

第4章 長寿命化を図るべき公営住宅等の検討

4-1 計画の対象

福知山市が供給する公営住宅等は、公営住宅 1,042 (64) 戸、地域住宅 26 戸、改良住宅 21 戸であり、公営住宅等を効率的に管理する上で、これら全ての団地を計画の対象と位置付けます。

4-2 事業手法選定の基本的な考え方

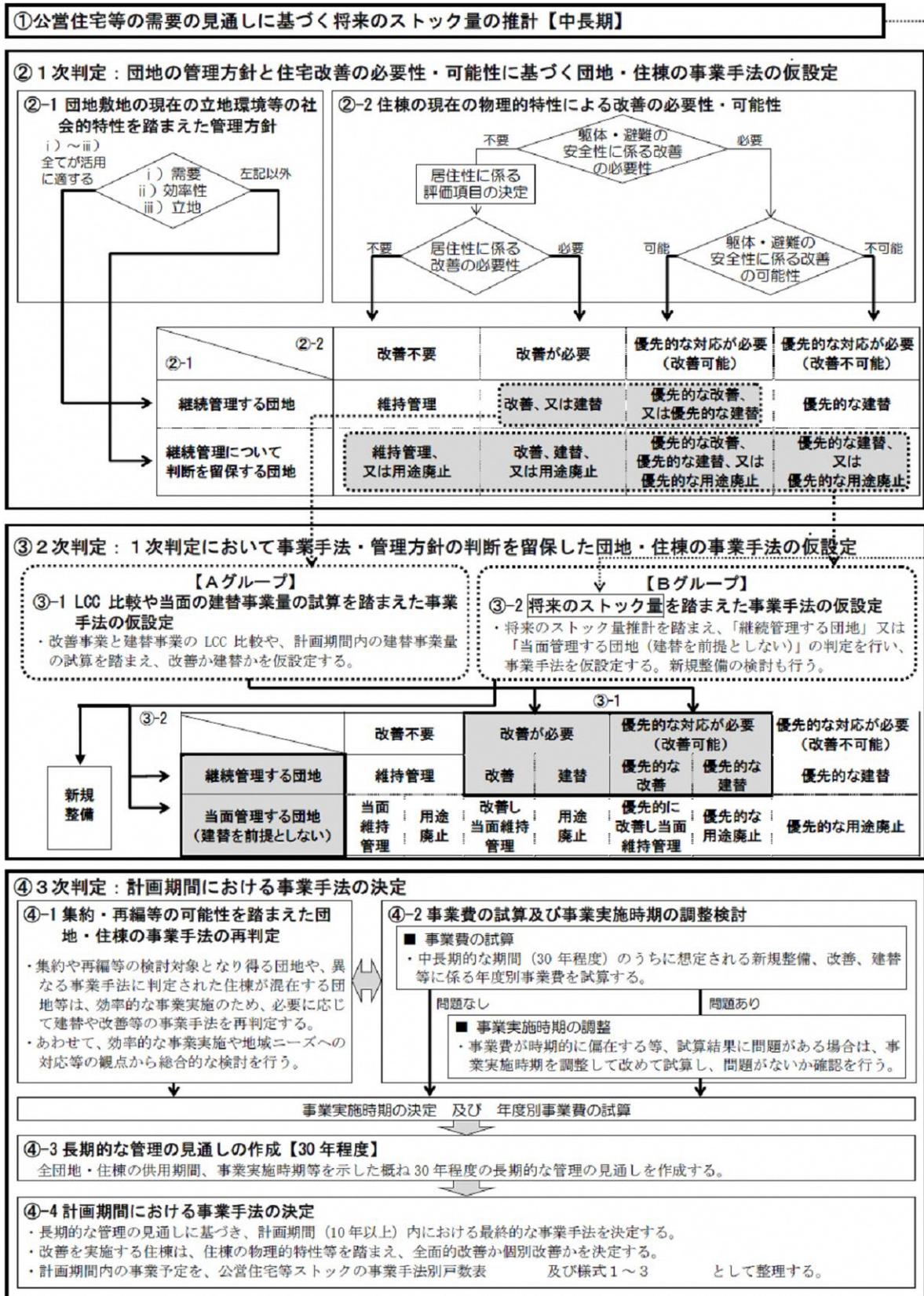
4-2-1 ストックの事業手法

以下の事業手法の中から、各団地・住棟の実情に応じて最も適切なものを選定します。

| | 内容 | | | |
|-------|--|--|---|---|
| 建替 | 市営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに市営住宅を建設するもの。(用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設するいわゆる非現地建替を含む。) | | | |
| 用途廃止 | 市営住宅としての用途を廃止するもの | | | |
| 全面的改善 | <p>全面的改善事業は、少なくとも次に掲げる改善を行うものとする。(概ね 10 年以内の期間で、段階的に実施されるものを含む。)</p> <p>一 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの</p> <p>二 共用部分改善で福祉対応型(3階以上の住棟でエレベーターの設置されていないものにあつては、エレベーターの設置を含む。ただし、団地単位で全面的改善事業を行う場合で、その一部の住棟について敷地条件、建築規制その他のやむを得ない理由により設置が困難であると認められる場合はこの限りではない。)及び安全性確保型(最適改善手法評価により安全性が確保されていると認められている場合を除く。)を行うもの</p> <p>三 屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの</p> | | | |
| 個別改善 | 市営住宅の質を向上させるために行う次の改善 | | | |
| | | 住戸改善 | 共用部分改善 | 屋外・外構改善 |
| | 居住性向上 | <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 外壁等の断熱 等 | <ul style="list-style-type: none"> 給水方式の変更 断熱化対応 共視聴アンテナ設備設置 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・増築 児童遊園の整備 等 |
| | 福祉対応 | <ul style="list-style-type: none"> 住戸内部の段差解消 浴室、便所等への手摺設置 浴槽、便器の高齢者対応 高齢者対応建具の設置 等 | <ul style="list-style-type: none"> 廊下、階段の手摺設置 中層 EV の設置・機能向上 段差の解消 視聴覚障害者対策 等 | <ul style="list-style-type: none"> 屋外階段の手摺設置 屋外通路等の幅員確保 スロープの設置 電線の地中化 等 |
| | 安全性確保 | <ul style="list-style-type: none"> 台所壁の不燃化 避難経路の確保 住宅用防災警報器の設置 アスベストの除去 等 | <ul style="list-style-type: none"> 耐震改修 外壁落下防止改修 防火区画 避難設備の設置 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、照明設備等の整備 屋外設備の耐震性向上 等 |
| | 長寿命化 | <ul style="list-style-type: none"> 浴室の防水性向上 内壁の断熱性、耐久性向上 配管の耐久性向上 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 |
| | 脱炭素社会対応 | <ul style="list-style-type: none"> 高効率給湯器への更新 等 | <ul style="list-style-type: none"> 高効率照明器具への更新 等 | <ul style="list-style-type: none"> 高効率照明器具への更新 等 |
| | 子育て世帯支援 | <ul style="list-style-type: none"> 住戸内部の段差解消 間取りの改修 等 | <ul style="list-style-type: none"> シェアハウス化 交流スペース設置改修 等 | <ul style="list-style-type: none"> 子育て支援施設の併設 等 |
| 維持管理 | 市営住宅の性能を維持するための維持保守点検、経常修繕、計画修繕等 | | | |

4-2-2 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、以下に示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局）」の選定フローを参考にします。



4-3 事業手法の選定

4-3-1 1次判定

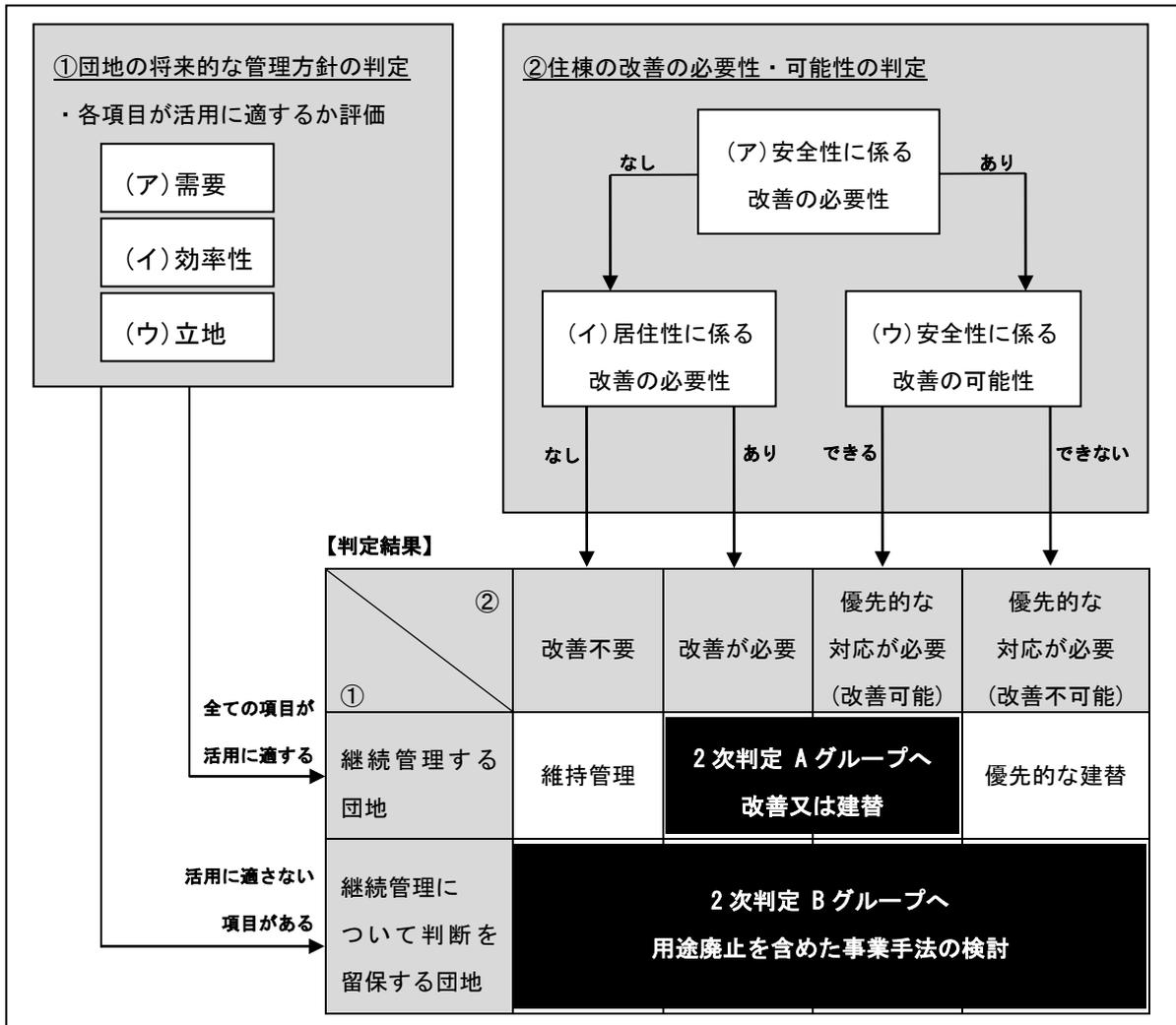
(1) 事業手法の選定基準

- ・ 1次判定では、団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。
- ・ 事業手法の判定ができなかった住棟は、引き続き、2次判定を行います。

■ 評価の考え方

| 事業手法 | 評価の考え方 |
|------|---|
| 建替 | ・ 計画期間内に耐用年数を経過するストックのうち、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、当該期間中は維持管理の対象とする。) |
| 用途廃止 | ・ 計画期間内に耐用年数を経過するストックのうち、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。 |
| 維持管理 | ・ 計画期間内に最初の計画修繕を実施しない住棟。 ・ 改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない住棟。 |
| 改善 | ・ 改善事業の実施を必要とする住棟。 |

■ 1次判定の概念図



■標準管理期間

- ・それぞれの標準管理期間は、下表に示す通りとします。

| 手法 | 標準管理期間 |
|----------|------------|
| 建替（耐火構造） | 70年以上 |
| 全面的改善 | 改善後概ね30年以上 |
| 個別改善 | 改善後概ね10年以上 |

(2) 事業手法の選定

① 団地の将来的な管理方針の判定

(ア) 需要の評価

応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、継続管理に適すると評価します。

【凡例：◎応募倍率が高く空家が少ない、○応募倍率は低い空家が少ない、×応募倍率が低く空家も多いまたは募集停止中】

| 団地名 | 猪崎 | 秋津が丘 | 向野 | 中村 | つつじが丘 | 南天田 | 旭が丘 | 夕陽が丘 |
|----------------|-----------------|-------|-----------------|-----------------|-----------------|------|-------|-------|
| 種別 | 公営 | 公営 | 公営 | 公営 | 公営 | 公営 | 公営 | 公営 |
| 経過年数 (R5時点) | 68年 (耐用年数超過) | 23年 | 62年 (耐用年数超過) | 59年 (耐用年数超過) | 56年 (耐用年数超過) | 12年 | 41年 | 38年 |
| 応募倍率* | 募集停止中 | 4.5倍 | 募集停止中 | 募集停止中 | 募集停止中 | 7.3倍 | 4.0倍 | 1.6倍 |
| 空家率 | 73.3% | 18.2% | 52.6% | 100.0% | 46.6% | 4.7% | 13.9% | 20.0% |
| 需要の評価 | × | ◎ | × | × | × | ◎ | ◎ | ○ |

| 団地名 | 矢見所(簡平) | 矢見所(中耐) | 岡ノ三 | 宮ノ下 | 堀口 | 日吉ヶ丘 | 東堀 | 南佳屋野 |
|----------------|-----------------|---------|-------|-------|-------|-----------------|-------|-------|
| 種別 | 公営 | 公営 | 公営 | 公営 | 公営 | 公営 | 公営 | 公営 |
| 経過年数 (R5時点) | 68年 (耐用年数超過) | 53年 | 39年 | 34年 | 28年 | 54年 (耐用年数超過) | 49年 | 49年 |
| 応募倍率* | 募集停止中 | 7.0倍 | 2.5倍 | 3.0倍 | 6.1倍 | 募集停止中 | 5.5倍 | 5.0倍 |
| 空家率 | 25.0% | 21.4% | 23.7% | 62.5% | 25.0% | 51.7% | 43.8% | 25.0% |
| 需要の評価 | × | ◎ | ◎ | × | ◎ | × | × | ◎ |

| 団地名 | 南岡 | 西佳屋野 | 広峯 | 三和上川合 | 三和菟原下 | 菟原中 | 門垣 | 高内 |
|----------------|-------|-------|-------|-----------------|-----------------|-------|-----------------|-----------------|
| 種別 | 公営 | 公営 | 公営 | 公営 | 公営 | 公営 | 公営 | 公営 |
| 経過年数 (R5時点) | 45年 | 44年 | 34年 | 58年 (耐用年数超過) | 58年 (耐用年数超過) | 42年 | 55年 (耐用年数超過) | 46年 (耐用年数超過) |
| 応募倍率* | 0.6倍 | 1.0倍 | 6.6倍 | 募集停止中 | 募集停止中 | 募集なし | 募集停止中 | 募集停止中 |
| 空家率 | 27.3% | 16.7% | 12.1% | 100.0% | 0.0% | 33.3% | 100.0% | 80.0% |
| 需要の評価 | × | ○ | ◎ | × | × | × | × | × |

| 団地名 | 向 | 仲町 | 日吉東 | 芦洲大平 | 菟原住宅 | 二俣住宅 | 向改良 | 中田 |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------|-------|-------|-------|-------|
| 種別 | 公営 | 公営 | 公営 | 地域住宅 | 地域住宅 | 地域住宅 | 公営・改良 | 公営・改良 |
| 経過年数 (R5時点) | 39年 (耐用年数超過) | 34年 (耐用年数超過) | 55年 (耐用年数超過) | 27年 | 18年 | 24年 | 50年 | 37年 |
| 応募倍率* | 0.8倍 | 募集なし | 募集停止中 | 募集なし | 募集なし | 募集なし | 2.0倍 | 募集なし |
| 空家率 | 50.0% | 50.0% | 80.0% | 0.0% | 60.0% | 66.7% | 33.3% | 25.0% |
| 需要の評価 | × | × | × | ○ | × | × | × | ○ |

* 過去8年間(H27～R4)の平均応募倍率

※ : 解体、府営統合された団地を示します。

※ここでは、応募倍率が2.5倍以上の場合「応募倍率が高い」、空家率が25%以下の場合「空家が少ない」と評価します。

(イ) 効率性（高度利用）の評価

敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価します。団地の敷地現状と係る法規制により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

【凡例：◎高度利用の可能性が高い、○高度利用の可能性がある、△高度利用の可能性はやや低い、×高度利用不可】

| 評価項目 | 猪崎 | 秋津が丘 | 向野 | 中村 | つつじが丘 | 南天田 | 旭が丘 | 夕陽が丘 | |
|---------------|------|---------------|----------|-------------|----------|----------------|-------------|----------|----------|
| 敷地 | 規模 | 4,438㎡ | 13,657㎡ | 17,248㎡ | 4,895㎡ | 17,510㎡ | 16,666㎡ | 5,534㎡ | 11,158㎡ |
| | 形状 | 敷地分散 高低差あり | 整形 平坦 | 整形 高低差あり | 整形 平坦 | 整形 平坦 | 整形 高低差あり | 整形 平坦 | 整形 平坦 |
| 法規制 | 用途地域 | 第1・2種住居 | 第1種住居 | 第1種低層 | 第1種中高層 | 第1種低層 第1種住居 | 第1種住居 | 第1種住居 | 第1種住居 |
| | 容積率 | 200% | 200% | 80% | 200% | 200% | 200% | 200% | 200% |
| 高度利用 可能性評価 | ○ | ◎ | △ | ◎ | △ | ○ | ◎ | ◎ | |

| 評価項目 | 矢見所 | 岡ノ三 | 宮ノ下 | 堀口 | 日吉ヶ丘 | 東堀 | 南佳屋野 | 南岡 | |
|---------------|------|--------|---------------|----------|----------|----------|------------|---------------|--------|
| 敷地 | 規模 | 9,777㎡ | 6,829㎡ | 1,455㎡ | 3,848㎡ | 7,509㎡ | 3,017㎡ | 15,179㎡ | 1,903㎡ |
| | 形状 | 不整形、平坦 | 敷地分散 整形、平坦 | 整形 平坦 | 整形 平坦 | 整形 平坦 | 敷地分散 平坦 | 敷地分散 高低差あり | 整形 |
| 法規制 | 用途地域 | 第1種住居 | 第1種住居 | 準工業 | 第1種住居 | 市街化調整 | 準工業 | 第1種中高層 | 第1種住居 |
| | 容積率 | 200% | 200% | 200% | 200% | — | 200% | 200% | 200% |
| 高度利用 可能性評価 | ○ | △ | × | ◎ | △ | × | ○ | △ | |

| 評価項目 | 西佳屋野 | 広峯 | 三和上川合 | 三和菟原下 | 菟原中 | 門垣 | 高内 | 向 | |
|---------------|------|-------------|----------|----------|----------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| 敷地 | 規模 | 2,681㎡ | 8,712㎡ | 145㎡ | 244㎡ | 611㎡ | 607㎡ | 643㎡ | 4,564㎡ |
| | 形状 | 整形 高低差あり | 整形 平坦 | 整形 平坦 | 整形 平坦 | 整形 高低差あり | 整形 高低差あり | 整形 高低差あり | 不整形 高低差あり |
| 法規制 | 用途地域 | 第1種住居 | 第1種中高層 | 都市計画区域外 | 都市計画区域外 | 都市計画区域外 | 都市計画区域外 | 都市計画区域外 | 都市計画区域外 |
| | 容積率 | 200% | 200% | — | — | — | — | — | — |
| 高度利用 可能性評価 | ○ | ◎ | × | × | × | × | × | △ | |

| 評価項目 | 仲町 | 日吉東 | 芦刈大平 | 菟原住宅 | 二俣住宅 | 向改良 | 中田 | |
|---------------|------|----------------|----------------|----------|---------|----------------|----------|----------|
| 敷地 | 規模 | 421㎡ | 1,071㎡ | 3,500㎡ | 1,661㎡ | 1,744㎡ | 3,781㎡ | 4,412㎡ |
| | 形状 | 整形 平坦 | 整形 平坦 | 整形 平坦 | 整形 | 整形 高低差あり | 整形 平坦 | 整形 平坦 |
| 法規制 | 用途地域 | 都市計画区域 (大江) | 都市計画区域 (大江) | 都市計画区域外 | 都市計画区域外 | 都市計画区域 (大江) | 都市計画区域外 | 都市計画区域外 |
| | 容積率 | 200% | 200% | — | — | 200% | — | — |
| 高度利用 可能性評価 | × | × | ○ | △ | △ | ○ | ○ | |

※  : 解体、府営統合された団地を示します。

(ウ) 立地の評価

団地の立地条件を、地域バランスを確保しているか、災害危険区域の指定を受けていないか、公共交通機関や教育施設等に近接しているかの3点で評価します。

また、団地が災害危険区域内にある場合は、継続的に管理する上で適地としては扱いません。

【凡例：◎継続管理に適する、○継続管理にやや適する△継続管理にはやや適さない、×継続管理に適さない】

| 評価項目 | 猪崎 | 秋津が丘 | 向野 | 中村 | つつじが丘 | 南天田 | 旭が丘 | 夕陽が丘 | |
|-------------|---------------|--------|---------------|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 地区(中学校区9区分) | 桃映 | 日新 | 南陵 | 桃映 | 南陵 | 南陵 | 南陵 | 南陵 | |
| 災害危険区域の指定 | 土砂災害警戒区域(急傾斜) | — | 土砂災害警戒区域(急傾斜) | 浸水想定区域(0.0~3.0m) | — | — | — | — | |
| 距離 | 鉄道駅 | 2,500m | 2,200m | 1,800m | 2,600m | 1,100m | 1,200m | 1,100m | 1,400m |
| | バス停 | 550m | 450m | 0m | 260m | 100m | 130m | 100m | 160m |
| | 小学校 | 2,600m | 240m | 2,300m | 1,700m | 1,600m | 1,400m | 1,600m | 1,900m |
| | 中学校 | 2,800m | 2,600m | 2,300m | 2,800m | 1,100m | 950m | 1,100m | 1,400m |
| 立地の評価 | × | ○ | × | × | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | |

| 評価項目 | 矢見所 | 岡ノ三 | 宮ノ下 | 堀口 | 日吉ヶ丘 | 東堀 | 南佳屋野 | 南岡 | |
|-------------|-----|-------------------|------------------|-------------------|--------|-------------------|--------|--------|--------|
| 地区(中学校区9区分) | 南陵 | 桃映 | 桃映 | 桃映 | 桃映 | 桃映 | 日新 | 南陵 | |
| 災害危険区域の指定 | — | 浸水想定区域(5.0~10.0m) | 浸水想定区域(3.0~5.0m) | 浸水想定区域(5.0~10.0m) | — | 浸水想定区域(5.0~10.0m) | — | — | |
| 距離 | 鉄道駅 | 1,200m | 1,300m | 1,500m | 1,400m | 3,400m | 2,000m | 2,700m | 900m |
| | バス停 | 50m | 100m | 220m | 210m | 0m | 220m | 400m | 160m |
| | 小学校 | 1,800m | 1,200m | 650m | 1,000m | 1,500m | 600m | 550m | 1,200m |
| | 中学校 | 1,800m | 800m | 450m | 900m | 1,900m | 1,100m | 1,000m | 600m |
| 立地の評価 | ◎ | × | × | × | ○ | × | ◎ | ◎ | |

| 評価項目 | 西佳屋野 | 広峯 | 三和上川合 | 三和菟原下 | 菟原中 | 門垣 | 高内 | 向 | |
|-------------|------|--------|--------|--------|---------------|---------------|---------------|--------------------|--------|
| 地区(中学校区9区分) | 日新 | 南陵 | 三和 | 三和 | 三和 | 夜久野 | 夜久野 | 夜久野 | |
| 災害危険区域の指定 | — | — | — | — | 土砂災害警戒区域(土石流) | 土砂災害警戒区域(土石流) | 土砂災害警戒区域(土石流) | 土砂災害警戒区域(土石流, 急傾斜) | |
| 距離 | 鉄道駅 | 2,800m | 900m | 9,200m | 15,300m | 15,800m | 2,500m | 3,400m | 900m |
| | バス停 | 350m | 450m | 0m | 140m | 0m | 750m | 500m | 900m |
| | 小学校 | 650m | 1,500m | 6,400m | 1,700m | 100m | 4,800m | 0m | 3,900m |
| | 中学校 | 1,200m | 1,100m | 6,400m | 3,100m | 3,500m | 4,800m | 0m | 3,900m |
| 立地の評価 | ◎ | ◎ | × | △ | × | × | × | × | |

| 評価項目 | 仲町 | 日吉東 | 芦刈大平 | 菟原住宅 | 二俣住宅 | 向改良 | 中田 | |
|-------------|-----|--------|--------|--------|---------|---------------|--------------------|--------|
| 地区(中学校区9区分) | 大江 | 大江 | 三和 | 三和 | 大江 | 夜久野 | 夜久野 | |
| 災害危険区域の指定 | — | — | — | — | — | 土砂災害警戒区域(土石流) | 土砂災害警戒区域(土石流, 急傾斜) | |
| 距離 | 鉄道駅 | 600m | 1,000m | 9,900m | 16,500m | 1,200m | 550m | 2,200m |
| | バス停 | 350m | 400m | 230m | 950m | 200m | 550m | 250m |
| | 小学校 | 150m | 400m | 2,900m | 950m | 200m | 4,000m | 4,600m |
| | 中学校 | 1,800m | 1,800m | 2,600m | 4,300m | 3,300m | 4,000m | 4,600m |
| 立地の評価 | ◎ | ◎ | △ | △ | △ | × | × | |

※  : 解体、府営統合された団地を示します。

[災害危険区域について]

| | |
|---------------|--|
| 土砂災害警戒区域(急傾斜) | 急傾斜地では、地中にしみ込んだ雨水で土砂が柔らかくなり、斜面から突然崩れ落ちることがあります。その土砂が、到達するおそれのある区域のことで。 |
| 土砂災害警戒区域(土石流) | 谷や斜面に溜まっている土・石・砂・流木等は、大雨による水とともに一気に土石流となって流れ出すことがあります。その土石流が、到達するおそれのある区域のことで。 |
| 浸水想定区域 | 想定し得る最大規模の降雨(概ね1,000年に1回程度の発生)に伴う洪水が発生した場合に、浸水が想定される区域のことで。想定される浸水深がカッコ書きで示されています。 |

■ 1次判定 ①団地の将来的な管理方針 の評価のまとめ

【凡例：◎、○継続管理に適する、△継続管理にはやや適さない、×継続管理に適さない】

| | | | | | | | | | | | |
|---------------|-----|------|------|----|-------|------|------|------|-------------|-------------|-----|
| 評価項目 | 猪崎 | 秋津が丘 | 向野 | 中村 | つつじが丘 | 南天田 | 旭が丘 | 夕陽が丘 | 矢見所 (簡平) | 矢見所 (中耐) | 岡ノ三 |
| 需要の評価 | × | ◎ | × | × | × | ◎ | ◎ | ○ | × | ◎ | ◎ |
| 高度利用 可能性評価 | ○ | ◎ | △ | ◎ | △ | ○ | ◎ | ◎ | ○ | ○ | △ |
| 立地の評価 | × | ○ | × | × | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | × |
| 評価項目 | 宮ノ下 | 堀口 | 日吉ヶ丘 | 東堀 | 南佳屋野 | 南岡 | 西佳屋野 | 広峯 | 三和上川合 | 三和菟原下 | 菟原中 |
| 需要の評価 | × | ◎ | × | × | ◎ | × | ○ | ◎ | × | × | × |
| 高度利用 可能性評価 | × | ◎ | △ | × | ○ | △ | ○ | ◎ | × | × | × |
| 立地の評価 | × | × | ○ | × | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | △ | △ | × |
| 評価項目 | 門垣 | 高内 | 向 | 仲町 | 日吉東 | 芦洲大平 | 菟原住宅 | 二俣住宅 | 向(改良) | 中田 | |
| 需要の評価 | × | × | × | × | × | ○ | × | × | × | ○ | |
| 高度利用 可能性評価 | × | × | △ | × | × | ○ | △ | △ | ○ | ○ | |
| 立地の評価 | × | × | × | ◎ | ◎ | △ | △ | △ | × | × | |

※ : 解体、府営統合された団地を示します。

■ 1次判定 ①団地の将来的な管理方針 の判定結果

| 判定結果 | 対象 | 評価方法 |
|-----------------------|---|-----------|
| 継続管理する団地 | 秋津が丘、南天田、旭が丘 夕陽が丘、矢見所(中耐) 南佳屋野、西佳屋野、広峯 | 評価が全て◎又は○ |
| 継続管理について 判断を留保する団地 | 猪崎、向野、〈中村〉 つつじが丘、矢見所(簡平) 岡ノ三、宮ノ下、堀口 日吉ヶ丘、東堀、南岡 〈三和上川合〉、三和菟原下 菟原中、〈門垣〉、高内、向 仲町、日吉東、芦洲大平 菟原住宅、二俣住宅 向改良、中田 | 評価に△又は×あり |

② 住棟の安全性に係る改善の必要性・可能性の判定

(ア) 住棟の安全性に係る改善の必要性の判定

(a) 躯体の安全性の評価

躯体の耐震性の有無を判断します。

【評価結果】

| 住棟の耐震性に係る状況 | 「耐震性に問題なし」と判断された住棟 | 耐震診断が未実施の住棟 | 「耐震性に問題あり」と判断された住棟 | 既に廃止又は解体が決定している住棟 |
|-------------|---|---|--------------------|---|
| 対象 | 猪崎 秋津が丘 南天田 旭が丘 夕陽が丘 矢見所(簡平) 岡ノ三 宮ノ下 堀口 日吉ヶ丘 東堀 広峯 高内 向 仲町 日吉東 芦洲大平 菟原住宅 二俣住宅 中田 | 矢見所(中耐) 南佳屋野 南岡 西佳屋野 菟原中 向改良 | — | 向野 〈中村〉 つつじが丘 〈三和上川合〉 三和菟原下 〈門垣〉 |
| 躯体の安全性の評価 | ○ 安全である | △ 評価不可 | × 安全でない | — 評価の対象外 |

(b) 避難の安全性の評価

二方向避難、防火区画の確保の状況进行评估します。

【評価の考え方】

| 評価項目 | 評価の考え方 |
|-------|---|
| 二方向避難 | ・ 2以上の異なった避難経路（避難上有効なバルコニーを含む。）を確保していると認められる場合、避難の安全性が確保されているものと判定する。 |
| 防火区画 | ・ 建築基準法に基づき建築された住棟であることから、防火区画は確保されていると評価する。 |

【評価結果】

凡例：○ 安全、— 廃止済のため評価の対象外

| 評価項目 | 猪崎 | 秋津が丘 | 向野 | 中村 | つつじが丘 | 南天田 | 旭が丘 | 夕陽が丘 | 矢見所 | 岡ノ三 | 宮ノ下 | 堀口 | 日吉ヶ丘 | 東堀 | 南佳屋野 |
|------------------|----|------|----|----|-------|-----|-----|------|-----|-----|-----|----|------|----|------|
| 二方向避難 | ○ | ○ | ○ | — | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 防火区画 | ○ | ○ | ○ | — | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 避難の安全性の評価 | ○ | ○ | ○ | — | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

| 評価項目 | 南岡 | 西佳屋野 | 広峯 | 三和上川合 | 三和菟原下 | 菟原中 | 門垣 | 高内 | 向 | 仲町 | 日吉東 | 芦洲大平 | 菟原住宅 | 二俣住宅 | 向改良 | 中田 |
|------------------|----|------|----|-------|-------|-----|----|----|---|----|-----|------|------|------|-----|----|
| 二方向避難 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | — | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 防火区画 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | — | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 避難の安全性の評価 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | — | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

※ : 解体、府営統合された団地を示します。

■ 1次判定 ②(ア)住棟の安全性に係る改善の必要性 の評価のまとめ

| 評価項目 | 猪崎 | 秋津が丘 | 向野 | 中村 | つつじが丘 | 南天田 | 旭が丘 | 夕陽が丘 | 矢見所 | 岡ノ三 | 宮ノ下 | 堀口 | 日吉ヶ丘 | 東堀 | 南佳屋野 |
|-----------|----|------|----|----|-------|-----|-----|------|-----|-----|-----|----|------|----|------|
| 躯体の安全性の評価 | ○ | ○ | — | — | — | ○ | ○ | ○ | △ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | △ |
| 避難の安全性の評価 | ○ | ○ | ○ | — | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

| 評価項目 | 南岡 | 西佳屋野 | 広峯 | 三和上川合 | 三和菟原下 | 菟原中 | 門垣 | 高内 | 向 | 仲町 | 日吉東 | 芦洲大平 | 菟原住宅 | 二俣住宅 | 向改良 | 中田 |
|-----------|----|------|----|-------|-------|-----|----|----|---|----|-----|------|------|------|-----|----|
| 躯体の安全性の評価 | △ | △ | ○ | — | — | △ | — | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | △ | ○ |
| 避難の安全性の評価 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | — | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

※ : 解体、府営統合された団地を示します。

■ 1次判定 ②(ア)住棟の安全性に係る改善の必要性 の判定結果

| 判定結果 | 対象 | 評価方法 |
|---------------------|--|-------------------|
| 改善不要 | 猪崎、秋津が丘、南天田、旭が丘 夕陽が丘、矢見所(簡平)、岡ノ三 宮ノ下、堀口、日吉ヶ丘、東堀 広峯、高内、向、仲町、日吉東 芦洲大平、菟原住宅、二俣住宅、中田 | 評価が全て○ |
| 耐震診断が未実施のため 判定不可 | 矢見所(中耐)、南佳屋野、南岡 西佳屋野、菟原中、向改良 | 躯体の安全性の 評価に△あり |
| 評価の対象外 | 向野、〈中村〉、つつじが丘 〈三和上川合〉、三和菟原下、〈門垣〉 | 評価に—あり |

(イ) 住棟の居住性に係る改善の必要性の判定

居住性に課題がある場合、原則、改善等の実施が必要となります。

また本計画では、耐震診断が未実施の住棟においても、住棟の居住性に係る改善の必要性の判定を行います。

【凡例：改善対象●、対象外ー】

| 評価項目 | 猪崎 | | | | 秋津が丘 | | | | | 向野 |
|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|-------|
| | 西1 | 西2 | 東1 | 東2 | 1棟 | 2棟 | 3棟 | 4棟 | 5棟 | ー |
| 住戸面積 | 30~40㎡ | 30~40㎡ | 30~40㎡ | 30~40㎡ | 50~70㎡ | 50~70㎡ | 50~70㎡ | 50~70㎡ | 60~70㎡ | ー |
| 浴室・浴槽 | ● | ● | ● | ● | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| 2点給湯 | ● | ● | ● | ● | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| 高齢者対応 | ● | ● | ● | ● | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| エレベーター | ー | ー | ー | ー | ● | ● | ー | ー | ー | ー |
| 評価結果 | 全体的な設備の改善が必要 | 全体的な設備の改善が必要 | 全体的な設備の改善が必要 | 全体的な設備の改善が必要 | エレベーター設置可能性を検討 | エレベーター設置可能性を検討 | 居住性に問題はないと評価 | 居住性に問題はないと評価 | 居住性に問題はないと評価 | 解体 |
| 判定結果 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善不要 | 改善不要 | 改善不要 | 評価対象外 |

| 評価項目 | 中村 | つつじが丘 | 南天田 | | 旭が丘 | | 夕陽が丘 | | | |
|--------|-------|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | ー | ー | A棟 | B棟 | 1棟 | 2棟 | 1棟 | 2棟 | 3棟 | 4棟 |
| 住戸面積 | ー | ー | 50~70㎡ | 50~70㎡ | 70~80㎡ | 70~80㎡ | 70~80㎡ | 70~80㎡ | 70~80㎡ | 70~80㎡ |
| 浴室・浴槽 | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| 2点給湯 | ー | ー | ー | ー | ● | ● | ー | ー | ー | ー |
| 高齢者対応 | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| エレベーター | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| 評価結果 | 除却済 | 建替工事中 | 居住性に問題はないと評価 | 居住性に問題はないと評価 | 2点給湯化の可能性を検討 | 2点給湯化の可能性を検討 | 居住性に問題はないと評価 | 居住性に問題はないと評価 | 居住性に問題はないと評価 | 居住性に問題はないと評価 |
| 判定結果 | 評価対象外 | 評価対象外 | 改善不要 | 改善不要 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善不要 | 改善不要 | 改善不要 | 改善不要 |

| 評価項目 | 夕陽が丘 | | 矢見所 | | 岡ノ三 | | | | | 宮ノ下 |
|--------|--------------|--------------|--------------|----------------------|--------|--------|--------|--------------|--------------|----------------|
| | 5棟 | 6棟 | 1棟 | 2棟 | 1棟 | 2棟 | 3棟 | 4棟 | 5棟 | ー |
| 住戸面積 | 70~80㎡ | 70~80㎡ | 30~40㎡ | 30~40㎡ | 70~80㎡ | 70~80㎡ | 70~80㎡ | 70~80㎡ | 70~80㎡ | 70~80㎡ |
| 浴室・浴槽 | ー | ー | ● | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| 2点給湯 | ー | ー | ● | ● | ● | ● | ● | ー | ー | ー |
| 高齢者対応 | ー | ー | ● | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| エレベーター | ー | ー | ー | ● | ー | ー | ー | ー | ー | ● |
| 評価結果 | 居住性に問題はないと評価 | 居住性に問題はないと評価 | 全体的な設備の改善が必要 | 2点給湯化とエレベーター設置可能性を検討 | 2点給湯化を | 2点給湯化を | 2点給湯化を | 居住性に問題はないと評価 | 居住性に問題はないと評価 | エレベーター設置可能性を検討 |
| 判定結果 | 改善不要 | 改善不要 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善不要 | 改善不要 | 改善が必要 |

| 評価項目 | 堀口 | | 日吉ヶ丘 | | | | | | | |
|--------|---------|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1棟 | 2棟 | 1棟 | 2棟 | 3棟 | 4棟 | 5棟 | 6棟 | 7棟 | 8棟 |
| 住戸面積 | 70~80㎡ | 70~80㎡ | 40~50㎡ | 40~50㎡ | 40~50㎡ | 40~50㎡ | 40~50㎡ | 40~50㎡ | 30~40㎡ | 40~50㎡ |
| 浴室・浴槽 | ー | ー | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 2点給湯 | ー | ー | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 高齢者対応 | ー | ー | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| エレベーター | ● | ● | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| 評価結果 | EV設置を検討 | EV設置を検討 | 全体的な設備の改善が必要 |
| 判定結果 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善が必要 |

| 評価項目 | 日吉ヶ丘 | | | | | | | | | |
|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 9棟 | 10棟 | 11棟 | 12棟 | 13棟 | 14棟 | 15棟 | 16棟 | 17棟 | 18棟 |
| 住戸面積 | 40~50㎡ | 40~50㎡ | 40~50㎡ | 40~50㎡ | 40~50㎡ | 40~50㎡ | 40~50㎡ | 40~50㎡ | 40~50㎡ | 40~50㎡ |
| 浴室・浴槽 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 2点給湯 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 高齢者対応 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| エレベーター | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| 評価結果 | 全体的な設備の改善が必要 |
| 判定結果 | 改善が必要 |

※  : 解体、府営統合された団地を示します。

【凡例：改善対象●、対象外ー】

| 評価項目 | 東堀 | | 南住屋野 | | | | | | | |
|--------|--------------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 1棟 | 2棟 | A棟 | B棟 | C棟 | D棟 | E棟 | F棟 | G棟 | H棟 |
| 住戸面積 | 50～60㎡ | 70～80㎡ | 50～60㎡ | 50～60㎡ | 50～60㎡ | 50～60㎡ | 50～60㎡ | 50～60㎡ | 50～60㎡ | 50～60㎡ |
| 浴室・浴槽 | ● | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| 2点給湯 | ● | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| 高齢者対応 | ● | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| エレベーター | ー | ー | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 評価結果 | 全体的な設備の改善が必要 | 居住性に問題はないと評価 | EV設置を検討 |
| 判定結果 | 改善が必要 | 改善不要 | 改善が必要 |

| 評価項目 | 南住屋野 | 南岡 | 西住屋野 | 広峯 | | | | | 三和上川合 | 三和菟原下 |
|--------|---------|------------------------------|---------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------|-------|
| | I棟 | ー | ー | 1棟 | 2棟 | 3棟 | 4棟 | 5棟 | ー | ー |
| 住戸面積 | 50～60㎡ | 40～50㎡ | 50～60㎡ | 60～70㎡ | 60～70㎡ | 60～70㎡ | 60～70㎡ | 60～70㎡ | ー | ー |
| 浴室・浴槽 | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| 2点給湯 | ー | ● | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| 高齢者対応 | ー | ● | ー | ● | ● | ● | ● | ● | ー | ー |
| エレベーター | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ー | ー |
| 評価結果 | EV設置を検討 | 2点給湯化と高齢者対応(バリアフリー化)、EV設置を検討 | EV設置を検討 | 高齢者対応(バリアフリー化)とEV設置を検討 | 高齢者対応(バリアフリー化)とEV設置を検討 | 高齢者対応(バリアフリー化)とEV設置を検討 | 高齢者対応(バリアフリー化)とEV設置を検討 | 高齢者対応(バリアフリー化)とEV設置を検討 | 除却済 | 廃止予定 |
| 判定結果 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善が必要 | 評価対象外 | 評価対象外 |

| 評価項目 | 菟原中 | | 門垣 | 高内 | | 向 | | | | |
|--------|-------------------------|-------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 1棟 | 2棟 | ー | 1棟 | 2棟 | 1棟 | 2棟 | 3棟 | 4棟 | 5棟 |
| 住戸面積 | 60～70㎡ | 60～70㎡ | ー | 50～60㎡ | 50～60㎡ | 70～80㎡ | 70～80㎡ | 70～80㎡ | 70～80㎡ | 50～60㎡ |
| 浴室・浴槽 | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| 2点給湯 | ● | ● | ー | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 高齢者対応 | ● | ● | ー | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| エレベーター | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| 評価結果 | 2点給湯化と高齢者対応(バリアフリー化)を検討 | 2点給湯化と高齢者対応(バリアフリー化)を検討 | 除却済 | 2点給湯化と高齢者対応(バリアフリー化)を検討 |
| 判定結果 | 改善が必要 | 改善が必要 | 評価対象外 | 改善が必要 |

| 評価項目 | 向 | 仲町 | | 日吉東 | 芦洲大平 | 菟原住宅 | | | | |
|--------|-------------------------|-------------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 6棟 | 1棟 | 2棟 | ー | ー | A棟 | B棟 | C棟 | D棟 | E棟 |
| 住戸面積 | 70～80㎡ | 70～80㎡ | 70～80㎡ | 30～40㎡ | 80～90㎡ | 80～90㎡ | 80～90㎡ | 80～90㎡ | 80～90㎡ | 80～90㎡ |
| 浴室・浴槽 | ー | ー | ー | ● | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| 2点給湯 | ● | ー | ー | ● | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| 高齢者対応 | ● | ● | ● | ● | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| エレベーター | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| 評価結果 | 2点給湯化と高齢者対応(バリアフリー化)を検討 | 高齢者対応(バリアフリー化)を検討 | 高齢者対応(バリアフリー化)を検討 | 全体的な設備の改善が必要 | 居住性に問題はないと評価 | 居住性に問題はないと評価 | 居住性に問題はないと評価 | 居住性に問題はないと評価 | 居住性に問題はないと評価 | 居住性に問題はないと評価 |
| 判定結果 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善が必要 | 改善不要 | 改善不要 | 改善不要 | 改善不要 | 改善不要 | 改善不要 |

| 評価項目 | 二俣住宅 | | 向改良 | | | | | | 中田 | |
|--------|--------------|--------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 1棟 | 2棟 | 1棟 | 2棟 | 3棟 | 4棟 | 5棟 | 6棟 | 1棟 | 2棟 |
| 住戸面積 | 70～80㎡ | 80～90㎡ | 70～80㎡ | 70～80㎡ | 70～80㎡ | 70～80㎡ | 70～80㎡ | 70～80㎡ | 70～80㎡ | 70～80㎡ |
| 浴室・浴槽 | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| 2点給湯 | ー | ー | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 高齢者対応 | ー | ー | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| エレベーター | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| 評価結果 | 居住性に問題はないと評価 | 居住性に問題はないと評価 | 2点給湯化と高齢者対応(バリアフリー化)を検討 |
| 判定結果 | 改善不要 | 改善不要 | 改善が必要 |

※ : 解体、府営統合された団地を示します。

【凡例：改善対象●、対象外ー】

| 評価項目 | 中田 | | | | | | | |
|--------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 3棟 | 4棟 | 5棟 | 6棟 | 7棟 | 8棟 | 9棟 | 10棟 |
| 住戸面積 | 70～80㎡ | 70～80㎡ | 70～80㎡ | 70～80㎡ | 70～80㎡ | 70～80㎡ | 70～80㎡ | 70～80㎡ |
| 浴室・浴槽 | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| 2点給湯 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 高齢者対応 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| エレベーター | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー |
| 評価結果 | 2点給湯化と高齢者対応(バリアフリー化)を検討 |
| 判定結果 | 改善が必要 |

(ウ) 住棟の安全性に係る改善の可能性の判定

対象となる住棟がないため、省略します。

■ 1次判定の結果

①団地の将来的な管理方針の判定結果と②住棟の改善の必要性・可能性の判定結果より、1次判定の結果を整理します。

【判定結果】

| ② | ア 安全性に係る改善の必要性 | | | | | | | 評価の対象外 | |
|-------------------|---|---|----------------|--------------|------------------------------|--------------------|---|--------|-------|
| | 改善不要 | | 耐震診断未実施のため判定不可 | | | | 耐震性あり | | 耐震性なし |
| | | | イ 居住性に係る改善の必要性 | | ウ 安全性に係る改善の可能性 | | | | |
| ① | 改善不要 | 改善が必要 | 改善不要 | 改善が必要 | 改善可能 | 改善不可 | | | |
| 継続管理する団地 | 秋津が丘(3~5棟) 南天田 | 秋津が丘(1,2棟) 旭が丘 夕陽が丘 広峯 | ー | | 矢見所(中耐) 南佳屋野 西佳屋野 | | | | |
| 判定結果 | 維持管理 | 改善建替 | 維持管理 | 改善建替 | 優先的な改善 優先的な建替 | 優先的な建替 | 優先的な建替 | | |
| 継続管理について判断を保留する団地 | 岡ノ三(4,5棟) 東堀(中耐) 芦洲大平 菟原住宅 二俣住宅 | 猪崎 矢見所(簡平) 岡ノ三(1~3棟) 宮ノ下 堀口 日吉ヶ丘 東堀(簡二) 高内 向 仲町 日吉東 中田 | ー | | 南岡 菟原中 向改良 | | 向野 <中村> つつじが丘 <三和上川合> 三和菟原下 <門垣> | | |
| 判定結果 | 維持管理 用途廃止 | 改善建替 用途廃止 | 維持管理 用途廃止 | 改善建替 用途廃止 | 優先的な改善 優先的な建替 優先的な用途廃止 | 優先的な建替 優先的な用途廃止 | 優先的な建替 優先的な用途廃止 | | |

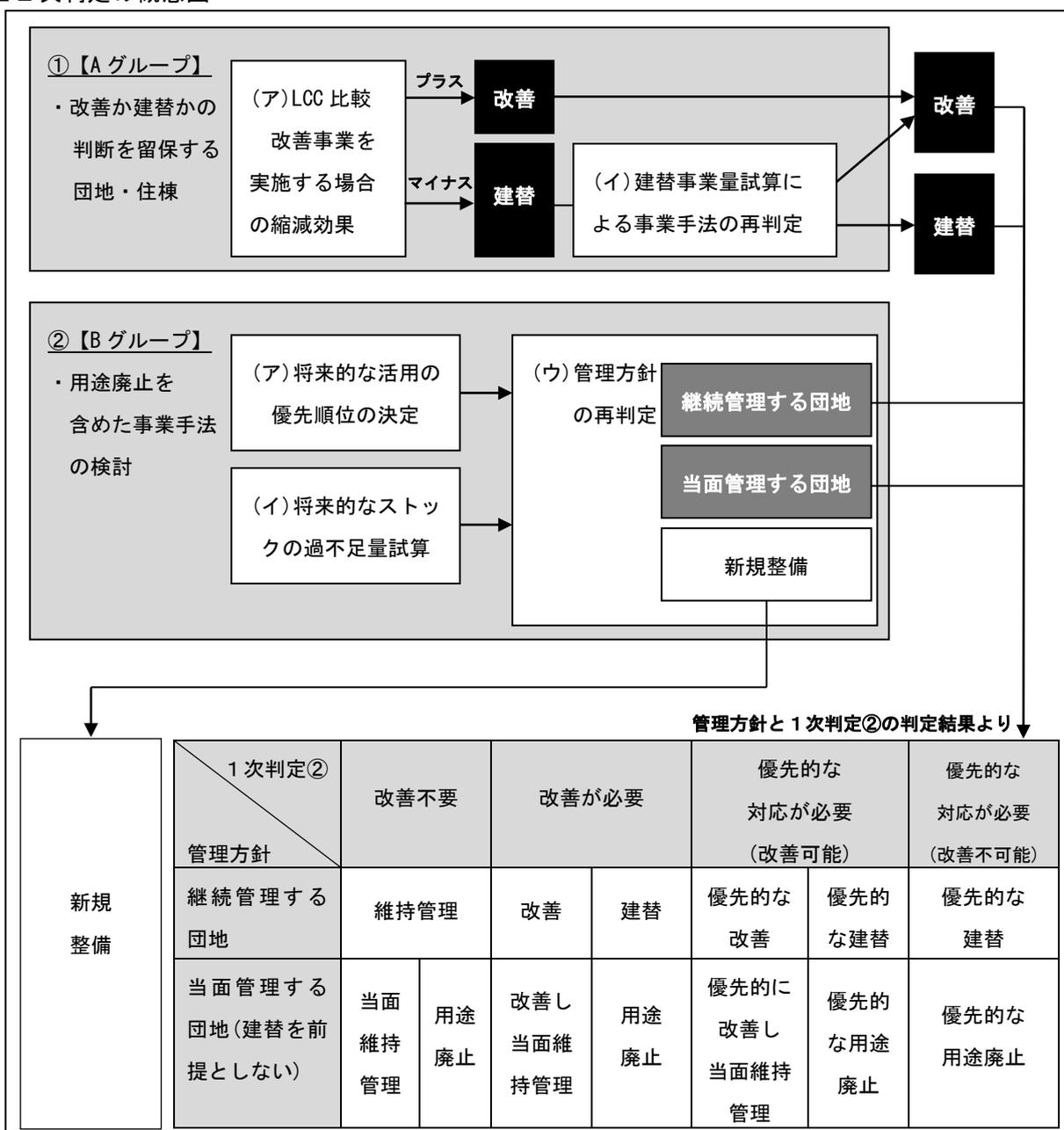
| 判定結果 | 対象 |
|-------------------------------------|--|
| 維持管理 | 秋津が丘(3～5棟)、南天田 |
| 2次判定Aグループ (改善又は建替の検討)へ | 秋津が丘(1, 2棟)、旭が丘、夕陽が丘 矢見所(中耐)、南佳屋野、西佳屋野、広峯 |
| 2次判定Bグループ (用途廃止を含めた事業手 法の検討)へ | 猪崎、矢見所(簡平)、岡ノ三、宮ノ下、堀口、日吉ヶ丘 東堀、南岡、菟原中、高内、向、仲町、日吉東、芦洲大平 菟原住宅、二俣住宅、向改良 中田 |
| 建替又は用途廃止 | 向野、〈中村〉、つつじが丘、〈三和上川合〉 三和菟原下、〈門垣〉 |

4-3-2 2次判定

(1) 事業手法の選定基準

- ・2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。
- ・1次判定において、Aグループと判定した団地・住棟については、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。
- ・1次判定において、Bグループと判定した団地・住棟については、将来的な活用の優先順位を検討し、ストック推計を踏まえて、将来にわたって「継続管理する団地」か「当面管理する団地（建替を前提としない）」なのかを判定します。一方で、ストック推計を踏まえて、公営住宅の新規整備についても検討を行います。

■ 2次判定の概念図



(2) 事業手法の選定

① 【Aグループ】ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

(ア) LCC 比較による、事業手法（改善又は建替）の判定

- ・ LCC とその縮減効果の算出は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局）」における「LCC 算定プログラム」を使用します。
- ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合と建替事業を実施する（改善事業を実施しない）場合の LCC を算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。

■LCC の縮減効果の算出の基本的な考え方

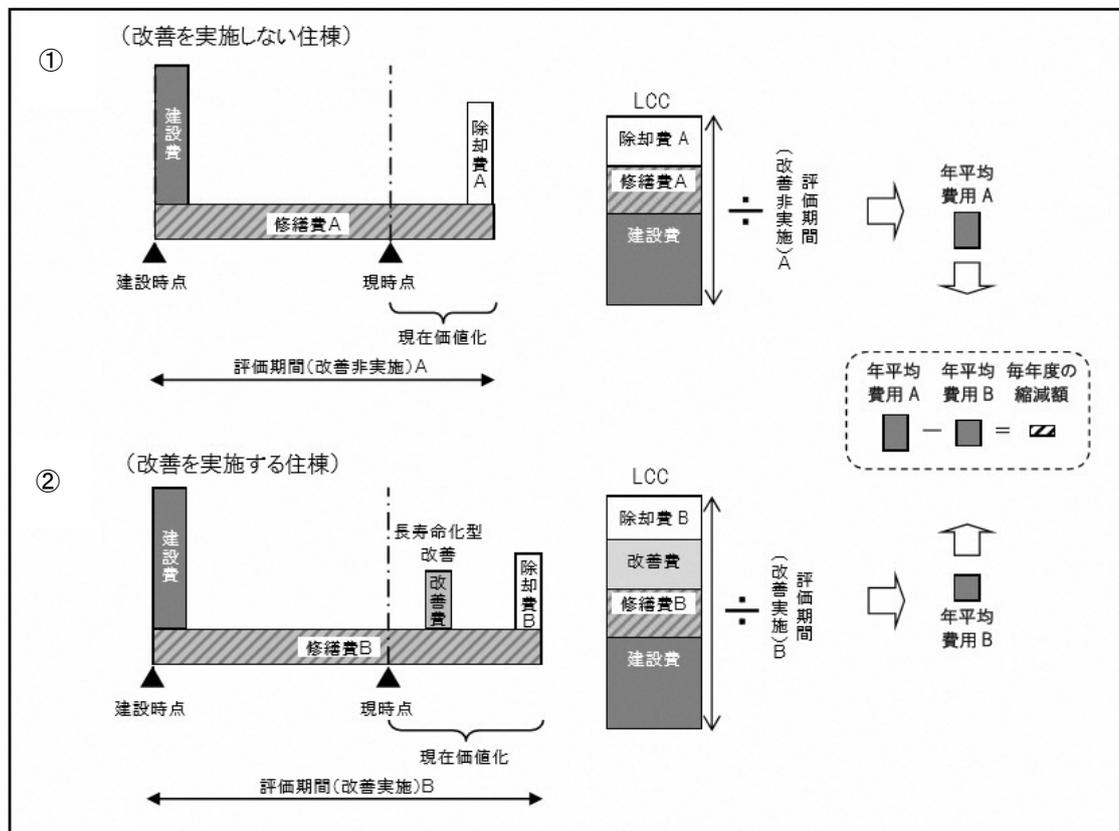
$$1 \text{ 棟の LCC 縮減効果} = \text{①LCC (計画前)} - \text{②LCC (計画後)}$$

$$\text{①LCC (計画前)} = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{建設} \sim \text{築後 50 年までの使用年数}$$

- ・ 建替事業を実施する（改善事業を実施しない）場合の、建設時点から次の建替までに要するコスト

$$\text{②LCC (計画後)} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{建設} \sim \text{築後 70 年までの使用年数}$$

- ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合の、建設時点から次の建替までに要するコスト



■LCCの縮減効果の算出の設定条件

- ・「屋上防水」「外壁」「給水管」「排水管」を長寿命化型改善メニューとして想定します。
- ・評価年度は計画期間内の中間年度にあたる令和4年度とします。ただし、令和4年度時点で経過年数が50年を超えてしまう矢見所(中耐)については、平成30年度(経過年数48年)を評価年度とします。
- ・長寿命化型改善工事費は、「中層耐火構造4階建て24戸」を想定した戸当たり単価を用い、それを以下に示します。

※諸経費（現場経費・一般管理費、消費税）

| | 項目 | | 数量 | 単位 | 単価(円) | 概算直工金額(円) |
|---|----------------------|-------------------------------------|-------|----|-----------|------------|
| ① | 屋上防水（長寿命化型） | | | | | |
| | 養生、清掃、片づけ | 屋上改修用 | 451 | ㎡ | 200 | 90,200 |
| | 垂直昇降足場 | 独立タイプ 3ヶ月 | 12 | ㎡ | 4,500 | 51,750 |
| | 下地処理 | ケレン、水洗い清掃 | 451 | ㎡ | 320 | 144,320 |
| | 既存露出75mm不良部補修 | 8% | 37 | ㎡ | 2,500 | 92,500 |
| | 屋根75mm塗膜防水 | 遮熱塗料仕上げ | 451 | ㎡ | 7,200 | 3,247,200 |
| | 架台75mm塗膜防水 | 遮熱塗料仕上げ | 62 | 基 | 7,200 | 446,400 |
| | 改修ドレイン | | 14 | 箇所 | 10,500 | 147,000 |
| | 配管基礎ジャッキアップ手間 | | 1 | 式 | 110,000 | 110,000 |
| | 合計 | | | | | 4,329,370 |
| | 諸経費（合計の30%） | | | | | 1,298,811 |
| | 1棟当り工事費 計（100円台切り上げ） | | | | | 5,629,000 |
| | 戸当り工事費 計（100円台切り上げ） | | | | | 235,000 |
| ② | 外壁（長寿命化型） | | | | | |
| | 外部枠組本足場 | 養生ネット共（架面積） | 1,309 | ㎡ | 2,650 | 3,468,108 |
| | 養生、清掃、片づけ | 外壁改修用（延べ面積） | 1,338 | ㎡ | 1,300 | 1,739,400 |
| | 壁クラック補修 | 0.2m×施工面積で換算 | 251 | m | 4,500 | 1,129,500 |
| | 高圧洗浄 | （施工面積） | 1,256 | ㎡ | 3,000 | 3,767,715 |
| | 外壁 下地調整 | 下塗共（施工面積） | 1,256 | ㎡ | 1,500 | 1,883,858 |
| | 外壁 複層塗材E（上塗フッ素） | （施工面積） | 1,256 | ㎡ | 4,000 | 5,023,620 |
| | 建具廻りシーリング | 既存撤去処分共 | 329 | m | 1,900 | 624,720 |
| | 合計 | | | | | 17,636,921 |
| | 諸経費（合計の30%） | | | | | 5,291,076 |
| | 1棟当り工事費 計（100円台切り上げ） | | | | | 22,928,000 |
| | 戸当り工事費 計（100円台切り上げ） | | | | | 956,000 |
| ③ | 給水管（長寿命） | | | | | |
| | 専有配管改修（露出工法） | 南佳屋野団地の実績 | 24 | 戸 | 307,000 | 7,368,000 |
| | 給水共用配管更新工事 | 縦管更新の概算事業費算出例より | 1 | 式 | 1,894,000 | 1,894,000 |
| | 合計 | | | | | 9,262,000 |
| | 諸経費（合計の35%） | | | | | 3,241,700 |
| | 1棟当り工事費 計（100円台切り上げ） | | | | | 12,504,000 |
| | 戸当り工事費 計（100円台切り上げ） | | | | | 521,000 |
| ④ | 排水管（長寿命） | | | | | |
| | 既存配管運搬撤去 | 給排水配管すべて接続含む | 24 | 戸 | 150,000 | 3,600,000 |
| | 専用配管改修 | 風呂、洗面所、洗濯排水、台所、トイレ各3m=15m×10,000円/m | 24 | 戸 | 150,000 | 3,600,000 |
| | 養生、清掃、片づけ | 内部用 | 120 | ㎡ | 1,000 | 120,000 |
| | 床仕上げ補修 | 5箇所（風呂、洗面所、洗濯排水、台所、トイレ）×10,000円/箇所 | 24 | 戸 | 50,000 | 1,200,000 |
| | 供用配管更新工事 | 縦管更新の概算事業費算出例より | 1 | 式 | 2,887,000 | 2,887,000 |
| | 合計 | | | | | 11,407,000 |
| | 諸経費（合計の35%） | | | | | 3,992,450 |
| | 1棟当り工事費 計（100円台切り上げ） | | | | | 15,400,000 |
| | 戸当り工事費 計（100円台切り上げ） | | | | | 642,000 |

■LCCの縮減効果の算出結果

- ・Aグループと判定した団地・住棟（秋津が丘、旭が丘、夕陽が丘、矢見所(中耐)、南佳屋野、西佳屋野、広峯）の全ての住棟において、「住棟当たりの年平均縮減額」がプラスとなり、LCCの縮減効果があると判断し、事業手法は「改善」と判定します。
- ・ただし、昭和45年建設の片廊下型である矢見所(中耐)については、「LCC算定プログラム」内に昭和40年代の片廊下型モデルがないため、昭和40年代の階段室型をモデル住棟としています。

| 判定結果 | 対象 | 評価方法 |
|---|---|-----------------------|
| 改善 (2次判定の結果へ) | 秋津が丘(1, 2棟) 旭が丘 夕陽が丘 矢見所(中耐) 南佳屋野 西佳屋野 広峯 | 住棟当たりの年平均縮減額 がプラス |
| 建替 (①【Aグループ】 - (イ) 建替事業量試算による事業 手法の再判定へ) | — | 住棟当たりの年平均縮減額 がマイナス |

(イ) 建替事業量試算による事業手法（改善又は建替）の再判定

- ・対象となる住棟がないため、省略します。

② 【Bグループ】将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

(ア) 将来的な活用にあたる優先順位の検討

- ・ 1次判定 ①団地の将来的な管理方針の判定において評価項目であった、需要、効率性（高度利用）、立地等の社会的特性を踏まえ、対象となる団地・住棟の将来的な活用にあたる優先順位を検討します。

■評価方法

- ・ 効率性（高度利用）や立地条件より、建替事業の有効性が高いと判断される団地・住棟は、活用にあたる優先順位が高いと評価します。
- ・ 耐火構造の住棟で残耐用年数が半分(35年)以上ある団地・住棟は、活用にあたる優先順位が高いと評価します。
- ・ 敷地が小規模である等、敷地条件により高度利用が難しい団地・住棟は、活用にあたる優先順位が低いと評価します。
- ・ 応募倍率や空家数より、需要が低いと判断される団地・住棟は、活用にあたる優先順位が低いと評価します。

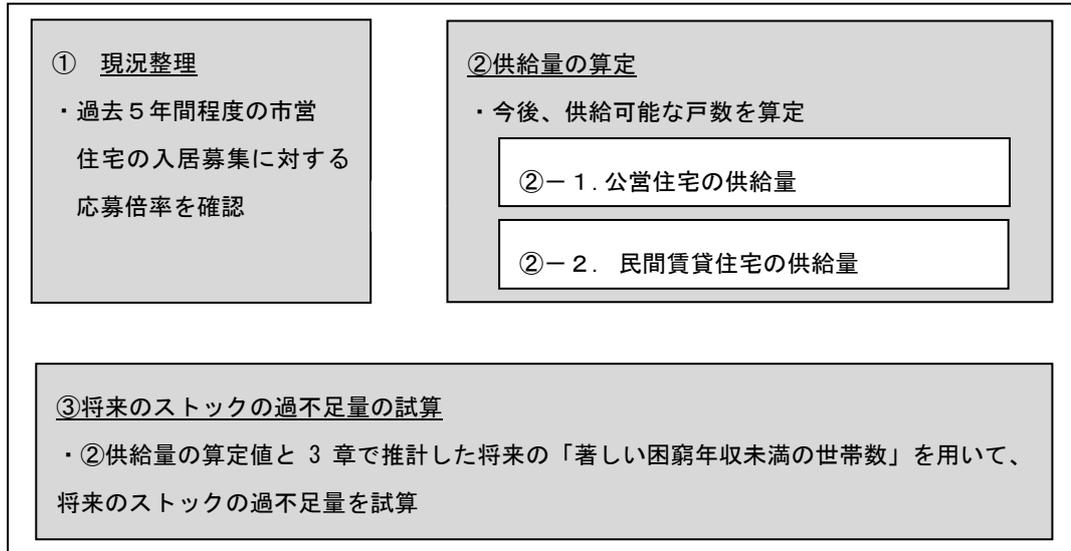
■将来的な活用にあたる優先順位

| 判定結果 | 対象 |
|------------------------|--|
| 将来的な活用にあたる優先順位が高い団地・住棟 | 岡ノ三、宮ノ下、堀口、東堀(中耐) |
| 将来的な活用にあたる優先順位が低い団地・住棟 | 猪崎、矢見所(簡平)、日吉ヶ丘、東堀(簡二) 南岡、菟原中、高内、向、日吉東、芦洲大平 菟原住宅、二俣住宅、向改良、中田 |

(イ) 将来的なストックの過不足量の試算

- ・第3章 公営住宅の需要予測で推計した、将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」を用いて、将来的なストックの過不足量を試算します。
- ・将来的なストックの余剰または不足があった場合、次の（ウ）管理方針の再判定において、公営住宅以外の民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、管理方針を見直します。

■将来的なストックの過不足量の試算方法



①現況整理

■市営住宅の入居募集に対する応募倍率

- ・市営住宅における過去4年間（平成30年度は募集がなかったため4年間とします）の入居募集に対する平均応募倍率は3.6倍程度となっています。
- ・ただし、応募者の住宅困窮度が高くなっている様子はいかがえません。

| | 令和元年 | 令和2年 | 令和3年 | 令和4年 | 年平均 |
|-------|------|------|------|------|------|
| 募集戸数 | 27 | 13 | 16 | 15 | 18.8 |
| 応募世帯数 | 103 | 43 | 68 | 58 | 68.0 |
| 倍率 | 3.8 | 3.3 | 4.3 | 3.9 | 3.6 |

②供給量の算定

- ・現在のストック数より、今後、供給可能な戸数を算定します。

②-1. 公営住宅の供給量

- ・市営住宅及び本市内の府営住宅の供給量については、既存ストックの構造及び建設年度から耐用年限を超過していない住戸数を計上します。

②- 2. 民間賃貸住宅の供給量

- ・住宅・土地統計調査のデータを用いて、福知山市内に立地する「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」を算定します。
- ・供給量算出の対象となる「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」とは、家賃が「世帯人員別の住宅扶助費基準上限以下」、住戸の延床面積が「最低居住面積水準以上」で「耐震性が確保されている」住宅で、住宅・土地統計調査データから算出した推計値です。
- ・将来推計に当たっては、総世帯数の減少率に連動するものと仮定します。
- ・「賃貸用の空き家（居住世帯のいない住宅）」と「居住世帯のある住宅」に区分して供給量を算定します。

③将来のストックの過不足量の試算

- ・②で算定した供給量と第3章 公営住宅の需要予測 で推計した、将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」より、将来のストックの過不足量を試算します。

■将来的なストックの過不足量の試算

| | 2020 (R2) | 推計値 | | | | | 備考 | |
|--------------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------|---------------------|
| | | 2025 (R7) | 2030 (R12) | 2035 (R17) | 2040 (R22) | 2045 (R27) | | |
| 公営住宅等の需要の見通し(世帯) (著しい困窮年収未満の世帯総数) | 1,935 | 1,758 | 1,607 | 1,455 | 1,303 | 1,171 | | |
| ②-1 公営住宅 | 市営住宅 | 689 | 683 | 821 | 817 | 807 | 725 | 耐用年限 以内 |
| | 府営住宅 | 498 | 498 | 498 | 498 | 498 | 468 | |
| | 小計 | 1,187 | 1,181 | 1,319 | 1,315 | 1,305 | 1,193 | |
| ②-2 民間賃貸住宅 | 賃貸用の空き家 | 1,084 | 1,050 | 1,042 | 1,015 | 972 | 928 | 総世帯数 の減少率 に連動 |
| | 居住世帯のある住宅 | 392 | 380 | 377 | 367 | 351 | 336 | |
| | 小計 | 1,476 | 1,430 | 1,419 | 1,381 | 1,323 | 1,264 | |
| 公営住宅等の将来のストック量の 推計(戸) | 2,663 | 2,611 | 2,738 | 2,696 | 2,628 | 2,457 | | |
| 将来のストックの過不足量 推計(戸) | 728 | 853 | 1,131 | 1,241 | 1,325 | 1,286 | | |



目標管理戸数の設定

- ・将来的な公営住宅等の需要の見通しに比べ、ストック量の減少が緩やかであるため、2040年までは需要に対して供給が増加していく推計結果となっています。
- ・その一方で、長期的な経済状況の悪化や感染症拡大による社会情勢の混乱、自然災害による被害の甚大化等に伴い、住宅に困窮する要因が多様化しています。
- ・そのため、市営住宅については、**当面の間は、現在の入居対象戸数を管理戸数として維持**することとし、需要の変化に柔軟に対応していくために、**耐用年数を経過した団地の建替・用途廃止により管理戸数を適切に調整**するとともに、**ソフト的な対応策（家賃補助など）の導入に向けた検討**に取り組みます。

(ウ) 将来的な管理方針の再判定

- ・(ア) (イ) の結果より、対象となる団地・住棟の管理方針を再判定します。
- ・将来的にストックが余剰する場合は、将来的な活用に当たる優先順位の低い団地・住棟を、当面管理する団地（建替を前提としない）と判定します。
- ・将来的にストックが不足する場合は、将来における公的賃貸住宅、民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備について検討します。
- ・その他の団地・住棟は、将来的に維持する必要があるストックであると判断し、継続管理する団地と判定します。

■将来的な管理方針

- ・継続管理する団地のうち、主に計画期間内に対応年数を過ぎる簡平・簡二構造の住棟で構成される団地の事業手法は「留保」とします。

| 判定結果 | 事業手法 | 対象 |
|-------------------------|------------|--|
| 継続管理する団地 | 維持管理 改善 | 岡ノ三、宮ノ下、堀口、東堀(中耐) |
| | 建替 | — |
| 当面管理する団地 (建替を前提としない) | 留保 | 猪崎、矢見所(簡平)、日吉ヶ丘、東堀(簡二) 南岡、菟原中、高内、向、日吉東、芦洲大平 菟原住宅、二俣住宅、向改良、中田 |

■ 2次判定の結果

①【Aグループ】の判定結果と②【Bグループ】の判定結果より、2次判定の結果を整理します。

【判定結果】

| 1次判定② | ア 安全性に係る改善の必要性 | | | | | | | |
|-------------------------|--------------------------------|---|----------------|----------------|------------------------|----------|--------------------|---|
| | 改善不要 | | | 耐震診断未実施のため判定不可 | | | | 評価の対象外 |
| | | | | 耐震診断の実施 | | | | |
| | 耐震性あり | | 耐震性なし | | | | | |
| イ 居住性に係る改善の必要性 | | | イ 居住性に係る改善の必要性 | | ウ 安全性に係る改善の可能性 | | | |
| 管理方針 | 改善不要 | 改善が必要 | | 改善不要 | 改善が必要 | 改善可能 | 改善不可 | |
| 継続管理する団地 | 秋津が丘(3~5棟) 南天田 岡ノ三(4,5棟) | 秋津が丘(1,2棟) 旭が丘 夕陽が丘 岡ノ三(1~3棟) 宮ノ下 堀口 東堀(中耐) 広峯 | — | — | 矢見所(中耐) 南佳屋野 西佳屋野 | | | |
| 判定結果 | 維持管理 | 改善 | 建替 | 維持管理 | 改善 | 優先的な改善 | 優先的な建替 | 優先的な建替 |
| 当面管理する団地 (建替を前提としない) | 芦洲大平 菟原住宅 二俣住宅 | 猪崎 矢見所(簡平) 日吉ヶ丘 東堀(簡二) 高内 向 仲町 日吉東 中田 | — | — | 南岡 菟原中 向改良 | | | 向野 <中村> つつじが丘 <三和上川合> 三和菟原下 <門垣> |
| 判定結果 | 当面維持管理、用途廃止 | 改善し当面維持管理、用途廃止 | 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 | 優先的な建替 優先的な用途廃止 | |

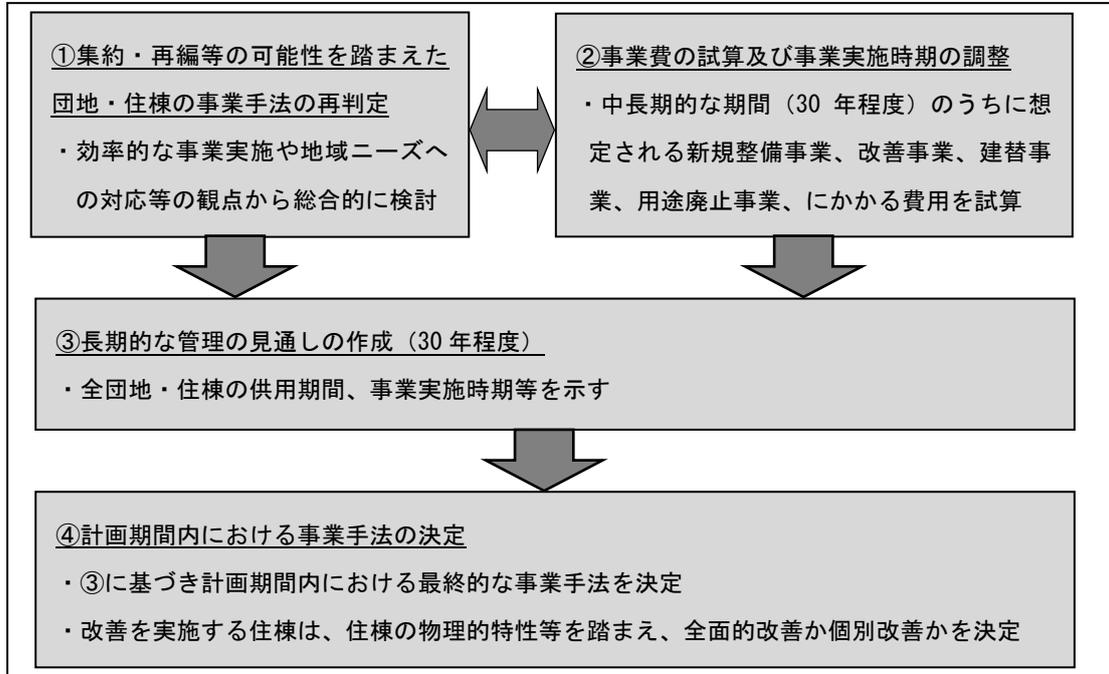
| 判定結果 | 対象 |
|----------------------|---|
| 維持管理 | 秋津が丘(3~5棟)、南天田、岡ノ三(4,5棟) |
| 改善 | 秋津が丘(1,2棟)、旭が丘、夕陽が丘 岡ノ三(1~3棟)、宮ノ下、堀口、東堀(中耐)、広峯 |
| 建替 | 向野、<中村>、つつじが丘 |
| 改善または建替 | 矢見所(中耐)、南佳屋野、西佳屋野 |
| 当面維持管理 または用途廃止 | <三和上川合>、三和菟原下、<門垣>、芦洲大平、菟原住宅、二俣住宅 |
| 改善し当面維持管理 または用途廃止 | 猪崎、矢見所(簡平)、日吉ヶ丘、東堀(簡二)、南岡、菟原中、高内、向、仲町、日吉東、向改良、中田 |

4-3-3 3次判定

(1) 事業手法の選定基準

- ・ 3次判定では、4段階の検討により、計画期間内に実施する事業手法を決定します。

■ 3次判定の概念図



(2) 事業手法の選定

① 集約・再生等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

- ・ 2次判定までの判定過程と結果を踏まえた上で、以下の観点から総合的な検討を行います。

- (ア) 団地単位での効率的な活用に関する検討
- (イ) 集約・再編等の可能性に関する検討
- (ウ) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

(ア) 団地単位での効率的活用に関する検討

- ・ 事業手法の判定結果が住棟ごとに異なる団地において、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。

・ 該当する団地はありません。

(イ) 集約・再編等の可能性に関する検討

- ・ 一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、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。

- ・ 小規模な団地は、他団地の建替とあわせた集約建替の可能性があるため、必要に応じて集約・再編の可能性について検討します。
- ・ 三和上川合、三和兎原下、門垣団地については、当面は維持管理をしながら、用途廃止も検討していきます。

(ウ) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- ・地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のために、次のような視点（例）から総合的な検討を行い、事業内容や実施時期等を設定します。

【例 1】まちづくりの視点

- ・建替事業を行う場合、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を検討する。

【例 2】地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

- ・他の公的賃貸住宅（府営住宅等）との敷地交換等による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する。
- ・民間事業者等の活用を検討する。



- ・向野・つつじが丘団地については、統合建替工事を進めています。
- ・市営団地と府営団地が混在する日吉ヶ丘団地は、府と協議の上で管理の一元化を進めるために、統合建替の検討を進めてきましたが、実現が困難と判断されました。これを踏まえ、全ての住棟が耐用年限を超過していることや将来にわたって需要が満たされる推計結果であることから、用途廃止とします。

② 事業費の試算及び事業実施時期の調整

- ・長期的な期間（30 年程度）における事業費の試算及び事業実施時期の調整を行います。

■事業費の試算の基本的な考え方

- ・実績のある事業の事業費は、実績値を参考に試算する。
- ・長寿命化型改善工事費は、「中層耐火構造 4 階建て 24 戸」を想定した戸当たり単価を用いる（p. 39 記載）。

■事業実施時期の調整の基本的な考え方

- ・建設年順、住棟ごとに事業を実施する。
- ・事業費の試算結果、ある年度に事業費が集中するなど事業の実施が困難だと判断される場合は、事業の実施時期を調整し事業費の平準化を行う。

③ 長期的な管理の見通しの作成（30 年程度）

- ・②で示す事業費及び事業実施時期の基本的な考え方をもとに、長期的な管理の見通しを作成します（p. 49～55）。
- ・実施年度が明らかでない事業や「用途廃止」「建替」の実施時期については、実施予定期間を示します。
- ・赤字は計画期間内に実施予定の経常修繕等を示します。