

第 2 次

京丹後市公営住宅等長寿命化計画

京丹後市

目次

1 計画の目的等.....	1
(1) 経過	
(2) 国・府の動き	
(3) 目的	
(4) 策定方針	
2 計画期間.....	1
3 公営住宅等の状況	
(1) 公営住宅等の概要.....	2
(2) 入居者の状況.....	4
(3) 募集状況.....	5
(4) 空家の状況.....	6
4 長寿命化に関する基本方針.....	7
5 計画の対象と事業手法の選定	
(1) 対象.....	7
(2) 団地別・住棟別状況.....	8
(3) 事業手法の選定手順.....	9
(4) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計.....	11
(5) 団地の社会的特性と改善の必要性に基づく事業手法の仮設定.....	14
(6) 実施時期の調整.....	15
(7) 事業の実施計画.....	16
6 点検の実施方針.....	18
7 計画修繕の実施方針.....	18
8 改善事業の実施方針.....	18
9 建替事業の実施方針.....	19
(1) 土地の有効活用	
(2) 実施時期	
(3) 建替戸数	
(4) 住宅の構造、間取り	
(5) 現入居者の移転先の確保	
10 用途廃止の実施方針.....	19
11 長寿命化のための事業実施予定一覧（様式 1 ～ 3）.....	20

1 計画の目的等

(1) 経過

本市の公営住宅は、高度経済成長期に建てられたものが多く、老朽化対策が喫緊の課題となっています。

本市では、平成 23 年 3 月に京丹後市公営住宅ストック総合活用計画及び京丹後市公営住宅等長寿命化計画を策定し、公営住宅等の適切な維持管理を行い、必要な住宅の供給に努めてきました。

(2) 国・府の動き

国では、平成 18 年 6 月に住生活基本法が制定され、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する「住生活基本計画（全国計画）」が定められました。

これに即して京都府では、平成 19 年 3 月に「京都府住生活基本計画」が策定されました。その後、社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえ、平成 28 年 3 月に「住生活基本計画（全国計画）」が変更され、これを受けて京都府では、平成 29 年 1 月に「京都府住生活基本計画」が新たに策定されました。

また、公営住宅においては予防保全的な管理や長寿命化に資する改善を進めるため、国において平成 21 年 3 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が策定されました。その後、将来推計人口、世帯総数等を踏まえた公営住宅の需要の見通しに基づく事業手法の選定を進めるため、平成 28 年 8 月に同指針が改定されました。

(3) 目的

人口・世帯減少社会のもと、老朽化し更新期を迎えた公営住宅について、効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応します。

(4) 策定方針

本市の公営住宅の現状や将来的な世帯数の推移等を踏まえ、国から示されている「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28 年 8 月）に基づき策定を行うこととします。

2 計画期間

計画期間は、平成 30 年度から平成 39 年度までの 10 年間とします。なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況を踏まえ、5 年ごとに見直しを行うこととします。

3 公営住宅等の状況

(1) 公営住宅等の概要

◆建物概要

本市は、公営住宅法に基づく「公営住宅」369戸、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく「特定公共賃貸住宅」4戸、計373戸を管理しています。

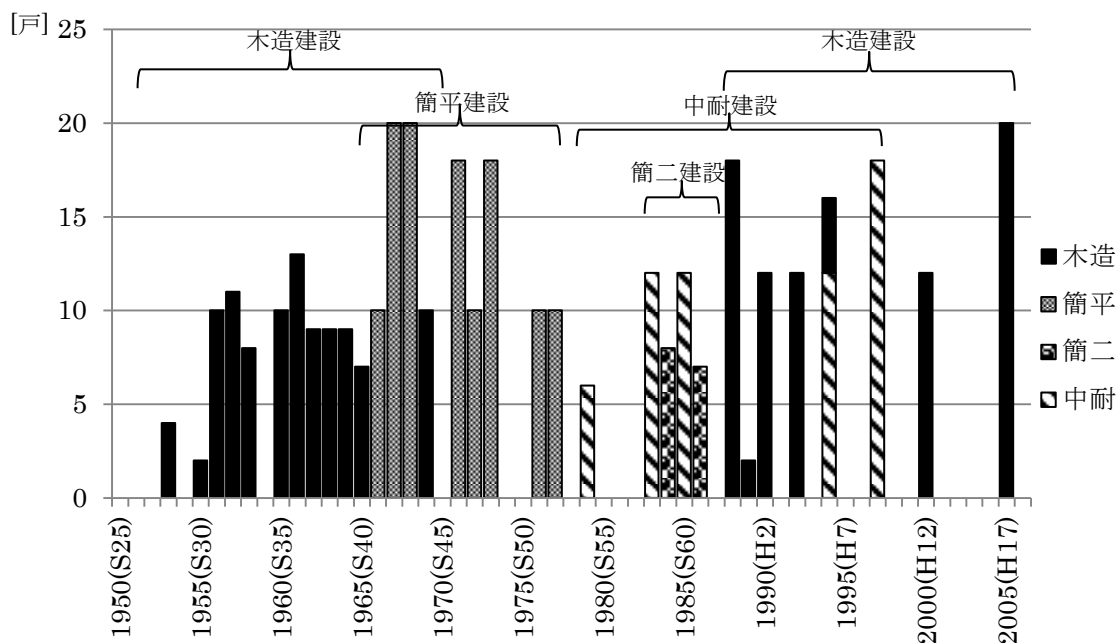
<公営住宅>

平成30年3月現在

地域	団地名	建設年度	棟数	戸数	構造		専用面積（㎡/戸）	型別	種類
峰山	赤坂	昭和42年	2	10	簡易耐火	平屋	32.06	公営2DK	旧2種
		昭和43年	2	10					
	谷替	昭和59年	2	8	簡易耐火	二階	65.72	公営3DK	旧1種
		昭和61年	2	7					
	荒山	平成4年	6	12	木	二階	72.93	公営3DK	旧1種
菅	平成6年	1	12	中層耐火	三階	76.95	公営3DK	旧1種	
大宮	余部	昭和28年	4	4	木	平屋	34.7	公営3L K	旧1種
		昭和32年	5	5			36.4		
		昭和38年	9	9			36.7		
		昭和44年	2	10			簡易耐火		
	延利	昭和32年	2	2	木	平屋	28.9	公営2L K	旧2種
	三坂	昭和32年	4	4	木	平屋	28.9	公営2L K	旧2種
	奥大野	昭和39年	4	4	木	平屋	36.4	公営3L K	旧1種
		昭和40年	2	2					
	松田	昭和39年	5	5	木	平屋	36.4	公営3L K	旧1種
		昭和40年	5	5					
	周枳	昭和41年	2	10	簡易耐火	平屋	36.4	公営2L K	旧1種
		昭和42年	2	10			36.7		
		昭和43年	2	10					
	三重	昭和46年	2	10	簡易耐火	平屋	36.7	公営2L K	旧1種
	山本	昭和47年	2	10	簡易耐火	平屋	36.7	公営2L K	旧1種
	宮向	昭和48年	2	10	簡易耐火	平屋	39.9	公営2L K	旧1種
	姫御前	昭和51年	2	10	簡易耐火	平屋	49.5	公営3L K	旧1種
		昭和52年	2	10			51.7		
	網野	小浜	昭和33年	4	4	木	平屋	35.12	公営2DK
2				4	28.92			旧2種	
松原		昭和35年	5	10	木	平屋	28.92	公営2DK	旧2種
		昭和36年	7	5			34.7		旧1種
				8			28.92		旧2種
御陵		昭和54年	1	6	中層耐火	三階	63.4	公営3LDK	買取り
福田		平成13年	4	8	木	二階	72.2	公営3DK	新法
松岡	平成17年	13	10	木	二階	54.22	公営2DK	新法	
			10			78.43	公営3DK		
丹後	目黒谷	昭和30年	1	2	木	平屋	28.05	公営1K	旧2種
	成願寺	昭和31年	1	1	木	平屋	28.05	公営2K	旧2種
	後ヶ浜	昭和31年	9	9	木	平屋	28.88	公営1K	旧2種
	長浜	昭和37年	6	9	木	平屋	30.92	公営2K	旧2種
	成願寺南	昭和63年	4	8	木	二階	75.36	公営2LDK	旧1種
		平成元年	1	2			74.93		
		平成2年	3	6			77.84		
弥栄	溝谷	昭和46年	2	8	簡易耐火	平屋	33.88	公営3K	旧2種
		昭和48年	2	8			36.63		
	堤	昭和58年	1	12	中層耐火	三階	70.76	公営3DK	旧2種
		昭和60年	1	12					
	芋野	昭和63年	5	10	木	二階	80.00	公営3DK	旧1種
		平成2年	3	6					
和田野	平成9年	1	18	中層耐火	三階	73.38	公営3DK	新法	
久美浜	西橋爪	平成6年	2	4	木	二階	73.70	公営LDK	旧2種
計			151	369					
<特定公共賃貸住宅>									
網野	福田	平成13年	2	4	木	二階	85.7	3LDK	
計			2	4					

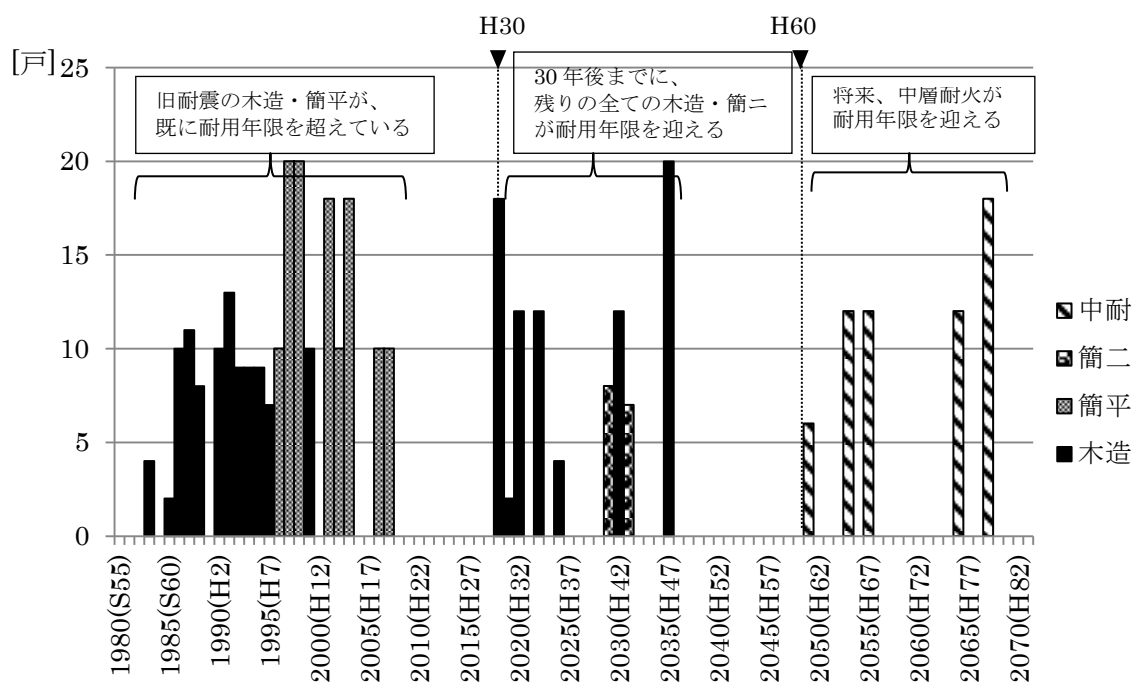
◆建設年度別構造別戸数

昭和 28~平成 17 年度に建設された木造が 172 戸、昭和 41~52 年度に建設された簡易耐火構造平屋が 126 戸、昭和 59~61 年度に建設された簡易耐火構造二階が 15 戸、昭和 54~平成 9 年度に建設された中層耐火構造が 60 戸あります。



◆耐用年限の経過状況

木造及び簡易耐火構造 313 戸のうち、218 戸が既に耐用年限※を超過しています。今後 30 年間で、残りの木造及び簡易耐火構造が耐用年数を迎えます。

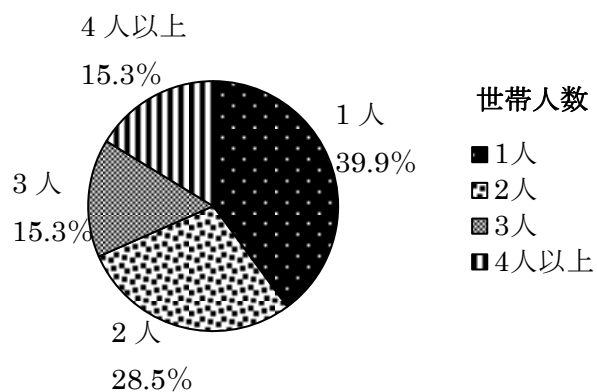


※「耐用年限」公営住宅法施行令第 12 条に規定する住宅の構造別の耐用年限
木造・簡易耐火構造平屋：30 年、簡易耐火構造二階：45 年、耐火構造：70 年

(2) 入居者の状況

◆世帯人数の状況

単身世帯が最も多く 39.9%を占め、次いで 2 人世帯が 28.5%を占めています。

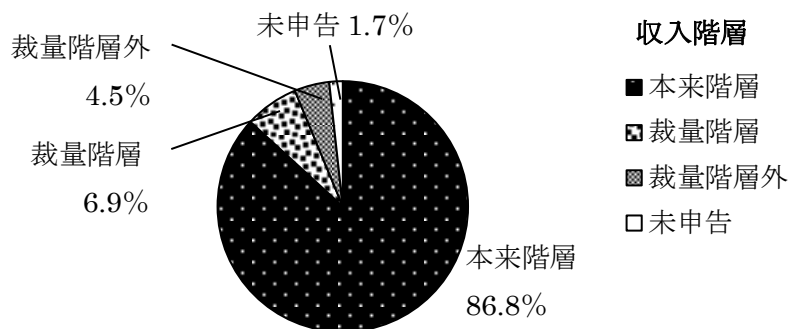


平成29年9月 現在

世帯人数	1人	2人	3人	4人以上	計
世帯数	115	82	44	47	288

◆収入状況

収入階層の状況は、本来階層※1 と裁量階層※2 の合計が 93.7%を占めています。一方、収入超過者（裁量階層外）は 4.5%となっています。



平成29年9月 現在

収入分位	本来階層	裁量階層	裁量階層外	未申告	計
世帯数	250	20	13	5	288

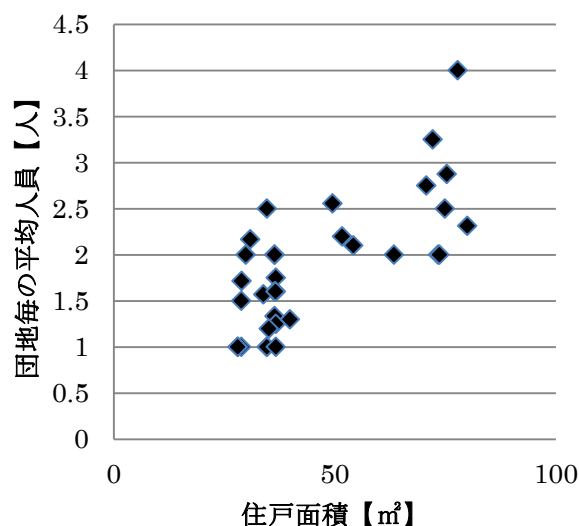
※1 本来階層…月収 15.8 万円以下（収入分位 25%）に該当する世帯

※2 裁量階層…月収 21.4 万円以下、かつ、高齢世帯、障害者世帯、子育て世帯など

◆居住面積の状況

住戸規模別の世帯人員は、住戸面積に比例する傾向にあります。

【平成 29 年 8 月現在】



(3) 募集状況

◆応募倍率

過去 5 年間の応募倍率は、平均で 3.0 倍です。申込世帯のうち、子育てが半数以上を占めています。

平成30年3月調査

年度	募集枠	申込世帯数					倍率
			子育て※	高齢単身※	その他高齢※	その他	
25	9	27	11 (41%)	-	3 (11%)	13 (48%)	3.0
26	11	28	15 (54%)	2 (7%)	-	11 (39%)	2.5
27	10	42	25 (60%)	7 (17%)	2 (5%)	8 (19%)	4.2
28	7	25	15 (60%)	5 (20%)	-	5 (20%)	3.6
29	7	13	7 (54%)	2 (15%)	-	4 (31%)	1.9
計	44	135	73 (54%)	16 (12%)	5 (4%)	41 (30%)	平均3.0

※子育て・・・18歳未満の子のいる世帯

※高齢単身・・・60歳以上の単身世帯

※その他高齢・・・60歳以上の2人世帯

(4) 空家の状況

◆空家率

公営住宅において、入居募集を行う団地の空家率は1%となっています。用途廃止団地として募集を停止している団地の空家率は47%となっています。

特定公共賃貸住宅の空家率は0%となっています。

<公営住宅>

平成30年3月現在

団地名	管理戸数	入居戸数	空家戸数	備考
谷替	15	15	0	
荒山	12	12	0	
菅	12	12	0	
三重	10	10	0	
山本	10	8	2	
宮向	10	10	0	
姫御前	20	19	1	
御陵	6	6	0	
福田	8	8	0	
松岡	20	20	0	
成願寺南	16	16	0	
堤	24	16	0	改修中 8戸
芋野	16	16	0	
和田野	18	18	0	
西橋爪	4	4	0	
計	201戸	190戸 (95%)	3戸 (1%)	
赤坂	20	12	8	募集停止
余部	28	12	16	募集停止
延利	2	0	2	募集停止
三坂	4	1	3	募集停止
奥大野	6	3	3	募集停止
松田	10	5	5	募集停止
周枳	30	11	19	募集停止
小浜	8	5	3	募集停止
松原	23	12	11	募集停止
目黒谷	2	1	1	募集停止
成願寺	1	1	0	募集停止
後ヶ浜	9	8	1	募集停止
長浜	9	6	3	募集停止
溝谷	16	12	4	募集停止
計	168戸	89戸 (53%)	79戸 (47%)	

<特定公共賃貸住宅>

団地名	管理戸数	入居戸数	空家戸数	備考
福田	4	4	0	
計	4戸	4戸 (100%)	0戸 (0%)	

4 長寿命化に関する基本方針

定期点検及び日常点検の実施によりストックの状況を適切に把握します。点検結果をデータベースに記録するとともに、着実かつ効率的・効果的な修繕等に役立て、適切な維持管理を行います。修繕内容をデータベースに記録し、点検記録と合わせて次回の点検に活用します。

予防保全や日常的な維持管理及び計画修繕を行った上で、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等、住宅性能を向上させる改善事業を実施し、住宅ストックの長寿命化とライフサイクルコストの縮減を目指します。

5 計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

計画の対象は、京丹後市営住宅条例に基づき管理する公営住宅、京丹後市特定公共賃貸住宅条例に基づき管理する特定公共賃貸住宅及び集会所等の共同施設とします。

(2) 団地別・住棟別状況

団地別・住棟別の基礎的項目、事業手法の選定に必要な項目及び維持管理の計画に必要な項目について、調査結果を以下に示します。

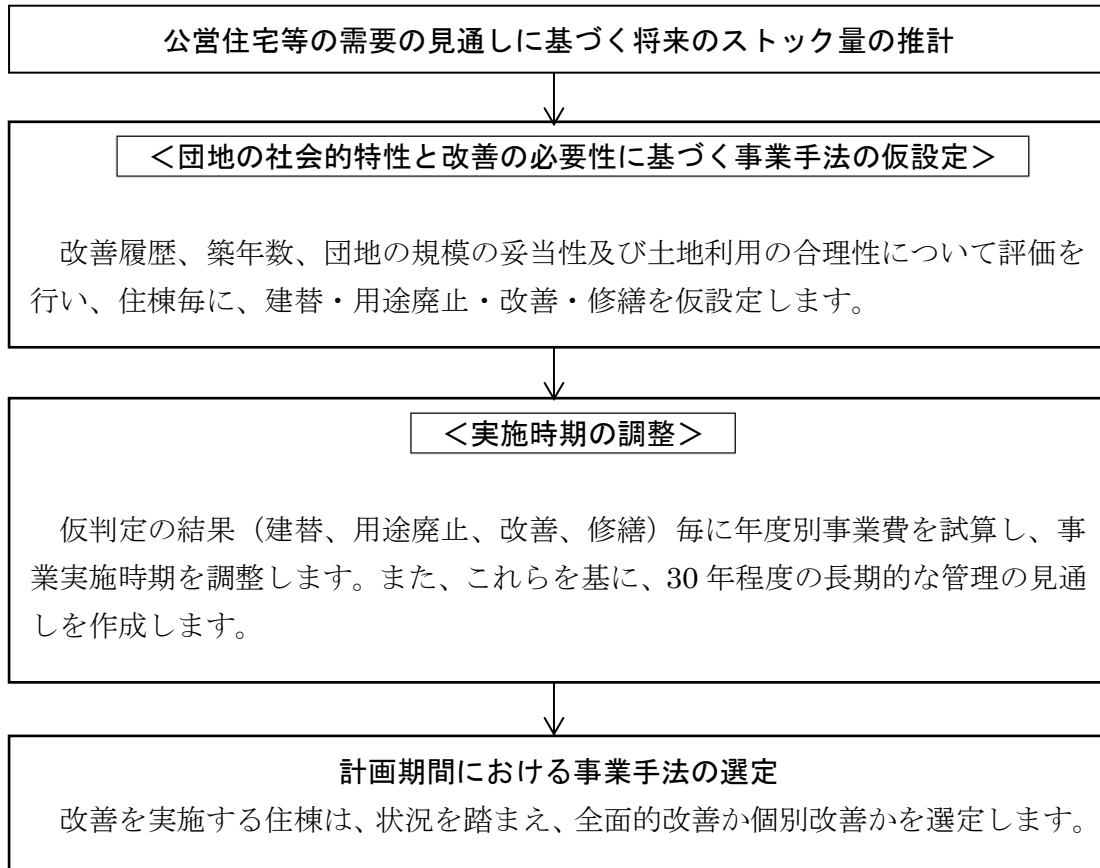
◆団地別・住棟状況一覧

地域	峰山				大宮														網野					丹後					弥栄					久美浜											
団地名	赤坂	谷替	荒山	菅	余部				延利	三坂	奥大野	松田	周枳		三重	山本	宮向	姫御前	小浜	松原	御陵	福田	松岡	目黒谷	成願寺	後ヶ浜	長浜	成願寺南			溝谷	堤		芋野	和田野	西橋爪									
戸数〔戸〕	10	15	12	12	28				2	4	6	10	30		10	10	10	20	8	23	6	12	20	2	1	9	9	16			16	24		16	18	4									
住棟番号	1、2 3、4	1、2 3、4	1～6	1	1～4	5～9	10～18	19、20	1、2	1～5	1～4	5、6	1～5	6～10	1、2	3、4	5、6	1、2	1、2	1、2	3、4	1	1～6	1～10	1、2	1	1～9	1～6	1～4	5	6～8	1、2	3、4	南	北	1～5	6～8	1	1～4						
築年数	50	49	33	31	25	23	64	60	54	48	60	60	53	52	53	52	51	50	49	46	45	44	41	40	59	57	56	38	16	12	62	61	61	55	29	28	27	46	44	34	32	29	27	20	23
敷地環境	敷地面積〔㎡〕	1,359	1,426	2,352	1,503	7,568				564	986	1,520	2,857	4,496		2,056	1,806	2,000	6,555	1,910	3,812	796	1,976	3,206	195	218	981	2,954	2,495			1,715	3,180		6,832	1678	1,202								
	所有形態	市有地	市有地	市有地	市有地	市有地				市有地	市有地	市有地	市有地	市有地	市有地	市有地	市有地	市有地	市有地	借地	借地	市有地	市有地	市有地	市有地	借地	市有地	市有地	市有地	市有地	市有地	借地	借地	借地	借地	借地	市有地								
	隣接地状況	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地				住宅地	住宅地	住宅地	住宅地	山林	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地						
	都市計画区域	区域内	区域内	区域内	区域内	区域内				-	-	-	区域内	区域内	-	-	-	区域内	区域内	区域内	区域内	区域内	区域内	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
法的諸規制等	防災関係	一部、土砂災害警戒区域 特別警戒区域	-	-	一部、土砂災害警戒区域	-				-	土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域	一部、土砂災害警戒区域	-	土砂災害警戒区域 特別警戒区域	土砂災害警戒区域 特別警戒区域	土砂災害警戒区域 特別警戒区域	一部、土砂災害警戒区域 特別警戒区域	-	一部、内水はん氾浸水実績	-	外水はん氾想定区域 内水はん氾想定区域	-	一部、土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域	-	土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域	外水はん氾想定区域	外水はん氾想定区域 内水はん氾想定区域	土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域	-	-	-	-								
	埋蔵文化財包蔵地	-	-	-	-	一部、古墳群				延利遺跡	-	正垣遺跡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
	下水道処理区域	区域内	区域内	区域内	区域内	-				-	区域内	-	区域内	区域内	-	-	-	区域内	-	-	-	区域内	-	区域内	-	区域内	区域内	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
周辺施設との距離〔km〕	バス停	0.7	0.7	1.0	0.2	0.2				0.2	0.2	0.7	0.2	0.7	0.2	0.2	0.3	0.2	0.2	0.4	0.6	0.3	1.1	0.1	0.2	0.1	0.1	0.5	0.1	0.2	0.2	0.5	0.3												
	購買施設	1.8	0.5	0.9	2.1	1.0				6.0	0.4	1.8	0.6	0.5	3.4	1.4	3.9	1.1	1.7	0.7	0.8	0.3	0.6	0.4	4.4	1.0	0.9	4.3	0.8	0.8	0.8	1.7	1.1	1.3											
	市民局	1.5	1.0	2.5	1.7	1.8				5.5	0.8	3.0	2.0	0.9	3.8	1.5	4.3	3.4	1.8	0.8	1.2	0.5	1.0	1.6	4.6	0.8	2.8	4.6	0.7	0.7	1.5	1.1	3.8												
	郵便局	0.8	1.4	3.2	1.6	1.3				0.1	0.7	3.0	0.7	1.1	3.7	1.5	4.2	3.2	1.9	0.9	1.3	0.4	0.9	0.5	0.4	1.1	0.8	0.5	0.8	0.8	0.8	1.7	1.1	1.5											
	小学校	0.6	1.5	0.3	0.2	0.7				8.2	2.3	0.9	0.9	0.6	3.0	1.5	2.0	2.4	1.0	0.8	0.2	0.8	1.3	0.4	0.8	1.0	0.9	0.8	0.8	2.2	0.7	0.2	0.5	3.2											
	病院	1.6	0.7	2.6	1.6	1.0				5.7	0.6	3.0	0.9	1.0	3.6	1.5	3.7	3.4	1.0	0.8	2.8	0.4	1.2	1.4	4.9	0.5	2.8	4.8	0.6	0.6	1.4	1.3	2.6												
	設備状況	二方向避難	○	○	○	○	○				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○							
浴室		×	○	○	○	○				×	×	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○									
洗面所		×	○	○	○	×				×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	○	×	×	○	○	○	○	○										
トイレ		汲取り	水洗	水洗	水洗	汲取り				汲取り	汲取り	汲取り	汲取り	汲取り	汲取り	汲取り	汲取り	汲取り	汲取り	汲取り	水洗	水洗	水洗	汲取り	汲取り	汲取り	汲取り	水洗	汲取り	水洗	水洗	水洗	水洗	水洗											
3点給湯		×	×	○	○	×				×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○											
駐車場		×	×	○	○	×				×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×											
集会所		×	×	×	×	×				×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×										
履歴	法定点検	-	-	-	消防設備 ○	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	浄化槽 消防設備 ○	-	浄化槽 ○	-	-	-	-	-	-	-	-	消防設備 ○	-	消防設備 ○	浄化槽 ○										
	任意点検	○	○	○	受水槽 ○	○				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	受水槽 ○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○								
	改善・大規模修繕	H21 屋根改修	-	H19 下水接続	H25 下水接続	-				-	-	-	-	-	H18 屋根改修	H21 屋根改修	H21 屋根改修	H21 屋根改修	-	-	H22 屋上防水改修 H24 給水ポンプ2号機取替 H27 外壁改修	H22 下水接続	-	-	H28 屋根改修	H26～28 屋根改修	H20 屋根改修	-	H21 屋根改修	H19 ソーラー解体 配管整理 H21 避難ハッチ改修		H28 外壁 屋上防水 水廻り 改善 駐車場 整備	H29 外壁 屋上防水 水廻り 改善 駐車場 整備	-	-	-									

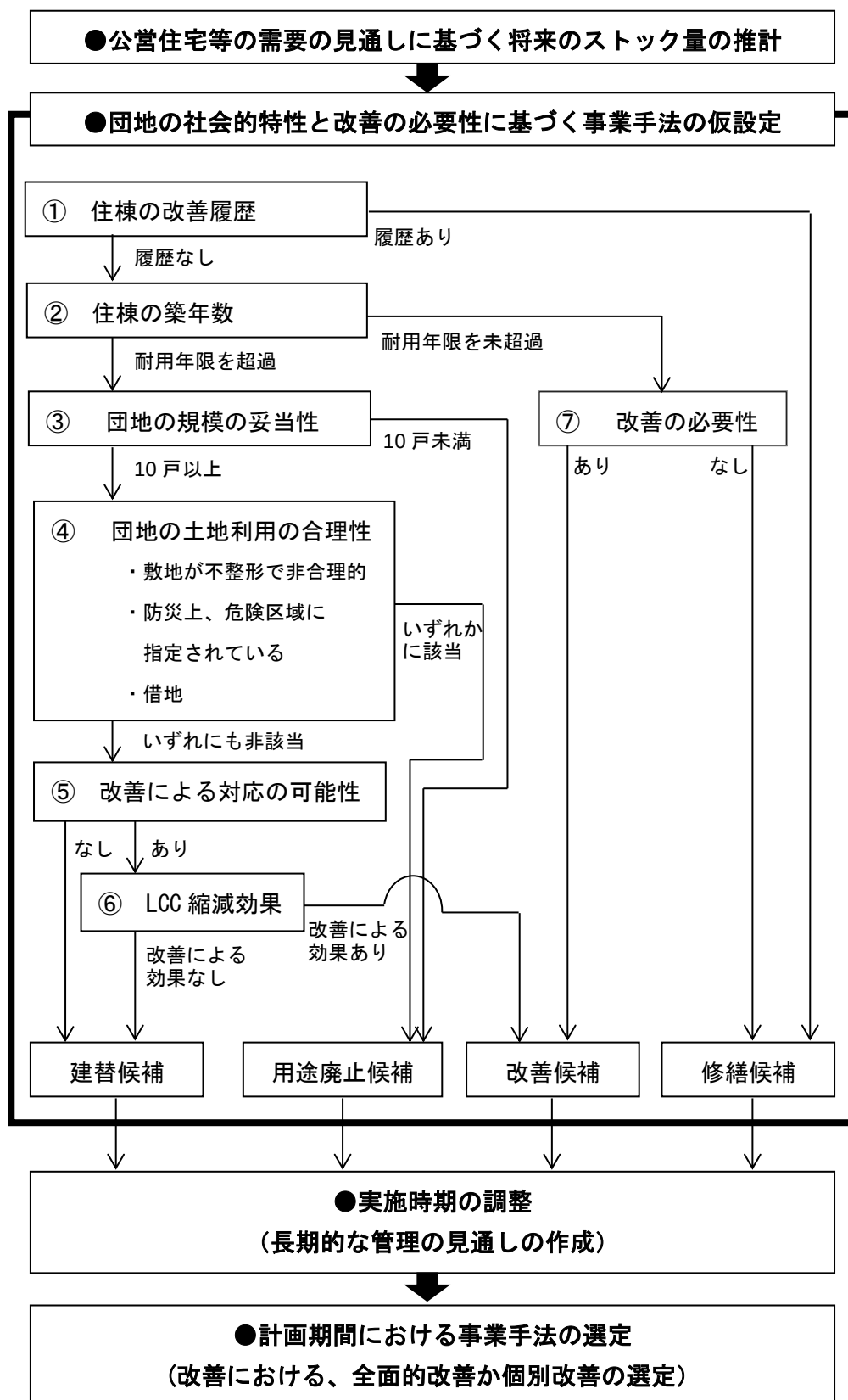
設備状況 ○・・・有り、×・・・無し

(3) 事業手法の選定手順

下記の手順により計画期間内の事業手法を選定します。



◆事業手法の選定フロー



(4) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

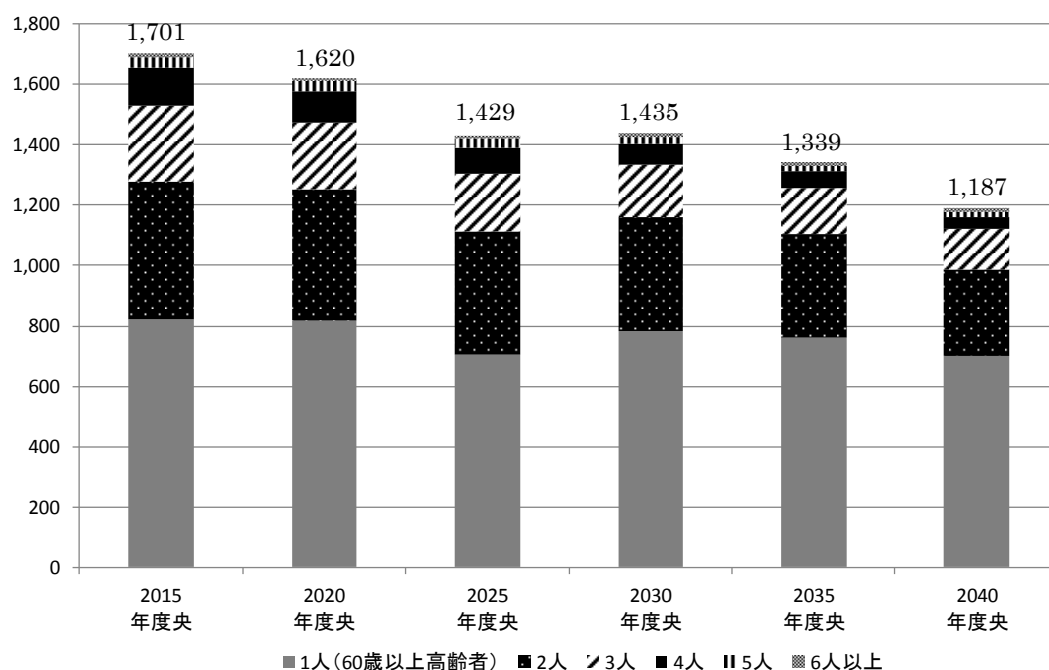
将来の著しい困窮年収未満の世帯数※を推計し、それらへの充足を検証します。

※著しい困窮年収未満の世帯数…公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯数

◆著しい困窮年収未満の世帯数の推計

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月）のストック推計プログラムを用いて、2040 年までの著しい困窮年収未満の世帯数を推計します。

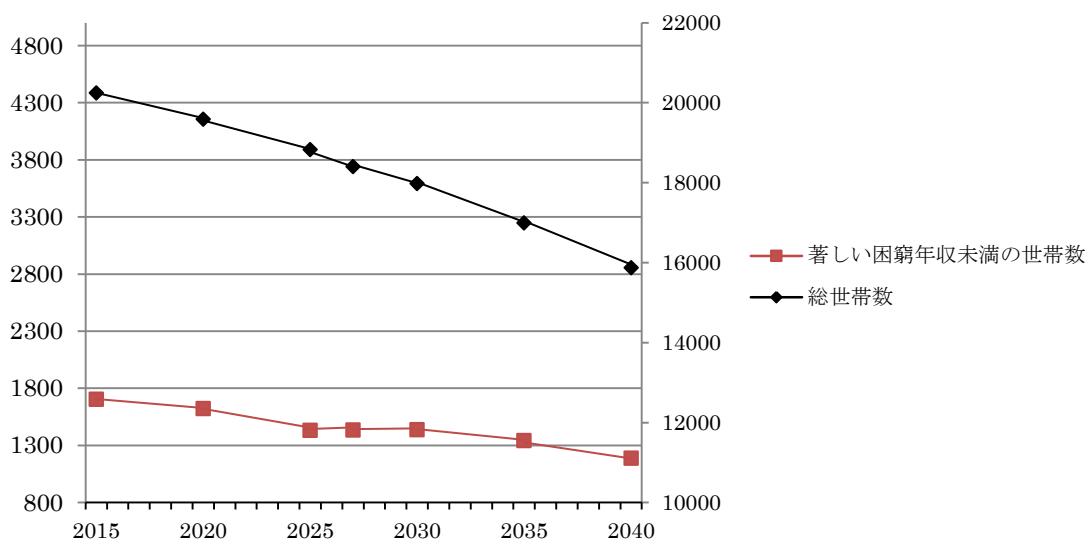
	2015 年度 央	2020 年度 央	2025 年度 央	2030 年度 央	2035 年度 央	2040 年度 央
1人(60歳以上高齢者)	818 (48.1%)	814 (50.3%)	701 (49.1%)	779 (54.3%)	760 (56.8%)	697 (58.7%)
2人	456 (26.8%)	436 (26.9%)	409 (28.7%)	378 (26.4%)	343 (25.6%)	289 (24.3%)
3人	253 (14.9%)	219 (13.5%)	192 (13.4%)	172 (12.0%)	152 (11.3%)	131 (11.0%)
4人	124 (7.3%)	105 (6.5%)	88 (6.1%)	71 (4.9%)	53 (4.0%)	43 (3.6%)
5人	38 (2.2%)	33 (2.0%)	27 (1.9%)	23 (1.6%)	20 (1.5%)	17 (1.4%)
6人以上	12 (0.7%)	12 (0.7%)	11 (0.8%)	11 (0.8%)	11 (0.8%)	10 (0.9%)
合計〔世帯数(構成割合)〕	1701 (100.0%)	1620 (100.0%)	1429 (100.0%)	1435 (100.0%)	1339 (100.0%)	1187 (100.0%)



◆総世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推移

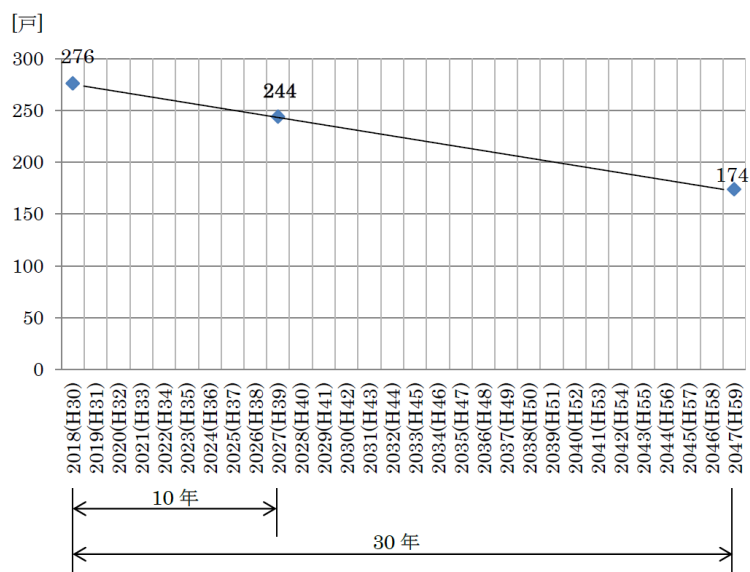
年度央	平成 27 (2015) 現状値	平成 32 (2020)	平成 37 (2025)	平成 39 (2027) ※計画年	平成 42 (2030)	平成 47 (2035)	平成 52 (2040)
総世帯数	20,240	19,582	18,823	18,400	17,977	16,991	15,870
著しい困窮年収 未満の世帯数	1,701	1,620	1,429	1432	1,435	1,339	1,187

※計画年は前後の補完値



◆計画期間の計画戸数

市営住宅の 30 年後（2047 年（平成 59 年））の必要供給量を 174 戸と推計し、
10 年後（2027 年（平成 39 年））の計画戸数は 244 戸としています。



※第 2 次京丹後市公営住宅ストック総合活用計画から抜粋

◆著しい困窮年収未満世帯への充足状況

著しい困窮年収未満の世帯数への住宅数は、将来（2040（H52）年度央）に渡り充足しています。

○著しい困窮年収未満の世帯数への対応総括表

			現状値	推計値					備考
年度央			2015	2020	2025	2030	2035	2040	
			H27	H32	H37	H42	H47	H52	
総世帯数			20,240	19,582	18,823	17,977	16,991	15,870	
著しい困窮年収未満の世帯数			1,701	1,620	1,429	1,435	1,339	1,187	
対応	公営住宅	市営	300	269	251	234	217	198	2,047年度の管理戸数を174戸とし、各年度の推計値を設定
		府営	330	(292)	253	(253)	(253)	(253)	
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅※1	680	650	620	590	560	530	総世帯数の減少と連動することを想定して、推計値を設定
	高齢者向け住宅	特別養護老人ホーム等	564	(564)	(564)	(564)	(564)	(564)	将来、増加が見込まれるが、現状値で設定
	合計[世帯数]		1,874	1,775	1,688	1,641	1,594	1,545	
	充足率 [%]		110	109	118	114	119	130	

※1 民間賃貸住宅は、平成25年住宅・土地統計調査の結果を現状値としています。

(5) 団地の社会的特性と改善の必要性に基づく事業手法の仮設定

◆事業手法の選定基準

① 住棟の改善履歴

改善は、事業実施後 10 年以上使用することを前提として実施しており、過去 10 年以内に改善の履歴があるかどうかを判断します。

② 住棟の築年数

既に耐用年限※を超えているかどうかを判断します。

※「耐用年限」

公営住宅法施行令第 12 条に規定する住宅の構造別の耐用年限

- ・木造、簡易耐火構造平屋：30 年
- ・簡易耐火構造二階：45 年
- ・耐火構造：70 年

③ 団地の規模の妥当性

コミュニティ形成に配慮して 10 戸以上の供給規模を標準とし、現入居戸数が 10 戸以上かどうかを判断します。

④ 団地の土地利用の合理性

公営住宅としての継続的な土地利用において、以下の項目に該当するかどうかを判断します。

- ・敷地が不整形等であることにより非合理的
- ・防災上、建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令に基づき災害の発生のおそれがあると認められる区域
- ・借地（敷地の一部が借地の場合も含む。）

⑤ 改善事業による対応の可能性

改善の余地があるかどうかを判断します。

⑥ ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

改善によるライフサイクルコストの縮減効果があるかどうかを判断します。

⑦ 改善の必要性

設計図書や点検結果により、居住性等改善の必要性を総合的に判断します。

- ・省エネルギー性
- ・バリアフリー性
- ・住戸内設備状況等

(6) 実施時期の調整

仮判定の結果（建替、用途廃止、改善、修繕）毎に年度別事業費を試算し、事業実施時期を調整します。また、これらを基に、30 年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

◆長期的な管理の見通し（30 年程度）

団地	戸数	構造	建設 年度	今後の活用計画			事業手法毎の戸当り費用※				実施年度別事業費																												総事業費					
				調整前	調整後		改善	建替	除却	整備 戸数	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	(2018年-2047年の30年間)（単位：千円）			
				ストック 類型	ストック 類型	続ストック 類型	費用	費用	費用		合計	改善	建替	除却																														
赤坂	10	簡耐長屋	1967	用途廃止	用途廃止		-	-	600												6,000																		6,000	0	0	6,000		
赤坂	10	簡耐長屋	1968	用途廃止	用途廃止		-	-	600												6,000																		6,000	0	0	6,000		
谷替	8	簡耐長屋	1984	改善	改善	修繕	5,300	-	-					42,400																										42,400	42,400	0	0	
谷替	7	簡耐長屋	1986	改善	改善	修繕	5,300	-	-					37,100																										37,100	37,100	0	0	
荒山	12	木造	1992	改善	改善	修繕	3,600	-	-									43,200																						43,200	43,200	0	0	
菅	12	中耐階段室	1994	改善	修繕	改善	11,340	-	-											136,080																				136,080	136,080	0	0	
余部	4	木造	1953	建替	建替	修繕	-	14,350	500	13					2,000	93,275	93,275																							188,550	0	186,550	2,000	
余部	5	木造	1957	建替	建替	修繕	-	-	500						2,500																									2,500	0	0	2,500	
余部	9	木造	1963	建替	建替	修繕	-	-	500						4,500																									4,500	0	0	4,500	
余部	10	簡耐長屋	1969	建替	建替	修繕	-	-	600						6,000																									6,000	0	0	6,000	
延利	2	木造	1957	用途廃止	用途廃止		-	-	500			1,000																												1,000	0	0	1,000	
三坂	4	木造	1957	用途廃止	用途廃止		-	-	500									2,000																						2,000	0	0	2,000	
奥大野	4	木造	1964	用途廃止	用途廃止		-	-	500						2,000																									2,000	0	0	2,000	
奥大野	2	木造	1965	用途廃止	用途廃止		-	-	500								1,000																							1,000	0	0	1,000	
松田	5	木造	1964	用途廃止	用途廃止		-	-	500								2,500																							2,500	0	0	2,500	
松田	5	木造	1965	用途廃止	用途廃止		-	-	500								2,500																							2,500	0	0	2,500	
周枳	10	簡耐長屋	1966	建替	建替	修繕	-	14,350	600	10				6,000	71,750	71,750																								149,500	0	143,500	6,000	
周枳	10	簡耐長屋	1967	建替	建替	修繕	-	-	600					6,000																										6,000	0	0	6,000	
周枳	10	簡耐長屋	1968	建替	建替	修繕	-	-	600					6,000																										6,000	0	0	6,000	
三重	10	簡耐長屋	1971	用途廃止	用途廃止		-	-	600																				6,000											6,000	0	0	6,000	
山本	10	簡耐長屋	1972	用途廃止	用途廃止		-	-	600																							6,000								6,000	0	0	6,000	
宮向	10	簡耐長屋	1973	用途廃止	用途廃止		-	-	600																									6,000							6,000	0	0	6,000
姫御前	10	簡耐長屋	1976	用途廃止	用途廃止		-	-	600																															6,000	0	0	6,000	
姫御前	10	簡耐長屋	1977	用途廃止	用途廃止		-	-	600																															6,000	0	0	6,000	
小浜	8	木造	1958	用途廃止	用途廃止		-	-	500								4,000																							4,000	0	0	4,000	
松原	10	木造	1960	用途廃止	用途廃止		-	-	500				5,000																											5,000	0	0	5,000	
松原	13	木造	1961	用途廃止	用途廃止		-	-	500								6,500																							6,500	0	0	6,500	
御陵	6	中耐階段室	1979	改善	改善	修繕	2,300	-	-		13,800																													13,800	13,800	0	0	
福田	12	木造	2000	修繕	修繕	改善	1,600	-	-															19,200																19,200	19,200	0	0	
松岡	20	木造	2005	修繕	修繕	改善	1,600	-	-																															32,000	32,000	0	0	
目黒谷	2	木造	1955	用途廃止	用途廃止		-	-	500							1,000																								1,000	0	0	1,000	
成願寺	1	木造	1956	用途廃止	用途廃止		-	-	500							500																								500	0	0	500	
後ヶ浜	9	木造	1956	用途廃止	用途廃止		-	-	500					4,500																										4,500	0	0	4,500	
長浜	9	木造	1962	用途廃止	用途廃止		-	-	500								4,500																							4,500	0	0	4,500	
成願寺南	8	木造	1988	改善	改善	修繕	4,400	-	-							35,200																								35,200	35,200	0	0	
成願寺南	2	木造	1989	改善	改善	修繕	4,400	-	-								8,800																							8,800	8,800	0	0	
成願寺南	6	木造	1990	改善	改善	修繕	4,400	-	-									26,400																							26,400	26,400	0	0
溝谷	8	簡耐長屋	1971	用途廃止	用途廃止		-	-	600																															4,800	0	0	4,800	
溝谷	8	簡耐長屋	1973	用途廃止	用途廃止		-	-	600																															4,800	0	0	4,800	
堤	12	中耐階段室	1983	修繕	修繕	修繕	-	-	-																															0	0	0	0	
堤	12	中耐階段室	1985	修繕	修繕	修繕	-	-	-										</																									

※事業手法の戸当り費用

建替事業費・・・直近で建替を行った団地の住宅建設費を参照(造成費、共用部の費用を除く)

改善事業費、除却費・・・過去の類似事業の事業費を基に設定

(7) 事業の実施計画

計画期間における事業手法を決定します。

◆事業手法の選定結果

選定内容と団地	事業手法
既に耐用年限を超過し、立地環境等社会的特性が比較的良好であり、改善による対応の可能性がない団地 余部団地、周枳団地	建替
- 既に耐用年限を超過し、団地の規模が 10 戸未満の団地 三坂団地、奥大野団地、松田団地、延利団地、 小浜団地、目黒谷団地、成願寺団地、後ヶ浜団地、長浜団地 - 既に耐用年限を超過し、土地利用の合理性から継続使用しない団地 赤坂団地、三重団地、山本団地、宮向団地、姫御前団地、 松原団地、溝谷団地	用途廃止
耐用年限を超過しておらず、優先的な個別改善が必要な団地 谷替団地、荒山団地、御陵団地、成願寺南団地、芋野団地	改善
- 過去 10 年以内に改善の履歴がある団地 堤団地 - 耐用年限を超過しておらず、改善の必要性はあるが、実施時期の調整により修繕とする団地 菅団地、和田野団地、西橋爪団地 - 耐用年限を超過しておらず、改善の必要性のない団地 福田団地、松岡団地	修繕

◆事業手法別戸数表

〈公営住宅〉

		現管理 戸数	入居 戸数	事業量（戸数）			計画 戸数
				1～5 年目	6～10 年目	合計	
事業 手法	建替 余部・周枳	58 戸	23 戸	58 戸	-	58 戸	23 戸
	用途廃止 赤坂・三坂・延利・ 奥大野・松田・三重・ 山本・宮向・姫御前・ 小浜・松原・目黒谷・ 成願寺・後ヶ浜・ 長浜・溝谷	160 戸	115 戸	45 戸	45 戸	90 戸	70 戸
	改善 谷替・荒山・御陵・ 成願寺南・芋野	65 戸	65 戸	37 戸	28 戸	65 戸	65 戸
	修繕 菅・福田・松岡・堤・ 和田野・西橋爪	86 戸	86 戸	86 戸		86 戸	86 戸
計		369 戸	289 戸				<u>244 戸</u>

※現管理戸数・・・平成 30 年 3 月末現在の政策空家を含めた戸数

〈特定公共賃貸住宅〉

		現管理 戸数	入居 戸数	事業量（戸数）			計画 戸数
				1～5 年目	6～10 年目	合計	
事業 手法	修繕 福田	4 戸	4 戸	4 戸		4 戸	4 戸
計		4 戸	4 戸				<u>4 戸</u>

6 点検の実施方針

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

また、予防保全的な観点から定期的な点検を行うことが重要であることから、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を、3年に一度実施します。

遊具や外構等については、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」に基づき、日常点検を年に一度実施します。

これらの点検結果をデータベースに記録し、修繕、維持管理の的確な実施や、次の点検に役立てることとします。

7 計画修繕の実施方針

建物の部位別の修繕周期に配慮しながら、事前調査や点検結果を基に計画修繕を実施します。工事の効率化や修繕費の低減を図るため、可能な限り改善事業に合わせで行います。

8 改善事業の実施方針

居住性、安全性、躯体の長寿命化等の必要性、効果を考慮した上で、以下の事項を組み合わせる適切な改善事業を実施します。

◆居住性向上

住戸規模及び間取りの改善や住戸内部及び共用部の設備の機能向上等を行い、居住性を向上させます。

（例）間取りの変更、電気容量の確保、給湯設備の設置、給水方式の検討、開口部や外壁の気密性・断熱性の確保、下水道供用区域内の住戸における水洗化、節水型トイレの設置、駐車場整備 等

◆福祉対応

高齢者等が安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外の段差解消や手摺設置を進めます。

（例）浴室や便所等の手摺の設置、便座（洋便器）の設置、コンセントの増設 等

◆安全性確保

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行います。

（例）屋外通路等の照明設備の照度確保 等

◆長寿命化

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、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います。

（例）躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上、内壁の断熱改修 等

9 建替事業の実施方針

(1) 土地の有効活用

立地条件や物理的状況、周辺の課題等を考慮し、開発密度や供給する住宅規模、余剰地の有効活用等について検討します。また、他団地との集約、再編等について検討します。

(2) 実施時期

現行の耐震基準を満たさないなど、安全性に課題のある団地については、優先して早期に実施します。

(3) 建替戸数

将来（30年程度の中長期）の必要供給量を見据え、適正な戸数を決定します。

(4) 住宅の構造、間取り

「京丹後市公共建築物等における木材の利用促進に関する基本方針」（H24.11.12策定）に基づき、可能な限り木造とします。また、近隣の景観に配慮した低層（1～2階建て）とすることで、住戸の内外で近隣の気配が感じられる住環境とします。様々な世帯構成やその変化に対応すべく、可変性のある間仕切りや複数の住戸タイプ（間取り）を整備します。

(5) 現入居者の移転先の確保

現入居者が、建替後も引き続き居住できるよう戸数を確保するとともに、他団地へ移転の希望等入居者の意向に配慮します。

10 用途廃止の実施方針

入居募集を停止するとともに、段階的に他団地への住替えを推進し、集約します。また、借地以外の戸建ての住戸について入居者への払下げの検討を行います。

11 長寿命化のための事業実施予定一覧（様式 1～3）

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式 2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式 3】共同施設に係る事業の実施予定一覧

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 京丹後市

住宅の区分： 特定公共 地価買 改良住宅 その他（ ）
 公営住宅 賃貸住宅 （公営供給）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39		
御陵団地	1	6	RC造	S54	-	H32	給水方式 水廻り(居 住性向上)											
芋野団地	1～5	10	木造	S63	-	H32	屋根、外壁 (長寿命)水 廻り、サッシ(居 住性向上)										1,099	
芋野団地	6～8	6	木造	H2	-	H32	屋根、外壁 (長寿命)水 廻り、サッシ(居 住性向上)										617	
谷替団地	1,2	8	PC造	S59	-	H32	屋根、外壁 (長寿命)水 廻り、サッシ(居 住性向上)										653	
谷替団地	3,4	7	PC造	S61	-	H32				屋根、外壁 (長寿命)水 廻り、サッシ(居 住性向上)							585	
成願寺南団地	A～D	8	木造	S63	-	H32							外壁、水廻 り、サッシ (長寿命)				1,317	
成願寺南団地	E	2	木造	H1	-	H32								外壁、水廻 り、サッシ (長寿命)			310	
成願寺南団地	F～H	6	木造	H2	-	H32									外壁、水廻 り、サッシ (長寿命)		923	
荒山団地	1～6	12	木造	H4	-	H32										水廻り、 サッシ(居 住性向上)		

※LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載

【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： 京丹後市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
周枳団地	1, 2	10	簡平	S41	-	H32	H31～34	2093	
周枳団地	3, 4	10	簡平	S42	-	H32	H31～34	2119	
周枳団地	5, 6	10	簡平	S43	-	H32	H31～34	2145	
余部団地	1～18	18	木造	S28、32、38	-	H32	H31～35	3636	
余部団地	A, B	10	簡平	S44	-	H32	H31～35	2128	

