

岬町営住宅長寿命化計画

平成24年3月

岬 町

目次

I. 計画策定の目的と位置づけ	1
1. 計画策定の目的	2
2. 計画の位置づけと計画期間	2
II. 本町の公営住宅等ストックを取り巻く状況	3
1. 本町の現状	4
2. 住宅ストックの状況	8
3. 公営住宅等ストックの状況	10
4. 町営住宅入居者の状況	13
5. 泉南地域における公共賃貸住宅の状況	16
6. 町営住宅入居者アンケートの整理	17
III. 課題の抽出と需要等の把握	25
1. 町営住宅整備の課題	26
2. 公営住宅等の需要の把握	28
3. 公営住宅等供給目標量設定の考え方	30
4. 上位計画等による方針	32
IV. 長寿命化に関する基本方針	39
1. ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	40
2. 長寿命化及びライフサイクルコスト縮減に関する方針	40
3. 町営住宅ストック活用の基本方針	41
4. 整備水準の目標	43
5. 管理戸数の目標	44
6. 管理運営に関する方針	44
V. 団地別・住棟別活用計画	47
1. ストック活用手法の選定フローと選定基準	48
2. 団地別・住棟別ストック活用手法の選定	55
3. 団地別・住棟別ストック活用計画	57
4. 町営住宅ストックの活用手法別戸数	58
VI. 建替え事業の実施方針	59
VII. 長寿命化のための維持管理計画	61
1. 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容	62
2. 住棟単位の修繕事業等一覧	64
VIII. 長寿命化のための維持管理による効果	67
IX. 計画の実現に向けて	73
参考資料1. ストック活用手法判定資料	75
参考資料2. 用語解説	83
参考資料3. 計画策定の経過	89

本文中、※印を付している語句については用語解説を添付している。

I. 計画策定の目的と位置づけ

1. 計画策定の目的

岬町営住宅ストック総合活用計画^{*}は、平成 15 年度に策定され、平成 16 年度から平成 25 年度までを計画期間としているが、事業の進捗状況の検証や社会情勢の変化等をふまえ、見直しの時期をむかえている。

また、東南海・南海地震は今世紀前半の発生が危惧されており、国は平成 27 年度に住宅等の 9 割の耐震化を目標としている。しかし、本町の町営住宅は耐震性に問題のある建物があり、その耐震化は緊急な課題となっている。

国における財政制度等審議会「平成 20 年度予算の編成等に関する建議」（平成 19 年 11 月）において、住宅ストック^{*}に限らず社会資本ストック全般に対するストック重視の方針が示されており、公営住宅等^{*}の分野においても、確実な点検の実施及び点検結果に基づく維持管理により更新コストの削減を目指すため、公営住宅等長寿命化計画^{*}の策定及びこれに基づく予防保全的な維持管理、長寿命化に資する改善を推進していくこととなった。

なお、平成 21 年度から、公営住宅等長寿命化計画の策定に要する費用を地域住宅交付金（現社会資本整備総合交付金^{*}）の基幹事業として位置づけると共に、公営住宅等長寿命化計画に基づく事業に関し、地域住宅交付金の提案事業枠を拡充するなど、国として地方公共団体が実施する公営住宅等に対する長寿命化の取組みを強力に支援している。また、平成 26 年度以降は、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業、建替事業以外は助成対象とはせず、社会資本整備総合交付金事業の重点化を図ることとなった。

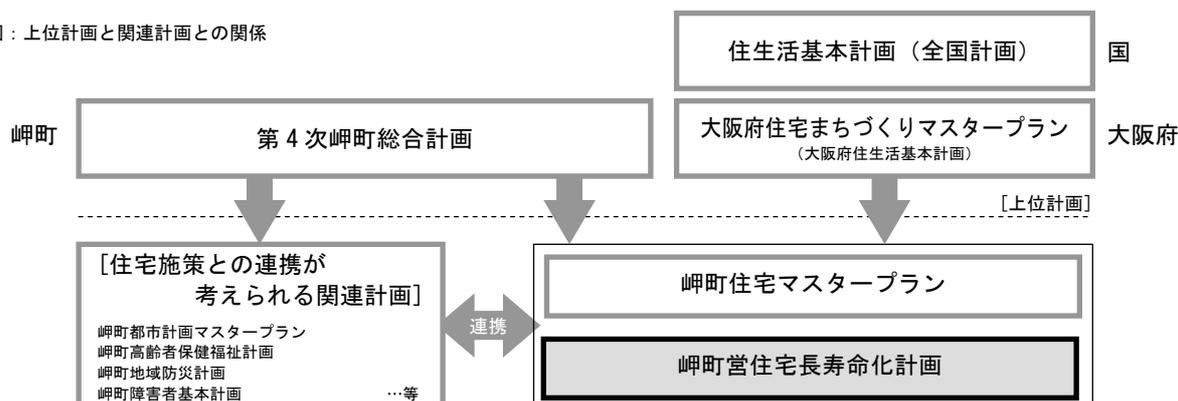
こうした状況をふまえ、岬町営住宅ストック総合活用計画の見直しを機に、安全で快適な住まいを長きにわたり確保するため、修繕、改善、建替えなどの町営住宅の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現すると共に、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とし、岬町営住宅長寿命化計画を策定する。

2. 計画の位置づけと計画期間

本計画は、「第 4 次岬町総合計画」及び「住生活基本計画（全国計画）」、「大阪府住宅まちづくりマスタープラン（大阪府住生活基本計画）」を上位計画とし、「岬町住宅マスタープラン」に位置づける。また、公営住宅等整備事業並びに住宅地区改良事業^{*}、公営住宅等ストック総合改善事業^{*}並びに改良住宅等改善事業の整備計画として位置づける。町営住宅の改善や建替えは本計画に基づくものとする。

なお、計画期間は平成 24 年度から平成 33 年度までの 10 年間とし、計画内容は、社会経済情勢の変化、事業の進捗状況等を受け、必要に応じて見直しを行う。

図：上位計画と関連計画との関係



Ⅱ. 本町の公営住宅等ストックを取り巻く状況

1. 本町の現状

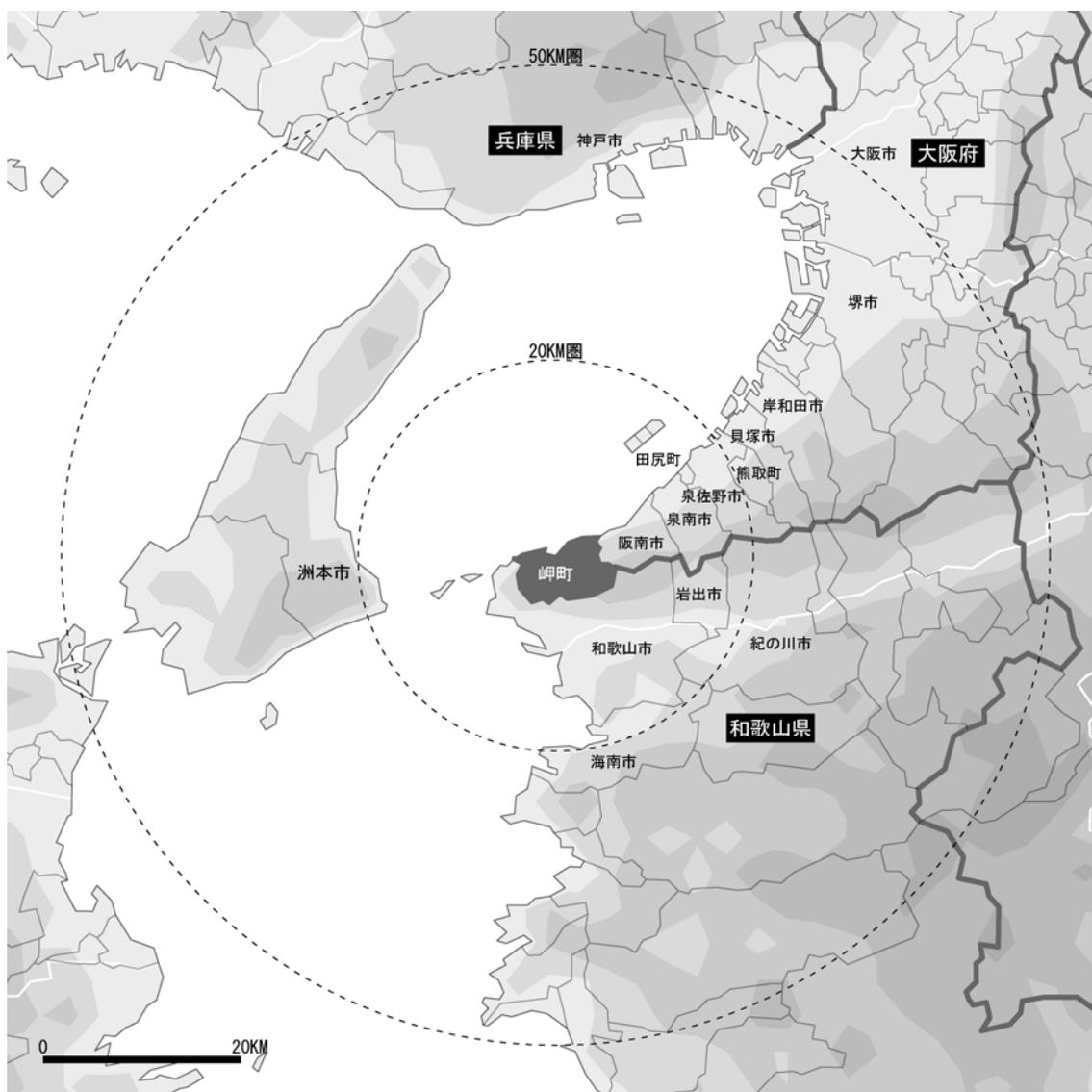
1) 立地条件

本町は、大阪府の最南端に位置し、地形は東西 10km、南北 6km にわたりその面積は 49.10k m² で、全体の約 80%が山地となっている。

東南は和泉山脈を境に和歌山県に隣接し、西北一帯は大阪湾に面しており、きれいな海や美しい海岸線と和泉山系の豊かな緑に囲まれている。

また、南海電気鉄道本線や第二阪和国道等の交通網により、豊かな自然が享受できる暮らしを送りながら、大阪市中心部や和歌山市内へ通勤・通学が可能な地域といえる。

図：岬町位置図 N ↑



2) 人口

①人口・世帯数の推移

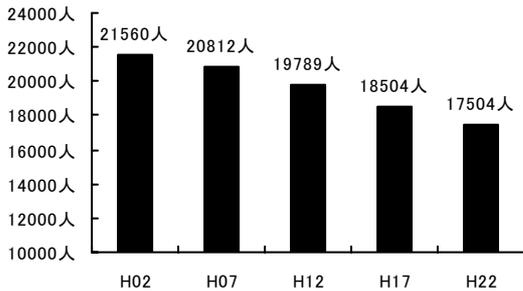
本町の人口は、年々減少を続けており、平成22年の国勢調査では17,504人となっている。

世帯数は平成12年の6,918世帯をピークに、年々減少を続けており、平成22年の国勢調査では6,659世帯となっている。

1世帯あたり人員は、年々減少を続けており、平成22年の国勢調査では2.63人となっている。

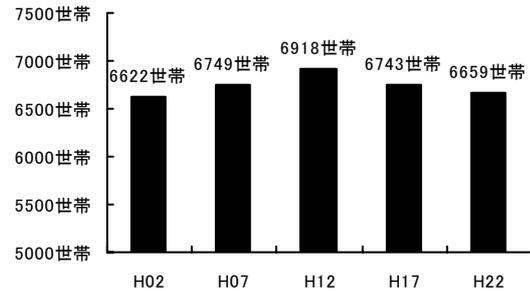
グラフ：人口の推移

資料：国勢調査



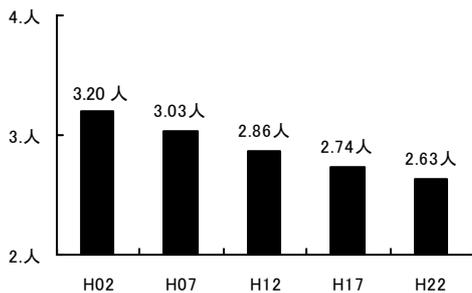
グラフ：世帯数の推移

資料：国勢調査



グラフ：世帯人員の推移

資料：国勢調査



表：人口・世帯数・世帯人員の推移

資料：国勢調査

	人口	世帯数	世帯人員
H02	21,560人	6,622世帯	3.20人
H07	20,812人	6,749世帯	3.03人
H12	19,789人	6,918世帯	2.86人
H17	18,504人	6,743世帯	2.74人
H22	17,504人	6,659世帯	2.63人

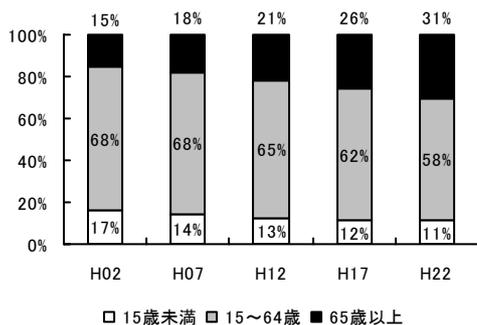
②人口構造

平成22年の国勢調査から本町の人口構造をみると、「15歳未満」が11%、「15～64歳」が58%、「65歳以上」が31%となっている。年少人口と生産年齢人口は年々減少し、老年人口は増加している。

高齢者世帯の推移をみると、平成22年の高齢単身世帯の割合は14.5%、高齢夫婦世帯が15.8%で、高齢者のみの世帯が全体の30.3%を占める。

グラフ：年齢3区分別人口

資料：国勢調査



表：高齢者世帯数の推移

資料：国勢調査

	65歳以上の高齢単身世帯数				高齢夫婦世帯数	
	65～74歳	75～84歳	85歳以上	計	全世帯に占める割合	全世帯に占める割合
H02	250世帯	138世帯	18世帯	344世帯	6.1%	443世帯 6.7%
H07	297世帯	192世帯	39世帯	528世帯	7.8%	577世帯 8.5%
H12	364世帯	254世帯	63世帯	681世帯	9.8%	773世帯 11.2%
H17	393世帯	343世帯	74世帯	810世帯	12.0%	922世帯 13.7%
H22	416世帯	417世帯	135世帯	968世帯	14.5%	1,049世帯 15.8%

3) 都市基盤等の状況

①公共交通機関

本町の公共交通機関は、鉄道とバスがある。

鉄道は南海電気鉄道本線により、大阪市及び和歌山市と結ばれている。なお、みさき公園駅から単線の南海電気鉄道多奈川線が分岐し、町内の4地域（淡輪、深日、多奈川、孝子）はこの2路線で結ばれている。

バスは平成13年の南海バスの撤退以降コミュニティバス※が運行されており、基本路線と支線3路線が町内を循環している。

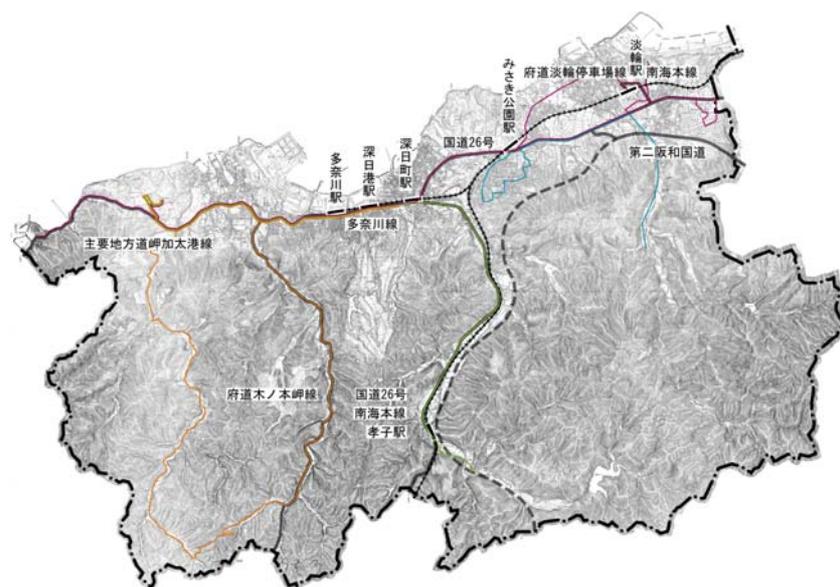
②道路

本町の道路網は、大阪と和歌山を結ぶ広域幹線道路である国道26号と、深日から多奈川を經由して和歌山市と結ぶ都市間幹線道路である主要地方道岬加太港線の2路線を主骨格として構成されている。

国道26号は、町内の生活道路としても大きな役割を果たしており、その慢性的な渋滞は住民生活に大きな影響を及ぼしている。こうした問題を解消するため、阪南市から本町を經由し和歌山市までの区間を地域高規格道路として第二阪和国道が事業化され、現在、和歌山市までの全線供用開始に向け事業が進められている。全線供用開始後は、大阪都心部や和歌山市への交通利便性が格段に向上することに伴い、他市（特に和歌山市）に備わる公共公益施設へのアクセスが容易になるなど、本町における住生活の魅力向上が期待できる。

道路幅員を見ると、幅員が12mを超える道路は国道26号の一部区間と望海坂の一部に限られているが、国道・府道・主要地方道などの主要道路は6m以上の幅員が確保されている。

面的整備がなされた新市街地では、幅員4～6mの道路が格子状に整備されているが、淡輪・深日・多奈川谷川・多奈川小島などの既成市街地では幅員4m未満の道路が網目状に入り組んだ状況となっている。



図：道路・鉄道・バス路線図 1/100000 N↑
凡例：— 基本路線 — 淡輪・畑路線 — 多奈川西畑・東畑路線 — 孝子路線

③公園・緑地

都市計画公園としては本町のシンボルである総合公園の「みさき公園」(91.0ha)、都市計画緑地としては「せんなん里海公園」(36.9ha)がある。これらは、ともに総合的な公園・緑地機能を有し、大規模で広域的なレクリエーション需要に対応している。

また、身近な空間としての住区基幹公園や児童遊園の整備は、面的な整備がなされた望海坂地区等で充実している。

④上水道

本町では古くから水の確保が課題とされてきたが、昭和43年から1日最大浄水量4,000 m³の機能を有する逢帰ダムの完成により、1日あたり2,000 m³、年間60万m³の水が供給されるようになった。しかし、それも増大する水需要に対応できないため、昭和47年から、府営水道の受水が始まり、現在では上水の74%が府営水道からの配水となっている。

⑤下水道

本町は大阪府が整備を進めている「南大阪湾岸南部流域下水道」の流域に属しており、平成元年に本町域においても都市計画決定されている。

これに接続する流域関連公共下水道については、流域下水道計画に従い分流式を採用し、雨水・汚水処理を市街化区域及び市街化調整区域(約748ha)において都市計画決定を行っている。

汚水処理は、平成6年から供用を開始し、平成22年度末の下水道普及率(人口による比率)は73.9%となっている。

2. 住宅ストックの状況

1) 空き家の状況

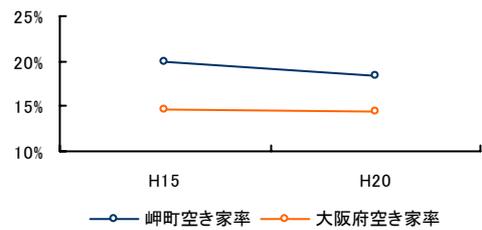
本町の住宅総数は平成20年では8,260戸あり、そのうち、18.3%にあたる1,510戸が空き家になっている。

大阪府と比較すると、本町の空き家率が高いことがうかがえる。なお、近隣市と比較しても、同様の傾向にある。

表・グラフ：居住世帯の有無別住宅数の推移 単位：戸

			居住世帯あり		居住世帯なし		住宅総数
			住宅数	割合	空き家	他	
岬町	H15	住宅数	6,760	1,680	10	8,450	
		割合	80.0%	19.9%	0.1%	100.0%	
	H20	住宅数	6,720	1,510	30	8,260	
		割合	81.4%	18.3%	0.3%	100.0%	
大阪府	H15	住宅数	3,490,400	603,300	37,000	4,130,800	
		割合	84.5%	14.6%	0.9%	100.0%	
	H20	住宅数	3,685,100	625,100	35,800	4,346,000	
		割合	84.8%	14.4%	0.8%	100.0%	

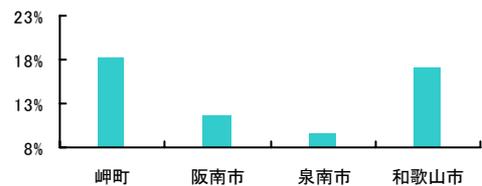
資料：住宅・土地統計調査



表・グラフ：周辺市との空き家率の比較 (平成20年) 単位：戸

	住宅総数	空き家数	空き家率
岬町	8,260	1,510	18.3%
阪南市	22,640	2,640	11.7%
泉南市	25,480	2,760	9.7%
和歌山市	180,890	31,060	17.2%

資料：住宅・土地統計調査



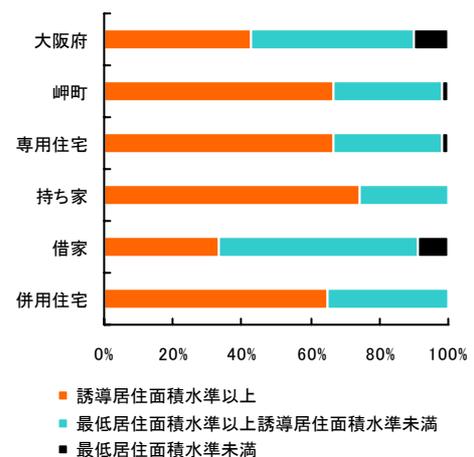
2) 居住面積水準の状況

平成20年における本町の居住面積水準の割合は、総数について「誘導居住面積水準*以上」が66.7%、「最低居住面積水準*以上誘導居住面積水準未満」が31.8%、「最低居住面積水準未満」が1.5%となっており、大阪府と比較しても居住面積水準が高いことがわかる。

表・グラフ：所有関係別居住面積水準の状況 (平成20年) 単位：世帯

	総数	誘導居住面積水準以上	最低居住面積水準以上 誘導居住面積水準未満	最低居住面積水準未満
大阪府主世帯総数	3,685,100	1,576,800	1,732,800	375,500
割合	100.0%	42.8%	47.0%	10.2%
岬町主世帯総数	6,720	4,480	2,140	100
割合	100.0%	66.7%	31.8%	1.5%
専用住宅	6,550	4,360	2,090	100
割合	100.0%	66.6%	31.9%	1.5%
持ち家	5,400	4,010	1,380	10
割合	100.0%	74.2%	25.6%	0.2%
借家	1,050	350	610	90
割合	100.0%	33.3%	58.1%	8.6%
併用住宅	170	110	60	-
割合	100.0%	64.7%	35.3%	0.0%

資料：住宅・土地統計調査



3) 着工新設住宅の状況

年間で50～100戸程度の民間資金による新設住宅が建設されているが、平成15年度は望海坂の宅地開発に伴い住宅の着工が活発化した影響から、全体の供給戸数は120戸を超えている。

例年、着工新設住宅のうち持家の占める割合が高い傾向にある。

表・グラフ：民間資金による着工新設住宅の推移

単位：戸

	H11年度	H12年度	H13年度	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度
民間資金による着工新設住宅総数	46	39	33	60	127	51	106	86	96	79
持家	39	32	31	43	47	42	61	45	42	23
貸家	0	5	0	4	4	4	22	14	2	40
給与住宅	0	0	1	0	0	2	1	0	0	0
分譲住宅	7	2	1	13	76	3	22	27	52	16

資料：建築統計年報

4) 高齢者等のための設備設置の状況

平成20年における本町の高齢者等のための設備を設置している世帯数の割合は52.2%と半数を超える。

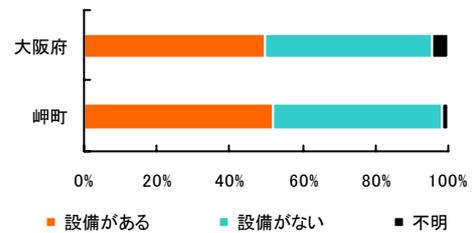
また、介護保険制度を活用した手すりの設置や段差の解消などは、年間100～170件程度の支給実績があり、住宅のバリアフリー※化が進んでいる状況がうかがえる。

表・グラフ：高齢者等のための設備設置の状況（平成20年）

単位：世帯

	岬町		大阪府	
	世帯	割合	世帯	割合
総数	6,720	100.0%	3,685,100	100.0%
高齢者のための設備がある	3,510	52.2%	1,824,500	49.5%
高齢者のための設備がない	3,110	46.3%	1,702,400	46.2%
不明	100	1.5%	158,200	4.3%

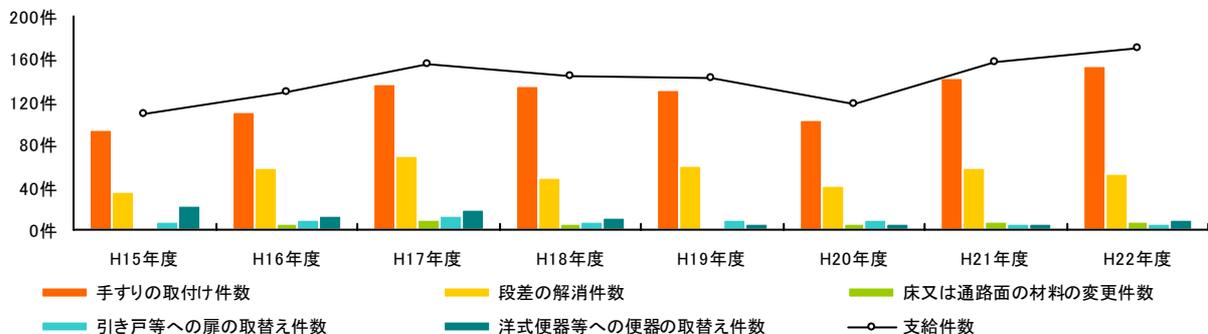
資料：住宅・土地統計調査



表・グラフ：高齢者等のための設備設置の状況

	支給件数	手すりの取付け件数	段差の解消件数	床又は通路面の材料の変更件数	引き戸等への扉の取替え件数	洋式便器等への便器の取替え件数
H15年度	109件	94件	36件	2件	8件	23件
H16年度	129件	110件	58件	6件	10件	13件
H17年度	156件	136件	70件	9件	14件	18件
H18年度	143件	134件	48件	5件	7件	12件
H19年度	142件	131件	59件	2件	10件	6件
H20年度	118件	102件	41件	5件	10件	6件
H21年度	157件	142件	58件	8件	6件	6件
H22年度	170件	154件	52件	7件	6件	10件

資料：岬町

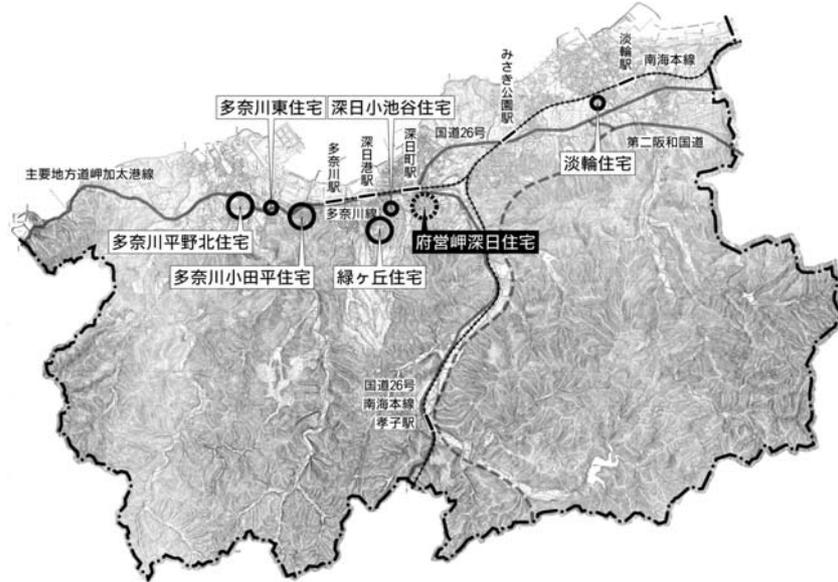


3. 公営住宅等ストックの状況

1) 公共賃貸住宅

本町における公共賃貸住宅は、町営住宅と府営住宅がある。

町営住宅は公営住宅※が4団地（管理戸数※239戸）、改良住宅※が2団地（管理戸数136戸）の併せて6団地（管理戸数375戸）で、府営住宅は1団地（管理戸数120戸）となっている。



図：公共賃貸住宅分布図 ↑N 1/100000

表：公共賃貸住宅一覧表

資料：岬町・大阪府

		団地名	建設年度	管理棟数(棟)	管理戸数(戸)	構造	住戸専用面積(m ²)	住戸形式
町営住宅	木造公営住宅	淡輪住宅	S29	20	20	木造	34.7	2K
		計		20	20			
		深日小池谷住宅	S27	3	3	木造	28.0	2K
		S28	3	3				
		計		6	6			
		多奈川東住宅	S27	3	3	木造	28.0	2K
		S28	2	2				
	計		5	5				
	木造公営住宅合計			31	31			
	中層耐火公営住宅	緑ヶ丘住宅	S42	1	32	中層耐火	34.3	3K
		S43	5	96				
		S45	1	32	37.6		3DK	
		S46	2	48	47.8		3DK	
		計		9	208			
	中層耐火公営住宅合計			9	208			
	低層耐火改良住宅	多奈川小田平住宅	S57	8	16	低層耐火	69.9	3LDK
		S59	4	8				
		S63	5	10				
		H1	16	32				
H8		5	10					
計			38	76		72.1	3LDK	
多奈川平野北住宅		S61	17	34	低層耐火	69.9	3LDK	
S63		3	6					
H6		4	8					
H7		6	12					
計			30	60				
低層耐火改良住宅合計				68	136			
町営住宅合計			108	375				
府営住宅	中層耐火公営住宅	岬深日住宅	S47	1	40	中層耐火	47.0	3DK
				1	5			
					25		65.5	3LDK
				1	5		47.0	3DK
					15		65.5	3LDK
				1	30		57.5	3SK
	計		4	120				
府営住宅合計			4	120				

2) 町営住宅

①淡輪住宅（木造公営住宅）

昭和 20 年代後半に建設された木造の戸建住宅で、耐用年限*をすでに経過している。

本住宅は、本町南東部を流れる二級河川番川沿いの住宅地に位置し、南海本線淡輪駅南西約 500m の平坦な地にある。駅周辺にはスーパー、郵便局等があり、生活利便性は良い。



建設年度：昭和 29 年
構造/階数：木造/1 階
管理戸数：20 戸
住戸専用面積：34.7 ㎡

②深日小池谷住宅（木造公営住宅）

昭和 20 年代後半に建設された木造の戸建住宅で、耐用年限をすでに経過している。

本住宅は、南海多奈川線深日港駅の南東約 400m の住宅地に位置している。近くには大型スーパーがあり、日常の買い物には便利であるが、前面道路の幅員は狭く、急勾配である。



建設年度：昭和 27・28 年
構造/階数：木造/1 階
管理戸数：6 戸
住戸専用面積：28.0 ㎡

③多奈川東住宅（木造公営住宅）

昭和 20 年代後半に建設された木造の戸建住宅で、耐用年限をすでに経過している。

本住宅は、府道岬加太港線沿いの住宅地に位置し、バス停留所が約 150m の位置にあるが、前面道路の幅員は狭く、急勾配となっている。



建設年度：昭和 27・28 年
構造/階数：木造/1 階
管理戸数：5 戸
住戸専用面積：28.0 ㎡

④緑ヶ丘住宅（中層耐火公営住宅）

昭和 40 年代に建設された中層耐火構造の集合住宅で、建替事業の要件の一つとなる耐用年限の 1/2 を経過している。

本住宅は、南海多奈川線深日港駅南東約 500m の丘陵地に位置し、近くには大型スーパーがあり、日常の買い物には便利である。



建設年度：昭和 42~46 年
構造/階数：中層耐火/4 階・5 階
管理戸数：208 戸
住戸専用面積：34.3~47.8 ㎡

⑤多奈川小田平住宅（低層耐火改良住宅）

昭和 54 年から総合的な住環境整備が行われた低層耐火構造の 2 戸 1 棟建住宅である。

本住宅は、府道岬加太港線沿いで南海多奈川線多奈川駅の南西約 300 m の住宅地に位置している。



建設年度：昭和 57～平成 8 年
構造/階数：低層耐火/2 階
管理戸数：76 戸
住戸専用面積：69.9・72.1 ㎡

⑥多奈川平野北住宅（低層耐火改良住宅）

昭和 61 年から総合的な住環境整備が行われた低層耐火構造の 2 戸 1 棟建住宅である。

本住宅は、本町の中央西部を流れる二級河川東川沿いの住宅地に位置し、多奈川小学校に隣接している。バス停留所が約 300m の位置にある。



建設年度：昭和 61～平成 7 年
構造/階数：低層耐火/2 階
管理戸数：60 戸
住戸専用面積：69.9・72.1 ㎡

3) 府営住宅

岬深日住宅（中層耐火公営住宅）

昭和 40 年代に建設された中層耐火構造の集合住宅で、既に一室増築等の住戸改善が実施されている。

本住宅は、南海多奈川線深日町駅の南東約 300m の丘陵地に位置している。近くには大型スーパーがあり、日常の買い物には便利である。



建設年度：昭和 47 年
構造/階数：中層耐火/5 階
管理戸数：120 戸
住戸専用面積：47～65.5 ㎡

4. 町営住宅入居者の状況

1) 入居者の年齢層

平成 23 年 3 月における町営住宅入居者の平均年齢は 50.6 歳となっている。なお、65 歳以上の割合は 38% となっており、町営住宅全体の高齢化がうかがえる。団地別には木造公営住宅及び中層耐火公営住宅の入居者の年齢層が高く、65 歳以上の割合が半数近くを占める。

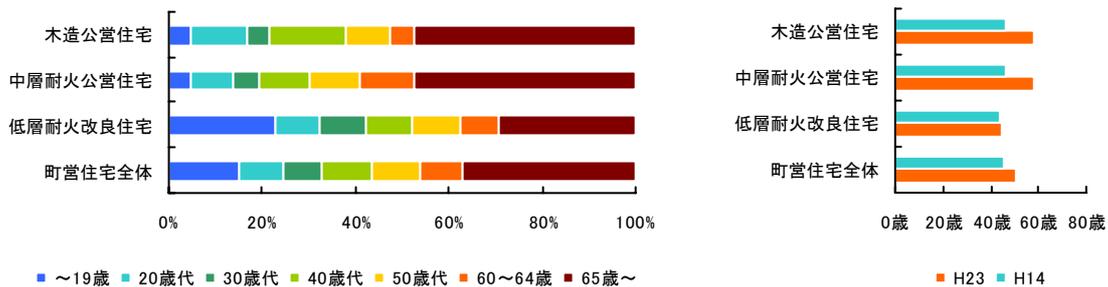
平成 14 年における入居者の平均年齢と比較すると、町営住宅全体では 5.4 歳上昇しており、中でも木造公営住宅と中層耐火公営住宅では 10 歳以上上昇している。

また、入居者名義人においても入居者の年齢分布と同様の傾向を示し、平成 23 年 3 月における平均年齢は 63.2 歳、65 歳以上の割合は 54% となっている。

表：入居者の年齢分布 グラフ(左)：H23 入居者の年齢分布 グラフ(右)：H23 及び H14 入居者の平均年齢の比較

平成 23 年 3 月・平成 14 年 8 月 資料：岬町

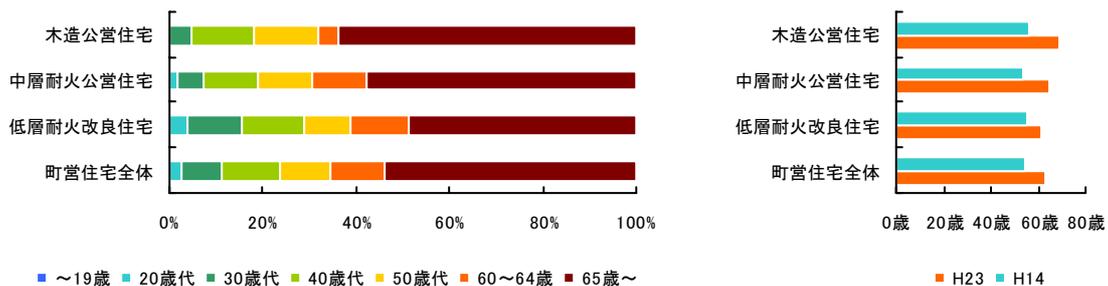
	H23								H14	
	～19 歳	20 歳代	30 歳代	40 歳代	50 歳代	60～64 歳	65 歳～	合計	平均年齢	平均年齢
木造公営住宅 淡輪住宅・深日小池谷住宅・多奈川東住宅	2 人	5 人	2 人	7 人	4 人	2 人	20 人	42 人	58.4 歳	45.9 歳
	5%	12%	5%	17%	10%	5%	46%	100%		
中層耐火公営住宅 緑ヶ丘住宅	8 人	16 人	10 人	19 人	19 人	20 人	83 人	175 人	57.9 歳	46.3 歳
	5%	9%	6%	11%	11%	11%	47%	100%		
低層耐火改良住宅 多奈川小田平住宅・多奈川平野北住宅	65 人	26 人	29 人	28 人	29 人	23 人	83 人	283 人	45.0 歳	44.2 歳
	23%	9%	10%	10%	10%	8%	30%	100%		
町営住宅全体	75 人	47 人	41 人	54 人	52 人	45 人	186 人	500 人	50.6 歳	45.2 歳
	15%	9%	8%	11%	10%	9%	38%	100%		



表：入居者名義人の年齢分布 グラフ(左)：H23 入居者名義人の年齢分布 グラフ(右)：H23 及び H14 入居者名義人の平均年齢の比較

平成 23 年 3 月・平成 14 年 8 月 資料：岬町

	H23								H14	
	～19 歳	20 歳代	30 歳代	40 歳代	50 歳代	60～64 歳	65 歳～	合計	平均年齢	平均年齢
木造公営住宅 淡輪住宅・深日小池谷住宅・多奈川東住宅	0 人	0 人	1 人	3 人	3 人	1 人	14 人	22 人	68.7 歳	56.0 歳
	0%	0%	5%	14%	14%	5%	62%	100%		
中層耐火公営住宅 緑ヶ丘住宅	0 人	2 人	7 人	14 人	14 人	14 人	70 人	121 人	64.5 歳	53.3 歳
	0%	2%	6%	12%	12%	12%	56%	100%		
低層耐火改良住宅 多奈川小田平住宅・多奈川平野北住宅	0 人	5 人	15 人	17 人	13 人	16 人	63 人	129 人	61.0 歳	54.9 歳
	0%	4%	12%	13%	10%	12%	49%	100%		
町営住宅全体	0 人	7 人	23 人	34 人	30 人	31 人	147 人	272 人	63.2 歳	54.2 歳
	0%	3%	8%	13%	11%	11%	54%	100%		



2) 入居者の世帯人員と構成

平成 23 年 3 月における町営住宅入居者の世帯人員は、単身の割合が 53%、2 人の割合が 25% となっており、平均人員は 1.8 人である。世帯構成は高齢単身世帯の割合が 35%と最も多い。また、前述の通り、非高齢単身世帯と合わせた単身世帯の割合は 53%、高齢夫婦世帯と合わせた高齢世帯の割合は 42%となっている。

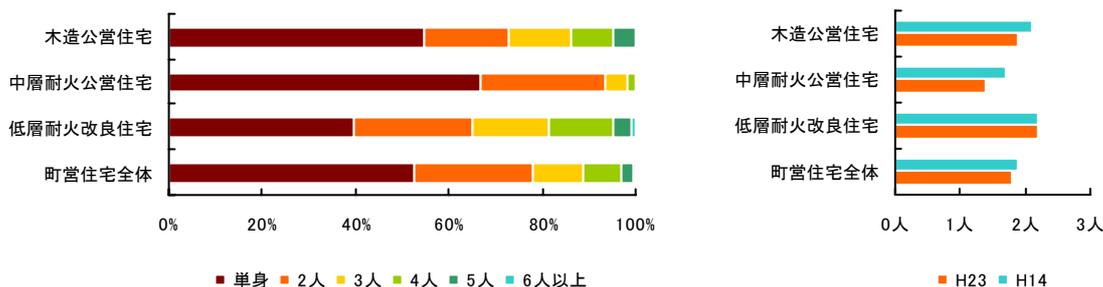
団地別には中層耐火公営住宅の平均人員が 1.4 人と最も少なく、単身世帯の割合が 66%（高齢単身世帯の割合は 40%）を占める。

平成 14 年における入居者の平均世帯人員と比較すると、町営住宅全体では 0.1 人少なくなっており、中でも中層耐火公営住宅では 0.3 人少なくなっている。

表：世帯人員 グラフ(左)：H23 世帯人員 グラフ(右)：H23 及び H14 平均世帯人員の比較の比較

平成 23 年 3 月・平成 14 年 8 月 資料：岬町

	H23							合計	平均人員	H14 平均人員
	単身	2人	3人	4人	5人	6人以上				
木造公営住宅 淡輪住宅・深日小池谷住宅・多奈川東住宅	12世帯 54%	4世帯 18%	3世帯 14%	2世帯 9%	1世帯 5%	0世帯 0%	22世帯 100%	1.9人	2.1人	
中層耐火公営住宅 緑ヶ丘住宅	80世帯 66%	32世帯 26%	6世帯 5%	2世帯 2%	1世帯 1%	0世帯 0%	121世帯 100%	1.4人	1.7人	
低層耐火改良住宅 多奈川小田平住宅・多奈川平野北住宅	51世帯 39%	33世帯 26%	21世帯 16%	18世帯 14%	5世帯 4%	1世帯 1%	129世帯 100%	2.2人	2.3人	
町営住宅全体	143世帯 53%	69世帯 25%	30世帯 11%	22世帯 8%	7世帯 3%	1世帯 0%	272世帯 100%	1.8人	1.9人	

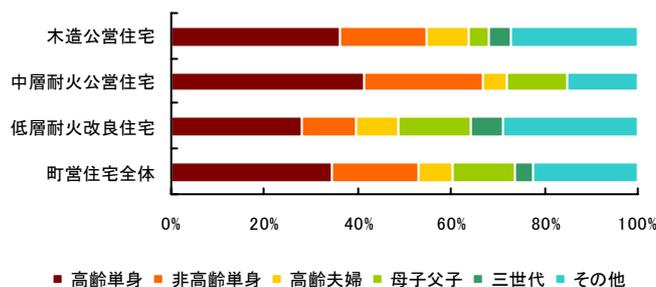


表・グラフ：世帯構成

平成 23 年 3 月 資料：岬町

	高齢単身	非高齢単身	高齢夫婦	母子父子	三世代	その他	合計
木造公営住宅 淡輪住宅・深日小池谷住宅・多奈川東住宅	8世帯 36%	4世帯 18%	2世帯 9%	1世帯 5%	1世帯 5%	6世帯 27%	22世帯 100%
中層耐火公営住宅 緑ヶ丘住宅	50世帯 40%	31世帯 26%	6世帯 5%	16世帯 13%	0世帯 0%	18世帯 16%	121世帯 100%
低層耐火改良住宅 多奈川小田平住宅・多奈川平野北住宅	36世帯 28%	15世帯 12%	12世帯 9%	20世帯 16%	9世帯 7%	37世帯 28%	129世帯 100%
町営住宅全体	94世帯 35%	50世帯 18%	20世帯 7%	37世帯 14%	10世帯 4%	61世帯 22%	272世帯 100%

※高齢単身世帯：65歳以上 高齢夫婦世帯：夫65歳以上・妻60歳以上



3) 入居者の収入分位

平成23年3月における町営住宅入居者の収入分位の割合は、I（0～104,000円）が79%と最も多い。

なお、収入超過者は公営住宅が3世帯、改良住宅が10世帯となっており、高額所得者は公営住宅が6世帯となっている。

表・グラフ：収入分位

平成23年3月 資料：岬町

	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 以上	合計
木造公営住宅	14 世帯	0 世帯	2 世帯	1 世帯	5 世帯	22 世帯
淡輪住宅・深日小池谷住宅・多奈川東住宅	63%	0%	9%	5%	23%	100%
中層耐火公営住宅	100 世帯	6 世帯	2 世帯	3 世帯	10 世帯	121 世帯
緑ヶ丘住宅	83%	5%	2%	2%	8%	100%
低層耐火改良住宅	103 世帯	7 世帯	3 世帯	1 世帯	15 世帯	129 世帯
多奈川小田平住宅・多奈川平野北住宅	80%	5%	2%	1%	12%	100%
町営住宅全体	217 世帯	13 世帯	7 世帯	5 世帯	30 世帯	272 世帯
	79%	5%	3%	2%	11%	100%

注) 公営住宅の本来階層入居収入基準は収入分位 25%に相当する額である政令月収 15 万 8 千円を上限とし、裁量階層入居収入基準は収入分位 40%に相当する政令月収 21 万 4 千円を上限とする。

注) 改良住宅の本来階層入居収入基準は月 11 万 4 千円を上限とし、裁量階層入居収入基準は月 13 万 9 千円を上限とする。なお、改良住宅入居収入基準は、公営住宅と同様に、政令月収によるものである。

注) 「収入分位」とは、総務省による家計調査に基づいて、全世帯を収入順に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値をいい、「収入分位 25%」とは、収入の低い方から 25%に相当する分位をいう。

注) 「政令月収」とは、政令の規定に基づき、年間粗収入から、給与所得控除、配偶者控除、扶養親族控除等を行ったうえで月収換算することにより算定したものをいう。

注) 公営住宅の入居収入基準と収入分位

収入分位	収入区分 (月額所得)	
I	0～10%	0～104,000 円
II	10～15%	104,001～123,000 円
III	15～20%	123,001～139,000 円
IV	20～25%	139,001～158,000 円
V	25～32.5%	158,001～186,000 円
VI	32.5～40%	186,001～214,000 円

本来階層

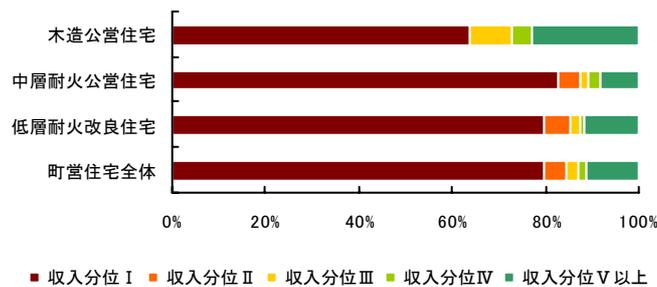
裁量階層

本来階層：公営住宅に入居できる一般世帯層をいう。

裁量階層：公営住宅法施行令で定められた高齢者や障がい者世帯等に対し、事業主体の判断により入居収入基準を引き上げる（緩和する）ことが可能な対象層をいう。

注) 「収入超過者」とは、当該住宅に引き続き3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者をいう。

注) 「高額所得者」とは、当該住宅に引き続き5年以上入居し、最近2年間、収入分位 60%を超える収入のある者をいう。



5. 泉南地域における公共賃貸住宅の状況 ※本項の公共賃貸住宅管理戸数の考え方は注記参照のこと

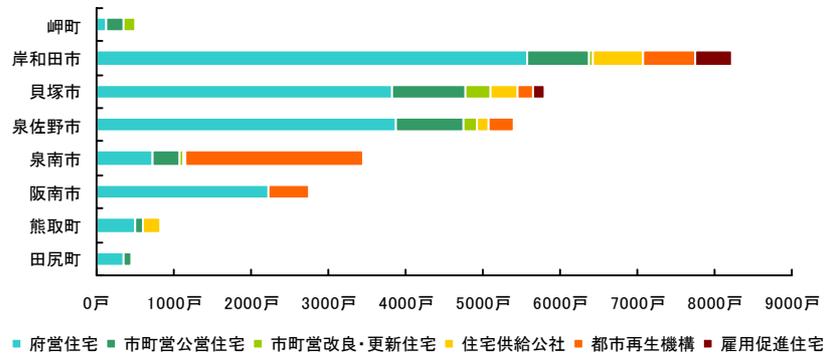
1) 泉南地域における公共賃貸住宅の分布

泉南地域5市3町における公共賃貸住宅管理戸数は、総数では岸和田市が8,232戸と最も多く、次に貝塚市の5,795戸、泉佐野市の5,390戸と続く。

表・グラフ：泉南地域における公共賃貸住宅管理戸数

市町名	総数(注1)	府営住宅	市町営住宅	市町営改良・更新住宅(注2)	住宅供給公社	都市再生機構	雇用促進住宅
岬町	489戸	120戸	233戸	136戸	0戸	0戸	0戸
岸和田市	8,232戸	5,576戸	799戸	40戸	651戸	676戸	490戸
貝塚市	5,795戸	3,826戸	947戸	335戸	332戸	205戸	150戸
泉佐野市	5,390戸	3,879戸	875戸	181戸	130戸	326戸	0戸
泉南市	3,449戸	734戸	347戸	52戸	28戸	2,288戸	0戸
阪南市	2,228戸	2,228戸	0戸	0戸	0戸	530戸	0戸
熊取町	837戸	499戸	108戸	0戸	230戸	0戸	0戸
田尻町	446戸	354戸	92戸	0戸	0戸	0戸	0戸

資料：平成22年度大阪府統計年鑑・(財)雇用振興協会HP・岬町・岸和田市・貝塚市・泉佐野市・泉南市



2) 泉南地域における公共賃貸住宅の世帯数比率

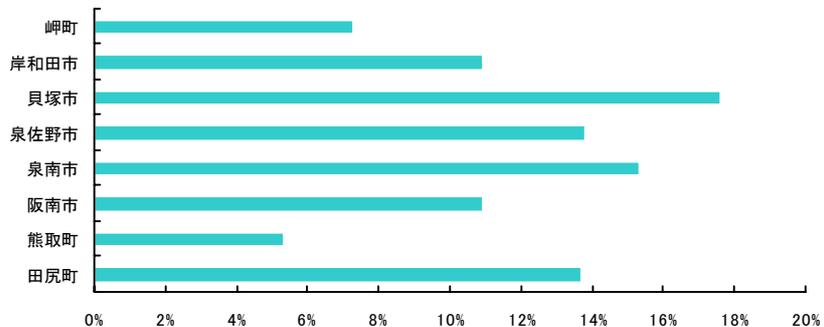
泉南地域5市3町における公共賃貸住宅の世帯数比率は、貝塚市が17.6%と最も高く、次に泉南市の15.3%、泉佐野市の13.8%と続く。なお、岬町は7.3%となっている。

表・グラフ：泉南地域における公共賃貸住宅の世帯数比率

市町名	人口	世帯数	公共賃貸住宅管理戸数	公共賃貸住宅の世帯数比率
岬町	17,504人	6,659世帯	489戸	7.3%
岸和田市	199,234人	75,353世帯	8,232戸	10.9%
貝塚市	90,519人	32,993世帯	5,795戸	17.6%
泉佐野市	100,801人	39,084世帯	5,390戸	13.8%
泉南市	64,403人	22,604世帯	3,449戸	15.3%
阪南市	56,646人	20,500世帯	2,228戸	10.9%
熊取町	45,069人	15,768世帯	837戸	5.3%
田尻町	8,085人	3,255世帯	446戸	13.7%

資料：人口・世帯数：平成22年国勢調査

公共賃貸住宅管理戸数：平成22年度大阪府統計年鑑・(財)雇用振興協会HP・岬町・岸和田市・貝塚市・泉佐野市・泉南市



注) ここでの公共賃貸住宅管理戸数は除却された住宅は含まないため、市町営住宅等の法令上の管理戸数と必ずしも一致しない。

注1) 公共賃貸住宅は府営住宅、市町営住宅、市町営改良・更新住宅、住宅供給公社賃貸住宅、都市再生機構賃貸住宅、雇用促進住宅を対象とする。

注2) 更新住宅は改良住宅等建替事業(国土交通大臣の承認を受けた改良住宅等建替計画に基づくものに限る)の施行に伴い、住宅に困窮することとなる者を入居させるために建設した公営住宅をいう。

6. 町営住宅入居者アンケートの整理

平成 14 年 11 月の岬町営住宅ストック総合活用計画策定にあたり、町営住宅入居者アンケートを実施している。

平成 14 年以降、多少の入替わりは見られるものの入居者の多くが継続して居住している実態から、岬町営住宅長寿命化計画策定においても、引き続きふまえておくべき事項を整理し基礎的な資料として活用する。

[アンケート概要]

調査方法：関係団体及び地元自治会の協力を得てアンケート調査表の配布回収を実施

調査期間：平成 14 年 11 月 11 日～29 日

配布回収状況：

団地区分	住宅名	配布数	回収数	回収率
木造公営住宅	淡輪住宅、深日小池谷住宅、多奈川東住宅	26	26	100.0%
中層耐火公営住宅	緑ヶ丘住宅	169	125	74.0%
低層耐火改良住宅	多奈川小田平住宅・多奈川平野北住宅	113	95	84.1%
合計		308	246	79.9%

1) 木造公営住宅（淡輪住宅・深日小池谷住宅・多奈川東住宅）

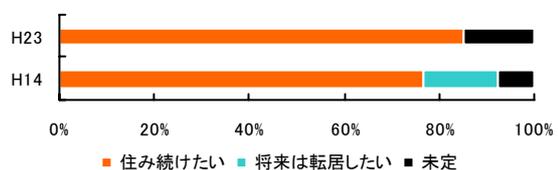
①定住意向

平成 14 年の調査では「住み続けたい」が 76.9%と高い意向を示しており、「将来は転居したい」は 15.4%、「不明」は 7.7%となっている。

また、平成 23 年の再調査では、「住み続けたい」が 85.0%と引き続き高い意向を示しており、「将来は転居したい」は 0.0%、「未定」は 15.0%となっている。

表・グラフ：定住意向

	H14：総数 n=26		
	H23：総数 n=20		
	住み続けたい	将来は転居したい	未定
H14	76.9%	15.4%	7.7%
H23	85.0%	0.0%	15.0%



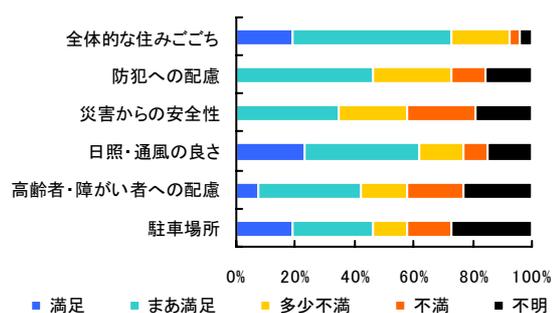
②住環境に対する評価

住環境の全体的な住みごちに対する評価は「満足」が 19.2%、「まあ満足」が 53.8%となっており、双方あわせて 73.0%と満足傾向がうかがえる。

一方、項目別には「(地震や火災など) 災害からの安全性」や「防犯への配慮」、「(歩道に段差がないなど) 高齢者・障がい者への配慮」への不満傾向がうかがえる。

表・グラフ：住環境に対する評価

	総数 n=26				
	満足	まあ満足	多少不満	不満	不明
全体的な住みごち	19.2%	53.8%	19.2%	3.8%	4.0%
防犯への配慮	0.0%	46.2%	26.9%	11.5%	15.4%
災害からの安全性	0.0%	34.6%	23.1%	23.1%	19.2%
日照・通風の良さ	23.1%	38.5%	15.4%	7.7%	15.3%
高齢者・障がい者への配慮	7.7%	34.6%	15.4%	19.2%	23.1%
駐車場	19.2%	26.9%	11.5%	15.4%	27.0%

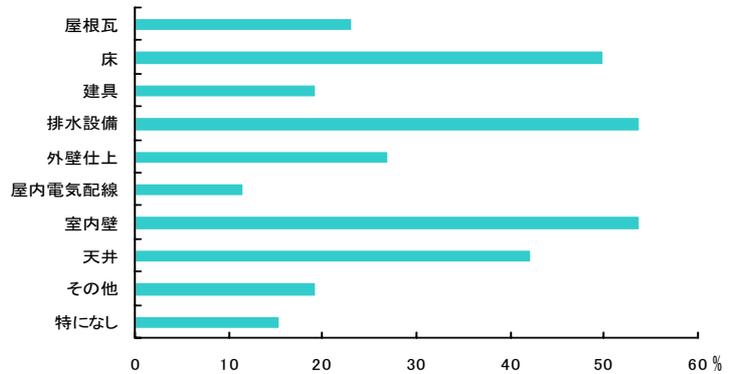


③改善意向

改善の必要な箇所として「排水設備」と「室内壁」が53.8%と高く、次に「床」が50.0%、「天井」が42.3%となっている。

表・グラフ：改善意向（複数回答） 総数 n=26

屋根瓦	23.1%
床	50.0%
建具	19.2%
排水設備	53.8%
外壁仕上	26.9%
屋内電気配線	11.5%
室内壁	53.8%
天井	42.3%
その他	19.2%
特になし	15.4%

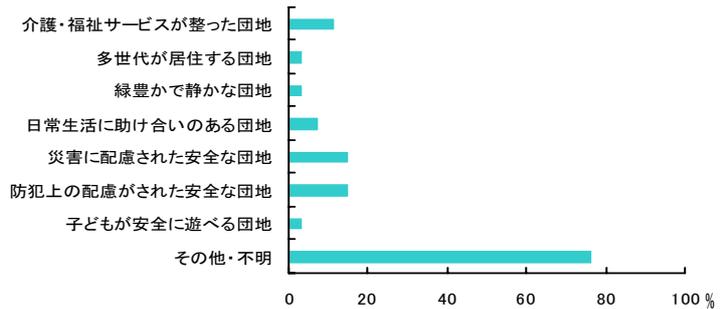


④団地の将来像

団地の将来像について、「(地震や火災など) 災害に配慮された安全な団地」、「防犯上の配慮がされた安全な団地」が15.4%と最も多く、次に「介護・福祉サービスが整った(高齢者が安心して暮らせる) 団地」が11.5%となっている。

表・グラフ：団地の将来像（複数回答） 総数 n=26

高齢者や障がい者に配慮された団地	0.0%
介護・福祉サービスが整った団地	11.5%
多世代が居住する団地	3.5%
緑豊かで静かな団地	3.8%
町並み景観に潤いのある団地	0.0%
日常生活に助け合いのある団地	7.7%
生きがいがづくり等活動が活発な団地	0.0%
災害に配慮された安全な団地	15.4%
防犯上の配慮がされた安全な団地	15.4%
子どもが安全に遊べる団地	3.8%
子育て等でふれあいのできる団地	0.0%
その他・不明	76.9%



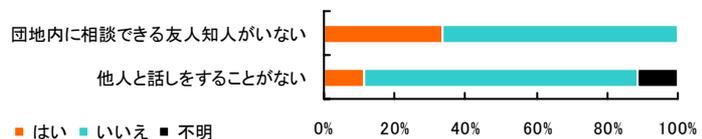
⑤高齢者の現状と暮らし方

60歳以上の高齢単身世帯及び夫婦のみの高齢者世帯の内、「団地内に相談できる友人知人がいない」が33.3%、「他人と話しをすることがない」が11.1%となっている。

また、人生を元気に過ごすための暮らし方を尋ねたところ、「菜園での花・野菜づくり」が44.4%、「気の合う隣人とのお茶・食事」が33.3%、「散歩」が33.3%と高くなっている。

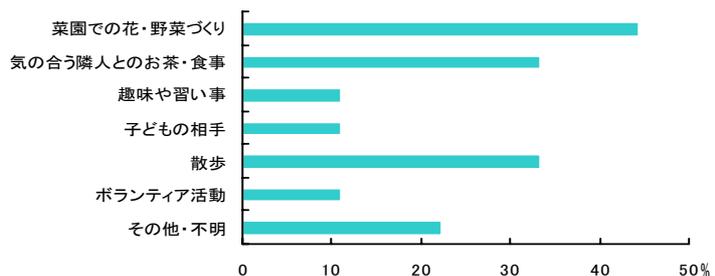
表・グラフ：高齢者の現状 総数 n=9

	はい	いいえ	不明
団地内に相談できる友人知人がいない	33.3%	66.7%	0.0%
他人と話しをすることがない	11.1%	77.8%	11.1%



表・グラフ：暮らし方（複数回答） 総数 n=9

菜園での花・野菜づくり	44.4%
気の合う隣人とのお茶・食事	33.3%
趣味や習い事	11.1%
子どもの相手	11.1%
散歩	33.3%
ボランティア活動	11.1%
その他・不明	22.2%



2) 中層耐火公営住宅（緑ヶ丘住宅）

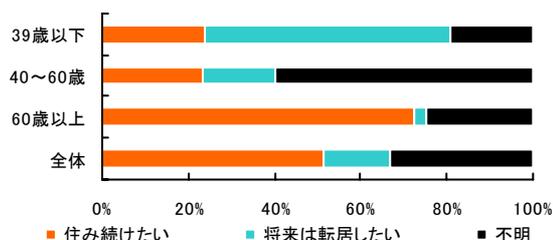
①定住意向

「住み続けたい」が51.6%と高い意向を示しており、「将来は転居したい」は15.3%、「不明」が33.1%となっている。世帯主年齢別では39歳以下の若い世帯主に転居の意向が強く、60歳以上の高齢の世帯主に定住の意向が強い。

なお、転居したい理由としては「浴室がないなど設備に不満」が89.5%と高く、次に「住宅の広さや部屋数に不満がある」が42.1%となっている。

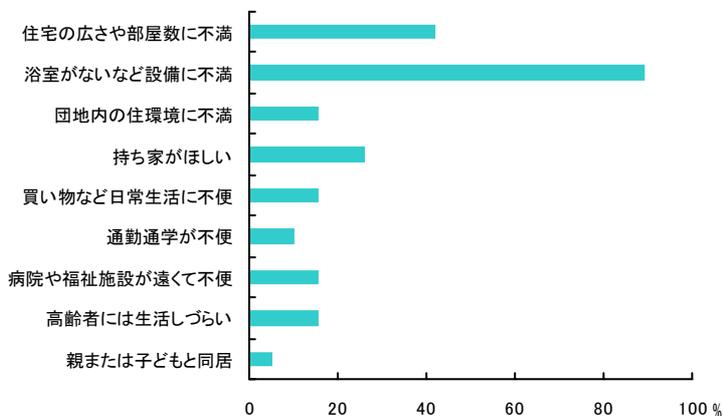
表・グラフ：定住意向 総数 n=125

	住み続けたい	将来は転居したい	不明
39歳以下	23.8%	57.1%	19.1%
40～60歳	23.3%	16.7%	60.0%
60歳以上	72.2%	2.8%	25.0%
合計	51.6%	15.3%	33.1%



表・グラフ：転居したい理由（複数回答） 総数 n=19

住宅の広さや部屋数に不満	42.1%
浴室がないなど設備に不満	89.5%
団地内の住環境に不満	15.8%
持ち家がほしい	26.3%
買い物など日常生活に不便	15.8%
通勤通学が不便	10.5%
病院や福祉施設が遠くて不便	15.8%
高齢者には生活しづらい	15.8%
転勤転職など仕事の都合	0.0%
親または子どもと同居	5.3%
近所づきあいがあまりない	0.0%
その他・不明	0.0%



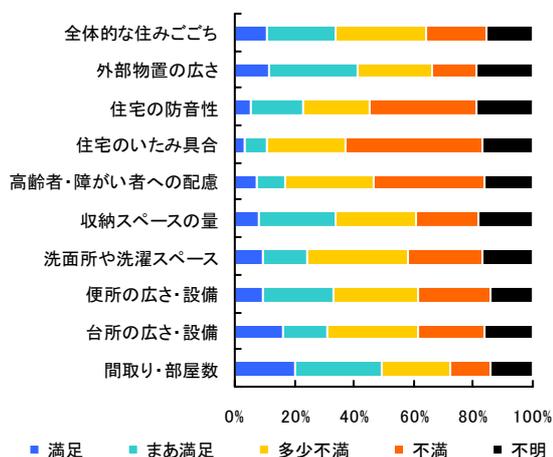
②住宅に対する評価

住宅の全体的な住みごちに対する評価は「満足」が10.5%、「まあ満足」が23.4%と、あわせて33.9%となっている。一方、「多少不満」が30.6%、「不満」が20.2%と、あわせて50.8%となっており、不満傾向にある。

項目別には「間取り・部屋数」や「外部物置の広さ」については満足傾向にあるが、他の項目はすべて不満傾向にある。特に「住宅のいたみ具合」、「高齢者・障がい者への配慮」、「住宅の防音性」に対する評価は低い。

表・グラフ：住宅に対する評価 総数 n=125

	満足	まあ満足	多少不満	不満	不明
全体的な住みごち	10.5%	23.4%	30.6%	20.2%	15.3%
外部物置の広さ	11.3%	29.8%	25.0%	15.3%	18.6%
住宅の防音性	5.6%	17.7%	21.8%	36.3%	18.6%
住宅のいたみ具合	3.2%	7.3%	26.6%	46.0%	16.9%
高齢者・障がい者への配慮	7.3%	9.7%	29.8%	37.1%	16.1%
洗面所や洗濯スペース	9.7%	14.5%	33.9%	25.0%	16.9%
収納スペースの量	8.1%	25.8%	26.6%	21.0%	18.5%
便所の広さ・設備	9.7%	23.4%	28.2%	24.2%	14.5%
台所の広さ・設備	16.1%	15.3%	29.8%	22.6%	16.2%
間取り・部屋数	20.2%	29.0%	23.4%	12.9%	14.5%



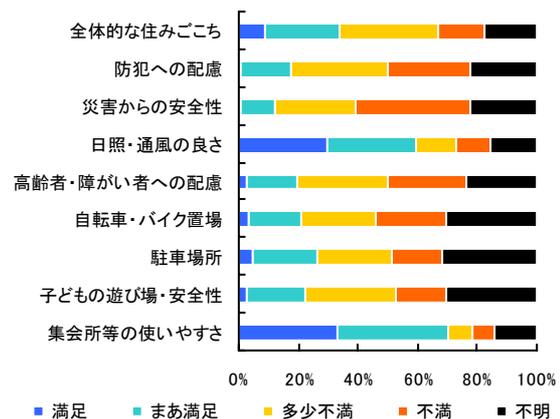
③住環境に対する評価

住環境の全体的な住みごちに対する評価は「満足」が8.9%、「まあ満足」が25.0%と、あわせて33.9%となっている。一方、「多少不満」が33.1%、「不満」が15.3%と、あわせて48.4%となっており、不満傾向にある。

項目別には「集会所等の使いやすさ」や「日照・通風」については満足傾向にあるが、他の項目はすべて不満傾向にある。特に「(地震や火災など)災害からの安全性」や「防犯への配慮」、「(歩道に段差がないなど)高齢者・障がい者への配慮」に対する評価は低い。

表・グラフ：住環境に対する評価 総数 n=125

	満足	まあ満足	多少不満	不満	不明
全体的な住みごち	8.9%	25.0%	33.1%	15.3%	17.7%
防犯への配慮	0.8%	16.9%	32.3%	27.4%	22.6%
災害からの安全性	0.8%	11.3%	27.4%	37.9%	22.6%
日照・通風の良さ	29.8%	29.8%	13.7%	11.3%	15.4%
高齢者・障がい者への配慮	2.4%	16.9%	30.6%	26.6%	23.5%
自転車・バイク置場	3.2%	17.7%	25.0%	23.4%	30.7%
駐車場所	4.8%	21.8%	25.0%	16.9%	31.5%
子どもの遊び場・安全性	2.4%	20.2%	29.8%	16.9%	30.7%
集会所等の使いやすさ	33.1%	37.1%	8.1%	7.3%	14.4%



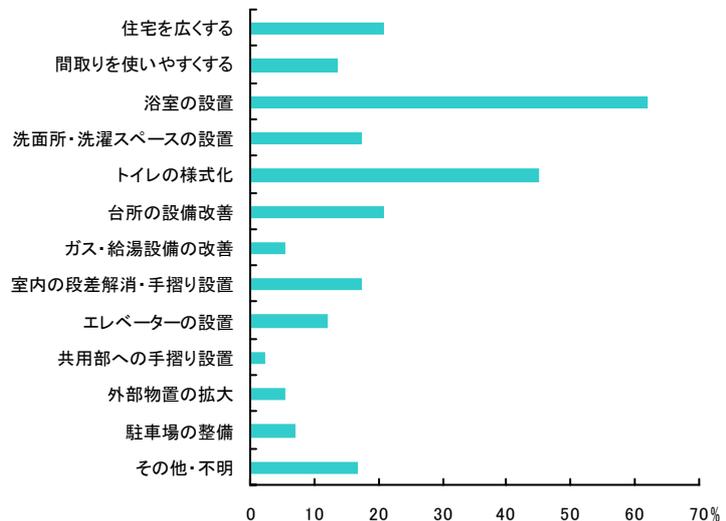
④改善意向

改善意向として「浴室の設置」が62.1%と最も高く、次に「トイレの様式化」が45.2%、「住宅を広くする」が21.0%、「台所の設備改善」が21.0%と続いている。

住宅の改善と家賃の関係については、「家賃と改善のバランスをとる」が41.9%と高くなっている。

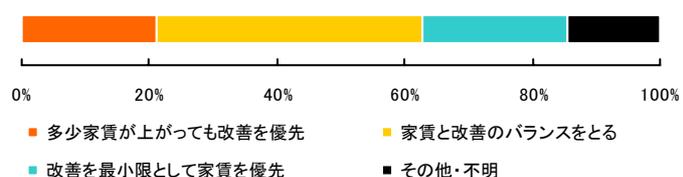
表・グラフ：改善意向（複数回答） 総数 n=125

住宅を広くする	21.0%
間取りを使いやすいにする	13.7%
浴室の設置	62.1%
洗面所・洗濯スペースの設置	17.7%
トイレの様式化	45.2%
台所の設備改善	21.0%
ガス・給湯設備の改善	5.6%
室内の段差解消・手摺り設置	17.7%
エレベーターの設置	12.1%
共用部への手摺り設置	2.4%
外部物置の拡大	5.6%
駐車場の整備	7.3%
その他・不明	16.9%



表・グラフ：住宅の改善と家賃の関係 総数 n=125

多少家賃が上がっても改善を優先	21.0%
家賃と改善のバランスをとる	41.9%
改善を最小限として家賃を優先	22.6%
その他・不明	14.5%

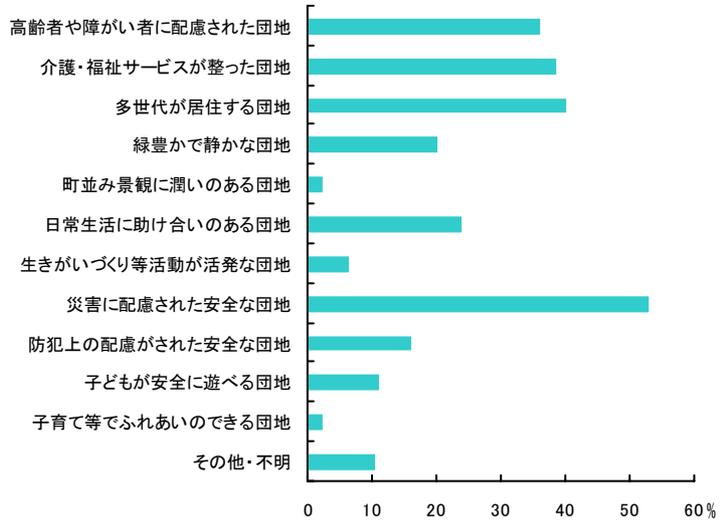


⑤団地の将来像

団地の将来像について、「(地震や火災など) 災害に配慮された安全な団地」が 53.2%と最も高く、次に「(若い人からお年寄りまで) 多世代が居住する団地」が 40.3%、「介護・福祉サービスが整った(高齢者が安心して暮らせる) 団地」が 38.7%、「(手すりの設置や段差がないなど) 高齢者や障がい者に配慮された団地」が 36.3%と続いている。

表・グラフ：団地の将来像（複数回答） 総数 n=125

高齢者や障がい者に配慮された団地	36.3%
介護・福祉サービスが整った団地	38.7%
多世代が居住する団地	40.3%
緑豊かで静かな団地	20.2%
町並み景観に潤いのある団地	2.4%
日常生活に助け合いのある団地	24.2%
生きがいがづくり等活動が活発な団地	6.5%
災害に配慮された安全な団地	53.2%
防犯上の配慮がされた安全な団地	16.1%
子どもが安全に遊べる団地	11.3%
子育て等でふれあいのできる団地	2.4%
その他・不明	10.5%



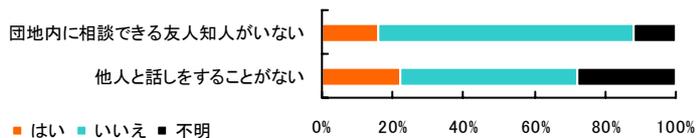
⑥高齢者の現状と暮らし方

60歳以上の高齢単身世帯及び夫婦のみの高齢者世帯の内、「団地内に相談できる友人知人がいない」が 16.0%、「他人と話しをすることがない」が 22.0%となっている。

また、人生を元気に過ごすための暮らし方を尋ねたところ、「気の合う隣人とのお茶・食事」が 46.0%、「菜園での花・野菜づくり」が 40.0%、「趣味や習い事」が 38.0%と高くなっている。

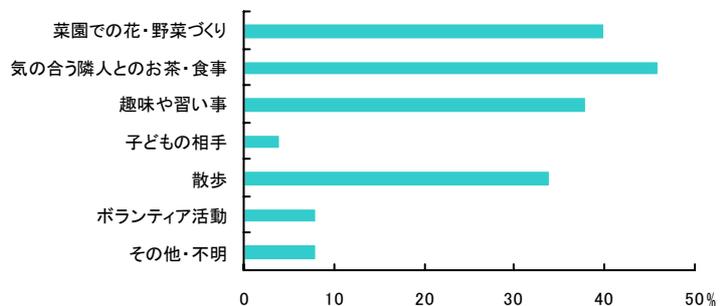
表・グラフ：高齢者の現状 総数 n=50

	はい	いいえ	不明
団地内に相談できる友人知人がいない	16.0%	72.0%	12.0%
他人と話しをすることがない	22.0%	50.0%	28.0%



表・グラフ：暮らし方（複数回答） 総数 n=50

菜園での花・野菜づくり	40.0%
気の合う隣人とのお茶・食事	46.0%
趣味や習い事	38.0%
子どもの相手	4.0%
散歩	34.0%
ボランティア活動	8.0%
その他・不明	8.0%



3) 低層耐火改良住宅（多奈川小田平住宅・多奈川平野北住宅）

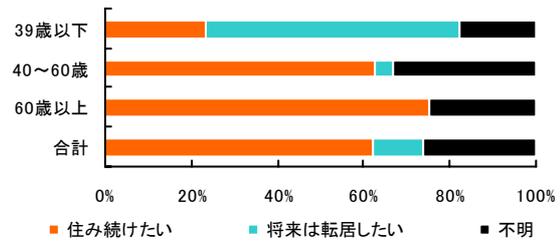
①定住意向

「住み続けたい」が62.1%と高い意向を示しており、「将来は転居したい」は11.6%、「不明」が22.1%となっている。世帯主年齢別では39歳以下の若い世帯主に転居の意向が強く、他の年代の世帯主に定住の意向が強い。

なお、転居したい理由としては「住宅の広さや部屋数に不満がある」が63.6%と高く、次に「持ち家が欲しい」が54.5%、「通勤通学が不便」が36.4%となっている。

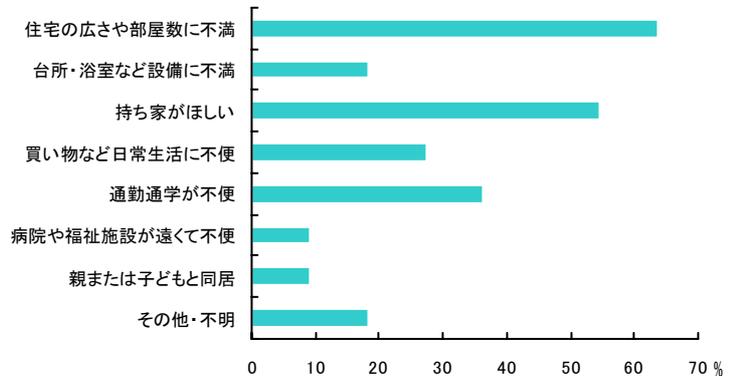
表・グラフ：定住意向 総数 n=95

	住み続けたい	将来は転居したい	不明
39歳以下	23.5%	58.8%	17.7%
40～60歳	62.5%	4.2%	33.3%
60歳以上	75.0%	0.0%	25.0%
合計	62.1%	11.6%	26.3%



表・グラフ：転居したい理由（複数回答） 総数 n=11

住宅の広さや部屋数に不満	63.6%
台所・浴室など設備に不満	18.2%
団地内の住環境に不満	0.0%
持ち家がほしい	54.5%
買い物など日常生活に不便	27.3%
通勤通学が不便	36.4%
病院や福祉施設が遠くて不便	9.1%
高齢者には生活しづらい	0.0%
転勤転職など仕事の都合	0.0%
親または子どもと同居	9.1%
近所づきあいがあまりない	0.0%
その他・不明	18.2%



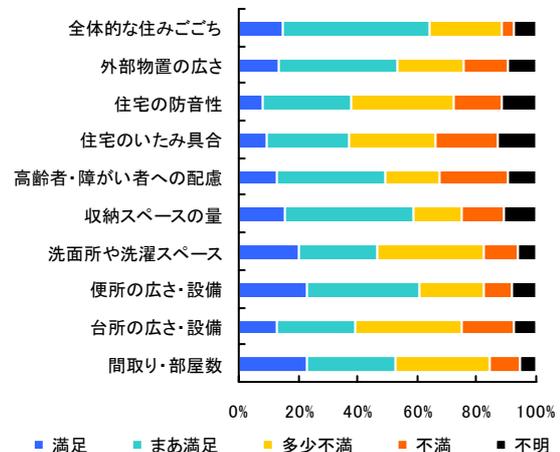
②住宅に対する評価

住宅の全体的な住みごちに対する評価は「満足」が14.7%、「まあ満足」が49.5%と、あわせて64.2%となっており、満足傾向にある。

項目別には「便所の広さ・設備」や「収納スペースの量」、「外部物置の広さ」、「間取り・部屋数」については満足傾向にあるが、「台所の広さ・設備」、「住宅のいたみ具合」、「住宅の防音性」は不満傾向にある。

表・グラフ：住宅に対する評価 総数 n=95

	満足	まあ満足	多少不満	不満	不明
全体的な住みごち	14.7%	49.5%	24.2%	4.2%	7.4%
外部物置の広さ	13.7%	40.0%	22.1%	14.7%	9.5%
住宅の防音性	8.4%	29.5%	34.7%	15.8%	11.6%
住宅のいたみ具合	9.5%	27.4%	29.5%	21.1%	12.5%
高齢者・障がい者への配慮	12.6%	36.8%	17.9%	23.2%	9.5%
収納スペースの量	15.8%	43.2%	15.8%	14.7%	10.5%
洗面所や洗濯スペース	20.0%	26.3%	35.8%	11.6%	6.3%
便所の広さ・設備	23.2%	37.9%	21.1%	9.5%	8.3%
台所の広さ・設備	12.6%	26.3%	35.8%	17.9%	7.4%
間取り・部屋数	23.2%	29.5%	31.6%	10.5%	5.2%



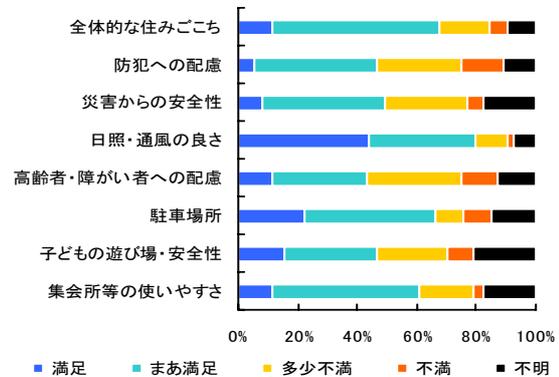
③住環境に対する評価

住環境の全体的な住みごちに対する評価は「満足」が11.6%、「まあ満足」が55.8%と、あわせて67.4%となっており、満足傾向にある。

項目別には「日照・通風」や「駐車場所」、「集会所の使いやすさ」については評価が高い。

表・グラフ：住環境に対する評価 総数 n=95

	満足	まあ満足	多少不満	不満	不明
全体的な住みごち	11.6%	55.8%	16.8%	6.3%	9.5%
防犯への配慮	5.3%	41.1%	28.4%	14.7%	10.5%
災害からの安全性	8.4%	41.1%	27.4%	5.3%	17.8%
日照・通風の良さ	44.2%	35.8%	10.5%	2.1%	7.4%
高齢者・障がい者への配慮	11.6%	31.6%	31.6%	12.6%	12.6%
駐車場所	22.1%	44.2%	9.5%	9.5%	14.7%
子どもの遊び場・安全性	15.8%	30.5%	24.2%	8.4%	21.1%
集会所等の使いやすさ	11.6%	49.5%	17.9%	3.2%	17.8%

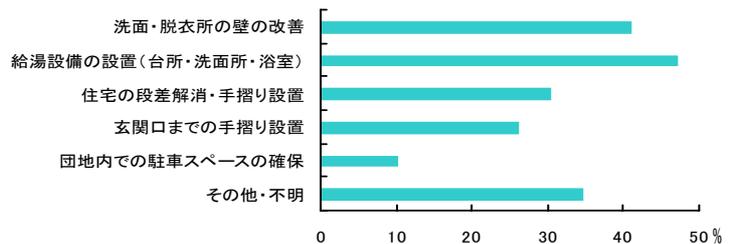


④改善意向

改善意向として「給湯設備の設置（台所・洗面所・浴室）」が47.4%と最も高く、次に「洗面・脱衣所の壁の改善」が41.1%、「住宅の段差解消・手摺り設置」が30.5%、「玄関口までの手摺り設置」が26.3%と続いている。

表・グラフ：改善意向（複数回答） 総数 n=95

洗面・脱衣所の壁の改善	41.1
給湯設備の設置（台所・洗面所・浴室）	47.4
住宅の段差解消・手摺り設置	30.5
玄関口までの手摺り設置	26.3
団地内での駐車スペースの確保	10.5
その他・不明	34.8

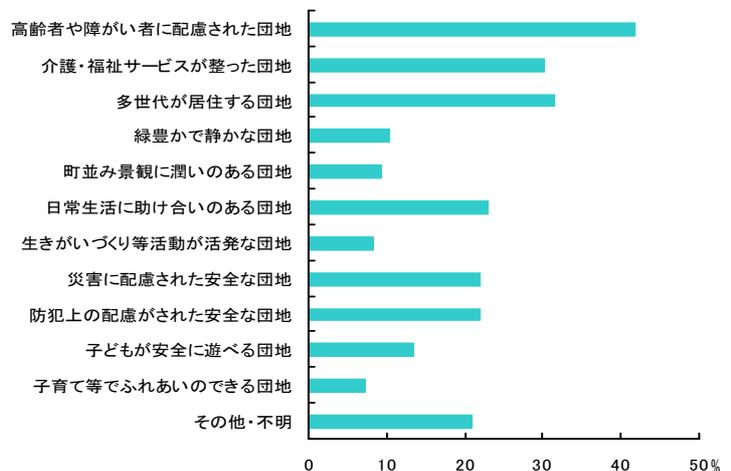


⑤団地の将来像

団地の将来像について、「（手すりの設置や段差がないなど）高齢者や障がい者に配慮された団地」が42.1%と最も高く、次に「（若い人からお年寄りまで）多世代が居住する団地」が31.6%、「介護・福祉サービスが整った（高齢者が安心して暮らせる）団地」が30.5%と続いている。

表・グラフ：団地の将来像（複数回答） 総数 n=95

高齢者や障がい者に配慮された団地	42.1%
介護・福祉サービスが整った団地	30.5%
多世代が居住する団地	31.6%
緑豊かで静かな団地	10.5%
町並み景観に潤いのある団地	9.5%
日常生活に助け合いのある団地	23.2%
生きがいづくり等活動が活発な団地	8.4%
災害に配慮された安全な団地	22.1%
防犯上の配慮がされた安全な団地	22.1%
子どもが安全に遊べる団地	13.7%
子育て等でふれあいのできる団地	7.4%
その他・不明	21.1%



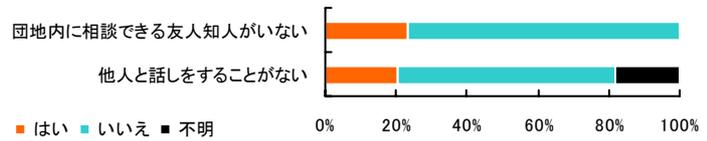
⑥高齢者の現状と暮らし方

60 歳以上の高齢単身世帯及び夫婦のみの高齢者世帯の内、「団地内に相談できる友人知人がいない」が 23.1%、「他人と話しをすることがない」が 20.5%となっている。

また、人生を元気に過ごすための暮らし方を尋ねたところ、「菜園での花・野菜づくり」が 61.5%、「気の合う隣人とのお茶・食事」が 56.4%、「散歩」が 41.0%と高くなっている。

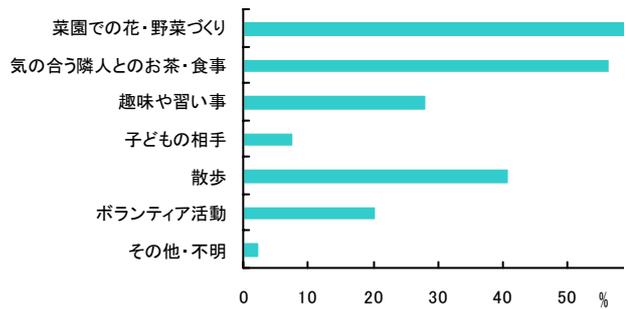
表・グラフ：高齢者の現状 総数 n=39

	はい	いいえ	不明
団地内に相談できる友人知人がいない	23.1%	76.9%	0.0%
他人と話しをすることがない	20.5%	61.5%	18.0%



表・グラフ：暮らし方 (複数回答) 総数 n=39

菜園での花・野菜づくり	61.5%
気の合う隣人とのお茶・食事	56.4%
趣味や習い事	28.2%
子どもの相手	7.7%
散歩	41.0%
ボランティア活動	20.5%
その他・不明	2.6%



Ⅲ. 課題の抽出と需要等の把握

1. 町営住宅整備の課題

本町の住宅事情、町営住宅の現状、岬町営住宅ストック総合活用計画等をふまえて町営住宅整備の課題を整理する。

1) 町営住宅ストックの質や魅力の向上（居住水準・居住環境の向上）

①木造公営住宅

昭和 20 年代後半に建設され、すでに耐用年限が超過しており、老朽化している。入居者アンケート（H14）においても、地震や火災など災害からの安全性や防犯への配慮、段差など高齢者・障がい者への配慮に対する評価が低い。

なお、岬町営住宅ストック総合活用計画では、木造公営住宅は淡輪住宅に「統合建替え」と位置づけられている。事業実施は計画期間後に予定されていたことから、計画期間中は、維持修繕等の実施により、住宅の維持保全に努めながら、空き家となった住宅の除却を実施してきた。

今後は、本計画に位置付けられる活用方針を踏まえ、現住宅への定住意向が高いことから、入居者に対するきめ細かな説明を行い、計画内容に対する理解を求めていく。

②中層耐火公営住宅

平成 14 年に行った耐震診断によると、全棟が耐震性を有していなかった。入居者アンケート（H14）においても、地震や火災など災害からの安全性や防犯への配慮に対する評価が低く、改善意向も強い。

また、浴室がなく、洗面所がベランダに設置されるなど、設備水準が不十分で、時代の変化に対応した居住水準・居住環境の整備が求められる。

なお、岬町営住宅ストック総合活用計画では「建替え」及び「全面的改善※」と位置づけられている。事業実施は計画期間後に予定されていたことから、計画期間中は、住棟の維持修繕や、空き家の改修・修繕等の実施により、住宅の維持保全に努めてきた。さらに、事業実施に向けて、従来型の事業手法に加え、民間の資金と技術力（ノウハウ）を活用し、より質の高いすまい・サービスの提供及び事業費の低減をめざし、PFI※手法等の民間活力の導入の可能性に関する調査・検討を行っている。

③低層耐火改良住宅

耐火構造かつ新耐震基準※以降の建物で、耐震性も確保されており、長寿命化型改善を視野に入れた計画的な改善を進めながら、町営住宅ストックの質や魅力の向上に努める必要がある。

なお、岬町営住宅ストック総合活用計画では「個別改善※」に位置づけられている。事業実施は計画期間中に予定されていたものの、計画期間中は、住棟の維持修繕や、空き家の改修・修繕等の実施にとどまっている。

2) 高齢社会への対応

町営住宅は入居者の 38%が 65 歳以上、世帯の 42%が単身または夫婦のみの高齢者世帯となっており、今後もさらに高齢化が進むため、改善や建替えによる、高齢社会に対応できるストックの再編が早急に求められる。

手すりの設置や段差解消など居住環境のバリアフリー化はもちろん、在宅介護に配慮した設備やスペースの充実を図る必要がある。また、住宅にひきこもりがちな高齢者や助け合いや相談のできる友人知人のいない高齢者も見られ、福祉と連携した制度や施策の充実などを検討する必要がある。

3) 若い世代への住宅供給と良好なコミュニティの形成

中層耐火公営住宅では、床面積が30㎡台の住戸が多く、新婚世帯や子育て世帯のニーズには十分対応できていない。

今後は、新婚世帯や子育て世帯のニーズに対応可能な住戸規模や設備水準を確保した住宅供給を進めるとともに、若い世代への住宅供給を促進し、多世代が居住する、いきいきとしたコミュニティの形成をめざす必要がある。

4) 交流と住民参加のまちづくり

町営住宅は、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の住宅セーフティネット*となることや、高齢者及び単身世帯の増加といった入居者の状況をふまえると、コミュニティの形成が大切となってきている。

若者から高齢者まで誰もが安心して住み続けられる、いきいきとしたコミュニティを培うためには、団地の住環境改善に加え、団地周辺を含めた総合的なまちづくりを進める必要がある。

5) 環境適合型社会の形成への対応

ストック重視の社会背景のもと、フローの住宅建設ではなく良質なストックを将来世代へと継承することが求められる。

公営住宅等の分野においても、維持保全や改善等を図る住宅については、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストを削減し、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*の縮減と平準化につなげる必要がある。

また、建替え時には風向・日照など自然的特性を活かすことや、団地および周辺の緑化、入居者の健康に配慮した材料の選択など、人と環境にやさしい居住環境づくりをめざすことが重要となる。

2. 公営住宅等の需要の把握

1) 公営住宅等の応募状況

①町営住宅の応募状況

淡輪住宅、深日小池谷住宅、多奈川東住宅の木造公営住宅は、昭和 20 年代後半に建設され、現在は政策空き家^{*}として募集を行っていない。

緑ヶ丘住宅は平成 18 年度から随時募集を行っており、毎年度 3 世帯前後の入居が見られるが、平成 23 年度より政策空き家として募集を行っていない。

多奈川小田平住宅、多奈川平野北住宅の低層耐火改良住宅は、一般募集に加え、平成 21 年度からは、新婚及び子育て世帯を対象にした募集も実施している。過去 5 年間（平成 18～22 年度）の募集及び応募状況を見ると、平均倍率は 2.47 倍となっている。

表：緑ヶ丘住宅の募集戸数と応募数の推移

資料：岬町 単位：戸・件

	H18 年度	H19 年度	H20 年度	H21 年度	H22 年度	合計
募集戸数	3	3	3	3	4	16
応募数	7	2	3	3	4	19

表：多奈川小田平住宅・多奈川平野北住宅の募集戸数と応募数の推移

資料：岬町 単位：戸・件

		H18 年度	H19 年度	H20 年度	H21 年度	H22 年度	合計
募集戸数	一般	3	3	3	2	4	15
	新婚・子育て	-	-	-	2	2	4
	合計	3	3	3	4	6	19
応募数	一般	5	6	11	9	9	40
	新婚・子育て	-	-	-	2	5	7
	合計	5	6	11	11	14	47

②府営住宅の応募状況

岬深日住宅は昭和 47 年に建設された中層耐火公営住宅で、一室増築等の住戸改修が実施されている。平成 20 年度から総合募集とあわせて随時募集も行っているが、過去 5 年間（平成 18～22 年度）の募集及び応募状況を見ると、平均倍率は 0.22 倍となっており、応募が募集を下回る状況にある。

表：岬深日住宅の募集戸数と応募数の推移

資料：大阪府 単位：戸・件

	H18 年度	H19 年度	H20 年度	H21 年度	H22 年度	合計
募集戸数	27	31	21	24	5	108
応募数	12	4	1	1	6	24

③岬町における公営住宅等の応募状況

上記の結果から、町営住宅と府営住宅をあわせた、過去 5 年間（平成 18～22 年度）の本町全体における公営住宅等の応募状況を整理すると、毎年当たりの平均募集戸数は 29 戸、平均応募数は 18 件と、応募が募集を下回る状況にある。

表：岬町における公営住宅等の募集戸数と応募数の推移

資料：大阪府・岬町 単位：戸・件

	過去 5 年間（平成 18～22 年）の合計	過去 5 年間の平均値
募集戸数	143	29
応募数	90	18

2) 公営住宅等の空き家状況

①町営住宅の空き家状況

平成 22 年度における町営住宅の空き家数は、木造公営住宅（淡輪住宅・深日小池谷住宅・多奈川東住宅）は 1 戸（建物の老朽化から、空き家は政策空き家とし、建物の除却が進められている）、中層耐火公営住宅（緑ヶ丘住宅）は 87 戸、低層耐火改良住宅（多奈川小田平住宅・多奈川平野北住宅）は 12 戸の計 100 戸となっている。

過去 5 年間における空き家数は、増加傾向にある。

表：町営住宅の空き家状況の推移

資料：岬町 単位：戸

	管理戸数	除却戸数	実管理戸数	H18 年度		H19 年度		H20 年度		H21 年度		H22 年度		
				入居戸数	空き家戸数									
木造公営住宅	淡輪住宅	20	4	16	17	0	17	0	17	0	17	0	15	1
	深日小池谷住宅	6	1	5	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0
	多奈川東住宅	5	3	2	2	0	2	0	2	0	2	0	2	0
中層耐火公営住宅	緑ヶ丘住宅	208	0	208	148	60	141	67	134	74	128	80	121	87
低層耐火改良住宅	多奈川小田平住宅	76	0	76	75	1	76	0	74	2	75	1	71	5
	多奈川平野北住宅	60	0	60	58	2	58	2	58	2	53	7	53	7
合計	375	8	367	305	63	299	69	290	78	280	88	267	100	

②府営住宅の空き家状況

平成 22 年度における府営住宅（岬深日住宅）の空き家数は 31 戸であり、過去 5 年間における空き家数は、概ね 20～30 戸前後で推移している。

表：府営住宅の空き家状況の推移

資料：大阪府 単位：戸

	管理戸数	除却戸数	実管理戸数	H18 年度		H19 年度		H20 年度		H21 年度		H22 年度	
				入居戸数	空き家戸数								
岬深日住宅	120	0	120	99	21	92	28	91	29	87	33	89	31

③岬町における公営住宅等の空き家状況

上記の結果から、平成 22 年度における町営住宅と府営住宅をあわせた空き家数は 131 戸となり、本町における公営住宅等ストック 495 戸（管理戸数ベース）の 26%となっている。

3) 持家及び民間借家状況

本町における持家割合は 82.4%と大阪府全体の 52.3%と比較しても非常に高い。一方、共同住宅持家や民営借家の占める割合は低い。

表：岬町及び大阪府の持家及び民間借家状況

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

	戸建長屋持家	共同住宅持家	その他持家	公営借家	UR公社借家	民営借家	給与住宅	不明
岬町	82.4%	—	0.0%	7.3%	0.0%	8.7%	—	1.5%
大阪府	37.8%	14.4%	0.1%	6.5%	3.6%	31.5%	1.8%	4.3%

※岬町の「共同住宅持家」、「給与住宅」は、100 件に満たないため住宅・土地統計調査の数値が「—」となっている。

3. 公営住宅等供給目標量設定の考え方

1) 公営住宅等供給目標量設定に向けたフロー

「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」（国土交通省住宅局）のフローに準じ、住宅・土地統計調査によるデータ等を活用して、平成 27 年度時点の要支援世帯数を推計し、計画期間（10 年間）内の公営住宅等の供給量と比較検討することで、要支援世帯に対する公営住宅等の供給目標量を設定する。

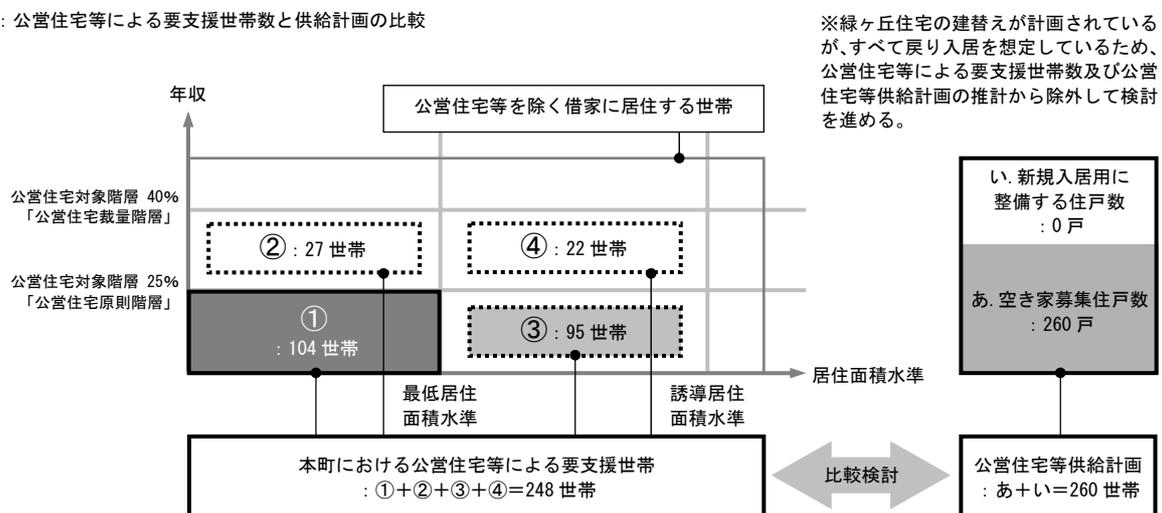
なお、要支援世帯の推計年が平成 27 年度となっているのは、推計プログラムによるものであり、ここでは 10 年後の推計の代替として取扱う。また、時期を早めての推計は、国勢調査において、平成 12 年以降、本町の人口及び世帯数は減少傾向にあることから、安全側に働くものとする。

注) 「要支援世帯」とは、地域の実情に応じて設定する「公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯」をいう。

注) 使用する統計データ：住宅・土地統計調査（総務省）、国勢調査（総務省）、日本の世帯数の将来推計（国立社会保障・人口問題研究所）、家計調査（総務省）、障がい者白書（厚生労働省）

注) 使用する要支援世帯の算出プログラム：住宅セーフティネットの構築に向けた施策立案マニュアル（国土交通省住宅局）

図：公営住宅等による要支援世帯数と供給計画の比較



④収入分位 25~40%以下の高齢単身・夫婦世帯・子育て世帯・障がい者世帯かつ最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満の高家賃負担世帯

収入以外の様々な要因によって、賃貸住宅市場において最低居住面積水準以上の住宅を確保しているものの、高い家賃負担を余儀なくされており、公的な支援が必要と推測される世帯。

：22世帯（高齢単身・夫婦世帯：20世帯 子育て世帯：0世帯 障がい者世帯：2世帯）

本推計は①及び③の原則階層に加え、②及び④の裁量階層も対象としている。②と④については、「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」取扱説明書の中では、地域の実情や政策に応じて設定するものとされておられ、本町では公営住宅法の改正に伴う入居基準の見直しをふまえ、要支援世帯として設定する。

表：公営住宅等による要支援世帯一覧

要支援世帯の区分	推計結果
①収入分位 25%以下かつ最低居住面積水準未満世帯	104世帯
②収入分位 25~40%以下の高齢単身・夫婦世帯・子育て世帯・障がい者世帯かつ最低居住面積水準未満世帯	27世帯
③収入分位 25%以下で最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満の高家賃負担率世帯	95世帯
④収入分位 25~40%以下の高齢単身・夫婦世帯・子育て世帯・障がい者世帯かつ最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満の高家賃負担率世帯	22世帯
合計	248世帯

3) 公営住宅等供給計画

A：町営住宅空き家募集住戸（10年間）（注1）

町営住宅空き家募集住戸＝緑ヶ丘住宅空き家募集住戸＋多奈川小田平住宅・多奈川平野北住宅空き家募集住戸

緑ヶ丘住宅空き家募集住戸（計画期間内の平均ストック数×空き家発生率×10年）

計画期間内の平均ストック数＝（208戸－87戸[緑ヶ丘住宅政策空き家（H22年度時点）（注2）]）＝121戸

空き家発生率＝16戸[過去5年間の募集戸数]÷5年÷121戸[計画期間内の平均ストック数]＝2.64%

緑ヶ丘住宅空き家募集住戸数＝121戸×2.64%×10年＝32戸

多奈川小田平住宅・多奈川平野北住宅空き家募集住戸（計画期間内の平均ストック数×空き家発生率×10年）

計画期間内の平均ストック数＝136戸

空き家発生率＝19戸[過去5年間の募集戸数]÷5年÷136戸[計画期間内の平均ストック数]＝2.79%

多奈川小田平住宅・多奈川平野北住宅空き家募集住戸数＝136戸×2.79%×10年＝38戸

町営住宅空き家募集住戸数＝32戸[緑ヶ丘住宅]＋38戸[多奈川小田平住宅・多奈川平野北住宅]＝70戸

B：府営住宅空き家募集住戸（10年間）（注1）

府営住宅空き家募集住戸＝計画期間内の平均ストック数×空き家発生率×10年×町内に在住・在勤の割合（注3）

計画期間内の平均ストック数＝120戸

空き家発生率＝108戸[過去5年間の募集戸数]÷5年÷120戸[計画期間内の平均ストック数]＝18%

府営住宅空き家募集住戸数＝120戸[計画期間内の平均ストック数]×18%[空き家発生率]×10年×88%[町内に在住・在勤の割合]＝190戸

あ：空き家募集住戸数（A＋B）

A＋B＝70戸（町営住宅）＋190戸（府営住宅）＝260戸

注1）今後10年間の管理戸数は平成22年時点の管理戸数としている。

注2）町営住宅において募集を行っていない政策空き家は、計画期間内の平均ストック数から除外して推計を行う。

注3）府営住宅空き家募集戸数の算出の過程で、「町内に在住・在勤」の割合をかける意味は、府営住宅は他市町村からの入居も可能であるため、対象世帯が「岬町内の公営住宅による要支援世帯」に限らないことを考慮したものである。「所有関係別の各地域間移動世帯数及び差し引き集計」（平成15年住宅・土地統計調査大阪府住替集計〈隣接県への転出を含む〉・H18.3大阪府）によると、本町が属する泉南地域における公営の借家に居住する世帯の88%が、従前の居住地は泉南地域であったことから、ここではその値を採用した。なお、泉南地域間の移動についても考慮する必要があるが、相互補完的な関係にあることから（同様に「岬町内の公営住宅による要支援世帯」が他市町の府営住宅に入居することも可能）、ここでは除外して考える。

4) 本町における公営住宅等で発生する空き家と需要見込み

本町における町営住宅及び府営住宅の空き家の発生状況から推計すると、今後10年間で260戸の空き家の発生が見込まれ、概ね公営住宅等の需要（公営住宅等による要支援世帯数：248世帯）に対応できるものとする。

4. 上位計画等による方針

1) 第4次岬町総合計画（基本構想：平成23年度～32年度・基本計画[前期]：平成23年度～平成27年度）

①まちの将来像と基本政策（基本構想）

第4次岬町総合計画では「豊かな自然 心かよう温もりのまち“みさき”」を将来像とし、以下の6つの基本政策を定めている。

基本政策1：みんなで進めるまちづくり（協働・人権・行財政）

基本政策2：一人ひとりの“子どもが”“親が”輝き、文化を育むまちづくり（子育て・教育・文化）

基本政策3：誰もが元気でいきいきと暮らせるまちづくり（健康・福祉）

基本政策4：新たな活力の創造と心うるおう観光まちづくり（産業・観光）

基本政策5：豊かな自然の中で安心して暮らせるまちづくり（環境・地域安全）

基本政策6：安全で快適な暮らしを守るまちづくり（都市基盤）

なお、基本政策6の中で、住宅について、多様な世代や障がい者などが安心して暮らせる公営住宅等の整備の検討を進めるとしている。

②目標人口

本格的な人口減少社会を迎える中で、本町では望海坂地区の住宅開発も一段落することや、大阪府内での高齢化率が高いことから、今後も人口の減少が続くと考えられ、現状の人口の推移から将来の人口推計を行うと、平成32年には15,600人程度まで人口が減少すると予測される。

そこで、今後、安心して子どもを育てることができる環境の整備、企業誘致や地域産業の活性化による雇用の拡大など、さまざまな取組みを進め、著しい人口の減少に歯止めをかけることにより、平成32年の目標人口を17,000人と設定している。

③住宅・住環境づくりの推進（基本計画[前期]）

住宅・住環境づくりの施策の方向として、地域の特性に応じたまちづくりを進めるとともに、良好な住環境の形成をめざすとしている。また、町営住宅の再編・整備を進めるとともに、適切な維持管理に努めるとしている。

町営住宅に関する施策の内容については以下の通り。

町営住宅の整備・活用

- ・現行の町営住宅政策に関する計画である「岬町営住宅ストック総合活用計画」の見直しを行う。
- ・老朽化した町営住宅の再編・整備を計画的に進める。
- ・町営住宅の効率的な管理運営に努める。

2) 住生活基本計画（全国計画）（平成 18 年度～平成 27 年度）

①住生活基本計画（全国計画）の概要

住生活基本計画（全国計画）は住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的な施策を定めるものである。現行計画は、平成 18 年度から 27 年度までの 10 カ年計画で、同計画の中で概ね 5 年毎に見直すこととされており、平成 23 年 3 月 15 日に改訂された。

改訂内容の主なポイントは次の通り。

- ・ハード面（広さ等）に加え、ソフト面の充実により住生活を向上。

ハード面に関しては新耐震基準を満たした住宅の割合の向上、ソフト面の充実に関しては、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境整備（サービス付き高齢者向け住宅の供給促進、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合向上）などが挙げられている。

- ・老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進。

住宅の維持管理情報の蓄積、マンションの適切な管理・維持修繕の促進などが挙げられている。具体的にはリフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合向上や、25 年以上の長期修繕計画を有するマンションの割合向上などが目標とされている。

- ・新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進

住宅性能表示制度や長期優良住宅を促進して良質な住宅ストック形成に努め、そうした住宅に関する履歴情報の蓄積を推進することで、流通市場の整備や、リフォーム技術の向上などによって流通やリフォーム市場の拡大がめざされている。

計画では、住生活の安定の確保と向上の促進に関する横断的視点が以下のように示されている。

A. ストック重視の施策展開

「住宅を造っては壊す」社会（フロー重視）から、「いいものを作り、きちんと手入れを行い、長く大切に使う」社会（ストック重視）への転換という観点から、既存住宅ストック及び新規に供給される住宅ストックの質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境を整備する。

B. 市場重視の施策展開

多様化・高度化する国民の居住ニーズに対応するため、適正な取引を阻害する要因を除去し、健全な市場の形成を図るとともに、市場における法令遵守を徹底し、可能な限り市場機能の活用を図る。

C. 効果的・効率的な施策展開

本計画は民間の知恵と資金を最大限に活用することを基本とし、国民の住生活の安定を確保するために必要な施策、環境負荷の低減に貢献する等の効果を有する施策等に重点を置く。

さらに、高い生産誘発機能を有する住宅投資による内需拡大効果を発揮するため、環境対応、高齢者対応等の成長分野への投資を重視する。

D. 豊かな住生活を実現するための他分野との連携による総合的な施策展開

安全と安心をもたらす地域の防災分野、医療・介護サービス、子育て支援サービス等の福祉分野や、良好な街並みや景観を形成するまちづくり分野、低炭素社会に向けた住まいと住まい方を提案する環境・エネルギー分野等の国民生活に深く関わる施策分野との密接な連携を進める。

E. 地域の実情をふまえたきめ細かな施策展開

地域特性に応じた多様な居住ニーズに対応するため、地域の実情をよく把握した地方公共団体による施策の実施を支援する。また、まちづくり等に主体的に取り組む地域住民の団体、NPO[※]、民間事業者等、「新しい公共」の担い手となる多様な主体との連携の促進を図る。

②目標及び基本的な施策

住生活の安定の確保と向上の促進に関する目標並びに、その達成のために必要な基本的な施策が次表のように4つの分野ごとに掲げられる。

表：住生活基本計画（全国計画）による4つの分野の目標と基本的施策

目標	目標の達成状況を示す 成果指標	基本的な施策
安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築	<ul style="list-style-type: none"> 耐震性を有する住宅ストックの比率 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 生活支援施設を併用している公的賃貸住宅団地の割合 省エネ法に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準達成率 道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な共同住宅のストックの比率 良好な景観の形成に関する指標 	<ul style="list-style-type: none"> ①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> 耐震診断、耐震改修等の促進 密集市街地の整備 等 ②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> サービス付き高齢者向け住宅[※]の供給促進 公的賃貸住宅団地等における生活支援施設の設置促進 等 ③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案 <ul style="list-style-type: none"> 住宅の省エネルギー性能の向上 地域材を活用した住宅の新築・リフォームの促進 等 ④移動・利用の円滑化と美しい街なみ・景観の形成 <ul style="list-style-type: none"> 住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン[※]化 景観計画、景観協定等の普及啓発 等
住宅の適正な管理及び再生	<ul style="list-style-type: none"> リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合 新築で30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の維持管理情報の蓄積 マンションの適切な管理・維持修繕の促進
多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅の流通シェア リフォーム時に瑕疵担保責任保険に加入した住宅の全リフォーム実施戸数・棟数に占める割合 減失住宅の平均築後年数 住宅の減失率 新築住宅における住宅性能表示[※]の実施率 新築住宅における長期優良住宅[※]の割合 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 	<ul style="list-style-type: none"> ①既存住宅が円滑に活用される市場の整備 <ul style="list-style-type: none"> 瑕疵担保保険[※]の普及、住宅履歴情報の蓄積の促進 リフォーム事業者に関する情報提供の促進、地域の工務店のリフォーム技術の向上 等 ②将来にわたり活用される良質なストックの形成 <ul style="list-style-type: none"> 住宅性能表示制度の見直し 長期優良住宅制度の見直し 木材の加工・流通体制の整備、木造住宅の設計・施工に係わる人材育成、伝統的な技術の継承・発展 等 ③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消 <ul style="list-style-type: none"> 長期・固定型住宅ローンの安定供給、税制上の措置 住み替え支援の推進
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	<ul style="list-style-type: none"> 最低居住面積水準未達率 高齢者の居住する住宅のバリアフリー率 	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等の適切な供給 民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する居住支援協議会への支援強化

3) 大阪府住宅まちづくりマスタープラン

大阪府住宅まちづくりマスタープランは、住生活基本法に基づく「大阪府住生活基本計画」、施策別計画である「大阪府高齢者・障がい者住宅計画」「大阪府営住宅ストック総合活用計画」で構成される。

①大阪府住生活基本計画（素案）（平成23年度～平成32年度）

市町営住宅ストックの活用

市町営住宅はこれまで、地域の住環境の改善をはじめとした住宅をとりまく地域のニーズに対応してきた。今後、さらなる安全・安心の確保という観点からも、市町営住宅ストックが有効に活用されよう、大阪府として市町の意向を踏まえながら的確に指導・助言を行う。

A. 良好な市町営住宅ストックの形成

- ・建替えや改善など適切な手法を選定し、耐震性の確保、居住水準の向上、バリアフリー化の確保などを推進し、ストックの有効活用を図るとともに、良好な住環境の形成と地域コミュニティの育成に資するよう指導・助言を行う。

B. 市町営住宅の募集・管理

- ・公営住宅法の改正に伴う入居対象者については、コミュニティバランスの再生、地域の活性化などの面に配慮し、入居者の状況や地域のまちづくりの視点を十分踏まえ、市町において適切に対応できるよう、指導・助言を行う。
- ・社会・経済的理由による住宅困窮者に適切に対応するため、入居者選定における住宅困窮者事情の的確な反映や、困窮度が高い福祉世帯等、地域の実情を踏まえた優先的取扱いについて、事業主体が適正に判断できるよう指導・助言を行う。

C. 地域のまちづくりに配慮した市町営住宅

- ・市町営住宅の大規模団地や旧地域改善向け公営・改良住宅を含む地域では、入居者の高齢化の進展等によりコミュニティバランスの問題が生じており、様々な居住ニーズに対応できるよう建替えにより生み出される用地を活用した地域の活性化につながる多様な住宅供給や施設等の導入が地域の実情に即して進められるよう指導・助言を行う。
- ・地域における福祉施策との連携を図るため、地域で活動するNPO等に対する市町営住宅の集会所などの共同施設の開放や、空き家となっている既存住宅の地域活動拠点としての活用について指導・助言を行う。

②大阪府高齢者・障がい者住宅計画（平成18年度～平成27年度） 注）3月下旬に新計画策定予定（平成24年～32年）

福祉の住まいとまちづくりのために推進する施策

【高齢者・障がい者の居住の安定】公共賃貸住宅における優先入居、住替えの促進

- ・公共賃貸住宅への、高齢者世帯や障がい者のいる世帯の優先入居等の促進を図る。
- ・府営住宅では、高齢者や障がい者のいる世帯が、低層階やエレベーター停止階への住替えを円滑に進められるよう、若年世帯の住替えやエレベーター設置事業に伴う住替えを促進する。
- ・公共賃貸住宅について、高齢者や障がい者のいる世帯の加齢や障がい者の状況に応じた、低層階やエレベーター停止階への住替えを促進する。

【住まいのバリアフリー化】公共賃貸住宅

A. 新築・建替えによる住宅

- ・府、市町村、住宅供給公社、都市再生機構が建設する住宅において、住戸内、共用部分、屋外アプローチのバリアフリー化、及び浴室、便所、共用階段、共用廊下、屋外アプローチに手すりの設置を行うとともに、共同住宅には可能な限りエレベーターを設置する。
- ・府営住宅において、建設する住宅は全て、高齢者や障がい者をはじめ誰もが暮らしやすいよう、住戸内、共用部等のバリアフリー化や手すりの設置、便所、洗面所の面積拡大等を行った「あいあい住宅」を標準とする。

B. 増改築による住宅

- ・既設の公営住宅等において、住戸内のバリアフリー化や浴室、便所の手すりの設置等を行うとともに、共用階段、屋外アプローチの手摺りの設置、段差解消等の屋外バリアフリー化を推進。
- ・エレベーターのない中層公営住宅等において、エレベーターの設置を推進する。

③大阪府営住宅ストック総合活用計画（素案）（平成23年度～平成32年度）

都市型高齢社会・人口減少社会におけるまちづくりに向けて、府民の貴重な資産である府営住宅ストックを活用し、入居者に対し、安全・安心・やさしさを確保するとともに、地域力の向上、まちの活力を創造する。

A. 地域力向上に向けたまちづくりの推進

府営住宅ストックは府民の貴重な資産であるという認識のもと、地元市町と連携し、積極的にまちづくりに活用し、地域の生活支援など、地域課題の解消や、地域力の向上に努める。

B. 安全・安心でやさしく暮らせる住まいづくり

これまでは大量ストックの更新時期も踏まえて、老朽化した団地や耐震性の低い団地について、建替えを中心とした事業展開を行ってきた。今後は、耐震化を早急に進めるため、建替え、耐震改修等の事業を適切に選択する。さらに、誰もが安心して暮らせるためのバリアフリー化、今あるストックをより長く十分に活用するための計画的な修繕などの取組みを進めていく。

C. 地域コミュニティの活性化と住民福祉の支援

府営住宅入居者の高齢化の進行などにより、自治会運営の困難化などが指摘されている。府としても市町とともに、入居者間の相互支援や自治機能の強化、さらには周辺地域住民との協働を促すなど、地域レベルでの良好なコミュニティの形成と住民福祉の支援に努める。

D. 経営の自律化の推進

安定的で持続的な経営を進めるため、より経営の視点を強化し、透明性を高めるとともに、「民間でできることは民間で」を原則に、効率的・効果的な府営住宅経営に努める。

特に、団地の敷地等に低未利用の部分がある場合は、貸付、処分等の有効活用を進め、さらなる収入の確保等に努めるなど、自立的な経営を進める。

4) 岬町住宅マスタープラン (平成 24 年度～平成 33 年度)

住民の居住の安定を支えるすまい・まち (住生活目標)

① 岬町営住宅長寿命化計画による町営住宅の改善や建替えの促進

本町では町営住宅の計画的な整備と効率的な更新の推進に向けて平成 15 年度に「岬町営住宅ストック総合活用計画」を策定し、平成 23 年度には「岬町営住宅長寿命化計画」として見直しを行った。

今後は岬町営住宅長寿命化計画に基づき、長期的な維持管理を実現すると共に、予防保全的な観点から修繕や改善及び建替えの計画を進めていく。

② 町営住宅の居住環境の向上と住宅ストックの長寿命化に向けた建替え事業の推進

7. 町営住宅ストックの質や魅力の向上をめざすすまいづくり

イ. 高齢者や障がい者が安心して暮らせるすまいづくり

ウ. 多世代が住まういきいきとしたコミュニティづくり

エ. 交流と住民参加のまちづくり

オ. 環境適合型社会形成に向けたすまいづくり

③ 町営住宅の整備における民間活力の導入検討

建替えにあたっては、従来型の事業手法に加え、民間の資金と技術力（ノウハウ）を活用し、より質の高いすまい・サービスの提供及び、事業費の低減をめざし、PFI 手法等の民間活力の導入可能性に関する検討を行う。

④ 若年層の町内での定住に向けた町営住宅の供給

町内での若年層の定住を促進するため、若年単身世帯や新婚世帯、子育て世帯のニーズに対応できる住戸規模の確保や、設備機能の充実した住宅の供給を進める。また、町営住宅の入居募集に際して、若年単身世帯枠の導入を検討するなど、高齢者だけでなく、比較的若い世帯への住宅セーフティネットの一翼も担っていくよう入居基準の見直しを図る。

⑤ 民間賃貸住宅におけるすまいの安定確保

入居拒否のない民間賃貸住宅市場の形成を図るため、高齢者等の入居を受け入れる民間賃貸住宅等の登録を行い、高齢者等の住宅探しをサポートする「大阪あんしん賃貸支援事業」を推進し、高齢者等の入居を断らない賃貸住宅の普及・啓発に努める。

IV. 長寿命化に関する基本方針

1. ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

適切なストックマネジメントの基盤として、町営住宅ストックの状況を的確に把握し管理することが重要である。それらを基に、長寿命化のための中長期的な維持管理計画を定め、予防保全的な観点から、定期点検や修繕・改善等の維持管理を推進することが求められる。

そのため、管理する町営住宅の修繕履歴を含む整備・管理データを住棟単位で整理し、随時、履歴を確認できる仕組みをつくる。

また、町営住宅の定期点検を実施すると共に、予防保全的な維持管理を実施する。

2. 長寿命化及びライフサイクルコスト縮減に関する方針

町営住宅ストックの長寿命化を図るためには、予防保全的な維持管理が重要である。予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新と比べて、ライフサイクルコストの縮減にもつながるものである。

そのため、対症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を実施することによって、町営住宅の長寿命化を図る。

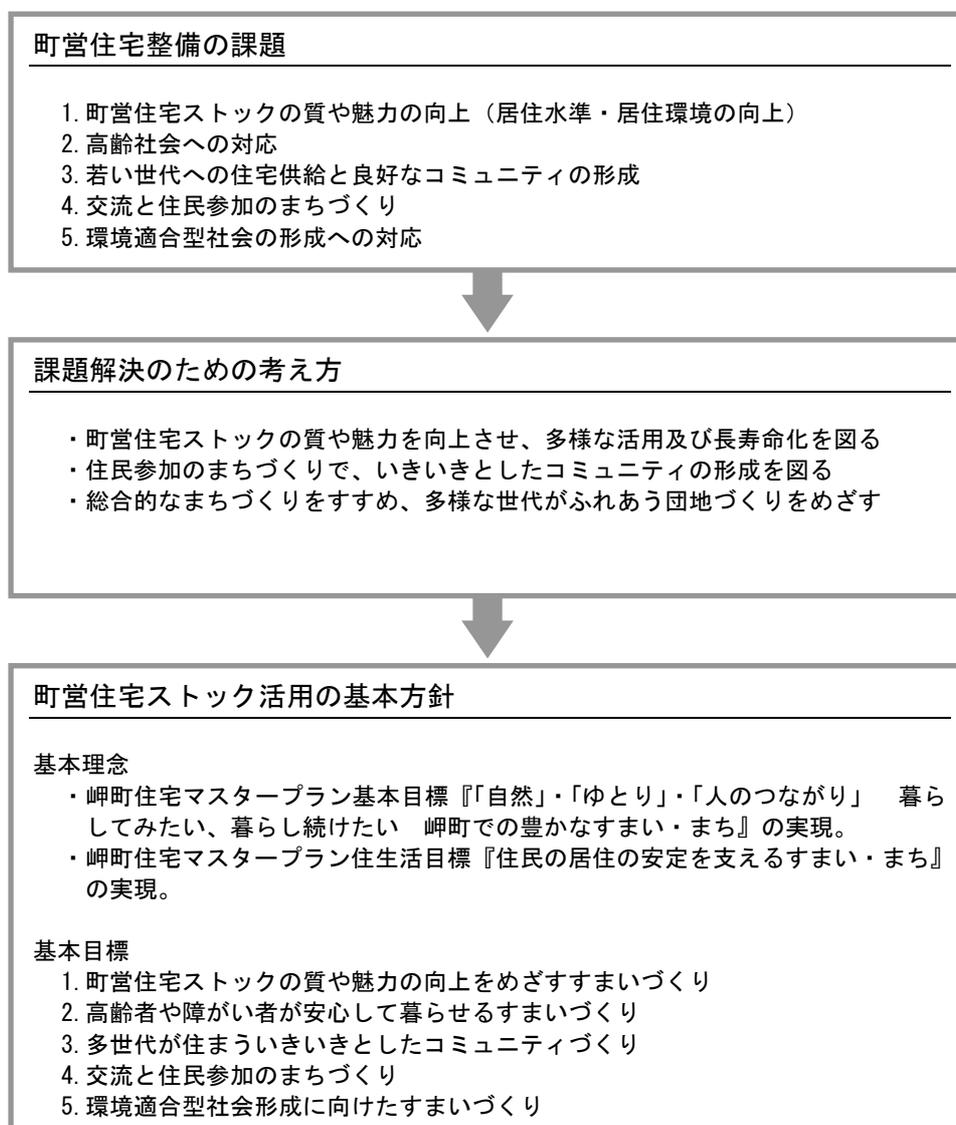
また、仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。

さらに、標準修繕周期（外壁の再塗装や屋根の防水工事など、良好な居住環境の維持に向けた修繕の標準的な周期）に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐと共に、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

3. 町営住宅ストック活用の基本方針

1) 課題解決のための考え方

上位計画における町営住宅整備の方針や、町営住宅等の需要推計を踏まえ、町営住宅整備における主要課題を解決するための考え方を整理し、町営住宅ストック活用の方針を定める。



2) 基本理念及び基本目標

岬町営住宅長寿命化計画は、岬町住宅マスタープランの基本目標『「自然」・「ゆとり」・「人のつながり」 暮らしてみたい、暮らし続けたい 岬町での豊かなすまい・まち』、住生活目標『住民の居住の安定を支えるすまい・まち』の実現をめざす施策であり、本計画を通じて、岬町住宅マスタープランの施策体系を推進する。

また、町営住宅ストックの質や魅力の向上により、ストックの多様な活用及び長寿命化を図ることや、住民参加のまちづくりにより、いきいきとしたコミュニティの形成を図ること、総合的なまちづくりを進め、多様な世代がふれあう団地づくりをめざすことにより、次の5つの目標実現をめざす。

①町営住宅ストックの質や魅力の向上をめざすすまいづくり

木造公営住宅は昭和 20 年代後半、緑ヶ丘住宅は昭和 40 年代に建設されており、ストックの老朽化とともに、住戸規模、設備水準、共同施設など現在からみるとストックの水準は低い。

入居者の理解を得ながら適切な配慮のもと、建替えにより、住宅・住環境の防災、防犯面での安全性向上、浴室設置をはじめとする設備水準の向上、ライフスタイルの変化に対応可能な住戸プランの充実など、ストックの質や魅力の向上（居住水準および居住環境の向上）を図る。

建替えにあたっては、民間の資金と技術力（ノウハウ）を活用し、より質の高いすまい・サービスの提供及び事業費の低減をめざし、PFI 手法等の民間活力の導入を検討する。

②高齢者や障がい者が安心して暮らせるすまいづくり

町営住宅では、入居者の高齢化に伴い、高齢単身世帯あるいは夫婦のみの高齢世帯が増加しており、福祉や介護に対するニーズが高い。

このため、福祉施策と連携した公的賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅等）の供給、住宅・住環境のバリアフリー化、健康づくり・生きがいくくり活動促進のための条件整備など、高齢者や障がい者が安心して暮らせるすまいづくりを検討する。

③多世代が住まういきいきとしたコミュニティづくり

町営住宅では、高齢化とコミュニティの弱体化が進んでいる。一方「若い人からお年寄りまでが居住する団地」への意向は強く、多世代が住まういきいきとしたコミュニティづくりをめざす必要がある。

高齢者だけでなく若年層への住宅セーフティネットの一翼も担っていけるよう、新婚・子育て世帯のニーズに対応できる住戸規模の確保や、設備機能の充実した住宅供給を進めると共に、建替え事業ではソーシャルミックス※に向けた型別供給を行う。

また、町営住宅の入居募集に際して、現在実施している新婚・子育て世帯への優先入居に加え、若年単身世帯枠の導入を検討するなど、入居基準の見直しを図る。

④交流と住民参加のまちづくり

町営住宅にみられる若年層の転出、高齢化、要援助世帯の転入など様々な課題の解決には住民の協力を得るなど総合的な取組みが必要である。このため、住民の自主的な参加によるまちづくりに対する支援など、いきいきとしたコミュニティづくりをめざした仕組みづくりを行い、交流と住民参加のまちづくりを進めていく。

また、建替え事業に伴う余剰地を有効に活用し、福祉施策との連携や多様な形での住宅供給など、地域のまちづくりに寄与できる施設の誘導を、民間への売却も視野に入れながら検討する。

⑤環境適合型社会形成に向けたすまいづくり

建物の長寿命化への要請や財政状況の悪化、資源の有効活用、省資源化など、社会情勢や環境面からも住宅ストックを有効に活用したすまいづくりが求められている。

このため、住宅ストックを長期にわたり効率的・効果的に活用し、また、自然との調和や自然エネルギーの活用、省エネルギー対策など環境に配慮した住宅・住環境の形成をめざし、環境適合型社会の形成促進に向け、町営住宅の長寿命化を進めていく。

4. 整備水準の目標

町営住宅ストック活用の基本方針を受け、居住水準及び居住環境の向上を図るため、建替事業と個別改善事業別に整備水準の目標を設定し、町営住宅の整備を行う。

①建替事業の整備水準の目標

項目		整備水準
位置の選定		●防災、居住環境や日常の利便性に考慮した敷地の選定
敷地の安全等		●がけ崩れ等に対する安全上必要な措置 ●排水のための有効な施設設置
住棟等の基準		●日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、災害の防止、騒音防止等を考慮した配置 ●緊急車両用通路の確保を考慮した配置
住宅	規模	●最低居住面積水準の確保
	附帯設備	●給水、排水、電気の各設備及び便所の設置 ●炊事、入浴、ガス、テレビ受信、電話配線の設備を設置 ●浴室の確保、3箇所給湯 ●ガス漏れ検知器、火災警報器を設置
	断熱機能	●断熱材を使用するなど外壁、窓からの熱損失の防止対策（※省エネルギー対策等級3）
	遮音機能	●床、外壁の開口部の遮音性能対策（※重量床衝撃音対策等級2、透過損失等級2）
	劣化の軽減	●構造耐力上主要な部分の劣化軽減（※劣化対策等級3）
	維持管理対策	●設備配管等の点検、補修を容易にするための対策（※維持管理対策等級2）
	化学物質対策	●居室内の仕上材の化学物質の発散防止（※ホルムアルデヒド対策等級3）
	高齢者等への配慮（住戸内）	●高齢者等への住戸内の移動の利便性や安全性対策（※高齢者等配慮対策（専用部分）等級3）
	高齢者等への配慮（共用部）	●高齢者等への共用部の移動の利便性や安全性対策（※高齢者等配慮対策（共用部分）等級3）
	附帯施設	●自転車置場、物置、ごみ置場等の設置 ●駐車場は1住戸あたり1台を確保
共同施設	児童遊園	●利便性、安全性を確保した適切な位置及び規模
	集会所	●利便性、安全性を確保した適切な位置及び規模
	広場及び緑地	●良好な居住環境の維持増進に資する位置及び規模
	通路	●日常生活の利便性、通行の安全性、災害防止、環境保全等に支障がない規模及び構造
	照明器具	●安全性に配慮して十分な照度を確保

②個別改善事業の整備水準の目標

項目		整備水準
住宅	附帯設備	●3箇所給湯 ●ガス漏れ検知器、火災警報器を設置
	維持管理対策	●設備配管等の点検、補修を容易にするための対策（※維持管理対策等級2）
	化学物質対策	●居室内の仕上材の化学物質の発散防止（※ホルムアルデヒド対策等級3）
	高齢者等への配慮（住戸内）	●高齢者等への住戸内の移動の利便性や安全性対策（※高齢者等配慮対策（専用部分）等級3）
	附帯施設	●自転車置場、物置、ごみ置場等の設置 ●駐車場は1住戸あたり1台を確保
共同施設	児童遊園	●利便性、安全性を確保した適切な位置及び規模
	集会所	●利便性、安全性を確保した適切な位置及び規模
	広場及び緑地	●良好な居住環境の維持増進に資する位置及び規模
	通路	●日常生活の利便性、通行の安全性、災害防止、環境保全等に支障がない規模及び構造
	照明器具	●安全性に配慮して十分な照度を確保

注) 参考基準凡例

- …公営住宅整備基準（平成10年4月21日建設省令第8号 最終改正：平成21年3月30日国土交通省令第14号）
- …高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（平成13年8月6日 国土交通省告示第1301号）
- …公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成21年3月 国土交通省）
- …岬町宅地開発等指導要綱

注) ※印は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第3条第1項の規定に基づく「評価方法基準（平成13年8月14日 国土交通省告示第1347号 最終改正：平成21年3月30日国土交通省告示354号）」の等級を示す

5. 管理戸数の目標

平成 33 年度末の町営住宅における管理戸数の目標について、平成 23 年 3 月の入居戸数を基本とした 290 戸（木造公営住宅 22 戸＋中層耐火公営住宅 121 戸＋低層耐火改良住宅 124 戸＋ α ）とし、町営住宅ストックの総合的な活用を図るものとする。

「Ⅲ－3. 公営住宅等供給目標量設定の考え方」で検討したように今後の公営住宅等による要支援世帯と供給計画の関係は、供給計画数が要支援世帯数を若干数上回っており、本町には需要に応じた公営住宅等ストックが備わっていると考えられる。

一方で、「Ⅲ－2. 公営住宅等の需要の把握」で明らかにしたように、近年の公営住宅等に対する応募と空き家の関係は、公営住宅等への応募が募集を下回っており、空き家は毎年累積しているような状態にある。また、本町の特徴として持家の割合が非常に高い。

さらに、本町では厳しい財政状況から、行政、住民及び事業者が一体となり、行財政改革に取り組んでいるなかにあり、町営住宅についても、今後は必要最小限の管理戸数を維持することが望ましいと考える。

このため、平成 33 年度末の町営住宅における管理戸数の目標は、平成 23 年 3 月の入居戸数を基本とした 290 戸（木造公営住宅 22 戸＋中層耐火公営住宅 121 戸＋低層耐火改良住宅 124 戸＋ α ）とし、町営住宅ストックの総合的な活用を図るものとする。

これを受け、岬町の公営住宅等ストック数を、町営住宅 290 戸、府営住宅 120 戸、合計 410 戸に定め、公営住宅等需要に対応する。

なお、公営住宅等の需要が管理戸数を上回る状況が見込まれる場合は、本町内の民間空き家を活用した、借上げ公営住宅制度*の導入を図る。

さらに、民間空き家や町営住宅の空き家を活用した、NPO や各種団体による団地サービス、グループホーム*などの仕掛けづくりに対する支援を検討する。

また、管理戸数の目標は、今後の本町の人口・世帯数の動向や、府営住宅及び町営住宅のストック活用状況、空き家数・応募倍率の状況等から、必要に応じて見直すものとする。

6. 管理運営に関する方針

住宅困窮世帯に公平に住宅を供給するとともに、バランスの取れたコミュニティ形成を進めるため、適切な入居募集を推進する。

1) 募集及び選定

広報誌への掲載など、募集に関する情報提供の充実を図る。

また、町営住宅の入居募集に際して、現在実施している、新婚・子育て世帯への優先入居に加え、若年単身世帯枠の導入を検討するなど、入居基準の見直しを図る。

2) 日常的な管理

日常的な管理として、入居者との管理区分の明確化に努める。

また、収入超過者の明渡し努力義務、高額所得者の明渡し義務などの周知を図り、対象者に対する明渡しの指導を行い、真に住宅に困窮している世帯への供給を推進する。

さらに、町営住宅の入居機会の公平性を確保するため、適切な入居承継手続を進めるとともに、長期滞納者に対する明渡し請求などの取組みを行う。

V. 団地別・住棟別活用計画

1. スtock活用手法の選定フローと選定基準

国の公営住宅等長寿命化計画策定指針をふまえ、Stock活用手法の選定基準を定める。

1) 手法の選定フロー

Stock活用手法の選定は、次に示す手順により行う。(次図に示す手法選定フローを参照)

【1次判定】（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）

団地及び住棟単位の1次判定として、維持管理、建替え、用途廃止*の区分を判定する（継続判定とするケースあり）。

- ・住棟の構造、経過年数
- ・住棟の位置する団地に対する需要
- ・法規制及び位置条件等による高度利用の必要性と可能性
- ・住棟の改善履歴

【2次判定】（住棟単位の物理的特性による判定）

1次判定の結果、継続判定とした住棟（維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかった住棟）を対象に、次の項目について技術的検討を行い、当該住棟の事業内容を検討する。

- ・躯体の安全性
- ・避難の安全性
- ・居住性

1次判定及び2次判定において維持管理とした住棟を対象に、次の項目をもとに長寿命化型改善の必要性を検討し、適用候補を判定する。

- ・耐久性、維持管理の容易性等の向上の必要性
- ・予防保全的な改善の必要性
- ・他の修繕、改善工事と合わせた効率性

【3次判定】（団地単位の総合的検討）

1次判定及び2次判定の結果をふまえ、団地単位又は団地の一部を対象に次の項目について総合的検討を行い、住棟別の活用手法の候補を絞り込む。

- ・住棟相互の連携の可能性
- ・まちづくりの観点から見た地域整備への貢献
- ・団地相互の連携の可能性
- ・周辺道路の整備状況
- ・仮住居の確保
- ・他の事業主体の計画との整合性
- ・事業の経済性

2) 活用手法の選定基準

① 1次判定

- ・経過年数、需要、高度利用の必要性と可能性及び改善履歴による評価を行い、維持管理、建替え、用途廃止の対象とする住棟を判定する。
- ・また、維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかった住棟（継続判定）について2次判定を行う。

A. 1次判定における考え方

[建替えの対象とする住棟]

- ・昭和30年代ストック及び木造の昭和40年代ストックのうち、需要が見込め、かつ、高度利用の必要性、可能性が高い住棟。（ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該期間中は維持保全の対象とする。）

[用途廃止の対象とする住棟]

- ・昭和30年代ストック及び木造の昭和40年代ストックのうち、需要が見込めず、かつ、高度利用の必要性、可能性が低い住棟。（ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該期間中は維持保全の対象とする。）

[維持管理の対象とする住棟]

- ・改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない住棟

[継続判定とする住棟]

- ・維持管理、建替え、用途廃止との判定ができなかった住棟

注)「改善事業」とは、居住水準の向上と住環境の整備を図るため、既存の躯体を活かしながら、住戸の内装や設備の更新、共用部のバリアフリー化などを行う事業をいう。

注)「標準管理期間」とは、それぞれの活手法による改善事業実施後の、標準的な住宅の管理期間をいう。

活手法		標準管理期間
建替え	耐火構造	35年～70年
	準耐火構造	22.5年～45年
	木造	15年～30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

B. 需要・高度利用の必要性と可能性の評価の考え方

[需要]

- ・応募倍率及び空き家率の状況等により需要を評価する。
- ・地域における公営住宅等の需要が高いにも関わらず応募倍率が低い団地や、空き家率が高い団地は、建替え又は改善による更新の対象とする。

[高度利用の必要性及び可能性]

- ・団地に係る法規制（用途地域、指定容積率）、位置条件、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の必要性及び可能性を評価する。

② 2次判定

- ・ 1次判定の結果、未判定の住棟（維持管理、建替え、用途廃止の対象として判定されなかった住棟）を対象に、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の順に評価を行い、住棟別の事業内容を検討する。
- ・ 1次判定及び2次判定において維持対応、改善予定とした住棟を対象に、長寿命化型改善の必要性を検討する。

A. 躯体の安全性の判定

○躯体の耐震性及び耐震改修の必要性、可否を判定する。

○評価の手法、評価の考え方は次のとおりである。

- ・ 躯体の耐震性の判定は、次に従い行う。
 - 1) 昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）にもとづき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。
 - 2) 新耐震基準にもとづかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとする。
 - 3) 上記1)及び2)以外のものについては、設計図書の収集と現状調査により、地形、経年変化、構造形式、ピロティの有無、平面形状、立面形状等から耐震性について判断するものとする。
- ・ 躯体の耐震性に問題があると判断された住棟については、耐震改修の可能性について検討する。
- ・ 躯体について耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、原則として建替えの候補とする。
- ・ 躯体について耐震性に問題がないと判断され、又は問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、修繕対応又は改善予定とし、避難の安全性の判定を行う。

B. 避難の安全性の判定

○二方向避難、防火区画の確保及び可否を判定する。

○評価の手法、評価の考え方の例は次のとおり。

- ・ 設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況、必要性を判定する。
- ・ 確保されていない場合で、確保の必要の高い場合には個別改善又は全面的改善により二方向避難、防火区画の確保が可能か否かを判断する。
- ・ 措置が可能な場合には居住性の判定を行い、措置が不可能な場合には建替えの候補とする。

C. 居住性の判定

○居住性の現状及び改善の必要性、可否について検討する。

○評価の手法、評価の考え方は次のとおり。

- ・ 設計図書等により、次の項目に従い、居住性を判定する。

[判定の項目・水準]

- 1) 住棟：日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、騒音防止
- 2) 住戸：最低居住水準

- 3) 住戸内各部：浴室の有無・洗面所の有無、3箇所給湯（台所、洗面所、浴室）、高齢者・障がい者対応（手摺りの有無、段差処理、仕上材の配慮）、シックハウス対策、ガス漏れ検知器・火災警報器、設備配管維持管理対策
- 4) 共用部分：高齢者・障がい者対応（通路の手摺りの有無、通路の段差処理、階段の手摺りの有無、中層住棟のエレベーターの有無）
- 5) 附帯施設：駐車場の有無、自転車置場の有無、物置の有無、ごみ置場の有無、広場及び緑地、汚水処理、照明器具
- 6) 共同施設：児童遊園の有無、集会所の有無

D. 長寿命化型改善の必要性の判定

○長寿命化型改善の必要性、可否について検討する。

- ・ 中長期的な修繕計画及び定期点検等に基づいて、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上に関する改善が必要と判断される住棟は、長寿命化型改善を行う。
 - ・ 上記のような改善について、予防保全的な改善の必要性が認められる場合、他の修繕・改善工事と合わせて合理的・効率的に行うことが適当と認められる場合は、長寿命化型改善を行う。
- ・ 長寿命化型改善の必要性が低いと判断された住棟は、修繕又は長寿命化型改善以外の個別改善とする。

○長寿命化型改善の適用候補を検討する。

- ・ 屋上等：防水性と断熱性、耐久性の向上
- ・ 外壁：防水性、耐久性の向上
- ・ 配管：耐食性、耐久性の向上

② 3次判定

- ・ 1次判定及び2次判定による各住棟別の適用手法の候補の判定過程と結果をふまえ、次の視点から団地単位又は団地の一部を対象に総合的検討を行い、住棟別の事業内容に関する最終判定を行う。

A. 団地単位での効率的ストック活用

- 団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。
- 検討の考え方は次のとおり。
 - ・ 建替え、全面的改善又は個別改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替えが適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替えを検討する。
 - ・ 大規模な団地等で、コミュニティミックスを図る必要がある場合、事業の平準化を図る必要がある場合には、個別改善、全面的改善又は建替えの複合的实施を検討する。

B. まちづくりの観点から見た地域整備への貢献

- 周辺市街地における公益的施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討する。
- 検討の考え方は次のとおりである。
 - ・ 周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備を検討する。
 - ・ 団地及び周辺市街地に係る都市計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備時期等を検討する。
 - ・ 団地敷地に隣接する狭幅員道路の拡幅道路を検討する。

C. 地域単位での効率的ストック活用

- 建替えや全面的改善が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合等は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。
- 検討の考え方は次のとおり。
 - ・ 団地相互での住み替えによりコミュニティミックスや事業の平準化が可能となる場合、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的实施を検討する。
 - ・ 高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合には、別の敷地での整備（いわゆる非現地建替え）を検討する。

D. 周辺道路の整備状況

- 全面的改善若しくは建替えの実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保等について検討する。
- 検討の考え方の例は次のとおりである。
 - ・ 幅員6m未満の道路でしか接続されていない団地において、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、全面的改善若しくは建替えを行うことを検討する。

E. 仮住居の確保

○全面的改善若しくは建替えの実施に際して必要となる仮住居の確保について検討する。

○検討の考え方は次のとおりである。

- ・同一団地内若しくは近隣における建替事業等の実施スケジュールを勘案し、仮住居の必要時期、戻り入居の時期等の調整を行いつつ、維持保全、全面的改善若しくは建替えのスケジュールを検討する。

F. 他の事業主体との連携

○他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について検討する。

○多様な世帯が居住するコミュニティミックスの促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、団地の円滑な更新の観点から検討する。

具体的な検討の例としては、

- 1)他の事業主体による公共賃貸住宅との合築の検討
- 2)他の事業主体による公共賃貸住宅との土地交換
- 3)供給スケジュールの検討
- 4)近接・隣接団地での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランス調整
- 5)余剰地の創出による社会福祉施設等の誘導・一体的整備

等の連携方策を検討する。

G. 事業の経済性

○全面的改善と判定された住棟について、建替えとのコスト比較を行い、効果的・効率的な手法の適用について検討する。

2) 3次判定の結果

団地名	住棟番号(棟・号)	現況管理戸数(戸)	3次判定							目標管理戸数(戸)									
			住棟相互の連携の可能性	まちづくりの観点から見た地域整備への貢献	団地相互の連携の可能性	周辺道路の整備状況	仮住居の確保	他の事業主体の計画との整合性	事業の経済性		3次判定結果								
木造公営住宅	淡輪住宅	1~20	20	-	-	●木造3団地は管理戸数が少なく、淡輪・深日・多奈川の各地域に分散している。淡輪住宅の敷地は一定の規模を持つが、深日小池谷住宅、多奈川東住宅は敷地が狭く、高度利用の可能性は低い。	●前面道路幅員は狭く、国道26号からのアクセス道路整備が必要。	-	●大阪府営住宅ストック総合活用計画での岬深日住宅の建替え及び改善計画はない。	-	用途廃止 (緑ヶ丘住宅に統合建替え)	15							
	深日小池谷住宅	1~3	6	-	-		●前面道路幅員は狭く急勾配。道路沿いには家屋が建ち並び、道路整備は困難。	-		-	用途廃止 (緑ヶ丘住宅に統合建替え)	5							
		4~6																	
多奈川東住宅	1~3	5	-	-	-			-					-	-	用途廃止 (緑ヶ丘住宅に統合建替え)	2			
	4,5																		
中層耐火公営住宅	緑ヶ丘住宅	1号棟	32	●ソーシャルミックスを図る為には、新婚世帯やファミリー世帯のニーズに対応できる住宅の供給が必要。 ●隣接住棟と一体となった建替えにより敷地の有効活用が可能。	●周辺住民を含めた高齢者・障がい者や世代間交流できる、地域に開かれた施設として活用が可能。	●敷地が広く、高度利用の可能性・必要性が高い。	●周辺道路は整備されている。 ●団地内道路に幅員の狭い場所がある。	●緑ヶ丘住宅での確保が可能。	●大阪府営住宅ストック総合活用計画での岬深日住宅の建替え及び改善計画はない。	全面的改善>建替	建替え	132							
		2号棟	16							全面的改善>建替									
		3号棟	24							全面的改善>建替									
		4号棟	16							全面的改善>建替									
		5号棟	16							全面的改善>建替									
		6号棟	24							全面的改善>建替									
		7号棟	24							全面的改善>建替									
		8号棟	32							全面的改善>建替									
		9号棟	24							全面的改善>建替									
低層耐火改良住宅	多奈川小田平住宅	1~8	16	-	●周辺住民を含めた高齢者・障がい者や世代間交流できる、地域に開かれた施設として活用が可能。	-	●周辺および団地内道路は整備されている。	●大阪府営住宅ストック総合活用計画での岬深日住宅の建替え及び改善計画はない。	-	個別改善 + 長寿命化型改善	76								
		9~12	8																
		13, 14, 17, 18, 21	10																
		15, 16, 19, 20, 22~33	32																
		34~38	10																
	多奈川平野北住宅	1~17	34									60	-	-	-	-	-	個別改善 + 長寿命化型改善	60
		18~20	6																
		21~24	8																
25~30		12																	

注) 事業の経済性は「全面的改善工事費/全面的改善工事施工後の耐用年限」と「建替え工事費/耐用年限」の比較を行い判定した。

3. 団地別・住棟別ストック活用計画

1) 木造公営住宅

淡輪住宅、深日小池谷住宅、多奈川東住宅は用途廃止とし、緑ヶ丘住宅に統合建替えとする。

木造公営住宅は、建物の老朽化から、耐用年限を過ぎた空き家は政策空き家として、順次、建物の除却を行っている。

敷地規模は、淡輪住宅は一定の大きさを持つが、深日小池谷住宅、多奈川東住宅については、小規模で、高度利用の可能性は少ない。前面道路についても、各団地共、幅員は狭く、淡輪住宅は、国道 26 号から延びるアクセス道路の拡幅整備が課題となり、深日小池谷住宅、多奈川東住宅は、道路沿いに家屋が建ち並ぶことから、拡幅整備が実施できない状況にある。

そこで、淡輪住宅、深日小池谷住宅、多奈川東住宅は用途廃止とし、緑ヶ丘住宅に統合建替えとする。入居者に対しては、緑ヶ丘住宅への住替えを促進する。

なお、用途廃止後の町営住宅用地は、福祉施策との連携や多様な形での住宅供給など、地域のまちづくりに寄与できる施設誘導を、民間への売却も視野に入れながら検討する。

2) 中層耐火公営住宅

緑ヶ丘住宅の活用手法は、より効果的・効率的な建替えとし、住宅・住環境の向上をめざす。

緑ヶ丘住宅は、建物の老朽化に加え、全棟が耐震性を有していない。また、住戸からの二方向避難についても、ベランダに洗面所が設置されていることから、有効な幅員が確保できておらず、困難な状況にある。加えて、浴室がないなど設備水準も不十分で、時代の変化に対応した居住水準及び居住環境の整備が求められる。また、課題解決に向けた活用手法の検討にあたって、全面的改善と建替えのコスト比較を行ったところ、建替えが経済的であった。

そこで、緑ヶ丘住宅の活用手法は、より効果的・効率的な建替えとし、住宅・住環境の向上をめざす。

緑ヶ丘住宅では、高齢化とコミュニティの弱体化が進んでいることから、若い世代の入居を促進し、ソーシャルミックスに向けた型別供給を行う。

建替え事業は、民間の資金と技術力（ノウハウ）を活用し、より質の高いすまい・サービスの提供及び事業費の低減をめざし PFI 手法等の民間活力の導入を検討する。

また、建替えに伴う余剰地の有効活用に向け、福祉施策との連携や多様な形での住宅供給など、地域のまちづくりに寄与できる施設誘導を、民間への売却も視野に入れながら検討する。

3) 低層耐火改良住宅

標準修繕周期をふまえた点検や定期点検によって、適切な修繕を行い、住宅の長期的な活用を図る。

多奈川小田平住宅と多奈川平野北住宅は、建設年代が比較的新しく耐震性能が確保されており、住宅や住環境に対する入居者の評価も良好なことから、住宅・住環境の機能保持や向上に努め、環境に恵まれた良好な住宅地として維持していく。

このため、標準修繕周期をふまえた点検や定期点検によって、適切な修繕を行い、住宅の長期的な活用を図る。

また、個別改善により、玄関外部段差処理や3箇所給湯方式の採用などの改善を行うと共に、必要に応じて屋根の防水性・断熱性・耐久性の向上、外壁の防水性・耐久性の向上、配管における耐食性・耐久性の向上などの長寿命化型改善の実施を検討する。

4. 町営住宅ストックの活用手法別戸数

活用方針に基づき、町営住宅ストックの本計画期間における活用手法別の戸数を整理する。

表：町営住宅ストックの活用手法別戸数

対象	公営住宅		改良住宅		合計
	該当団地	戸数	該当団地	戸数	
町営住宅管理戸数		239戸		136戸	375戸
維持管理予定戸数		22戸		136戸	158戸
うち修繕対応戸数	淡輪住宅※ 深日小池谷住宅※ 多奈川東住宅※	22戸	—	—	22戸
うち改善予定戸数		—	多奈川小田平住宅 多奈川平野北住宅	136戸	136戸
建替え予定戸数	緑ヶ丘住宅	132戸	—	—	132戸
用途廃止予定戸数	淡輪住宅 深日小池谷住宅 多奈川東住宅 緑ヶ丘住宅	85戸	—	—	85戸
新規整備予定戸数	—	—	—	—	—

注) ※印は計画期間後に建替え予定の住宅を示す。なお、淡輪住宅、深日小池谷住宅、多奈川東住宅は緑ヶ丘住宅との統合建替えとする。

注) 計画期間後に建替え予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

VI. 建替え事業の実施方針

「V. 団地別・住棟別活用計画」で「建替え」と判定した住宅は、緑ヶ丘住宅（中層耐火公営住宅）である。

建替え事業を推進するにあたり、町営住宅ストック活用の基本方針を受け、次の実施方針を設定する。

注）木造公営住宅は「用途廃止」とし、緑ヶ丘住宅に統合建替えとする

1) ストックの質や魅力の向上

住宅における防災・防犯面での安全性の向上、浴室の設置をはじめとする設備水準の向上、ライフスタイルの変化に対応可能な住戸プランの充実など、ストックの質や魅力の向上（居住水準及び居住環境の向上）を図る。

2) 町営住宅用地の有効活用

建替えに伴う余剰地を有効に活用し、福祉施策との連携や多様な形での住宅供給など、地域のまちづくりに寄与できる施設誘導を民間への売却も視野に入れながら検討する。

3) 総合的なまちづくりの推進

利便性や敷地条件が良い住宅については、単なる町営住宅の更新ではなく、本町や地域の課題に対応するまちづくりを進める視点で、建替え事業を検討する。

4) 民間活力導入の検討

民間の資金と技術力（ノウハウ）を活用し、より質の高いすまい・サービスの提供及び事業費の低減をめざし、PFI手法等の民間活力の導入を検討する。

5) 多世代居住に向けた型別供給

新婚世帯やファミリー世帯のニーズに対応できる住戸規模の確保や、設備機能の充実した住宅の供給を進めると共に、ソーシャルミックスに向けた型別供給を行う。

6) 環境に配慮した住宅整備

周辺の自然環境との調和や、太陽光・風力発電設備などの導入の検討、風向・日照など自然的特性を生かした住棟・住戸配置、団地および周辺の緑化、省エネルギー対策など、環境に配慮した住宅・住環境の整備をめざす。

VII. 長寿命化のための維持管理計画

1. 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

1) 修繕の方針

標準修繕周期をふ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・安全性等の維持を図り、町営住宅を長期的に活用する。

- ・ 定期点検の実施
- ・ 標準修繕周期をふまえた経常修繕の実施
- ・ 空き家修繕

2) 改善の方針

標準修繕周期をふまえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な「改善」を行うことで、居住性・安全性等の維持を図り、町営住宅を長期的に活用する。

居住性向上型改善

住戸、住棟設備の機能向上により、居住性を向上させる改善を検討する。

福祉対応型改善

高齢者、障がい者が安全・安心して居住できるよう、バリアフリー化などの改善を進める。

安全性確保型改善

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行なうとともに、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。

長寿命化型改善

耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

3) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

「V. 団地別・住棟別活用計画」で「改善」と判定した住宅は、多奈川小田平住宅、多奈川平野北住宅（共に低層耐火改良住宅）である。これらの住宅を対象として、計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容を以下に示す。

表：多奈川小田平住宅・多奈川平野北住宅における計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

区分	実施方針	実施内容
修繕対応	標準修繕周期をふ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・安全性等の維持を図り、町営住宅を長期的に活用する。	・ 定期点検の実施 ・ 標準周期を踏まえた経常修繕の実施 ・ 空き家修繕の実施 等
居住性向上型	住戸設備の機能向上により居住性を向上させる。	・ 3箇所給湯方式の採用 等
福祉対応型	高齢者、障がい者が安全・安心して居住できるよう、バリアフリー化を進める。	・ 玄関外部段差処理 等
長寿命化型	耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。	・ 屋根の防水性・断熱性・耐久性向上 ・ 外壁の防水性・耐久性の向上 ・ 配管の耐食性・耐久性の向上 等

表：[参考]公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示（出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針/国土交通省）

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ放送対応 ・地上デジタル放送対応 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 ・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
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手すりの設置 ・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 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手すり設置 ・中層E.Vの設置、機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・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（注1） ・アスベストの除去等 ・ビ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築部品の設置（注3） 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修（注2） ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・E.Vかご内の防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 等
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等

注1）住宅用防災警報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器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。

注2）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。

注3）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および防犯上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。

表：[参考]標準修繕周期（出典：長期修繕計画標準様式/国土交通省）

部位		部材	部分補修	改修・交換	備考
外部	屋根	アスファルトシングル葺き	12年	24年	下地補修・葺替
	外壁	コンクリート	12年	36年	ひび割れ等補修
		塗装材	12年	36年	塗り替え
		シーリング	—	12年	打継、開口周辺
住戸内	玄関扉		12年	36年	点検・調整
	手摺り			36年	
	集合郵便受け			24年	
設備	電気設備	外灯	—	15年	灯具取替
	給水設備	給水管	15年	30年	
	排水設備	排水管	15年	30年	
	ガス設備	ガス管	—	30年	
	消防設備	自動火災報知設備	—	20年	
外構	外構	フェンス	—	24年	
		ごみ置場	—	24年	
その他	調査	診断、設計	—	12年	
	工事	監理	—	12年	
	計画	見直し	—	5年	

注）上表は国土交通省、住宅メーカー等の情報を基に作成した目安であり、使用状況により周期が変動することに留意する。

VIII. 長寿命化のための維持管理による効果

1) 長寿命化型改善事業の条件設定

従来の対症療法型の維持管理から、計画的、定期的に点検を行い住宅の状況を把握し、適切な時期に適切な予防保全的な修繕や、耐久性向上を図る改善を実施することにより、良好な機能が維持された住宅の長寿命化が図られ、ライフサイクルコストの縮減につながる。

本計画では長寿命化型改善事業の対象住宅として、「団地別・住棟別ストック活用計画」で活用手法を「個別改善＋長寿命化改善」と判定した多奈川小田平住宅、多奈川平野北住宅を設定し、長寿命化改善工事として「外壁の中性化防止」、「屋根の耐久性の向上」、「配管の耐久性の向上」を想定する。

2) ライフサイクルコスト (LCC) 算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業を導入する住棟について、ライフサイクルコストの改善効果を検証することが求められている。

ライフサイクルコストの考え方は以下の通りとする。考え方、算定にかかわる算出根拠、数値については、国の指針（公営住宅等長寿命化計画策定指針）をもとに、条件の整理と設定を行った。

① 1 棟の LCC 改善効果 = LCC (計画前) - LCC (計画後)

② LCC (計画前) = (修繕費 + 建替費) / 建設～築後 α 年までの使用年数

町営住宅長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から次回建替えまでに要するコスト

③ LCC (計画後) = (修繕費 + 改善費 + 建替費) / 建設～築後 β 年までの使用年数

町営住宅長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合の、建設時点から次回建替えまでに要するコスト

注)

- ・将来コストについては、社会的割引率を考慮して現在価値化する。
- ・修繕費の算定にあたっては、標準修繕周期で設定している標準的な修繕周期に基づき設定する。又、簡便化のため、標準的な修繕周期の場合に生じるコストを、当該期間分積算する。
- ・将来、当該住棟を建替えず用途廃止する場合についても、便宜上、建替えるものとみなして建替えに要するコストを計上する。
- ・単位：千円/棟・年

【算出の考え方】

- ・町営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行なう。
- ・本算出例においては、戸当たりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して住棟あたりのコストとして算出する。
- ・建設後一定年数が経過した実際の住棟に当てはめてコストを比較することが望ましいが、過去の累積修繕費を算出することは困難と考えられる。また、予防保全的な維持管理・改善を行なった場合の効果を見る上でも、本算出例では、現時点で当該住棟を建設した場合を想定し、今後、長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合の比較を行なう簡略化したモデルとしている。

3) 計画前モデルにおける LCC 算出の手順

①使用年数＝「築後 α 年」

- ・LCC（計画前）の使用年数は、町営住宅長寿命化計画に基づく改善を実施しない場合の「建設時点から次回建替えまでに要する年数」とし、町営住宅の過去の建替え事例がない本町では、国の試算例をふまえ、耐火構造で「築後 α = 50 年」と設定する。

②累積修繕費

- ・修繕費＝建替工事費×修繕費乗率
- ・上記の修繕費算出式及び修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から上記①「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とする。
- ・修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とする。

表：修繕周期（標準修繕）の設定

修繕項目	修繕費乗率	修繕周期
小修繕	0.278%	1年
量水器	0.232%	8年
風呂釜	1.296%	13年
外壁	4.882%	15年
屋根	2.472%	15年
給水管	2.778%	20年
流し台	1.296%	20年

注) 上記の計画修繕項目はすべて長寿命化型改善に該当しない（従前の仕様と比して性能が向上しない）と設定している
注) 現在価値化係数：4%/年

③建替工事費

- ・過去の建替事例における、構造毎に平均した戸当たり建設費とする。

④計画前 LCC

- ・計画前 LCC = (③建替工事費 + ②累積修繕費) ÷ ①使用年数 (単位：円/戸・年)

4) 計画後モデルにおける LCC 算出の手順

⑤使用年数＝「築後 β 年」

- ・LCC（計画後）の使用年数は、町営住宅長寿命化計画に基づく改善を実施する場合の「建設時点から次回建替えまでに要する年数」とし、町営住宅の過去の長寿命化型改善事例がない本町では、国の試算例をふまえ、長寿命化型改善を行ったことにより延長される年数を考慮して、【築後 β = 70 年 (20 年延長)】と設定する。

⑥累積修繕費

- ・修繕費＝建替工事費×修繕費乗率
- ・計画前モデルにおける算定の条件と同様に、上記の修繕費算出式及び修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から上記⑤「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

⑦長寿命化型改善工事費

- ・当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。

⑧建替工事費

- ・過去の建替事例及び概略工事費の算出による、構造毎に平均した戸当たり建設費とする。

⑨計画後 LCC

- ・計画後 LCC = (⑧建替工事費 + ⑦長寿命化型改善工事費 + ⑥累積修繕費) ÷ ⑤使用年数 (単位：円/戸・年)

5) LCC 改善効果算出の手順

⑩年平均改善額

- ・上記④、⑨より、年平均改善額＝④計画前 LCC－⑨計画後 LCC

⑪累積改善額

- ・上記⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率 4 %により現在価値化し、上記⑤使用年数期間の累積改善額を算出する。
- ・現在価値化のための算出式は次の通り。

築後経過年数 a 年における年平均改善額 b の現在価値化＝ $b \times c$

a : 築後経過年数

b : 上記⑩年平均改善額

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

⑫年平均改善額

- ・上記⑤⑪より、年平均改善額（現在価値化）＝⑪累積改善額÷⑤使用年数（単位：円/戸・年）
- ・以上より求めた戸当たり年平均改善額（現在価値化）を、当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均改善額を算出する。年平均改善額がプラスであれば、LCC 縮減効果があると判断できる。

4) ライフサイクルコスト (LCC) 改善効果の算出結果

長寿命化型個別改善を設定している「多奈川小田平住宅」を事例として試算を行なった。

本事例では、建物が耐火構造2階建てのため、計画前の使用年数を50年、計画後の使用年数を20年延長した70年とした。算定した改善事業費等により試算を行なった結果、住棟当たりの年平均改善額は24千円/棟・年とプラスとなり、70年間活用することによりライフサイクルコストの改善効果が見込めることが検証された。

【算出結果】

表：住棟諸元

団地名	多奈川小田平住宅
住棟番号	1
戸数	2戸
階数	2階建
構造	鉄筋コンクリート造
竣工年度	S57 (1982)
経過年数	29年
改善予定年度	平成30年度以降

長寿命化型改善項目	
外壁・屋根改修工事	1,000,000円/戸・回
配管改善工事	500,000円/戸・回

表：計画前モデル

①	使用年数 (α 年)	50年	
②	累積修繕費	6,914,600円/戸	現在価値化しない費用
③	建替工事費	14,000,000円/戸	
④	LCC (計画前)	418,292円/戸・年	

表：計画後モデル

⑤	使用年数 (β 年)	70年	
⑥	累積修繕費	9,720,760円/戸	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	3,000,000円/戸	長寿命化型改善工事費の累計
⑧	建替工事費	14,000,000円/戸	
⑨	LCC (計画後)	381,725円/戸・年	

表：LCC改善効果

⑩	年平均改善額	36,567円/戸・年	現在価値化しない費用
⑪	累積改善 (70年・現在価値化)	855,484円/戸	⑩年平均改善額について将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	12,221円/戸・年	

※1棟の戸数=2戸

住棟当たりの年平均改善額=2戸×12,221円/戸・年= 24千円/棟・年

Ⅸ. 計画の実現に向けて

1) 事業推進のための居住者との合意形成

建替えや改善などの事業の円滑な遂行を図るため、入居者に対してきめ細かな説明を行い、計画内容に対する理解を求めていく。

また、建替えにあたっては、事業スケジュールに対する詳細な検討を行うと共に、型別供給等に対する入居者の意向把握に努め、入居者の意見を反映させた施設計画や管理手法の導入をめざす。さらに、計画段階から、協働の取組みを推進することで、団地への関心と愛着を高め、団地の維持管理への住民参加を促進する。

2) まちづくりとの連携

事業推進にあたっては、地域のまちづくりとの連携が重要である。

公営住宅入居者が地域で暮らし続けるためには、地域コミュニティにおける支え合いが重要であり、コミュニティづくりを促進・支援するための仕組みづくりを進めていく。

また、用途廃止に伴う町営住宅用地や、建替え事業に伴う余剰地を有効に活用し、福祉施策との連携や、多様な形での住宅供給など、地域のまちづくりに寄与できる施設誘導を、民間への売却も視野に入れながら検討する。

3) 多様な住宅の供給に向けての取組み

少子高齢化が進む本町の現状や、入居者の高齢化の現状をふまえると、高齢社会に対応可能な町営住宅ストックの再編が求められるため、福祉部門との連携を強化する。

福祉施策と連携した公的賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅等）の供給、住宅・住環境のバリアフリー化、健康づくり・生きがいくくり活動促進のための条件整備など、高齢者や障がい者が安心して暮らせるすまいづくりを検討する。

一方で、若い世代からお年寄りまで多世代が暮らす、活力ある団地づくりに努め、高齢者だけでなく若年層への住宅セーフティネットの一翼も担っていけるよう、新婚・子育て世帯のニーズに対応できる住戸規模の確保や、設備機能の充実した住宅供給を進めると共に、建替え事業ではソーシャルミックスに向けた型別供給を行う。

4) 適切なコミュニティバランスの確保に向けての取組み

限られた町営住宅を住宅セーフティネットとして最大限活用するため、高齢者世帯に対し、バリアフリー化された住宅への住替えを促進するなど、入居者と団地・住戸とのミスマッチの解消に向けたフレキシブルな取組みを推進する。

また、入居者の高齢化に伴い、団地コミュニティの活性化を図る必要があることから、町営住宅の入居募集に際して、現在実施している、新婚・子育て世帯への優先入居に加え、若年単身世帯枠の導入を検討するなど、入居基準の見直しを図る。

参考資料 1. ストック活用手法判定資料

1) 淡輪住宅

都計区域	内	市街化区域	内	DID地区	内	敷地面積(㎡)	4,580.0
用途地域	第1種住居地域	建築面積(㎡)	694.2	現状建ぺい率	15%	指定建ぺい率	60%
防火指定	法22条	延床面積(㎡)	694.2	現状容積率	15%	指定容積率	200%

1次判定						1次判定の結果	
住棟番号	建設年度	構造	階数	管理戸数	経過年数	維持管理	
1~20	S29	木造	1	20	57	建替え	
						用途廃止	○
						継続判定	

需要の状況	入居募集を行っていない		
高度利用の必要性・可能性	立地状況や敷地規模、前面道路の状況から、高度利用の可能性は低い		
改善履歴の状況	改善履歴		日常修繕
	H22	火災警報器設置	
	H21		
	H20		
	H19		

2次判定					2次判定の結果	
住棟番号	建設年度	構造	住戸の型	専用面積	建替	-
1~20	S29	木造	2K	34.7㎡	個別改善	-
					維持管理	-
					全面的改善	-
						↓
					長寿命化型改善の必要性	-

躯体の安全性の判定			
	新耐震基準以降	耐震診断による判定	設計図等による判定
	-	-	-
			耐震改修実施の可否
			-

避難の安全性の判定			
		現状	判定理由
	二方向避難の確保	-	-
	防火区画の確保	-	-
			改修措置の可否
			-

居住性の判定							
住棟	日照	-	共用部分	高齢者・障がい者対応	通路手摺りの有無	-	
	通風	-			通路段差処理	-	
	採光	-			階段手摺り	-	
	開放性	-			EVの有無	-	
	プライバシーの確保	-		付帯施設	駐車場の有無	-	
	騒音防止	-			自転車置場の有無	-	
					物置の有無	-	
	住戸	最低居住水準の確保		-	共同施設	ごみ置場の有無	-
	住戸内各部	浴室の有無		-		広場及び緑地	-
		洗面所の有無		-		汚水処理	-
3箇所給湯		-	照明器具	-			
高齢者・障がい者対応		手摺りの有無	-	児童遊園の有無		-	
		段差処理	-	集会所の有無		-	
		仕上材の配慮	-				
		シックハウス対策	-				
	ガス漏れ検知器・火災警報器	-					
	設備配管維持管理対策	-					

長寿命化型改善の必要性の判定			長寿命化型改善判定結果	
	長寿命化型改善の必要性	-	長寿命化改善	-
長寿命化型改善の適用候補	屋上等: 防水性と断熱性、耐久性の向上	-		
	外壁: 防水性、耐久性の向上	-		
	配管: 耐食性、耐久性の向上	-		

2) 深日小池谷住宅

都計区域	内	市街化区域	内	DID地区	内	敷地面積(㎡)	1,120.0
用途地域	第2種中高層住居専用地域	建築面積(㎡)	168.5	現状建ぺい率	15%	指定建ぺい率	60%
防火指定	法22条	延床面積(㎡)	168.5	現状容積率	15%	指定容積率	200%

1次判定						1次判定の結果	
住棟番号	建設年度	構造	階数	管理戸数	経過年数	維持管理	
1~3	S27	木造	1	3	59	建替え	
4~6	S28	木造	1	3	58	用途廃止	○
						継続判定	

需要の状況	入居募集を行っていない		
高度利用の必要性・可能性	立地状況や敷地規模、前面道路の状況から、高度利用の可能性は低い		
改善履歴の状況	改善履歴		日常修繕
	H22	火災警報器設置	
	H21		
	H20		
	H19		玄関ドア調整

2次判定					2次判定の結果	
住棟番号	建設年度	構造	住戸の型	専用面積	建替	-
1~3	S27	木造	2K	28.0㎡	個別改善	-
4~6	S28	木造	2K	28.0㎡	維持管理	-
					全面的改善	-
						↓
					長寿命化型改善の必要性	-

躯体の安全性の判定						
	新耐震基準以降	耐震診断による判定	設計図等による判定	耐震改修実施の可否		
	-	-	-	-		
避難の安全性の判定						
	二方向避難の確保	現状	判定理由	改修措置の可否		
	防火区画の確保	-	-	-		
居住性の判定						
住棟	日照	-	共用部分	高齢者・障がい者対応	通路手摺りの有無	-
	通風	-		通路段差処理	-	
住戸	採光	-	付帯施設	階段手摺り	EVの有無	-
	開放性	-			駐車場の有無	-
住戸内各部	プライバシーの確保	-	共同施設	自転車置場の有無	-	
	騒音防止	-		物置の有無	-	
	最低居住水準の確保	-	ごみ置場の有無	-		
	浴室の有無	-	広場及び緑地	-		
	洗面所の有無	-	汚水処理	-		
	3箇所給湯	-	照明器具	-		
	高齢者・障がい者対応	手摺りの有無	-	児童遊園の有無	-	
		段差処理	-	集会所の有無	-	
		仕上材の配慮	-			
		シックハウス対策	-			
	ガス漏れ検知器・火災警報器	-				
	設備配管維持管理対策	-				

長寿命化型改善の必要性の判定			長寿命化型改善判定結果	
	長寿命化型改善の必要性	-	長寿命化改善	-
長寿命化型改善の適用候補	屋上等: 防水性と断熱性、耐久性の向上	-		
	外壁: 防水性、耐久性の向上	-		
	配管: 耐食性、耐久性の向上	-		

3) 多奈川東住宅

都計区域	内	市街化区域	内	DID地区	内	敷地面積(㎡)	570.0
用途地域	第1種住居地域	建築面積(㎡)	140.1	現状建ぺい率	25%	指定建ぺい率	60%
防火指定	法22条	延床面積(㎡)	140.1	現状容積率	25%	指定容積率	200%

1次判定						1次判定の結果	
住棟番号	建設年度	構造	階数	管理戸数	経過年数	維持管理	
1~3	S27	木造	1	3	59	建替え	
4・5	S28	木造	1	2	58	用途廃止	○
						継続判定	

需要の状況	入居募集を行っていない		
高度利用の必要性・可能性	立地状況や敷地規模、前面道路の状況から、高度利用の可能性は低い		
改善履歴の状況	改善履歴		日常修繕
	H22	火災警報器設置	
	H21		
	H20		
	H19		

2次判定					2次判定の結果	
住棟番号	建設年度	構造	住戸の型	専用面積	建替	—
1~3	S27	木造	2K	28.0㎡	個別改善	—
4・5	S28	木造	2K	28.0㎡	維持管理	—
					全面的改善	—
						↓
					長寿命化型改善の必要性	—

躯体の安全性の判定							
	新耐震基準以降	耐震診断による判定	設計図等による判定	耐震改修実施の可否			
	—	—	—	—			
避難の安全性の判定		現状	判定理由	改修措置の可否			
	二方向避難の確保	—	—	—			
	防火区画の確保	—	—	—			
居住性の判定							
住棟	日照	—	共用部分	高齢者・障がい者対応	通路手摺りの有無	—	
	通風	—		通路段差処理	—		
	採光	—		階段手摺り	—		
	開放性	—		EVの有無	—		
	プライバシーの確保	—		付帯施設	駐車場の有無	—	
	騒音防止	—			自転車置場の有無	—	
	住戸	最低居住水準の確保	—	共同施設	物置の有無	—	
		住戸内各部	浴室の有無		—	ごみ置場の有無	—
	洗面所の有無		—		広場及び緑地	—	
	3箇所給湯		—		汚水処理	—	
	高齢者・障がい者対応		手摺りの有無		—	照明器具	—
			段差処理		—	児童遊園の有無	—
	仕上材の配慮		—		集会所の有無	—	
	シックハウス対策		—				
ガス漏れ検知器・火災警報器	—						
設備配管維持管理対策	—						

長寿命化型改善の必要性の判定			長寿命化型改善判定結果	
	長寿命化型改善の必要性	—	長寿命化改善	—
長寿命化型改善の適用候補	屋上等: 防水性と断熱性、耐久性の向上	—		
	外壁: 防水性、耐久性の向上	—		
	配管: 耐食性、耐久性の向上	—		

4) 緑ヶ丘住宅

都計区域	内	市街化区域	内	DID地区	内	敷地面積(㎡)	16,919.0
用途地域	第2種中高層住居専用地域	建築面積(㎡)	2,284.6	現状建ぺい率	14%	指定建ぺい率	60%
防火指定	法22条	延床面積(㎡)	9,805.2	現状容積率	58%	指定容積率	200%

1次判定						1次判定の結果	
住棟番号	建設年度	構造	階数	管理戸数	経過年数	維持管理	
1	S42	耐火	4	32	44		
2~6	S43	耐火	4	96	43		
8	S45	耐火	4	32	41		
7・9	S46	耐火	4・5	48	40		○

需要の状況	入居募集を行っていない		
高度利用の必要性・可能性	法的条件や立地状況から、高度利用の可能性は高い		
改善履歴の状況	改善履歴	日常修繕	空き家改修・修繕
	H22	6号棟外部手摺り塗装替、火災警報器設置、デジタル放送受信設備設置	外部配水管等23件 改修3戸、修繕1戸
	H21	5号棟外部手摺り塗装替	外部配水管等23件 改修3戸
	H20	4号棟外部手摺り塗装替	排水詰まり等8件 改修3戸
	H19	7号棟外部手摺り塗装替、雑排水管敷設替	排水詰まり等26件 改修1戸

2次判定					2次判定の結果	
住棟番号	建設年度	構造	住戸の型	専用面積	建替	
1	S42	耐火	3K	34.3㎡		
2~6	S43	耐火	3K	34.3㎡		
8	S45	耐火	3K	37.6㎡		○
7・9	S46	耐火	3K	47.8㎡		

躯体の安全性の判定				
	新耐震基準以降	耐震診断による判定	設計図等による判定	耐震改修実施の可否
	×	×	—	可能 (補強の必要有)
避難の安全性の判定		現状	判定理由	改修措置の可否
二方向避難の確保		×	洗面器により幅員不足	×
防火区画の確保		○	—	—

居住性の判定							
住棟	日照	○	共用部分	高齢者・障がい者対応	通路手摺りの有無	×	
	通風	○		通路段差処理	○		
	採光	○		階段手摺り	×		
	開放性	○		EVの有無	×		
	プライバシーの確保	○		付帯施設	駐車場の有無	△	
	騒音防止	○			自転車置場の有無	△	
	住戸	最低居住水準の確保			○	物置の有無	○
		住戸内各部		浴室の有無	×	ごみ置場の有無	○
	洗面所の有無			△	広場及び緑地	○	
	3箇所給湯			×	汚水処理	○	
高齢者・障がい者対応	手摺りの有無		×	照明器具	○		
	段差処理		×	共同施設	児童遊園の有無	○	
	仕上材の配慮		×		集会所の有無	○	
シックハウス対策	△						
ガス漏れ検知器・火災警報器	○						
設備配管維持管理対策	×						

長寿命化型改善の必要性の判定			長寿命化型改善判定結果	
	長寿命化型改善の必要性	—	長寿命化改善	—
長寿命化型改善の適用候補	屋上等: 防水性と断熱性、耐久性の向上	—		
	外壁: 防水性、耐久性の向上	—		
	配管: 耐食性、耐久性の向上	—		

5) 多奈川小田平住宅

都計区域	内	市街化区域	内	DID地区	内	敷地面積(㎡)	20,949.1
用途地域	第1種住居地域	建築面積(㎡)	3,886.3	現状建ぺい率	19%	指定建ぺい率	60%
防火指定	法22条	延床面積(㎡)	4,647.6	現状容積率	22%	指定容積率	200%

1次判定						1次判定の結果	
住棟番号	建設年度	構造	階数	管理戸数	経過年数	維持管理	
1~8	S57	耐火	2	16	29		
9~12	S59	耐火	2	8	27		
13・14・17・18・21	S63	耐火	2	10	23		
15・16・19・20・22~33	H01	耐火	2	32	22		
34~38	H08	耐火	2	10	15		○

需要の状況		応募倍率も高く、需要が見込める					
高度利用の必要性・可能性		比較的新しく、良好な住環境を形成しているため、高度利用の必要性は低い					
改善履歴の状況		改善履歴		日常修繕		空き家改修・修繕	
	H22	火災警報器設置		風呂釜取替等4件		改修3戸、修繕2戸	
	H21			風呂釜取替等4件			
	H20			風呂釜取替等5件		改修1戸	
	H19			玄関扉調整等5件			

2次判定					2次判定の結果	
住棟番号	建設年度	構造	住戸の型	専用面積	建替	
1~8	S57	耐火	3LDK	69.9㎡		○
9~12	S59	耐火	3LDK	69.9㎡		
13・14・17・18・21	S63	耐火	3LDK	69.9㎡		
15・16・19・20・22~33	H01	耐火	3LDK	69.9㎡		
34~38	H08	耐火	3LDK	72.1㎡		

躯体の安全性の判定			
新耐震基準以降	耐震診断による判定	設計図等による判定	耐震改修実施の可否
○	—	—	—

避難の安全性の判定		現状	判定理由	改修措置の可否
二方向避難の確保		○	—	—
防火区画の確保		○	—	—

居住性の判定								
住棟	日照	通風	採光	開放性	共用部分	高齢者・障がい者対応	通路手摺りの有無	—
							EVの有無	—
住戸	プライバシーの確保	○	付帯施設	駐車場の有無	○			
	騒音防止	○		自転車置場の有無	○			
住戸内各部	最低居住水準の確保	○	共同施設	物置の有無	○			
	浴室の有無	○		ごみ置場の有無	○			
	洗面所の有無	○		広場及び緑地	○			
	3箇所給湯	×		汚水処理	○			
	高齢者・障がい者対応	手摺りの有無		○	照明器具	○		
		段差処理		×	児童遊園の有無	○		
	仕上材の配慮	○		集会所の有無	○			
	シックハウス対策	○						
	ガス漏れ検知器・火災警報器	○						
	設備配管維持管理対策	○						

長寿命化型改善の必要性の判定		長寿命化型改善判定結果	
長寿命化型改善の適用候補	長寿命化型改善の必要性	長寿命化改善	
	長寿命化型改善の必要性		○
長寿命化型改善の適用候補	屋上等: 防水性と断熱性、耐久性の向上		○
	外壁: 防水性、耐久性の向上		○
	配管: 耐食性、耐久性の向上		○

6) 多奈川平野北住宅

都計区域	内	市街化区域	内	DID地区	内	敷地面積(㎡)	11,953.3
用途地域	第1種住居地域	建築面積(㎡)	2,839.2	現状建ぺい率	24%	指定建ぺい率	60%
防火指定	法22条	延床面積(㎡)	4,238.3	現状容積率	35%	指定容積率	200%

1次判定						1次判定の結果	
住棟番号	建設年度	構造	階数	管理戸数	経過年数	維持管理	
1～17	S61	耐火	2	34	25	建替え	
18～20	S63	耐火	2	6	23	用途廃止	
21～24	H06	耐火	2	8	17	継続判定	○
25～30	H07	耐火	2	12	16		

需要の状況	応募倍率も高く、需要が見込める		
高度利用の必要性・可能性	比較的新しく、良好な住環境を形成しているため、高度利用の必要性は低い		
改善履歴の状況	改善履歴	日常修繕	空き家改修・修繕
H22	火災警報器設置	風呂釜取替等4件	改修3戸、修繕2戸
H21		排水管詰まり等2件	改修4戸
H20		浴室床タイル等4件	改修2戸
H19		浄化槽関連2戸	改修2戸

2次判定					2次判定の結果	
住棟番号	建設年度	構造	住戸の型	専用面積	建替	
1～17	S61	耐火	3LDK	69.9㎡	個別改善	○
18～20	S63	耐火	3LDK	69.9㎡	維持管理	
21～24	H06	耐火	3LDK	72.1㎡	全面的改善	
25～30	H07	耐火	3LDK	72.1㎡		
					↓	
					長寿命化型改善の必要性	○

躯体の安全性の判定				
	新耐震基準以降	耐震診断による判定	設計図等による判定	耐震改修実施の可否
	○	—	—	—
避難の安全性の判定		現状	判定理由	改修措置の可否
二方向避難の確保		○	—	—
防火区画の確保		○	—	—

居住性の判定							
住棟	日照	○	共用部分	高齢者・障がい者対応	通路手摺りの有無	—	
	通風	○		通路段差処理	—		
	採光	○		階段手摺り	—		
	開放性	○		EVの有無	—		
	プライバシーの確保	○		付帯施設	駐車場の有無	○	
	騒音防止	○			自転車置場の有無	○	
	最低居住水準の確保	○			物置の有無	○	
	住戸	浴室の有無		○	共同施設	ごみ置場の有無	○
		洗面所の有無		○		広場及び緑地	○
	住戸内各部	3箇所給湯		×		汚水処理	○
高齢者・障がい者対応		手摺りの有無	○	照明器具		○	
		段差処理	×	児童遊園の有無		○	
仕上材の配慮		○	集会所の有無	○			
シックハウス対策		○					
ガス漏れ検知器・火災警報器		○					
設備配管維持管理対策	○						

長寿命化型改善の必要性の判定			長寿命化型改善判定結果	
長寿命化型改善の必要性		○	長寿命化改善	○
長寿命化型改善の適用候補	屋上等: 防水性と断熱性、耐久性の向上	○		
	外壁: 防水性、耐久性の向上	○		
	配管: 耐食性、耐久性の向上	○		

参考資料 2. 用語解説

[ア]

NPO

様々な社会貢献活動（事業も含む）を行い、団体の構成員に対し収益を分配することを目的としない団体の総称。

[カ]

改良住宅

住宅地区改良法に基づく住宅地区改良事業等により建設された住宅。事業に伴い住宅を失う従前居住者に対して建設され、建設後は公共賃貸住宅として管理される。

借上げ公営住宅制度

公営住宅として低額所得者に転貸するために必要な住宅及びその付帯施設を賃借する制度。近傍同種の住宅の家賃と入居者負担基準額の差額の50%を、国が地方公共団体にに対し助成する。

管理戸数

公営住宅として管理をおこなう戸数。

グループホーム

介護保険法に基づく認知症高齢者グループホームと、障害者自立支援法に基づくグループホームがある。認知症高齢者グループホームは、認知症のための介護を必要とする方が少人数で共同生活を営む住居において介護を行うサービス。障害者自立支援法に基づくグループホームは、少人数で共同生活を営む住居において食事提供や日常生活の支援を行うサービス。

公営住宅

国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とした住宅。

公営住宅等

「公営住宅法」にもとづく賃貸住宅以外に、改良住宅や住宅供給公社賃貸住宅、都市機構賃貸住宅などの公共賃貸住宅を加えた住宅の呼称。

公営住宅等ストック総合改善事業

既設公営住宅等ストックの居住水準の向上、安全性の確保等を図るために必要な改善・更新について、個別改善、全面的改善など多様な手法の選択のもと、計画的に実施することにより良質な公営住宅の効率的な供給を促進する事業。

公営住宅等ストック総合活用計画

公営住宅等に対する需要の把握と地域の実情に応じたストック活用の理念と目標の設定を行い、建替、改善又は

維持保全などの適切な手法の選択のもとに、各々の事業主体が公営住宅等ストックを総合的に活用するために策定する計画。

公営住宅等長寿命化計画

公営住宅等について、中長期的な建て替えや改善コストの縮減の観点から、点検予防・保全的な修繕、耐久性の向上を計画的に進めるために、地方公共団体が策定する計画。計画期間はおおむね10年とし、その間の長寿命化に関する基本方針や対象とする住宅団地、実施する維持管理・改善事業を計画する。

個別改善

ストック活用法として、「住戸改善」「共用部改善」「屋外・外構部分改善」や「規模増改善」「駐車場整備」など、公営住宅の質を向上するための部分的な改善のこと。

コミュニティバス

高齢者、身障者などにも利用しやすい公共交通として、低運賃、短いバス停間隔、小回りの効く小型車両、わかりやすいダイヤなどを特徴とする地域密着型のバスシステム。

[サ]

サービス付き高齢者向け住宅

バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する住宅のこと。高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）の改正（2011年2月8日閣議決定）に伴い、これまでの高齢者円滑入居賃貸住宅及び高齢者専用賃貸住宅の登録制度は廃止となり、サービス付き高齢者向け住宅制度が都道府県知事への登録制度として新たに創設される予定。

最低居住面積水準

国が住生活基本計画（全国計画）に基づいて定めているもので、世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。単身者で25㎡、2人以上の世帯で10㎡×世帯人数+10㎡。

社会資本整備総合交付金制度

活力創出、水の安全・安心、市街地整備、地域住宅支援といった政策目的を実現するため、地方公共団体が作成した社会資本総合整備計画に基づき、目標実現のための基幹的な社会資本整備事業のほか、関連する社会資本整備やソフト事業を総合的・一体的に支援する制度。

住宅瑕疵担保責任保険

「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づく保険。本法では、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」で義務付けられている新築住宅の10年間の瑕疵担保責任を確実に履行するため、新築住宅を供給する建設業者及び宅地建物取引業者に資力確保措置（保険加入か供託）を義務付けている。

住宅ストック

既存住宅、あるいはある時点で存在しているすべての住宅。

住宅性能表示

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、評価基準をもとに実観的に性能を評価できる第3者機関（登録住宅性能評価機関）が評価し、住宅性能評価書を交付する仕組み。

住宅セーフティネット

経済的な危機に陥っても最低限の安全を保障する社会的な制度や対策の一環として、住宅に困窮する世帯に対する住宅施策。

住宅地区改良事業

老朽化した木造などの建築物が密集する地区において、環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足る住宅の集団的建設を促進する事業。

新耐震基準

昭和56年6月に施行された改正建築基準法施行令に基づく現行の耐震設計基準。

政策空き家

老朽化した公営住宅の建替え事業を行うため、または住戸の改善事業を行うため、既存住宅での新たな入居募集を停止した結果生じた空き家。

全面的改善

改善内容として、住戸改善・共用部分改善・屋外、外構部分改善等を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うストック活用手法。

ソーシャルミックス

年齢や性別、職業、所得階層等にかかわらず、様々な人々が共存する状態。

[夕]

耐用年限

公営住宅法の規定により、構造別に定められた建物の耐用年数。建替えや除却等の公営住宅の処分の対象となる基準年数。

平成4年度以前建設の住宅：木造20年・簡易耐火構造平屋35年・簡易耐火構造2階45年・耐火構造70年

平成5年度以降建設の住宅：木造30年・準耐火構造40年・耐火構造：70年

長期優良住宅

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅として、所管行政庁による認定を受けたもの。長期優良住宅の普及を促進するため、認定を受けた住宅は、住宅ローン減税（所得税、個人住民税）、登録免許税、不動産取得税、固定資産税における税制上の優遇措置が講じられる。

[ハ]

バリアフリー

障壁（バリア）をなくすという意味で、住宅や公共施設を整備する際、床の段差を解消したり手すりを設置するなど、高齢者や障がい者を含めて誰もが支障なく使えるように配慮すること。

PFI (Private Finance Initiative)

公共部門が実施していた社会資本整備を、民間の資金・経営ノウハウを導入し、民間事業者主導で実施する手法。

[ヤ]

誘導居住面積水準

国が住生活基本計画（全国計画）に基づいて定めているもので、世帯人数に応じて豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。「一般型」と「都市居住型」があり、「一般型」は、単身者が 55 m²、2 人以上の世帯で 25 m²×世帯人数+25 m²。「都市居住型」は単身者が 40 m²、2 人以上の世帯で 20 m²×世帯人数+15 m²。

ユニバーサルデザイン

障がいの有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。

用途廃止

公共用の目的に使用されている行政財産が、行政目的に使用されなくなった場合に使用を止めること。公営住宅では、公営住宅法第 44 条第 3 項において、①公営住宅もしくは共同施設が災害その他特別の事由によりこれを引き続いて管理することが不相当と認める場合、②耐用年数を経過した場合、③公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅、共同施設である場合、に用途廃止をできるとしている。ストック活用手法の 1 つ。

[ラ]

ライフサイクルコスト (LCC)

ライフサイクルコスト (Life cycle cost) とは、製品や構造物などの費用を、調達・製造～使用～廃棄の段階をトータルして考えたもの。

参考資料 3. 計画策定の経過

1) 会議の開催状況

会議名	回数	開催日	項目
策定委員会	第1回	平成23年8月5日	①委員及び事務局の紹介 ②住宅マスタープラン等策定体制・スケジュールについて ③住宅マスタープラン等策定の目的について ④岬町における住宅を取り巻く課題等について ⑤住民意向調査について
	第2回	平成23年10月25日	①アンケート調査・ヒアリング調査の報告 ②住宅・住環境を取り巻く課題の再整理と基本目標・住生活の目標像について ③町営住宅長寿命化計画について
	第3回	平成24年1月11日	①住宅マスタープラン（素案）について ②町営住宅長寿命化計画（素案）について
	第4回	平成24年2月21日	①パブリックコメントの実施状況について （パブリックコメント期間：平成24年1月23日～2月13日） ②住宅マスタープラン（原案）について ③町営住宅長寿命化計画（原案）について
検討部会	第1回	平成23年7月25日	①住宅マスタープラン等策定体制・スケジュールについて ②住宅マスタープラン等策定の目的について ③岬町における住宅を取り巻く課題等について ④住民意向調査について
	第2回	平成23年10月12日	①アンケート調査・ヒアリング調査の報告 ②課題・方針等の検討に当たっての視点と想定する方向性の骨子について ③町営住宅長寿命化計画について
	第3回	平成23年12月16日	①住宅マスタープラン（素案）について ②町営住宅長寿命化計画（素案）について

2) 岬町住宅マスタープラン等策定委員会設置要綱

(設置)

第1条 岬町住宅マスタープラン及び岬町営住宅等長寿命化計画（以下「住宅マスタープラン等」という。）の策定に関し、必要な事務を総合的かつ円滑に推進するため、岬町住宅マスタープラン等策定委員会（以下「策定委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 策定委員会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 住宅マスタープラン等の原案の審議並びに策定に関すること。
- (2) 住宅マスタープラン等の原案の策定に係る総合調整に関すること。

(組織)

第3条 策定委員会は、次に掲げる者のうちから町長が任命する。

- (1) 学識経験のある者
- (2) 関係行政機関の職員
- (3) その他町長が必要と認める者

2 前項の規定により任命する委員の数は、15人以内とする。

(委員長)

第4条 策定委員会に委員長を置き、委員の互選によってこれを定める。

- 2 委員長は、策定委員会を代表し、会務を処理する。
- 3 委員長に事故があるときは、委員長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第5条 策定委員会の会議は、委員長が召集し、委員長がその議長となる。

- 2 策定委員会は、委員の2分の1以上が出席しなければ会議を開くことができない。
- 3 策定委員会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(検討部会)

第6条 策定委員会は、住宅マスタープラン等の原案を検討させるため、必要に応じて検討部会を置くことができる。

- 2 検討部会委員は、町職員のうちから委員長が指名する。

(庶務)

第7条 策定委員会の庶務は、建築課において行う。

(補則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、策定委員会の運営に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成23年 6月20日から施行する。

3) 岬町住宅マスタープラン等策定委員会名簿 (◎委員長 ○職務代理者)

氏 名		所属
◎	濱田 學昭	NPO街づくり支援センター
○	久 隆浩	近畿大学総合社会学部教授
	山原 學	岬町自治区連合会会長
	晒 裕司	岬町PTA連絡協議会
	國部 成利	岬町PTA連絡協議会
	松井 力	岬町人権協会
	永田 歌代	岬町人権協会
	西本 幹生	岬町社会福祉協議会会長
	中口 守可	副 町 長
	笠間 光弘	教 育 長
	白井 保二	総務企画部兼財政改革部長
	芦田 貴志雄	しあわせ創造部長
	末原 光喜	都市整備部長
	中村 光延	総務企画部理事
	谷下 泰久	総務企画部理事(人権担当)

4) 岬町住宅マスタープラン等検討部会名簿

氏 名		所属
	中田 道德	総 務 課 長
	早野 清隆	企 画 政 策 課 長
	谷下 泰久	人 権 推 進 課 長
	相馬 進祐	財 政 課 長
	四至本 直秀	行 革 推 進 課 長
	廣田 節子	高 齢 福 祉 課 長
	家永 淳	建 築 課 長
	福井 章人	大阪府(オブザーバー)
	宮本 久美	大阪府(オブザーバー)

岬町営住宅長寿命化計画

発行日：平成 24 年 3 月

発 行：岬 町

〒599-0392 大阪府泉南郡岬町深日 2000 番地の 1

T E L (072) 492-2001 (代) F A X (072) 492-5814

<http://www.town.misaki.osaka.jp>

この冊子は 100 部作成し、一部当たりの単価が 950 円。

