

泉佐野市公営住宅等長寿命化計画

令和8年3月
泉佐野市

目 次

第1章 計画の概要	
1-1. 背景及び目的	1
1-2. 計画の位置付け	1
1-3. 計画期間	1
第2章 市営住宅ストック状況の把握・整理	
2-1. 市の人口や世帯数の状況	2
2-2. 住宅ストックの概要	5
2-3. 住宅敷地の状況	6
2-4. 居住者の状況	25
2-5. 応募者の状況	26
2-6. 従来 of 取組み	28
第3章 市営住宅における課題抽出	29
第4章 長寿命化に関する基本方針の設定	
4-1. 市営住宅ストック活用 of 基本方針	30
4-2. ストック of 状況把握、修繕 of 実施、データ管理に関する方針	30
4-3. 長寿命化及びライフサイクルコスト of 縮減に関する方針	31
第5章 長寿命化を図るべき市営住宅 of 検討	
5-1. 本検討 of 対象団地	32
5-2. 将来供給戸数 of 算定	33
5-3. 団地別・住棟別事業手法 of 選定（1～3次判定）	41
第6章 長寿命化 of ための実施方針	
6-1. 点検 of 実施方針	68
6-2. 計画修繕 of 実施方針	68
6-3. 改善事業 of 実施方針	70
6-4. 建替事業 of 実施方針	72
第7章 長寿命化 of ための事業実施予定一覧	
7-1. 計画修繕・改善事業 of 実施予定一覧【様式1】	73
7-2. 新規整備事業及び建替え事業 of 実施予定一覧【様式2】	74
7-3. 共同施設に係る事業 of 実施予定一覧（集会所・遊具等）【様式3】	74

第8章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	75
第9章	計画の推進に向けて	80

第1章 計画の概要

1-1. 背景及び目的

泉佐野市では、平成28年3月に「泉佐野市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、老朽化の団地住宅の建替えなどによる市営住宅ストックの形成に取り組んできました。

本業務では、平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定されたことを受け、泉佐野市が管理する公営住宅について、住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を図るため、中長期的視点を踏まえ、従来の事後保全的な措置から予防的な保全や長寿命化に資する改善事業等の計画を定め、ライフサイクルコストの縮減につなげていくため、「泉佐野市公営住宅等長寿命化計画」の改定を行うことを目的とします。

1-2. 計画の位置付け

第5次泉佐野市総合計画により、泉佐野市の将来像として「世界に羽ばたく国際都市 泉佐野」をスローガンに掲げ、「国際都市」として国内外から来られる人だけではなく、住まれている人そのものも国際化していくことを一つの特徴としてとらえています。

この第5次泉佐野市総合計画を踏まえ、泉佐野市都市計画マスタープランが改訂されており、全体構想としてまちづくりの目標を次のように設定しています。

- 1) 個性と魅力の向上による世界につながる都市づくり
- 2) 市内外の連携を強化するネットワーク型都市づくり
- 3) 安全で人と環境にやさしい持続可能な都市づくり
- 4) 快適で住み続けたいくなる都市づくり
- 5) すべての人が主体となる協働による都市づくり

地域別構想としては、主に沿岸ゾーンや内陸ゾーンに位置する公営住宅等ストックを有効に活用し、泉佐野市都市計画マスタープランに沿った「ひと」が主体となるまちづくりを進めていくために現状を踏まえた計画を定めなければなりません。

1-3. 計画期間

計画期間については、令和8年（2026年）から令和17年（2035年）までの10年間とします。

この間に様々な情勢などあれば、都度変更などを行います。

第2章 市営住宅ストック状況の把握・整理

2-1. 市の人口や世帯数の状況

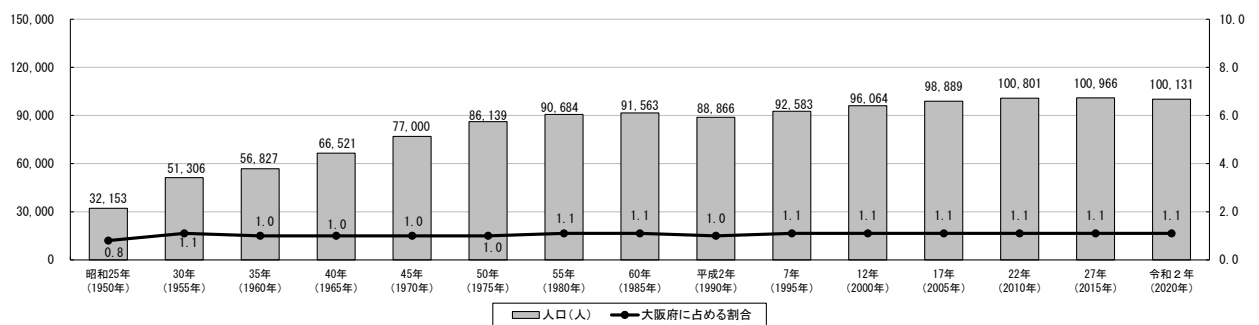
(1) 人口の推移

人口について、昭和40（1965）年から上昇を続け、平成22（2010）年には100,081人と10万人を突破しました。

その後は、10万人前後の推移となっています。

大阪府に占める割合については約1.0で横ばいとなっています。

■人口の推移



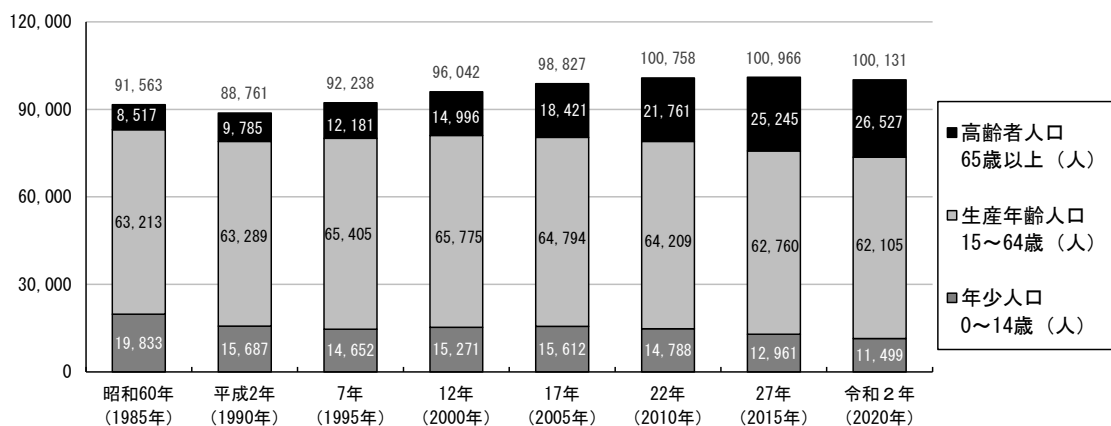
資料：国勢調査（令和4年版 泉佐野市統計書 第2章 1. 人口の変遷）

(2) 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別の推移について、高齢者人口については昭和60（1985）年で8,517人だったのに対し、令和2（2020）年では26,527人と約3倍に増加しています。

年少人口については昭和60（1985）年では19,833人に対し、令和2（2020）年では11,499人と減少を続けています。

■年齢3区分別人口の推移（年齢不詳除く）



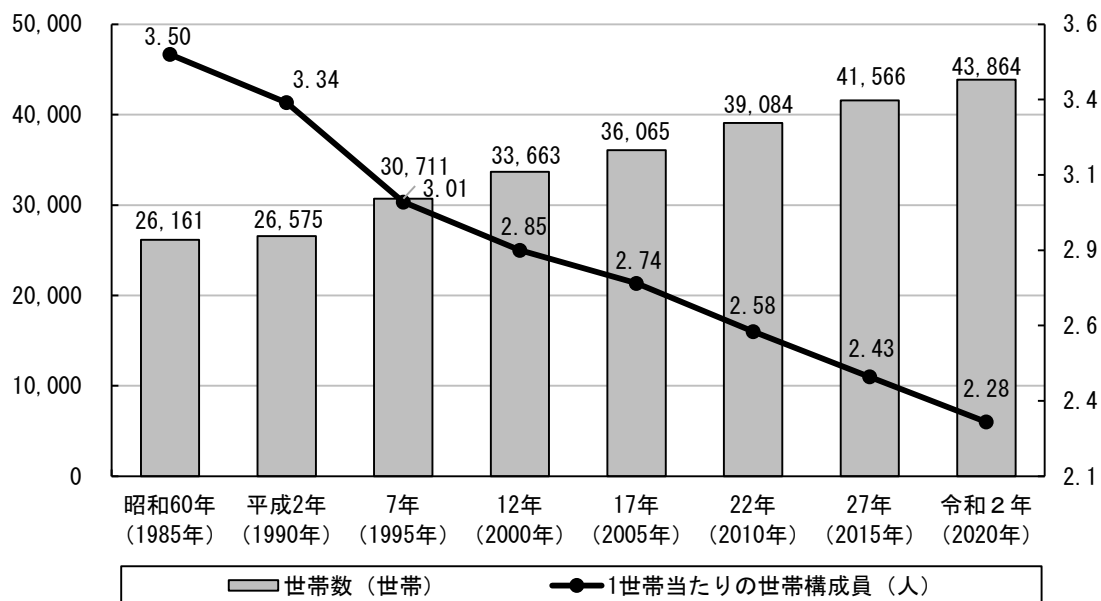
資料：国勢調査

(3) 世帯の状況

本市の世帯数について、昭和 60(1985)年では 26,161 世帯だったものが、令和 2(2020)年では 43,864 世帯と 2 万世帯以上増加しています。

対して、1 世帯当たりの世帯構成員については、昭和 60(1985)年では 3.50 人だったものが、令和 2(2020)年では 2.28 人と核家族化が進んでいます。

■世帯数と 1 世帯あたり世帯構成員の推移



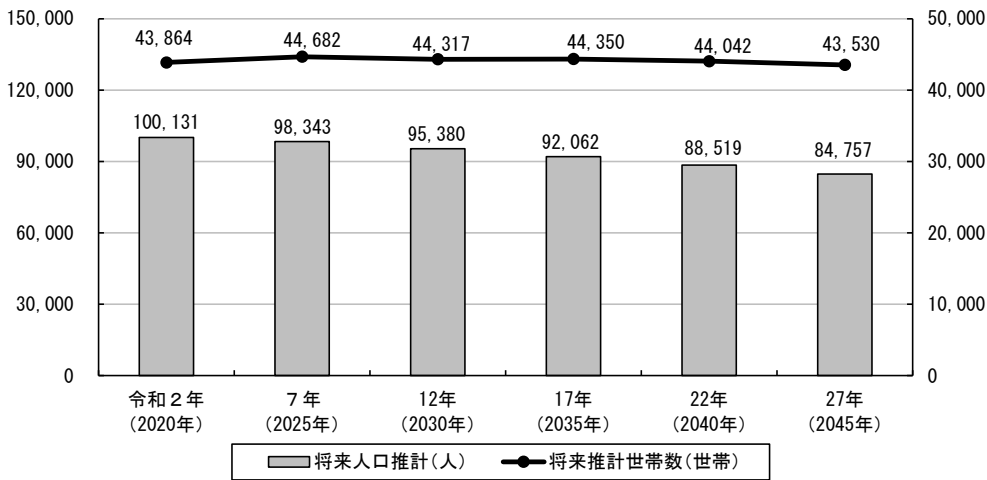
資料：国勢調査（令和 4 年版 泉佐野市統計書 第 2 章 1. 人口の変遷）

(4) 市の将来人口推計

国立社会保障・人口問題研究所の市の将来人口推計によると、令和2（2020）年では100,131人が令和17（2035）年では92,062人と約9万人まで減少すると推計されています。

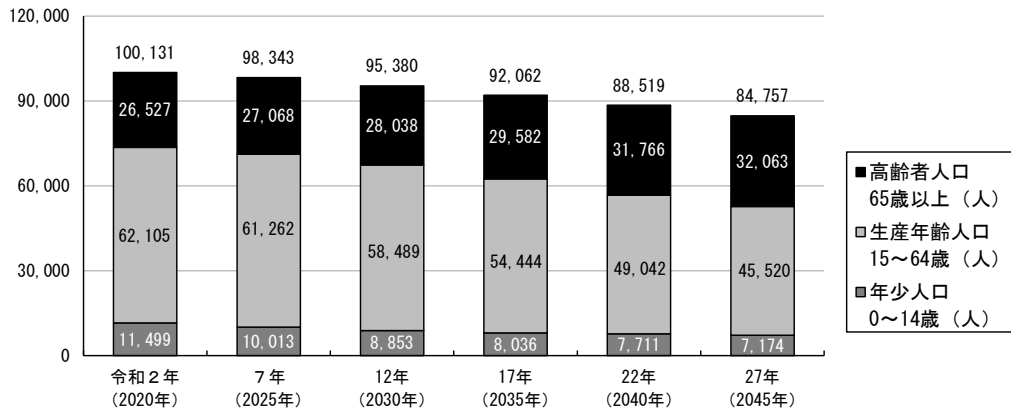
世帯推計については、令和2（2020）年では43,864世帯で、その後も多少の増減はあるものの、令和17（2035）年では44,350世帯とほぼ横ばいになると推計されています。

■ 将来人口・世帯推計



資料：人口は国立社会保障・人口問題研究所「男女・年齢(5歳)階級別データ『日本の地域別将来推計人口』(令和5(2023)年推計)都道府県・市区町村の男女・年齢(5歳)階級別将来推計人口 27. 大阪府 27213 泉佐野市」(令和2(2020)年は国勢調査実績値)、世帯数は、国土交通省「ストック推計プログラム」を使用(令和2(2020)年は国勢調査実績値)

■ 年齢3区分別将来人口推計



資料：国立社会保障・人口問題研究所「男女・年齢(5歳)階級別データ『日本の地域別将来推計人口』(令和5(2023)年推計)都道府県・市区町村の男女・年齢(5歳)階級別将来推計人口 27. 大阪府 27213 泉佐野市」(令和2(2020)年は国勢調査実績値)

2-2. 住宅ストックの概要

(1) 住宅ストックの状況

1) 管理戸数

本市は757戸の市営住宅ストックを有し、府営住宅は3,390戸であり、市営住宅の約4.5倍の戸数を有しています。

全世帯数に対する割合は、本市では市営住宅で1.7%、公営住宅全体では9.5%となっています。合計で見ると泉南地域合計と比べると1.0ポイント高く、府内全体と比較すると4.1ポイント高くなっています。

なお、市内には大阪府住宅供給公社や都市再生機構の団地は存在しません。

■本市における公営住宅等ストックの現状と公営住宅管理戸数の世帯数に対する割合 (全世帯数は令和2(2020)年10月1日(国勢調査)、公営住宅(泉佐野市営住宅は除く)数は令和5(2023)年4月1日現在、泉佐野市営住宅は令和7(2025)年4月1日現在)

単位：戸、%

	全世帯数(世帯)	公営住宅(世帯数に対する割合)(R5.4.1現在)					
	(R2国調)	市(町村)営	府営	合計			
泉佐野市	43,864	757	1.7	3,390	7.7	4,147	9.5
泉南地域合計	227,381	3,481	1.5	15,754	6.9	19,235	8.5
府内全体 (大阪市除く)	2,666,161	29,143	1.1	113,665	4.3	142,808	5.4

資料：令和7年版 大阪府統計年鑑(国勢調査)、泉佐野市資料、大阪府資料

2) 構造・竣工年度

市営住宅757戸の内訳について、平成2(1990)年から平成11(1999)年までの竣工が最も多く、次いで平成12(2000)年から平成16(2004)年までの竣工と続きます。

近年では、上田ヶ丘団地住宅1棟(69戸)が令和7(2025)年、鶴原団地住宅5棟(52戸)が令和4(2022)年に竣工しました。

耐用年数との比較では、令和7(2025)年時点で100戸が耐用年数(70年)の1/2(平成2(1990)年)を超過しています。

計画期間の令和17(2035)年までに耐用年限を迎える住棟は存在しません。

■市営住宅における竣工年度別の管理戸数(令和7(2025)年4月1日現在)

単位：戸

S40(1965)~ S56(1981)	S57(1982)~ H1(1989)	H2(1990)~ H11(1999)	H12(2000)~ H16(2004)	H17(2005)~ H26(2014)	H27(2015) ~R7(2025)	合計
28	72	194	184	128	151	757

資料：泉佐野市資料

■市営住宅における耐用年限の経過状況別管理戸数(令和7(2025)年4月1日現在)

R7までに 耐用年限の 1/2を超過*	R8時点で 耐用年限の 1/2未超過	合計
100	657	757

単位：戸

資料：泉佐野市資料 *平成2(1990)年以前に竣工された住戸

3) 住戸専用面積

住戸専用面積については65～70㎡が274戸と最も多く、ほとんどが55㎡以上の住戸となっています。

居住水準との関係では、3人世帯の最低居住面積水準を満たさない規模(40㎡未満)の住戸は存在しません。

■市営住宅における住戸専用面積別管理戸数(令和7(2025)年4月1日現在)

単位:戸

45～49㎡	50～54㎡	55～59㎡	60～64㎡	65～70㎡	70㎡以上	合計
20	31	248	152	274	32	757

資料:泉佐野市資料

(参考)住生活基本計画における居住面積水準

単位:㎡

世帯人員	1人	2人	3人	4人
最低居住面積水準	25	30	40	50
都市居住型誘導居住面積水準	40	55	75	95

2-3. 住宅敷地の状況

(1) 敷地規模

市営住宅は全体で6団地ですが、9ページの市営住宅の概要に表示している敷地単位別に分類しますと、全体で14敷地に分類できます。

その14敷地のうち、0.4ha未満が8敷地あり、全体の半分以上を占めています。

■敷地規模別団地数(令和7(2025)年4月1日現在)

単位:団地

0.2ha 未満	～ 0.4ha	～ 0.6ha	～ 0.8ha	～ 1.0ha	～ 1.2ha	～ 1.4ha	1.4ha 以上	合計
2	6	3	1	1			1	14

資料:泉佐野市資料

(参考) 泉佐野市内の府営住宅一覧 (令和 7 (2025) 年 10 月 1 日現在)

番号	住宅名称	建設年度	構造	管理戸数	入居戸数
1	羽倉崎	S39, 40 年度	RC	396	260
2	鶴原中央	S44 年度	PC, RC	450	286
3	泉佐野見出	S46 年度	PC	220	144
4	長滝第 1	S46 年度	PC	230	126
5	佐野泉陽ヶ丘	S52 年度	RC	42	38
6	泉佐野上町	S53 年度	RC	16	12
7	泉佐野泉ヶ丘	S62 年度(1~6 棟)、3 年度(11~16 棟)	RC	198	145
8	泉佐野泉ヶ丘 (特公賃)	H3 年度	RC	81	53
9	泉佐野長滝	S. 63 年度(4~7 棟)、H2 年度(1~3 棟)	RC	304	247
10	泉佐野鶴原北	H2 年度(1~3 棟)、H3 年度(4~6 棟)	RC	168	133
11	泉佐野鶴原	H6 年度(5~8 棟)、H7 年度(4, 9 棟)、H8 年度(1~3 棟)	RC	147	129
12	泉佐野佐野台	H15 年度(1~2 棟)、H17 年度(3~4 棟)、H19 年度(5~7 棟)、H20 年度(8~10 棟)、H22 年度(11~14 棟)、H25 年度(15~17 棟)、H29 年度(18~19 棟)	RC	840	730
13	泉佐野東羽倉崎	H15 年度(1~2 棟)、H18 年度(3 棟)H22 年度(4 棟)	RC	298	245
合計				3, 390	2, 548

資料：大阪府資料

(2) 都市計画

用途地域についても敷地単位別に分類しますと、第2種中高層住居専用地域が半数となっている他、南中第一団地住宅（15戸）と鶴原団地住宅16～18棟（48戸）は準工業地域に立地している一方、上田ヶ丘団地住宅18棟は市街化調整区域となっております。

また、松原団地住宅は佐野松原風致地区に指定されており、建築物の高さ制限（15m以下であること）、建ぺい率（40%以下であること）、外壁の後退距離（道路側1.8m以上、その他境界から1.0m以上であること）、位置や規模、形態及び意匠が周辺の風致と著しく不調和でないこと、一定の緑化率（500㎡未満20%、500㎡以上1,000㎡未満25%、1,000㎡以上30%）が定められています。

■市営住宅における都市計画用途地域別団地数・管理戸数

（令和7（2025）年4月1日現在）

単位：戸

用途地域 (容積率／建ぺい率)	団地数	管理 戸数
第1種中高層住居専用地域 (200%/40%)	1	201
第1種中高層住居専用地域 (200%/60%)	2	164
第2種中高層住居専用地域 (200%/60%)	6	198
第1種住居地域 (200%/60%)	2	107
準工業地域 (200%/60%)	2	63
市街化調整区域	1	24
合 計	14	757

(3) 市営住宅の概要

本市の市営住宅の全体概要を示したものが以下の表です。

令和7(2025)年4月1日現在、6団地、21棟、757戸あります。

なお、敷地単位別にみますと、14敷地に分かれています。

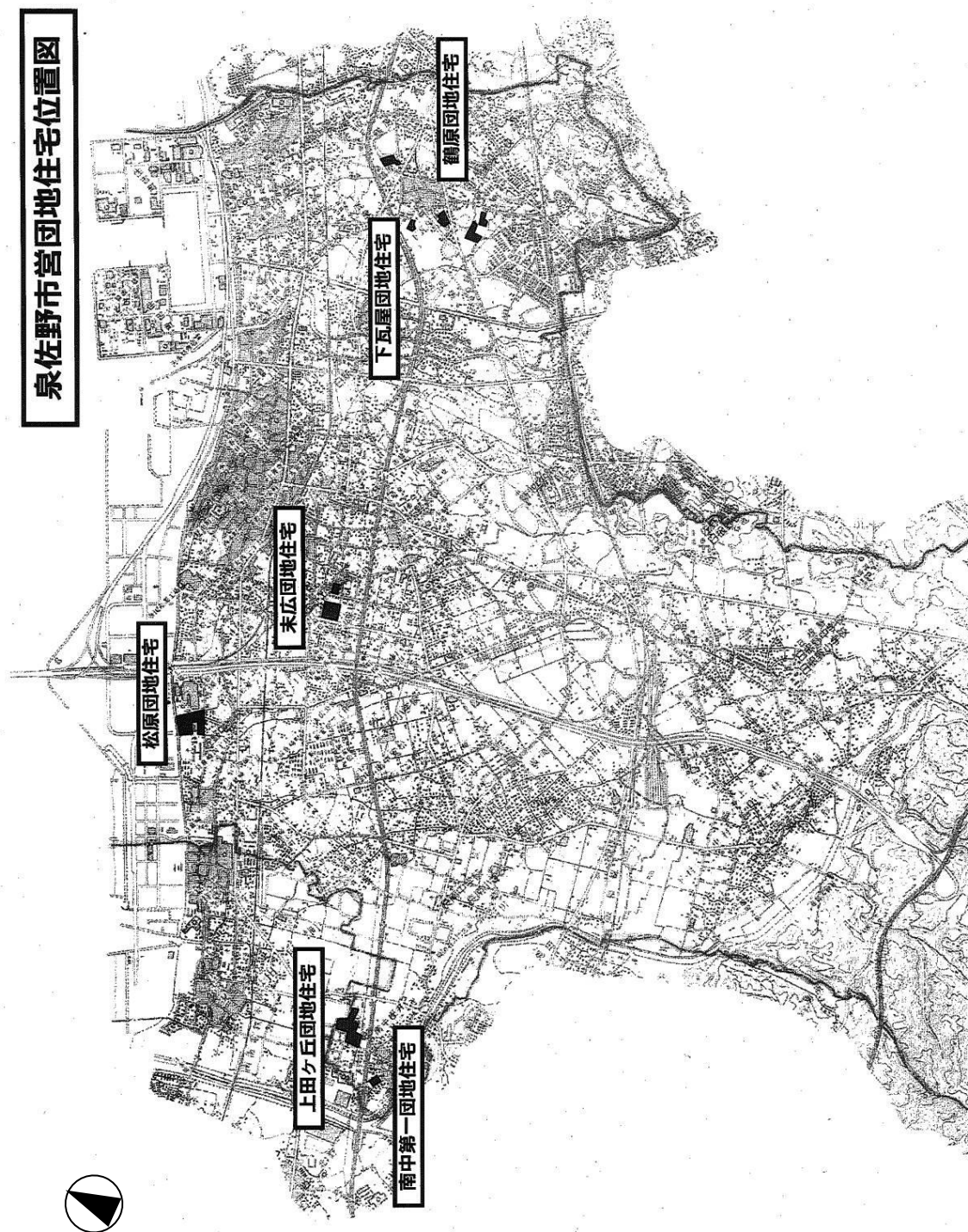
■市営住宅一覧

住宅名	管理戸数	住棟名	戸数	種別	構造	階数	建設年度	竣工年度	敷地面積(m ²)
末広団地住宅	164	1棟	146	公営	高耐	14 B1F	1996 (H8)	1998 (H10)	9,437.26
		2棟	18	公営	中耐	4	2000 (H12)	2000 (H12)	1,833.10
松原団地住宅	201	1棟	64	公営	中耐	5	2002 (H14)	2003 (H15)	17,874.06
		2棟	64	公営	中耐	5	2002 (H14)	2003 (H15)	
		3棟	39	公営	中耐	5	2004 (H16)	2005 (H17)	
		4棟	34	公営	中耐	5	2004 (H16)	2005 (H17)	
上田ヶ丘団地住宅	131	1棟	69	公営	高耐	8	2023 (R5)	2024 (R6)	4,323.18
		18棟	24	公営	中耐	4	1986 (S61)	1987 (S62)	3,599.00
		20棟	38	公営	高耐	7	2004 (H16)	2004 (H16)	2,772.02
南中第一団地住宅	15	—	15	公営	中耐	3	1997 (H9)	1999 (H11)	1,504.04
下瓦屋団地住宅	47	3棟A	12	公営	中耐	4	1971 (S46)	1973 (S48)	4,567.26
		3棟B	8	公営	中耐	4	1972 (S47)	1973 (S48)	
		3棟C	8	公営	中耐	4	1978 (S53)	1978 (S53)	
		4棟	9	公営	中耐	3	1994 (H6)	1996 (H8)	
		5棟	10	公営	中耐	3	2006 (H18)	2007 (H19)	
鶴原団地住宅	199	1棟	45	更新	高耐	6	2008 (H20)	2009 (H21)	2,095.63
		2棟	30	公営	中耐	5	2018 (H30)	2020 (R2)	7,483.81
		5棟	52	公営	高耐	10	2021 (R3)	2022 (R4)	3,330.75
		16棟	16	公営	中耐	4	1981 (S56)	1983 (S58)	5,706.85
		17棟	16	公営	中耐	4	1981 (S56)	1983 (S58)	
		18棟	16	公営	中耐	4	1981 (S56)	1983 (S58)	
		20棟	9	公営	中耐	3	1989 (H1)	1991 (H3)	2,082.47
		21棟	15	公営	中耐	3	1994 (H6)	1996 (H8)	2,715.99
合計	757	21棟							

更新：改良住宅を建替事業によって建替えた住宅

位置図を以下に、6団地の位置図と現況写真、団地別・住棟別の概要をその後に示します。

■市営住宅位置図



1) 末広団地住宅

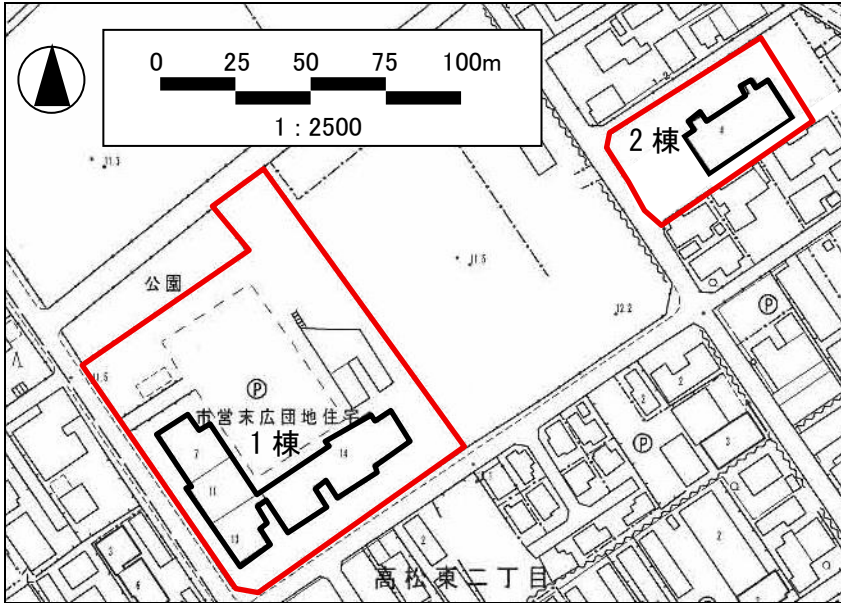
■団地住宅全体概要（令和7（2025）年4月1日現在）

項目		内容
所在地		高松東2丁目8-1、高松東2丁目5-20
構造別建設年度		高耐 H8(1996) 中耐 H12(2000)
地域・地区		第1種中高層住居専用地域
法定容積率／法定建ぺい率(%)		200／60
棟数／管理戸数		2棟／164戸
敷地面積(㎡)		1棟 9,437.26、2棟 1,833.10
延べ面積／建築面積(㎡)		18,186.83／4,045.78
附帯施設等	駐車場	有
	駐輪場	有
	集会所	有
	児童遊園	有
	その他	
備考		

■団地住宅個別概要（令和7（2025）年4月1日現在）

項目	棟番号等		備考
	1	2	
建設年度	H8(1996)	H12(2000)	
竣工年度	H10(1998)	H12(2000)	
竣工後年数(年)	27	25	
管理戸数(戸)	146	18	
構造・階数・アクセス方式	RC(ラーメン) 地上14F 地下1F・片廊下	RC(ラーメン) 4F・片廊下	
延べ面積(㎡)	16,651.14	1,535.69	
エレベータの有無	有	有	
階段室等の手摺	有	有	
入り口の段差	無	無	
住居形式(戸数) 住戸専用面積(㎡／戸)	2LDK(18)-54.26 2LDK(13)-54.45 3LDK(53)-64.65 3LDK(42)-64.60 4LDK(20)-74.99	3LDK(14)-66.50 3LDK(4)-66.60	
二方向避難	○	○	
防火区画	○	○	
浴室の有無	有	有	
浴槽の有無	有	有	

■位置図



■現況写真

令和7(2025)年11月撮影



2) 松原団地住宅

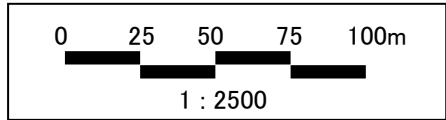
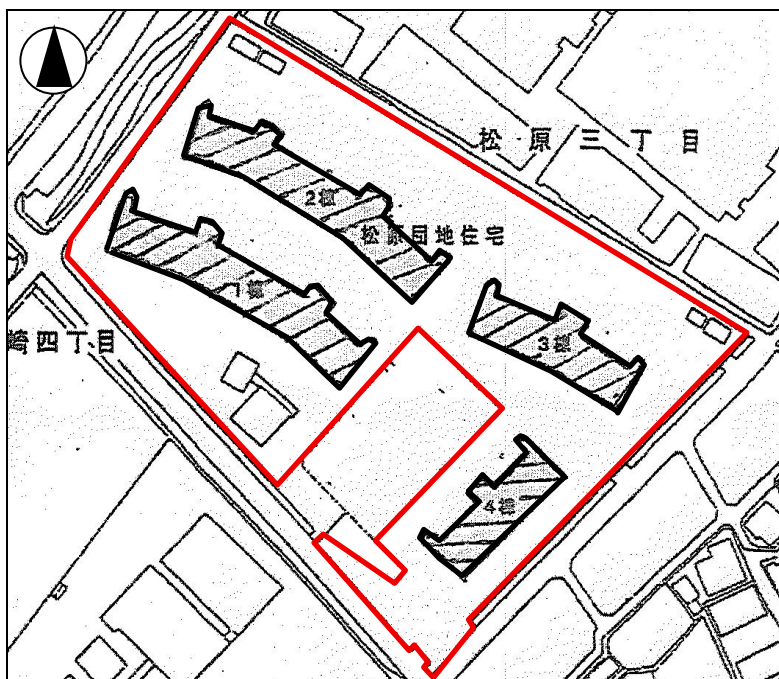
■ 団地住宅全体概要（令和7（2025）年4月1日現在）

項目	内容	
所在地	松原3丁目2・3	
構造別建設年度	中耐 H14(2002)、H16(2004)	
地域・地区	第1種中高層住居専用地域、佐野松原風致地区	
法定容積率／法定建ぺい率(%)	200／40	
棟数／管理戸数	4棟／201戸	
敷地面積(㎡)	17,874.06(4棟合計)	
延べ面積／建築面積(㎡)	17,296.68／5,409.30	
附帯施設等	駐車場	有
	駐輪場	有
	集会所	有
	児童遊園	有
	その他	
備考		

■ 団地住宅個別概要（令和7（2025）年4月1日現在）

項目	棟番号等				備考
	1	2	3	4	
建設年度	H14(2002)	H14(2002)	H16(2004)	H16(2004)	
竣工年度	H15(2003)	H15(2003)	H17(2005)	H17(2005)	
竣工後年数(年)	22	22	20	20	
管理戸数(戸)	64	64	39	34	
構造・階数・アクセス方式	RC(ラーメン)5F・ 片廊下	RC(ラーメン)5F・ 片廊下	RC(ラーメン)5F・ 片廊下	RC(ラーメン)5F・ 片廊下	
延べ面積(㎡)	4,207.90				
エレベータの有無	有	有	有	有	
階段室等の手摺	有	有	有	有	
入り口の段差	無	無	無	無	
住居形式(戸数)	2LDK(19)-57.17	2LDK(19)-57.17	2LDK(14)-57.17	2LDK(14)-57.17	
住戸専用面積(㎡/戸)	3LDK(40)-65.77 2LDK(5)-74.97	3LDK(40)-65.77 2LDK(5)-74.97	3LDK(25)-65.77	3LDK(20)-65.77	
二方向避難	○	○	○	○	
防火区画	○	○	○	○	
浴室の有無	有	有	有	有	
浴槽の有無	有	有	有	有	

■位置図



■現況写真

令和7(2025)年11月撮影



3) 上田ヶ丘団地住宅

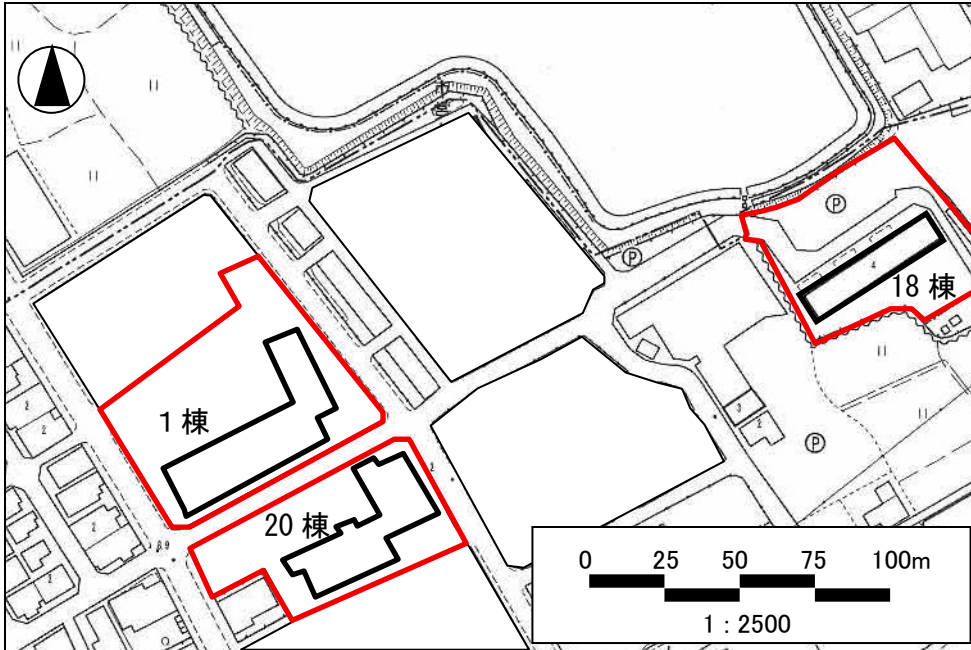
■団地住宅全体概要（令和7（2025）年4月1日現在）

項目	内容	
所在地	南中樫井1065-3,南中樫井481	
構造別建設年度	中耐 S61(1986)、高耐 H16(2004),R5(2023)	
地域	1・20棟は第1種住居地域、18棟は市街化調整区域	
法定容積率／法定建ぺい率(%)	200／60	
棟数／管理戸数	3棟／131戸	
敷地面積(㎡)	1棟 4,323.18、18棟 3,599.00、20棟 2,772.02	
延べ面積／建築面積(㎡)	10,572.24／10,694.20	
附帯施設等	駐車場	有
	駐輪場	有
	集会所	無
	その他	
備考		

■団地住宅個別概要（令和7（2025）年4月1日現在）

項目	棟番号等			備考
	1	18	20	
建設年度	R5(2023)	S61(1986)	H16(2004)	
竣工年度	R6(2024)	S62(1987)	H16(2004)	
竣工後年数(年)	1	38	21	
管理戸数(戸)	69	24	38	
構造・階数・アクセス方式	RC(ラーメン)8F・片廊下	RC(壁)4F・階段	RC(ラーメン)7F・片廊下	
延べ面積(㎡)	5,368.62	1,774.78	3,428.84	
エレベータの有無	有	無	有	
階段室等の手摺	有	有	有	
入り口の段差	無	有	無	
住居形式(戸数)	2LDK(42)-55.50	4DK(24)-61.70	2LDK(13)-56.70	
住戸専用面積(㎡/戸)	3LDK(27)-65.81		3LDK(21)-65.20 3LDK(4)-66.40	
二方向避難	○	○	○	
防災区画	○	○	○	
浴室の有無	有	有	有	
浴槽の有無	有	無	有	

■位置図



■現況写真

令和7(2025)年11月撮影



4) 南中第一団地住宅

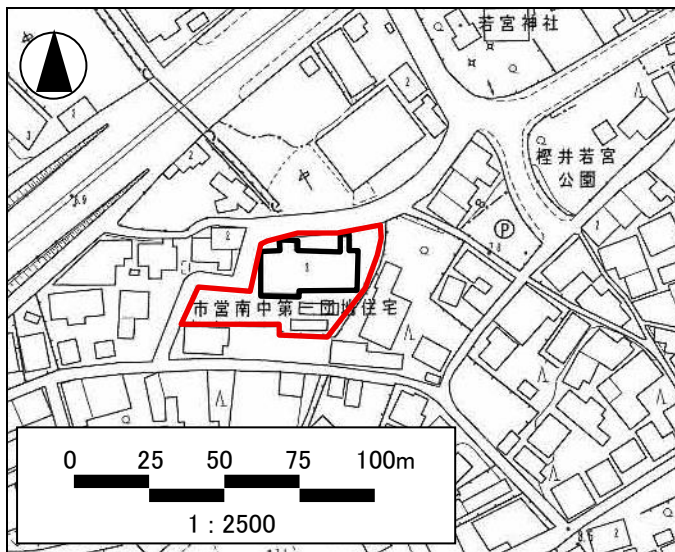
■団地住宅全体概要（令和7（2025）年4月1日現在）

項目		内容
所在地		南中樫井700-1
構造別建設年度		中耐 H9(1997)
地域・地区		準工業地域
法定容積率／法定建ぺい率(%)		200／60
棟数／管理戸数		1棟／15戸
敷地面積(m ²)		1,504.04
延べ面積／建築面積(m ²)		1095.52／545.86
附帯施設等	駐車場	有
	駐輪場	有
	集会所	無
	児童遊園	無
	その他	
備考		

■団地住宅個別概要（令和7（2025）年4月1日現在）

棟番号等	全体	備考
項目		
建設年度	H9(1997)	
竣工年度	H11(1999)	
竣工後年数(年)	26	
管理戸数(戸)	15	
構造・階数・アクセス方式	RC(ラーメン)3F・ 片廊下	
延べ面積(m ²)	1,504.04	
エレベータの有無	無	
入り口の段差	無	
住居形式(戸数)	3LDK(13)-69.12	
住戸専用面積(m ² /戸)	3LDK(2)-70.21	
二方向避難	○	
防火区画	○	
浴室の有無	有	
浴槽の有無	無	平成28年以降は空家改修時に浴槽設置

■位置図



■現況写真

令和7(2025)年11月撮影



5) 下瓦屋団地住宅

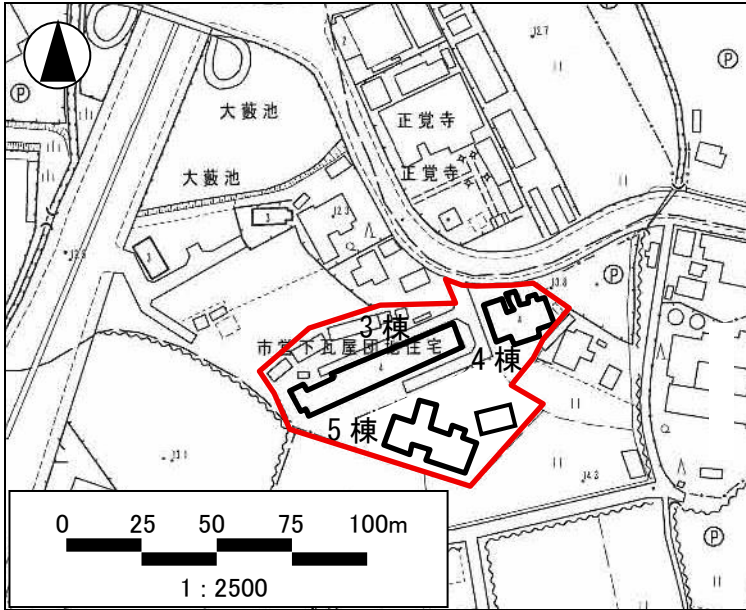
■団地住宅全体概要（令和7（2025）年4月1日現在）

項目		内容
所在地		上瓦屋616、下瓦屋320-1、下瓦屋1255
構造別建設年度		中耐 S46(1971)、S47(1972)、S53(1978)、H6(1994)、H18(2006)
地域・地区		第2種中高層住居専用地域
法定容積率／法定建ぺい率(%)		200／60
棟数／管理戸数		3棟／47戸
敷地面積(㎡)		4,567.26(3棟合計)
延べ面積／建築面積(㎡)		3,468.13／1,534.51
附帯施設等	駐車場	有
	駐輪場	有
	集会所	有
	児童遊園	有
	その他	
備考		

■団地住宅個別概要（令和7（2025）年4月1日現在）

項目	棟番号等			備考
	3	4	5	
建設年度	S46(1971) S47(1972) S53(1978)	H6(1994)	H18(2006)	
竣工年度	S48(1973) S53(1978)	H8(1996)	H19(2007)	
竣工後年数(年)	52 47	29	18	
管理戸数(戸)	28	9	10	
構造・階数・アクセス方式	PC(壁)4F・階段	RC(ラーメン)3F・ 片廊下	RC(ラーメン)3F・ 片廊下	
延べ面積(㎡)	1,976.29	613.37	878.47	
エレベータの有無	無	無	有	
階段室等の手摺	無	有	有	
入り口の段差	有	無	無	
住居形式(戸数) 住戸専用面積(m2/戸)	3DK(12)-37.40 3DK(8)-37.40 4DK(8)-56.94	3DK(9)-61.71	2LDK(7)-56.76 3LDK(3)-65.34	
二方向避難	×	○	○	
防火区画	○	○	○	
浴室の有無	無	有	有	
浴槽の有無	無	無	有	

■位置図



■現況写真

令和7(2025)年11月撮影



6) 鶴原団地住宅

■ 団地住宅全体概要（令和7（2025）年4月1日現在）

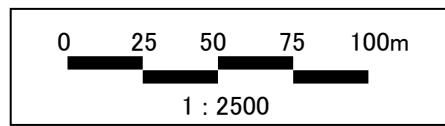
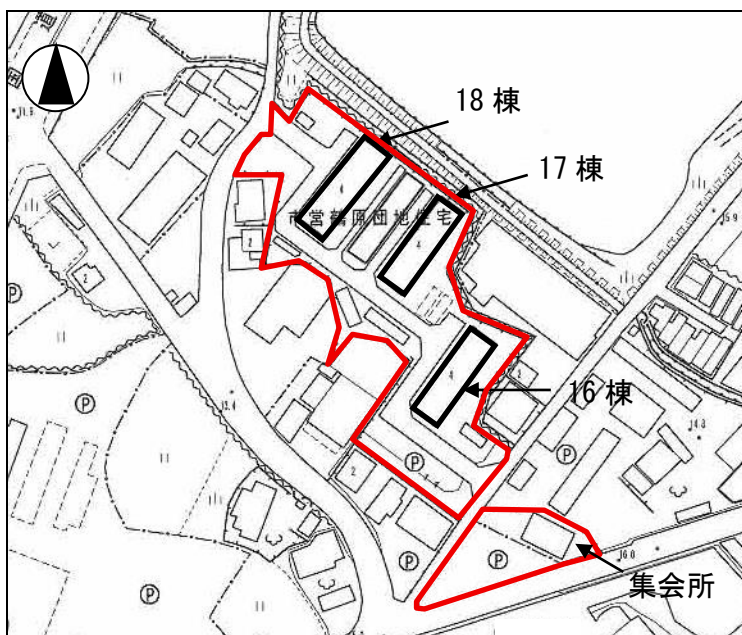
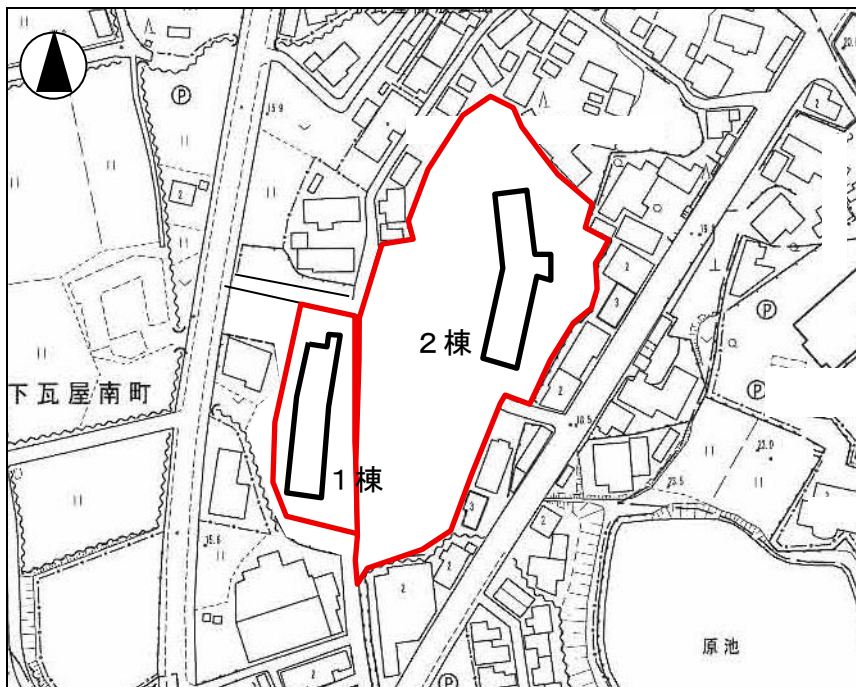
項目		内容
所在地		下瓦屋93・205-1・239・上瓦屋905・970、鶴原1704
構造別建設年度／築後年数		高耐 H20(2008)、R3(2021) 中耐 S55(1980)、H1(1989)、H6(1994)、H29(2017)
地域・地区		1・2・5・20・21棟は第2種中高層住居専用地域、16～18棟は準工業地域
法定容積率／法定建ぺい率		200／60
棟数／管理戸数		8棟／199戸
敷地面積(㎡)		1棟 2,095.63、2棟 7,483.81、5棟 3,330.75、16～18棟 5,706.85、20棟 2,082.47、21棟 2,715.99
延べ面積／建築面積(㎡)		15,487.96／4,328.07
附帯施設等	駐車場	有
	駐輪場	有
	集会所	有
	児童遊園	有
	その他	
備考		

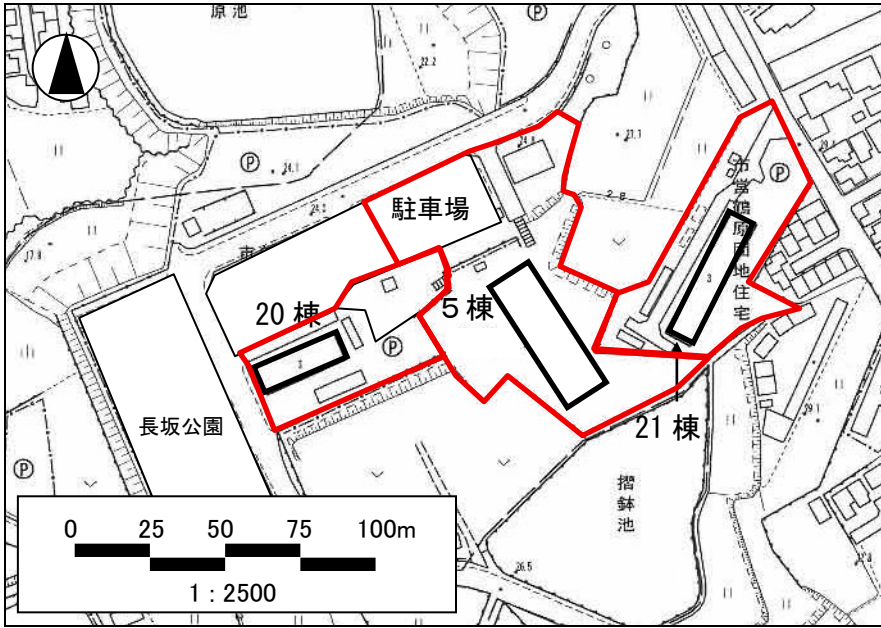
■ 団地住宅個別概要（令和7（2025）年4月1日現在）

項目	棟番号等				備考
	1	2	5	16	
建設年度	H20(2008)	H29(2017)	R3(2021)	S55(1980)	
竣工年度(年)	H21(2009)	R2(2020)	R4(2022)	S58(1983)	
竣工後年数(年)	16	5	3	42	
管理戸数	45	30	52	16	
構造・階数・アセス方式	RC(ラーメン)6F・片廊下	RC(ラーメン)7F・片廊下	RC(ラーメン)10F・片廊下	RC(壁)4F・階段	
延べ面積(㎡)	3,467.86	2,354.36	4,317.18	1,145.63	
エレベータの有無	有	有	有	無	
階段室等の手摺	有	有	有	有	
入り口の段差	無	無	無	有	
住居形式(戸数)	2LDK(22)-55.51	2LDK(15)-55.51	2LDK(27)-55.52	4DK(16)-56.94	
住戸専用面積(㎡/戸)	3LDK(23)-65.83	3LDK(15)-65.83	3LDK(25)-65.81		
二方向避難	○	○	○	○	
防火区画	○	○	○	○	
浴室の有無	有	有	有	有	
浴槽の有無	有	有	有	無	

項目	棟番号等				備考
	17	18	20	21	
建設年度	S55(1980)	S55(1980)	H1(1989)	H6(1994)	
竣工年度(年)	S58(1983)	S58(1983)	H3(1991)	H8(1996)	
竣工後年数(年)	42	42	34	34	
管理戸数	16	16	6	15	
構造・階数・アセス方式	RC(壁)4F・階段	RC(壁)4F・階段	RC(壁)3F・階段	RC(壁)3F・階段	
延べ面積(㎡)	1,145.63	1,145.63	727.43	1,184.24	
エレベータの有無	無	無	無	無	
階段室等の手摺	有	有	有	有	
入り口の段差	有	有	有	有	
住居形式(戸数)	4DK(16)-56.94	4DK(16)-56.94	4DK(9)-62.68	4DK(15)-64.16	
住戸専用面積(㎡/戸)					
二方向避難	○	○	○	○	
防火区画	○	○	○	○	
浴室の有無	有	有	有	有	
浴槽の有無	無	無	無	無	

■位置図





■ 現況写真

令和 7 (2025) 年 11 月 撮影



2-4. 居住者の状況

(1) 入居戸数・空き家戸数

市営住宅の管理戸数 757 戸のうち、入居戸数は 612 戸となっています。
一部を除き市営住宅については、年 2 回空き家募集を行っています。

■公営住宅の入居戸数・空き家戸数（令和 7（2025）年 4 月 1 日現在）

	管理戸数	空き家戸数	入居戸数
市営住宅	757	145	612
府営住宅	3,390	842	2,548
公営住宅合計	4,147	987	3,160

単位：戸

※ 府営住宅は泉佐野市内団地

※ 空き家には、建替え等による政策空き家、グループホーム等の目的外使用住戸を含む。

資料：泉佐野市資料、大阪府資料

(2) 世帯人員別世帯数

全体では、1人世帯が 48.7%、2人世帯が 31.7%となっており、2人以下の世帯が 80.4%と 8 割を超えています。

以上より、ファミリー世帯が概して少ないといえます。

■市営住宅の世帯人員別世帯数（令和 7（2025）年 4 月 1 日現在）

単位：上段は世帯、下段は%

1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	合計
298	194	76	25	15	4	0	612
48.7	31.7	12.4	4.1	2.5	0.7	0.0	100.0

資料：泉佐野市資料

(3) 高齢者・障害者のいる世帯数

入居世帯のうち 65 歳以上の高齢者のいる世帯は、全体の 79.2%を占めており、約 8 割となっています。

障害者のいる世帯は、全体の 17.0%を占めています。

■市営住宅の入居世帯における高齢者・障害者のいる世帯数（令和 7（2025）年 4 月 1 日現在）

入居世帯合計	65歳以上のいる世帯	障害者のいる世帯※
612	485	104
100.0	79.2	17.0

単位：上段は世帯、下段は%

※ 障害者：収入認定時に控除を認めた者が対象

申告時に手帳等の提出なき者、税控除なき者は数えていない。

資料：泉佐野市資料

(4) 収入分位別世帯数

市営住宅入居世帯の収入分位をみると、全体で0～10%未満が79.9%と約8割となっています。

■市営住宅入居世帯の収入分位別世帯数（令和7（2025）年4月1日現在）

単位：上段は世帯、下段は%

収入分位								不明 (未申告)	合計
0.0～ 10.0%	10.0～ 15.0%	15.0～ 20.0%	20.0～ 25.0%	25.0～ 32.5%	32.5～ 40.0%	40.0～ 50.0%	50.0～		
489	20	16	23	21	13	10	20	0	612
79.9	3.3	2.6	3.8	3.4	2.1	1.6	3.3	0.0	100.0

資料：泉佐野市資料

2-5. 応募者の状況

(1) 全体の応募状況

全体の応募状況は平均約17戸前後の空き家募集があり、応募倍率は4.9倍となっています。

令和5（2023）年度と令和7（2025）年度は、新築空家募集があったことから応募数は増加しています。

■市営住宅全体の応募状況（令和8（2026）年1月1日現在）

単位：戸、件、倍

年度	募集戸数	応募数	倍率
平成28年度	11	56	5.1
平成29年度	13	64	4.9
平成30年度	9	33	3.7
令和元年度	8	52	6.5
令和2年度	6	40	6.7
令和3年度	11	54	4.9
令和4年度	16	65	4.1
令和5年度	21	112	5.3
令和6年度	19	89	4.7
令和7年度	54	172	3.2
平均	16.8	73.7	4.9

資料：泉佐野市資料

(2) ひとり親世帯の応募状況

ひとり親世帯の応募状況については、応募倍率は平均 2.4 倍となっていますが、近年は増加傾向にあります。

■ひとり親世帯の応募状況（令和 8（2026）年 1 月 1 日現在）

単位：戸、件、倍

年度	募集戸数	応募数	倍率
平成28年度	2	2	1.0
平成29年度	1	1	1.0
平成30年度	3	7	2.3
令和元年度	1	2	2.0
令和2年度	2	3	1.5
令和3年度	1	5	5.0
令和4年度	5	15	3.0
令和5年度	4	12	3.0
令和6年度	1	2	2.0
令和7年度	6	21	3.5
平均	2.6	7	2.4

資料：泉佐野市資料

(3) 高齢者世帯の応募状況

高齢者世帯の応募倍率は、令和 5（2023）年度と令和 6（2024）年度にかけて 5 倍を超えており、特に令和 5（2023）年度には 10.0 倍、令和 6（2024）年度には 8.7 倍と近年増加しています。

■高齢者世帯の応募状況（令和 8（2026）年 1 月 1 日現在）

単位：戸、件、倍

年度	募集戸数	応募数	倍率
平成28年度	1	3	3.0
平成29年度	2	4	2.0
平成30年度	7	1	0.1
令和元年度	1	1	1.0
令和2年度	2	3	1.5
令和3年度	1	2	2.0
令和4年度	4	14	3.5
令和5年度	3	30	10.0
令和6年度	3	26	8.7
令和7年度	13	42	3.2
平均	3.7	12.6	3.5

資料：泉佐野市資料

2-6. 従来の取組み

本市の公営住宅等長寿命化計画策定（平成 28(2016)年 3 月）以降に実施した事業は以下の通りです。

(1) 用途廃止した団地

前回計画以降に用途廃止した団地は、以下の通りです。

■用途廃止した団地一覧

団地名	住棟名と戸数
上田ヶ丘団地住宅	1 棟(28 戸)、2 棟(32 戸)、3 棟(32 戸)、10 棟(32 戸)、11 棟(32 戸)、12 棟(24 戸)、13 棟(5 戸)、15 棟(5 戸)、16 棟(5 戸)、17 棟(5 戸) 戸数合計 204 戸
鶴原団地住宅	3 棟(32 戸)、5 棟(28 戸)、6 棟(16 戸)、7 棟(16 戸)、8 棟(16 戸)、10 棟(16 戸)、11 棟(5 戸)、12 棟(5 戸)、13 棟(5 戸)、15 棟(5 戸) 戸数合計 144 戸
中庄団地住宅	1 棟(36 戸)、2 棟(40 戸) 戸数合計 76 戸
松原第三団地住宅	30 戸
全体	454 戸

(2) 建替した団地

前回計画以降に建替した団地は、以下の通りです。

■建替した団地一覧

団地名	住棟名と戸数
上田ヶ丘団地住宅	1 棟(69 戸)
鶴原団地住宅	2 棟(30 戸)、5 棟(52 戸)
全体	151 戸

(3) 改善状況

前回計画以降の改善状況については、以下の通りです。

■改善状況

団地名	改善内容
南中第一団地住宅	令和 4 (2022) 年度に金属葺き屋根の改修工事を実施(下地処理の上塗装)
鶴原団地住宅 20 棟	平成 30 (2018) 年度に台風被害により屋根改修工事を実施(仕上材を全面撤去の上、葺き替え)

その他：南中第一団地住宅の浴槽を設置していない住戸については、平成 28(2016)年度以降空き家改修時に順次設置。

第3章 市営住宅における課題抽出

(1) 高齢化への対応

市営住宅入居世帯のうち65歳以上の高齢者がいる世帯は約80%を占め、障害者がいる世帯も17%となっています。

国においても、高齢単身世帯の増加等を背景に住宅確保要配慮者の賃貸住宅の入居を促進することなどを目的に「住宅セーフティネット制度」が令和7(2025)年10月に一部改正されたところです。

市営住宅ストックの更新事業にあたっては、福祉部局と連携して高齢者等の生活にできる限り配慮していくことが必要となります。

市営住宅における住宅内外のバリアフリー化対策は進んでいますが、未整備な住戸についてもバリアフリーへの対応が求められます。

(2) 多様な住宅供給

市営住宅ストックの住戸面積は65~70㎡が最も多く、ほとんどが55㎡以上となっています。

一方、入居世帯のうち1人世帯が48.7%、2人世帯が31.7%となっており、2人以下の世帯が約80%を占めています。

このことから、高齢単身世帯や2人世帯が多くを占めていると考えられ、小世帯向けの良質な小規模住宅を検討する必要があります。

また、本市の人口は近年減少化傾向にあり、今後ともこの傾向は続くことが予測されています。将来人口の増減に影響を及ぼす子育て・若年世帯の定住を促進していくことも重要で、子育てしやすい住宅等を供給する必要もあります。

さらには、共働き世帯などの中堅所得層を対象としたファミリー層向け住宅も特定公共賃貸住宅として供給することなども検討する必要があります。

(3) 廃止住宅跡地の活用

建替対象として廃止した住宅地の跡地については、将来建替住宅用の種地として活用するほか、本市の住宅施策や社会福祉施策等に係る良好なまちづくりへの貢献を念頭に地域の活性化を図る用途への転換や民間の活力活用のための売却も含めた多様な活用方法を検討していく必要があります。

(4) 計画修繕の実施

市営住宅等を長期にわたって良好に維持していくためには、予防保全的な観点から屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施していくことが必要となります。

本市の市営住宅における計画修繕等の取組み状況からは定期的に実施されていない住棟も多くあります。

今後とも長期的に活用していく住棟については、劣化状況などを確認しながら定期的に実施していくことが求められます。

第4章 長寿命化に関する基本方針の設定

4-1. 市営住宅ストック活用の基本方針

市営住宅における課題等を踏まえ、市営住宅ストック活用の基本的な方針を以下のように設定します。

(1) 高齢者や障害者等への配慮の充実

市営住宅入居者のうち、高齢者のいる世帯が約80%を占めるほか、障害者のいる世帯も17%を占めています。

一方、住宅セーフティネット制度では高齢者をはじめとした住宅確保要配慮者の賃貸住宅の供給促進を図るとしてしています。

こうした状況を踏まえ、市営住宅の役割として高齢者や障害者等が安心して居住できる住環境づくりをめざします。

(2) 地域の住環境の改善

市営住宅居住者の団地内コミュニティの活性化を図ることや長期にわたって良好な住環境が形成できるような団地づくりをめざすとともに、周辺地域の住環境の向上に資するような整備を図ります。

また、敷地の高度利用が可能な団地においては、コミュニティ施設の設置など、周辺地域のまちづくりに貢献できるような計画をめざします。

(3) 多様なライフスタイルへの対応

少子高齢化や小規模世帯の増加傾向への対応の他、子育て世帯や中堅所得層など多様な世帯に対応した住宅の供給を図るとともに、コミュニティバランスを考慮した団地づくりをめざします。

4-2. ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理に関する方針

(1) ストックの状況把握の方針

ストックの状況を適切に把握するために、団地・住棟ごとの定期点検を確実に実施することとします。

点検については、建築基準法に基づく法定点検の他に目視により容易に確認することが可能な部位については、日常点検によって劣化状況等の把握に努めます。

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施

点検を通して把握した市営住宅等ストックの状況をデータベース等に記録し、市営住宅等の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていくとともに修繕内容についても記録していきます。

(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえて、予防保全的な観点から屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施していきます。

計画修繕については、市営住宅等を長期にわたって良好に維持していくために将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画として定めていきます。

4-3. 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

点検・修繕データの管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で安全性や居住性、省エネルギー性等が低い住棟に対しては安全性の確保や居住性の向上、省エネルギー対策等を図るため、改善事業を実施し、住宅性能の向上を図っていきます。

また、予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により、市営住宅等ストックの長寿命化を図り、建替事業を基本とする短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコストの縮減につなげていきます。

第5章 長寿命化を図るべき市営住宅の検討

5-1. 本検討の対象団地

本検討の対象団地は、以下に示す6団地、21棟、757戸です。

対象団地は、「5-3. 団地別・住棟別事業手法の選定（1～3次判定）」に示す判定によって、その対応策を区分します。

■対象団地一覧表（令和7（2025）年4月1日現在）

住宅名	管理戸数	住棟名	戸数	種別	構造	階数	建設年度	竣工年度	敷地面積(m ²)
末広 団地住宅	164	1棟	146	公営	高耐	14 B1F	1996 (H8)	1998 (H10)	9,437.26
		2棟	18	公営	中耐	4	2000 (H12)	2000 (H12)	1,833.10
松原 団地住宅	201	1棟	64	公営	中耐	5	2002 (H14)	2003 (H15)	17,874.06
		2棟	64	公営	中耐	5	2002 (H14)	2003 (H15)	
		3棟	39	公営	中耐	5	2004 (H16)	2005 (H17)	
		4棟	34	公営	中耐	5	2004 (H16)	2005 (H17)	
上田ヶ丘 団地住宅	131	1棟	69	公営	高耐	8	2023 (R5)	2024 (R6)	4,323.18
		18棟	24	公営	中耐	4	1986 (S61)	1987 (S62)	3,599.00
		20棟	38	公営	高耐	7	2004 (H16)	2004 (H16)	2,772.02
南中第一 団地住宅	15	—	15	公営	中耐	3	1997 (H9)	1999 (H11)	1,504.04
下瓦屋 団地住宅	47	3棟A	12	公営	中耐	4	1971 (S46)	1973 (S48)	4,567.26
		3棟B	8	公営	中耐	4	1972 (S47)	1973 (S48)	
		3棟C	8	公営	中耐	4	1978 (S53)	1978 (S53)	
		4棟	9	公営	中耐	3	1994 (H6)	1996 (H8)	
		5棟	10	公営	中耐	3	2006 (H18)	2007 (H19)	
鶴原 団地住宅	199	1棟	45	更新	高耐	6	2008 (H20)	2009 (H21)	2,095.63
		2棟	30	公営	中耐	5	2018 (H30)	2020 (R2)	7,483.81
		5棟	52	公営	高耐	10	2021 (R3)	2022 (R4)	3,330.75
		16棟	16	公営	中耐	4	1981 (S56)	1983 (S58)	5,706.85
		17棟	16	公営	中耐	4	1981 (S56)	1983 (S58)	
		18棟	16	公営	中耐	4	1981 (S56)	1983 (S58)	
		20棟	9	公営	中耐	3	1989 (H1)	1991 (H3)	2,082.47
21棟	15	公営	中耐	3	1994 (H6)	1996 (H8)	2,715.99		
合計	757	21棟							

更新：改良住宅を建替事業によって建替えた住宅

5-2. 将来供給戸数の算定

(1) 市営住宅のストック量の推計

市営住宅のストック量は、国土交通省の提供する「ストック推計プログラム」を活用し、本市の人口の推移や、他の公的賃貸住宅の動向、住宅セーフティネットを支える各種施策の状況等を踏まえ、中長期的な視点で検討を行います。

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そ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（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」といいます。）を推計※します。

著しい困窮年収未満世帯に対し、公営住宅を中心に、公的賃貸住宅、低廉な家賃かつ一定の質の確保された民間賃貸住宅を供給するものとして、将来の公営住宅等のストック量を推計します。

※この推計手法を「ストック推計」といいます。ストック推計プログラムによる将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計で、将来のある時点における全ての借家（公営住宅だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する著しい困窮年収未満の世帯数を示すものです。

□ストック推計の手順

【ステップ0】本市の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

↓

【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位5分位階級別世帯数の推計

↓

【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち、「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1 基準年収以下の世帯の割合の推計
 - ・本来階層：収入分位25%未満の世帯
 - ・裁量階層：収入分位25%以上～50%未満の世帯
- 2 本来階層の世帯数の推計
- 3 裁量階層の世帯数の推計（一人世帯の高齢者：65歳以上と設定）

↓

【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち、「著しい困窮年収未満世帯数」の推計

- 1 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計

- 2 適切な家賃負担率の範囲で、最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人数・収入分位別】

(2) 世帯数の推計

ステップ0（世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別））の計算において算出された、本市の世帯数の推計については以下のとおりです。

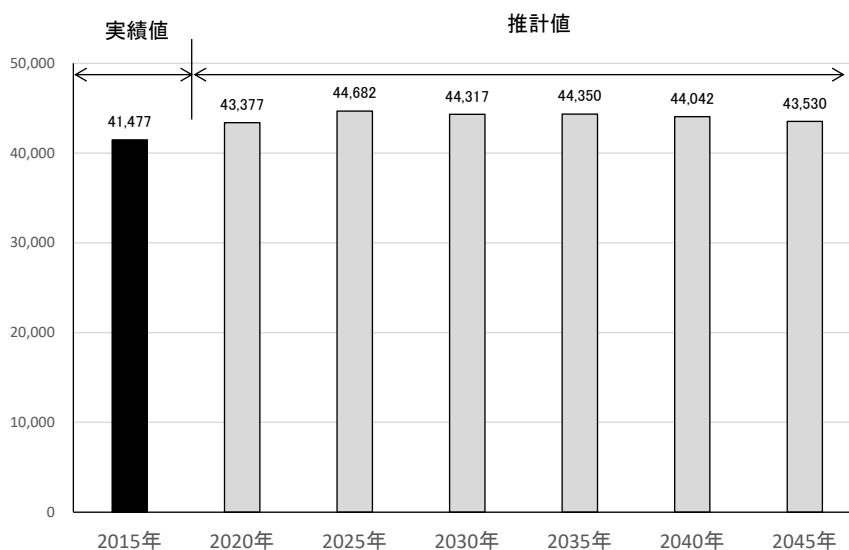
目標年次の令和17(2035)年度は、44,350戸となっています。

■年齢ごと（5歳階級別）別 5年ごとの世帯推計値

世帯主の年齢	実績値	推計値					
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	41,477	43,377	44,682	44,317	44,350	44,042	43,530
20歳未満	304	308	308	282	297	297	309
20～24歳	1,699	1,972	1,956	1,616	1,495	1,495	1,383
25～29歳	2,126	2,360	2,649	2,470	2,185	1,981	1,929
30～34歳	2,351	2,358	2,538	2,711	2,624	2,367	2,185
35～39歳	2,912	2,558	2,517	2,580	2,810	2,695	2,460
40～44歳	3,990	3,235	2,761	2,635	2,741	2,953	2,813
45～49歳	3,951	4,443	3,498	2,922	2,766	2,823	3,011
50～54歳	3,509	4,011	4,516	3,589	2,983	2,829	2,893
55～59歳	3,057	3,661	4,270	4,847	3,881	3,305	3,127
60～64歳	3,448	3,137	3,780	4,413	5,057	4,018	3,382
65～69歳	4,211	3,472	3,167	3,779	4,483	5,120	4,033
70～74歳	3,540	3,958	3,248	2,909	3,512	4,161	4,647
75～79歳	2,965	3,430	3,923	3,188	2,942	3,598	4,257
80～84歳	2,108	2,549	3,044	3,429	2,914	2,752	3,443
85歳以上	1,307	1,926	2,509	2,947	3,659	3,650	3,656

資料：世帯数推計プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所）

■5年ごとの世帯数の推計値



資料：世帯数推計プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所）

※世帯数推計プログラムは、2015（平成27）年現在の値をもとに算出しています。

(3) 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の推計

借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計と公営住宅収入基準を満たす世帯のうち、「公営住宅の施策対象世帯数」の推計をそれぞれ行った計算をもとに、公営住宅の施策対象世帯のうち、「著しい困窮年収未満世帯数」の推計において算出された著しい困窮年収未満の世帯数の推計については以下のとおりです(表中にある「○年度央」は年度の間、半ばを示すものです)。

目標年次の令和 17(2035)年度の公営住宅施策対象世帯数は 6,100 世帯、公営住宅の施策対象世帯のうち、「著しい困窮年収未満世帯数」は 4,185 世帯となっています。

■ 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

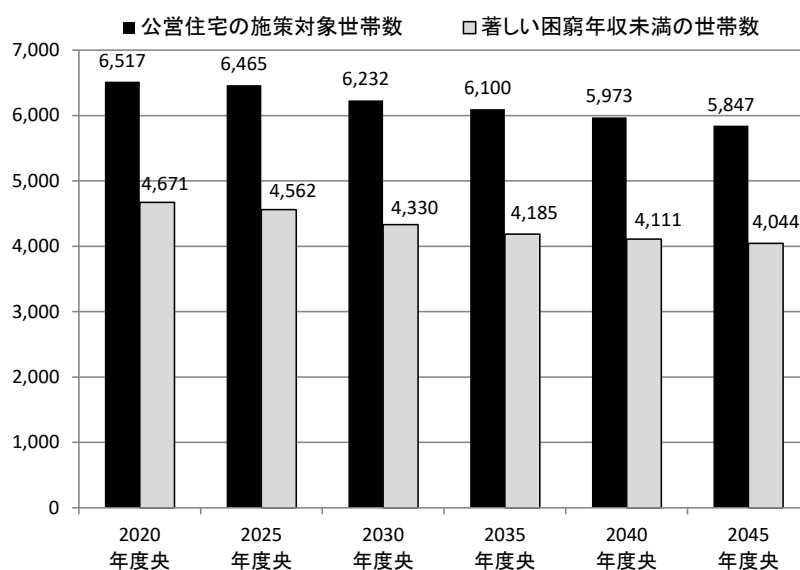
	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	1,690	1,834	1,889	1,958	2,062	2,154
2人	1,655	1,637	1,571	1,527	1,474	1,415
3人	723	624	531	465	400	340
4人	405	283	170	77	28	0
5人	158	144	127	114	101	89
6人以上	39	40	42	44	45	46
合計	4,671	4,562	4,330	4,185	4,111	4,044

資料：住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所）

■ 公営住宅の施策対象世帯数と著しい困窮年収未満世帯数の推移

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の施策対象世帯数	6,517	6,465	6,232	6,100	5,973	5,847
著しい困窮年収未満の世帯数	4,671	4,562	4,330	4,185	4,111	4,044

資料：住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所）



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム

(4) 目標年次における公営住宅等のストック量の推計

1) 市営住宅の管理戸数設定

市営住宅の管理戸数は、令和7(2025)年度現在で757戸です。

現在の市営住宅建替事業計画においては、昭和48(1973)年度から昭和53(1978)年度に建設の耐震性に問題のある下瓦屋団地住宅3棟が令和9(2027)年度に解体予定で、建替後は現在の28戸から建替後は15戸とする予定です。

その他にも集約建替等の計画はありますが、実施時期等が未確定であるため、目標年次である令和17(2035)年度の管理戸数は、下瓦屋団地住宅3棟の建替事業に伴う13戸減少後の744戸と仮設定します。

2) 府営住宅の管理戸数設定

府営住宅の管理戸数については令和7(2025)年度現在で13団地3,390戸です。

大阪府の「大阪府営住宅ストック総合活用計画」では、昭和50年代以前に建設された住宅を「再編整備」と位置づけ、今後集約建替えや集約廃止により戸数縮減を行うとされ、令和2(2020)年時点における「再編整備」の住宅である管理戸数約6.1万戸が令和32(2050)年には約2.6万戸と約57%縮減されることとなっています。

よって、「再編整備」の6住宅について、当該割合に基づいて管理戸数が縮減されると仮定してこれらを合算して将来の管理戸数を推計します。

以上から、目標年次である令和17(2035)年度の管理戸数を3,190戸と設定します。

■府営住宅別 事業方針と現在の管理戸数

府営住宅名	令和7年度の管理戸数	備考
羽倉崎	396	事業方針：再編・整備（集約建替え予定）
鶴原中央	450	事業方針：再編・整備（集約建替え予定）
泉佐野見出	220	事業方針：再編・整備（集約廃止予定）
長滝第1	230	事業方針：再編・整備（集約建替え予定）
佐野泉陽ヶ丘	42	事業方針：再編・整備
泉佐野上町	16	事業方針：再編・整備
泉佐野泉ヶ丘	198	事業方針：機能向上
泉佐野泉ヶ丘 (特公賃)	81	事業方針：機能向上
泉佐野長滝	304	事業方針：機能向上
泉佐野鶴原北	168	事業方針：機能向上
泉佐野鶴原	147	事業方針：機能向上
泉佐野佐野台	840	事業方針：維持保全
泉佐野東羽倉崎	298	事業方針：維持保全
合計	3,390	

■事業方針別 将来の府営住宅の管理戸数

	令和7年度 (2025年度)	令和12年度 (2030年度)	令和17年度 (2035年度)	令和22年度 (2040年度)	令和27年度 (2045年度)
再編・整備	1,354	1,250	1,154	1,065	983
機能向上又は 維持保全	2,036	2,036	2,036	2,036	2,036
合計	3,390	3,286	3,190	3,101	3,019

なお、本市には公営住宅及び特定公共賃貸住宅以外の公的賃貸住宅であるUR賃貸住宅（都市再生機構が建設・管理の賃貸住宅）と府公社賃貸住宅（大阪府住宅供給公社が管理する賃貸住宅）は存在しません。

3) 民間賃貸住宅の戸数設定

著しい困窮年収未満世帯に対し供給する民間賃貸住宅は、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」とします。

「低廉な家賃」は、生活保護における世帯人員毎の住宅扶助費一般基準上限額を考慮して設定し、「一定の質」は、住宅の広さ、耐震性の有無を考慮して設定するものとします。

まず、令和7年度現在の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を推計します。推計の手順は、以下のとおりです。

1. 令和5年度住宅・土地統計調査の表130-1より本市における居住面積・家賃帯別民間借家数を抽出する。

↓

2. 上記1では29㎡未満の民間借家数はまとめられているため、令和5年度住宅・土地統計調査の表83-2の大阪府のデータより「18㎡未満」「18～24㎡」「25～29㎡」の借家数の割合を算出し、その割合で上記1の29㎡未満の民間借家数を按分する。

↓

3. 単身、2人、3～5人、6人、7人の世帯人員数に応じた「低廉な家賃」を定める。本市の生活保護における世帯人員毎の住宅扶助費一般基準上限額は、単身世帯は38,000円、2人世帯は46,000円、3～5人世帯は49,000円、6人世帯は53,000円、7人以上の世帯は59,000円である。これらを参酌し、単身世帯は40,000円未満、2人世帯及び3～5人世帯は50,000円未満、6人世帯及び7人以上の世帯は60,000円未満の家賃を「低廉な家賃」とする。

↓

4. 単身、2人、3～5人、6人、7人の世帯人員数に応じた「一定の質（面積）」が確保された住宅を定める。最低居住面積水準を参酌し、単身世帯は25㎡以上、2人世帯は30㎡以上、3～5人世帯は50㎡以上、6人世帯及び7人以上の世帯は70㎡以上の面積の住居を「一定の質（面積）」が確保された住宅とする。

- ↓
5. 上記1及び2で求めた民間借家数を上記3及び4で定めた条件と照らし合わせ、条件を満たす住宅数を算出する。
- ↓
6. 上記5で求めた住宅数のうち、「一定の質（耐震性）」が確保された住宅数を求める。
「一定の質（耐震性）」が確保された住宅は、昭和56年以降に建築された新耐震基準を満たす住宅とする。
- ↓
7. 令和5年度住宅・土地統計調査の表5-3より本市における新耐震基準を満たす民間借家数の割合を算出する。
- ↓
8. 上記5で求めた住宅数に上記7で求めた割合を乗じる。これにより得られた数を、令和7年度現在の「低廉な家賃かつ一定の質の確保された民間賃貸住宅」数とする。

■居住面積・家賃帯別の民間借家数（上記1関連）

	3万円未満	30,000～ 40,000円未満	40,000～ 50,000円未満	50,000～ 60,000円未満	60,000～ 70,000円未満	70,000～ 80,000円未満	8万円以上	不明
29㎡以下	340	840	1,290	720	390	100	0	50
30～49㎡	130	360	740	380	920	240	210	100
50～69㎡	80	60	90	630	800	610	380	40
70～99㎡	100	20	50	140	370	420	600	40
100～149㎡	20	50	50	0	50	0	30	0
150㎡以上	0	0	10	20	80	10	10	40

資料：令和5年度住宅・土地統計調査（表130-1）

■大阪府の借家の面積区別の世帯数とその割合（上記2関連）

	借家総数	割合(%)
合計	576,000	100.0
18㎡未満	158,200	27.5
18～24㎡	263,200	45.7
25～29㎡	154,600	26.8

資料：令和5年度住宅・土地統計調査（表83-2）

■「低廉な家賃かつ一定の質（面積）が確保された民間賃貸住宅」（上記5関連）

面積	3万円未満	30,000～ 40,000円未満	40,000～ 50,000円未満	50,000～ 60,000円未満	60,000～ 70,000円未満	70,000～ 80,000円未満	8万円以上	不明
18㎡未満	94	231	354	198	107	28	0	0
18～24㎡	155	384	590	329	178	46	0	0
25～29㎡	91	225	346	193	105	27	0	0
30～49㎡	130	360	740	380	920	240	210	20
50～69㎡	80	60	90	630	800	610	380	90
70～99㎡	100	20	50	140	370	420	600	30
100～149㎡	20	50	50	0	50	0	30	30
150㎡以上	0	0	10	20	80	10	10	40

低廉な家賃かつ一定の質（面積）が確保された民間賃貸住宅」の合計 2,236 戸

■新耐震基準以降に建てられた民営借家の割合（上記7関連）

総数	11,590
昭和56年建築以降の民営借家	9,840
割合(%)	84.9

資料：令和5年度住宅・土地統計調査（表5-3）

■「低廉な家賃かつ一定の質の確保された民間賃貸住宅」数（上記8関連）

$$2,236 \text{ 戸} \times 84.9\% = 1,898 \text{ 戸}$$

令和12年(2030年)度以降の「低廉な家賃かつ一定の質の確保された民間賃貸住宅」数については、本市における令和7年(2025年)度現在の民間賃貸住宅数に対する「低廉な家賃かつ一定の質の確保された民間賃貸住宅」数の割合を算出し、その割合が大きく変化しないものと仮定し、当該割合を各年次の民間賃貸住宅数に乗じて求めた数とします。各年次の民間賃貸住宅数は、大阪府の所有関係別の割合と本市の世帯数の推計値から推計します。

以上で求められた「低廉な家賃かつ一定の質の確保された民間賃貸住宅」数を、民間賃貸住宅が将来の著しい困窮年収未満世帯に対し供給する戸数として設定します。

目標年次である令和17年(2035年)度の供給戸数は、1,890戸となります。

■大阪府の世帯数の所有関係別の割合

総数	4,197,000
民営借家	1,335,800
割合(%)	31.8

資料：令和5年度住宅・土地統計調査（表40-1）

■令和7年度の民間賃貸住宅数とそれに対する「低廉な家賃かつ一定の質の確保された民間賃貸住宅」数の割合

$$44,682 \text{ 世帯} \times 31.8\% = 14,209 \text{ 世帯}$$

$$1,898 \text{ 戸} \div 14,209 \text{ 世帯} \times 100 = 13.4\%$$

■将来の「低廉な家賃かつ一定の質の確保された民間賃貸住宅」数

	令和7年度 (2025年度)	令和12年度 (2030年度)	令和17年度 (2035年度)	令和22年度 (2040年度)	令和27年度 (2045年度)
世帯数の推計値	44,682	44,317	44,350	44,042	43,530
民間賃貸住宅数	14,209	14,093	14,103	14,005	13,843
「低廉な家賃かつ一定の質の確保された民間賃貸住宅」数	1,898	1,888	1,890	1,877	1,855

4) 市営住宅の将来の供給戸数の設定

1. 公営住宅等の需要戸数と供給戸数の比較

公営住宅等の需要戸数と供給戸数の推計値とその差を求めたものが以下の表です。

需要戸数の推計値は、「(3) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計」で求めた著しい困窮年収未満の世帯数を需要戸数としています。

供給戸数の推計値は、「(4) 目標年次における公営住宅等のストック量の推計」で算出した公営住宅等のストック量を合計したものになります。

■公営住宅等の需供の関係

	令和7年度 (2025年度)	令和12年度 (2030年度)	令和17年度 (2035年度)	令和22年度 (2040年度)	令和27年度 (2045年度)
需要戸数の 推計値(A)	4,562	4,330	4,185	4,111	4,044
供給戸数の 推計値(B)	6,045	5,918	5,824	5,722	5,618
(B)－(A)	1,483	1,588	1,639	1,611	1,574

■公営住宅等の供給戸数の推計値(B)の内訳

	令和7年度 (2025年度)	令和12年度 (2030年度)	令和17年度 (2035年度)	令和22年度 (2040年度)	令和27年度 (2045年度)
市営住宅	757	744	744	744	744
府営住宅	3,390	3,286	3,190	3,101	3,019
民間賃貸住宅	1,898	1,888	1,890	1,877	1,855
合計	6,045	5,918	5,824	5,722	5,618

2. 市営住宅の将来の供給方針

目標年次の令和17(2035)年度において、公営住宅を必要とする著しい困窮年収未満の世帯数(4,185世帯)に対して、市営住宅と府営住宅及び「低廉な家賃かつ一定の質の確保された民間賃貸住宅」の供給可能な戸数(5,824戸)が上回っており、計画期間内は現在の市営住宅管理戸数の推計値である744戸で十分対応可能といえます。

一方、著しい困窮年収未満の世帯数は長期的に減少することが推計されていることから、将来的には現在の将来戸数をそのまま維持するのではなく、公営住宅としての役割を果たしながら、需要に応じた適正な管理戸数に削減していくことを検討する必要があると考えられます。

5-3. 団地別・住棟別事業手法の選定（1～3次判定）

（1）事業手法選定のフロー

事業手法は「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）に基づき以下のように選定を行います。

①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【中長期】

↓

②1次判定：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

↓

③2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定

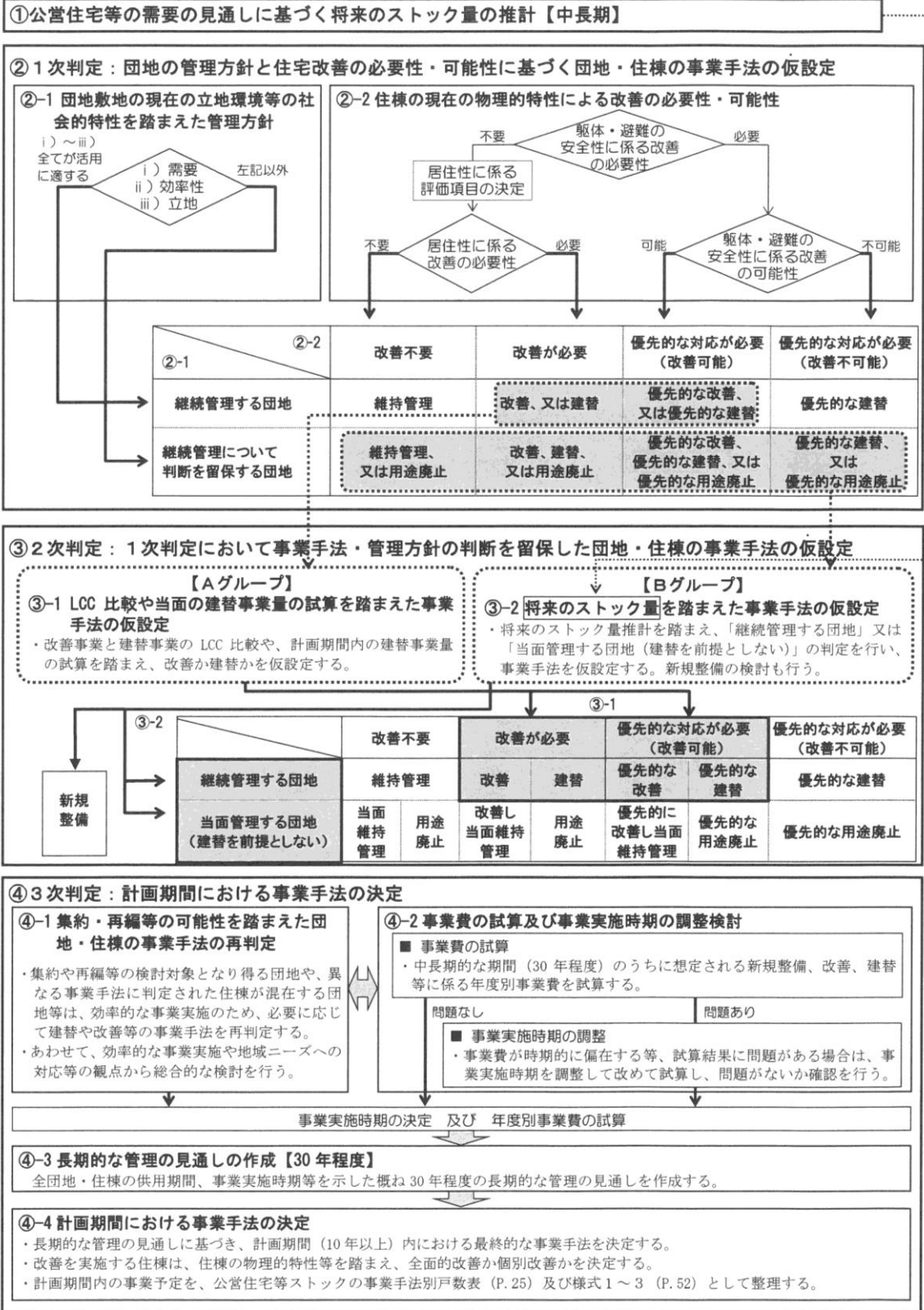
↓

④3次判定：計画期間における事業手法の選定

なお、①の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は、2次判定の評価に必要となりますが、市営住宅の将来の供給戸数の検討において、将来的にストックが余剰すると見込まれています。

■事業手法選定フロー

■事業手法の選定フロー



出典：「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）

(2) 事業手法の選定基準及び手法の選定

1) 1次判定

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・住棟の事業手法について、以下の2段階の検討から仮設定を行います。

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

具体的には令和7(2025)年4月1日時点の団地の需要、効率性(敷地の高度利用の可能性等)、立地について評価し、原則として全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定します。

■評価項目、評価基準

評価項目		評価基準
需要	空き家率	令和7(2025)年4月1日時点の年空き家率が20%未満の団地は需要が低いと判断します。
	応募倍率	市営住宅全体として、令和元年から令和7年までの過去7年間の応募倍率は約3.2倍~6.5倍であることから、需要は高いと判断します。なお、住棟別の判断は行いません。
効率性	地域・地区等	絶対高さ制限のある第1・2種低層住居専用地域以外は効率性が高いと判断します。なお、風致地区も高さ制限がありますが、高さ制限が15m以下であることや、風致地区に立地する松原団地は敷地規模が大きいことなどから効率性は高いと判断します。
	敷地面積、敷地形状	敷地の高度利用の可能性として、敷地形状が整形で敷地面積が1,000㎡以上は効率性が高いと判断します。
	接道条件	幹線道路等から団地内へのアクセス道路の幅員が4m(6m)未満の団地は活用しにくいと判断します。
立地	駅からの距離	半径1,000m以内に鉄道駅がある場合、または半径300m以内にバス停がある場合は利便性が高いと判断します。※バス停(コミュニティバス含む)は高齢者の利用を想定して300m以内と設定。
	災害危険区域	災害危険区域等の危険性がある区域は公営住宅ととして継続的に管理する上で適地として扱いません。

■ 1次判定その1の評価結果

住宅名	住棟名	需要			効率性					立地				1次判定 (その1)
		応募倍率	空き家率	判定	地域・地区 (建蔽率/容積率)	敷地面積 (㎡)	敷地形状	接道状況	判定	駅からの距離 (半径:m)		災害危険区域	判定	
										鉄道	バス			
末広団地住宅	1棟	-	9.6	○	第1種中高層 住居専用 (60/200)	9,437.26	整形	○	○	泉佐野駅:850	200	無	○	維持管理
	2棟	-	5.5	○		1,833.10	整形	○	○	泉佐野駅:850	220		○	維持管理
松原団地住宅	1棟	-	10.9	○	第1種中高層 住居専用 (40/200) 佐野松原風致 地区	17,874.06	整形	○	○	りんくうタウン 駅:500	150	無※津 波時一 時避難 場所	○	維持管理
	2棟	-	17.2	○									○	
	3棟	-	10.3	○									○	
	4棟	-	8.8	○									○	
上田ヶ丘団地 住宅	1棟	-	29.6	○*	第1種住居地域 (60/200)	4,323.18	整形	○	○	吉見ノ里駅:800	150	無	○	維持管理
	18棟	-	45.3	×		3,599.00	整形	○	○				○	判断留保
	20棟	-	28.9	×		2,772.02	整形	○	○				○	判断留保
南中第一団地 住宅	-	-	13.3	○	準工業地域 (60/200)	1,504.04	整形	○	○	吉見ノ里駅:1,150	150	無	○	維持管理
下瓦屋団地 住宅	3棟A	-	58.3	×	第2種中高層住居 専用 (60/200)	4,567.26	整形	○	○	井原里駅:800	250	無	○	判断留保
	3棟B	-	87.5	×										
	3棟C	-	62.5	×										
	4棟	-	55.5	×										
	5棟	-	20.0	○										
鶴原団地住宅	1棟	-	11.1	○	第2種中高層 住居専用 (60/200)	2,095.63	整形	○	○	井原里駅:970	200	無	○	維持管理
	2棟	-	6.7	○		7,483.81	整形	○	○		250		○	維持管理
	5棟	-	19.2	○		3,332.10	整形	○	○	鶴原駅:1,250	250		○	維持管理
	16棟	-	37.5	×	準工業地域 (60/200)	5,706.85	整形	○	○	鶴原駅:520	250		○	判断留保
	17棟	-	37.5	×									○	
	18棟	-	43.8	×									○	
	20棟	-	22.9	×	第2種中高層 住居専用 (60/200)	2,082.47	整形	○	○	鶴原駅:1,250	250		○	判断留保
	21棟	-	40.0	×		2,715.99	整形	○	○				○	判断留保

空き家戸数：令和7年4月1日時点での戸数（出典：泉佐野市資料）

注. 上田ヶ丘団地住宅1棟：令和7年1月31日竣工の建替住宅で、令和7年4月1日時点の空き家は新築空き家募集のため、判定は「○」としました。

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- ・住棟の令和 7（2025）年 4 月 1 日時点の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定し、住棟の改善の必要性・可能性として、「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）」の 4 区分に分類します。
- ・まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定します。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全性等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定します。
- ・次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定します。「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含めます。
- ・一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。

■評価項目、評価基準

評価項目		評価基準
躯体の 安全性	耐震基準	・昭和 56（1981）年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。 ・耐震診断を行い耐震性が確認された住棟や、耐震改修を実施して住棟も耐震性を有するものと判断します。
		・耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な場合は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定します。
避難の 安全性	二方向避難	・設計図書により、二方向避難の確保の状況进行评估します。 ・確保されていない住棟については改善による確保が不可能な場合は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定します。

■ 1次判定その2：躯体の安全性、避難の安全性の評価結果

住宅名	管理戸数	住棟名	戸数	構造	階数	竣工年度	躯体の安全性			避難の安全性	
							耐震基準	耐震診断	判定	二方向避難	優先的な対応
末広団地住宅	164	1棟	146	高耐	14 B1F	1998 (H10)	新	-	○	○	不要
		2棟	18	中耐	4	2000 (H12)	新	-	○	○	不要
松原団地住宅	201	1棟	64	中耐	5	2003 (H15)	新	-	○	○	不要
		2棟	64	中耐	5	2003 (H15)					
		3棟	39	中耐	5	2005 (H17)					
		4棟	34	中耐	5	2005 (H17)					
上田ヶ丘団地住宅	131	1棟	69	高耐	8	2024 (R6)	新	-	○	○	不要
		18棟	24	中耐	4	1987 (S62)	新	-	○	○	不要
		20棟	38	高耐	7	2004 (H16)	新	-	○	○	不要
南中第一団地住宅	15	-	15	中耐	3	1999 (H11)	新	-	○	○	不要
下瓦屋団地住宅	47	3棟A	12	中耐	4	1973 (S48)	旧	無	×	×	必要 (改善不可能)
		3棟B	8	中耐	4	1973 (S48)					
		3棟C	8	中耐	4	1978 (S53)					
		4棟	9	中耐	3	1996 (H8)	新	-	○	○	不要
		5棟	10	中耐	3	2007 (H19)	新	-	○	○	不要
鶴原団地住宅	199	1棟	45	高耐	6	2009 (H21)	新	-	○	○	不要
		2棟	30	中耐	5	2020 (R2)	新	-	○	○	不要
		5棟	52	高耐	10	2022 (R4)	新	-	○	○	不要
		16棟	16	中耐	4	1983 (S58)	新	-	○	○	不要
		17棟	16	中耐	4	1983 (S58)					
		18棟	16	中耐	4	1983 (S58)					
		20棟	9	中耐	3	1992 (H3)	新	-	○	○	不要
		21棟	15	中耐	3	1996 (H8)	新	-	○	○	不要

評価の結果、下瓦屋団地住宅3棟A、B、Cの3棟以外は安全性に問題はなく、優先的な対応も不要です。

一方、安全性に問題のある下瓦屋団地住宅3棟A、B、Cは耐震性に問題があり、避難の安全性も確保されていませんが、二方向避難の確保は困難と考えられます。また、耐震診断は実施されておらず、建替対象団地として令和9(2027)年度から解体が予定されていることなどから、改善不可能と判定します。

次に、安全性に問題がなく、優先的な対応が不要な住棟について、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。評価項目及び評価基準は以下のとおりです。

■評価項目、評価基準

評価項目		評価基準
居住性	住戸面積	3人世帯の最低居住面積水準である 40 m ² 未満の住戸がないことから、住戸面積からは改善を要する住戸はないと判断します。
	バリアフリー性	以下の水準を満たす場合はバリアフリー性を有すると判断します。 <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内、敷地内、住棟入口の段差なし ・浴室、便所、玄関に手すりを設置 ・住戸内廊下幅は 80 cm以上確保 ・エレベータの設置
	住戸内設備の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の設置されていない住戸はありませんが、浴槽が設置されていない住戸（入居者設置）は改善が必要 ・3点給湯されている住戸は改善不要

■ 1次判定その2：居住性の評価結果

住宅名	住棟名	居住性														改善の必要性			
		住戸面積		バリアフリー性									住戸内設備						
		住戸タイプ	住戸専有面積 (㎡)	段差状況			手摺設置状況			住戸内廊下幅80cm整備状況	EV設置状況	判定	浴室の有無	浴槽の有無	3点給湯				
				住戸内	敷地内	住棟入口	浴室	便所	玄関										
未広団地住宅	1棟	2L、3L、4L	54.2~74.9	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要	
	2棟	3L	66.1~66.6	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
松原団地住宅	1棟	2L、3L、4L	57.1~74.9	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
	2棟	2L、3L、4L	57.1~74.9	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
	3棟	2L、3L	57.1、65.7	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
	4棟	2L、3L	57.1、65.7	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
上田ヶ丘団地住宅	1棟	2L、3L	55.5、65.8	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
	18棟	4DK	61.7	○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	必要
	20棟	2L、3L	56.7~66.4	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
南中第一団地住宅	—	3L	65.2~66.2	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	×	○	○	○	○	必要
下瓦屋団地住宅	4棟	3DK	61.7	○	○	○	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	○	○	必要
	5棟	2L、3L	56.7、65.3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
鶴原団地住宅	1棟	2L、3L	55.5、65.8	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
	2棟	2L、3L	55.5、65.8	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
	5棟	2L、3L	55.5、65.8	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
	16棟	4DK	56.9	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	○	○	必要
	17棟	4DK	56.9	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	○	○	必要
	18棟	4DK	56.9	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	○	○	必要
	20棟	4DK	62.6	○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	○	○	必要
	21棟	4DK	64.1	○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	○	○	必要

※浴槽の有無について：浴槽の設置されていまい住棟は、平成28年度以降空き家改修時に順次設置。

※下瓦屋団地3棟A、B、Cは躯体の安全性が問題ある団地と判断したため、居住性に係る評価は行っていません。

③ 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

1次判定その1およびその2の検討結果を総合的に勘案した、事業手法の仮設定は下図のとおりです。

1次判定の検討結果において、事業手法が定まらなかったのは次の2グループであり、これらの団地・住棟については引き続き2次判定に移行します。

Aグループ

1次判定その1において「継続管理する団地」、1次判定その2において「改善が必要」又は「優先的な対応が必要（改善が可能）」と評価され、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟です。

Bグループ

「継続管理について判断を留保する団地」で、原則、1次判定その1の評価項目である需要、効率性、立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地です。

■ 1次判定その1及びその2の結果に応じた事業手法の仮設定

		1次判定その2（躯体の安全性、避難の安全性、居住性）			
		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）
1次判定その1 （需要、 効率性、 立地）	継続管理 する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な 建替	優先的な建替
		・末広団地住宅 1棟、2棟 ・松原団地住宅 1～4棟 ・上田ヶ丘団地住宅 1棟 ・下瓦屋団地住宅 5棟 ・鶴原団地住宅 1棟、2棟、5棟	<Aグループ> ・南中第一団地 住宅		下瓦屋団地住宅 3棟
	継続管理に ついて判断 を留保する 団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用 途廃止
		<Bグループ> ・上田ヶ丘団地住宅 20棟	<Bグループ> ・上田ヶ丘団地 住宅18棟 ・下瓦屋団地 住宅4棟 ・鶴原団地住宅 16～18棟、20 棟、21棟		

2) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判定を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

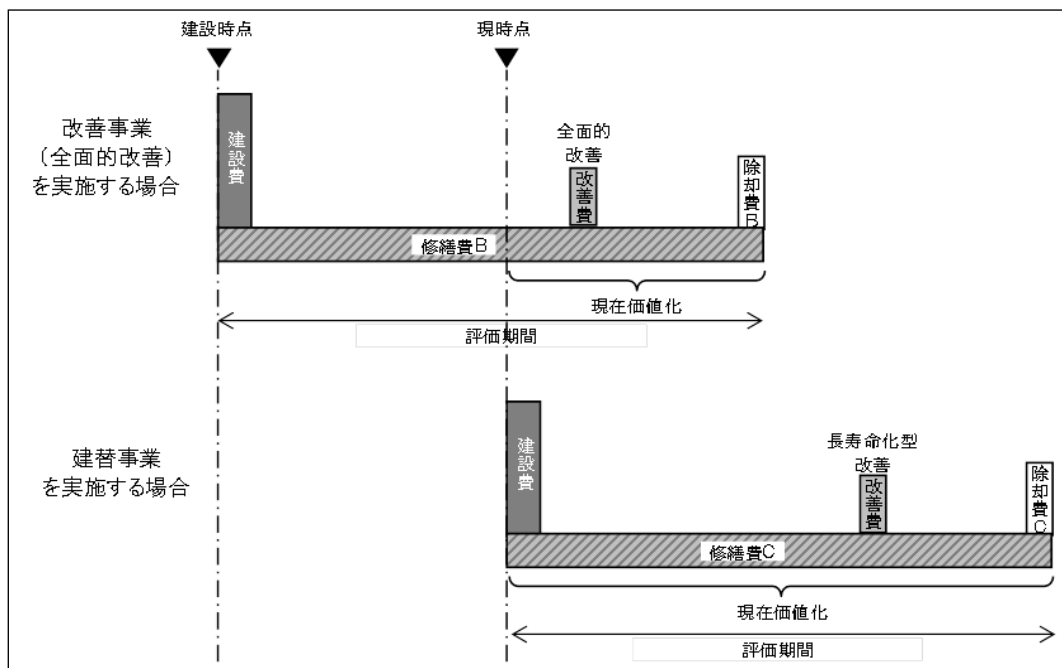
1. ライフサイクルコスト（以下、LCC という）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定－2次判定その1

1次判定においてAグループと判定した南中第一団地住宅について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCの比較等により事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

①LCC算出方法等

- 改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較し、建替事業を実施するほうがLCCを削減できる場合には、事業手法を建替と仮設定します。
- LCCの算出においては「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）国土交通省 平成28年8月」におけるLCC算定プログラムを用います。
- 建替事業のLCCと比較対象とする改善事業は、改善事業のうち最も費用を要する全面的改善事業とします。
- 評価期間は建替事業及び改善事業とも70年とします。

【改善事業と建替事業のLCC比較イメージ】



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A（平成30年1月）別添02、05

②改善事業費について

改善費用は、LCC 算定プログラムの指針掲載用に計上されている改善項目のうち、全面的改善事業として同時に実施する項目を改善対象として、以下の算定式によって算出します。

$$\text{全面的改善費用} = \text{「該当する修繕項目の修繕費乗率の合計」} \times \text{推定再建築費} / \text{戸}$$

※推定建築費：LCC 算定プログラムにおける建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額

南中第一団地住宅で同時に改善を実施せず、全面的改善事業に含めない項目は以下のようを考えます。

- ・エレベータが設置されていないため、E V 保守及び更新は含めない。
- ・全面的改善事業を令和 7（2025）年度に実施する場合、竣工後の経過年数（26 年）に対し、修繕周期の長い下記項目は含めない。
 - 金属葺き屋根、給水管・給湯管やサッシ、バルコニー手摺、玄関ドア等

■住棟別全面的改善費用

住宅名	建設年度	修繕項目別修繕費乗率の合計①	推定再建築費②	全面的改善費用①×②
南中第一団地住宅	H9	30.00-10.40=19.60%	16,678 千円/戸	≒3,300 千円/戸

※竣工年度は平成 11 年度のため、2025 年現在の竣工後の経過年数は 26 年

■修繕項目別修繕費乗率：LCC 算定プログラムパッケージ（建設年代別 修繕及び乗率）より

修繕項目	修繕周期	中層階段室型						中層片面下型			高層				
		昭和45年 以前	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降	
1.屋上防水	12年	1.88%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%	1.26%	1.23%	1.21%	0.73%	0.80%	0.81%	0.76%	0.77%
2.床防水	18年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%	0.89%	0.87%	0.86%	0.98%	0.89%	0.92%	0.86%	0.87%
3.外壁塗装等	18年	7.37%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%	3.93%	4.06%	4.10%	5.26%	4.87%	4.74%	4.45%	4.62%
4.鉄部塗装等	6年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.13%	0.19%	0.17%	0.14%	0.13%	0.13%
5-1.建具(玄関ドア、MB扉)	36年	3.14%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%	1.05%	1.03%	1.02%	1.52%	1.30%	1.09%	1.02%	1.04%
5-2.建具(アルミサッシ)	36年	2.77%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%	1.27%	1.25%	1.23%	1.34%	1.15%	1.32%	1.24%	1.25%
5-3.バルコニー手摺	36年	2.57%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%	1.13%	1.11%	1.09%	1.26%	1.14%	1.17%	1.09%	1.11%
5-4.金物類	24年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.39%	0.34%	0.28%	0.26%	0.27%
7-1.給水管、給湯管	35年	6.23%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%	4.18%	4.09%	4.03%	6.01%	5.18%	4.32%	4.05%	4.11%
7-2.貯水槽	25年	1.17%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
7-3.給水ポンプ	15年	1.17%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
8.排水設備	30年	3.55%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%	1.19%	1.17%	1.15%	1.71%	1.48%	1.23%	1.15%	1.17%
9-1.ガス設備	30年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%	0.38%	0.37%	0.37%	0.55%	0.47%	0.39%	0.37%	0.37%
9-2.給湯器	15年	5.34%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%	1.79%	1.75%	1.73%	2.57%	2.22%	1.85%	1.73%	1.76%
11-1.共用灯	15年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%	0.12%	0.12%	0.12%	0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
11-2.電力幹線・盤類	30年	2.34%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%	0.78%	0.77%	0.76%	1.13%	0.97%	0.81%	0.76%	0.77%
11-3.避雷設備	40年										0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
12-1.電話設備	30年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.12%	0.12%	0.18%	0.16%	0.13%	0.12%	0.13%
12-2.テレビ共聴設備	15年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%	0.43%	0.42%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%	0.42%
13-1.連絡送水管	25年										0.21%	0.18%	0.15%	0.14%	0.14%
13-2.自火報設備	20年				1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.05%	1.04%	1.55%	1.33%	1.11%	1.04%	1.06%
14-1.EV保守	1年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%	0.11%	0.10%	0.10%	0.15%	0.13%	0.11%	0.10%	0.11%
14-2.EV更新	30年	4.19%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%	1.40%	1.38%	1.36%	2.02%	1.74%	1.45%	1.36%	1.38%
17-1.流し台	30年	3.22%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.06%	1.04%	1.55%	1.34%	1.11%	1.05%	1.06%
17-2.浴室コック	25年			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%	5.61%	5.50%	5.41%		6.95%	5.80%	5.44%	5.52%
17-3.レンジフード	20年			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%	0.73%	0.71%	0.70%		0.90%	0.75%	0.71%	0.72%
17-4.24h換気	20年					0.14%	0.14%			0.13%	0.13%			0.13%	0.13%
18.経常修繕	1年	0.55%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%	0.27%
修繕費乗率合計								30.00%							
該当住宅								南中第1団地							

※全面的改善事業に含めない項目：1. 屋上防水(1.26%)、5-1～5-3の建具、バルコニー手摺(合計3.45%)、7-1. 給水管・給湯管(4.18%)、14-1～14-2のE V更新等(合計1.51%)、合計10.4%

③建替事業費について

建替事業を実施する場合の建設費は、「令和7年度における住宅局所管事業等に係る標順建設費等について」の主体附帯工事費とします。

建設費（主体附帯工事費）＝26,720千円/戸

（中層耐火：3～5階、地区：特別、地域区分：6）

なお、建替事業を実施する場合のモデルでも、長寿命化型改善費用として以下の費用を入力します。

項目	費用	修繕・更新周期の目安
金属葺き屋根更新	1,200千円/戸	40年
外壁改修等	1,200千円/戸	18年
給水管改修	250千円/戸	35年
排水設備改修	600千円/戸	30年
合計	3,250千円/戸	

※金属葺き屋根の更新周期は「令和5年版 建築物のライフサイクルコスト 建築保全センター」より

④LCCの比較結果

検討対象住棟について、全面的改善事業を実施した場合と建替事業を実施した場合のLCC算定結果は以下のとおりです。

算定結果により、建替事業を実施した場合のLCCより、全面的改善事業を実施した場合のLCCの方が低くなっているため、南中第一団地住宅の2次判定その1の結果は「改善」と仮設定します。

■LCCの比較結果

住宅名	建設年度	構造・階数	戸数	全面的改善事業を実施した場合のLCC (千円/戸・年)	建替事業を実施した場合のLCC (千円/戸・年)	2次判定その1
南中第一団地住宅	H9	中耐3F	15戸	424	472	改善

<南中第一団地 全面的改善>

■住棟諸元

団地名	南中第一団地住宅
住棟番号	1棟
戸数	15
構造	中耐片廊下型
建設年度	H9
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐片廊下型
経過年数	28

評価時点(和暦)	H37
----------	-----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善	3,300,000 円/戸	28 年
計	3,300,000 円/戸	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	5,181,330 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-1-⑦-2))	9,565,018 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	3,300,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	3,300,000 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	16,678,200 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.193	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	192,575 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	424,797 円/戸・年	—

<南中第一団地 建替モデル>

■住棟諸元

団地名	南中第一団地住宅
住棟番号	1棟
戸数	15
構造	中耐片廊下型
建設年度	H37
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐片廊下型
経過年数	0

評価時点(和暦)	H37
----------	-----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1,200,000 円/戸	36 年
外壁塗装等	1,200,000 円/戸	18 年
給水管、給湯管	250,000 円/戸	35 年
排水設備	600,000 円/戸	30 年
計	3,250,000 円/戸	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	6,168,320 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	975,744 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-1-⑦-2))	5,192,576 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	3,250,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,090,646 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費	26,720,000 円	令和7年度における住宅局所管事業等に係る標準建設費の額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.064	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	64,219 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	472,392 円/戸・年	—

2. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定－2次判定その2

1次判定においてBグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定した以下の団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により、用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判断を行い、事業手法の仮設定を行います。

■Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）の概要

住宅名	住棟名	竣工年度	経過年数 (2025年時点)	1次判定結果 その1	1次判定結果 その2
上田ヶ丘団地 住宅	18棟	1987(S62)	38年	空き家率により 判断留保	居住性により 改善必要
	20棟	2004(H16)	21年	空き家率により 判断留保	改善不要
下瓦屋団地 住宅	4棟	1996(H18)	29年	空き家率及び敷 地面積により 判断留保	居住性により 改善必要
鶴原団地住宅	16～18 棟	1983(S58)	42年	空き家率により 判断留保	居住性により 改善必要
	20棟	1992(H3)	33年	空き家率により 判断留保	居住性により 改善必要
	21棟	1996(H8)	29年	空き家率により 判断留保	居住性により 改善必要

①将来的な活用の優先順位について

将来的な活用に当たって、まず、優先順位については以下のように判定します。

- 下記の要件をすべて満たす住棟は「継続管理する団地」とします。
 - ・耐用年限までの残りの年数が、公営住宅法に規定する耐用年限（70年）の1/2以上残っている住棟
 - ・1次判定における物理的特性（躯体の安全性、避難の安全性、居住性）について問題のない住棟

上記の結果、上田ヶ丘団地住宅20棟は「継続管理する団地」とします。また、需要面ではやや問題はありますが、改善が不要なため改善手法は「維持管理」と仮設定します。

その他の住棟については、将来的にストックが余剰することが見込まれていることから「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。

②「当面管理する団地（建替を前提としない）」について

「当面管理する団地（建替を前提としない）」は1次判定結果により改善が必要で、計画期間内に耐用年限を迎える住棟はなく、躯体及び避難の安全性に問題がないことなどから、改善手法は用途廃止とはせず、「改善し当面維持管理」と仮設定します。

③新規整備について

既存の公営住宅と民間賃貸住宅によって、将来的にストックが余剰すると見込まれていますが、人口の減少化傾向や少子・高齢化の進展が予測される中で、安全で快適な居住環境の維持・形成等による持続可能なまちづくりの推進が求められています。

こうしたまちづくりの実現に向けて、既存の公営住宅や民間賃貸住宅だけでなく、子育て世帯や若年世帯、中堅所得者のファミリー向けなどに特化した公的賃貸住宅等を新規に供給していくこととし、候補地の検討から進めていきます。なお、新規整備に伴い管理戸数が一時的に増大することになりますが、将来的には適正な管理戸数に削減していく方針に変更はありません。

3. 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

以上の検討結果や1次判定結果も踏まえながら総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法を以下のように仮設定します。

■ 2次判定その1及びその2の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

新規整備		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	用途廃止	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
候補地の検討	継続管理する団地	<ul style="list-style-type: none"> ・末広団地住宅 1棟、2棟 ・松原団地住宅 1～4棟 ・上田ヶ丘団地住宅 1棟、20棟 ・下瓦屋団地住宅 5棟 ・鶴原団地住宅 1棟、2棟、5棟 		南中第一団地住宅	-	-	-	下瓦屋団地住宅 3棟
	当面管理する団地（建替を前提としない）	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・上田ヶ丘団地住宅 18棟 ・鶴原団地住宅 16～18棟 ・下瓦屋団地住宅 4棟 ・鶴原団地住宅 20棟、21棟 	-	-	-	-

3) 3次判定

3次判定においては以下の検討により、計画期間（2035年度）に実施す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団地・住棟の事業手法の再判定
2. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
3. 長期的な管理の見通しの作成
4. 計画期間における事業手法の決定

①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法の再判定を行います。

そのため、2次判定で「改善し当面維持管理」と判定した住棟のうち、階段室型住棟については、エレベータを設置しても完全なバリアフリー化を実現するのは困難なため、事業手法として「建替」も検討することとします。検討するに当たっては、概ね45年程度を経過した住棟を対象に検討を行います。

<末広団地住宅>

- ・1棟、2棟とも1次判定において「維持管理」と判定されており、需要も高く、計画期間における竣工後の経過年数は、1棟が37年で、2棟が35年であることから、2棟とも1次判定のとおり「維持管理」とします。

<松原団地住宅>

- ・4棟とも1次判定において「維持管理」と判定されており、需要も高く、計画期間における竣工後の経過年数は、1・2棟が32年で、3・4棟が30年であることから、4棟とも1次判定のとおり「維持管理」とします。

<上田ヶ丘団地住宅>

- ・1棟は2025（令和7）年度竣工の住棟で、1次判定のとおり「維持管理」とします。
- ・18棟は2次判定その2において「改善し当面維持管理」と判定されていますが、計画期間における竣工後の経過年数が48年となる階段室型住棟のため、計画期間内に「建替」時期の検討を行うこととします。
- ・20棟は2次判定その2において「維持管理」と判定されており、計画期間における竣工後の経過年数が31年であることから、2次判定のとおり「維持管理」とします。

<南中第一団地住宅>

- ・ 2次判定その1において「改善」と判定されており、計画期間における竣工後の経過年数が36年であり、需要も高く、また、片廊下型住棟3階建のためバリアフリー化への対応も可能性があることなどから、2次判定のとおり「改善」とします。

<下瓦屋団地住宅>

- ・ 3棟A、B、Cは1次判定のとおり「優先的な建替」とします。
- ・ 4棟は2次判定その2において「改善し当面維持管理」と判定されており、計画期間における竣工後の経過年数が39年であることや敷地面積が狭小であることなどから、2次判定のとおり「改善し当面維持管理」とします。なお、エレベータが設置されていない片廊下型住棟ですが、基準階住戸が3戸の小規模な住棟のためエレベータの設置スペースがなく、完全なバリアフリー化への対応は困難といえます。
- ・ 5棟は1次判定において「維持管理」と判定されており、需要も高く、計画期間における竣工後の経過年数が28年であることから、1次判定のとおり「維持管理」とします。

<鶴原団地住宅>

- ・ 1棟及び2棟、5棟は1次判定において「維持管理」と判定されており、需要も高く、計画期間における竣工後の経過年数は、1棟が26年、2棟が15年、5棟が13年であることから、全て1次判定のとおり「維持管理」とします。
- ・ 16棟～18棟は2次判定その2において「改善し当面維持管理」と判定されていますが、計画期間における竣工後の経過年数が3棟とも52年となる階段室型住棟のため、計画期間内に「建替」時期の検討を行うこととします。
- ・ 20棟及び21棟は2次判定その2において「改善し当面維持管理」と判定されており、計画期間における竣工後の経過年数は20棟が43年で、21棟が39年のため、階段室型住棟ですが計画期間内は2次判定のとおり「改善し当面維持管理」とします。なお、次期計画においては「建替」も検討する必要があると考えられます。

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改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。

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。事業実施時期や事業費を精緻に設定することは困難なため、以下のように仮定して試算をしています。なお、新規整備は候補地の検討中のため、試算に含めておりません。

- ・原則として建設年代順に住棟毎に事業を実施することとしますが、過去の修繕履歴や修繕周期も参考にしながら、実施時期を調整します。
- ・階段室型住棟は計画期間内に概ね45年程度を経過した時点で、建替事業に着手すると仮定します。
- ・なお、階段室型住棟の鶴原団地住宅20棟及び21棟は中長期的な期間内に竣工後の経過年数が45年以上となりますが、次期計画時に入居状況等も考慮しながら建替時期を検討することとします。

■仮設定した主な事業費

事業手法		事業費	備考
屋根：アスファルトシングル葺等更新	中層	1,200千円/戸	更新周期：30年
	高層	720千円/戸	
長尺金属板葺更新	中層	1,200千円/戸	更新周期：40年
	高層	720千円/戸	
屋上防水改修（露出防水）	中層	1,000千円/戸	修繕周期：24年
	高層	600千円/戸	
外壁改修（シーリング改修等含む）		1,200千円/戸	修繕周期：20年
給水ポンプ		2,500千円/基	取替：15年
給水管改修		250千円/戸	取替：35年
排水管改修		600千円/戸	取替：30年
エレベータ改修	中層	20,000千円/基	取替：30年（階段昇降時の入居者補助業務を含む）
	高層	27,000千円/基	
除却（耐火住宅）		1,000千円/戸	
建替（中高層とも片廊下型）	中層	26,720千円/戸	令和7年度における住宅局所管事業等に係る標準建設費の額
	高層	27,410千円/戸	

※修繕等の周期は目安を示す

③長期的な管理の見通しの作成

事業実施時期や事業費の仮設定をもとに作成した全住棟の概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しは次ページの表のとおりです。

なお、修繕周期が異なる工事を同時に実施することが合理的と考えられる下記の工事については、実施時期が近い場合などの状況に応じて、同時に実施するように設定します。

- ・外壁改修工事と屋上防水や屋根改修工事
- ・給水管改修工事と污水管改修工事

④計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業は、下表のとおりとなります。

なお、2次判定で「維持管理」と仮設定していた住宅のうち、上田ヶ丘団地住宅1棟及び鶴原団地住宅5棟以外については、長期的な管理の見通しの結果、改善事業実施予定としています。

■公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	戸数	備考（団地名は省略）
公営住宅等管理戸数	757 戸	新規整備事業予定戸数は除く
・維持管理予定戸数	657 戸	
・うち計画修繕対応戸数	121 戸	上田ヶ丘-1 棟、鶴原-5 棟
・うち改善事業予定戸数	536 戸	
・うち長寿命化計画型改善	506 戸	鶴原-2 棟：給水ポンプ改修のみのため長寿命化計画型改善に含めない
・建替事業予定戸数	100 戸	上田ヶ丘-18 棟、下瓦屋-3 棟、鶴原-16～18 棟 (建て替え後の予定戸数は合計 87 戸)
・用途廃止予定戸数	0 戸	
・新規整備事業予定戸数	—	候補地検討中のため戸数は未定

第6章 長寿命化のための実施方針

6-1. 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、全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕の実施等、効率的に実施します。

定期点検等の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

6-2. 計画修繕の実施方針

市営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施することが重要となります。

建物の内外装や設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用についてあらかじめ想定し、長期的な視点に立って修繕計画を進めていきます。

また、修繕した内容をデータベース化して蓄積し、将来の修繕や改善等の実施に役立てるようにします。

長期的な視点に立って計画的な修繕を実施していくための主な修繕周期の目安を次ページに示します。

■主な修繕項目と修繕周期の目安

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期(年)	備考 (想定する修繕工事の仕様等)	出典等
屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋	補修	12	伸縮目地打替、保護コンクリート部分補修	①
		修繕	24	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	
屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	補修	12	塗膜防水の上、保護塗装(かぶせ方式)	①
		撤去・新設	24	既存防水層を全面撤去の上、下地調整、露出アスファルト防水等	
傾斜屋根	屋根 ※仕上等不明 アスファルトシングル	補修	12	下地調整の上保護塗装	①
		撤去・葺替	24	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	
		修繕	-	破損修繕	②
	更新	40			
	カラーベストコロニアル 参考：木造住宅	補修	10~15	屋根塗装、板金交換等	③
		撤去・更新	20~30	全面撤去の上、葺き替え	
	長尺金属板	修繕	-	破損修繕	②
更新		40			
バルコニー防水	バルコニー床	修繕	18	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等	①
外壁塗装	外壁、手摺壁等	塗替	18	高圧洗浄の上、下地調整、仕上塗材塗り	①
タイル張補修	外壁、手摺壁等	補修	18	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	①
タイル張	外壁、手摺壁等	修繕	10	タイルの割れ、欠け取替、打診点検等	②
		更新	50		
シーリング	外壁目地、建具周り、スリブ周 り等	打替	18	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替	①
鉄部塗装	鋼製手摺等	塗替	6	下地処理の上、塗装	①
	鉄鋼面一般塗装	更新	10	塗替え ※高耐久塗装の場合は20年	②
建具関係	玄関ドア、共用部ドア	取替	36	撤去又はかぶせ工法(動作点検、金物取替等は@12年)	①
	窓サッシ、面格子等	取替	36	撤去又はかぶせ工法(動作点検、金物取替等は@12年)	①
手摺(鋼製)	開放廊下、階段、バルコ ニー	取替	36	全面撤去の上、アルミ製手摺に取り換え	①
金物類	集合郵便受、掲示板等	取替	24	取替	①
	階段ノスリップ、避難ハッチ、物干 金物等	取替	24	取替	①
住設機器等	浴室ユニット	取替	25		①
	分電盤	取替	15		①
	給湯器、バランス釜	取替	15		①
	換気扇	取替	20		①
給水管	共用給水立管	取替	20	硬質塩ビ管	①
	専用給水枝管	取替	35	硬質塩ビライニング鋼管	①
給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポン プ、直結増圧ポンプ	補修	8	オーバーホール	①
		取替	15		①
雑排水管(屋内)	共用雑排水立管	取替	20	配管用炭素鋼管	①
	専用雑排水枝管	取替	30	硬質塩ビ管、硬質塩ビライニング鋼管等	①
汚水管(屋内)	共用汚水立管	取替	30	配管用炭素鋼管、硬質塩ビ管、硬質塩ビラ イニング鋼管等	①
	専用汚水枝管				
雨水樋	立て樋	取替	30	硬質塩ビ管	①
ガス管(屋内)	ガス管	取替	30	配管用炭素鋼管	①
電灯設備	共用廊下等の照明器具、配線 器具、非常照明、外灯等	取替	15		①
昇降機	カゴ内装、扉、三方枠	補修	15		①
	全構成機器	取替	30		

出典等 ①：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定版) 国土交通省住宅局 平成28年

②：令和5年版 建築物のライフサイクルコスト 建築保全センター

③：製造メーカー等の公開資料

6-3. 改善事業の実施方針

(1) 実施方針

計画期間に実施する改善事業は、以下の方針に基づき、住戸・住棟の状況に応じて改善の必要性や効果等を総合的に判断し、実施を検討します。

事業区分	実施の基本方針	実施内容（例）
居住性向上型	引き続き活用を図るストックについて、間取の改修や住戸・住棟設備の機能向上を行い居住性の向上を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> ・間取の改修 ・浴槽の設置 ・3点給湯への改修 ・流し台の更新 ・給水ポンプの改修 等
福祉対応型	引き続き活用を図るストックについて、高齢者が安全・安心して居住できるよう、住戸・共用部等のバリアフリー化を進めます。	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベータの設置 ・住戸内段差の解消 ・浴室・トイレの高齢者対応 ・住戸内手摺の設置 等
安全性確保型	防犯性や防災上の観点から、安全性に配慮した改善を行います。	<ul style="list-style-type: none"> ・既存エレベータの改修
長寿命化型	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。	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁、シーリング等の改修 ・傾斜屋根の改修 ・屋上防水の改修 ・屋内給排水管の更新 等
脱炭素社会対応型	脱炭素化を推進する観点から、断熱化等の省エネルギー化に資する改善を行います。	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー性能の高い設備への交換(共用部分へのLED照明器具への交換 等)

(2) 実施対象住棟

改善事業を実施する住棟は、改善事業実施後の管理期間が概ね20年以上残る住棟を対象としますが、最小期間は10年以上残る住棟とします。

(3) 効率的な実施

- ・間取の改修や浴槽の設置、3点給湯への改修、流し台の更新、住戸内段差の解消、その他高齢者対応等の住戸内の改善は、同時に実施することが合理的と考えられるため、原則として空き家を対象に必要なに応じて実施します。
 - ・改善工事費低減等が期待できる工事や同時に実施することが合理的と考えられる以下の工事については、修繕周期の目安に関わらず、状況に応じて同時に実施します。
 - －外壁改修工事と屋根改修工事や屋上防水改修工事
 - －給水管改修工事と排水管改修工事
- なお、給排水管の取替工事では、住戸内への立ち入り作業が必要となり、居住者の在宅が必要となります。また、工事中は同一系統での水の使用ができなくなります。事業実施にあたっては、これらの点を踏まえて居住者との合意形成を行い、工事実施日の連絡や工程管理を周知徹底して実施します。

(4) エレベータの設置

階段室型住棟にエレベータを設置する場合、エレベータの利用効率の向上や完全なバリアフリー化を実現するには、片廊下を増設してエレベータを設置するパターンが基本的な手法と考えられます。この場合、工事費の増大を伴うほか、入居したままの工事は困難で仮移転も必要になることなどから、3次判定で記述しましたように階段室型住棟についてはエレベータ設置の検討は行いません。

一方、片廊下型でエレベータが設置されていない住棟は、南中第一団地住宅と下瓦屋団地住宅4棟の、ともに3階建ての2棟があります。

3次判定で記述しましたように、詳細な検討が必要ですが、南中第一団地住宅は入居したままの工事でエレベータ設置の可能性が高く、下瓦屋団地住宅4棟は設置スペースがないためエレベータ設置は困難と言えます。

なお、エレベータを設置する場合、管理費の増大も伴うため、居住者全員の合意を得る必要はあります。

(5) 共用部のLED化

電灯器具は事後保全の対象とし、既存の電灯器具を最大限利用しながら更新時に順次LED照明器具に取り換えていきます。

6-4. 建替事業の実施方針

本市において計画期間内に建替予定である公営住宅は、前章で整理したように上田ヶ丘団地住宅 18 棟、下瓦屋団地住宅 3 棟、鶴原団地住宅 16 棟～18 棟の 3 団地の住棟です。

建替に当たっては以下のような方針に基づいて実施していきます。

○安全性の確保

現行の耐震基準や 2 方向避難の確保などを満たさないなど、安全性に問題のある下瓦屋団地住宅 3 棟については、優先的に建替事業を実施していきます。

○高齢者・障害者への配慮

市営住宅の入居者は高齢単身者や高齢夫婦世帯の比率が高く、今後もその傾向が続くものと考えられます。また、障害者のいる世帯も比較的多く居住しています。

そのため、建替事業を実施する住宅では、共用部や住戸内をバリアフリー化し、高齢者等が安全・快適に暮らせる住宅として整備していきます。

○多様な住宅供給

高齢者世帯や子育て世帯など居住に配慮を要する世帯に対し、小規模な住宅や子育てしやすい間取の住宅などを供給することが望まれているため、入居者の特性等に対応した適切な住宅タイプの戸数を検討しながら供給します。

また、多様な住宅タイプの供給により、幅広い年代層が居住できる住宅として、適切なコミュニティバランスに配慮した良好なコミュニティ形成に強めます。

○民間活力の導入

建替事業の実施にあたり、必要に応じて官民連携の PPP/PFI 手法の導入についても検討します。

※PPP：公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的な使用や行政の効率化を図る官民連携の手法。

○周辺地域への貢献

道路の拡幅や歩道の設置、公園・広場等の整備など、地域の課題等を考慮しながら、周辺地域のまちづくりに貢献できるように努めます。

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内の事業実施予定は以下の様式1～3のとおりです。

7-1. 計画修繕・改善事業の実施予定一覧【様式1】

事業主体名： 泉佐野市
特定公 共 地産課 (公共施設) 改良住宅 その他 (更新住宅)
 住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅

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	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035												
末広団地住宅	1	146	高耐14	H8	R8				外壁改修 給水管改修 排水管改修 以上(長) 給水ポンプ(居) EV改修(安)											20,696								
末広団地住宅	2	18	中耐4	H12	R8																2,410							
松原団地住宅	1	64	中耐6	H14	R8																	8,036						
松原団地住宅	2	64	中耐6	H14	R8																		8,036					
松原団地住宅	3	39	中耐6	H16	R8																		4,564					
松原団地住宅	4	34	中耐6	H16	R8																		3,975					
上田ヶ丘団地住宅	1	69	高耐8	H35	R8																							
上田ヶ丘団地住宅	20	38	高耐7	H16	R8																			4,938				
南中第一団地住宅	-	15	中耐3	H9	R8																			1,970				
下瓦屋団地住宅	4	9	中耐3	H6	R8																				922	建設年度H6の中耐片断下型は標準建設費が空欄のため、中耐階段産型として算出		
下瓦屋団地住宅	5	10	中耐3	H18	R8																				1,165			
鶴原団地住宅	1	45	高耐6	H20	R8																				5,559			
鶴原団地住宅	2	30	中耐5	H30	R8																						長寿命化型改善事業予定なし	
鶴原団地住宅	5	52	高耐10	H33	R8																							改善事業予定なし
鶴原団地住宅	20	9	中耐3	H1	R8																					897		
鶴原団地住宅	21	15	中耐3	H6	R8																					1,572		

※修繕・改善事業の内容 (長):長寿命化型 (福):福祉対応型 (安):安全性確保型 (居):居住性向上型
 ※建設年度:建設年度が複数年度にまたがる場合は古い年度を記載。
 ※更新住宅:鶴原団地住宅1棟のみ。
 ※事業進捗等により修繕・改善予定年度が前後する場合があります。
 注) 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する。

7-2. 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧【様式2】

事業主体名： 泉佐野市

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 (新規整備団地の区分は未定)

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			
上田ヶ丘団地住宅	18	24	中耐4	S62			R12~13	-	建替後予定戸数：24戸
下瓦屋団地住宅	3	28	中耐4	S43			R10	-	建替後戸数：15戸
鶴原団地住宅	16~18	48	中耐4	S58			R12~13	-	建替後予定戸数：48戸
新規整備団地 (団地名未定)		未定	未定	未定			未定	-	候補地検討中 住宅の区分も未定

7-3. 共同施設に係る事業の実施予定一覧 (集会所・遊具等)【様式3】

事業主体名： 泉佐野市

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	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	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035				
末広団地住宅	集会所 立体駐車場	H8	R8					外壁改修 屋上防水 改修										
松原団地住宅	集会所 電気室	H14	R8					外壁改修 屋上防水 改修										
下瓦屋団地住宅	集会所	H18	R8					外壁改修										
鶴原団地住宅	集会所	S59	R8							外壁改修 屋根改修								

第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する市営住宅について、ライフサイクルコスト（以下、LCC）の縮減効果を算出します。

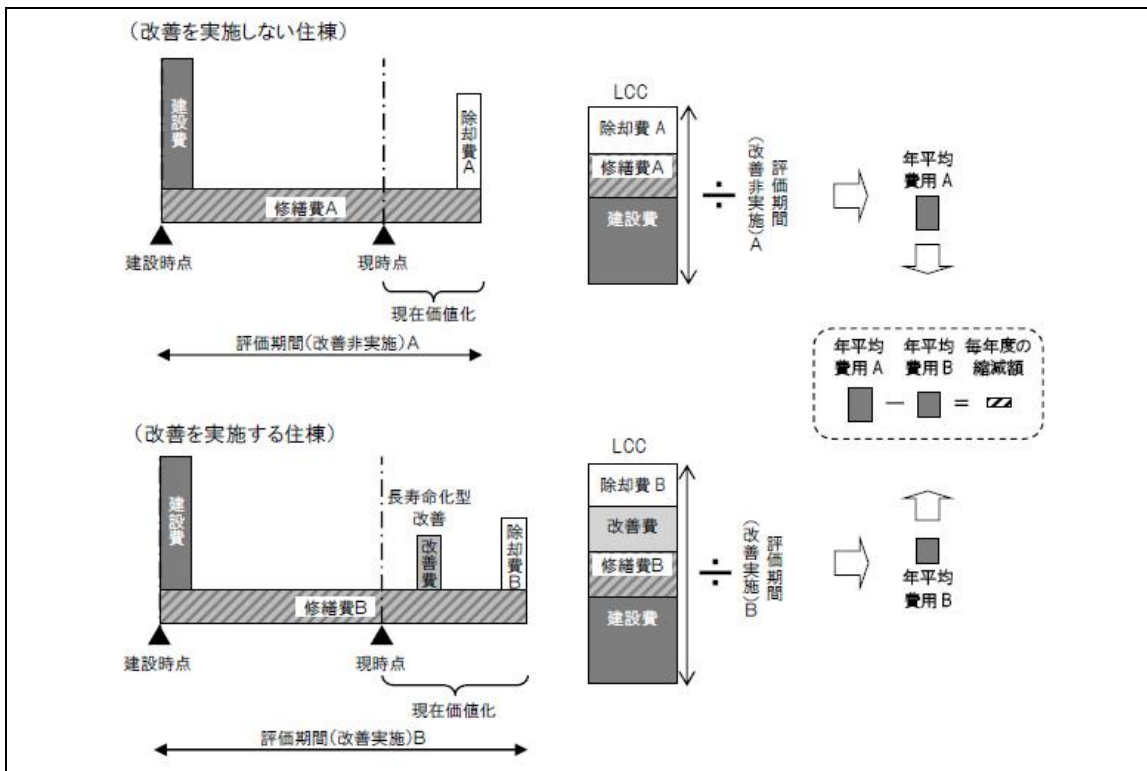
LCCの算出にあたっては、国土交通省より配布されたLCC算出プログラムを準用しています。

算出した又は縮減効果について、前述した（第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧）様式1の該当欄に記載しています。

（1）LCCの縮減効果の算出の基本的な考え方

改善事業を実施する市営住宅を対象としたLCCの縮減効果の算出の基本的な考え方は以下のとおりです。

■LCCの算出イメージ



(2) LCC の縮減効果の算出方法

$$\text{LCC 縮減効果} = \text{①LCC (計画前)} - \text{②LCC (計画後)} \quad [\text{単位: 千円/棟・年}]$$

* 縮減額がプラスであれば LCC 縮減効果があると判断します。

$$\text{①LCC (計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) * 1}{\text{評価期間 (改善非実施)}} \quad [\text{単位: 千円/棟・年}]$$

* 1 : (建設費 + 修繕費 + 除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC 算定対象) を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

- ・ 建設費 : 推定再建築費 (= 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率)。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する。
- ・ 修繕費 : 建設後、評価期間 (改善非実施) 末までに実施した修繕工事費 (※)。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費 (推定再建築費) に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・ 評価期間 (改善非実施) : 改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替え事業の実績を考慮し、建替え前の平均的な供用期間 (構造種別) を評価期間 (改善非実施) としてもよい。
- ・ 除却費 : 評価期間 (改善非実施) 末に実施する除却工事費 (※)

$$\text{②LCC (計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) * 2}{\text{評価期間 (改善非実施)}} \quad [\text{単位: 千円/棟・年}]$$

* 2 : (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC 算定対象) 及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業 (LCC 算定対象) を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間) に要するコスト。

- ・ 建設費 : ①LCC (計画前) の記載と同じ。
- ・ 改善費 : 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額 (※)
- ・ 修繕費 : 建設後、評価期間 (改善実施) 末までに実施した修繕工事費 (※)。以下、① LCC (計画前) の記載と同じ

- ・除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（※）
- ・評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

（3）LCC の算出

長寿命化型改善を実施する住棟については、前述したLCC縮減効果の算定の基本的な考え方に基づき、以下のような前提条件によりLCCの縮減効果を算出しています。

＜計画前モデル＞

長寿命化型改善事業を実施しない場合の使用期間は50年と設定。

＜計画後モデル＞

- ・長寿命化型改善事業を実施する場合の使用期間は70年と設定。
- ・使用期間中に実施する長寿命化型改善は「6-3改善事業の実施方針の設定」において設定した改善項目を想定し、住棟ごとに該当する項目を適用します。
- ・想定した主な事業費は、3次判定で仮設定した事業費とします。
- ・除却費は計画前、計画後ともに国のLCC算定プログラムを参考に1,000千円/戸と設定。

算出した結果については前述の様式1に記載していますが、長寿命化型改善事業を実施する住棟については、すべて年平均縮減額がプラスになり、LCC縮減効果があると判断します。

次ページに長寿命化型改善モデルとして末広団地住宅2棟のLCC縮減効果の算出例を掲載しています。

<LCC 算定モデル 末広団地住宅 2 棟>

■住棟諸元

団地名	末広団地住宅
住棟番号	2棟
戸数	18
構造	中耐片廊下型
建設年度	H12
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐片廊下型
経過年数	25

評価時点(和暦)	H37
----------	-----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1,200,000 円/戸	30 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	250,000 円/戸	30 年
貯水槽		
給水ポンプ	138,888 円/戸	30 年
排水設備	600,000 円/戸	30 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新	1,111,111 円/戸	30 年
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3,299,999 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1	30 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	30 年
貯水槽		
給水ポンプ	1	30 年
排水設備	1	30 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新	1	30 年
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	5	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	4,643,462円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,351,774円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	8,995,236円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	18,231,300円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.375	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	375,117円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	552,033円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	5,172,432円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,661,814円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1)+(⑦-2))	8,154,080円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	3,299,999円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,712,359円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	18,231,300円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.171	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	171,198円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	418,128円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤)-(⑪))	133,905円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,410,297円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

第9章 計画の推進に向けて

少子高齢化に伴う人口の減少化傾向、ライフスタイルや家族形態の多様化など、社会情勢が変化する中、住生活基本法等からは住環境の向上を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした住政策への変革が不可欠とされています。

このような社会背景のもと、公営住宅等の分野については厳しい財政状況下において、更新時期に近づきつつある公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行う上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっています。

一方、子育て世帯等への支援や地域の様々な課題への対応など、公営住宅として新たな需要への対応も求められています。

こうした課題に対応するため、本長寿命化計画に基づいて、既存ストックの有効活用を図るとともに、市営住宅の建替等も含めた総合的な住宅政策の検討を進めていきます。