

第2期舞鶴市公営住宅等長寿命化計画

令和2年3月
(令和7年4月改定)
舞鶴市

目次

第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的	3
1 計画の背景と目的	3
(1)公営住宅等長寿命化計画の背景と目的	3
(2)計画期間.....	4
(3)計画の位置付け.....	4
第2章 本市の現状と公営住宅等の状況	5
1 人口・世帯の動向.....	5
(1)人口・世帯数の推計	5
(2)年齢階層別人口の推移.....	6
(3)高齢者世帯等の推移	6
(4)子育て世帯の推移	7
(5)外国人人口の推移	8
(6)要介護(要支援)認定者の状況.....	9
2 住宅ストックの状況.....	10
(1)住宅総数及び空き家率.....	10
(2)住宅の所有の関係別専用住宅割合の状況.....	10
(3)新設住宅着工戸数の推移	11
(4)民営借家の状況.....	12
(5)高齢者等のための設備と省エネルギー設備等の導入状況	13
(6)住宅の居住面積水準の状況	14
3 公営住宅等の状況の把握・整理	15
(1)公営住宅等の位置図	15
(2)府営住宅の状況.....	16
(3)市営住宅の状況.....	17
(4)入居者の収入状況	22
(5)世帯主の年齢構成	23
(6)入居世帯の人員構成	24
(7)高齢者世帯の状況	25
(8)市営住宅の入居申込、募集の実施状況.....	26
第3章 公営住宅等長寿命化に関する基本方針	27
1 公営住宅の課題	27
(1)耐用年数と長寿命化に向けた維持管理.....	27
(2)高齢化、身体の状態に合わせた居住改善	27
(3)現代の生活様式に合った居住設備の更新	27
(4)住宅確保要配慮者への適切な住宅供給	27
(5)激甚化する自然災害への対応	27

2 長寿命化に関する基本方針.....	28
(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.....	28
(2)改善事業の実施による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..	28
(3)公営住宅の安全・安心の確保に関する方針	28
3 公営住宅の整備水準.....	29
第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	31
1 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【中長期】.....	31
(1)特定のニーズを有する世帯数の推計.....	32
(2)公営住宅の将来ストック量の推計.....	33
2 1次判定.....	34
3 2次判定	41
4 3次判定	45
第5章 公営住宅等長寿命化計画における実施方針	51
1 公営住宅の長寿命化に向けた実施方針	51
2 点検の実施方針	51
(1)定期点検の実施方針	51
(2)日常点検の実施方針	51
3 計画修繕の実施方針.....	52
(1)計画修繕の実施方針	52
(2)修繕対象住棟	52
4 改善事業の実施方針.....	57
5 建替事業の実施方針.....	59

第 1 章 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的

1 計画の背景と目的

(1) 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的

■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、令和元年度に「第 2 期舞鶴市公営住宅等長寿命化計画」を策定しました。

その後、市営住宅等を取り巻く社会情勢の変化に加え、令和 3 年 3 月には住生活基本計画（全国計画）が改定され、同年 10 月に「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」が公開され、将来の公営住宅の需要推計が可能となり、公営住宅の長期的な見通しによる効果的な事業計画の策定が可能となりました。

また、本市においても、令和 5 年 7 月に第 7 次舞鶴市総合計画後期実行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、計画の中間年にあたり本計画の改定を行うものです。

■目的

本市では、昭和 50 年以前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ます。

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り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します。

(2)計画期間

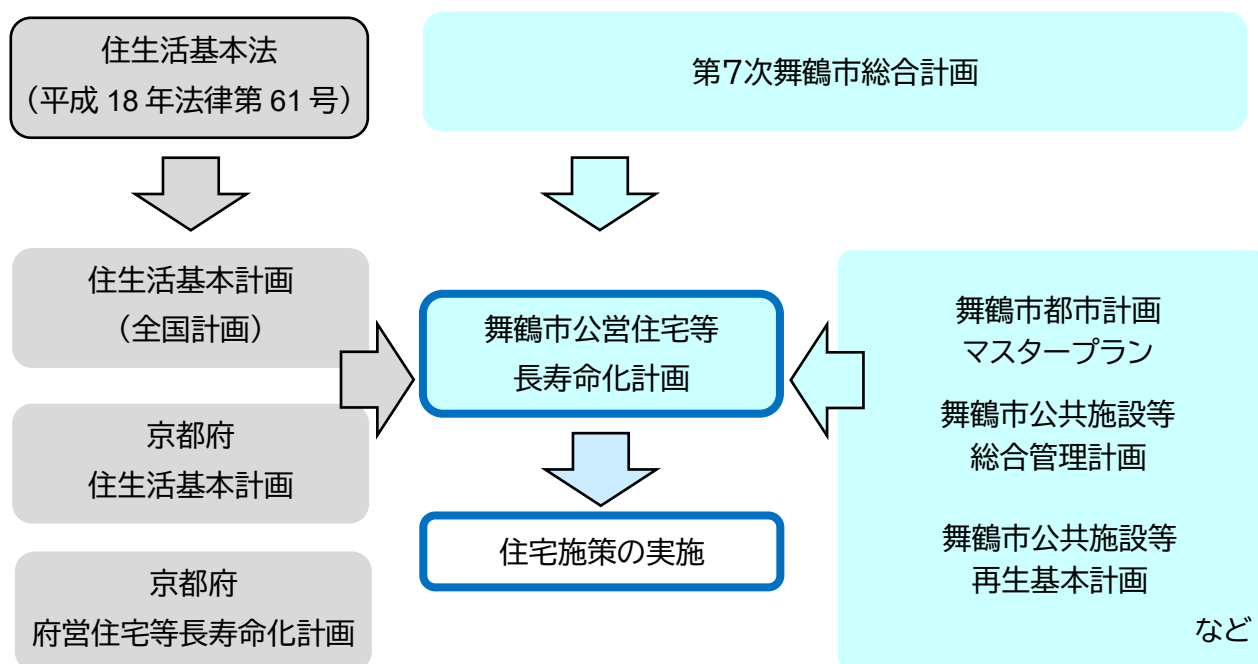
本計画は、令和2年度から令和11年度までの10年間を計画期間とします。

また、社会情勢の変化、国や京都府の住宅施策の動向及び事業の進捗状況等に応じて本計画を見直します。

年度	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年
長寿命化計画 公営住宅等										
	令和2年度～令和11年度									

(3)計画の位置付け

本計画は、「舞鶴市公共施設等総合管理計画」等の関連計画と整合を図るとともに、改定指針に基づき、公営住宅の長寿命化とライフサイクルコストの縮減に向けて計画的に取り組むための計画として策定します。



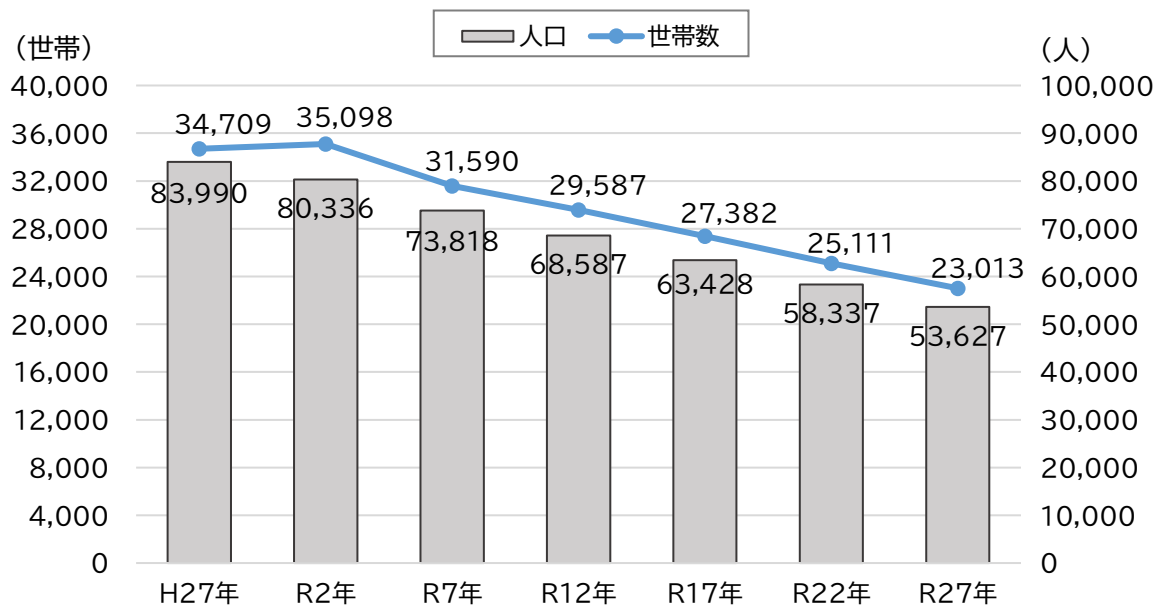
第2章 本市の現状と公営住宅等の状況

1 人口・世帯の動向

(1) 人口・世帯数の推計

令和 2 年の国勢調査によると、人口については、80,336 人となっており、平成 27 年より 3,654 人減少しています。今後も減少していくと考えられます。

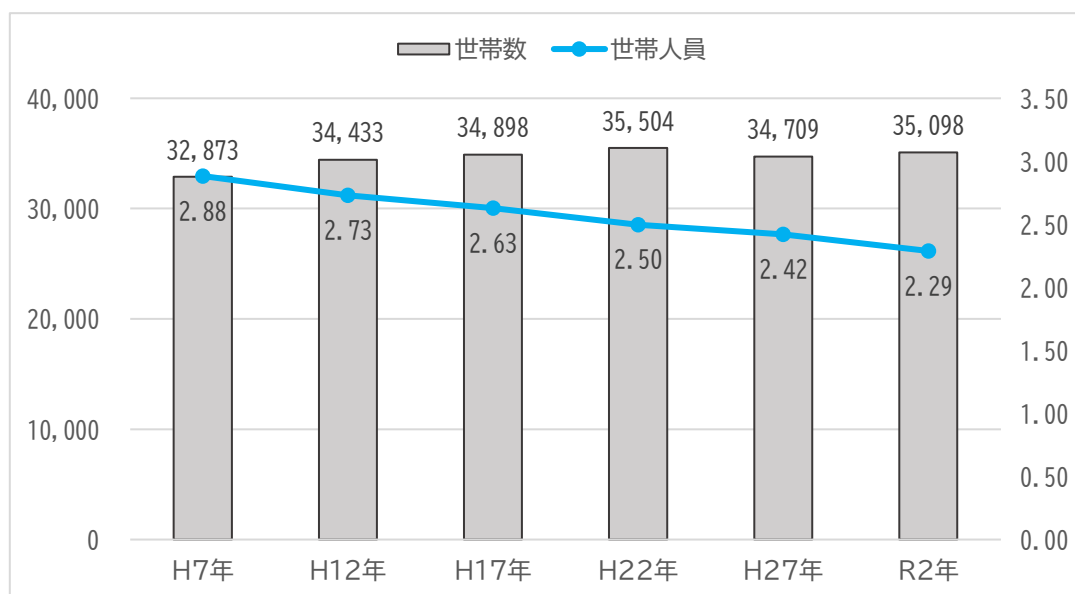
■人口・世帯数の推計



出典：各年国勢調査、舞鶴市総合計画

世帯数と世帯人員については、世帯数は平成 12 年以降、35,000 世帯程度に留まっており、大きな変化はみられませんが、世帯人員は 5 年おきに約 0.1 人／世帯ずつ減少しています。

■世帯数と世帯人員の推移

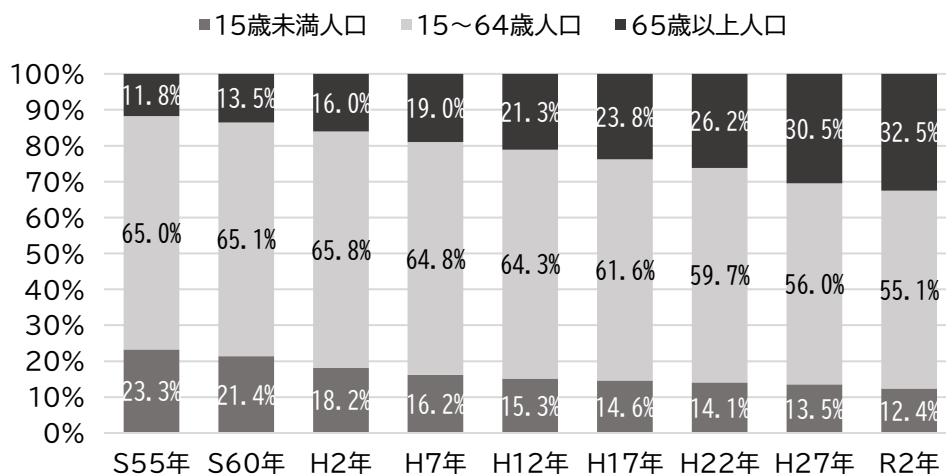


出典：各年国勢調査

(2)年齢階層別人口の推移

年齢別人口をみると、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ます。令和2年には、65歳以上の割合は32.5%と高齢化が進んでいます。

■年齢階層別の人口推計



出典：各年国勢調査、舞鶴市総合計画

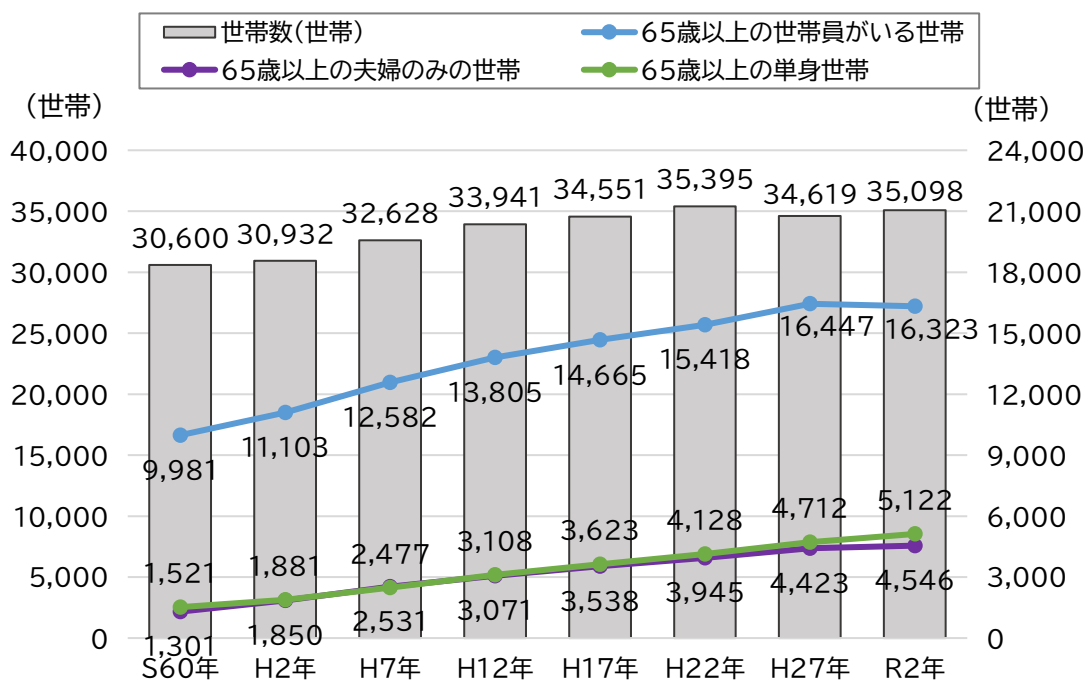
注) 合計値は不詳を含むため、合計値と年齢階層別の合計値が合わない場合があります。

注) 小数点第2位以下を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

(3)高齢者世帯等の推移

全世帯数の増加率に比べると、昭和60年から平成27年の間に「65歳以上の世帯員がいる世帯数」、「高齢単身世帯数」、「高齢夫婦世帯数」すべてにおいて増加しています。

■高齢者世帯等の推移



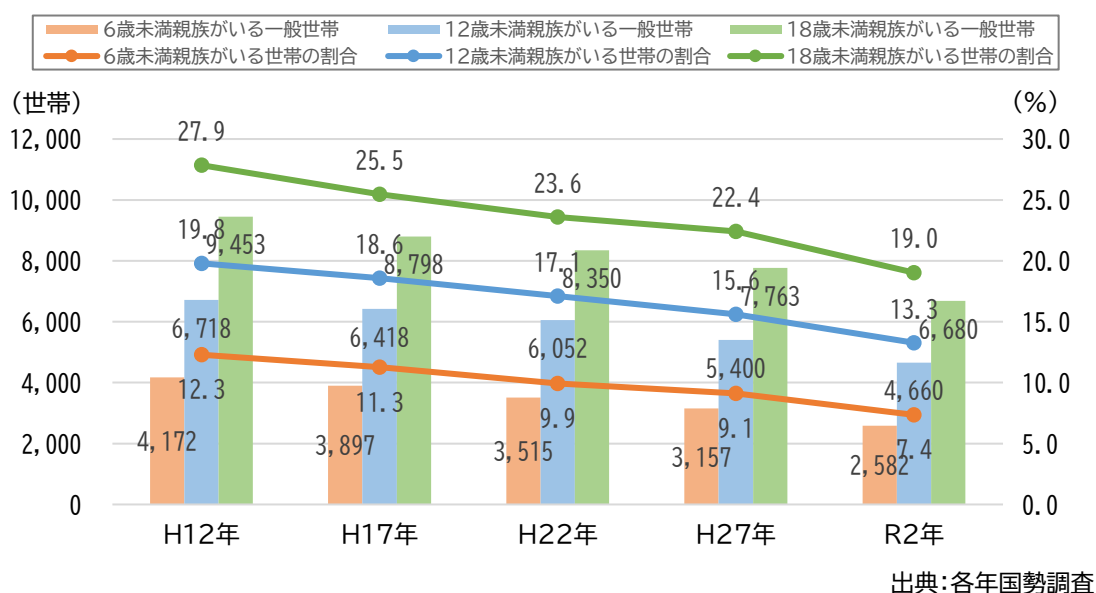
出典：各年国勢調査

(4)子育て世帯の推移

子育て世帯の推移については、6歳未満の親族がいる一般世帯と12歳未満の親族がいる一般世帯、18歳未満の親族がいる一般世帯の割合がすべて減少傾向です。

18歳未満の親族がいる一般世帯では、平成12年以降約500世帯ずつ減少していましたが、平成27年から令和2年にかけては1,083世帯減少し、6,680世帯となっています。

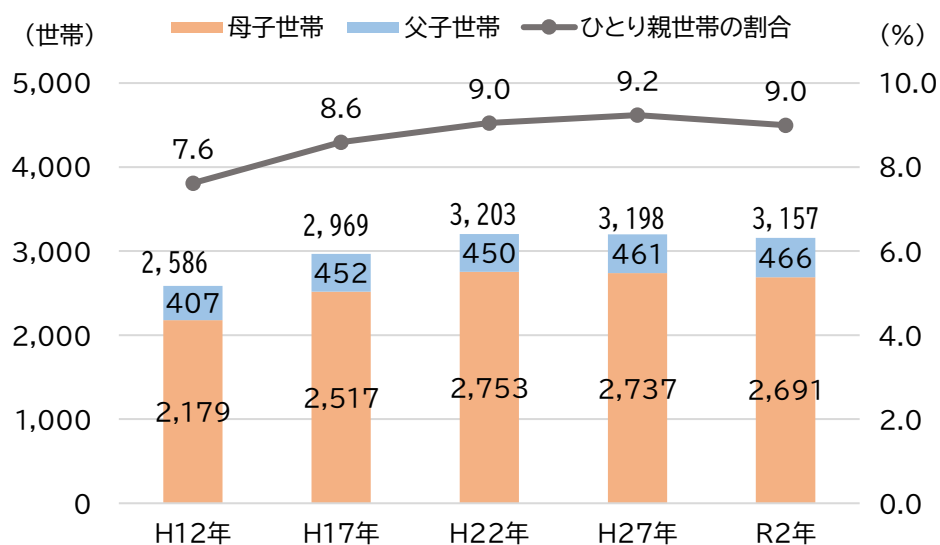
■子育て世帯の推移



全世帯に対するひとり親世帯の割合については、7.5～9.5%程度となっています。

平成12年から平成22年にかけて617世帯増加し、3,203世帯となりましたが、令和2年には3,157世帯と徐々に減少傾向にあります。

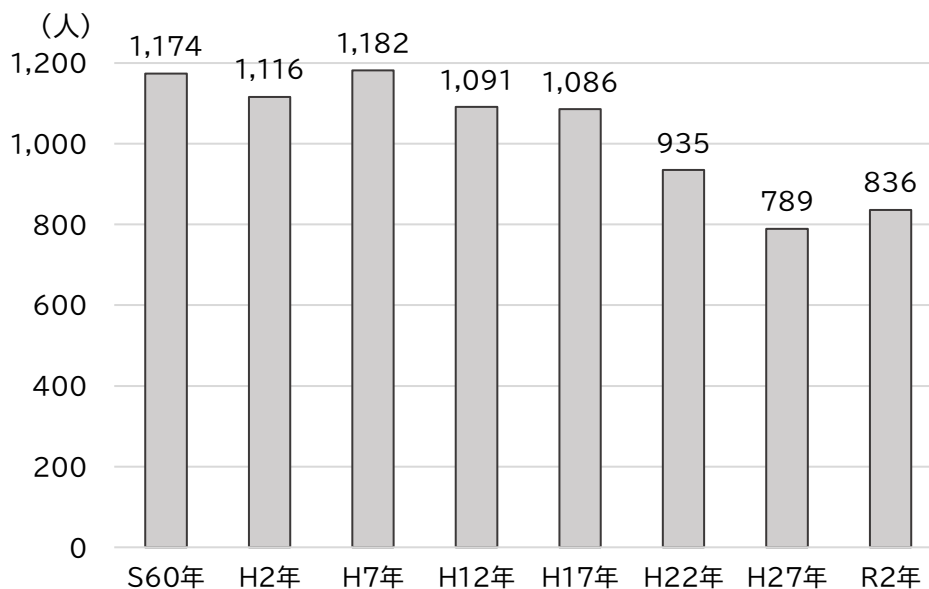
■ひとり親世帯の割合の推移



(5)外国人人口の推移

外国人人口については、平成 7 年以降減少傾向にありましたが、平成 27 年から令和 2 年にかけて、47 人増加しています。

■外国人人口の推移



出典：各年国勢調査

外国人国籍の割合は、平成 27 年から令和 2 年にかけて、ベトナム国籍の外国人人口が 4 倍以上に増えており、ベトナムを含む東南アジア・南アジア全体で増加傾向にあります。一方、昭和 60 年に 1,153 人であった韓国・朝鮮国籍の外国人人口は、令和 2 年には 304 人となり、849 人減少しています。

■外国人国籍の人口の推移

(人)

年次	総数	韓国・朝鮮	中国	東南アジア・南アジア						イギリス	アメリカ	ブラジル	ペルー	その他
				総数	フィリピン	タイ	インドネシア	ベトナム	その他					
昭和 60	1,171	1,153	4	12	—	—	—	—	—	—	2	—	—	3
平成 2	1,116	1,021	4	70	—	—	—	—	—	—	4	—	—	17
7	1,182	957	27	153	132	1	—	—	20	1	9	17	10	8
12	1,091	814	32	168	148	1	—	—	19	2	3	43	9	20
17	1,086	624	76	216	195	1	16	4	—	4	4	25	11	126
22	935	547	94	209	196	4	5	4	—	2	12	21	4	46
27	789	412	70	221	182	6	—	33	—	2	14	7	—	63
令和 2	836	304	46	354	199	4	5	146	—	1	12	18	—	101
男	448	150	11	199	60	—	4	135	—	1	11	12	—	64
女	388	154	35	155	139	4	1	11	—	—	1	6	—	37

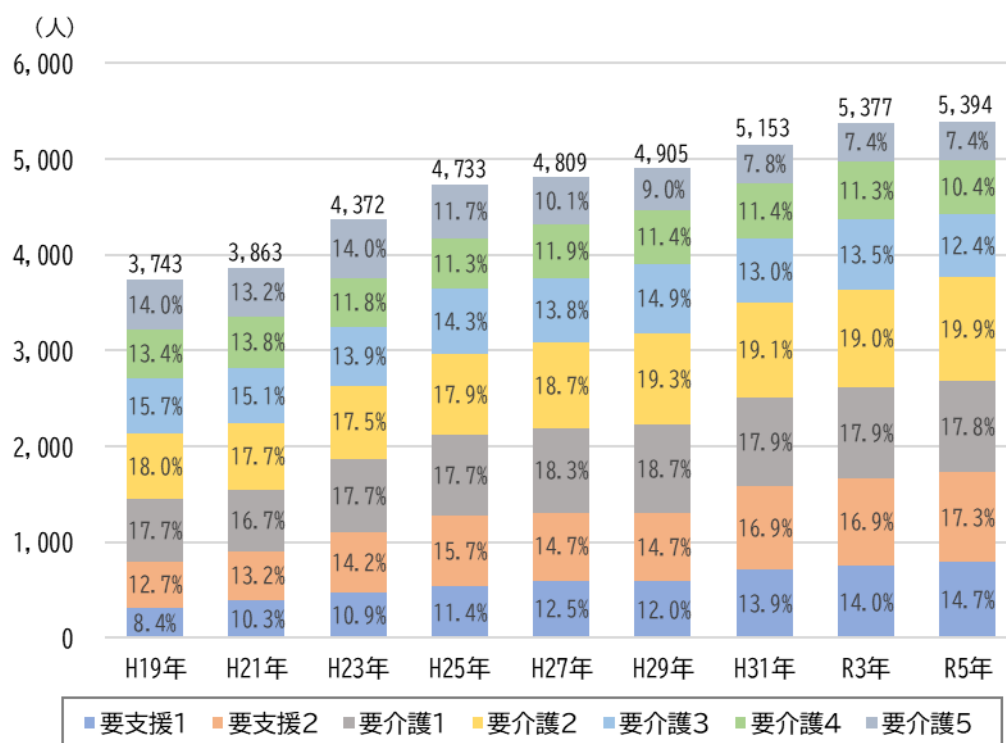
(注) 平成 12 年以前の「その他」には、日本人・外国人の別の「不詳」を含みます。

出典：令和 2 年度_国勢調査による舞鶴市の人口推移

(6)要介護(要支援)認定者の状況

要介護(要支援)認定者の総数は、平成 19 年に 3,743 人でありましたが、令和 5 年時点で 5,394 人と、16 年間で 1,651 人増加しています。要介護(要支援)認定者の推移については、要介護 4・5 の人数に大きな差はありませんが、要支援 1・2、要介護 1・2・3 が徐々に増加していることが分かります。

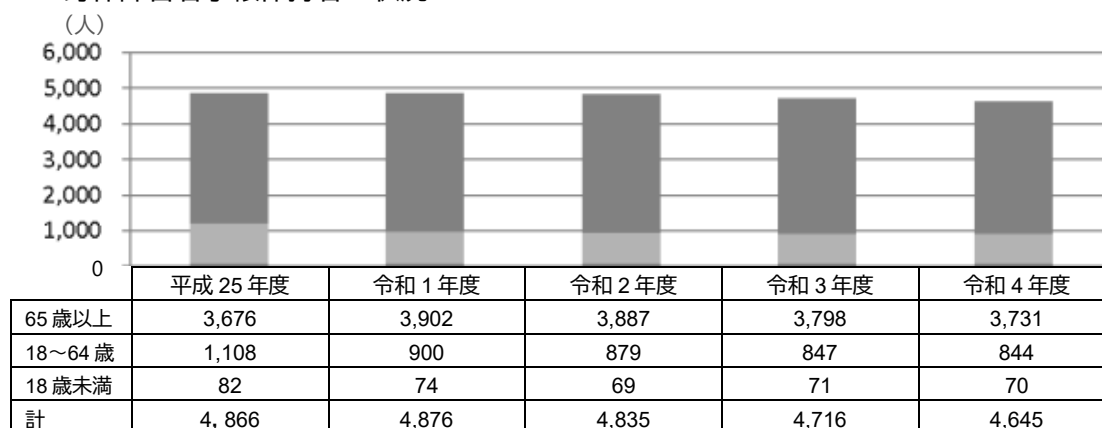
■要介護(要支援)認定者の推移



出典：厚生労働省 要介護(要支援)認定者数(各年 12 月末統計)

身体障害者手帳保持者数については、年々減少傾向にあり、平成 25 年は 4,866 人でありましたが、令和 4 年は 4,645 人と、9 年間で 221 人減少しています。年齢別にみると、身体障害者手帳保持者のうち 65 歳以上の高齢者が 80%を占めており、多い状況となっています。

■身体障害者手帳保持者の状況



出典：第 4 期舞鶴市障害者計画・第 7 期舞鶴市障害福祉計画・第 3 期舞鶴市障害児福祉計画

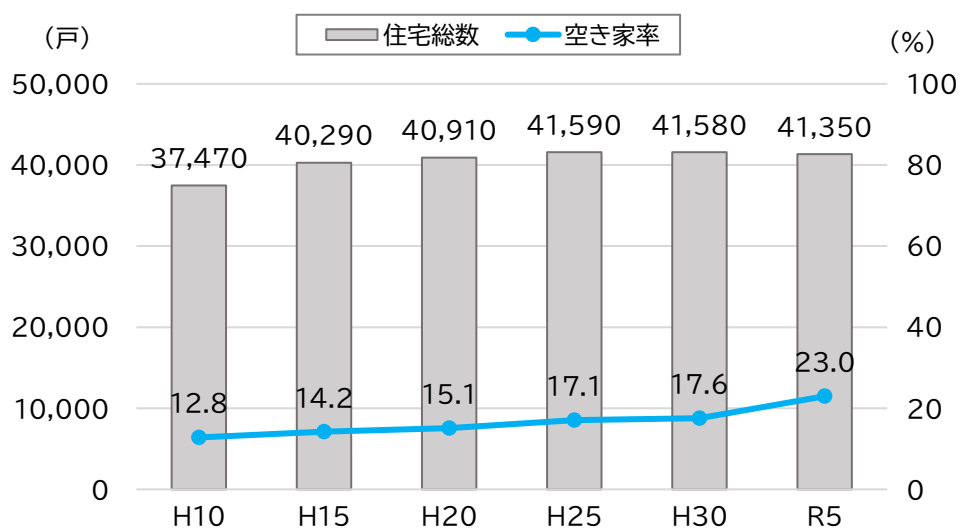
2 住宅ストックの状況

(1) 住宅総数及び空き家率

住宅総数については、平成 25 年以降、徐々に減少しています。

空き家率については、平成 30 年までは 5 年おきに 0.5～2.0%程度の増加が続いていましたが、令和 5 年には、平成 30 年より 5.4%増加し、空き家率は 20%を超えています。

■住宅総数と空き家率の推移

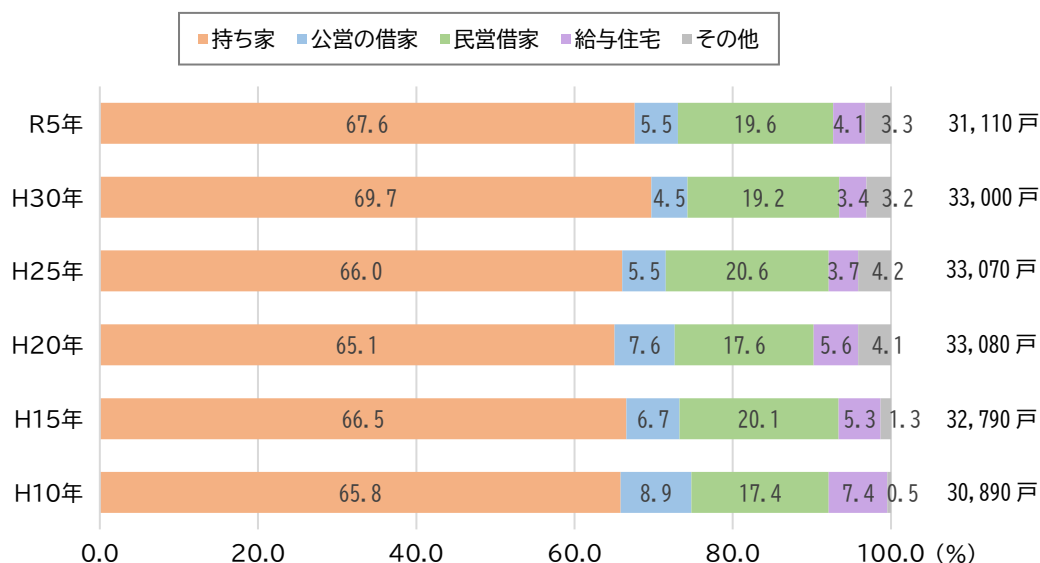


出典：各年住宅・土地統計調査

(2) 住宅の所有の関係別専用住宅割合の状況

過去 25 年間に於いて、総数に大きな変化はありませんが、平成 30 年と比較すると 1,890 戸減少しています。持ち家が全体の約 7 割を占めていますが、公営の借家や民営の借家も徐々に増加傾向にあり、借家（公営の借家、民営借家、給与住宅）だけでみると全体の約 3 割となっています。

■住宅の所有の関係別専用住宅割合の推移



出典：各年住宅・土地統計調査

注) 総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計が一致しないため、合計が 100% になりません。

専用住宅の所有の関係別 1 住宅当たりの延べ面積をみると、京都府や全国と比較するとどの区分においても延べ面積は比較的広がっています。

■専用住宅の所有の関係別1住宅当たりの延べ面積の比較 (㎡)

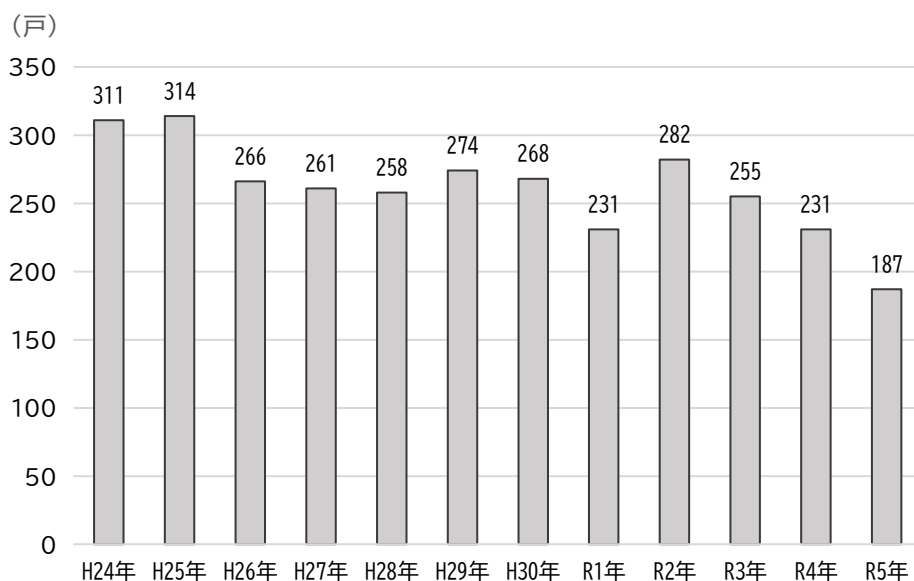
区分	舞鶴市	京都府	全国
持ち家	125.30	109.62	117.53
借家	50.41	41.25	45.21
公営の借家	57.09	50.39	51.29
都市再生機構(UR)・公社の借家	—	51.99	50.66
民営借家	47.15	39.01	44.05
給与住宅	57.10	52.07	47.99

出典:令和 5 年住宅・土地統計調査

(3)新設住宅着工戸数の推移

平成 24 年以降、230～320 戸間で増減を繰り返していましたが、令和 2 年以降は減少傾向が続いており、令和 5 年には 200 戸を下回る 187 戸となりました。

■新設住宅着工戸数の推移

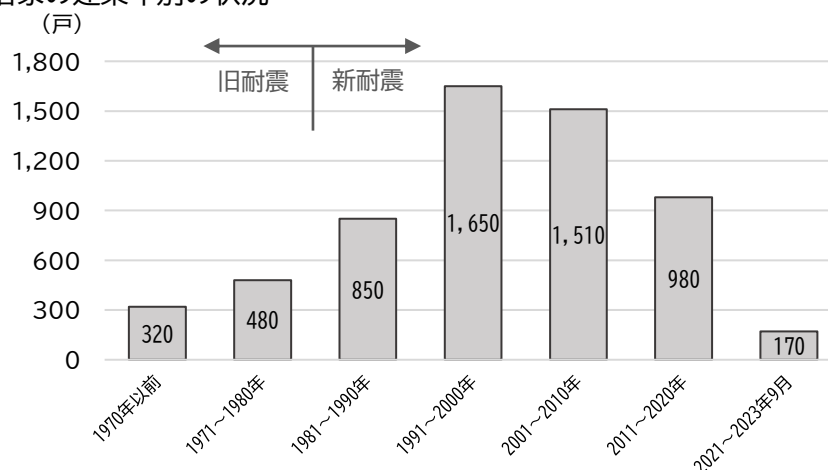


出典:各年建築着工統計調査

(4) 民営借家の状況

建築年別の状況について、1991 年～2010 年にかけて建てられた民営借家が多く、その後は減少を続け、2021 年～2023 年 9 月の間は 170 戸となっています。また、1970 年以前に建てられた借家が現在 320 戸となっています。

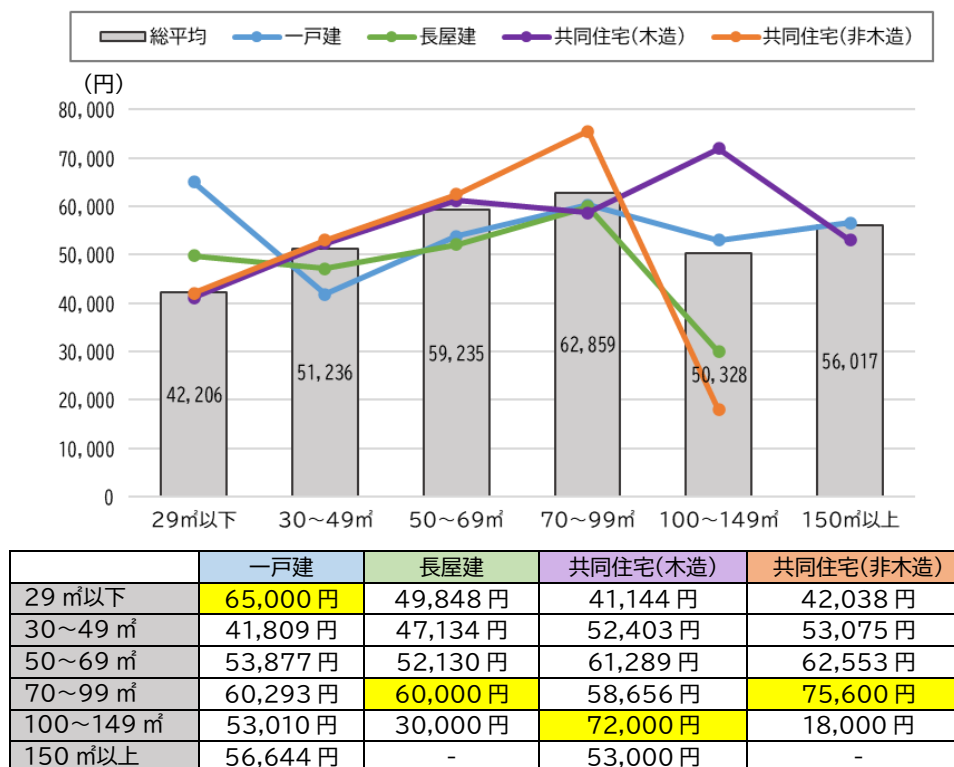
■民営借家の建築年別の状況



出典：令和 5 年住宅・土地統計調査

延べ面積別 1 か月当たりの家賃について、延べ面積 70～99 ㎡の借家が最も家賃が高くなっています。100 ㎡を超えると長屋建と非木造の共同住宅の家賃が急激に減少しているため、家賃総平均も低くなったと考えられます。

■住宅の種類及び延べ面積別 1 か月当たり家賃平均の状況

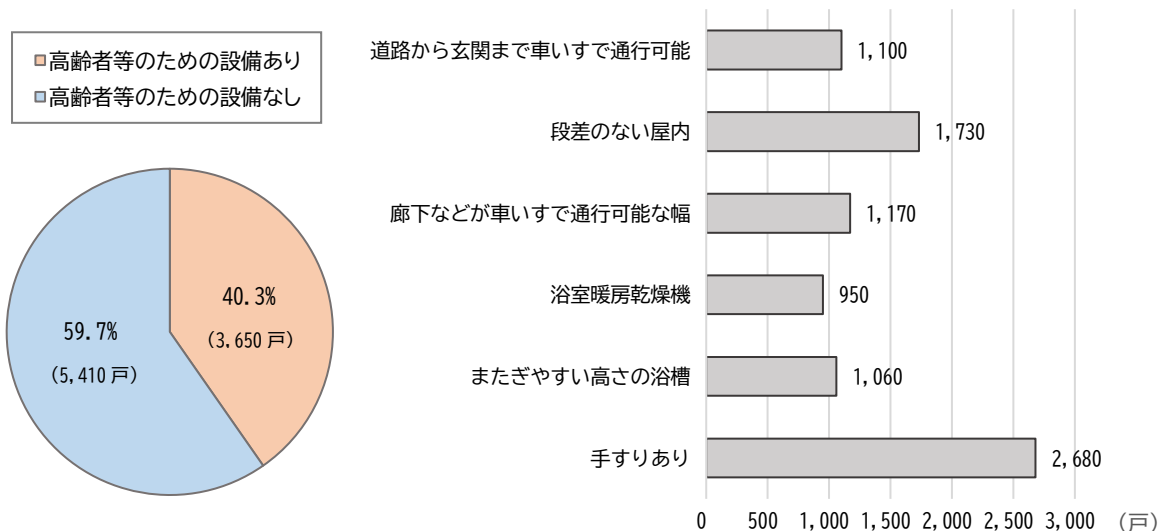


出典：令和 5 年住宅・土地統計調査

(5)高齢者等のための設備と省エネルギー設備等の導入状況

高齢者等のための設備の状況について、専用住宅の借家 9,060 戸のうち、導入されている住宅は 3,650 戸であり、全体の約 4 割となっています。また、導入されている住宅のうち、手すりがある住宅は 2,680 戸と 7 割以上でした。

■バリアフリー設備の状況

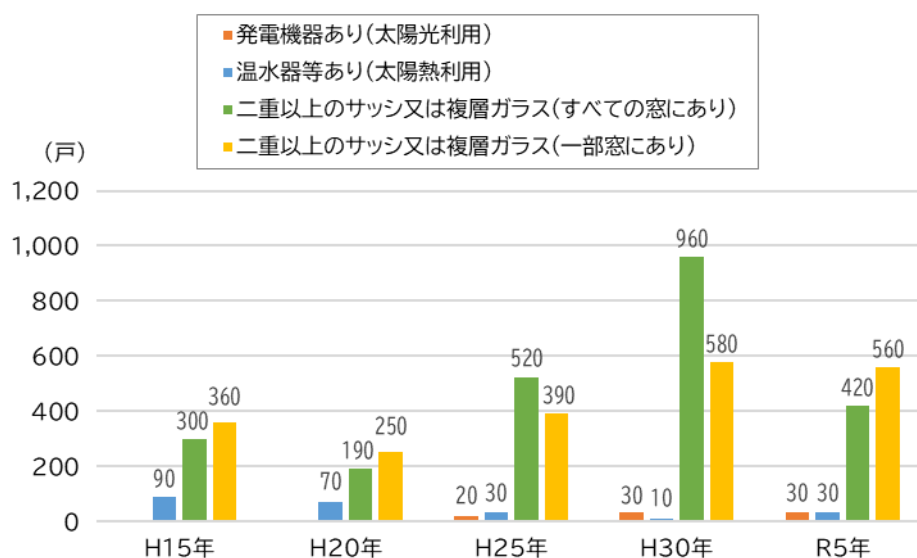


注)住宅・土地統計調査における市町村データは、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字としており、総数に「不詳」の数を含むことから総数と内訳の合計が一致しないため、合計が 100%にならないことがあります。

出典:令和 5 年住宅・土地統計調査

省エネルギー設備等の導入割合について、平成 25 年から平成 30 年にかけて、すべての窓に二重サッシ又は複層ガラスを導入した住宅が増加しています。一方、太陽光を利用した発電機器に関しては、二重サッシに比べると少なく、大幅な増加傾向も見られませんでした。

■省エネルギー設備等の導入割合の推移



出典:各年住宅・土地統計調査

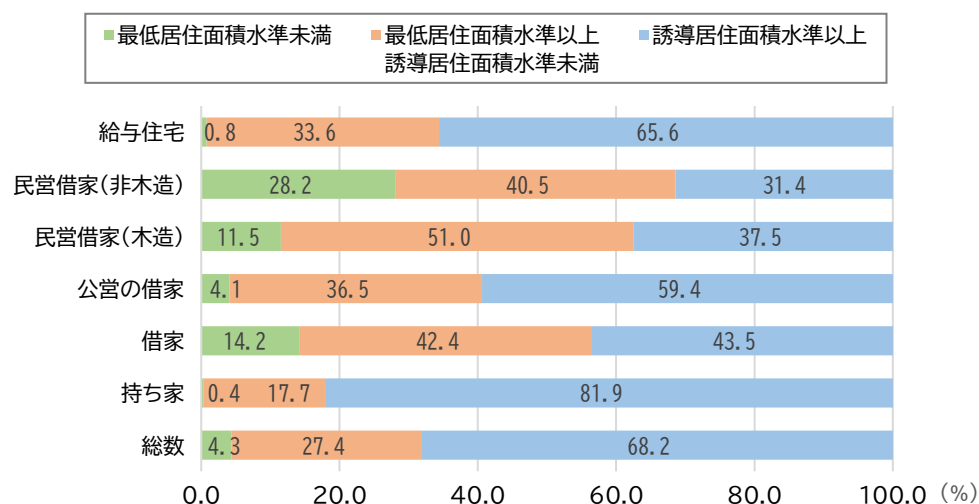
(6)住宅の居住面積水準の状況

住宅の居住面積水準割合については、総数をみると 68.2%が誘導居住面積水準以上であり、持ち家はさらに高く、81.9%となっています。

最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満は民営借家で多くなっています。

最低居住面積水準未満は総数でみると 4.3%と少ないですが、非木造の民営借家では 28.2%と多くなっています。

■住宅の所有関係別居住面積水準の割合

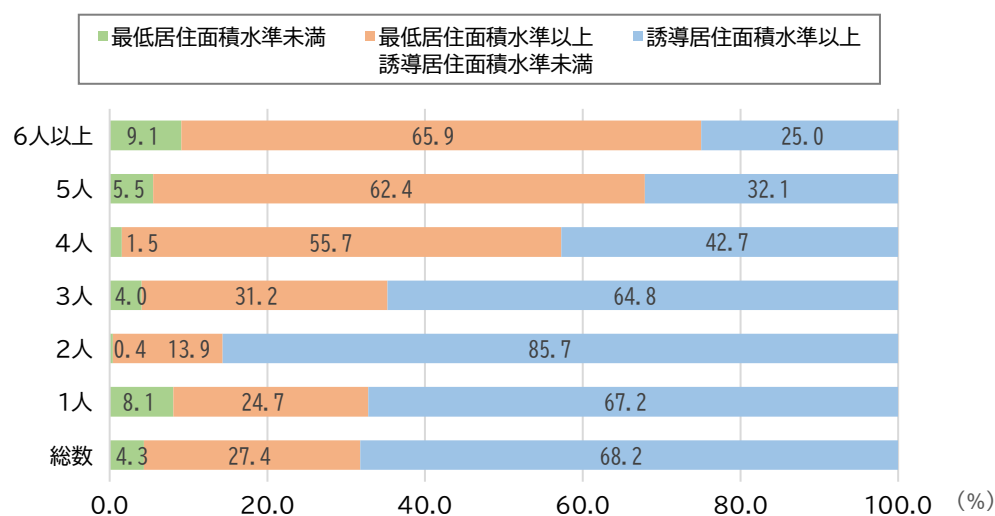


出典：令和 5 年住宅・土地統計調査

注)小数点第 2 位以下を四捨五入しているため、合計が 100%にならない場合があります。

世帯人員別の居住面積水準の割合については、2 人世帯では、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満と誘導居住面積以上の住宅が多く、最低居住面積水準未満の住宅は 0.4%と少なくなっています。一方で、1 人世帯や 6 人世帯以上の住宅は最低居住面積水準未満の住宅が多くなっています。

■世帯人員別の居住面積水準の割合



出典：令和 5 年住宅・土地統計調査

注)小数点第 2 位以下を四捨五入しているため、合計が 100%にならない場合があります。

(2)府営住宅の状況

ア 府営住宅の管理戸数

舞鶴市内の府営住宅は、令和 6 年 9 月時点で 1,387 戸(14 団地)となっています。

■府営住宅の一覧表

No.	団地名	構造	間取り	建設年度	戸数
1	上安	木造、簡耐			92
2	福来	木造、簡耐			82
3	芥子谷	簡耐、耐火			110
4	清美が丘	簡耐	3K	S45	213
5	朝来西	簡耐	3K	S48	182
6	京田	簡耐	3K	S52	83
7	高迫	耐火	2LDK・3DK	S55	80
8	行永	耐火	3DK・4DK	S63	30
9	市場	耐火	3DK	S64	36
10	松蔭	耐火	3DK	H3	27
11	泉源寺	耐火	3DK	H4	48
12	白鳥	耐火	2DK・3DK・4DK	H7・H11	164
13	伊佐津 ※	耐火	2DK・2LDK・3LDK	H9・H11	95
14	常	耐火	2DK・3DK	H13	145
合 計					1,387

※特定公共賃貸住宅(4 戸)含む

令和 6 年 9 月時点

出典:府資料

(3)市営住宅の状況

ア 市営住宅の管理戸数

舞鶴市内の市営住宅は、令和6年4月時点で828戸(21団地)となっています。

■市営住宅の一覧表

No.	団地名	建設年度	竣工年度	構造	階数	耐用 年限	棟数	管理 戸数
1	浮島	S52	S53	耐火	4	70	1	32
2	大迫	S37・S38	S37・S39	簡平	1	30	2	9
		S47・S48	S47・S48	簡2	2	30	9	46
3	森日の出	S49・S50	S49・S50	簡2	2	45	7	47
		H1・H2	H1・H2	耐火	5	70	2	20
4	白鳥	H7・H9・H11	H8・H10・H13	耐火	4	70	4	112
5	三宅	H23・H28	H25・H28	耐火	7、8	70	2	138
6	余部上	S50	S50	簡2	2	45	3	6
7	加津良	S54・S55・ S56・S57	S54・S55・ S56・S57	簡2	2	45	7	38
8	上安	S33・S34	S33・S35	木造	1	30	10	14
9	大野辺	S43	S43	簡平	1	30	2	8
		S47・S51	S47・S51	簡2	2	45	5	27
10	城北	S54	S54	耐火	4	70	1	16
11	倉谷	S59・S60・S61	S59・S60・S61	耐火	4、5	70	3	28
12	市場	S38	S39	簡平	1	30	1	4
		H16・H18	H16・H19	耐火	5、7	70	2	58
13	荒田	S49・S52	S50・S52	簡2	2	45	4	23
14	寿山	S57、S58	S57・S58	簡2	2	45	3	10
		H1・H2	H2	耐火	3	70	2	24
15	長浜	S39・S40・ S41・S42・ S43	S39・S40・ S41・S42・ S44	簡平	1	30	8	29
		S52・S55・ S56・S58	S52・S55・ S56・S58	簡2	2	45	6	25
16	福来	H14	H15	耐火	3	70	1	13
17	片山	S50・S58	S51・S58	簡2	2	45	8	30
18	片山南	S53・S54・ S55	S54・S55	簡2	2	45	5	21
19	北浜	S44・S47	S44・S47	耐火	4	70	2	44
20	志高	S47	S47	簡2	2	45	2	4
21	市場コミュニティ	H21	H21	準耐	2	45	1	2
合計							103	828

令和6年4月時点
出典:市資料

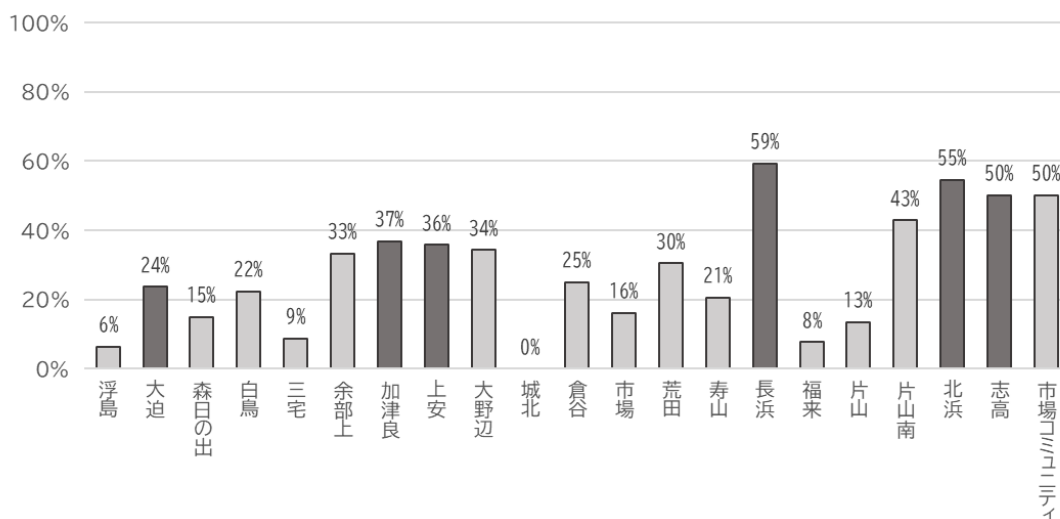
イ 市営住宅の入居状況

空家戸数は、令和6年9月末現在で190戸(政策空家を含み管理戸数828戸の22.9%)となっています。

団地別に空家の状況をみると、平均空家率24%を超えている団地として、24%の大迫団地、33%の余部上団地、34%の大野辺団地、25%の倉谷団地、30%の荒田団地、43%の片山南団地となっています。(加津良、上安、長浜、北浜、志高は募集を停止しています。)

No.	団地名	棟数	管理戸数	空家数		空家率	募集状況
					入居可能空室		
1	浮島	1	32	2	2	6%	公募
2	大迫	11	55	13	8	24%	公募 (一部募集停止)
3	森日の出	9	67	10	8	15%	公募 (一部募集停止)
4	白鳥	4	112	25	25	22%	公募
5	三宅	2	138	12	12	9%	公募
6	余部上	3	6	2	2	33%	公募
7	加津良	7	38	14	0	37%	募集停止
8	上安	10	14	5	0	36%	募集停止
9	大野辺	7	35	12	7	34%	公募 (一部募集停止)
10	城北	1	16	0	0	0%	公募
11	倉谷	3	28	7	7	25%	公募
12	市場	3	62	10	7	16%	公募 (一部募集停止)
13	荒田	4	23	7	7	30%	公募
14	寿山	5	34	7	7	21%	公募
15	長浜	14	54	32	0	59%	募集停止
16	福来	1	13	1	1	8%	公募
17	片山	8	30	4	4	13%	公募
18	片山南	5	21	9	9	43%	公募
19	北浜	2	44	24	0	55%	募集停止
20	志高	2	4	2	0	50%	募集停止
21	市場コミュニティ	1	2	1	1	50%	公募
合 計		103	828	199	107	24%	

市営住宅の空室状況



ウ 市営住宅住棟別の状況

■市営住宅住棟別の状況

・立地性の状況

No.	団地名	建設 年度	竣工 年度	構造	階数	棟数	戸 数	立地性					
								避難の安全性					
								土砂 特別	土砂 警戒	浸水想定区域			
										0.5m未	0.5～1m	1～2m	2～3m
1	浮島	S52	S53	耐火	4	1	32				○		
2	大迫	S37	S37	簡平	1	1	4						
		S38	S39	簡平	1	1	5						
		S47	S47	簡2	2	4	21						
		S48	S48	簡2	2	5	25						
3	森日の出	S49	S49	簡2	2	2	14				○		
		S49	S49	簡2	2	2	12				○		
		S50	S50	簡2	2	1	7				○		
		S50	S50	簡2	2	2	14				○		
		H1	H1	耐火	5	1	10					○	○
		H2	H2	耐火	5	1	10					○	○
4	白鳥	H7	H8	耐火	4	1	32		○				
		H9	H10	耐火	4	1	28		○				
		H11	H13	耐火	4	1	32		○				
		H11	H13	耐火	4	1	20		○				
5	三宅	H23	H25	耐火	7	1	63		○				
		H28	H28	耐火	8	1	75		○				
6	余部上	S50	S50	簡2	2	3	6	○	○				
7	加津良	S54	S54	簡2	2	1	6	○	○				
		S55	S55	簡2	2	1	7		○				
		S55	S55	簡2	2	1	7		○				
		S56	S56	簡2	2	1	4		○				
		S56	S56	簡2	2	1	6		○				
		S57	S57	簡2	2	1	4		○				
		S57	S57	簡2	2	1	4		○				
8	上安	S33	S33	木造	1	5	5		○			○	○
		S34	S35	木造	1	5	9		○			○	○
9	大野辺	S43	S43	簡平	1	2	8		○				
		S47	S47	簡2	2	1	6		○				
		S51	S51	簡2	2	4	21		○				
10	城北	S54	S54	耐火	4	1	16					○	
11	倉谷	S59	S59	耐火	5	1	10				○	○	○
		S60	S60	耐火	4	1	8					○	○
		S61	S61	耐火	5	1	10				○	○	○
12	市場	S38	S39	簡平	1	1	4		○				
		H16	H16	耐火	5	1	25		○				
		H18	H19	耐火	7	1	33		○				
13	荒田	S49	S50	簡2	2	3	18		○				
		S52	S52	簡2	2	1	5		○				
14	寿山	S57	S57	簡2	2	2	7		○				
		S58	S58	簡2	2	1	3		○				
		H1・ H2	H2	耐火	3	2	24						
15	長浜	S39	S39	簡平	1	1	4		○				
		S40	S40	簡平	1	2	8		○				
		S41	S41	簡平	1	2	8		○				
		S42	S42	簡平	1	3	4		○				
		S43	S44	簡平	1	2	5		○				
		S52	S52	簡2	2	2	9		○				
		S55	S55	簡2	2	1	5		○				
		S56	S56	簡2	2	2	6		○				
16	福来	H14	H15	耐火	3	1	13		○				
17	片山	S50	S51	簡2	2	5	23	○	○				
		S58	S58	簡2	2	3	7	○	○				
18	片山南	S53	S54	簡2	2	2	10		○				
		S54	S54	簡2	2	2	6	○	○				
		S55	S55	簡2	2	1	5		○				
19	北浜	S44	S44	耐火	4	1	16				○		
		S47	S47	耐火	4	1	28						
20	志高	S47	S47	簡2	2	2	4	○	○			○	○
21	市場コミュニティ	H21	H21	準耐	2	1	2		○				

令和6年4月時点
出典:市資料

・安全性・居住性の状況

No.	団地名	建設 年度	竣工 年度	構造	階 数	棟 数	戸 数	安全性の確保			居住性の確保				
								躯体の安全性			機器(居住性)			バリアフリー	
								耐用残年数	耐震基準	二方向避難	住戸タイプ	住戸面積	3点給湯		
1	浮島	S52	S53	耐火	4	1	32	23	○	○	3DK	57.4	○	×	
2	大迫	S37	S37	簡平	1	1	4	-32	×	—	2K	31.0	×	—	
		S38	S39	簡平	1	1	5	-31	×	—	2K	31.0	×	—	
		S47	S47	簡2	2	4	15	-7	×	—	3K	42.8	×	—	
							6				3K	40.4	×		
		S48	S48	簡2	2	5	20	-6	×	—	3K	45.0	×	—	
5	3K						41.6				×				
3	森日の出	S49	S49	簡2	2	2	14	-5	×	—	3K	50.3	○	—	
						2	12	-5	×	—	3K	46.8	○	—	
		S50	S50	簡2	2	1	7	-4	×	—	3K	52.6	○	—	
						2	14	-4	×	—	3K	49.1	○	—	
		H1	H1	耐火	5	1	10	35	○	○	3DK	59.1	○	×	
H2	H2	耐火	5	1	10	36	○	○	3DK	62.8	○	×			
4	白鳥	H7	H8	耐火	4	1	4	41	○	○	2DK	54.9	○	×	
							28				3DK	68.8	○		
		H9	H10	耐火	4	1	4	43	○	○	2DK	54.9	○	×	
							24				3DK	68.8	○		
		H11	H13	耐火	4	1	32	45	○	○	3DK	68.8	○	×	
H11	H13	耐火	4	1	16	45	○	○	3DK	68.8	○	×			
4	4DK	76.5	○												
5	三宅	H23	H25	耐火	7	1	35	57	○	○	2DK	54.6	○	○	
							28				3DK	68.1	○		
		H28	H28	耐火	8	1	52	60	○	○	2DK	54.6	○	○	
							23				3DK	68.1	○		
6	余部上	S50	S50	簡2	2	3	6	-4	×	—	2DK	49.6	○	—	
7	加津良	S54	S54	簡2	2	1	6	0	×	—	3DK	61.3	×	—	
		S55	S55	簡2	2	1	7	1	×	—	3DK	61.3	×	—	
						1	7	1	×	—	3DK	65.5	×	—	
		S56	S56	簡2	2	1	4	2	×	—	3DK	69.3	×	—	
						1	6	2	×	—	3DK	64.9	×	—	
S57	S57	簡2	2	1	4	3	○	—	3DK	69.3	×	—			
8	上安	S33	S33	木造	1	5	5	-36	×	—	2K	34.7	×	—	
2K											28.9	×			
S34		S35	木造	1	5	9	-35	×	—	2K	28.0	×	—		
9	大野辺	S43	S43	簡平	1	2	8	-26	×	—	2K	31.6	×	—	
		S47	S47	簡2	2	1	6	-7	×	—	3K	40.4	×	—	
		S51	S51	簡2	2	4	10	-3	×	—	2DK	53.0	○	—	
11	3DK	55.4	○												
10	城北	S54	S54	耐火	4	1	16	25	○	○	3DK	59.7	○	×	
11	倉谷	S59	S59	耐火	5	1	10	30	○	○	3DK	62.8	○	×	
		S60	S60	耐火	4	1	8	31	○	○	3DK	59.1	○	×	
		S61	S61	耐火	5	1	10	32	○	○	3DK	62.8	○	×	
		S38	S39	簡平	1	1	4	-31	×	—	2K	31.0	×	—	
12	市場	H16	H16	耐火	5	1	15	50	○	—	3DK	68.6	○	○	
							10				4DK	79.5	○		
		H18	H19	耐火	7	1	7	53	○	—	2DK	56.0	○	○	
26	3DK	68.6	○												
13	荒田	S49	S50	簡2	2	3	17	-5	×	—	4K	62.0	×	—	
							1				4K	50.3	×		
		S52	S52	簡2	2	1	5	-2	×	—	4K	72.0	×	—	
14	寿山	S57	S57	簡2	2	2	7	3	○	—	3DK	69.3	×	—	
		S58	S58	簡2	2	1	3	4	○	—	3DK	69.3	×	—	
		H1・ H2	H2	耐火	3	2	24	36	○	○	3DK	58.1	○	×	
15	長浜	S39	S39	簡平	1	1	1	-14	×	—	3K	31.0	×	—	
							1				3K	61.3	×		
							2				3K	39.1	×		
		S40	S40	簡平	1	2	1	-13	×	—	3K	40.3	×	—	
							7				3K	47.2	×		
							3				3K	47.2	×		—
		S42	S42	簡平	1	1	3	-11	×	—	3K	43.3	×	—	
							1				3K	31.0	×		
		S43	S44	簡平	1	2	5	-10	×	—	3K	49.4	×	—	
S52	S52	簡2	2	2	7	-2	×	—	4DK	72.0	×	—			
2	4DK	59.2	×												
S55	S55	簡2	2	1	5	1	×	—	3DK	65.5	×	—			
S56	S56	簡2	2	2	6	2	×	—	3DK	67.5	×	—			
S58	S58	簡2	2	1	5	4	○	—	3DK	69.3	×	—			
16	福来	H14	H15	耐火	3	1	8	48	○	○	3DK	68.8	○	×	
							3		○	○	4DK	79.2	○		
							2		○	○	4DK	79.1	○		
17	片山	S50	S51	簡2	2	5	19	-4	×	—	4K	63.5	×	—	
							4				4K	52.6	×		
		S58	S58	簡2	2	3	7	4	○	—	3DK	69.3	×	—	
18	片山南	S53	S54	簡2	2	2	10	-1	○	—	3DK	63.1	×	—	
		S54	S54	簡2	2	2	6	0	○	—	3DK	63.1	×	—	
		S55	S55	簡2	2	1	5	1	○	—	3DK	63.1	×	—	
19	北浜	S44	S44	耐火	4	1	16	15	×	—	2K	37.1	×	×	
							8				4K	68.9	×		
		S47	S47	耐火	4	1	2	18	×	—	2K	39.0	×	×	
							18				2K	37.8	×		
20	志高	S47	S47	簡2	2	2	4	-7	×	—	3K	64.0	×	—	
21	市場コミュニティ	H21	H21	準耐	2	1	1	30	○	—	4DK	96.0	○	—	
							1				3DK	79.4	○		

・耐震性能の確保状況

	浮島 団地	大迫 団地	森日 の出 団地	白鳥 団地	三宅 団地
耐震診断	実施済	未実施・ 一部対象外	未実施・ 一部不要	不要	不要
耐震補強	不要	未実施・ 一部対象外	未実施・ 一部不要	不要	不要

	余部上 団地	加津良 団地	上安 団地	大野辺 団地	城北 団地	倉谷 団地	市場 団地	市場 コミュニティ 住宅	荒田 団地
耐震診断	未実施	未実施・ 一部不要	対象外	未実施・ 一部対象外	実施済	不要	不要・ 一部対象外	不要	未実施
耐震補強	未実施	未実施・ 一部不要	対象外	未実施・ 一部対象外	不要	不要	不要・ 一部対象外	不要	未実施

	寿山 団地	長浜 団地	福来 団地	片山 団地	片山南 団地	北浜 団地	志高 団地
耐震診断	不要	未実施・ 一部不要・ 一部対象外	不要	実施済・ 一部不要	実施済	未実施	未実施
耐震補強	不要	未実施・ 一部不要・ 一部対象外	不要	未実施・ 一部不要	不要	未実施	未実施

※耐震性の基準は、基本的に非木造の2階建て以上又は延床面積200㎡超の建物を対象とした市の調査に基づき、次のように分類しています。

- ・対象外：上記の対象にならない建物
- ・不要：上記の対象建物の内、1981年(昭和56年)6月以降建築の建物、又は耐震診断を実施し耐震補強の必要がない建物
- ・実施済：上記の対象建物の内、診断・補強を実施した建物
- ・未実施：上記の対象建物の内、診断・補強を実施していない建物

・自然災害に対する安全性

ハザードマップ(洪水)でみると、浮島団地及び北浜団地(一部の棟)では、0.5m以上1.0m未満の浸水、上安団地、城北団地、志高団地では1.0m以上3.0m未満の浸水が予想されるエリアに立地しています。

また、森日の出団地及び倉谷団地では0.5m以上1.0m未満の浸水と一部1.0m以上3.0m未満の浸水が予想されるエリアに立地しています。

(4)入居者の収入状況

市営住宅入居者の収入状況について、月 158,001 円以上の収入超過者比率は、令和 6 年 4 月 1 日時点で 55 世帯 8.7%となっています。

令和 6 年度時点の収入分位別の状況について、第 I 分位が 511 世帯 81.2%と最も多く、第 II 分位が 18 世帯 2.9%、第 III 分位が 14 世帯 2.2%、第 IV 分位が 13 世帯 2.1%となっています。収入超過の基準となる第 V 分位は 20 世帯 3.2%、第 VI 分位が 14 世帯 2.2%、第 VII 分位が 10 世帯 1.6%、第 VIII 分位が 9 世帯 1.4%となっています。

注 1)第 V 分位及び第 VI 分位は裁量階層世帯(9 世帯)を含みます。

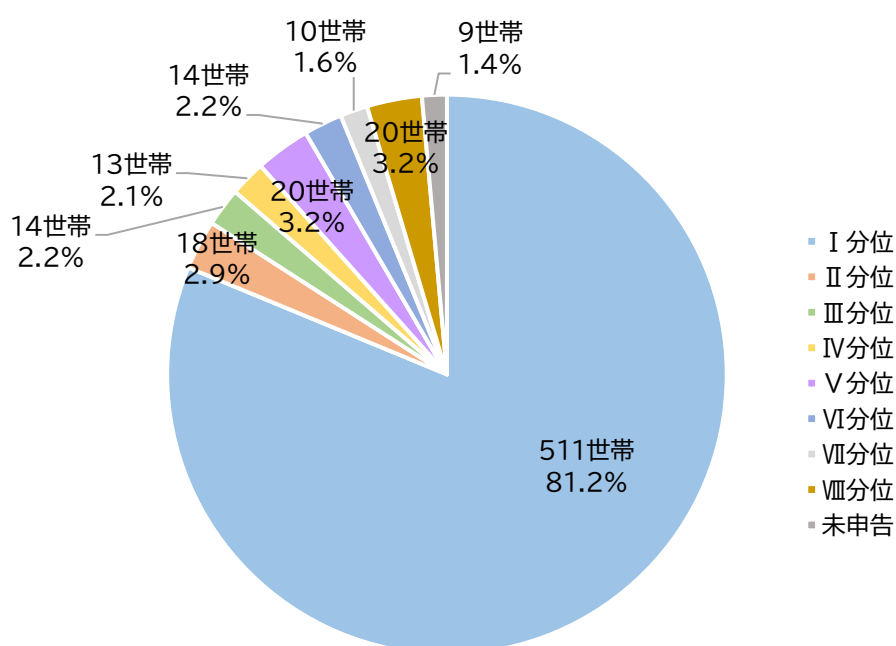
注 2)未申告は 9 世帯 1.4%となっています。

■収入超過者等の状況

項目	区分	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
収入超過世帯	158,001～186,000 円	11	13	18	22	15
	186,001～214,000 円	11	13	19	9	6
	214,001～259,000 円	16	22	12	14	8
	259,001～313,000 円	13	12	15	11	11
	313,001 以上	1	0	1	8	2
	収入超過者比率 合計 (対象戸数に対する比率)	52 6.9%	60 8.2%	65 9.0%	64 9.4%	42 6.5%
高額所得世帯		2	1	0	0	1
収入申告対象戸数		756	732	723	678	648

令和 6 年 4 月時点
出典:市資料

■収入分位別の状況(令和 6 年度)



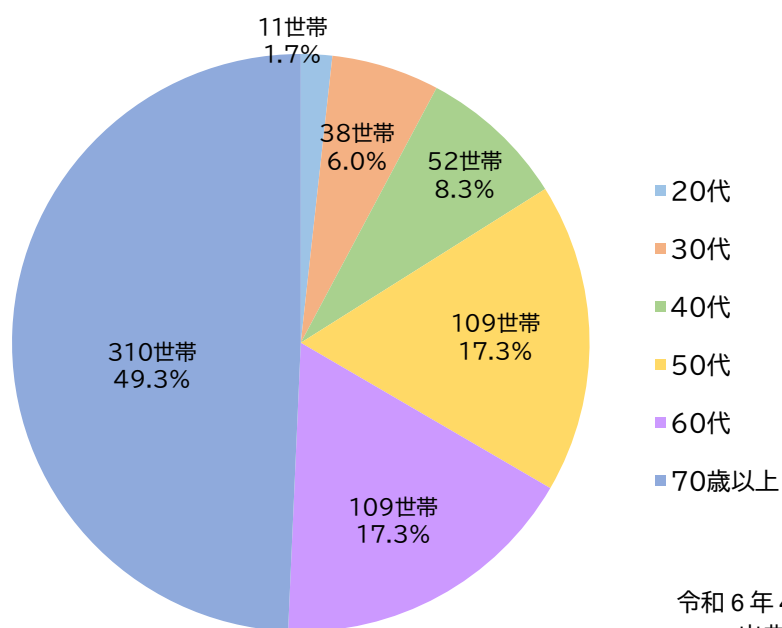
令和 6 年 4 月時点
出典:市資料

(5)世帯主の年齢構成

市営住宅の世帯主の年齢構成は、20代が1.7%と最も少なく、次いで30代が6.0%、40代が8.3%と年齢が上がるにつれて構成比も高くなっています。また、70歳以上は49.3%と半数を占めています。

■世帯主の年齢別状況

No.	団地名	管理戸数	入居世帯数	20歳未満	20代	30代	40代	50代	60代	70歳以上	合計
1	浮島	32	30			1	3	3	5	18	30
2	大迫	55	42			1	4	4	12	21	42
3	森日の出	67	57			1	3	6	17	30	57
4	白鳥	112	87		4	9	10	17	16	31	87
5	三宅	138	126		3	6	4	19	17	77	126
6	余部上	6	4							4	4
7	加津良	38	24				3	5	4	12	24
8	上安	14	9							9	9
9	大野辺	35	23				2	5	1	15	23
10	城北	16	16		1			6	3	6	16
11	倉谷	28	21			3	1	7	3	7	21
12	市場	62	52			3	9	12	11	17	52
13	荒田	23	16			2	1		2	11	16
14	寿山	34	27			3	3	7	6	8	27
15	長浜	54	22		1		2	6	4	9	22
16	福来	13	12		2	4	1	3		2	12
17	片山	30	26			3	3	4	3	13	26
18	片山南	21	12			1		2	2	7	12
19	北浜	44	20			1	3	3	2	11	20
20	志高	4	2							2	2
21	市場コミュニティ	2	1						1		1
合 計		828	629	0	11	38	52	109	109	310	629
				0.0%	1.7%	6.0%	8.3%	17.3%	17.3%	49.3%	100.0%

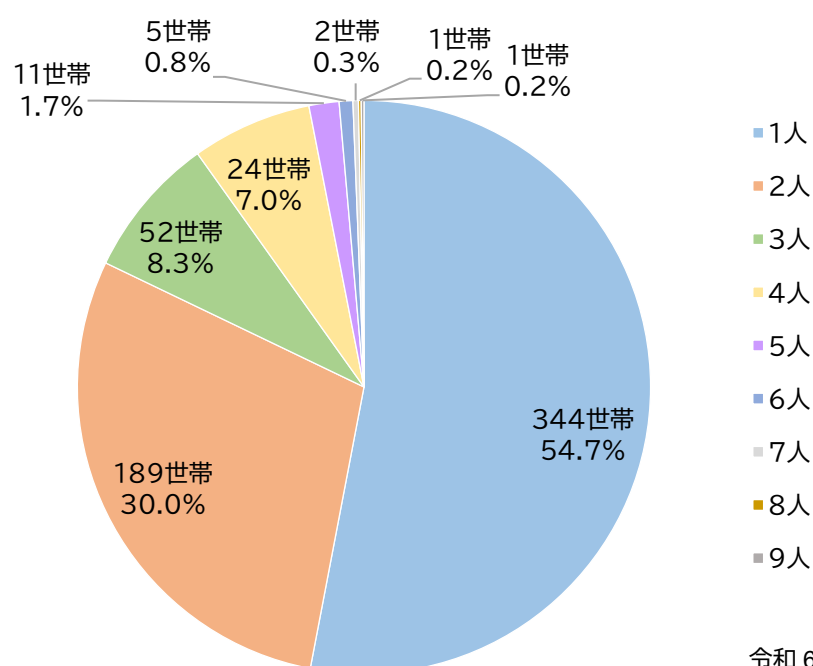


(6)入居世帯の人員構成

市営住宅の入居者世帯数は 629 世帯であり、世帯人員別にみると、1 人世帯が 54.7%で最も多く、次いで 2 人世帯が 30.0%、3 人世帯が 8.3%と世帯人員が増えるにつれて、構成比が低くなっています。1 人世帯と 2 人世帯をあわせると 84.7%と大半を占めています。

■入居世帯人員の状況

No.	団地名	管理戸数	入居世帯数	家族人数別世帯数									居住人数
				1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	9人	
1	浮島	32	30	15	12	2			1				51
2	大迫	55	42	25	8	5	3		1				74
3	森日の出	67	57	38	14	3	2						83
4	白鳥	112	87	36	33	7	4	5	1			1	179
5	三宅	138	126	86	26	8	4	1		1			190
6	余部上	6	4	2		1	1						9
7	加津良	38	24	14	9	1							35
8	上安	14	9	7	2								11
9	大野辺	35	23	13	7	3							36
10	城北	16	16	2	11	2	1						34
11	倉谷	28	21	10	8	2	1						36
12	市場	62	52	25	18	5	2	2					94
13	荒田	23	16	11	3	1	1						24
14	寿山	34	27	12	9	2	2	2					54
15	長浜	54	22	11	8	2	1						37
16	福来	13	12	2	1	3	2	1	1	1	1		47
17	片山	30	26	14	11				1				42
18	片山南	21	12	5	5	2							21
19	北浜	44	20	14	4	2							28
20	志高	4	2	1		1							4
21	市場コミュニティ	2	1	1									1
合 計		828	629	344	189	52	24	11	5	2	1	1	1090人
				54.7%	30.0%	8.3%	3.8%	1.7%	0.8%	0.3%	0.2%	0.2%	



令和6年4月時点
出典:市資料

(7)高齢者世帯の状況

高齢者世帯の状況について、団地別にみると、余部上は 100%と 4 世帯すべてが高齢者のいる世帯であり、次いで上安が 78%、片山南が 67%、荒田が 63%となっています。一方、寿山は 27 世帯中 7 世帯で 26%と最も少なく、次いで城北が 31%となっています。

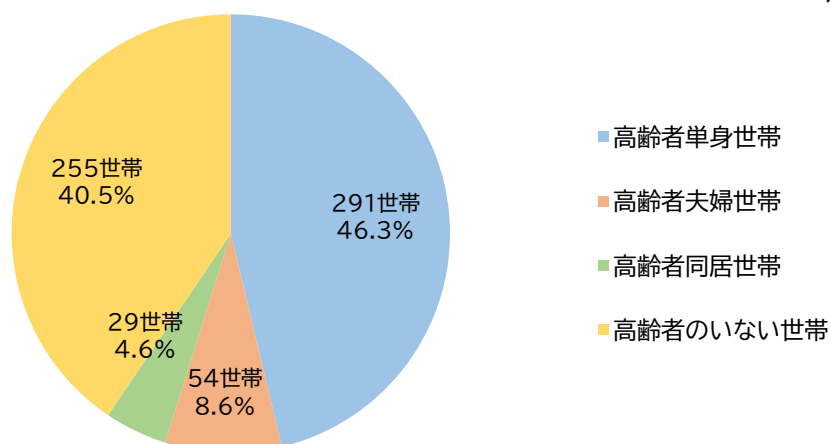
また、市営住宅全体でみると、高齢者のいる世帯が 450 世帯で、入居世帯数の 72.7%と過半数を超えています。

■高齢者世帯の状況

No.	団地名	管理戸数	入居世帯数	高齢者のいる世帯							
				高齢者単身世帯					高齢者夫婦世帯 (世帯員 2 名で どちらかが 65 歳以上)	高齢者同居世帯	
				65～74 歳	75～84 歳	85 歳以上	合計				
1	浮島	32	30	5	9	1	15	50%	6	1	22
2	大迫	55	42	10	10	2	22	52%	1	7	30
3	森日の出	67	57	14	16	2	32	56%	5	—	37
4	白鳥	112	87	8	13	9	30	36%	6	4	40
5	三宅	138	126	24	23	24	71	58%	9	8	88
6	余部上	6	4	2	1	1	4	100%	—	—	4
7	加津良	38	24	7	6		13	54%	2	—	15
8	上安	14	9	1	3	3	7	78%	2	—	9
9	大野辺	35	23	1	8	2	11	50%	3	2	16
10	城北	16	16	2	2	1	5	31%	1	2	8
11	倉谷	28	21	2	4	2	8	40%	—	—	8
12	市場	62	52	10	3	5	18	35%	5	1	24
13	荒田	23	16	3	5	2	10	63%	1	1	12
14	寿山	34	27	5	2		7	26%	2	—	9
15	長浜	54	22	6	3	1	10	45%	2	—	12
16	福来	13	12				0	0	1	1	2
17	片山	30	26	4	4		8	32%	6	—	14
18	片山南	21	12	5	3		8	67%	—	1	9
19	北浜	44	20	5	6		11	55%	2	—	13
20	志高	4	2			1	1	50%	—	1	2
21	市場コミュニティ	2	1				0	0	—	—	0
合 計		828	629	114 18.1%	121 19.2%	56 8.9%	291 46.3%		54 8.6%	29 4.6%	374 59.5%

令和 6 年 4 月時点

出典：市資料



(8)市営住宅の入居申込、募集の実施状況

市営住宅の入居申込、募集の実施状況について、令和元年から令和5年までの募集の実施状況を年度別にみると、令和2年に2.0倍を上回り、その後は増加を続け、令和5年には3.79倍となっています。また、申込数が年々増加しているため、申込数が募集戸数を上回る状態が続いています。令和5年度には募集戸数14戸に対し、申込数が53人となっています。

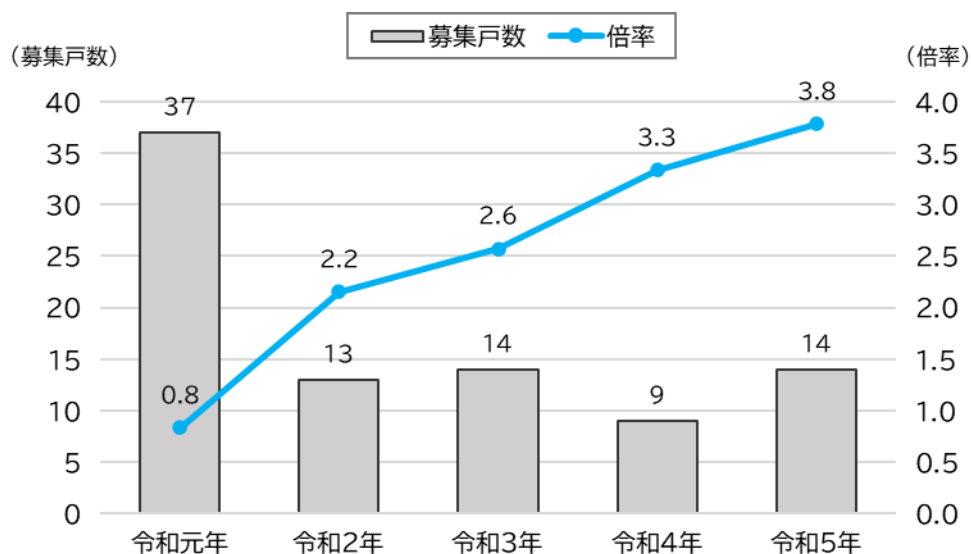
団地別にみると、三宅団地は毎年倍率が高く希望者が最も多くなっています。一方、荒田団地及び寿山団地は令和元年時点で倍率が1.0倍を下回っており、希望者が少ない傾向にあります。なお、加津良は令和元年時点で申込みがなく、現在は募集を停止しています。

■入居申込、募集の状況

団地名	令和元年			令和2年			令和3年			令和4年			令和5年			平均応募倍率
	募集戸数	申込数	倍率	募集戸数	申込数	倍率	募集戸数	申込数	倍率	募集戸数	申込数	倍率	募集戸数	申込数	倍率	
浮島				1	3	3.0										3.0
森日の出	2	3	1.5													1.5
白鳥	6	8	1.3	1	2	2.0	2	2	1.0	3	4	1.3	3	4	1.3	1.4
三宅	2	10	5.0	2	7	3.5	8	26	3.3	2	18	9.0	8	45	5.6	5.3
加津良	12	0	0.0													0.0
大野辺				1	3	3.0										3.0
城北				1	3	3.0							2	2	1.0	2.0
倉谷				1	3	3.0										3.0
市場	1	2	2.0	2	3	1.5	2	2	1.0	3	4	1.3	1	2	2.0	1.6
荒田	5	1	0.2	1	0	0.0										0.1
寿山	8	6	0.8													0.8
福来	1	1	1.0	3	4	1.3	2	6	3.0	1	4	4.0				2.3
合 計	37	31	0.8	13	28	2.2	14	36	2.6	9	30	3.3	14	53	3.8	-

令和6年4月時点

出典:市資料



第3章 公営住宅等長寿命化に関する基本方針

1 公営住宅の課題

整理した内容を踏まえての公営住宅の課題は、次のとおり整理しました。

(1) 耐用年数と長寿命化に向けた維持管理

耐用年数を超える住戸は全て旧耐震基準に該当します。特に木造や簡易耐火構造については、安全性の確保が課題となります。また、耐用残年数が 20 年に満たない住戸においては大半が旧耐震基準であることから、長寿命化に向けた維持管理を行う場合に耐震性の確保が重要な課題です。なお、耐用残年数が 20 年以上ある耐火構造の住棟については、今後も良好な状態を維持するように長寿命化が求められます。

(2) 高齢化、身体の状態に合わせた居住改善

入居者の大半が高齢化していることから住戸内での安全性の確保が必要となり、水回りの段差解消や手すりの設置などのバリアフリー対策が必要です。入居者の状況に応じて、低階層への住み替え支援やバリアフリー住戸への移転支援、見守り支援なども求められます。

共用部では、3階以上の住棟における高齢者や子育て世帯等の円滑な移動に必要なエレベーターの設置が少ないことも課題です。

(3) 現代の生活様式に合った居住設備の更新

居住設備の快適性や安全性において鍵となる水回り設備は、耐用年数を超える住戸とその他の整備状況が大きく異なります。耐用年数を超える住戸については三点給湯をはじめ、トイレの水洗化がされていない住戸もみられます。

また、多世帯向けの 4DK 住戸は、入居対象世帯が少なく、長期空家となることが多く、今後は入居者の実態とともに、今後の居住設備を考える必要があります。

(4) 住宅確保要配慮者への適切な住宅供給

公営住宅は、住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、子育て世帯、障がい者、被災者、外国人など）へ安全・安心な住まいを適切に供給する必要があります。

公営住宅への適正な入居のため、収入超過者や高額所得者への対応が求められます。

(5) 激甚化する自然災害への対応

近年の激甚化する自然災害への対応として、団地敷地の立地性や安全性確保が必要です。また、低階層に住む高齢者の安全確保に向けて、ハザードマップの周知や事前避難の呼びかけ、上階層への避難などのソフト的な対応が求められます。

2 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

市が管理する公営住宅の管理データによって、住棟別にデータを記録し、公営住宅の効率的かつ効果的な修繕・維持管理を行っていきます。

また、公営住宅の定期点検や日常点検により、その点検結果に応じた修繕を実施することで、公営住宅の状況に応じた適切な予防保全での維持管理を図ります。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

公営住宅の安全確保や入居者から求められるニーズに対応する改善事業（長寿命化、安全性確保、福祉対応、居住性向上等）を実施し、公営住宅の長寿命化や居住設備の更新を図ります。

予防保全的な維持管理・計画修繕と改善事業の実施により、公営住宅等ストックの長寿命化を図ることで、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

(3) 公営住宅の安全・安心の確保に関する方針

公営住宅の団地敷地の安全確保や住棟の耐震性の確保について、ソフト対策として上層階への避難や事前避難の周知徹底を実施しつつ、ハード対策として団地・住棟の用途廃止や安全な場所への建替を図ります。

3 公営住宅の整備水準

公営住宅管理運営の基本方針に基づき、居住性の向上や福祉対応など「公営住宅法に基づく舞鶴市営住宅等の整備に関する基準を定める条例」及び「公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示」に準拠し、改善事業を実施します。

■公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

	1:住戸改善	2:共用部分改善	3:屋外・外構改善
A:居住性向上	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化等	・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・地上デジタル放送対応(当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む)等	・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応(当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む) ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備等
B:福祉対応	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺りの設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 ・グループホームへの改良等	・廊下、階段の手摺り設置 ・中層 EV の設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置等	・屋外階段の手摺りの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化等
C:安全性確保	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置(※1) ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置(※3) ・防災・減災対策(※4)等	・耐震改修(※2) ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺りのアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EV かご内の防犯カメラ設置(※3)、防災ネット設置(※5) ・EV 地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 ・防災・減災対策(※4)等	・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保(※3) ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置(※3) ・防災・減災対策(※4)等
D:長寿命化	・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上等	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等
E:脱炭素社会対応	・内壁・最上階の天井等の断熱 ・複層ガラス化、内窓の設置・交換 ・省エネルギー性能の高い設備への交換等	・断熱化対応(断熱強化) ・再生可能エネルギー導入(太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等) ・省エネルギー性能の高い設備への交換等	・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入(太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等)等

	1:住戸改善	2:共用部分改善	3:屋外・外構改善
F:子育て世帯支援	・窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・子どもの見守りがしやすい間取り等への改修 ・壁、床、開口部の遮音性能の向上に資する改修 ・壁、床、天井の防汚仕上げへの変更等	・廊下や階段からの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・キッズスペースの設置等	・キッズスペースの設置等

- ※1 公営住宅への住宅用防災警報機器等の設置については、「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について(通知)(平成 17 年 9 月 16 日国住備第 50 号)」を参照。
- ※2 公営住宅の耐震改修については、「公営住宅等の耐震化の推進について(平成 18 年 4 月 28 日国住備第 31 号)」を参照。
- ※3 公営住宅の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について(平成 13 年 3 月 23 日国住備発第 110 号)」を参照。
- ※4 公営住宅の防災・減災対策については、「公営住宅における安全対策の推進について」(令和 3 年 2 月 8 日国住備第 119 号)を参照。
- ※5 公営住宅の地震対策については、「公共建築物におけるエレベーターの地震対策の実施について」(平成 31 年 4 月 2 日国住指第 4294 号)を参照。

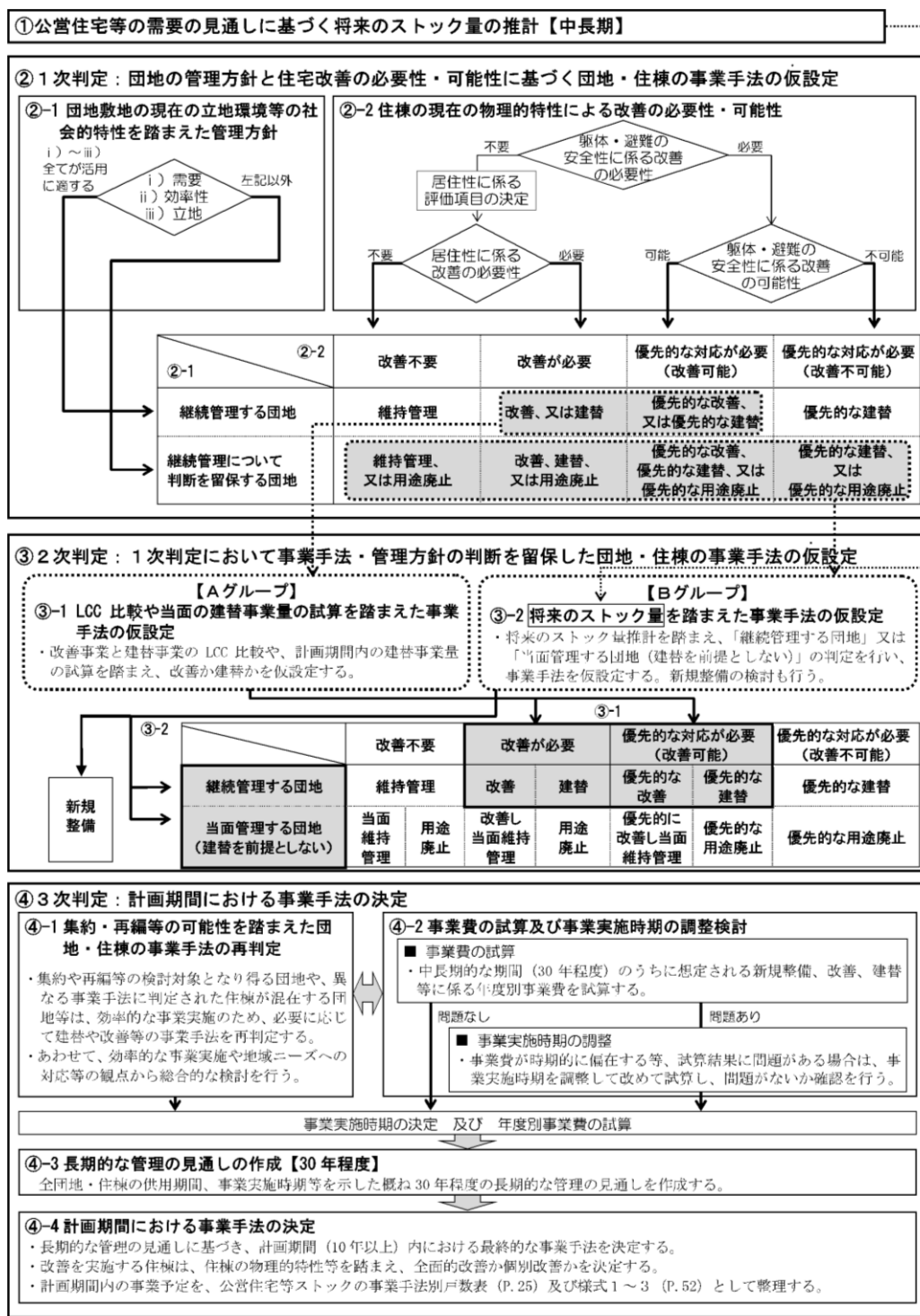
(資料 公営住宅整備事業等担当者連絡会議資料)

第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1 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【中長期】

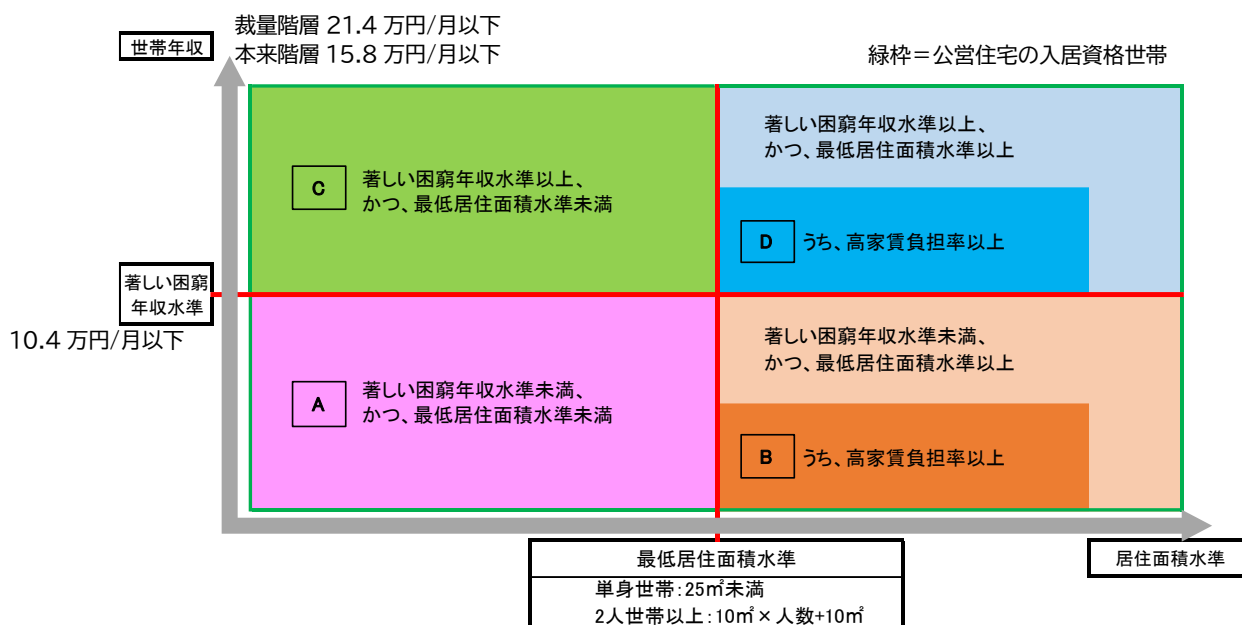
公営住宅の事業手法については、改定指針において示された事業手法の選定フローに基づき選定します。

■事業手法の選定フロー



(1)特定のニーズを有する世帯数の推計

長期的な公営住宅等の需要を把握するため、改定指針では「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」が示されました。本プログラムによりストック推計を実施し、著しい困窮年収水準未達の世帯推計に加え、世帯年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型別に要支援世帯数を推計します。

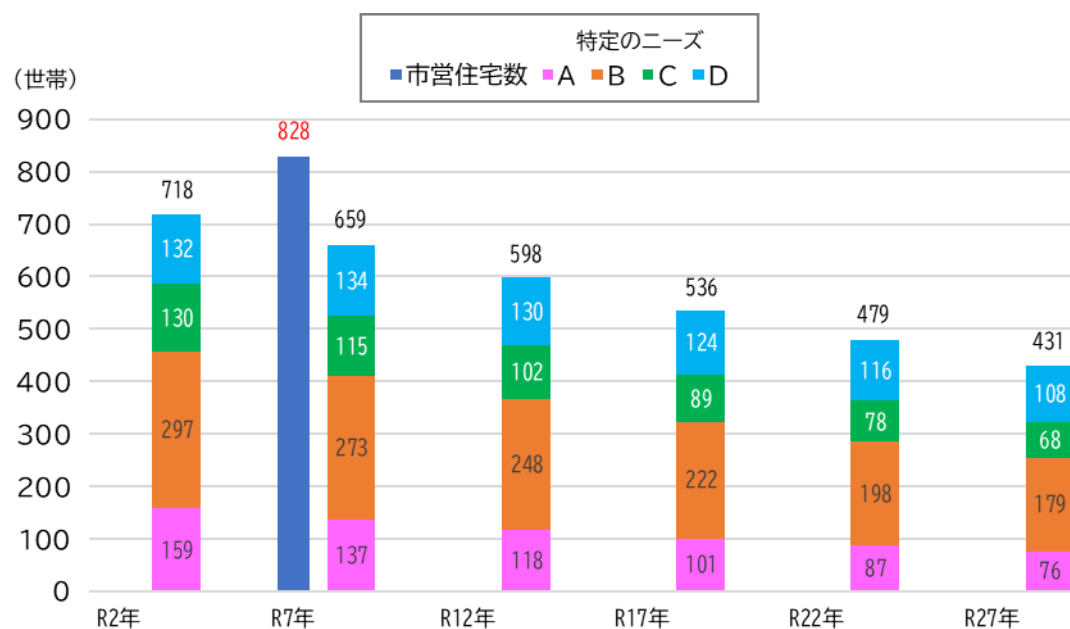


資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム

(2) 公営住宅の将来ストック量の推計

特定のニーズを有する要支援世帯数は令和 2 年に 718 世帯をピークとし、計画期間の終期に近い令和 12 年に 598 世帯と推計され、令和 27 年には 431 世帯まで減少すると推計されます。

■特定のニーズを有する要支援世帯と市営住宅数の推計



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム

■公営住宅数の推計における市営住宅管理戸数

【計画期間(令和 2 年度～令和 11 年度)の市営住宅の管理戸数】

令和 6 年度管理戸数 828 戸



令和 11 年度管理戸数 約 700 戸

住宅確保要配慮者推計支援プログラムにおいて、将来的に需要が減少する推計であることから、市営住宅入居者の動向や公営住宅の状況を考慮しつつ、用途廃止と公営住宅の建替・集約を行い公営住宅の適正な管理を進めます。

なお、急激な管理戸数の減少は、現在の入居者をはじめ住宅確保要配慮者の生活への影響が大きいため、令和 22 年度に向けて需要推計結果(479 戸)に段階的に近づけていくこととし、本計画期間である令和 11 年度の管理戸数は 700 戸と設定します。

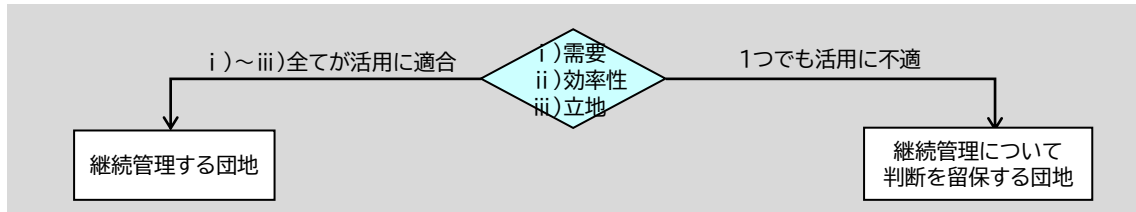
2 1 次判定

1 次判定は②-1 及び②-2 の結果に基づき評価します。

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

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します。

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」と仮設定します。



〔 評価の考え方 〕

a) 需要

団地の需要について、空き家と応募の実績を評価します。

■ 需要を判定する項目と基準

空家率	令和 6 年 4 月 1 日現在の空家率(政策空家含む)で判定します。 ・空家率が 30%未満の場合、需要があるとみなし「○」とします。 ・空家率が 30%以上の場合、需要がないとみなし「×」とします。
応募倍率	直近 5 年間の平均応募倍率で判定します。 ・平均応募倍率が、1.0 以上の場合、需要があるとみなし「○」とします。 ・平均応募倍率が 1.0 未満の場合、募集停止の場合、需要がないとみなし「×」とします。 ・募集実績がない団地は、判定の「対象外」とします。

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します。

■ 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します。 ・市所有の敷地面積が 1,000 m ² 以上の団地を「○」とします。 ・市所有の敷地面積が 1,000 m ² 未満の団地、もしくは借地の団地は「×」とします。 ・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 m ² 以上の一括利用が見込めない団地や、不整形地、傾斜地などの利用困難な地形の団地は「×」とします。
用途地域	各団地が立地する用途地域について判定します。 ・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「×」とします。 ・上記以外の団地は「○」とします。

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します。

■立地を判定する項目と基準

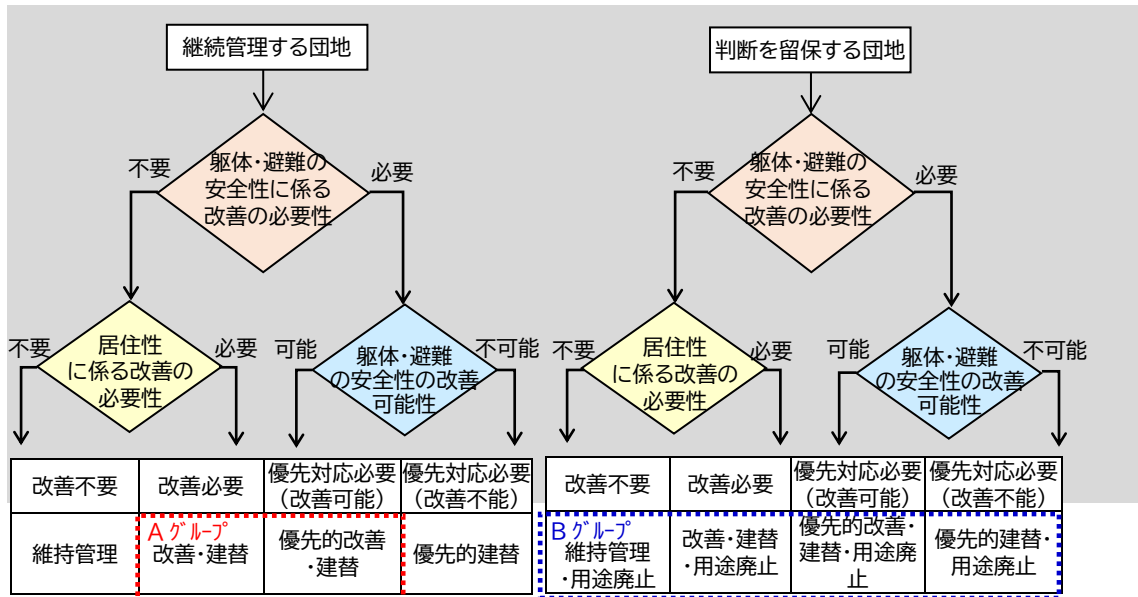
利便性	公共交通機関からの距離、公共施設・教育施設の距離から、交通・生活利便性について判定します。 ・ 鉄道駅から 800m 圏内の場合は「○」とします。 ・ バス停から 300m 圏内の場合は「○」とします。 ・ 上記以外の場合は「×」とします。
災害危険区域等	災害危険区域及びその他法令等に基づき危険と認められる区域の内外により判定します。 ・ 敷地の全体もしくは一部が、建築基準法第 39 条の災害危険区域内、もしくは浸水想定区域内、もしくは土砂災害特別警戒区域内の場合は「×」とします。 ・ 上記以外の場合は「○」とします。

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

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します。

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します。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します。

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します。



〔評価の考え方〕

居住性に係る改善の必要性
住戸面積、バリアフリー、住戸設備を評価

躯体・避難の安全性の改善可能性
平屋・2階建て構造は改善不可、避難設備の設置が可能

a) 躯体の安全性

躯体の耐震性により評価します。

■ 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します。 【新耐震基準に基づく設計・施工となる昭和 57(1982)年度以降に建設された住棟】 - 耐震性を有すると判断し「○」とします。 【昭和 56(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「○」とします。 - 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「×」とします。
-----	--

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します。なお、2 階以下の住棟については判定の対象から除外します。

■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します。 ・ 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「○」とします。 ・ 上記以外の場合は「×」とします。
防火区画	防火区画の確保状況により判定します。 ・ 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「○」とします。 ・ 上記以外の場合は「×」とします。

《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します。

令和 5 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します。

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します。

■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します。 ・ 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「○」とします。 ・ 40 m²未満の場合は「×」とします。
省エネルギー	住戸の省エネルギー性能について判定します。 ・ 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「○」とします。 ・ 上記以外は「×」とします。
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します。 ・ エレベーターが設置されている場合は「○」とします。 ・ 上記以外は「×」とします。
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します。 ・ 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「○」とします。 ・ 上記以外の場合は「×」とします。

■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)

No.	団地名	建設 年度	竣工 年度	構造	階 数	棟 数	戸 数	a1 空家率	a2 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
1	浮島	S52	S53	耐火	4	1	32	○	○	○	×	○	×	○	×	×	判断を留保
2	大迫	S37	S37	簡平	1	1	4	-	-	×	○	○	○	○	○	○	判断を留保
		S38	S39	簡平	1	1	5										
		S47	S47	簡2	2	4	21										
		S48	S48	簡2	2	5	25										
3	森日の出	S49	S49	簡2	2	2	14	○	○	○	○	×	×	○	○	○	判断を留保
		S49	S49	簡2	2	2	12										
		S50	S50	簡2	2	1	7										
		S50	S50	簡2	2	2	14										
		H1	H1	耐火	5	1	10										
		H2	H2	耐火	5	1	10										
4	白鳥	H7	H8	耐火	4	1	32	○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続管理
		H9	H10	耐火	4	1	28										
		H11	H13	耐火	4	1	32										
		H11	H13	耐火	4	1	20										
5	三宅	H23	H25	耐火	7	1	63	○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続管理
		H28	H28	耐火	8	1	75										
6	余部上	S50	S50	簡2	2	3	6	×	-	×	×	○	×	×	×	×	判断を留保
7	加津良	S54	S54	簡2	2	1	6	-	-	×	×	○	×	○	×	×	判断を留保
		S55	S55	簡2	2	1	7										
		S55	S55	簡2	2	1	7										
		S56	S56	簡2	2	1	4										
		S56	S56	簡2	2	1	6										
		S57	S57	簡2	2	1	4										
8	上安	S33	S33	木造	1	5	5	-	-	×	×	○	×	○	○	○	判断を留保
		S34	S35	木造	1	5	9										
9	大野辺	S43	S43	簡平	1	2	8	×	○	×	×	○	×	○	○	○	判断を留保
		S47	S47	簡2	2	1	6										
		S51	S51	簡2	2	4	21										
10	城北	S54	S54	耐火	4	1	16	○	○	○	×	○	×	○	×	×	判断を留保
11	倉谷	S59	S59	耐火	5	1	10	○	○	○	×	○	×	○	×	×	判断を留保
		S60	S60	耐火	4	1	8										
		S61	S61	耐火	5	1	10										
12	市場	S38	S39	簡平	1	1	4	○	○	○	○	○	○	×	×	×	判断を留保
		H16	H16	耐火	5	1	25										
		H18	H19	耐火	7	1	33										
13	荒田	S49	S50	簡2	2	3	18	○	×	×	○	○	○	×	○	×	判断を留保
		S52	S52	簡2	2	1	5										
14	寿山	S57	S57	簡2	2	2	7	○	×	×	○	○	○	○	○	○	判断を留保
		S58	S58	簡2	2	1	3										
		H1・ H2	H2	耐火	3	2	24										
15	長浜	S39	S39	簡平	1	1	4	-	-	×	借地	○	×	○	×	×	判断を留保
		S40	S40	簡平	1	2	8										
		S41	S41	簡平	1	2	8										
		S42	S42	簡平	1	1	4										
		S43	S44	簡平	1	2	5										
		S52	S52	簡2	2	2	9										
		S55	S55	簡2	2	1	5										
		S56	S56	簡2	2	2	6										
16	福来	S58	S58	簡2	2	1	5	○	○	○	×	×	×	○	○	○	判断を留保
		H14	H15	耐火	3	1	13										
17	片山	S50	S51	簡2	2	5	23	○	-	○	×	○	×	○	×	×	判断を留保
		S58	S58	簡2	2	3	7										
18	片山南	S53	S54	簡2	2	2	10	○	-	○	×	○	×	○	×	×	判断を留保
		S54	S54	簡2	2	2	6										
		S55	S55	簡2	2	1	5										
19	北浜	S44	S44	耐火	4	1	16	-	-	○	○	○	○	○	○	○	継続管理
		S47	S47	耐火	4	1	28										
20	志高	S47	S47	簡2	2	2	4	-	-	×	○	-	×	○	×	×	判断を留保
21	市場 コミュニティ	H21	H21	準耐	2	1	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)

No.	団地名	建設 年度	竣工 年度	構造	階 数	棟 数	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
1	浮島	S52	S53	耐火	4	1	32	○	○	○	○	-	○	×	×	○	×	改善必要
2	大迫	S37	S37	簡平	1	1	4	×	-	○	○	不可能	×	×	-	×	×	優先対応(不)
		S38	S39	簡平	1	1	5	×	-	○	○	不可能	×	×	-	×	×	
		S47	S47	簡2	2	4	15 6	×	-	○	○	不可能	○	×	-	○	×	
		S48	S48	簡2	2	5	20 5	×	-	○	○	不可能	○	×	-	○	×	
3	森日の出	S49	S49	簡2	2	2	14	×	-	○	○	不可能	○	×	-	○	×	優先対応(不)
		S49	S49	簡2	2	2	12	×	-	○	○	不可能	○	×	-	○	×	
		S50	S50	簡2	2	1	7	×	-	○	○	不可能	○	×	-	○	×	
		S50	S50	簡2	2	2	14	×	-	○	○	不可能	○	×	-	○	×	改善必要
		H1	H1	耐火	5	1	10	○	○	○	○	-	○	×	×	○	×	
4	白鳥	H2	H2	耐火	5	1	10	○	○	○	○	-	○	×	×	○	×	改善必要
		H7	H8	耐火	4	1	4 28	○	○	○	○	-	○	○	×	○	×	
		H9	H10	耐火	4	1	4 24	○	○	○	○	-	○	○	×	○	×	
		H11	H13	耐火	4	1	32	○	○	○	○	-	○	○	×	○	×	
		H11	H13	耐火	4	1	16 4	○	○	○	○	-	○	○	×	○	×	
5	三宅	H23	H25	耐火	7	1	35 28	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	改善不要
		H28	H28	耐火	8	1	52 23	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	
6	余部上	S50	S50	簡2	2	3	6	×	-	○	○	不可能	○	×	-	○	×	優先対応(不)
7	加津良	S54	S54	簡2	2	1	6	×	-	○	○	不可能	○	×	-	○	×	優先対応(不)
		S55	S55	簡2	2	1	7	×	-	○	○	不可能	○	×	-	○	×	優先対応(不)
		S55	S55	簡2	2	1	7	×	-	○	○	不可能	○	×	-	○	×	
		S56	S56	簡2	2	1	4	×	-	○	○	不可能	○	×	-	○	×	
		S56	S56	簡2	2	1	6	×	-	○	○	不可能	○	×	-	○	×	
		S57	S57	簡2	2	1	4	○	-	○	○	-	○	×	-	○	×	改善必要
8	上安	S33	S33	木造	1	5	5	×	-	○	○	不可能	×	×	-	×	×	優先対応(不)
		S34	S35	木造	1	5	9	×	-	○	○	不可能	×	×	-	×	×	
9	大野辺	S43	S43	簡平	1	2	8	×	-	○	○	不可能	×	×	-	×	×	優先対応(不)
		S47	S47	簡2	2	1	6	×	-	○	○	不可能	○	×	-	○	×	
		S51	S51	簡2	2	4	10 11	×	-	○	○	不可能	○	×	-	○	×	
10	城北	S54	S54	耐火	4	1	16	○	○	○	○	-	○	×	×	○	×	改善必要
11	倉谷	S59	S59	耐火	5	1	10	○	○	○	○	-	○	×	×	○	×	改善必要
		S60	S60	耐火	4	1	8	○	○	○	○	-	○	×	×	○	×	
		S61	S61	耐火	5	1	10	○	○	○	○	-	○	×	×	○	×	
12	市場	S38	S39	簡平	1	1	4	×	-	○	○	不可能	×	×	-	×	×	優先対応(不)
		H16	H16	耐火	5	1	15 10	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	改善不要
		H18	H19	耐火	7	1	7 26	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	
13	荒田	S49	S50	簡2	2	3	17 1	×	-	○	○	不可能	○	×	-	○	×	優先対応(不)
		S52	S52	簡2	2	1	5	×	-	○	○	不可能	○	×	-	○	×	
14	寿山	S57	S57	簡2	2	2	7	○	-	○	○	-	○	×	-	○	×	改善必要
		S58	S58	簡2	2	1	3	○	-	○	○	-	○	×	-	○	×	
		H1・ H2	H2	耐火	3	2	24	○	○	○	○	-	○	×	×	○	×	
		S39	S39	簡平	1	1	1 1 2	×	-	○	○	不可能	×	×	-	×	×	優先対応(不)
15	長浜	S40	S40	簡平	1	2	1 7	×	-	○	○	不可能	○	×	-	×	×	
		S41	S41	簡平	1	2	8	×	-	○	○	不可能	○	×	-	×	×	
		S42	S42	簡平	1	1	3 1	×	-	○	○	不可能	○	×	-	×	×	
		S43	S44	簡平	1	2	5	×	-	○	○	不可能	×	×	-	×	×	
		S52	S52	簡2	2	2	7 5	×	-	○	○	不可能	○	×	-	×	×	
		S55	S55	簡2	2	1	5	×	-	○	○	不可能	○	×	-	×	×	
		S56	S56	簡2	2	2	6	×	-	○	○	不可能	○	×	-	×	×	
		S58	S58	簡2	2	1	5 8 3 2	○	-	○	○	不可能	○	×	-	×	×	
16	福来	H14	H15	耐火	3	1	8 3 2	○	○	○	○	-	○	○	×	○	×	改善必要
		S50	S51	簡2	2	5	19 4	×	-	○	○	不可能	○	×	-	×	×	優先対応(不)
17	片山	S58	S58	簡2	2	3	7	○	-	○	○	-	○	×	-	○	×	改善必要
		S53	S54	簡2	2	2	10	○	-	○	○	-	○	×	-	○	×	改善必要
18	片山南	S54	S54	簡2	2	2	6	○	-	○	○	-	○	×	-	○	×	
		S55	S55	簡2	2	1	5	○	-	○	○	-	○	×	-	○	×	優先対応(不)
19	北浜	S44	S44	耐火	4	1	16	×	○	○	○	不可能	×	×	×	○	×	
		S47	S47	耐火	4	1	8 2 18	×	○	○	○	不可能	×	×	×	○	×	優先対応(不)
20	志高	S47	S47	簡2	2	2	4	×	-	○	○	不可能	○	×	-	○	×	
		H21	H21	準耐	2	1	1 1	○	-	○	○	-	○	○	-	○	○	改善不要
21	市場 コミュニティ	H21	H21	準耐	2	1	1 1	○	-	○	○	-	○	○	-	○	○	改善不要

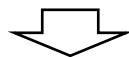
【1次判定結果】

1次判定の結果、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定において全ての評価項目に該当する「継続管理する団地」として、白鳥団地が A グループとなります。

それ以外の「継続管理について判断を留保」する団地は B グループとなり、三宅団地と北浜団地を除いた団地については、住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の評価を基に 4 つの区分に仮設定し、2 次判定に進みます。

■1 次判定の結果

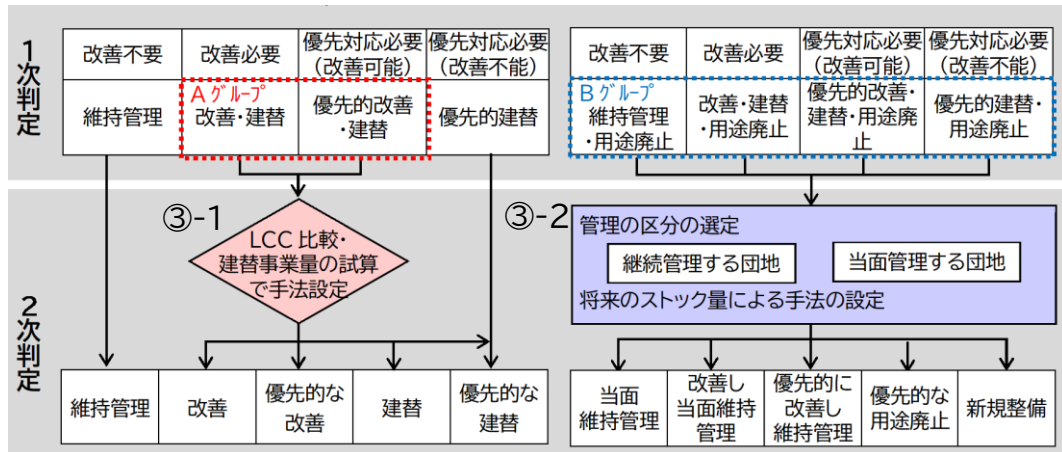
	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
継続管理する団地	【維持管理】	【改善】	【優先的な改善】、 又は【優先的な建替】	【優先的な建替】
	三宅	白鳥		北浜
	A グループ			
継続管理について判断を留保する団地	【維持管理】 又は【用途廃止】	【改善】、【建替】、 又は【用途廃止】	【優先的な改善】、 【優先的な建替】、 又は 【優先的な用途廃止】	【優先的な建替】、 又は 【優先的な用途廃止】
	市場 市場コミュニティ	浮島 森日の出(20 戸) 加津良(8 戸) 城北 倉谷 寿山 長浜(5 戸) 福来 片山(7 戸) 片山南		大迫 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		それ以外は 3 次判定に進む
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	

3 2次判定

2次判定は1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の仮設定について、③-1及び③-2に基づき評価します。



③-1 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を縮減できる場合にのみ、事業手法を建替と仮設定します。

○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」と仮設定します。

③-2 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します。

先に述べた本市の市営住宅の必要なストック量の推計を踏まえ、計画期間の管理戸数として最終的に約700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います。

○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、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】	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、寿山、長浜(49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」かの判定を行います。

■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）」を判定します。 ・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」とします。
【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します。

【2次判定結果】

判定結果は次の通りであり、用途廃止に位置付けられた団地が全て用途廃止されると約346戸が廃止されることになります。

No.	団地名	建設 年度	竣工 年度	構造	階 数	棟 数	戸 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	
1	浮島	S52	S53	耐火	4	1	32	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	
2	大迫	S37	S37	簡平	1	1	4	4	当面管理 (将来廃止)	無	判定1 による	×	×	判定1、 2による	優先的な 用途廃止	
		S38	S39	簡平	1	1	5									
		S47	S47	簡2	2	4	21									
		S48	S48	簡2	2	5	25									
3	森日の出	S49	S49	簡2	2	2	14	5	継続管理	無	判定1 による	×	○	判定1、 2による	優先的な建替	
		S49	S49	簡2	2	2	12									
		S50	S50	簡2	2	1	7					○	○	維持に 変更	改善し当面 維持管理	
		S50	S50	簡2	2	2	14									
		H1	H1	耐火	5	1	10									
		H2	H2	耐火	5	1	10									
		6	余部上	S50	S50	簡2	2									3
7	加津良	S54	S54	簡2	2	1	6	2	当面管理 (将来廃止)	有	用途廃 止	―	―	―	優先的な 用途廃止	
		S55	S55	簡2	2	1	7									
		S55	S55	簡2	2	1	7									
		S56	S56	簡2	2	1	4									
		S56	S56	簡2	2	1	6									
		S57	S57	簡2	2	1	4									
		S57	S57	簡2	2	1	4							用途廃止		
8	上安	S33	S33	木造	1	5	5	3	当面管理 (将来廃止)	有	用途廃 止	―	―	―	優先的な 用途廃止	
		S34	S35	木造	1	5	9									
9	大野辺	S43	S43	簡平	1	2	8	4	当面管理 (将来廃止)	有	用途廃 止	―	―	―	優先的な 用途廃止	
		S47	S47	簡2	2	1	6									
		S51	S51	簡2	2	4	21									
10	城北	S54	S54	耐火	4	1	16	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	
11	倉谷	S59	S59	耐火	5	1	10	4	当面管理 (将来廃止)	有	用途廃 止	―	―	―	用途廃止	
		S60	S60	耐火	4	1	8									
		S61	S61	耐火	5	1	10									
12	市場	S38	S39	簡平	1	1	4	4	当面管理 (将来廃止)	無	判定1 による	×	○	判定1、 2による	優先的な 用途廃止	
		H16	H16	耐火	5	1	25	4			判定1 による	○	○		維持に 変更	維持管理
		H18	H19	耐火	7	1	33									
13	荒田	S49	S50	簡2	2	3	18	4	当面管理 (将来廃止)	無	判定1 による	×	×	判定1、 2による	優先的な 用途廃止	
		S52	S52	簡2	2	1	5									
14	寿山	S57	S57	簡2	2	2	7	5	当面管理 (将来廃止)	無	判定1 による	×	×	判定1、 2による	用途廃止	
		S58	S58	簡2	2	1	3					○	×			
		H1・ H2	H2	耐火	3	2	24									
15	長浜	S39	S39	簡平	1	1	4	2	当面管理 (将来廃止)	有	用途廃 止	―	―	―	優先的な 用途廃止	
		S40	S40	簡平	1	2	8									
		S41	S41	簡平	1	2	8									
		S42	S42	簡平	1	1	4									
		S43	S44	簡平	1	2	5									
		S52	S52	簡2	2	2	9									
		S55	S55	簡2	2	1	5									
		S56	S56	簡2	2	2	6									
S58	S58	簡2	2	1	5	用途廃止										
16	福来	H14	H15	耐火	3	1	13	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	
17	片山	S50	S51	簡2	2	5	23	3	当面管理 (将来廃止)	有	用途廃 止	―	―	―	優先的な 用途廃止	
		S58	S58	簡2	2	3	7								用途廃止	
18	片山南	S53	S54	簡2	2	2	10	3	当面管理 (将来廃止)	有	用途廃 止	―	―	―	用途廃止	
		S54	S54	簡2	2	2	6									
		S55	S55	簡2	2	1	5									
20	志高	S47	S47	簡2	2	2	4	2	当面管理 (将来廃止)	無	判定1 による	×	○	判定1、 2による	優先的な 用途廃止	
21	市場コミュ ニティ	H21	H21	準耐	2	1	2	1	当面管理 (将来廃止)	無	判定1 による	○	○	維持に 変更	維持管理	

③-3 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ります。

表中のすべてのストックについて、引き続き3次判定を実施します。

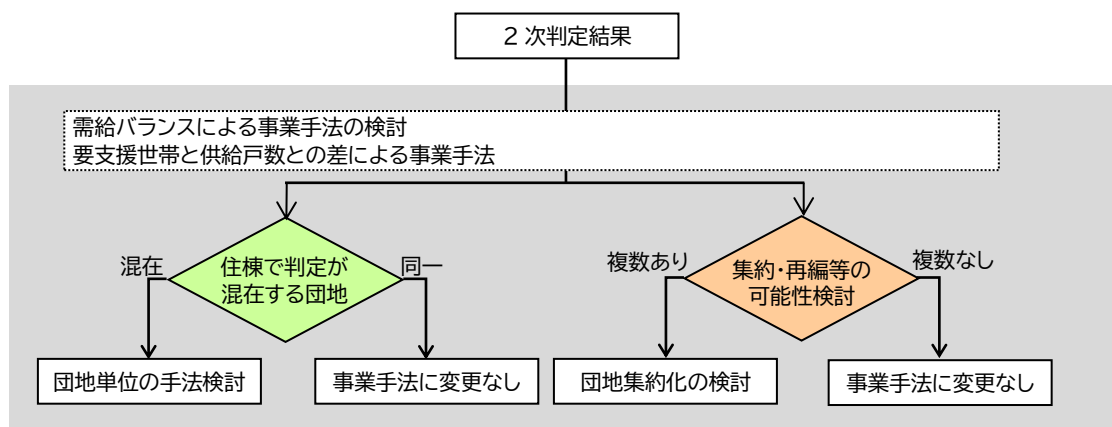
	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
維持管理 する団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	(該当なし)	森日の出(20戸)	(該当なし)	北浜 森日の出(47戸)
		建替	優先的な建替	
		(該当なし)	(該当なし)	
当面管理 する団地 (建替を 前提と しない)	当面維持管理	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止
	市場(58戸) 市場コミュニティ	浮島 城北 福来	(該当なし)	大迫 余部上 加津良(30戸) 上安 大野辺 市場(4戸) 荒田 長浜(49戸) 片山(23戸) 志高
	用途廃止	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) 寿山 片山(7戸) 片山南	(該当なし)	

4 3 次判定

3次判定は④-1、④-2及び④-3に基づき、計画期間の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

改定指針に基づき、「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。



〔評価の考え方〕

ア 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等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について、効率的な事業実施のため、判定の見直しを検討します。

イ 地域ニーズへの対応等の観点についての考え方

- ・ 森日の出団地(47戸)については、耐用年数が過ぎたため、用途廃止とします。
- ・ 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します。
- ・ 寿山団地については、周辺の団地の移転先・集約先として残すため、維持管理とします。
- ・ 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ます。

■判定基準

住棟で判定が混在する団地
住棟で事業手法が異なる場合、統一による効率化検討

集約・再編等の可能性検討
同一地域で複数の建替判定された場合の集約化検討を考慮

【3次判定結果】

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
維持管理 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)	(該当なし)	長浜(25戸) 北浜
		建替	優先的な建替	
		(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 倉谷 寿山 福来	(該当なし)	大迫 森日の出(47戸) 余部上 上安 市場(4戸) 長浜(29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 大野辺 荒田 片山(7戸) 片山南	(該当なし)	

■3 次判定結果表

No.	団地名	建設 年度	竣工 年度	構造	階 数	棟 数	戸 数	1 次判定結果	2 次判定結果	3 次判定		
										個別状況	判定結果	判定結果 (令和 11 年まで)
1	浮島	S52	S53	耐火	4	1	32	【改善】、【建替】、 又は【用途廃止】	改善し 当面維持管理		維持管理(改善)	維持管理(改善)
2	大迫	S37	S37	簡平	1	1	4	【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	用途廃止
		S38	S39	簡平	1	1	5					次期計画以降で 用途廃止
		S47	S47	簡2	2	4	21					
		S48	S48	簡2	2	5	25					
3	森日の出	S49	S49	簡2	2	4	26	【優先的な建替】、 又は【優先的な用 途廃止】	優先的な建替	耐用年数超過	優先的な用途廃止	次期計画以降で 用途廃止
		S50	S50	簡2	2	3	21					
		H1	H1	耐火	5	1	10	【改善】、【建替】、 又は【用途廃止】	維持管理 (改善)		維持管理(改善)	維持管理(改善)
		H2	H2	耐火	5	1	10					
4	白鳥	H7	H8	耐火	4	1	32	【改善】	改善		改善	維持管理(改善)
		H9	H10	耐火	4	1	28					
		H11	H13	耐火	4	1	32					
		H11	H13	耐火	4	1	20					
5	三宅	H23	H25	耐火	7	1	63	【維持管理】	維持管理		維持管理	維持管理
		H28	H28	耐火	8	1	75					
6	余部上	S50	S50	簡2	2	3	6	【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	次期計画以降で 用途廃止
7	加津良	S54	S54	簡2	2	1	6	【優先的な建替】、 又は【優先的な用 途廃止】	優先的な 用途廃止		用途廃止	用途廃止
		S55	S55	簡2	2	2	14					
		S56	S56	簡2	2	2	10	【改善】、【建替】、 又は【用途廃止】	用途廃止			
		S57	S57	簡2	2	2	8					
8	上安	S33	S33	木造	1	5	5	【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	用途廃止
		S34	S35	木造	1	5	9					
9	大野辺	S43	S43	簡平	1	2	8	【優先的な建替】、 又は【優先的な用 途廃止】	優先的な 用途廃止		用途廃止	用途廃止
		S47	S47	簡2	2	1	6					次期計画以降で 用途廃止
		S51	S51	簡2	2	4	21					
10	城北	S54	S54	耐火	4	1	16	【改善】、【建替】、 又は【用途廃止】	改善し 当面維持管理		維持管理 (改善)	維持管理(改善)
11	倉谷	S59	S59	耐火	5	1	10	【改善】、【建替】、 又は【用途廃止】	用途廃止	耐火で需要高・借 地要検討	維持管理(改善)	維持管理(改善)
		S60	S60	耐火	4	1	8					
		S61	S61	耐火	5	1	10					
12	市場	S38	S39	簡平	1	1	4	【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	用途廃止
		H16	H16	耐火	5	1	25	【維持管理】又は 【用途廃止】	当面維持管理		当面維持管理	維持管理
		H18	H19	耐火	7	1	33					
13	荒田	S49	S50	簡2	2	3	18	【優先的な建替】、 又は【優先的な用 途廃止】	優先的な 用途廃止		用途廃止	次期計画以降で 用途廃止
		S52	S52	簡2	2	1	5					
14	寿山	S57	S57	簡2	2	2	7	【改善】、【建替】、 又は【用途廃止】	用途廃止	集約先・移転先	維持管理(改善)	維持管理(改善)
		S58	S58	簡2	2	1	3					
		H1・ H2	H2	耐火	3	2	24					
15	長浜	S39	S39	簡平	1	2	8	【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	用途廃止
		S40	S40	簡平	1	1	4					
		S41	S41	簡平	1	2	8					
		S42	S42	簡平	1	1	4					
		S43	S44	簡平	1	2	5			建替計画が 進行中	優先的な建替	建替
		S52	S52	簡2	2	2	9					
		S55	S55	簡2	2	1	5					
		S56	S56	簡2	2	2	6					
16	福来	S58	S58	簡2	2	1	5	【改善】、【建替】、 又は【用途廃止】	用途廃止			
17	片山	H14	H15	耐火	3	1	13	【改善】、【建替】、 又は【用途廃止】	改善し 当面維持管理		維持管理(改善)	維持管理(改善)
18	片山南	S50	S51	簡2	2	5	23	【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	次期計画以降で 用途廃止
		S58	S58	簡2	2	3	7	【改善】、【建替】、 又は【用途廃止】	用途廃止		用途廃止	
19	北浜	S53	S54	簡2	2	2	10	【改善】、【建替】、 又は【用途廃止】	用途廃止		用途廃止	次期計画以降で 用途廃止
		S54	S54	簡2	2	2	6					
		S55	S55	簡2	2	1	5					
20	志高	S44	S44	耐火	4	1	16	【優先的な建替】	優先的な建替		優先的な建替	建替
		S47	S47	耐火	4	1	28					
21	市場コ ミュニ ティ	S47	S47	簡2	2	2	4	【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	用途廃止
22		H21	H21	準耐	2	1	2	【維持管理】又は 【用途廃止】	当面維持管理		当面維持管理	維持管理

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

改定指針に基づき中長期的な期間(30 年程度)のうちに想定される改善事業等に係る年度別事業費を試算します。

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事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し、中長期的な期間における改善事業等の実施時期及び年度別事業費を決定します。

【事業費の試算の考え方】

- ① 改善事業の初回の実施年度は、これまでの改善事業実施年度＋各改善周期で設定することを原則とし、これまでに改善履歴がないものは、整備年度＋各改善周期によって令和7(2025)年度以降に出現する年度において設定します。
- ② 改善事業の初回の実施年度は、これまでの改善事業実施年度＋各改善周期で設定することを原則とし、これまでに改善履歴がないものは、整備年度＋各改善周期によって令和6(2024)年度以降に出現する年度において設定します。
- ③ 「優先的な改善」又は「改善」を行う住棟は、改善事業により耐用年限まで延命化させた後、耐用年限で用途廃止・建替を行うことを想定します。
- ④ 「優先的な改善」又は「改善」を行う住棟において、用途廃止・建替を行う年度の10年以内の改善事業は、効果的な財源投資の観点から、実施しない想定とします。
- ⑤ 「優先的な用途廃止」を行う住棟は、直近10年間で用途廃止を完了することを想定し、単年度あたりの対策住棟数は、対象住棟数を10年間で除した数を目安とします。また、対策の優先順位は、耐用年限の超過期間を考慮します。

【事業実施時期の調整】

年度別事業費試算について、公営住宅の良好な住宅ストックの維持、団地の用途廃止と効率的な運営に向けた団地の集約化に向けて、事業実施時期等を調整します。

〔事業実施時期の基本的な考え方〕

- 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 前計画に基づいて個別改善(長寿命化型等)を実施する団地は、修繕周期表(P53～56を参照)の各項目の修繕周期に基づき、耐用年数が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、効率的な事業実施によるコスト抑制等の観点から、「外壁塗装・屋上防水」を合わせて実施する場合、修繕周期を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。

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】

これまでの検討結果に基づき、概ね 30 年間の長期的な管理の見通しを次のとおりとします。

No.	団地名	建設 年度	竣工 年度	構造	階数	棟数	戸数	令和 7 年 ～ 令和 16 年	令和 17 年 ～ 令和 26 年	令和 27 年 ～令和 36 年
1	浮島	S52	S53	耐火	4	1	32	個別改善(長寿命化)	個別改善(長寿命化)	計画修繕
2	大迫	S37	S37	簡平	1	1	4	用途廃止について検討	—	—
		S38	S39	簡平	1	1	5			
		S47	S47	簡2	2	4	21			
		S48	S48	簡2	2	5	25			
3	森日の出	S49	S49	簡2	2	4	26	用途廃止について検討	—	—
		S50	S50	簡2	2	3	21			
		H1	H1	耐火	5	1	10	個別改善(長寿命化)	計画修繕	個別改善(長寿命化)
		H2	H2	耐火	5	1	10			
4	白鳥	H7	H8	耐火	4	1	32	計画修繕	個別改善(長寿命化)	計画修繕
		H9	H10	耐火	4	1	28			
		H11	H13	耐火	4	1	32	個別改善(長寿命化)	個別改善(長寿命化)	計画修繕
		H11	H13	耐火	4	1	20			
5	三宅	H23	H25	耐火	7	1	63	計画修繕	計画修繕	計画修繕
		H28	H28	耐火	8	1	75			
6	余部上	S50	S50	簡2	2	3	6	用途廃止について検討	—	—
7	加津良	S54	S54	簡2	2	1	6	用途廃止について検討	—	—
		S55	S55	簡2	2	2	14			
		S56	S56	簡2	2	2	10			
		S57	S57	簡2	2	2	8			
8	上安	S33	S33	木造	1	5	5	用途廃止について検討	—	—
		S34	S35	木造	1	5	9			
9	大野辺	S43	S43	簡平	1	2	8	用途廃止について検討	—	—
		S47	S47	簡2	2	1	6	計画修繕	用途廃止について検討	—
		S51	S51	簡2	2	4	21			
10	城北	S54	S54	耐火	4	1	16	個別改善(長寿命化)	計画修繕	個別改善(長寿命化)
11	倉谷	S59	S59	耐火	5	1	10	個別改善(長寿命化)	計画修繕	個別改善(長寿命化)
		S60	S60	耐火	4	1	8			
		S61	S61	耐火	5	1	10			
12	市場	S38	S39	簡平	1	1	4	用途廃止について検討	—	—
		H16	H16	耐火	5	1	25	個別改善(長寿命化)	個別改善(長寿命化)	計画修繕
		H18	H19	耐火	7	1	33			
13	荒田	S49	S50	簡2	2	3	18	計画修繕	用途廃止について検討	—
		S52	S52	簡2	2	1	5			
14	寿山	S57	S57	簡2	2	2	7	個別改善(長寿命化)	計画修繕	個別改善(長寿命化)
		S58	S58	簡2	2	1	3			
		H1・ H2	H2	耐火	3	2	24			
15	長浜	S39	S39	簡平	1	1	4	用途廃止について検討	—	—
		S40	S40	簡平	1	2	8			
		S41	S41	簡平	1	2	8			
		S42	S42	簡平	1	1	4			
		S43	S44	簡平	1	2	5	用途廃止について検討	—	—
		S52	S52	簡2	2	2	9			
		S55	S55	簡2	2	1	5			
		S56	S56	簡2	2	2	6			
		S58	S58	簡2	2	1	5			
	長浜(建替)	—	—	—	—	—	—	建替	計画修繕	個別改善(長寿命化)
16	福来	H14	H15	耐火	3	1	13	個別改善(長寿命化)	計画修繕	個別改善(長寿命化)
17	片山	S50	S51	簡2	2	5	23	用途廃止について検討	—	—
		S58	S58	簡2	2	3	7	計画修繕	用途廃止について検討	—
18	片山南	S53	S54	簡2	2	2	10	計画修繕	用途廃止について検討	—
		S54	S54	簡2	2	2	6			用途廃止について検討
		S55	S55	簡2	2	1	5			
19	北浜	S44	S44	耐火	4	1	16	用途廃止	—	—
		S47	S47	耐火	4	1	28			
	北浜(建替)	—	—	—	—	—	—	建替	計画修繕	個別改善(長寿命化)
20	志高	S47	S47	簡2	2	2	4	用途廃止について検討	—	—
21	市場コミュニ ニティ	H21	H21	準耐	2	1	2	計画修繕	計画修繕	計画修繕

※ 用途廃止とは、耐用年数が超過した住棟について、公営住宅としての機能を廃止することです。

用途廃止するまでのプロセスは、以下のとおりとします。

- ①新規入居募集を停止し政策空家とします。
- ②入居者の状況を考慮した上で移転先等を検討し住み替えを促します。
- ③全入居者の住み替えが完了します。

第5章 公営住宅等長寿命化計画における実施方針

1 公営住宅の長寿命化に向けた実施方針

本計画期間内では、事業手法の選定結果において、良好な公営住宅ストック約 700 戸を維持することとし、維持管理、計画修繕、個別改善等とした各団地・各住棟について次の実施方針に基づき事業を実施します。

また、住宅セーフティネット法に基づき、不動産関連事業者等の協力を得ながら民営借家の活用及び京都府と連携した住宅セーフティネットの構築が不可欠となりました。

そのため、要支援世帯の住戸の確保については、必要に応じて府営住宅及び民営借家を活用し、セーフティネット住宅の充実に努めます。

2 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

建築基準法第 12 条の規定に準じ、適切な時期に建築物及び建築設備の点検(以下「定期検査」という。)を実施し、躯体の劣化や設備機器の故障、不具合などの予防保全を図ります。

また、消防設備、水道、浄化槽、受水槽、貯水槽等についても、定期的に点検を実施し、予防保全に努めます。

(2) 日常点検の実施方針

日常点検は「公営住宅等日常点検マニュアル(国土交通省住宅局住宅総合整備課:平成 28 年 8 月)」に基づき実施します。

また、住戸内部については、入居者による日常的な点検や空き住戸発生時の点検を基に、劣化状況の早期発見に努めます。

その他、遊具や外構等の点検は、劣化調査や日常点検と併せて、効率的に実施します。

3 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の実施方針

公営住宅を良好かつ長期的に維持管理するためには点検結果に基づき、躯体や設備状況の劣化状況等を踏まえ、適切な修繕を計画的に実施する必要があります。

計画修繕項目と修繕周期は、改定指針の修繕周期表を基に必要な応じて実施を検討します。

なお、効率的に工事を実施するため、実際の工事時期や工事の効率化、コスト等を踏まえて実施時期の調整を適宜行います。

また、計画修繕において、脱炭素化に向けた設備更新を実施します。

(2) 修繕対象住棟

公営住宅における住宅セーフティネット機能を維持するため、計画期間内において維持管理に分類されている全ての住棟を計画修繕の対象とします。また、各住棟の耐用年数や劣化状況に応じて適切な修繕を実施します。

■修繕周期表(1/4)

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
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、パラペット天端・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	○				

■修繕周期表(2/4)

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
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、スリープキャップ等	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 (メータボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	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污水管 (屋内)	共用污水立て管 専用污水枝管	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	鋳鉄管	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		○			

■修繕周期表(3/4)

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・ブルボックス等	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、ビット式）、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	補修	20年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○

■修繕周期表(4/4)

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

参照文献リスト

- 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月改訂)
- 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)

4 改善事業の実施方針

改善事業は、次の類型に区分して実施方針と主な内容を示します。

A 居住性向上型

構造物や建具の老朽化改善、住戸設備の機能向上による居住性向上を実施します。三点給湯やユニットバスなど、入居者の快適な居住性の改善を行います。

B 福祉対応型

高齢者や障がい者等が安心して居住できるよう、住戸内や共用部の福祉対応を実施します。バリアフリー住戸への住み替え支援として、入居者の状況に応じて低階層への住み替え支援について検討します。

C 安全性確保型

躯体の安全性や防火性能、避難施設等の改善を行い、住戸内部及び共用部の安全を確保します。

本市では、昭和 56 年以前に建設された住棟は、耐火構造住宅を中心に耐震診断を実施し、今後も定期点検を踏まえ躯体の安全性を確保します。

D 長寿命化型

長期的に公営住宅を活用するため、建物や設備の耐久性向上や躯体の劣化低減、維持管理の容易性の向上の観点から、予防保全的な改善を行います。

本市では、外壁塗装や屋上防水、受水槽の取替え、高架水槽の塗装等を実施し、公営住宅の長寿命化を実施します。

E 脱炭素社会対応型

断熱化対応や省エネルギー性能の高い設備への交換による脱炭素社会対応を実施します。内壁・最上階の天井等の断熱による改善を行います。

F 子育て世帯支援型

子どもの転落防止や衝突によるけが防止措置により、子どもの安全を確保し、子育て世帯支援を実施します。窓の転落防止柵の改修や間取り等への改修を行います。

■住棟別の改善事業手法

改善事業手法		事業内容
個別改善	A 居住性向上型	給湯設備や長期空家の改修を行う場合
	B 福祉対応型 (住戸内・外構の改修)	バリアフリー住戸が充足傾向にあるので、個別での改修又は一部団地の低階層に集約する場合記載が必要
	C 安全性確保型	耐震性が無く、改修の必要がある場合のみ
	D 長寿命化型	外壁・屋上など
	E 脱炭素社会対応型	建替の場合検討の必要あり
	F 子育て世帯支援型	建替の場合検討の必要あり

〔バリアフリー対応住戸の検討〕

現在の入居者(高齢者)の構成をもとに計画期間 10 年後におけるバリアフリー住戸のニーズを 47 戸と推計しました。

舞鶴市のバリアフリー住戸は三宅団地と市場団地で 100 戸以上がバリアフリーで必要戸数を十分に満たしています。

今後、必要に応じたバリアフリー住戸の整備については、団地の外構にスロープの設置や住戸内のバリアフリー(段差解消や洋室化など)を推進します。

■現状のバリアフリー対応住戸のニーズ(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)	70	223	134	23	450
バリアフリー対応住戸のニーズ(戸)	1	6	17	10	34

■10 年後のバリアフリー対応住戸のニーズ(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)	81	70	223	157	531
バリアフリー対応住戸のニーズ(戸)	1	2	23	21	47

5 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づくりを実現します。

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、老朽化した公営住宅の整備・建替を行い、真に住宅に困窮している住民の居住安定を図ります。

建替事業を行う際には、現公有地・公共施設の状況等を含めた総合的な判断を行い、コストや立地条件等を勘案した上で最適地での建替を行います。

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て、戻り入居については、家賃滞納の解消など、公営住宅の適正入居を図ります。

第 2 期舞鶴市公営住宅等長寿命化計画

作成 令和2年3月(令和7年4月改定)

舞鶴市 建設部 住宅課

〒625-8555

京都府舞鶴市字北吸1044番地

電 話:0773-66-1050

FAX:0773-62-9894