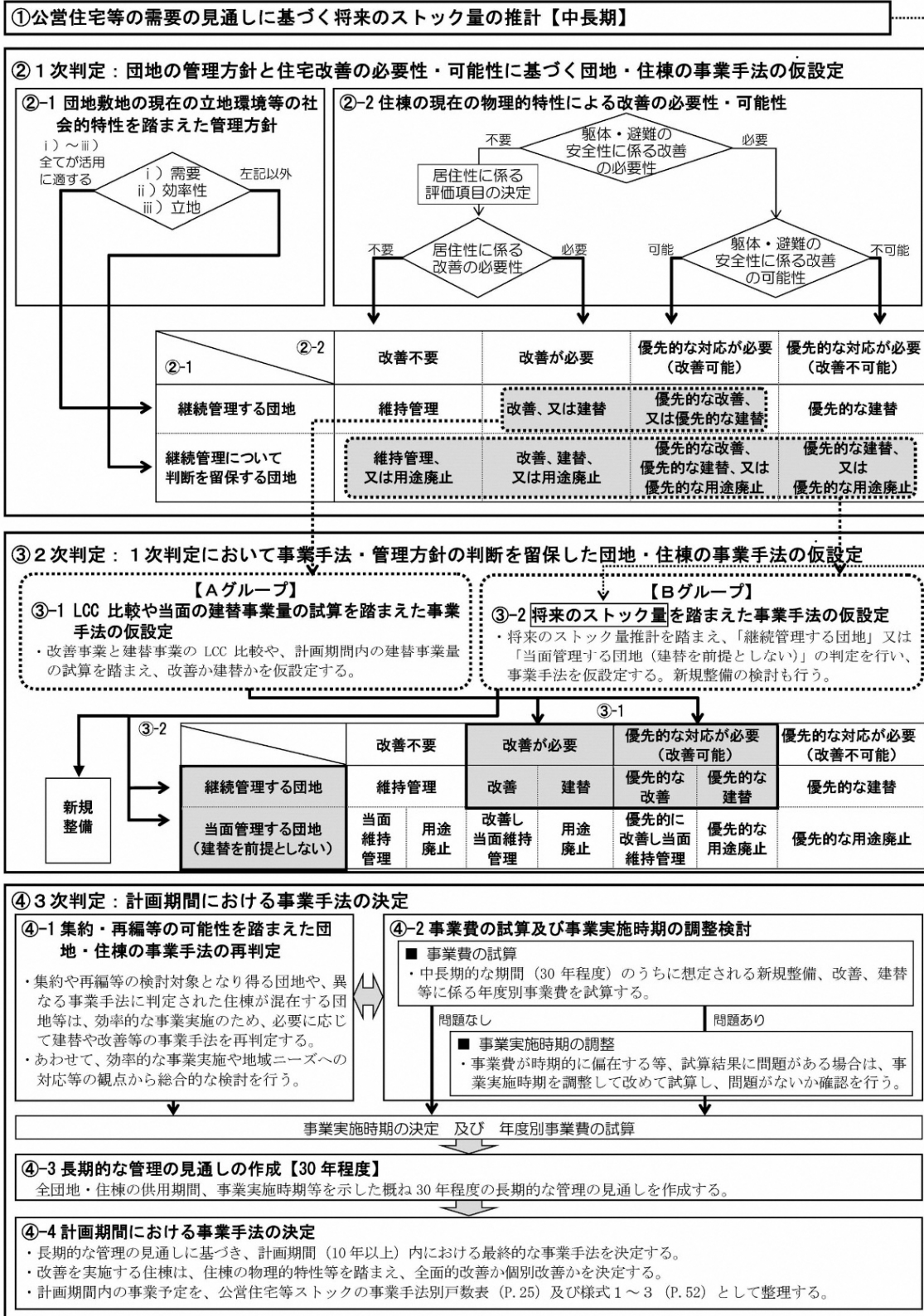
	2015 年 (H27)	2020 年 (R2)	2025 年 (R7)	2030 年 (R12)	2035 年 (R17)	2040 年 (R22)
著しい困窮年収未満の 世帯数推計(A)	4,977	4,739	4,530	4,266	3,948	3,698
上記のうち 公営借家の割合(B)	36.9%	36.9%	36.9%	36.9%	36.9%	36.9%
公営住宅のうち 市営住宅の割合(C)	38.0%	38.0%	38.0%	38.0%	38.0%	38.0%
公営住宅対象世帯数推計 =(A)×(B)	1,837	1,749	1,672	1,575	1,457	1,365
市営住宅必要戸数推計 =(A)×(B)×(C)	698	665	636	599	554	519
(参考)現計画	813	795	777	754	729	681

3. 事業手法の判定

(1) 選定フロー

公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）にある次の選定フローに基づき、団地、住棟の事業手法を選定する。なお、令和元年度末で用途廃止事業完了予定の浜団地については、判定を行う団地から除外する。

■事業手法の選定フロー



(2) 1 次判定

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

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。

現在の団地の a) 需要、b) 効率性、c) 立地 を評価し、原則として全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」、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団地」と仮設定する。

a) 需要

団地の需要について、空き家と応募の実績を評価する。

■需要を判定する項目と基準

空家率	令和元年 9 月末現在の空家率(政策空家含む)で判定する。 ・ 空家率が 20%未満の場合、需要があるとみなし「○」とする。 ・ 空家率が 20%以上の場合、需要がないとみなし「×」とする。
応募倍率	直近 5 年間の平均応募倍率で判定する。 ・ 平均応募倍率が 1.0 以上の場合、需要があるとみなし「○」とする。 ・ 平均応募倍率が 1.0 未満、または募集停止の場合、需要がないとみなし「×」とする。 ・ 募集実績がない団地は、判定の「対象外」とする。

b) 効率性

敷地の高度利用の可能性について、団地の敷地条件等を評価する。

■効率性を判定する項目と基準

敷地規模 ・形状	各団地が立地する敷地の規模と形状について判定する。 ・ 市所有の敷地面積が 1,000 ㎡以上の団地を「○」とする。 ・ 市所有の敷地面積が 1,000 ㎡未満の団地、もしくは借地の団地は「×」とする。 ・ また、上記面積が確保可能な場合においても、敷地が分散し 1,000 ㎡以上の一括利用が見込めない団地や、不整形地、傾斜地など利用困難な地形の団地は「×」とする。
用途地域	各団地が立地する用途地域について判定する。 ・ 容積率 200%未満、もしくは工業・工業専用地域に立地する団地を「×」とする。 ・ 上記以外の団地は「○」とする。

c) 立地

立地の優位性について、交通・生活の利便性、地域における必要性、自然災害に対する安全性などを評価する。

■立地を判定する項目と基準

利便性	公共交通機関からの距離、公益施設・教育施設の距離から、交通・生活利便性について判定する。 ・ 鉄道駅から 800m圏内の場合は「○」とする。 ・ バス停から 300m圏内の場合は「○」とする。 ・ 上記以外の場合は「×」とする。
災害危険区域等	災害危険区域及びその他法令等に基づき危険と認められる区域の内外により判定する。 ・ 敷地の全体もしくは一部が、建築基準法第 39 条の災害危険区域内、もしくは浸水想定区域内、もしくは土砂災害特別警戒区域内の場合は「×」とする。 ・ 上記以外の場合は「○」とする。

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

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。

評価については、まず、a) 躯体の安全性、b) 避難の安全性 の評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体・避難の安全性が確保されていない場合は、「優先的な対応が必要」と判定し、改善の可能性を判定する。

一方、躯体・避難の安全性が確保されている場合は、c) 居住性 の評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

a) 躯体の安全性

躯体の耐震性により評価する。

■躯体の安全性を判定する項目と基準

耐震性	躯体の耐震性の有無について判定する。 【新耐震基準に基づく設計・施工となる昭和 57 年度(1982 年度)以降に建設された住棟】 ・ 耐震性を有すると判断し「○」とする。 【昭和 56 年度(1981 年度)以前に建設された住棟】 ・ 耐震診断により耐震性が確認されたもの、もしくは耐震改修工事実施済みのものについては「○」とする。 ・ 耐震診断で耐震性に問題があると判断したもの、もしくは耐震診断未実施のものは「×」とする。
-----	---

b) 避難の安全性

二方向避難及び防火区画の確保の状況について評価する。なお、2 階以下の住棟については判定の対象から除外する。

■避難の安全性を判定する項目と基準

二方向 避難	安全に避難できる経路の確保状況により判定する。 ・ 通常使用する住戸玄関のほかに、バルコニー経由や固定式避難器具を使用して避難できる場合は、二方向避難が確保されているとして「○」とする。 ・ 上記以外の場合は「×」とする。
防火区画	防火区画の確保状況により判定する。 ・ 設計図書により防火区画の確保の状況を判断し、適切な場合は「○」とする。 ・ 上記以外の場合は「×」とする。

《安全性に係る改善の可能性》

上記 a)、b)において「×（優先的な対応が必要）」と判定したものについて、改善が可能か不可能かを判定する。

令和元年度末現在において、耐用年数の 1/2 以上経過しているものは改善不可能、経過していないものは改善可能とする。

c) 居住性

「住生活基本計画（全国計画）」や「公営住宅の整備」などの整備水準を踏まえ、住戸内外の居住性能を評価する。

■居住性を判定する項目と基準

住戸面積	居住面積水準にかかる住戸面積について判定する。 ・ 3 人世帯の最低居住面積水準である 40 m²以上が確保されている場合は「○」とする。 ・ 40 m²未満の場合は「×」とする。
省エネルギー	住戸の省エネルギー性能について判定する。 ・ 平成 4 年(1992 年)の新省エネ基準の施行以後に建設された住棟については、一定の省エネルギー性能を備えているものと判断し「○」とする。 ・ 上記以外は「×」とする。
高齢者対応	3 階建て以上の住棟におけるエレベーター設置状況を判定する。 ・ エレベーターが設置されている場合は「○」とする。 ・ 上記以外は「×」とする。
住戸内の設備状況	浴室の有無、便所の水洗化について判定する。 ・ 浴室が確保されている、かつ便所が水洗化されている場合は「○」とする。 ・ 上記以外の場合は「×」とする。

■ 1 次判定結果表（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判断）

団地 番号	団地名	竣工 年度	建設 年度	棟数	管理 戸数	構造	階数	a1 空家率	a2 応募 倍率	a) 需要 判定	b1 敷地	b2 用途 地域	b) 効率性 判定	c1 利便性	c2 災害危険 区域等	c) 立地 判定	① 判定結果
2	浮島	S53	S52	1	32	耐火	4	○	—	○	×	○	×	○	×	×	判断を留保
4	田中	S39	S39	3	9	簡耐	1	×	×	×	×	×	×	○	×	×	判断を留保
		S40	S40	2	7	簡耐	1										
		S41	S41	1	2	簡耐	1										
6	芥子谷	S45	S45	4	20	簡耐	2	×	×	×	○	○	○	×	×	×	判断を留保
		S46	S46	4	20	簡耐	2										
7	大迫	S37	S37	1	4	簡耐	1	○	×	×	○	○	○	○	○	○	判断を留保
		S39	S38	1	5	簡耐	1										
		S47	S47	4	21	簡耐	2										
		S48	S48	5	25	簡耐	2										
9	森日の出	S49	S49	4	26	簡耐	2	○	○	○	○	×	×	○	○	○	判断を留保
		S50	S50	3	21	簡耐	2										
		H1	H1	1	10	耐火	5										
		H2	H2	1	10	耐火	5										
10	白鳥	H8	H7	1	32	耐火	4	○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続管理
		H10	H9	1	28	耐火	4										
		H13	H11	1	32	耐火	4										
		H13	H11	1	20	耐火	4										
11	三宅	H25	H23	1	63	耐火	7	○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続管理
		H28	H28	1	75	耐火	8										
13	余部上	S50	S50	3	6	簡耐	2	×	—	×	×	○	×	×	×	×	判断を留保
14	加津良	S54	S54	1	6	簡耐	2	○	×	×	×	○	×	○	×	×	判断を留保
		S55	S55	2	14	簡耐	4										
		S56	S56	2	10	簡耐	4										
		S57	S57	2	8	簡耐	4										
15	上安	S33	S33	6	6	木造	1	×	×	×	×	○	×	○	○	○	判断を留保
		S35	S34	5	9	木造	1										
16	大野辺	S43	S43	2	8	簡耐	1	○	○	○	×	○	×	○	○	○	判断を留保
		S47	S47	1	6	簡耐	2										
		S51	S51	4	21	簡耐	2										
18	城北	S54	S54	1	16	耐火	4	○	○	○	×	○	×	○	×	×	判断を留保
19	倉谷	S59	S59	1	10	耐火	5	○	○	○	×	○	×	○	×	×	判断を留保
		S60	S60	1	8	耐火	4										
		S61	S61	1	10	耐火	5										
31	市場	S39	S38	1	4	簡耐	1	○	○	○	○	○	○	×	×	×	判断を留保
		H16	H16	1	25	耐火	5										
		H19	H18	1	33	耐火	7										
33	荒田	S50	S49	3	18	簡耐	2	○	×	×	○	○	○	×	○	×	判断を留保
		S52	S52	1	5	簡耐	2										
34	寿山	S57	S57	2	7	簡耐	2	○	×	×	○	○	○	○	○	○	判断を留保
		S58	S58	1	3	簡耐	2										
		H2	H2	2	24	耐火	3										
35	長浜	S39	S39	2	8	簡耐	1	×	×	×	×	○	×	○	×	×	判断を留保
		S40	S40	1	4	簡耐	1										
		S41	S41	2	8	簡耐	1										
		S42	S42	2	8	簡耐	1										
		S43	S43	1	4	簡耐	1										
		S44	S43	2	5	簡耐	1										
		S52	S52	2	9	簡耐	2										
		S55	S55	1	5	簡耐	2										
		S56	S56	2	6	簡耐	2										
36	福来	H15	H14	1	13	耐火	3	○	○	○	×	×	×	○	○	○	判断を留保
37	片山	S51	S50	5	23	簡耐	2	○	—	○	×	○	×	○	×	×	判断を留保
		S58	S58	3	7	簡耐	2										
38	片山南	S54	S53	2	10	簡耐	2	○	×	×	×	○	×	○	×	×	判断を留保
		S54	S54	2	6	簡耐	2										
		S55	S55	1	5	簡耐	2										
51	北浜	S44	S44	1	16	耐火	4	○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続管理
		S47	S47	1	28	耐火	4										
52	志高	S47	S47	2	4	簡耐	2	×	—	×	○	—	○	○	×	×	判断を留保
53	市場コ ミュニティ	H21	H21	1	2	準耐	2	○	—	○	×	○	×	×	×	×	判断を留保

■ 1 次判定結果表（②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の判断）

団地 番号	団地名	竣工 年度	建設 年度	耐用 年数	R1年度 未経過 年数	R1耐 用経過 年数	棟数	管理 戸数	a) 躯体の 安全性	b1 二方向 避難	b2 防火 区画	b) 避難の 安全性	a・b) 改善の 可能性	c1 住戸 面積	c2 省 エネ	c3 高齢者 対応	c4 住戸内 設備	c) 居住 性	② 判定結果
2	浮島	S53	S52	70	41	1/2	1	32	○	○	○	○	—	○	×	×	○	×	改善必要
4	田中	S39	S39	30	55	経過	3	9	×	—	○	○	不可能	×	×	—	×	×	優先対応(不)
		S40	S40	30	54	経過	2	7	×				不可能	×	×	—	×	×	
		S41	S41	30	53	経過	1	2	×				不可能	×	×	—	×	×	
6	芥子谷	S45	S45	45	49	経過	4	20	×	—	○	○	不可能	○	×	—	○	×	優先対応(不)
		S46	S46	45	48	経過	4	20	×				不可能	○	×	—	○	×	
7	大迫	S37	S37	30	57	経過	1	4	×	—	○	○	不可能	×	×	—	×	×	優先対応(不)
		S39	S38	30	55	経過	1	5	×				不可能	×	×	—	×	×	
		S47	S47	45	47	経過	4	21	×				不可能	○	×	—	○	×	
		S48	S48	45	46	経過	5	25	×				不可能	○	×	—	○	×	
9	森日の出	S49	S49	45	45	経過	4	26	×	—	○	○	不可能	○	×	—	○	×	優先対応(不)
		S50	S50	45	44	1/2	3	21	×				不可能	○	×	—	○	×	
		H1	H1	70	30	未	1	10	○				—	○	×	×	○	×	改善必要
		H2	H2	70	29	未	1	10	○				—	○	×	×	○	×	
10	白鳥	H8	H7	70	23	未	1	32	○	○	○	○	—	○	○	×	○	×	改善必要
		H10	H9	70	21	未	1	28	○				—	○	○	×	○	×	
		H13	H11	70	18	未	1	32	○				—	○	○	×	○	×	
		H13	H11	70	18	未	1	20	○				—	○	○	×	○	×	
11	三宅	H25	H23	70	6	未	1	63	○	○	○	○	—	○	○	○	○	○	改善不要
		H28	H28	70	3	未	1	75	○				—	○	○	○	○	○	
13	余部上	S50	S50	45	44	1/2	3	6	×	—	○	○	不可能	○	×	—	○	×	優先対応(不)
14	加津良	S54	S54	45	40	1/2	1	6	×	—	○	○	不可能	○	×	—	○	×	優先対応(不)
		S55	S55	45	39	1/2	2	14	×				不可能	○	×	—	○	×	
		S56	S56	45	38	1/2	2	10	×				不可能	○	×	—	○	×	
		S57	S57	45	37	1/2	2	8	○				—	○	×	—	○	×	改善必要
15	上安	S33	S33	30	61	経過	6	6	×	—	○	○	不可能	×	×	—	×	×	優先対応(不)
		S35	S34	30	59	経過	5	9	×				不可能	×	×	—	×	×	
16	大野辺	S43	S43	30	51	経過	2	8	×	—	○	○	不可能	×	×	—	×	×	優先対応(不)
		S47	S47	45	47	経過	1	6	×				不可能	○	×	—	○	×	
		S51	S51	45	43	1/2	4	21	×				不可能	○	×	—	○	×	
18	城北	S54	S54	70	40	1/2	1	16	○	○	○	○	—	○	×	×	○	×	改善必要
19	倉谷	S59	S59	70	35	1/2	1	10	○	○	○	○	—	○	×	×	○	×	改善必要
		S60	S60	70	34	未	1	8	○				—	○	×	×	○	×	
		S61	S61	70	33	未	1	10	○				—	○	×	×	○	×	
31	市場	S39	S38	30	55	経過	1	4	×	—	○	○	不可能	×	×	—	×	×	優先対応(不)
		H16	H16	70	15	未	1	25	○				—	○	○	○	○	○	改善不要
		H19	H18	70	12	未	1	33	○				—	○	○	○	○	○	
33	荒田	S50	S49	45	44	1/2	3	18	×	—	○	○	不可能	○	×	—	○	×	優先対応(不)
		S52	S52	45	42	1/2	1	5	×				不可能	○	×	—	○	×	
34	寿山	S57	S57	45	37	1/2	2	7	○	—	○	○	—	○	×	—	○	×	改善必要
		S58	S58	45	36	1/2	1	3	○				—	○	×	—	○	×	
		H2	H2	70	29	未	2	24	○				—	○	×	×	○	×	
35	長浜	S39	S39	30	55	経過	2	8	×	—	○	○	不可能	×	×	—	×	×	優先対応(不)
		S40	S40	30	54	経過	1	4	×				不可能	×	×	—	×	×	
		S41	S41	30	53	経過	2	8	×				不可能	○	×	—	×	×	
		S42	S42	30	52	経過	2	8	×				不可能	○	×	—	×	×	
		S43	S43	30	51	経過	1	4	×				不可能	×	×	—	×	×	
		S44	S43	30	50	経過	2	5	×				不可能	○	×	—	×	×	
		S52	S52	45	42	1/2	2	9	×				不可能	○	×	—	×	×	
		S55	S55	45	39	1/2	1	5	×				不可能	○	×	—	×	×	
		S56	S56	45	38	1/2	2	6	×				不可能	○	×	—	×	×	
		S58	S58	45	36	1/2	1	5	○				—	○	×	—	×	×	改善必要
36	福来	H15	H14	70	16	未	1	13	○	○	○	○	—	○	○	×	○	×	改善必要
37	片山	S51	S50	45	43	1/2	5	23	×	—	○	○	不可能	○	×	—	×	×	優先対応(不)
		S58	S58	45	36	1/2	3	7	○				—	○	×	—	○	×	改善必要
38	片山南	S54	S53	45	40	1/2	2	10	○	—	○	○	—	○	×	—	○	×	改善必要
		S54	S54	45	40	1/2	2	6	○				—	○	×	—	○	×	
		S55	S55	45	39	1/2	1	5	○				—	○	×	—	○	×	
51	北浜	S44	S44	70	50	1/2	1	16	×	○	○	○	不可能	×	×	×	○	×	優先対応(不)
		S47	S47	70	47	1/2	1	28	×				不可能	×	×	×	○	×	
52	志高	S47	S47	45	47	経過	2	4	×	—	○	○	不可能	○	×	—	○	×	優先対応(不)
53	市場コ ミュニティ	H21	H21	45	10	未	1	2	○	—	○	○	—	○	○	—	○	○	改善不要

③ 1次判定結果

①、②の判定結果から、1次判定による事業手法の仮設定を整理すると次のようになる。

■ 1次判定の結果

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
継続管理する団地	【維持管理】	【改善】、 又は【建替】	【優先的な改善】、 又は【優先的な建替】	【優先的な建替】
	三宅	白鳥		北浜
		Aグループ		
継続管理について判断を留保する団地	【維持管理】、 又は【用途廃止】	【改善】、【建替】、 又は【用途廃止】	【優先的な改善】、 【優先的な建替】、 又は【優先的な用途廃止】	【優先的な建替】、 又は 【優先的な用途廃止】
	市場(58戸) 市場コミュニティ	浮島 森日の出(20戸) 加津良(8戸) 城北 倉谷 寿山 長浜(5戸) 福来 片山(7戸) 片山南		田中 芥子谷 大迫 森日の出(47戸) 余部上 加津良(30戸) 上安 大野辺 市場(4戸) 荒田 長浜(57戸) 片山(23戸) 志高
	Bグループ			



A・Bグループは2次判定を実施	
Aグループ:LCC 比較や計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定 Bグループ:将来のストック量推計を踏まえ、継続管理か当面管理(建替を前提としない)かを仮設定	それ以外は3次判定に進む

(3) 2次判定

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・住棟を対象（A・Bグループ）に、次の2段階の検討から事業手法の仮設定を行う。

① ライフサイクルコスト（LCC）比較の試算を踏まえた事業手法の仮設定

Aグループの団地を対象として、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）を比較し、改善よりも建替を実施する方がLCCが縮減できる場合にのみ、事業手法を建替と仮設定する。

○対象団地（Aグループ）

白鳥

対象となる白鳥団地は、本計画最終年度である令和11（2029）年度末時点において、耐用年数の1/2に達しておらず、建替対象とはならないため「改善」と仮設定する。

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

次のBグループの団地を対象として、将来に必要なと考えられるストック量の推計を踏まえ、改善・建替とするか用途廃止とするかを仮設定する。

先に述べた本市の市営住宅の必要なストック量の推計では、長期の目標である令和31（2049）年には450～630戸の推計が示されていることから、最終的に約600戸とすることをひとつの目安として事業手法の仮設定を行う。

○対象団地（Bグループ）

【維持管理、又は用途廃止】	市場(58戸)、市場コミュニティ
【改善、建替、又は用途廃止】	浮島、森日の出(20戸)、加津良(8戸)、城北、倉谷、寿山、長浜(5戸)、福来、片山(7戸)、片山南
【優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止】	(該当なし)
【優先的な建替、又は優先的な用途廃止】	田中、芥子谷、大迫、森日の出(47戸)、余部上、加津良(30戸)、上安、大野辺、市場(4戸)荒田、長浜(57戸)、片山(23戸)、志高

判定については、次の3つの判定基準を用いて「維持管理・改善・建替」か「用途廃止」かの判定を行う。

■判定基準

【判定1】	1次判定①の需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用の優先度から、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない、将来用途廃止）」を判定する。 ・1次判定①の「○」の数が4つ以下＝優先度「低」＝当面管理する団地 ・1次判定①の「○」の数が5つ以上＝優先度「高」＝継続管理する団地
【判定2】	将来的には、市営住宅の借地の解消を図っていくことから、借地の団地については「用途廃止」とする。

【判定 3】	【判定 1】で当面管理かつ【判定 2】の借地を含まない団地のうち、耐火・準耐火構造の建物で1次判定の需要が高い団地については将来的にも団地としての活用が求められるため「用途廃止」ではなく「継続管理」＝維持管理もしくは改善とする。
--------	--

上記の判定結果は次の通りであり、用途廃止に位置づけられた団地が全て用途廃止されると約 320 戸が廃止されることになる。

団地番号	団地名	竣工年度	建設年度	棟数	管理戸数	構造	階数	1次判定①の○の数	【判定1】結果	借地の有無	【判定2】結果	耐火の有無	需要の有無	【判定3】結果	2次判定結果
2	浮島	S53	S52	1	32	耐火	4	3	当面管理 (将来廃止)	無	判定1による	○	○	維持に変更	改善し当面維持管理
4	田中	S39 S40 S41	S39 S40 S41	3 2 1	9 7 2	簡耐 簡耐 簡耐	1 1 1	1	当面管理 (将来廃止)	有	用途廃止	—	—	—	優先的な用途廃止
6	芥子谷	S45 S46	S45 S46	4 4	20 20	簡耐 簡耐	2 2	2	当面管理 (将来廃止)	無	判定1による	X	X	判定1、2による	優先的な用途廃止
7	大迫	S37 S39 S47 S48	S37 S38 S47 S48	1 1 4 5	4 5 21 25	簡耐 簡耐 簡耐 簡耐	1 1 2 2	5	継続管理	無	判定1による	—	—	—	優先的な建替
9	森日の出	S49 S50 H1 H2	S49 S50 H1 H2	4 3 1 1	26 21 10 10	簡耐 簡耐 耐火 耐火	2 2 5 5	5	継続管理	無	判定1による	— ○	○ ○	判定1、2による 維持に変更	優先的な建替 改善し当面維持管理
13	余部上	S50	S50	3	6	簡耐	2	1	当面管理 (将来廃止)	無	判定1による	X	X	判定1、2による	優先的な用途廃止
14	加津良	S54 S55 S56 S57	S54 S55 S56 S57	1 2 2 2	6 14 10 8	簡耐 簡耐 簡耐 簡耐	2 4 4 4	3	当面管理 (将来廃止)	有	用途廃止	—	—	—	優先的な用途廃止 用途廃止
15	上安	S33 S35	S33 S34	6 5	6 9	木造 木造	1 1	3	当面管理 (将来廃止)	有	用途廃止	—	—	—	優先的な用途廃止
16	大野辺	S43 S47 S51	S43 S47 S51	2 1 4	8 6 21	簡耐 簡耐 簡耐	1 2 2	5	継続管理	有	用途廃止	—	—	—	優先的な用途廃止
18	城北	S54	S54	1	16	耐火	4	4	当面管理 (将来廃止)	無	判定1による	○	○	維持に変更	改善し当面維持管理
19	倉谷	S59 S60 S61	S59 S60 S61	1 1 1	10 8 10	耐火 耐火 耐火	5 4 5	4	当面管理 (将来廃止)	有	用途廃止	—	—	—	用途廃止
31	市場	S39 H16 H19	S38 H16 H18	1 1 1	4 25 33	簡耐 耐火 耐火	1 5 7	4 4	当面管理 (将来廃止)	無 無	判定1による 判定1による	X ○	○ ○	判定1、2による 維持に変更	優先的な用途廃止 維持管理
33	荒田	S50 S52	S49 S52	3 1	18 5	簡耐 簡耐	2 2	4	当面管理 (将来廃止)	無	判定1による	—	—	—	優先的な用途廃止
34	寿山	S57 S58 H2	S57 S58 H2	2 1 2	7 3 24	簡耐 簡耐 耐火	2 2 3	5	継続管理	無	判定1による	—	—	—	改善
35	長浜	S39 S40 S41 S42 S43 S44 S52 S55 S56 S58	S39 S40 S41 S42 S43 S43 S52 S55 S56 S58	2 1 2 2 1 2 2 1 2 2 1	8 4 8 8 4 5 9 5 6 5	簡耐 簡耐 簡耐 簡耐 簡耐 簡耐 簡耐 簡耐 簡耐 簡耐 簡耐	1 1 1 1 1 2 2 2 2 2 2	2	当面管理 (将来廃止)	有	用途廃止	—	—	—	優先的な用途廃止 用途廃止
36	福来	H15	H14	1	13	耐火	3	4	当面管理 (将来廃止)	無	判定1による	○	○	維持に変更	改善し当面維持管理
37	片山	S51 S58	S50 S58	5 3	23 7	簡耐 簡耐	2 2	3	当面管理 (将来廃止)	有	用途廃止	—	—	—	優先的な用途廃止 用途廃止
38	片山南	S54 S54 S55	S53 S54 S55	2 2 1	10 6 5	簡耐 簡耐 簡耐	2 2 2	3	当面管理 (将来廃止)	有	用途廃止	—	—	—	用途廃止
52	志高	S47	S47	2	4	簡耐	2	2	当面管理 (将来廃止)	無	判定1による	X	○	判定1、2による	優先的な用途廃止
53	市場コミュニ ニティ	H21	H21	1	2	準耐	2	2	当面管理 (将来廃止)	無	判定1による	○	○	維持に変更	維持管理

③ 事業手法の仮設定（２次判定）

１・２次判定の結果を整理すると次のようになる。

表中のすべてのストックについて、引き続き３次判定を実施する。

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理 する団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	(該当なし)	森日の出(20 戸)、 寿山	(該当なし)	北浜
		建替	優先的な建替	大迫、森日の出(47 戸)
		(該当なし)	(該当なし)	
当面管理 する団地 (建替を 前提と しない)	当面維持管理	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止
	市場(58 戸)、市場 コミュニティ	浮島、城北、福来	(該当なし)	田中、芥子谷、余部 上、加津良(30 戸)、 上安、大野辺、市場 (4 戸)、荒田、長浜 (57 戸)、片山(23 戸)、志高
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	
	(該当なし)	加津良(8 戸)、倉 谷、長浜(5 戸)、片 山(7 戸)、片山南	(該当なし)	

(4) 3次判定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえ、住宅・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討し、計画期間内に実施する事業手法を決定する。

① 団地単位での個別の状況に関する検討

耐用年限が過ぎた・もしくは迫っている団地や、借地であっても活用可能性の高い団地、既に建替計画が進行している団地について、効率的な事業実施のため、判定の見直しを検討する。

【検討内容】

- ・大迫団地・森日の出団地（47戸）については、耐用年限を過ぎた・あるいは間近に迫っているため、用途廃止とする。
- ・倉谷団地は耐火建築物で需要も高く、借地を有しているがその費用負担も大きくないため、改善して維持管理に位置づけ、借地の解消については今後の需要動向を見ながら検討するものとする。
- ・長浜団地は、既に建替計画が進行中であることから建替に位置づける。

② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

2次判定と上記3次判定①の検討を踏まえ、国土交通省が指針とあわせて配布した「長期的な管理の見直し」プログラムを用いて大まかな事業費の試算と事業実施時期の把握を行った。

事業内容は2次判定と上記3次判定①の検討を踏まえた事業内容とし、改善については長寿命化型改善のみを設定した。また建替による新設単価については現計画で設定している単価とした他はプログラムの初期値をそのまま用いて算出したところ、30年間で概ね23.2億円の事業費が算出された。

このため、2次判定と上記3次判定①で設定した事業内容は概ね実行可能な事業規模に収まる計画となっていると判断されるが、当面の厳しい財政状況を踏まえ、改善・建替については次期計画以降で扱うものとし、今回の計画においては、維持管理に位置づけたRC造の団地の一部の長寿命化型の改善と用途廃止のみ位置づける。

③ 長期的な管理の見通しの検討

舞鶴市の公共施設については、第1期舞鶴市公共施設再生実施計画により、第1期（2016～2025）までに用途廃止する施設と、第2期以降に用途廃止する団地を定めている。

これらの位置づけも踏まえつつ、耐用年数や必要戸数等を勘案し、今回の10年間で用途廃止を行う団地と次期以降で用途廃止・建替を行う団地とに振り分けを行うものとする。

ただし、この長期的な管理の見通しは、今後、社会情勢の変化、事業の進捗状況に基づき随時見直すものとする。

④ 計画期間における事業手法の決定

③で位置づけた実施時期の振り分けと、これを踏まえて今回の10年間における事業内容を3次判定結果としてとりまとめると次のようになる。

団地番号	団地名	竣工年度	建設年度	棟数	管理戸数	構造	階数	1次判定			2次判定			3次判定		
								①判定結果	②判定結果	1次最終	Aグループ	Bグループ	2次最終	個別状況	再生計画	判定結果 (前期10年)
2	浮島	S53	S52	1	32	耐火	4	判断を留保	改善必要	【改善】【建替】 又は【用途廃止】		改善し 当面維持管理	改善			維持管理 (改善)
4	田中	S39	S39	3	9	簡耐	1	判断を留保	優先対応(不)	【優先的な建替】 又は【優先的な用途廃止】		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		1期	用途廃止
		S40	S40	2	7	簡耐	1									
		S41	S41	1	2	簡耐	1									
6	芥子谷	S45	S45	4	20	簡耐	2	判断を留保	優先対応(不)	【優先的な建替】 又は【優先的な用途廃止】		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		1期	用途廃止
		S46	S46	4	20	簡耐	2									
7	大迫	S37	S37	1	4	簡耐	1	判断を留保	優先対応(不)	【優先的な建替】 又は【優先的な用途廃止】		優先的な建替	優先的な建替	耐用年数 超過	1期	次期計画以降で用途廃止
		S39	S38	1	5	簡耐	1									
		S47	S47	4	21	簡耐	2									
		S48	S48	5	25	簡耐	2									
9	森日の出	S49	S49	4	26	簡耐	2	判断を留保	優先対応(不)	【優先的な建替】 又は【優先的な用途廃止】		優先的な建替	優先的な建替	耐用年数 迫る		次期計画以降で用途廃止
		S50	S50	3	21	簡耐	2									
		H1	H1	1	10	耐火	5									
10	白鳥	H2	H2	1	10	耐火	5	継続管理	改善必要	【改善】 又は【用途廃止】	改善	改善し 当面維持管理	改善			維持管理 (改善)
		H8	H7	1	32	耐火	4									
		H10	H9	1	28	耐火	4									
		H13	H11	1	32	耐火	4									
		H13	H11	1	20	耐火	4									
11	三宅	H25	H23	1	63	耐火	7	継続管理	改善不要	【維持管理】			維持管理			維持管理
		H28	H28	1	75	耐火	8									
13	余部上	S50	S50	3	6	簡耐	2	判断を留保	優先対応(不)	【優先的な建替】 又は【優先的な用途廃止】		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		2期以降	次期計画以降で用途廃止
14	加津良	S54	S54	1	6	簡耐	2	判断を留保	優先対応(不)	【優先的な建替】 又は【優先的な用途廃止】		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		2期以降	用途廃止
		S55	S55	2	14	簡耐	4									
		S56	S56	2	10	簡耐	4									
15	上安	S57	S57	2	8	簡耐	4	判断を留保	改善必要	【改善】【建替】 又は【用途廃止】		用途廃止	用途廃止			
		S33	S33	6	6	木造	1									
16	大野辺	S35	S34	5	9	木造	1	判断を留保	優先対応(不)	【優先的な建替】 又は【優先的な用途廃止】		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		1期	用途廃止 (簡二は次期計画以降で用途廃止)
		S43	S43	2	8	簡耐	1									
		S47	S47	1	6	簡耐	2									
18	城北	S51	S51	4	21	簡耐	2	判断を留保	優先対応(不)	【優先的な建替】 又は【優先的な用途廃止】		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		1期	用途廃止
		S54	S54	1	16	耐火	4									
19	倉谷	S59	S59	1	10	耐火	5	判断を留保	改善必要	【改善】【建替】 又は【用途廃止】		改善し 当面維持管理	改善			維持管理 (改善)
		S60	S60	1	8	耐火	4									
		S61	S61	1	10	耐火	5									
31	市場	S59	S59	1	10	耐火	5	判断を留保	改善必要	【改善】【建替】 又は【用途廃止】		改善し 当面維持管理	改善			維持管理 (改善)
		S39	S38	1	4	簡耐	1									
		H16	H16	1	25	耐火	5									
33	荒田	H19	H18	1	33	耐火	7	判断を留保	改善不要	【維持管理】又は【用途廃止】		維持管理	維持管理			維持管理 (改善)
		S50	S49	3	18	簡耐	2									
		S52	S52	1	5	簡耐	2									
34	寿山	S57	S57	2	7	簡耐	2	判断を留保	改善必要	【改善】【建替】 又は【用途廃止】		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		2期以降	次期計画以降で用途廃止
		S58	S58	1	3	簡耐	2									
		H2	H2	2	24	耐火	3									
35	長浜	S39	S39	2	8	簡耐	1	判断を留保	優先対応(不)	【優先的な建替】 又は【優先的な用途廃止】		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	建替計画 が進行中		建替 (簡平37戸は用途廃止)
		S40	S40	1	4	簡耐	1									
		S41	S41	2	8	簡耐	1									
		S42	S42	2	8	簡耐	1									
		S43	S43	1	4	簡耐	1									
		S44	S43	2	5	簡耐	1									
		S52	S52	2	9	簡耐	2									
		S55	S55	1	5	簡耐	2									
		S56	S56	2	6	簡耐	2									
36	福来	S58	S58	1	5	簡耐	2	判断を留保	改善必要	【改善】【建替】 又は【用途廃止】		改善し 当面維持管理	改善			維持管理 (改善)
		H15	H14	1	13	耐火	3									
37	片山	S39	S39	2	8	簡耐	1	判断を留保	優先対応(不)	【優先的な建替】 又は【優先的な用途廃止】		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		2期以降	次期計画以降で用途廃止
		S51	S50	5	23	簡耐	2									
38	片山南	S58	S58	3	7	簡耐	2	判断を留保	改善必要	【改善】【建替】 又は【用途廃止】		用途廃止	用途廃止		2期以降	次期計画以降で用途廃止
		S54	S53	2	10	簡耐	2									
51	北浜	S54	S54	2	6	簡耐	2	判断を留保	改善必要	【改善】【建替】 又は【用途廃止】		用途廃止	用途廃止		2期以降	次期計画以降で用途廃止
		S55	S55	1	5	簡耐	2									
52	志高	S44	S44	1	16	耐火	4	継続管理	優先対応(不)	優先的な建替		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止			建替
		S47	S47	1	28	耐火	4									
53	市場コミュ ニティ	S47	S47	1	28	耐火	4	判断を留保	改善不要	【維持管理】又は【用途廃止】		維持管理	維持管理			維持管理
		H21	H21	1	2	準耐	2									

The map illustrates the Sagami River basin, a major water system in Sagami Prefecture. The river is shown in blue, flowing from the north towards the Sagami Bay. It is surrounded by a network of roads (red and black lines) and green spaces. The map is annotated with 26 numbered points corresponding to the tributaries listed in the legend. The legend is divided into two sections: '市営住宅' (Municipal Housing) and '府営住宅' (Prefectural Housing). The '市営住宅' section lists 12 locations, and the '府営住宅' section lists 15 locations. An inset map in the bottom right corner shows the location of Sagami Prefecture within Japan, with the number 26 indicating its position.

市営住宅 (Municipal Housing)

- 1 市宮住宅
- 2 市宮住宅
- 3 市宮住宅
- 4 市宮住宅
- 5 市宮住宅
- 6 市宮住宅
- 7 市宮住宅
- 8 市宮住宅
- 9 市宮住宅
- 10 市宮住宅
- 11 市宮住宅
- 12 市宮住宅

府営住宅 (Prefectural Housing)

- 1 府宮住宅
- 2 府宮住宅
- 3 府宮住宅
- 4 府宮住宅
- 5 府宮住宅
- 6 府宮住宅
- 7 府宮住宅
- 8 府宮住宅
- 9 府宮住宅
- 10 府宮住宅
- 11 府宮住宅
- 12 府宮住宅
- 13 府宮住宅
- 14 府宮住宅
- 15 府宮住宅

第6章 実施方針の設定

1. 点検の実施方針

本市では、市が管理する公営住宅の整備・管理データを住棟別で把握し、舞鶴市営住宅団地カルテとしてデータベース化している。今後は修繕・改善工事履歴と合せて、随時データの更新を行いながらストックの状態を把握する。

日常的な維持管理に関しては、保守点検及び定期点検を実施し、状況に応じた予防保全的な維持管理を図る。

2. 計画修繕の実施方針

維持管理の判定とした公営住宅の内、建設後の経過年数が浅く本計画の計画期間内に耐用年限の2分の1を経過しない住宅については修繕対応を行う。

修繕対応では、標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、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・向上を図り、公営住宅を長期的に活用していく。

3. 改善事業の実施方針

公営住宅等ストックに関して、住棟の状況に応じて、次の4種類の改善事業を必要性・効果を考慮しつつ事業を行う。

■居住性向上型

今後も引き続き活用を図るストックについて、住戸や住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

■福祉対応型

今後も引き続き活用を図るストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸や共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

■安全性確保型

耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等によって躯体の安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう、避難設備や経路の整備・確保を行う。また、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。

■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、耐久性の向上や、躯体への影響の軽減を行うほか、日頃の維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

4. 建替事業の実施方針

本市では、老朽化した公営住宅の建替え等により、住宅及び住環境の「質」を向上させ、地域の特性を生かした、多様な住宅・住環境づくりを推進し、豊かで安全な住まい・まちづくりを実現する。

建替事業では、地域の実情に応じた適切なセーフティネットを構築するため、老朽化した市営住宅を整備（建替）し、真に住宅に困窮している住民の居住安定を図る。

建替事業を行う際には、現存地での建替を原則とするが、コンパクトシティの推進に寄与する観点から、建替時点での他の公有地・公共施設の状況も含めた総合的な判断を行い、コスト・立地条件・制約条件等を勘案した上で最適地での建替を行う。

建替事業にあたっては、需要の高い2Kを中心とした住宅とし、戻り入居に際しては家賃滞納の解消を図るとともに、市営住宅の趣旨を踏まえた適正な入居を進める。

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

1. 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 舞鶴市

住宅の区分： ☒ 公営住宅 ☐ 特定公共賃貸住宅 ☐ 地産賃貸住宅 ☐ 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	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
浮島	1	32	RC造	S52		R9									外壁 屋根改修 (長寿命)		2,620		
森日の出	8	10	RC造	H1		R10										外壁 屋根改修 (長寿命)	754		
森日の出	9	10	RC造	H2		R10										外壁 屋根改修 (長寿命)	737		
白鳥	1	32	RC造	H7		R3			外壁改修 (長寿命)								3,169		
白鳥	2	28	RC造	H9		R3			外壁改修 (長寿命)								2,878		
白鳥	3	32	RC造	H11		R3				外壁改修 (長寿命)							3,446		
白鳥	4	20	RC造	H11		R3					外壁改修 (長寿命)						2,056		
城北	1	16	RC造	S54		R8								外壁 屋根改修 (長寿命)			1,281		
倉谷	1	10	RC造	S59		R9									外壁 屋根改修 (長寿命)		897		
倉谷	2	8	RC造	S60		R9									外壁 屋根改修 (長寿命)		709		
倉谷	3	10	RC造	S61		R9									外壁 屋根改修 (長寿命)		893		
市場	2	25	RC造	H16		R7							外壁 屋根改修 (長寿命)				2,517		
市場	3	33	RC造	H18		R7							外壁 屋根改修 (長寿命)				3,073		
寿山	1	24	RC造	H2		R3			外壁改修 (長寿命)								1,769		
福来	1	13	RC造	H14		R7							外壁改修 (長寿命)				1,391		

2. 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：		舞鶴市							
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		新規又は建 替整備予定 年度	LCG (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
長浜	11	5	簡耐	S52	R2		R10-R11	99,071	
長浜	12	4	簡耐	S52	R2		R10-R11	79,257	
長浜	13	5	簡耐	S55	R2		R10-R11	99,071	
長浜	14	3	簡耐	S56	R2		R10-R11	59,443	
長浜	15	3	簡耐	S56	R2		R10-R11	59,443	
長浜	16	5	簡耐	S58	R2		R10-R11	99,071	
北浜	1	16	中耐	S44	R2		R5-R6	298,111	
北浜	2	28	中耐	S47	R2		R5-R6	554,799	

3. 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

【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：舞鶴市

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	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
					該当なし											

参考資料

1. 「舞鶴市公営住宅等長寿命化計画策定に係る市営住宅等のあり方懇話会」について

舞鶴市公営住宅等長寿命化計画市営住宅のあり方懇話会 委員名簿

座 長	学識経験者	
	尾上 亮介	舞鶴工業高等専門学校 教授
	舞鶴市市営住宅等入居者選考委員会	
副座長	保田 信三	市民代表
	山田 潔	市民代表
	鈴木 孝子	市民代表
	深田 信子	市民代表
	舞鶴市役所	
事務局	有吉 央顕	政策推進部長
	西嶋 久勝	市民文化環境部長
	藤澤 努	福祉部長
	矢谷 明也	建設部長
事務局	舞鶴市建設部都市計画課	

(敬称略)

舞鶴市公営住宅等長寿命化計画策定に係る市営住宅等のあり方懇話会

開 催 経 過

第1回懇話会

令和元年8月7日（水）

- ・ 座長、副座長選出
- ・ 公共施設のあり方の見直しについて
- ・ 市営住宅の制度について
- ・ 市営住宅等の現状について

第2回懇話会

令和元年10月24日（木）

- ・ 長寿命化計画の見直し（案）について

第3回懇話会

令和元年11月21日（木）

- ・ 市営住宅の必要戸数について
- ・ 長寿命化計画の見直し（案）について

第4回懇話会

令和2年1月16日（木）

- ・ 統廃合計画について
- ・ 第2期長寿命化計画（素案）について

舞鶴市公営住宅等長寿命化計画策定に係る市営住宅等のあり方懇話会の意見のまとめ

1. 背景・経緯

舞鶴市公共施設の現状・課題

- ①集中する改修・建替時期
- ②社会構造の変化⇒市民ニーズの変化
【人口減少・少子高齢化・単身世帯化等】
- ③維持管理コストの増加と運営コストの削減
- ④防災力の向上 等

公共施設のあり方・再生の方向性

- ①公共施設再生基本計画(H26策定)
↓
(H26 ⇒ R27)
- ②公共施設再生実施計画(H27策定)
(H28 ⇒ R27)

再生

市営住宅等のあり方・再生の方向性 (将来を見据えた長寿命化計画)

- ☆第1期計画(終了) (H26～R1)
- ☆第2期計画 (R2～R11)
- ☆第3期計画 (R12～R21)

2. 市営住宅等に係る現状と課題

①現状の課題

- ①入居応募倍率の低下と応募のない住宅の対応
 - ☆住宅の潜在需要
 - ☆市民ニーズと隔たり
 - ☆募集の周知方法
- ②入居応募倍率が高い単身世帯世帯入居可能住宅の不足
 - ☆単身世帯化の進行
 - ☆単身者の入居可能な住宅戸数の不足
- ③長浜・北浜団地の建替事業による入居対策
 - ☆住替えの推進、単身者用・子育て支援住宅の供給
- ④民間借地の解消
 - ☆運営経費の削減
- ⑤違法・迷惑駐車への対応
 - ☆団地内に駐車場用地を確保(一部住棟の除却等)
- ⑥耐震化対策
 - ☆昭和56年5月以前建設住宅の耐震化対策

②将来予測(社会構造の変化)に基づく課題

- ①将来の適正な管理戸数をふまえた団地集約化の実施
 - ☆人口減少社会により、管理戸数に経年とともに余剰が発生
☆916戸(H30) ⇒ 519戸(R22) 【推計値】
 - ☆統廃合や用途廃止による集約化
- ②必要とされる住宅戸数を将来にわたり維持
 - ☆建替えと長寿命化の維持管理により必要戸数を維持
 - ☆市民ニーズで求められる住宅の提供

3. 長寿命化計画の取組みの基本的な方向性

①将来予測を踏まえた団地集約化基本方針

- ①借地のない団地
 - ☆経費節減
- ②立地条件の良い団地
 - ☆利便性(病院・学校・交通機関・商業施設等)
 - ☆安全な土地
- ③敷地に余裕のある団地
 - ☆駐車場や公園等の住環境整備が可能な敷地
- ④耐用年数を考慮した集約化
 - ☆運営経費の削減
- ⑤地域改善向住宅の建設経緯をふまえた集約化

○将来推計による団地集約化の方向性 R2→R31

第2期計画 (R2～R11) 【916戸⇒722戸】

- ☆統廃合(木造) ⇒ 上安(15)
- 田中(18)・市場(簡平4)・長浜(簡平37)・大迫(9)・大野辺(簡平8)
- (簡二) ⇒ 芥子谷(40)・加津良(38)・志高(4)
- (簡火) ⇒ 浜(21)
- ☆建替(順不同)
- 長浜(簡二25)
- 北浜(簡火44)
- ※長浜(簡平37)分含む



第3期計画 (R12～R21) 【722戸⇒522戸】

- ☆統廃合(簡二) ⇒ 大迫(46)・余部上(6)・森日の出(47)・荒田(23)・片山(30)・片山南(21)
- 大野辺(27)

②将来の適正管理に向けた住宅施策の展開

- ①市営住宅の団地再配置(集約化)
 - ☆管理戸数の縮小
- ②集約化に向けた住替促進(住替事業の拡大)
 - ☆他団地への住替えの促進(統廃合・用途廃止)
- ③市営住宅の入居要件の緩和
 - ☆単身世帯世帯の応募可能住宅の要件(床面積の制約)を緩和
 - ☆募集対象者の制限(市外からの入居)を緩和
 - ☆子育て世帯等の優先入居枠の設定
- ④募集方法の見直し
 - ☆周知方法、情報提供(見学会を含む)
 - ☆前回申込者への募集案内
 - ☆申込者へのアンケート実施等
- ⑤計画の定期的な見直し