

岬町営住宅長寿命化計画

令和4（2022）年3月

岬 町

目 次

第 1 章. 計画の目的と内容	1
1-1. 計画の背景と目的	1
1-2. 計画期間	1
1-3. 計画の基本的な視点	2
第 2 章. 町営住宅等の状況	3
2-1. 町内の公共賃貸住宅	3
2-2. 町営住宅の物理的状況	6
2-3. 町営住宅の入居者の状況	7
2-4. 町営住宅の入居者の意向	10
2-5. 岬町の状況	16
2-6. 町営住宅の状況と今後の方向性	18
第 3 章. 計画の基本方針	19
3-1. 計画の基本方針について	19
第 4 章. 事業手法の検討	20
4-1. 事業手法の考え方	20
4-2. 事業手法の選定	22
4-3. 計画期間における整備手法	36
第 5 章. 事業の実施方針	38
5-1. 改善事業の実施方針	38
5-2. 点検の実施方針	39
5-3. 計画修繕の実施方針	40
5-4. 用途廃止事業の実施方針	41
5-5. 管理運営の実施方針	42
5-6. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	43
5-7. 長寿命化のための事業実施予定一覧（様式）	46
(参考資料)	
出典元資料一覧	50

第1章. 計画の目的と内容

1-1. 計画の背景と目的

1-1-1. 計画の背景

岬町では平成 24（2012）年 3 月に策定した「岬町営住宅長寿命化計画」に基づき、町営住宅の建て替えや維持管理等を計画的に進めてきました。計画期間中、耐震性に問題のあった中層耐火公営住宅（緑ヶ丘住宅）を PFI の手法を用いて建て替えたところですが、建築後 40 年を迎える低層耐火改良住宅（多奈川 小田平住宅・平野北住宅）においては改修時期を迎えています。今後、限られた財源の中で、町営住宅を含めた多くの公共施設の適切な維持管理を行う必要がありますが、岬町に限らず、全国的な共通の課題となっています。

国においては、平成 25（2013）年に「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、インフラ施設の中長期的な維持管理・更新等にかかるトータルコストの縮減や予算の平準化を図る公共施設マネジメントの方向性が示されました。

岬町においては、平成 27（2015）年 3 月に「岬町公共施設適正化基本方針」を策定し、施設ごとの具体的な取組を進めています。また、令和 4（2022）年 3 月には「岬町住宅マスタープラン」を策定し、町営住宅を含む住生活に関する今後の基本的な方針を示しました。

本計画では、老朽化が進む町営住宅の効率的な維持管理の方針を示していくことが必要となります。

1-1-2. 計画の目的

本計画は、「岬町公共施設適正化基本方針」及び「岬町住宅マスタープラン」に基づく町営住宅の実施計画（個別管理計画）として位置づけ、維持管理・更新等にかかるトータルコストの縮減と予算の平準化を目的とします。

1-2. 計画期間

本計画は令和 4（2022）年度から令和 13（2031）年度までの 10 年間とします。また、各種施策の実施による効果や社会情勢の変化、国の政策の動向等にあわせ、必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

計画期間 令和 4（2022）年度から令和 13（2031）年度までの 10 か年

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、建設後は公的賃貸住宅として管理される。

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。

1-3. 計画の基本的な視点

上位関連計画における方針をもとに、本計画の基本的な視点を整理します。

岬町公共施設適正化基本方針（平成 27（2015）年 3 月策定）

【建物施設の基本方針】

- ・ 将来人口を見据えたサービス内容・施設運営の改善と適正配置等
- ・ 未利用施設の売却や施設の複合化・多機能化施設への転換等
- ・ 施設の更新・長寿命化及び危険除去の推進
- ・ 耐震化の実施
- ・ 効果的・効率的な管理運営主体の選択
- ・ 住民負担の公平性の確保
- ・ 広域的な連携（近隣自治体施設の相互利活用）

岬町住宅マスタープラン（令和 4（2022）年 3 月策定）

【計画の使命】

- ・ 豊かな住生活の実現

【町営住宅に関する施策】

- ・ 町営住宅の修繕、改善の実施
- ・ 指定管理者制度の導入検討



計画の基本的な視点

- ・ 住宅ストック量の適正化
- ・ 長寿命化の推進
- ・ 良好な住環境の形成
- ・ 施設管理や運営の効率化

第2章. 町営住宅等の状況

2-1. 町内の公共賃貸住宅

2-1-1. 公共賃貸住宅の総量

岬町における公共賃貸住宅は、岬町が管理する町営住宅と大阪府が管理する府営住宅に大別されます。

公共賃貸住宅の総量は、令和3（2021）年5月時点で、389戸あり、内訳は、町営住宅269戸、府営住宅120戸となっています。



図 2-1：公共賃貸住宅分布図 1N 1/100,000

表 2-1：公共賃貸住宅一覧表（岬町・大阪府資料）

住宅名	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
淡輪住宅	S29(1954)	6	6	木造	34.7	2K
深日小池谷住宅	S27(1952)	1	1	木造	28.0	2K
緑ヶ丘住宅	H27(2015)	1	16	高層耐火	42.93	1DK
			24		52.25	2DK
			16		62.38	3DK
			7		72.85	3LDK
			7		72.85	3LDK
	H29(2017)	2	15	高層耐火	42.93	1DK
			1		42.93	2K
			24		52.25	2DK
			16		62.38	3DK
			7		72.85	3LDK
公営住宅(町営) 小計		10	133			
多奈川小田平住宅	S57(1982)	8	16	低層耐火	69.9	3LDK
	S59(1984)	4	8			
	S63(1988)	5	10			
	H1(1989)	16	32			
	H8(1996)	5	10			
多奈川平野北住宅	S61(1986)	17	34	低層耐火	69.9	3LDK
	S63(1988)	3	6			
	H6(1994)	4	8			
	H7(1995)	6	12			
改良住宅(町営) 小計		68	136			
町営住宅 合計		78	269			
岬深日住宅	S47(1972)	1	40	中層耐火	47.0	3DK
		1	5		65.5	3LDK
		25	65.5		3LDK	
		1	5		47.0	3DK
		15	65.5		3LDK	
府営住宅 合計		4	120			

2-1-2. 町営住宅の位置と概要

①淡輪住宅（木造公営住宅）

1950年代に建設した木造の戸建て住宅で、耐用年限を既に経過しています。

岬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の平坦な土地に位置しています。



位置図 1N 1/16,000



建設年度：昭和29(1954)年
構造/階数：木造/1階
管理戸数：6戸
住戸専用面積：34.7㎡

②深日小池谷住宅（木造公営住宅）

1950年代に建設した木造の戸建て住宅で、耐用年限を既に経過しています。

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ます。



位置図 1N 1/16,000



建設年度：昭和27(1952)年
構造/階数：木造/1階
管理戸数：1戸
住戸専用面積：28.0㎡

③緑ヶ丘住宅（高層耐火公営住宅）

2010年代に建設した高層耐火構造の集合住宅で、PFIという民間活力を活用する手法によって整備しました。

南海多奈川線深日港駅南東約500mの丘陵地に位置しています。



位置図 1N 1/16,000



建設年度：平成27(2015)・29(2017)年
構造/階数：高層耐火/8階
管理戸数：126戸
住戸専用面積：42.93~72.85㎡

④多奈川小田平住宅（低層耐火改良住宅）

昭和 57(1982)年から実施した総合的な住環境整備事業に伴い建設した低層耐火構造の2戸1棟建て住宅です。

主要地方道岬加太港線沿い、南海多奈川線多奈川駅の南西約 300mの住宅地に位置しています。



位置図 1N 1/16,000



建設年度：昭和 57(1982)～平成 8(1996)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㎡

⑤多奈川平野北住宅（低層耐火改良住宅）

昭和 61(1986)年から実施した総合的な住環境整備事業に伴い建設した低層耐火構造の2戸1棟建て住宅です。

岬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ます。



位置図 1N 1/16,000



建設年度：昭和 61(1986)～平成 7(1995)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㎡

2-1-3. 府営住宅の位置と概要

岬深日住宅（中層耐火公営住宅）

昭和 47(1972)年に建設された中層耐火構造の集合住宅で、一室増築等の住戸改善が実施されています。

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ます。



位置図 1N 1/16,000



建設年度：昭和 47(1972)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㎡

2-2. 町営住宅の物理的状況

2-2-1. 町営住宅の建設時期と戸数

町営住宅は高さ及び構造別に、木造、低層耐火、高層耐火の3つに分類されます。低層とは1～2階建て、高層とは6階建て以上を意味し、耐火とは壁、柱、床などの主要構造部が鉄筋コンクリート造などの耐火構造であることを意味します。

また、町営住宅を建設時期別にみると、1950年代に建設した木造住宅が7戸、1980年代、1990年代に建設した低層耐火住宅が136戸、2010年代に建設した高層耐火住宅が126戸となっています。

低層耐火住宅は建築後40年を迎え、改修を必要とする時期となっています。

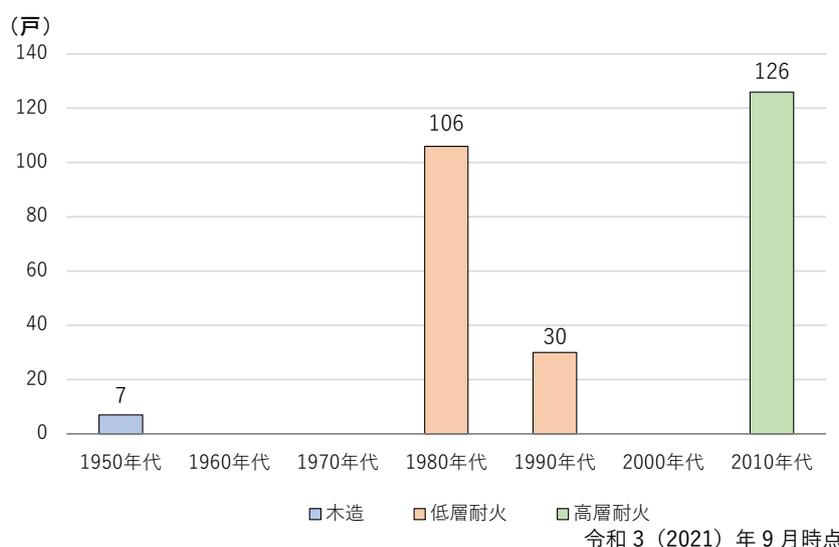


図 2-2：建設時期と戸数の状況（岬町建築課資料）

2-2-2. 住戸タイプ別の状況

町営住宅の住戸タイプは、世帯構成の目安が3人以上となる3DK、3LDKの大きな間取りの住戸タイプが67.7%と大半を占めています。

表 2-2：住戸タイプ別の供給状況（岬町建築課資料）

住戸タイプ	面積			対応する世帯構成の目安						戸数		
	MIN	MAX	中央値	1人	2人	3人	4人	5人以上	申込基準	小計	割合	
2K	28.00	～ 42.93	34.71	◎	○				1名以上	8	39	14.5%
1DK	42.93	～ 42.93	42.93	◎	○				1名以上	31		
2DK	52.25	～ 52.25	52.25		◎	○			2名以上	48	48	17.8%
3DK	62.38	～ 62.38	62.38			◎	○		3名以上	32	182	67.7%
3LDK	69.90	～ 99.90	69.9			◎	○	○	3名以上	150		

◎：住戸タイプ別入居人員の申込基準

○：住戸タイプ別入居人員の目安

令和3(2021)年9月時点

2-3. 町営住宅の入居者の状況

2-3-1. 入居の状況

町営住宅の入居率は、どの住宅においても入居率が90%を超えている状況です。

表 2-3：町営住宅入居者数の状況（岬町建築課資料）

住宅名		区分	管理戸数	入居戸数	入居率
淡輪住宅		公営	6	6	100.00%
深日小池谷住宅		公営	1	1	100.00%
緑ヶ丘	1号棟	公営	63	61	96.83%
	2号棟	公営	31	29	93.55%
	3号棟	公営	32	30	93.75%
緑ヶ丘住宅合計		公営	126	120	95.24%
多奈川小田平住宅		改良	76	72	94.74%
多奈川平野北住宅		改良	60	55	91.67%
合計			269	254	94.42%

令和3（2021）年9月時点

2-3-2. 世帯主の年齢

町営住宅の世帯主の年齢は、65歳以上が57.8%と半数を超えています。

表 2-4：住宅別世帯主の年齢（岬町建築課資料）

住宅名		区分	20歳未満	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳以上	世帯数合計	65歳以上の世帯主が占める割合
淡輪住宅		公営	0	0	0	0	2	0	4	6	66.7%
深日小池谷住宅		公営	0	0	0	0	0	0	1	1	100.0%
緑ヶ丘	1号棟	公営	0	0	4	2	10	4	41	61	67.2%
	2号棟	公営	0	4	0	5	2	1	17	29	58.6%
	3号棟	公営	0	2	4	5	6	2	11	30	36.7%
緑ヶ丘住宅合計		公営	0	6	8	12	18	7	69	120	57.5%
多奈川小田平住宅		改良	0	0	4	5	13	7	43	72	59.7%
多奈川平野北住宅		改良	0	3	4	12	4	2	30	55	54.5%
合計			0	15	24	41	55	23	216	374	57.8%

令和3（2021）年9月時点

2-3-3. 世帯の人員

町営住宅の世帯人員は、1人世帯の割合が58.6%となっており、半数を超えています。また、2人世帯は23.3%となっており、1人世帯と合わせて81.9%が小規模な世帯となっています。

なお、1人世帯・2人世帯のうち、約半数は年齢が65歳以上となっています。

表 2-5：世帯人員の状況（岬町建築課資料）

住宅名	区分	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人以上世帯	世帯数合計	1人世帯の割合
淡輪住宅	公営	5	1	0	0	0	0	0	6	83.3%
		83.3%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
深日小池谷住宅	公営	0	0	1	0	0	0	0	1	0.0%
		0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
緑ヶ丘	1号棟	41	14	3	1	2	0	0	61	67.2%
	2号棟	17	5	6	1	0	0	0	29	
		58.6%	17.2%	20.7%	3.4%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
3号棟	17	6	6	1	0	0	0	30	56.7%	
緑ヶ丘住宅合計		75	25	15	3	2	0	0	120	62.5%
		62.5%	20.8%	12.5%	2.5%	1.7%	0.0%	0.0%	100.0%	
多奈川小田平住宅	改良	41	21	4	4	2	0	0	72	56.9%
		56.9%	29.2%	5.6%	5.6%	2.8%	0.0%	0.0%	100.0%	
多奈川平野北住宅	改良	23	15	11	5	1	0	0	55	41.8%
		41.8%	27.3%	20.0%	9.1%	1.8%	0.0%	0.0%	100.0%	
合計		219	87	46	15	7	0	0	374	58.6%
		58.6%	23.3%	12.3%	4.0%	1.9%	0.0%	0.0%	100.0%	

令和3（2021）年9月時点

81.9%

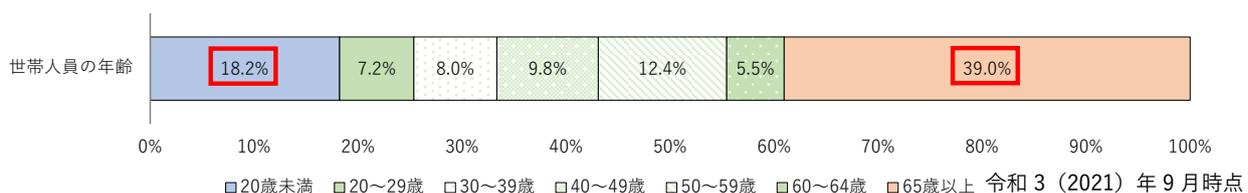
1人世帯における世帯主65歳以上の割合 48.4%
2人世帯における世帯主65歳以上の割合 49.4%

2-3-4. 世帯人員の年齢

町営住宅の居住者の年齢は、65歳以上は39.0%、20歳未満は18.2%となっています。

表 2-6：住宅別世帯人員の年齢（岬町建築課資料）

住宅名	区分	20歳未満	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳以上	世帯員合計
淡輪住宅	公営	0	0	0	0	2	0	5	7
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	28.6%	0.0%	71.4%	100.0%
深日小池谷住宅	公営	0	0	0	0	0	0	2	2
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
緑ヶ丘	1号棟	7	4	9	5	14	5	44	88
	2号棟	12	6	1	5	3	2	20	49
		24.5%	12.2%	2.0%	10.2%	6.1%	4.1%	40.8%	100.0%
3号棟	12	5	6	7	7	2	12	51	
緑ヶ丘住宅合計		31	15	16	17	24	9	76	188
		16.5%	8.0%	8.5%	9.0%	12.8%	4.8%	40.4%	100.0%
多奈川小田平住宅	改良	17	8	8	11	19	10	46	119
		14.3%	6.7%	6.7%	9.2%	16.0%	8.4%	38.7%	100.0%
多奈川平野北住宅	改良	33	6	9	15	7	6	35	111
		29.7%	5.4%	8.1%	13.5%	6.3%	5.4%	31.5%	100.0%
合計		112	44	49	60	76	34	240	615
		18.2%	7.2%	8.0%	9.8%	12.4%	5.5%	39.0%	100.0%



2-3-5. 募集と応募の状況

応募倍率の状況は、募集戸数が少ないことから一定の傾向は見られないものの、令和2年度の一般世帯の応募倍率は2.0倍となっており、一定の需要が伺えます。

表 2-7：募集と応募の状況（岬町建築課資料）

項目	平成 29 年度 (2017)	平成 30 年度 (2018)	令和元年度 (2019)	令和 2 年度 (2020)
延べ募集戸数	102	20	10	22
申込数	37	30	5	19
応募倍率	0.4	1.5	0.5	0.9

表 2-8：募集対象別の応募倍率の状況（岬町建築課資料）

項目	平成 29 年度 (2017)	平成 30 年度 (2018)	令和元年度 (2019)	令和 2 年度 (2020)
一般世帯	0.7	1.4	1.5	2.0
新婚・子育て世帯	0.2	0.9	0.3	0.2
福祉世帯	-	4.0	-	-
共通	-	1.0	-	-

2-4. 町営住宅の入居者の意向

2-4-1. 調査の概要

計画策定に当たり、住宅の改善等にかかる居住者の意向を把握するため、アンケート調査を実施しました。

調査対象	町営住宅入居者（令和3年9月8日時点）256世帯
調査方法	アンケート調査（ポスティング配布、インターネット回答及び郵送回収）
配布時期	令和3（2021）年9月8日（水）～令和3（2021）年9月21日（火）
回収数	129通（回収率50.4%）

2-4-2. 調査結果（入居者意向）

【回答者属性】

（1）年齢

回答者の年齢は、60歳以上が全体の69.7%となっています。

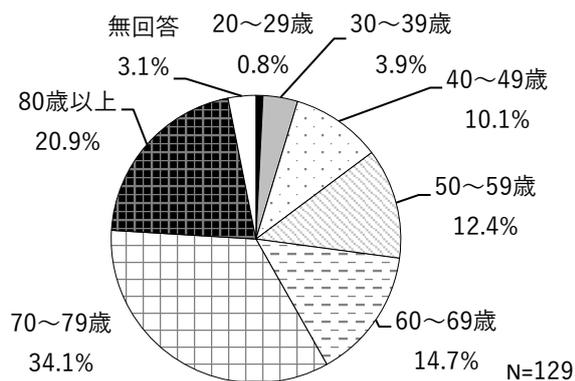


図 2-3：回答者の年齢

（2）世帯人数

回答者の世帯人数は、「1人」が約半数で、次いで「2人」「3人」が多くなっています。

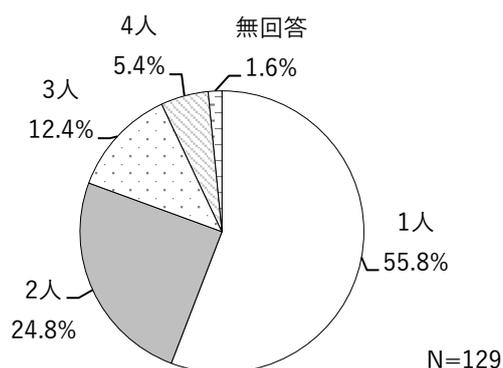


図 2-4：回答者の世帯人数

（3）お住まいの町営住宅

回答者のお住まいの町営住宅は「緑ヶ丘住宅」が約半数で、次いで「多奈川小田平住宅」「多奈川平野北住宅」が多くなっています。

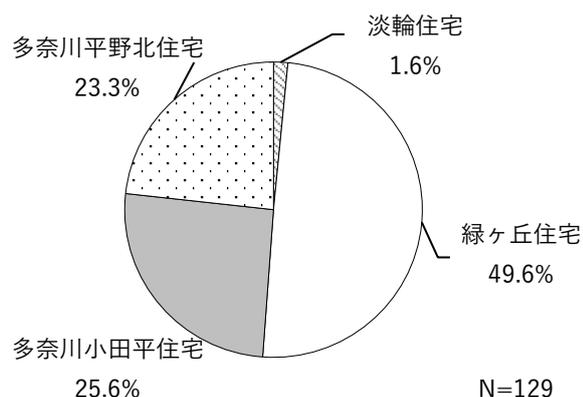


図 2-5：回答者の居住する住宅

（4）入居時期

入居時期は「10年以内」が27.9%で最も多く、次いで「10～20年」が16.3%、「20～30年」が15.5%となっています。

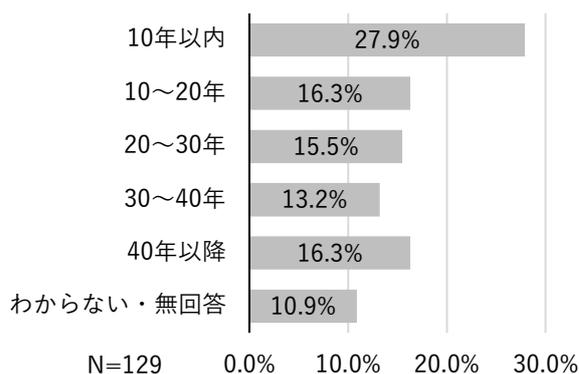


図 2-6：回答者の居住する住宅

【継続居住の希望】

継続居住の希望では「今のまま住み続けたい」が73.6%で最も多く、次いで「差し当たり何も考えていない・わからない」が16.3%、「別に場所に住み替えたい」が1.6%となっています。住宅別にみても「今のまま住み続けたい」が最も多くなっています。

表 2-9：継続居住の希望

項目	淡輪	緑ヶ丘	多奈川小田平	多奈川平野北	全体
今のまま住み続けたい	100.0%	78.1%	69.7%	66.7%	73.6%
別の場所に住み替えたい	0.0%	0.0%	0.0%	6.7%	1.6%
差し当たり何も考えていない・わからない	0.0%	12.5%	27.3%	13.3%	16.3%
無回答	0.0%	9.4%	3.0%	13.3%	8.5%

【改善に関する意向】

(1) 住宅別の改善意向

改善に関する意向では、「改善が必要」が53.5%で最も多く、次いで「改善の必要は無い」が39.5%となっています。また、住宅別にみると多奈川小田平住宅と多奈川平野北住宅は「改善が必要」が最も多くなっています。

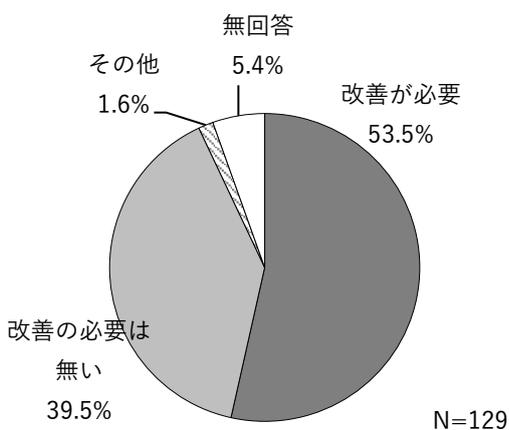


表 2-10：住宅別の改善意向

項目	淡輪	緑ヶ丘	多奈川小田平	多奈川平野北
改善が必要	50.0%	31.6%	81.3%	76.7%
改善の必要は無い	50.0%	64.9%	18.8%	23.3%
その他	0.0%	3.5%	0.0%	0.0%

(2) 改善が必要と考える部分 (淡輪住宅)

淡輪住宅では住宅内外において「屋根の改修」「雨漏りやシロアリ被害の対策」の改善が必要であるとの意見がありました。

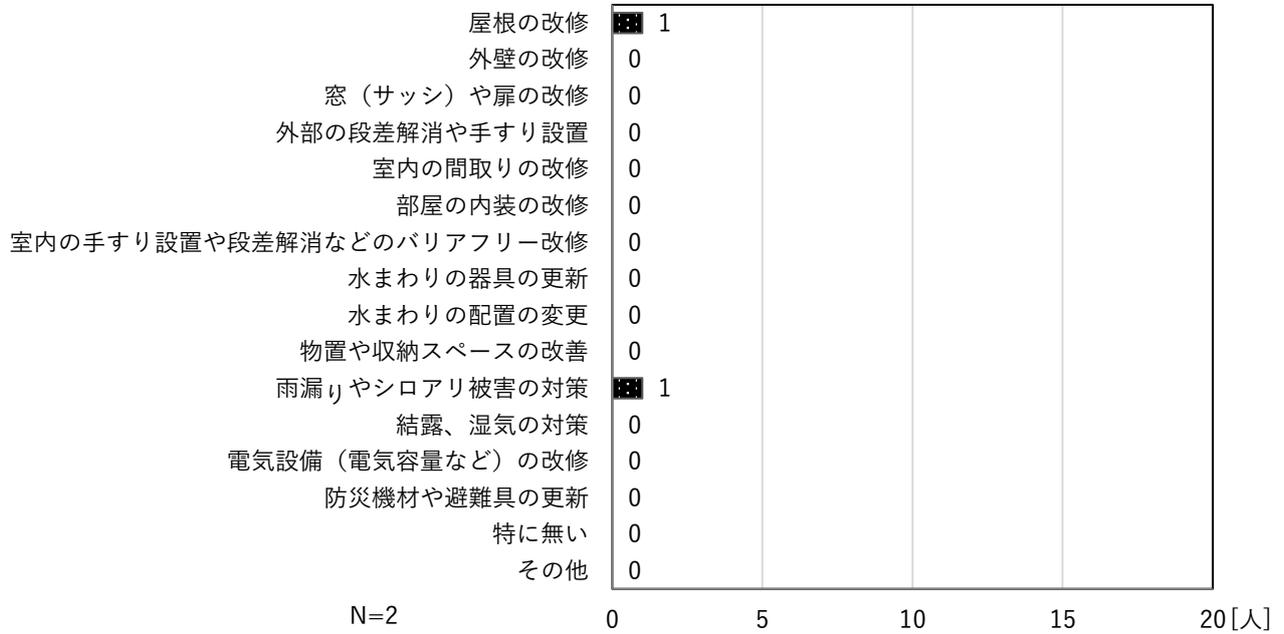


図 2-8：淡輪住宅における改善要望箇所 (住宅内外)

(3) 改善が必要と考える部分（緑ヶ丘住宅）

緑ヶ丘住宅では住宅内外において、多いものから「結露、湿気の対策」「部屋の内装の改修」「物置収納スペースの改善」が必要であるとの意見がありました。

敷地内においては「駐車場の整備」が最も高くなっています。

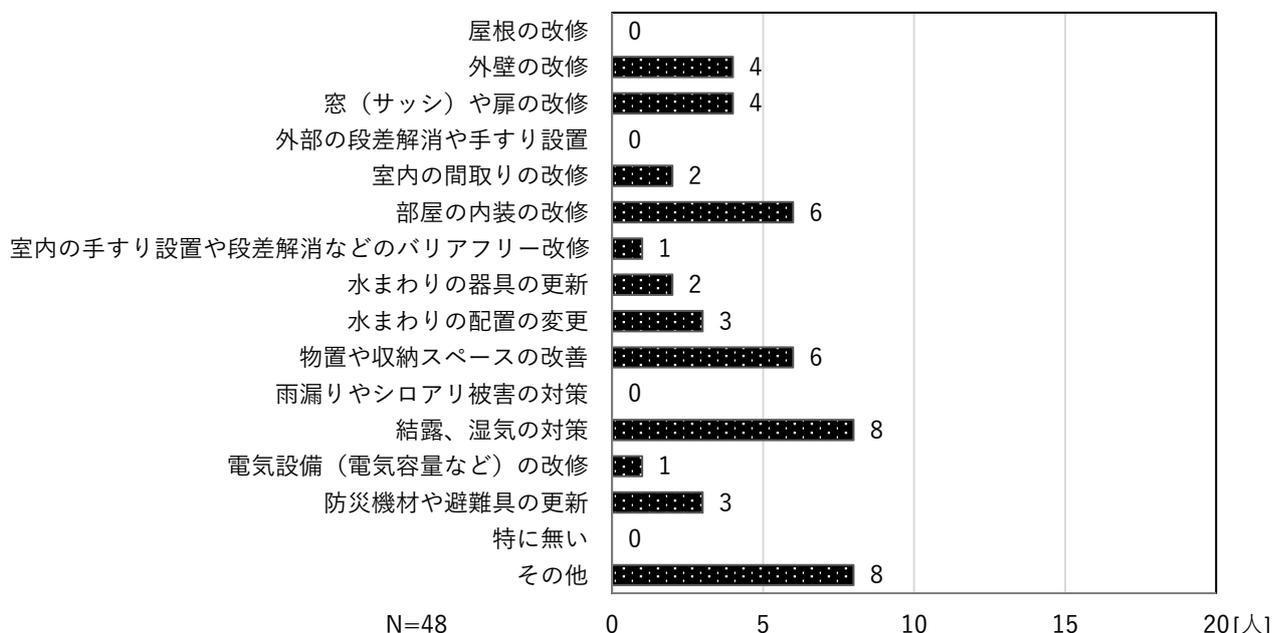


図 2-9：緑ヶ丘住宅における改善要望箇所（住宅内外）

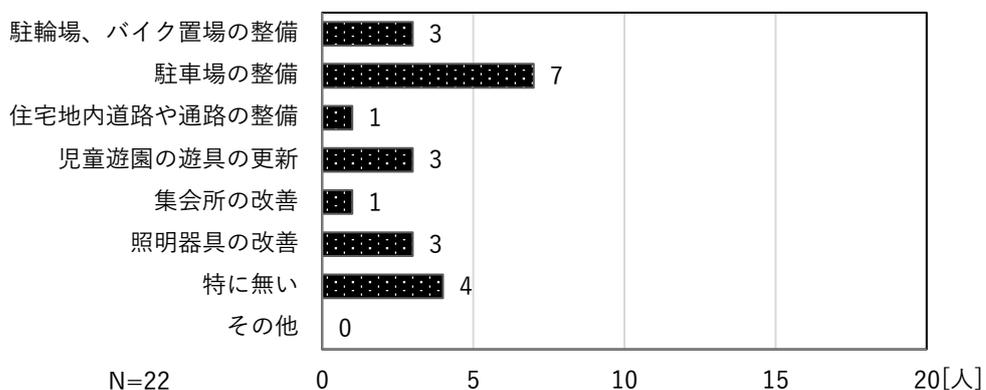


図 2-10：緑ヶ丘住宅における改善要望箇所（敷地）

その他意見の概要

- ・ベランダに水道がほしい。
- ・防音性を向上してほしい。
- ・外部照明に虫が寄り付かない対策をしてほしい。
- ・BS、CS等無料放送を映るようにしてほしい。
- ・ふすまや扉の歪（ゆが）みを補修してほしい。
- ・光回線を使えるようにしてほしい。

(4) 改善が必要と考える部分 (多奈川小田平住宅)

多奈川小田平住宅では住宅内外において、多いものから「水まわりの器具の更新」「窓 (サッシ) や扉の改修」「外壁の改修」が必要であるとの意見がありました。

敷地内においては「特に無い」が最も高くなっています。

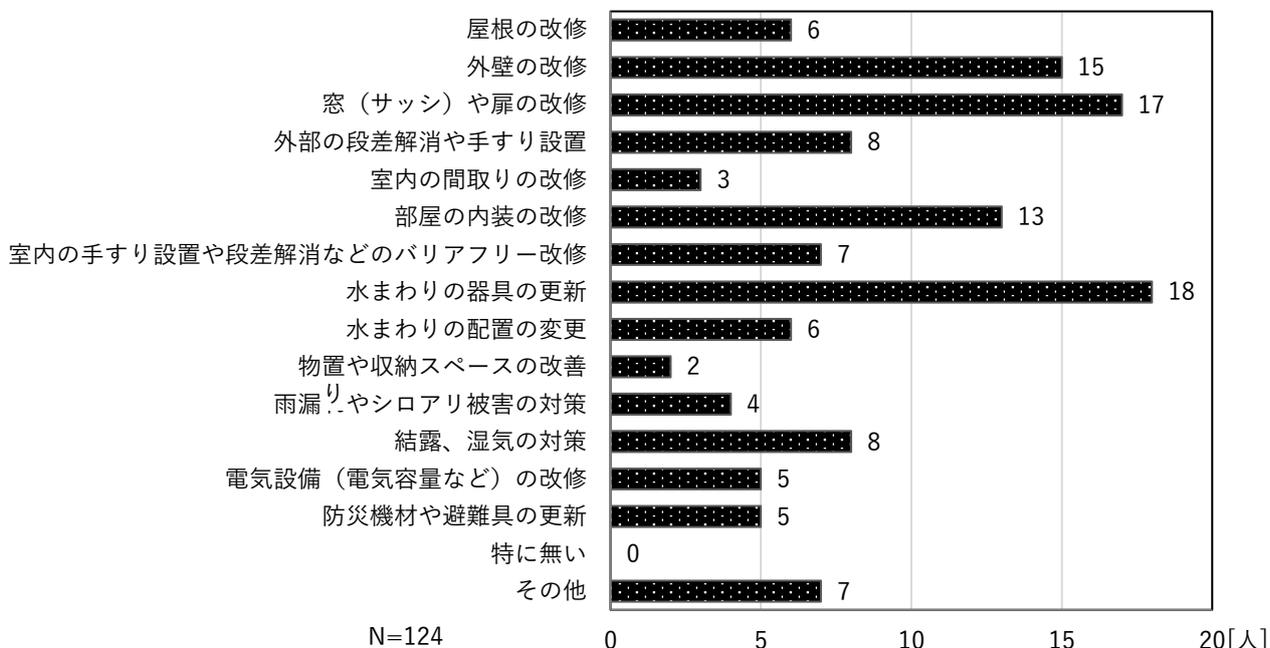


図 2-11：多奈川小田平住宅における改善要望箇所 (住宅内外)

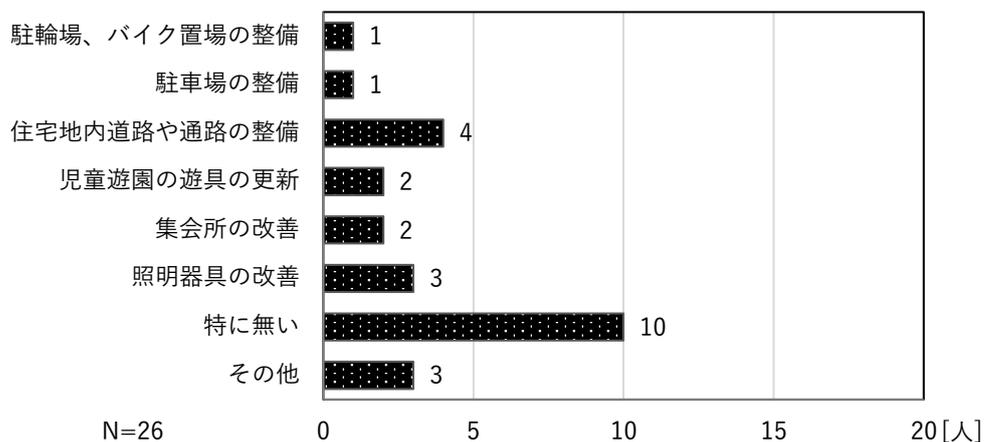


図 2-12：多奈川小田平住宅における改善要望箇所 (敷地)

その他意見の概要

- ・雨樋 (あまどい) を修繕してほしい。
- ・窓の隙間が寒いので、室内の断熱性を上げてほしい。
- ・シロアリの被害があるので、改修してほしい。
- ・換気扇が壊れているため、改修してほしい。
- ・玄関扉を改修してほしい。
- ・外壁にカビが生えているので塗り替えてほしい。
- ・押し入れの床がめくれているため、修繕してほしい。
- ・防音性を向上させてほしい。

(5) 改善が必要と考える部分 (多奈川平野北住宅)

多奈川平野北住宅では住宅内外において、多いものから「水まわりの器具の更新」「窓 (サッシ) や扉の改修」「部屋の内装の改修」が必要であるとの意見がありました。

敷地内においては「特に無い」が最も高くなっています。

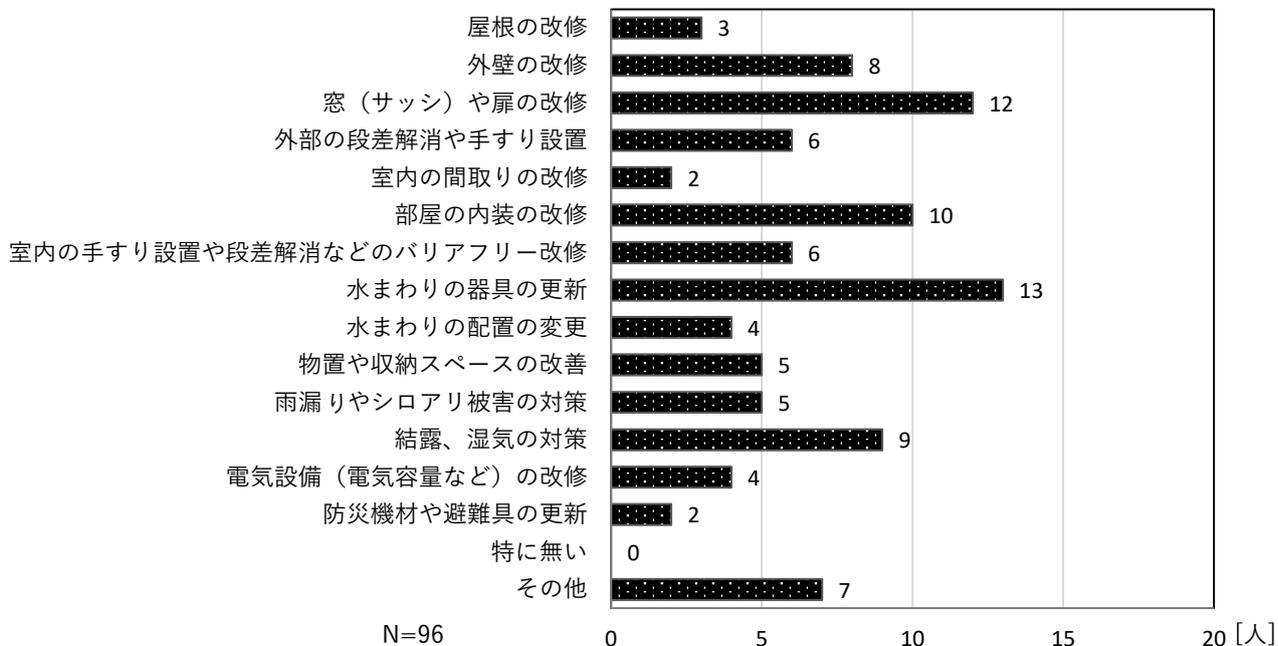


図 2-13：多奈川平野北住宅における改善要望箇所 (住宅内外)

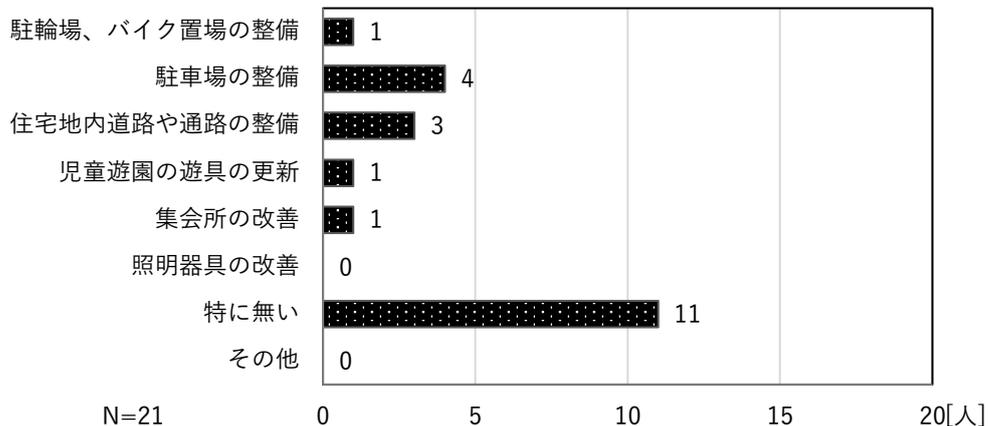


図 2-14：多奈川平野北住宅における改善要望箇所 (敷地)

その他意見の概要

- ・畳やふすまを交換してほしい。
- ・浴室が寒いので、断熱性を向上させてほしい。
- ・台風などに備えて雨戸 (シャッター) をつけてほしい。
- ・床の改修をしてほしい。(きしみ、たわみ)
- ・金属部に錆(さび)が発生しているので塗装してほしい。
- ・下水の掃除をしてほしい。

2-5. 岬町の状況

2-5-1. 人口の減少・少子高齢化の進行

岬町の人口は令和2（2020）年時点で14,741人となっており、年々減少が続いています。また、65歳以上の人口が41.0%、年少人口は8.1%となっており、少子高齢化が進行しています。

これは、町内の住民の2～3人に1人が高齢者（65歳以上）、対して子ども（15歳未満）は10人に1人以下という状況です。また、今後とも人口減少が進むことが想定されており、岬町人口ビジョンでは2020年から2030年にかけて、人口が約1,500人（約10%）減少すると想定されています。

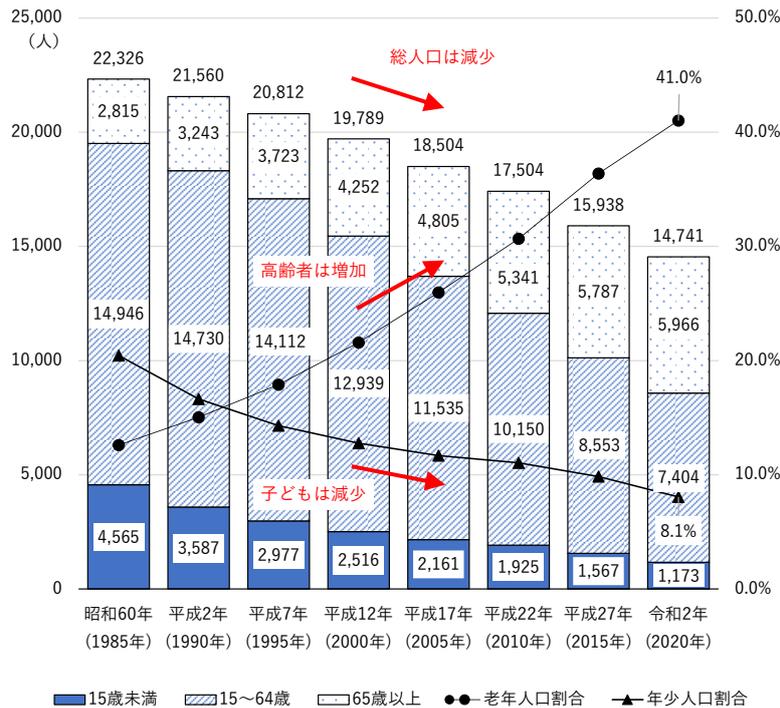


図 2-15：人口の推移（国勢調査）

2-5-2. 10代後半～40代未満の人口減少

年齢階級別の人口移動をみると10代後半～40代未満が減少しており、他市町村へ転出していると見られます。

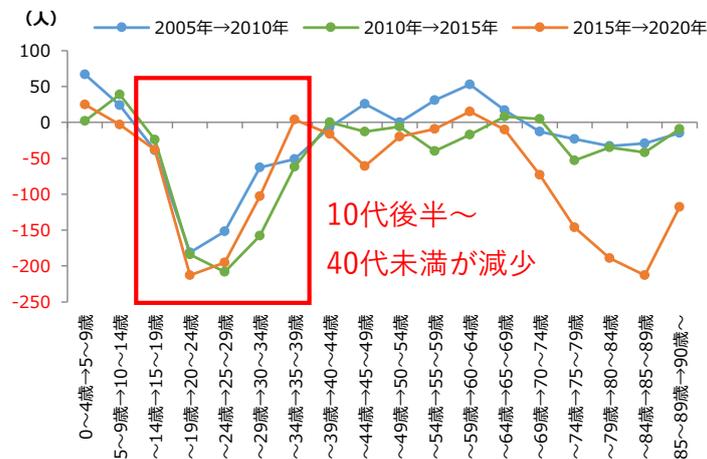


図 2-16：年齢階級別純移動数（国勢調査資料を編集）

2-5-3. 厳しい財政状況

岬町の財政状況は、依然として厳しい状況が続いています。令和2（2020）年度の決算については、経常収支比率が94.9%となっています。また、実質公債費比率は10.6%となっており、財政構造は硬直化している状況です。

このような中、多様化する住民にニーズに行政だけできめ細やかに対応することは限界があります。

<参考>

経常収支比率

財政構造の弾力性を判断するための指標で、経常的に収入される一般財源総額の経常経費に充当される一般財源に対する割合。一般的に70～80%が適正水準とされるが、全国平均は90%程度で推移している。

実質公債費比率

借入金（地方債）等の返済額の大きさを図る指標で、一般会計等が負担する元利償還金及び準元利償還金の標準財政規模に対する割合。18%以上では地方債を発行する際に知事の許可が必要となり、25%以上では一般事業等の起債が制限される。

2-5-4. 雇用の場の減少・若年世帯の流出

岬町の産業状況として、企業数・事業所数・従業員数の推移をみると、いずれも減少傾向にあります。

表 2-11：産業状況（経済センサス、RESUS 資料）

項目	平成 24 年 (2012)	平成 26 年 (2014)	平成 28 年 (2016)
企業数	399	388	366
事業所数	479	476	452
従業員数	3,873	4,079	3,597

2-5-5. 持家が多く、賃貸住宅が少ない

所有関係別の住宅数をみると、持家が約90%を占めており、民営借家は約5.8%となっています。また、建て方の状況においては、約85%が一戸建てとなっており、岬町では一户建ての持家が多数を占め、賃貸住宅が少ない状況と予想されます。

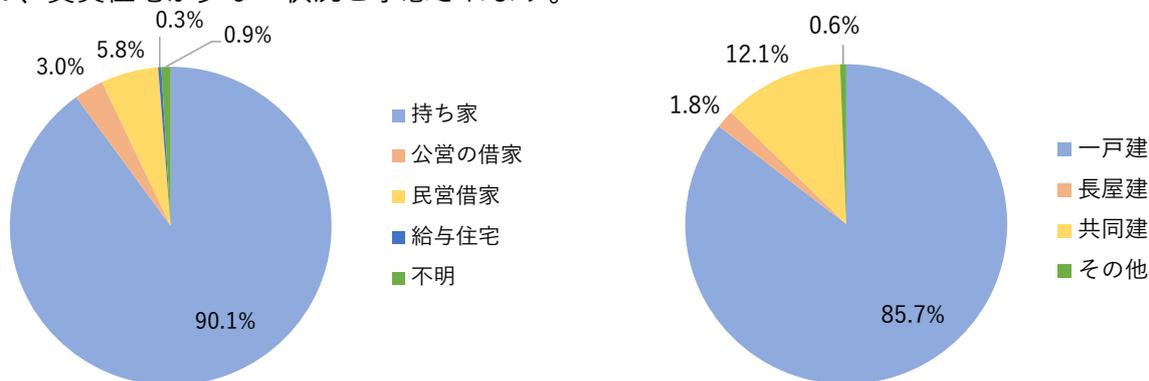


図 2-17：所有形態の状況(平成 30 年住宅・土地統計調査) 図 2-18：建て方の状況(平成 30 年住宅・土地統計調査)

2-6. 町営住宅の状況と今後の方向性

2-6-1. 管理戸数の適正化

岬町では人口減少と少子高齢化が進行しています。人口の減少は町営住宅の需要の低下にもつながると考えられることから、将来人口を見据え、町営住宅の管理戸数を減らすなど、量的に適正化していくことが必要です。

また、量的に過剰となる町営住宅は、一定の質が確保されていることを踏まえ、若年世帯の移住定住施策に利用することも可能です。

一方、公営住宅の需要が上振れした場合、セーフティネット住宅の登録促進や家賃低廉化補助制度などにより、公的賃貸住宅の充実を図ることとします。

2-6-2. 施設の長寿命化を含む施設環境の向上

計画期間中に改修時期を迎える町営住宅は、より長く利用するため、耐久性向上を含めた長寿命化型改善が必要です。

また、入居者は高齢者が4割近くとなっており、バリアフリー化改修等の住宅の機能向上も検討する必要があります。

2-6-3. 施設の効率的な維持管理の推進

住宅を長く使っていくためには、定期的な点検や修繕に取り組んでいくことが必要です。

また、一般的に、民間の専門的なノウハウを活用することで、住民サービスの向上を図りながら、費用の節減が可能であるとされています。町営住宅の維持管理についても指定管理者制度の導入といった民間の力を活用した手法の検討を行うことが必要です。

第3章. 計画の基本方針

3-1. 計画の基本方針について

上位計画をもとに整理した基本的な視点（第1章記載）において、町営住宅は、①住宅ストック量の適正化、②長寿命化の推進、③良好な住環境の形成、④施設管理や運営の効率化が必要であると示しました。また、前述した今後の方向性をもとに本計画の基本方針を定めます。

3-1-1. 住宅ストックの適正化

町営住宅の需要は、人口減少とともに低下するものと考えられ、将来需要を把握して管理戸数を減らすなど、適正化します。また、町営住宅は今後とも住宅セーフティネットの中核として、住宅に困窮する世帯への供給に努めるとともに、町の課題である若年世帯の定住、移住施策に対応する目的外使用（みなし特定公共賃貸住宅）の利用を検討します。

3-1-2. 長寿命化の推進及びライフサイクルコストの縮減

住宅の長寿命化に当たって、外壁や屋上、配管などの仕様向上等による耐久性の向上を図り、住棟の使用年数や修繕周期の延長などを図ります。

併せて、予防保全的な維持管理を実施し、ライフサイクルコスト（LCC）を縮減します。

3-1-3. 良好な住環境の形成

高齢者等の住宅確保要配慮者が快適で安全に暮らすことのできる住環境を確保するため、バリアフリー化等の改善に努めます。

3-1-4. 適切な維持管理の推進

定期点検や日常点検を実施するとともに、点検結果に応じた適切な修繕等を実施します。また、点検結果や修繕履歴等を整理し、計画的な維持保全を実施します。

そのほか、指定管理者制度の利用を検討し、より効率的・効果的な管理運営を目指します。

第4章. 事業手法の検討

4-1. 事業手法の考え方

4-1-1. 事業手法の選定フロー

住宅別の具体的な事業の方法を検討するに当たっては「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28（2016）年度国土交通省）で示された事業手法の選定フローを用いて町営住宅の今後の活用方針を判定します。

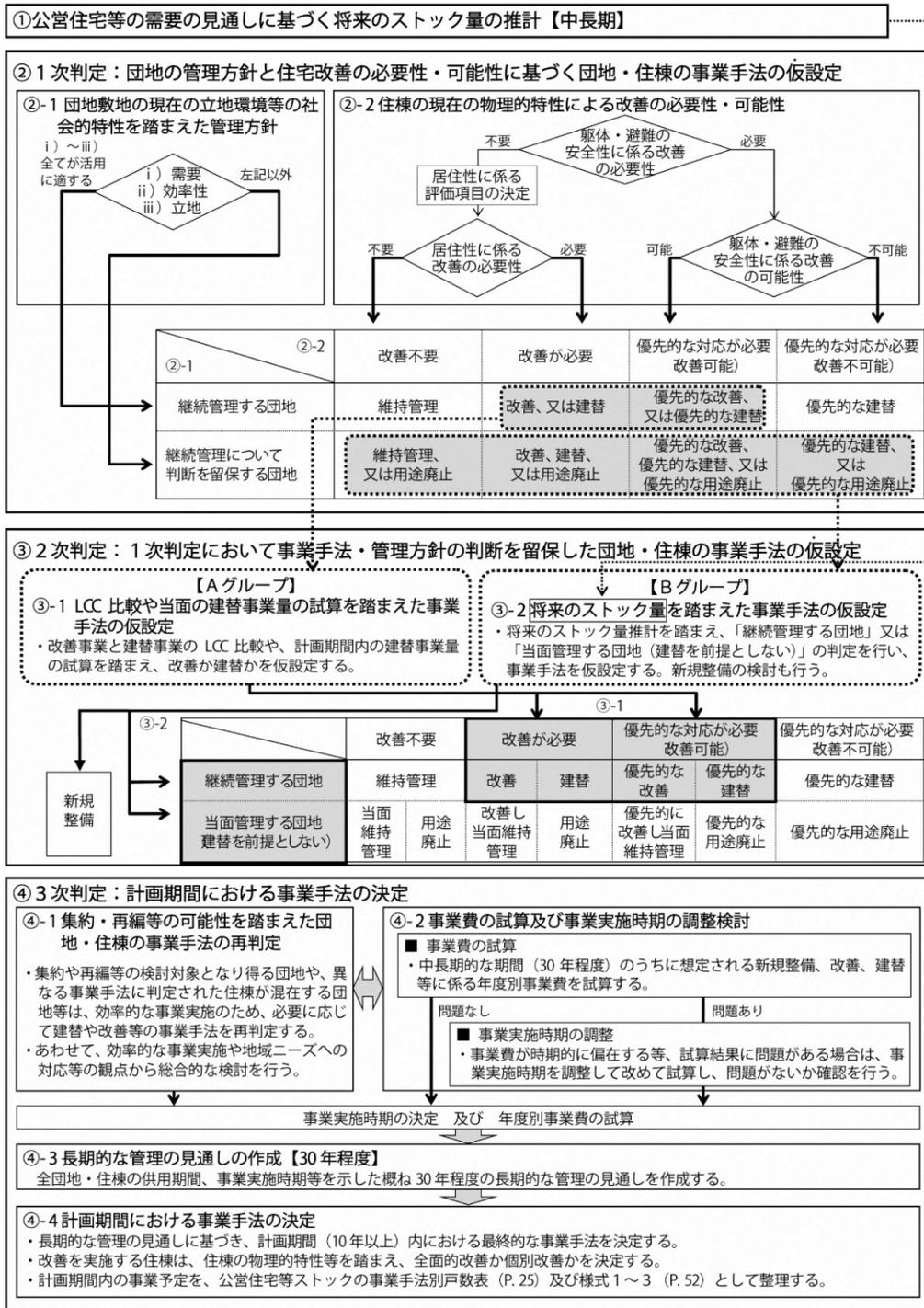


図 4-1：事業手法の選定フロー（公営住宅等長寿命化計画策定指針より）

4-1-2. 本計画で選定する事業手法の種類

最適な事業手法の選定に当たり、建て替え、用途廃止、改善、維持管理の各手法について住宅又は住棟単位で検討を行います。各手法の概要と選定に当たっての基本的な考え方は以下のとおりです。

①建て替え

町営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに町営住宅を建設します。(余剰敷地を活用して他の住宅を統合建て替えするものも含む)

<手法選定の基本的な考え方>

- 耐用年限を経過するなど、老朽化が著しい場合
- 耐震性能等が著しく不足し、改修により安全性の向上を図ることが困難な場合
- 居住性能等が著しく低下し、改善による対応が困難な場合

②用途廃止

町営住宅又は共同施設の用途の廃止を行います。(代替地での建て替えや他の住宅の建て替えに併せて統廃合する場合を含む)

<手法選定の基本的な考え方>

- 老朽化や安全性の不足、居住性能等の低下が著しいもののうち、下記の要件により現在地での建て替えが困難な場合
 - ・敷地の規模や形状等から現在地での建て替えが困難な場合
 - ・当該住宅に対する入居需要が見込めない場合
 - ・他の公共施設への転用や都市計画事業の施行を前提とする場合

③改善

居住性能等の向上を目的に改善(改修)を行います。

<手法選定の基本的な考え方>

- 居住性能等が著しく低下し、下記の事項について改善を要する場合
 - ・居住性向上型(住戸規模階段、間取り変更、設備改修等)
 - ・福祉対応型(段差解消、手すり設置、エレベーター設置等)
 - ・安全性確保型(耐震改修、防火区画、二方向避難確保等)
 - ・長寿命型(外壁改修、屋上防水、配管改修等)
 - ・全面的改善(躯体(くたい)を残して住戸・共用部・屋外の全面的又はそれに準ずる改善を行うもの)

④維持管理

計画期間(10年間)にわたり、既存の町営住宅について維持管理します。

<手法選定の基本的な考え方>

- 上記のいずれの活用手法にも該当せず、計画期間にわたり町営住宅を適切に維持管理する場合

4-2. 事業手法の選定

4-2-1. 町営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

公営住宅の需要は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28（2016）年度国土交通省）で示された「ストック推計プログラム」を用いて、将来の著しい困窮年収未満の世帯数を推計して設定します。プログラムによる計算のイメージは以下のとおりです。

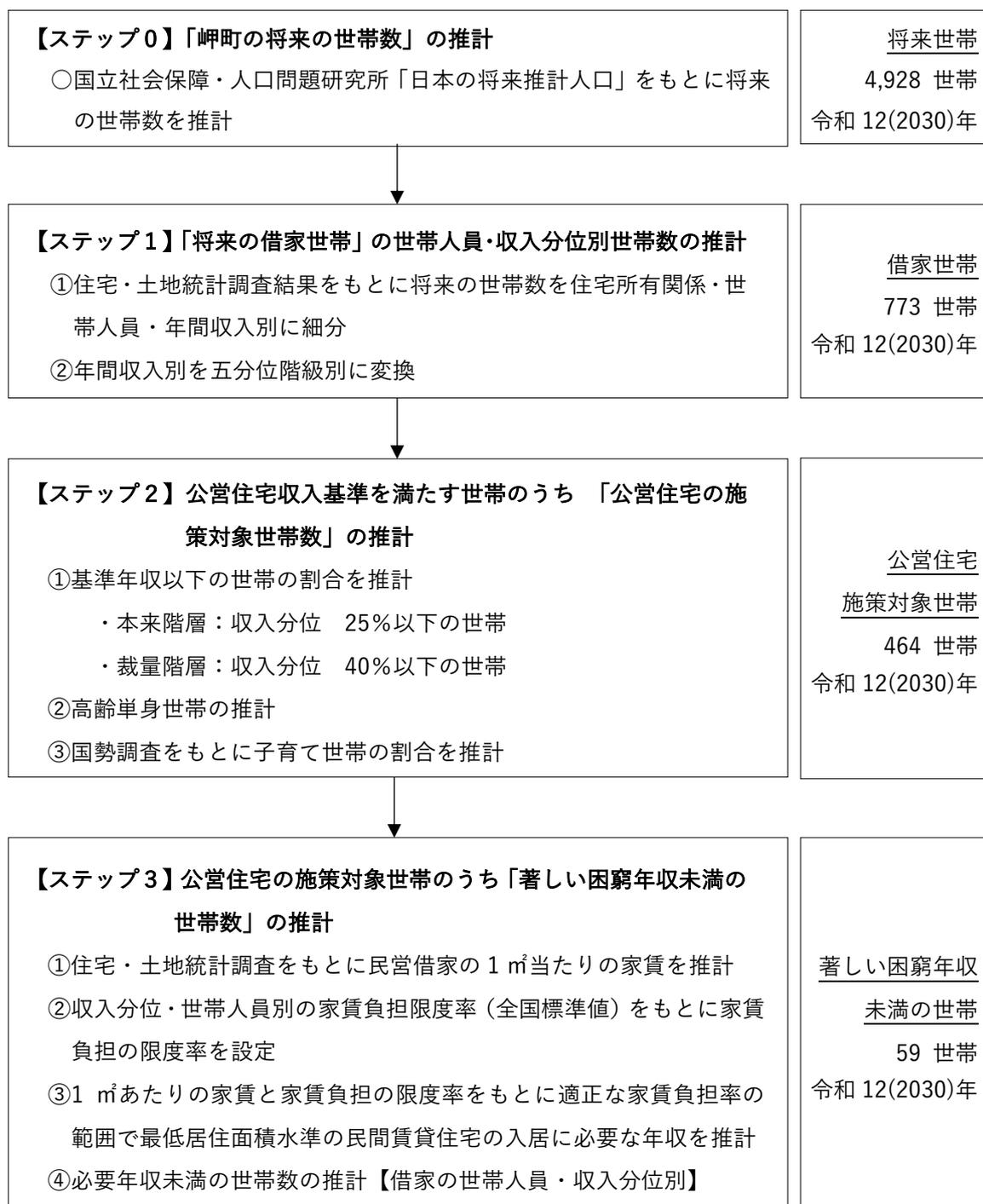


図 4-2：ストック推計プログラムの算出イメージ

4-2-2. 将来ストック量の推計結果

プログラムによる推計によって、令和 32（2050）年度までの 5 年おきの「公営住宅の施策対象世帯数」と「著しい困窮年収未満の世帯数」が需要量として求められます。また、需要に対する供給量として、町営住宅・府営住宅があり、これらの合計は住宅の確保に困窮する世帯数（著しい困窮年収未満の世帯数）よりも多くなっています。

なお、需要量については、岬町の人口が減少する推計（増減率：約-10%/5 年）を利用していることと、岬町の賃貸住宅における 1 m²あたりの家賃相場が減少すると予測されることから、減少する結果となっています。

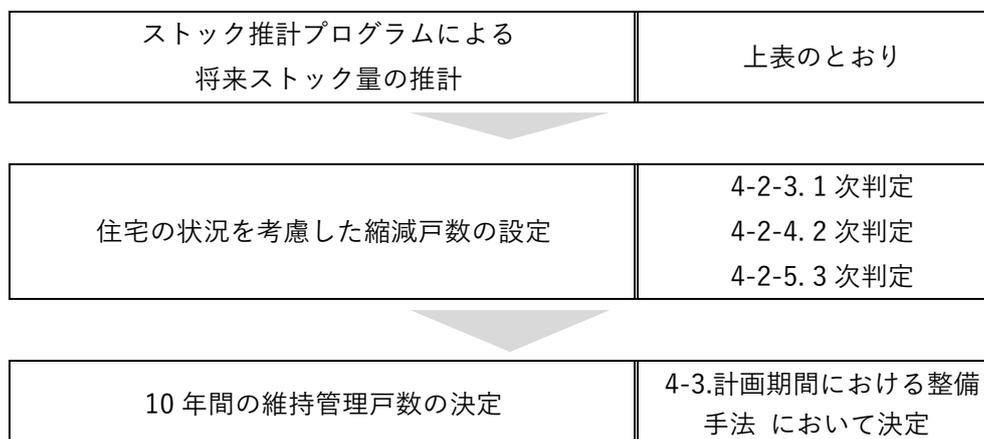
表 4-1：著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

項目		令和 2 (2020) 年度央	令和 7 (2025) 年度央	令和 12 (2030) 年度央	令和 17 (2035) 年度央	令和 22 (2040) 年度央	令和 27 (2045) 年度央	令和 32 (2050) 年度央	
需 要	公営住宅の 施策対象世帯数	564	519	464	410	359	313	283	
	著しい困窮年収未満 の世帯数	91	73	59	46	37	29	23	
供 給	公営 住宅 の戸数	町営住宅※1	126	126	126	126	126	126	126
		府営住宅※2	120	120	120	120	120	120	84
		(小計)	246	246	246	246	246	246	210
	改良住宅(町営)の戸数	136	136	136	136	136	136	136	
	合 計	382	382	382	382	382	382	382	346
(参考)岬町の将来人口 社人研[日本の将来推計人口]		14,381	12,815	11,302	9,875	8,571	7,395	(6,554)	

※1：耐用年限を経過している木造住宅は含めず。

※2：住まうビジョン・大阪より、2050 年度時点の府営住宅戸数は 3 割減程度と想定。

この推計結果を参考として、10 年間の維持管理戸数を以下のフローで設定します。



4-2-3. 1 次判定

1次判定では、「1.住宅敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「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2段階の検討から事業手法を仮設定します。

1. 住宅敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

I) 需要

住宅ごとの需要について、応募倍率と入居率を評価します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、住宅の需要が低いと判断します。

①応募倍率

- ・直近4年間（平成29（2017）年度～令和2（2020）年度）の住宅別の応募倍率（応募戸数 ÷ 募集戸数）を使用して判定する（建築課資料より）。
- ・応募倍率が1.0倍以上の場合には当該住宅への需要があるとみなし「○」とする。
- ・募集実績のない住宅は判定の対象外とする。
- ・上記のいずれにも該当しない住宅を「×」とする。

②入居率

- ・令和元（2019）年5月1日時点の入居率（入居数 ÷ 空き家募集の対象戸数）を使用して判定する（建築課資料より）。
- ・住宅ごとの入居率が概ね80%以上の場合には当該住宅への需要があるとみなし「○」とする。
- ・住宅ごとの入居率が概ね80%未満の場合には当該住宅への需要がないとみなし「×」とする。

II) 効率性

敷地の効率的な利用の可能性について、住宅の敷地条件などを評価します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、効率性が低いと判断します。

①用途地域

- ・当該住宅が立地する用途地域について判定する（用途地域図より）。
- ・工業・工業専用地域に立地する住宅を「×」とする。
- ・上記のいずれにも該当しない住宅を「○」とする。

②敷地規模

- ・各住宅が立地する敷地面積について判定する。
- ・敷地面積が2,000㎡未満の住宅を「×」とする。
- ・上記面積を確保可能な場合も、不整形・分散敷地や傾斜地といった利用困難な地形的条件に合致する場合は「×」とする。
- ・上記のいずれにも該当しない住宅を「○」とする。

Ⅲ) 立地

生活の利便性、地域バランス、自然災害に対する安全性などを評価します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、立地の優位性が低いと判断します。なお、判定資料は、町内資料や国土数値情報を用いて GIS 上に整理します。

①利便性

- ・ 下記項目の立地状況のうち、3 点以上の場合は「○」と判定する。

ア) 公共交通の状況

- ・ 住宅から鉄道駅までの距離が 800 メートル（おおむね徒歩 10 分）以内又は住宅からバス停までの距離が 300 メートル（おおむね徒歩 4 分以内）である場合は「1 点」とする。
- ・ 上記に当てはまらないが、一定距離内の円の周辺にある施設は「0.5 点」とする。
- ・ いずれも該当しない場合は「0 点」と判定する。

イ) 生活利便施設の状況

- ・ 住宅から食品スーパー等までの距離が 800 メートル以内又は住宅からコンビニ等までの距離が 300 メートル 以内である場合は「1 点」とする。
- ・ 上記に当てはまらないが、一定距離内の円の周辺にある施設は「0.5 点」とする。
- ・ いずれも該当しない場合は「0 点」と判定する。

ウ) 医療施設の状況

- ・ 住宅から医療施設までの距離が 800 メートル以内である場合は「1 点」とする。
- ・ 上記に当てはまらないが、一定距離内の円の周辺にある施設は「0.5 点」とする。
- ・ いずれも該当しない場合は「0 点」と判定する。

エ) 学校施設の状況

- ・ 住宅から小学校までの距離が 800 メートル以内である場合は「1 点」とする。
- ・ 上記に当てはまらないが、一定距離内の円の周辺にある施設は「0.5 点」とする。
- ・ いずれも該当しない場合は「0 点」と判定する。

②災害危険区域等の内外

- ・ 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内に存在するか評価する。
- ・ 敷地全体が土砂災害特別警戒区域（急傾斜）、土砂災害特別警戒区域（土石流）、洪水浸水予測 0.5 m 以上のいずれにも該当しない場合は「○」と判定する。
- ・ 敷地の一部又は全体が上記のいずれかに該当する場合は「△」 と判定する。

③地域バランス

- ・ 地域バランスの観点から一定の地区ごとに最も戸数の多い 1 住宅を選定する。岬町では中学校区が 1 つであるため、1 住宅のみ選定する。
- ・ 対象となった住宅を「○」とする。上記以外の住宅は「-」とする。

需要・効率性・立地の判定結果より

団地名	棟No	管理戸数	建設年度	構造等	耐用年限			1次判定										
					経過年数	耐用年限	残耐用年数	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										
								I) 需要			II) 効率性							
								応募倍率	入居率	評価	用途地域		敷地規模 (ha)	評価				
判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定								
淡輪住宅	4	6	1954	木造平屋	67	30	-37	入居募集を行っていない			×	第1種住居地域	○	4,580	○	○		
深日小池谷住宅	2	1	1952	木造平屋	69	30	-39	入居募集を行っていない			×	第1種住居地域	○	1,120	×	×		
緑ヶ丘住宅	1	48	2015	高層耐火	6	70	64	1.00	○	93.8%	○	○	第2種中高層住居専用地域	○	16,919	○	○	
	2	63	2017	高層耐火	4	70	66											
多奈川小田平住宅	1	16	1982	低層耐火	39	70	31	1.25	○	94.7%	○	○	第1種住居地域	○	20,949	○	○	
	9	8	1984	低層耐火	37	70	33											
	13	10	1988	低層耐火	33	70	37											
	15	32	1989	低層耐火	32	70	38											
多奈川平野北住宅	1	34	1986	低層耐火	35	70	35	1.25	○	91.7%	○	○	第1種住居地域	○	11,953	○	○	
	18	6	1988	低層耐火	33	70	37											
	21	8	1994	低層耐火	27	70	43											
	25	12	1995	低層耐火	26	70	44											

団地名	1次判定											①判定
	①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針											
	III) 立地											
	利便性				災害危険区域等の内外			地域バランス		評価		
公共交通	生活利便施設	医療施設	学校施設	判定	災害危険区域	洪水浸水予想	判定	判定	判定			
淡輪住宅	1	1	1	1	○	○	○	○	○	○	○	継続管理の判断を保留
深日小池谷住宅	1	1	1	0.5	○	○	○	○	-	-	-	継続管理の判断を保留
緑ヶ丘住宅	1	1	1	0.5	○	○	○	○	○	○	○	継続維持管理
	1	1	1	0.5	○	○	○	○	○	○	○	継続維持管理
多奈川小田平住宅	1	0.5	1	0.5	○	○	○	○	○	○	○	継続維持管理
	1	0.5	1	0.5	○	○	○	○	○	○	○	継続維持管理
	1	0.5	1	0.5	○	○	○	○	○	○	○	継続維持管理
	1	0.5	1	0.5	○	○	○	○	○	○	○	継続維持管理
多奈川平野北住宅	1	0.5	1	1	○	○	○	○	-	-	-	継続維持管理
	1	0.5	1	1	○	○	○	○	-	-	-	継続維持管理
	1	0.5	1	1	○	○	○	○	-	-	-	継続維持管理
	1	0.5	1	1	○	○	○	○	-	-	-	継続維持管理

継続管理する住宅	継続管理について判断を保留する住宅
緑ヶ丘住宅 多奈川小田平住宅 多奈川平野北住宅	淡輪住宅 深日小池谷住宅

2. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

i) 躯体（くたい）の安全性

躯体（くたい）の耐震性の有無と老朽度について評価します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、改善の必要性が高いと判断します。

①耐震性

・躯体（くたい）の耐震性能について判定する。

ア) 昭和 56（1981）年 6 月 1 日以降に建設した住棟

・現行の耐震基準を満たすものと判断し、「○」と判定する。

イ) 昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に建設した住棟

・耐震改修を実施済みの住棟は「○」と判定する。

・耐震診断で耐震性能があるとされた住棟は「○」と判定する。

・耐震診断で耐震性能が不足するものの改善可能とされた住棟は「△」（改善可能）と判定する。

・耐震診断で耐震性能が不足し改善不能とされた住棟は「×」（改善不可能）と判定する。

※木造の場合

・木造は、平成 12（2000）年度以降に建設した場合を「○」とし、平成 11（1999）年度以前に建設した場合を「×」とする。

②耐用年限までの期間

・耐用年限の経過まで、残り 20 年未満のものを「×」とし、20 年～40 年のものを「△」、40 年を超えるものを「○」とする。

ii) 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。いずれかの項目において「×」と判定された場合、優先的な対応が必要と判断します。なお、2 階以下の住棟については判定しないものとします。

①防火区画

・火災時の避難路となる防火区画（建築基準法第 26 条、建築基準法施行令第 112 条）の確保状況を判定する。設計図書により状況を判断し、適切な場合には「○」と判定する。

・上記以外の場合は「△」と判定する。

②二方向避難

・火災時における階下への避難ルートの確保状況（建築基準法第 121 条）を判定する。原則として新築時に必要な法定の仕様に基づいて計画されているが、3 階以上の住棟を対象に確認する。通常使用する住戸玄関の他に、バルコニーや隣戸等を經由して避難できる場合は「○」と判定する。

・上記以外の場合は「△」と判定する。

iii) 居住性

①住戸規模

- ・住戸タイプに対する世帯構成の目安（人員の下限値）が、最低居住面積水準を満たしている場合は「○」と判定する。

②バリアフリー性

- ・高齢化対応と住戸の状況について判定する。

ア) 高齢化対応

- ・平成 10（1998）年以降に建築したものを「○」と判定する。
- ・改善事業によりバリアフリー性が確保されたものを「○」と判定する。
- ・平成 3（1991）年～9（1997）年に建築したものを「△」と判定する。
- ・上記以外については「×」と判定する。

イ) エレベーターの設置状況

- ・エレベーターが設置されているものを「○」と判定する。
- ・2 階建て以下は対象外とする。
- ・上記以外については「×」と判定する。

③住戸内の設備状況

- ・住戸内の設備状況として、給湯設備・浴室の有無について判定する。下記項目のいずれも設置されている場合は「○」と判定する。

ア) 浴室が設置されているか。

イ) 台所・洗面所・浴室の 3 箇所すべてに給湯可能な設備が設置されているか。

- ・上記以外については「×」と判定する。

④省エネルギー性

- ・住戸の省エネルギー性能について判定する。
- ・平成 11（1999）年以降に建築したものを「○」と判定する。
- ・平成 4（1992）年～10（1998）年に建築したものを「△」と判定する。
- ・上記以外については「×」と判定する。

iv) 経年劣化

改善又は計画的な大規模修繕が必要な経年劣化が住棟・住戸に生じているかどうかを判断します。

- ・老朽度調査において総合評価が B・C のものを「△」とし、D のものを「×」とする。
- ・評価が A のものは「○」と判定する。

躯体（くたい）の安全性・避難の安全性・居住性の判定結果より

団地名	棟No	管理戸数	建設年度	構造等	耐用年限			1次判定											途中判定	
					経過年数	耐用年限	残耐用年数	②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性												
								i) 躯体の安全性					ii) 避難の安全性							
								判定	判定	評価	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定		
淡輪住宅	4	6	1954	木造平屋	67	30	-37	×	×	×	×	×	-	-	-	-	-	躯体改善必要	改善不可能	
深日小池谷住宅	2	1	1952	木造平屋	69	30	-39	×	×	×	×	×	-	-	-	-	-	躯体改善必要	改善不可能	
緑ヶ丘住宅	1	48	2015	高層耐火	6	70	64	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	躯体改善不要	同左	
	2	63	2017	高層耐火	4	70	66	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	躯体改善不要	同左	
多奈川小田平住宅	1	16	1982	低層耐火	39	70	31	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	躯体改善不要	同左	
	9	8	1984	低層耐火	37	70	33	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	躯体改善不要	同左	
	13	10	1988	低層耐火	33	70	37	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	躯体改善不要	同左	
	15	32	1989	低層耐火	32	70	38	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	躯体改善不要	同左	
多奈川平野北住宅	34	10	1996	低層耐火	25	70	45	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	躯体改善不要	同左	
	1	34	1986	低層耐火	35	70	35	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	躯体改善不要	同左	
	18	6	1988	低層耐火	33	70	37	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	躯体改善不要	同左	
	21	8	1994	低層耐火	27	70	43	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	躯体改善不要	同左	
	25	12	1995	低層耐火	26	70	44	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	躯体改善不要	同左	

団地名	1次判定														1次判定結果	
	②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性															
	iii) 居住性に係る改善の必要性															
	住戸規模		バリアフリー性			住戸内の設備			省エネ		経年劣化		②判定	分類		
面積(m ²)	判定	高齢化対応	エレベーター	判定	浴室	3点給湯	判定	省エネ判定	判定	経年劣化判定	評価					
淡輪住宅	○	○	×	-	×	-	-	-	×	×	C	△	×	-	B	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
深日小池谷住宅	○	○	×	-	×	○	×	×	×	×	C	△	×	-	B	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
緑ヶ丘住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	A	○	○	改善不要	-	維持管理
	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	A	○	○	改善不要	-	維持管理
多奈川小田平住宅	○	○	×	-	×	○	×	×	×	×	B	△	×	改善必要	A	改善、建替
	○	○	×	-	×	○	×	×	×	×	B	△	×	改善必要	A	改善、建替
	○	○	×	-	×	○	×	×	×	×	B	△	×	改善必要	A	改善、建替
	○	○	×	-	×	○	×	×	×	×	B	△	×	改善必要	A	改善、建替
多奈川平野北住宅	○	○	△	-	△	○	×	×	△	△	B	△	×	改善必要	A	改善、建替
	○	○	△	-	△	○	×	×	△	△	B	△	×	改善必要	A	改善、建替
	○	○	△	-	△	○	×	×	△	△	B	△	×	改善必要	A	改善、建替
	○	○	△	-	△	○	×	×	△	△	B	△	×	改善必要	A	改善、建替

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)
緑ヶ丘住宅	多奈川小田平住宅 多奈川平野北住宅		淡輪住宅 深日小池谷住宅

1次判定結果のまとめ

	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 する住宅	維持管理	改善、又は建て替え	優先的な改善、 又は優先的な建て替え	優先的な建て替え
	緑ヶ丘住宅	多奈川小田平住宅 多奈川平野北住宅		
A グループ				
継続管理 について 判断を 保留する 住宅	維持管理、 又は用途廃止	改善、建て替え、 又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建て 替え、又は優先的な用途廃止	優先的な建て替え、 又は優先的な用途廃止
				淡輪住宅 深日小池谷住宅
B グループ				

4-2-4. 2 次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した住宅・住棟を対象として、建て替えと改善事業を実施した場合の「1.ライフサイクルコスト（LCC）比較による事業手法の仮設定」と「2.将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」を行います。

1. ライフサイクルコスト（LCC）比較による事業手法の仮設定

1次判定においてAグループとなった住宅を対象として、建て替え事業を実施する場合と改善事業を実施する場合との、建物のライフサイクルコスト（LCC）の比較を行います。建て替え事業を行った住宅よりも改善事業を行った住宅の方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合に、事業手法を改善と仮設定します。

I) 対象住宅

多奈川小田平住宅、多奈川平野北住宅

※同規模・同構造の住宅であることから、代表的なモデルを選定し、改善と建て替えの比較を行う。

II) 算定条件とライフサイクルコストの算出結果

モデル	評価期間	改善の見込み	LCC 算出結果
改善モデル	70年	全面改善として仮設定	291,992 円/戸・年
建て替えモデル	70年	屋根・外壁等	312,093 円/戸・年

※国プログラム（ライフサイクルコスト算定プログラム）を用いて算出。

III) LCC比較の算出結果について

・現況住宅を改善して継続利用する方が、LCCが安価となります。

判定結果	多奈川小田平住宅、多奈川平野北住宅について、建て替え事業と比べて改善事業を実施する方がライフサイクルコスト上のメリットがあることから、事業手法を改善と仮設定します。
------	--

2. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定においてBグループとなった住宅を対象として、将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定を行います。

公営住宅の経過年数、1次判定の結果及び将来ストック量から、将来にわたって「継続管理する住宅」とするのか、将来的には他住宅との集約などにより用途廃止することを想定する「当面管理する住宅（建て替えを前提にしない）」とするのかの判定を行います。

I) 対象住宅

淡輪住宅、深日小池谷住宅

II) 公営住宅の需要と供給の状況

- ・住宅の確保に困窮する世帯数（著しい困窮年収未満の世帯数）よりも維持管理を行う町営住宅数が多くなっています。

II) 縮減戸数の設定について

- ・対象住宅の管理戸数は縮減可能な戸数に収まっていることから、淡輪住宅・深日小池谷住宅（計7戸）の事業手法を用途廃止と仮設定します。
- ・また、その他の住宅については当面維持管理することとし、計画の見直し時に再度検討します。



判定結果	計画最終年度にストックの余剰が起きることから、淡輪住宅、深日小池谷住宅は、事業手法を用途廃止と仮設定します。
------	--

2次判定結果のまとめ

	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		改善	建て 替え	優先的な改善	優先的な 建て替え	優先的な建て替え
継続管理 する住宅	緑ヶ丘住宅		多奈川小田平住宅 多奈川平野北住宅				
当面管理 する住宅 (建て替えを 前提としない)	当面 維持管理	用途 廃止	改善し 当面維持管理	用途 廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止 淡輪住宅 深日小池谷住宅

4-2-5. 3 次判定

3 次判定では、1 次判定と 2 次判定の結果を踏まえ「1.集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定」、「2.事業費の試算及び事業実施期間の調整検討」、「3.長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】」の検討を行い計画期間における事業手法の決定を行います。

1. 集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定

1 次判定と 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住宅や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する住宅等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建て替えや改善等の事業手法を再判定します。併せて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

①住宅単位での効率的活用に関する検討

検討内容	方針
改善、建て替えと判定された住棟が混在する住宅において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。	対象住棟がないため変更なし

②集約・再編等の可能性に関する検討

検討内容	方針
一定の地域において複数の住宅が混在する場合は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。	集約・再編等がないため変更なし

③地域ニーズへの対応等の総合的な検討

検討内容	方針
地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討します。	変更なし
住宅周辺において計画されている整備事業との連携を検討します。	
効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討します。	
その他地域の特性に応じた検討をします。	

判定結果	判定が混在する住宅等がなかったことから、事業手法は変更しません。
------	----------------------------------

2. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建て替え事業、用途廃止事業にかかる年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。また、事業量及び事業費が時期的に偏在するなど、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。

これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建て替え事業などの実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

①中長期的な期間における事業費の試算

中長期的な期間における事業費を試算するため、期間内のすべての新規整備事業、改善事業、建て替え事業、用途廃止事業にかかる費用を試算します。

②事業実施時期の調整

現地状況や経過年数をもとに10年間の事業内容と時期を設定し、試算結果を調整します。

3. 長期的な管理の見通しの作成

決定した事業実施時期をもとに、全住宅、住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示したおおむね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

4. 計画期間における事業手法の決定

以上の検討によって計画期間における事業手法を決定します。

4-3. 計画期間における整備手法

1次～3次判定の結果を踏まえて、計画期間（10年間）における事業手法を以下のとおりとします。

表 4-2：事業手法の選定結果 1/2

住宅名	棟 No	管理戸数	建設年度	構造等	経過年数等			判定結果
					経過年数	耐用年限	残耐用年限	
淡輪住宅	4	1	1954	木造平屋	67	30	-37	用途廃止
	10	1	1954	木造平屋	67	30	-37	用途廃止
	12	1	1954	木造平屋	67	30	-37	用途廃止
	14	1	1954	木造平屋	67	30	-37	用途廃止
	18	1	1954	木造平屋	67	30	-37	用途廃止
	19	1	1954	木造平屋	67	30	-37	用途廃止
深日小池谷住宅	2	1	1952	木造平屋	69	30	-39	用途廃止
緑ヶ丘住宅	1	63	2015	高層耐火	6	70	64	維持管理
	2	31	2017	高層耐火	4	70	66	維持管理
	3	32	2017	高層耐火	4	70	66	維持管理
多奈川小田平住宅	1	2	1982	低層耐火	39	70	31	改善（個別改善）
	2	2	1982	低層耐火	39	70	31	改善（個別改善）
	3	2	1982	低層耐火	39	70	31	改善（個別改善）
	4	2	1982	低層耐火	39	70	31	改善（個別改善）
	5	2	1982	低層耐火	39	70	31	改善（個別改善）
	6	2	1982	低層耐火	39	70	31	改善（個別改善）
	7	2	1982	低層耐火	39	70	31	改善（個別改善）
	8	2	1982	低層耐火	39	70	31	改善（個別改善）
	9	2	1984	低層耐火	37	70	33	改善（個別改善）
	10	2	1984	低層耐火	37	70	33	改善（個別改善）
	11	2	1984	低層耐火	37	70	33	改善（個別改善）
	12	2	1984	低層耐火	37	70	33	改善（個別改善）
	13	2	1988	低層耐火	33	70	37	改善（個別改善）
	14	2	1988	低層耐火	33	70	37	改善（個別改善）
	15	2	1989	低層耐火	32	70	38	改善（個別改善）
	16	2	1989	低層耐火	32	70	38	改善（個別改善）
	17	2	1988	低層耐火	33	70	37	改善（個別改善）
	18	2	1988	低層耐火	33	70	37	改善（個別改善）
	19	2	1989	低層耐火	32	70	38	改善（個別改善）
	20	2	1989	低層耐火	32	70	38	改善（個別改善）
	21	2	1988	低層耐火	33	70	37	改善（個別改善）
	22	2	1989	低層耐火	32	70	38	改善（個別改善）
	23	2	1989	低層耐火	32	70	38	改善（個別改善）
	24	2	1989	低層耐火	32	70	38	改善（個別改善）
	25	2	1989	低層耐火	32	70	38	改善（個別改善）
	26	2	1989	低層耐火	32	70	38	改善（個別改善）
	27	2	1989	低層耐火	32	70	38	改善（個別改善）
	28	2	1989	低層耐火	32	70	38	改善（個別改善）
	29	2	1989	低層耐火	32	70	38	改善（個別改善）
	30	2	1989	低層耐火	32	70	38	改善（個別改善）
	31	2	1989	低層耐火	32	70	38	改善（個別改善）
	32	2	1989	低層耐火	32	70	38	改善（個別改善）
	33	2	1989	低層耐火	32	70	38	改善（個別改善）
	34	2	1996	低層耐火	25	70	45	改善（個別改善）
	35	2	1996	低層耐火	25	70	45	改善（個別改善）
	36	2	1996	低層耐火	25	70	45	改善（個別改善）
	37	2	1996	低層耐火	25	70	45	改善（個別改善）
	38	2	1996	低層耐火	25	70	45	改善（個別改善）

※経過年数は令和3（2021）年度を基準として算出する。

表 4-3：事業手法の選定結果 2/2

住宅名	棟 No	管理戸数	建設年度	構造等	経過年数等			判定結果
					経過年数	耐用年限	残耐用年数限	
多奈川平野北住宅	1	2	1986	低層耐火	35	70	35	改善（個別改善）
	2	2	1986	低層耐火	35	70	35	改善（個別改善）
	3	2	1986	低層耐火	35	70	35	改善（個別改善）
	4	2	1986	低層耐火	35	70	35	改善（個別改善）
	5	2	1986	低層耐火	35	70	35	改善（個別改善）
	6	2	1986	低層耐火	35	70	35	改善（個別改善）
	7	2	1986	低層耐火	35	70	35	改善（個別改善）
	8	2	1986	低層耐火	35	70	35	改善（個別改善）
	9	2	1986	低層耐火	35	70	35	改善（個別改善）
	10	2	1986	低層耐火	35	70	35	改善（個別改善）
	11	2	1986	低層耐火	35	70	35	改善（個別改善）
	12	2	1986	低層耐火	35	70	35	改善（個別改善）
	13	2	1986	低層耐火	35	70	35	改善（個別改善）
	14	2	1986	低層耐火	35	70	35	改善（個別改善）
	15	2	1986	低層耐火	35	70	35	改善（個別改善）
	16	2	1986	低層耐火	35	70	35	改善（個別改善）
	17	2	1986	低層耐火	35	70	35	改善（個別改善）
	18	2	1988	低層耐火	33	70	36	改善（個別改善）
	19	2	1988	低層耐火	33	70	36	改善（個別改善）
	20	2	1988	低層耐火	33	70	36	改善（個別改善）
	21	2	1994	低層耐火	27	70	43	改善（個別改善）
	22	2	1994	低層耐火	27	70	43	改善（個別改善）
	23	2	1994	低層耐火	27	70	43	改善（個別改善）
	24	2	1994	低層耐火	27	70	43	改善（個別改善）
	25	2	1995	低層耐火	26	70	44	改善（個別改善）
	26	2	1995	低層耐火	26	70	44	改善（個別改善）
	27	2	1995	低層耐火	26	70	44	改善（個別改善）
	28	2	1995	低層耐火	26	70	44	改善（個別改善）
	29	2	1995	低層耐火	26	70	44	改善（個別改善）
	30	2	1995	低層耐火	26	70	44	改善（個別改善）

※経過年数は令和 3（2021）年度を基準として算出する。

表 4-4：町営住宅ストックの整備手法別戸数

区 分	公営住宅	改良住宅	合計
町営住宅管理戸数	133 戸	136 戸	269 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	126 戸	136 戸	262 戸
うち計画修繕対応戸数	126 戸	0 戸	126 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	136 戸	136 戸
個別改善事業予定戸数	0 戸	136 戸	136 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・建て替え事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	7 戸	0 戸	7 戸

第5章. 事業の実施方針

5-1. 改善事業の実施方針

5-1-1. 改善事業の区分別実施方針

引き続き活用を図る町営住宅のストックについて、建物の耐久性向上に重点を置き、改善事業を実施します。

表 5-1：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	標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持を図り、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	
改善対応	長寿命化型	耐久性の向上や、躯体（くたい）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実施する。	・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
	その他	個別の住戸の状況に応じて必要な改善を実施する。 ※多奈川小田平住宅においては、公共下水道接続により不要となった浄化槽設備の撤去を実施する。	・玄関外部段差処理 ・3箇所給湯方式の採用 等

5-1-2. 個別改善事業の整備水準の目標

居住水準及び居住環境の向上を図るため、改善事業を実施する際の整備水準を以下のとおり設定します。

表 5-2：個別改善事業の整備水準の目標

項目	整備水準
住宅	付帯設備 ● 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） ● 塗料の性能、仕上げ材のグレードアップなどの耐久性向上対策
	化学物質対策 ● 居室内の仕上げ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）
	付帯施設 ● 自転車置場、物置、ごみ置場等の設置 ● 駐車場は1住戸当たり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(1998)年4月21日建設省令第8号 最終改正：平成23(2011)年12月26日国土交通省令第103号）

●…高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（平成13(2001)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(2009)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(1999)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(2001)年8月14日国土交通省告示第1347号 最終改正：平成21(2009)年3月30日国土交通省告示354号）」の等級を示す

5-2. 点検の実施方針

適切な維持管理には、施設の状況を把握することが必要です。以下に示す点検を実施するとともに、結果を記録して修繕や維持管理に役立てます。

①定期点検

- ・引き続き各種法令の規定に基づく法定点検を定期的を実施します。

②日常点検

- ・町営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所については「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28（2016）年 8 月国土交通省）」を参考に日常点検を実施します。

③入退去時点検

- ・入居者が専用的に使用するバルコニーや、入居者の安全性にかかる台所・浴室のガスホース等の部位・部品については入退去時に点検を実施します。

④点検結果の記録

- ・それぞれの点検結果を記録し、修繕や維持管理に役立てます。

5-3. 計画修繕の実施方針

点検結果の内容を踏まえ、予防保全的な観点から計画修繕を実施することが必要です。以下に示す内容を実施するとともに、修繕結果を記録して今後の維持管理に役立てます。

①修繕周期にあわせた計画修繕の実施

計画修繕は、公営住宅等長寿命化計画策定指針に示された修繕周期表を目安として計画的に実施します。

なお、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には予定していた計画修繕の実施時期を調整します。

表 5-3：部位別修繕周期の目安

項目		修繕周期の目安	計画周期
建築	屋上防水修繕	24 年	30 年
	外壁塗装等塗替	18 年	20 年
	鉄部塗装等塗替	6 年	10 年
	建具・金物等取替	36 年	※
設備	電気幹線取替	30 年	※
	給水管取替	35 年	※
	排水管取替	30 年	※
	貯水槽取替	25 年	※
	揚水ポンプ取替	15 年	※
	ガス管取替	30 年	※
外構	駐車場・車路・歩道等の舗装補修	20 年	30 年

修繕周期の目安は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省）をもとに作成
※：点検結果により実施時期を調整

②修繕結果の記録

計画修繕を行った内容を記録し、将来の修繕や改善等の維持管理の的確な実施に役立てます。

5-4. 用途廃止事業の実施方針

5-4-1. 用途廃止事業の対象

建物の老朽化状況や耐用年限の経過状況などから、木造公営住宅（淡輪住宅・深日小池谷住宅）の用途廃止を引き続き推進します。

5-4-2. 用途廃止に向けた取組

現入居者に対しては、周辺の町営住宅等への住替えを継続的に案内します。また、入居者退去後の住宅は政策空き家として、順次、建物の除却を行います。

5-4-3. 用地活用について

用途廃止後の町営住宅用地や建て替えに伴う余剰地は、民間への売却も視野に入れながら活用方法を検討します。具体的には、地域のまちづくりに寄与できる施設の誘導を目指し、福祉施策との連携や多様な形での住宅供給、防災空地としての活用などの可能性を探ります。

5-5. 管理運営の実施方針

5-5-1. 募集及び選定

募集については、広報誌への掲載や町施設で配架するなど情報提供の充実を図ります。また、町営住宅の入居募集に際しては、現在実施している新婚・子育て世帯への優先入居を継続します。

5-5-2. 日常的な管理運営

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します。また、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を行います。

町営住宅でのペットの飼育について、現在は近所トラブルや迷惑行為につながる可能性が高いため原則として飼育を禁止しています。しかし、独り住まいの癒しになるなどの理由から、ルールを整備して飼育を認めてほしいといったご意見をいただくことから、今後、住民・地元自治区などの意向や他市町村の事例を踏まえた検討を進めます。

その他、入居者や近隣住民からの要望に対して適切に対応するとともに、日ごろからの協調関係を築きます。

5-5-3. 指定管理者制度等の導入検討

公営住宅の維持管理は、民間の専門的なノウハウを活かすことで、住民サービスの向上を図りながら、費用の節減が可能であるとされています。町営住宅の維持管理についても、指定管理者制度といった、民間の力を活用した維持管理方法の検討を行います。

5-5-4. みなし特定公共賃貸住宅供給の検討

岬町では人口減少に伴って、町営住宅の需要も減少していくものと見られ、計画期間における目標管理戸数と実際の管理戸数に乖離があります。このような中で、民間賃貸住宅が少なく若年層が転出しているというまちの課題もあり、UJI ターン者等の受入れなどが困難な状況も想定されます。

このため、一部の町営住宅の入居資格を本来の目的を阻害しない範囲内で、特定公共賃貸住宅の収入基準まで拡大した「みなし特定公共賃貸住宅」とすることを検討します。

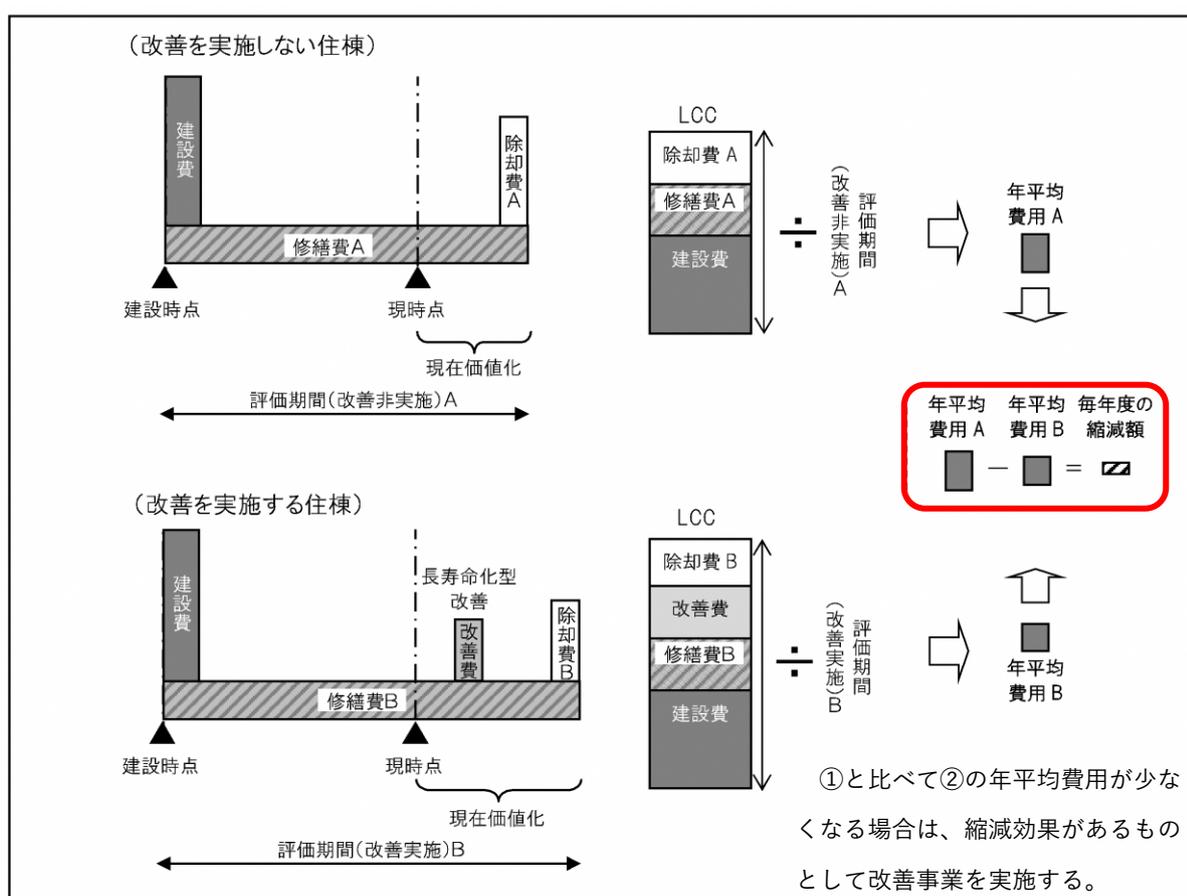
5-6. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

5-6-1. ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果算出の基本的な考え方

ライフサイクルコスト（以下LCCという）は生涯費用とも呼ばれ、建物の企画・設計段階から使用、除却までの全期間に要する費用をいいます。LCCの縮減効果の算出においては、建物の使用期間でLCCを割り、年当たりの費用を算出することで比較を行います。

【比較例】

- ①改善事業を実施せず60年で用途廃止する場合
- ②改善事業を実施し70年で用途廃止する場合



- ・ 1棟のLCC縮減効果 = LCC (計画前) - LCC (計画後) [単位千円/棟・年]
- ・ LCC (計画前) = (建設費+修繕費+除却費) / 評価期間 (改善非実施) [単位千円/棟・年]
- ・ LCC (計画後) = (建設費+改善費+修繕費+除却費) / 評価期間 (改善実施) [単位千円/棟・年]

5-6-2. ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出

○算出における条件設定

効果算出に当たっての条件設定は、以下のとおりとします。

①評価期間

計画前：改善を実施しない場合は 60 年使用します。

計画後：改善を実施する場合は 70 年使用します。

②建設費（計画前、計画後）

推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）で設定します。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用します。

③改善費（計画後）

第 4 章にて検討した、「中長期的な期間のうちに想定される事業費の試算」のうち、長寿命化に関する費用を改善費として設定します。当該改善を複数回行う場合は、それらの合計費用とします。

修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応しています。

長寿命化型改善は現時点以降に行われるので、すべて現在価値化します。

④修繕費

（計画前、計画後に共通）

修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。

（計画前）

建設時点から上記評価期間（計画前）末までの各年の修繕費を累積した費用とします。

（計画後）

建設時点から上記評価期間（計画後）末までの各年の修繕費を累積した費用とします。

⑤除却費（計画前、計画後）

評価期間末に実施する除却工事費とし、130 万円/戸と想定します。

評価期間末の時期に応じて、現在価値化して算出します。

5-6-3. ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出結果

ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の結果を以下に示します。LCC 縮減効果が 0 以上となっており、整備による改善効果が期待されます。

表 5-4：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出結果

住宅概要			計画前		計画後		年平均縮減額 (円/戸・年)	住棟当たりの 年平均縮減額 (円/棟・年)
住宅名	管理戸数	経過年数	評価期間	計画前 LCC (円/戸・年)	評価期間	計画後 LCC (円/戸・年)		
多奈川小田平住宅 (1号棟～8号棟)	16	39	60	289,915	70	264,222	25,693	51,386
多奈川小田平住宅 (9号棟～12号棟)	8	37	60	296,205	70	269,393	26,812	53,625
多奈川小田平住宅 (13号棟・14号棟)	4	33	60	262,723	70	240,814	21,909	43,819
多奈川小田平住宅 (15号棟・16号棟)	4	32	60	243,614	70	224,638	18,975	37,951
多奈川小田平住宅 (17号棟・18号棟)	4	33	60	262,723	70	240,814	21,909	43,819
多奈川小田平住宅 (19号棟・20号棟)	4	32	60	243,614	70	224,638	18,975	37,951
多奈川小田平住宅 (21号棟)	2	33	60	262,723	70	240,814	21,909	43,819
多奈川小田平住宅 (22号棟～33号棟)	24	32	60	243,614	70	224,638	18,975	37,951
多奈川小田平住宅 (34号棟～38号棟)	10	25	60	315,071	70	282,599	32,471	64,943
多奈川平野北住宅 (1号棟～17号棟)	32	35	60	294,249	70	267,040	27,209	54,418
多奈川平野北住宅 (18号棟～20号棟)	6	33	60	262,723	70	239,186	23,537	47,075
多奈川平野北住宅 (21号棟～24号棟)	10	27	60	305,402	70	275,094	30,307	60,615
多奈川平野北住宅 (25号棟～30号棟)	12	26	60	319,518	70	286,886	32,632	65,264

※経過年数は令和 3（2021）年度を基準として算出する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧 3/5

凡例

- ：設計
- 長：改善事業（長寿命化型）
- 修：計画修繕

事業主体名： 岬町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地価賃 賃賃住宅 (公共供給) **改良住宅** その他 ()

住宅名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13			
多奈川小田平	16号棟	2	低耐	H1	-	R4					○	←長→						41	
多奈川小田平	17号棟	2	低耐	S63	-	R4					○	←長→						47	
多奈川小田平	18号棟	2	低耐	S63	-	R4					○	←長→						47	
多奈川小田平	19号棟	2	低耐	H1	-	R4					○	←長→						41	
多奈川小田平	20号棟	2	低耐	H1	-	R4					○	←長→						41	
多奈川小田平	21号棟	2	低耐	S63	-	R4					○	←長→						47	
多奈川小田平	22号棟	2	低耐	H1	-	R4					○	←長→						41	
多奈川小田平	23号棟	2	低耐	H1	-	R4					○	←長→						41	
多奈川小田平	24号棟	2	低耐	H1	-	R4					○	←長→						41	
多奈川小田平	25号棟	2	低耐	H1	-	R4					○	←長→						41	
多奈川小田平	26号棟	2	低耐	H1	-	R4					○	←長→						41	
多奈川小田平	27号棟	2	低耐	H1	-	R4					○	←長→						41	
多奈川小田平	28号棟	2	低耐	H1	-	R4					○	←長→						41	
多奈川小田平	29号棟	2	低耐	H1	-	R4					○	←長→						41	
多奈川小田平	30号棟	2	低耐	H1	-	R4					○	←長→						41	
多奈川小田平	31号棟	2	低耐	H1	-	R4					○	←長→						41	
多奈川小田平	32号棟	2	低耐	H1	-	R4					○	←長→						41	
多奈川小田平	33号棟	2	低耐	H1	-	R4					○	←長→						41	
多奈川小田平	34号棟	2	低耐	H8	-	R4					○	←長→						65	
多奈川小田平	35号棟	2	低耐	H8	-	R4					○	←長→						65	
多奈川小田平	36号棟	2	低耐	H8	-	R4					○	←長→						65	
多奈川小田平	37号棟	2	低耐	H8	-	R4					○	←長→						65	
多奈川小田平	38号棟	2	低耐	H8	-	R4					○	←長→						65	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧 5/5

凡例

- ：設計
- 長：改善事業（長寿命化型）
- 修：計画修繕

事業主体名： 岬町

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

住宅名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容											LCC 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13			
多奈川平野北	24号棟	2	低耐	H6	-	R4			○	←長→								61	
多奈川平野北	25号棟	2	低耐	H7	-	R4			○	←長→								65	
多奈川平野北	26号棟	2	低耐	H7	-	R4			○	←長→								65	
多奈川平野北	27号棟	2	低耐	H7	-	R4			○	←長→								65	
多奈川平野北	28号棟	2	低耐	H7	-	R4			○	←長→								65	
多奈川平野北	29号棟	2	低耐	H7	-	R4			○	←長→								65	
多奈川平野北	30号棟	2	低耐	H7	-	R4			○	←長→								65	

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 岬町

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

住宅名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建 替整備予定 年度	LCC (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
対象住宅なし									

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

凡例

- ：設計
- 長：改善事業（長寿命化型）
- 修：計画修繕

事業主体名： 岬町

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

住宅名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容											備考			
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13					
緑ヶ丘	集会所	H29	-	R4															
多奈川 小田平	小田平地区 集会所	H1	-	R4															
多奈川 平野北	平野北集会所	S61	-	R4															

(参考資料) 出典元資料一覧

図 2-15: 人口の推移

- [1] 総務省統計局, 昭和 60 年国勢調査, 第 1 次基本集計 都道府県編, 表番号 301, 男女の別 (性別) (3), 年齢 5 歳階級 (2 3) 人口及び平均年齢・年齢中位数 都道府県・市部・郡部・D I D (都道府県)・支庁・市区町村・D I D (市区町村), 全域・人口集中地区の別
- [2] 総務省統計局, 平成 2 年国勢調査, 第 1 次基本集計, 都道府県編, 表番号 401, 年齢各歳階級 (1 2 3), 男女の別 (性別) (3), 人口 (年齢不詳を含む) 都道府県 (4 7)・市部・郡部・D I D (都道府県・市部・郡部)・支庁・郡・市区町村・D I D (市区町村) 全域・人口集中地区の別
- [3] 総務省統計局, 平成 7 年国勢調査, 国勢調査人口等基本集計, 小地域集計, 第 3 表, 年齢 (5 歳階級), 男女別人口 (総年齢及び外国人 - 特掲)
- [4] 総務省統計局, 平成 12 年国勢調査, 国勢調査人口等基本集計, 第 3 表, 年齢 (各歳), 男女別人口, 年齢別割合, 平均年齢及び年齢中位数 (総数及び日本人) - 都道府県※, 市部※, 郡部※, 市町村
- [5] 総務省統計局, 平成 17 年国勢調査, 国勢調査人口等基本集計, 第 4 表, 年齢 (各歳), 男女別人口, 年齢別割合, 平均年齢及び年齢中位数 (総数及び日本人)
- [6] 総務省統計局, 平成 22 年国勢調査, 国勢調査人口等基本集計, 第 3-2 表, 年齢 (各歳), 男女別人口, 年齢別割合, 平均年齢及び年齢中位数 (総数及び日本人) - 全国※, 都道府県※, 市町村※・旧市町村
- [7] 総務省統計局, 平成 27 年国勢調査, 国勢調査人口等基本集計, 第 3-2 表, 年齢 (各歳), 男女別人口, 年齢別割合, 平均年齢及び年齢中位数 (総数及び日本人) - 全国※, 全国市部・郡部, 都道府県※, 都道府県市部・郡部, 市区町村※, 平成 12 年市町村
- [8] 総務省統計局, 令和 2 年国勢調査, 国勢調査人口等基本集計, 第 2-5 表, 男女, 年齢 (各歳), 国籍総数か日本人別人口, 平均年齢及び年齢中位数 - 全国, 都道府県, 市区町村 (2000 年 (平成 12 年) 市区町村含む)

図 2-16: 年齢階級別純移動数

RESAS (地域経済分析システム), サマリー機能, D01_各論①人口増減・地域間流動_大阪府岬町_比較 8 地域, ③年齢階級別純移動数の時系列推移

図 2-17: 所有形態の状況

総務省統計局, 平成 30 年住宅・土地統計調査, 住宅及び世帯に関する基本集計, 第 9-4 表, 住宅の所有の関係 (5 区分), 建て方 (4 区分) 別専用住宅数 - 全国, 都道府県, 市区町村

図 2-18: 建て方の状況

総務省統計局, 平成 30 年住宅・土地統計調査, 住宅及び世帯に関する基本集計, 第 10-2 表, 住宅の構造 (2 区分), 建築の時期 (7 区分), 建て方 (4 区分), 階数 (3 区分) 別住宅数 - 全国, 都道府県, 市区町村

表 2-11: 産業状況

RESAS (地域経済分析システム), サマリー機能, A02_総論②産業_大阪府岬町_比較 8 地域, ①企業数・事業所数・従業者数の推移

表 5-3: 部位別修繕周期の目安

国土交通省, 公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定) p 46~ p 49

p 22: ストック推計プログラム

国土交通省国土技術政策総合研究所住宅研究部住宅計画研究室, 住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム (ストック推計プログラム) 2022/01/26 公開版

p 31: ライフサイクルコスト算定プログラム

国土交通省住宅局住宅総合整備課, 公営住宅長寿命化計画策定指針 Q&A (平成 30 年 1 月), 別添 05 ライフサイクルコスト (L C C) 算定プログラム

p 35: 長期的な管理の見通し

国土交通省住宅局住宅総合整備課, 公営住宅長寿命化計画策定指針 Q&A (平成 30 年 1 月), 別添 04 「長期的な管理の見通し」作成プログラム

岬町営住宅長寿命化計画

令和4（2022）年3月発行

編集・発行 岬町 都市整備部 建築課

〒599-0392

大阪府 泉南郡 岬町 深日 2000番地の1

連絡先 072-492-2736
