

# 高石市営住宅長寿命化計画

平成 25 年 3 月

高 石 市



# 目 次

<b>高石市営住宅長寿命化計画策定の背景と目的等</b> .....	<b>1</b>
(1) 計画の背景と目的 .....	1
(2) 計画の対象 .....	1
(3) 計画の期間 .....	1
(4) 計画の位置づけ .....	2
<b>1. 居住にかかる実態の把握</b> .....	<b>3</b>
1-1. 人口・世帯数の推移 .....	3
(1) 人口・世帯数の推移 .....	3
(2) 世帯人員別一般世帯数の推移* .....	4
(3) 人口・世帯数：大阪府および近隣市町との比較 .....	5
(4) 年齢3区分別人口の推移 .....	7
(5) 高齢化率の推移 .....	8
(6) 人口動態の推移 .....	9
(7) 転入・転出の状況 .....	10
1-2. 住宅のストック及びフロー .....	11
(1) 住宅総数、空き家数および持家数：大阪府および近隣市町との比較 .....	11
(2) 所有関係別住宅数の推移 .....	13
(3) 所有関係別住宅数：大阪府および近隣市町との比較 .....	14
(4) 公的賃貸住宅（公営・UR・公社）数：大阪府および近隣市町との比較 .....	15
(5) 居住水準：大阪府との比較 .....	17
(6) 住宅の所有関係別住宅規模 .....	18
(7) 住宅の所有関係別住宅規模：大阪府との比較 .....	19
(8) 世帯の年間収入階級の推移 .....	20
(9) 住宅の所有関係別年間収入階級 .....	20
(10) 住宅の着工新設件数 .....	21
<b>2. 市営住宅ストックの状況</b> .....	<b>22</b>
2-1. 市内公的賃貸住宅の現状 .....	22
(1) 公的賃貸住宅のストック状況 .....	22
(2) 市内の公的賃貸住宅一覧 .....	22
2-2. 市営住宅の概要 .....	24
(1) 市営住宅の管理戸数等 .....	24
(2) 入居者の状況 .....	25
2-3. 市営住宅の管理状況 .....	27
(1) 市営住宅の改修工事履歴 .....	27
(2) 市営住宅空家の募集状況 .....	28
(3) 収入超過者、高額所得者に対する取り組み .....	28

2-4. 市営住宅に関する課題やニーズの把握 .....	29
(1) 市営住宅入居者の高齢化への対応 .....	29
(2) 居住者ニーズ及び社会的要請に応える居住水準への対応 .....	29
(3) 入居機会及びコミュニティバランスの適正化への対応 .....	29
(4) 定期的な修繕の実施と建物寿命の確保 .....	29
<b>3. 長寿命化に関する基本方針 .....</b>	<b>30</b>
3-1. 市営住宅ストック活用の基本理念・役割 .....	30
(1) 市営住宅の理念 .....	30
(2) 市営住宅の役割 .....	30
3-2. 住宅ストックの状態把握及び日常的な維持管理の方針 .....	31
3-3. 長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針 .....	31
3-4. 公営住宅の供給計画 .....	31
(1) 公営住宅需要量の推計 .....	31
(2) 公営住宅の供給計画 .....	33
(3) 公営住宅需要量に対する供給戸数目標達成の計画 .....	33
3-5. 管理運営に関する方針 .....	34
<b>4. 長寿命化を図るべき市営住宅 .....</b>	<b>41</b>
4-1. 団地別・住棟別活用計画 .....	41
(1) 手法の選定フロー .....	41
(2) 判定基準 .....	43
(3) 各団地の判定 .....	45
(4) 市営住宅ストックの活用手法別戸数 .....	46
<b>5. 市営住宅における建替え事業の実施方針 .....</b>	<b>46</b>
5-1. 建替え事業の実施方針 .....	46
<b>6. 長寿命化のための維持管理計画 .....</b>	<b>47</b>
6-1. 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容 .....	47
6-2. 住棟単位の修繕・改善事業等一覧 .....	48
(1) 修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分>……様式1 .....	48
(2) 建替に係る事業予定一覧……様式2 .....	49
(3) 共同施設部分に係る事業予定一覧……様式3 .....	49
<b>7. 長寿命化のための維持管理による効果 .....</b>	<b>50</b>
(1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果 .....	50
(2) 事業の実施によるライフサイクルコスト（LCC）の改善効果 .....	50

<b>8. 計画の実現に向けて .....</b>	<b>55</b>
（1）事業推進のための居住者との合意形成.....	55
（2）多様な社会的ニーズに配慮した入居管理 .....	55
（3）他の事業主体との連携 .....	55

# 高石市営住宅長寿命化計画策定の背景と目的等

---

## （１）計画の背景と目的

### ① 背景

高石市では、昭和57年度に富木南住宅の建設を始めに、市営住宅の整備を計画的に進めてきた。平成24年現在、3団地102戸（すべて公営住宅）の市営住宅を管理している。このほか、府営住宅が6団地969戸ある。

近年、昭和50年代に建設された住宅の老朽化及び居住ニーズとのずれが見受けられることから、今後の人口動向や福祉施策との連携を行い、計画的な維持管理、活用とそのため財源の確保について、その必要性が高まって来ている。

### ② 目的

高石市住生活基本計画（平成24年度～33年度）の策定を受け、厳しい財政状況下において、市営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、市営住宅等の需要に的確に対応するため、市営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげていくことを目的に、高石市営住宅長寿命化計画を策定することとした。

本計画は、従来の高石市の公的賃貸住宅の建設の経緯や考え方を継承するとともに、住宅に困窮し公営住宅等を必要とする階層の需要に焦点を定め、その必要戸数を算定するとともに、用途廃止、建替え、個別改善及び長寿命化改善の実施等について必要な検討を行い、計画の策定を行う。

## （２）計画の対象

高石市が管理する市営住宅（公営住宅）を対象とする。

[市営住宅102戸（平成25年3月1日現在）]

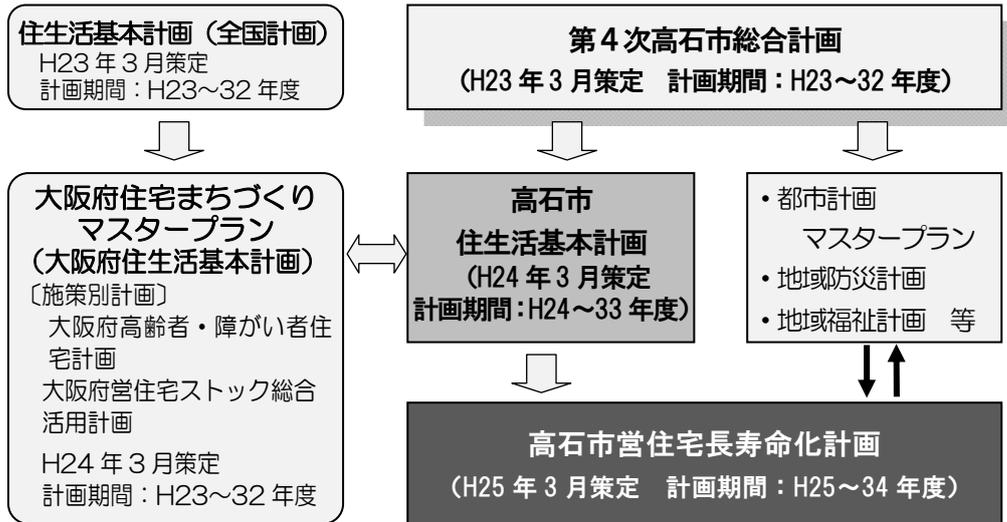
## （３）計画の期間

本計画の計画期間は、平成25年度から平成34年度までの10年間とし、社会情勢の変化や事業実績等を踏まえ、概ね5年を基本として、必要に応じて計画の見直しを行う。

## (4) 計画の位置づけ

高石市営住宅長寿命化計画は、住宅・住環境関連施策を総合的に推進し、豊かな住生活を実現するための指針である「高石市住生活基本計画」の施策別計画に位置づける。

国の「住生活基本計画（全国計画）」や府の「大阪府住宅まちづくりマスタープラン（大阪府住生活基本計画）」、「大阪府営住宅ストック総合活用計画」を踏まえ、本市の地域特性などに配慮し、計画的な改善等により良質なストックの維持保全に努めると共に、募集や入居管理等、総合的な活用を進めるための計画とする。



### 高石市住生活基本計画の基本的な考え方

- 総合計画の基本理念である「市民主体のやさしさと活力あふれる”健幸”のまち」を住宅政策から実現する。
- 子どもから高齢者までが生涯を通して住み続けたいと思える住宅都市をめざし、「思いやり 支えあふ 温もりのまちづくり」を基本に「市民主体のやさしさと活力あふれる“健幸”のまち」を住宅施策から実現する。
- 基本理念に沿った住まいづくりの3つの目標を設定し、具体の施策展開を図る。

住まいづくりの目標	
ひとにやさしい住まいづくり	家庭や地域の中で、高齢者から子どもまで、誰もが“健幸”に暮らせる住まいづくりをめざす。
防災・安全・安心の住まいづくり	住まいやその周辺が、あらゆる面で安全・安心であるような住宅、住環境の住まいづくりをめざす。
地域活力を生む住まいづくり	多様な世帯が共に暮らせる住まいと住まい方により、地域コミュニティが豊かになる住まいづくりをめざす。

具体的施策	
二・三世同居等支援	住宅建設に係る固定資産税の軽減（同居・近居）
住宅の防災性向上（地震・津波対策）	地域防災計画の見直しとの整合を図る。
長寿命化計画の策定	市営住宅の適正な維持管理。

# 1. 居住にかかる実態の把握

## 1-1. 人口・世帯数の推移

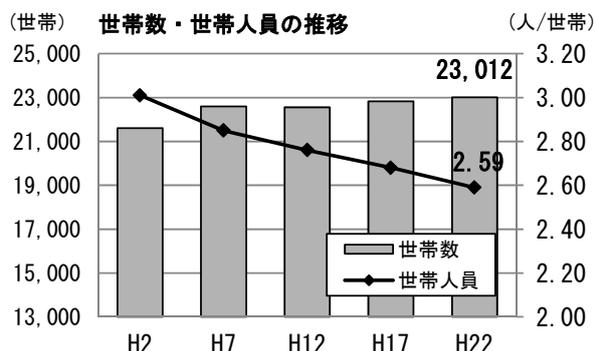
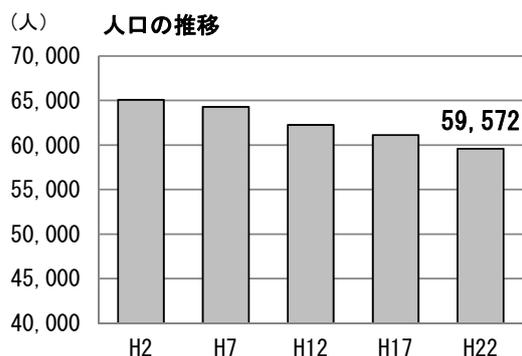
### (1) 人口・世帯数の推移

- 国勢調査をもとに本市の人口の推移をみると、平成2年以降常に減少傾向であり、平成22年現在5万9,572人と6万人を割り込んでいる。一方世帯数は増加し続けており、平成22年には2万3,012世帯となっており、結果、世帯人員は急速な縮小傾向にある。

#### ●人口・世帯数の推移

	H2	H7	H12	H17	H22
総人口（人）	65,086	64,295	62,260	61,127	59,572
世帯数	21,609	22,594	22,559	22,829	23,012
世帯人員	3.01	2.85	2.76	2.68	2.59

資料：各年国勢調査



## (2) 世帯人員別一般世帯数の推移\*

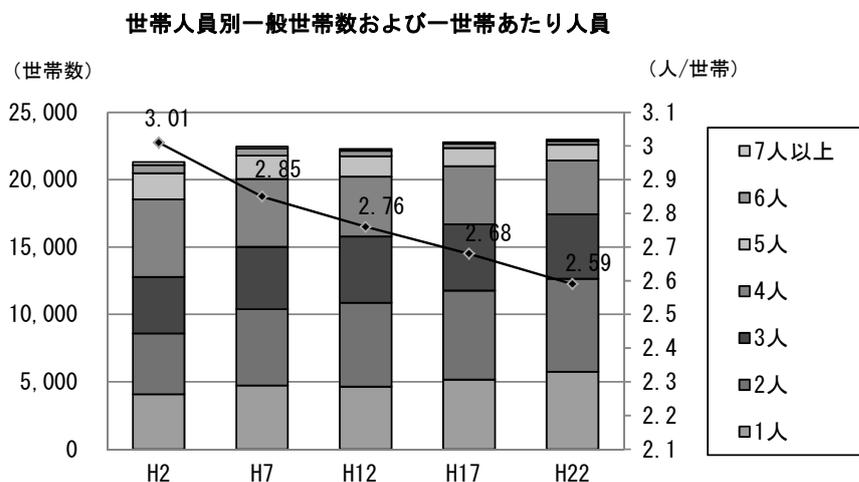
- 世帯人員別の一般世帯数の推移をみると、世帯人員が3人以下の世帯が増加し、4人以上の世帯は減少する傾向となっている。特に、世帯人員4人以上の世帯は急激に減少しており、平成2年から22年までの20年間で、総数の内の占める割合が、約40%から25%まで減少している。

※一般世帯：国勢調査において、寮・寄宿舎の学生・生徒や病院・療養所の入院者、社会施設の入所者などの施設等の世帯を除く世帯をいう

### ●世帯人員別一般世帯数の推移

	H2	H7	H12	H17	H22
総数	21,309	22,470	22,287	22,771	22,977
1人	4,065	4,736	4,629	5,164	5,751
2人	4,529	5,654	6,226	6,609	6,895
3人	4,191	4,633	4,919	4,906	4,779
4人	5,763	5,020	4,465	4,322	3,990
5人	1,934	1,755	1,492	1,340	1,177
6人	606	504	423	317	272
7人以上	221	168	133	113	113
1世帯あたり人員	3.01	2.85	2.76	2.68	2.59

資料：各年国勢調査



### (3) 人口・世帯数：大阪府および近隣市町との比較

- 平成 12 年以降、高石市の近隣市町では、人口はほぼ横ばいか微増という傾向が見られる市町が多い。人口減少傾向があるのは、本市と阪南市、岬町である。
- 一方世帯数は、どの市町も増加傾向にある。特に増加が著しいのは、和泉市、泉佐野市、旧美原町、田尻町である。
- 近隣市町と比較すると、高石市は人口、世帯数ともさほど急激な変化はなく、人口微減、世帯数微増の状況といえる。

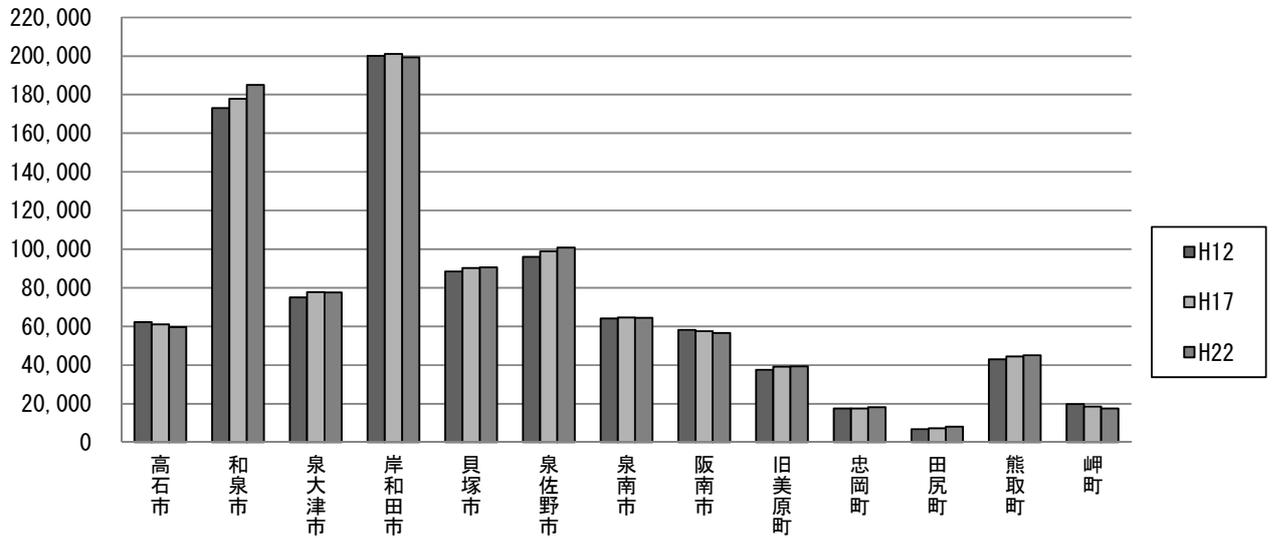
#### ●大阪府および近隣市町の人口・世帯数の推移

		H12	H17	H22			H12	H17	H22
高石市	人口	62,260	61,127	59,572	旧美原町	人口	37,618	39,135	39,280
	伸び率	-	-1.8%	-2.5%		伸び率	-	4.0%	0.4%
	世帯数	22,559	22,829	23,012		世帯数	11,636	12,913	13,866
	伸び率	-	1.2%	0.8%		伸び率	-	11.0%	7.4%
和泉市	人口	172,974	177,856	184,988	忠岡町	人口	17,509	17,586	18,149
	伸び率	-	2.8%	4.0%		伸び率	-	0.4%	3.2%
	世帯数	57,804	62,433	68,342		世帯数	5,961	6,280	6,744
	伸び率	-	8.0%	9.5%		伸び率	-	5.4%	7.4%
泉大津市	人口	75,091	77,673	77,548	田尻町	人口	6,785	7,240	8,085
	伸び率	-	3.4%	-0.2%		伸び率	-	6.7%	11.7%
	世帯数	27,611	29,500	30,962		世帯数	2,454	2,731	3,255
	伸び率	-	6.8%	5.0%		伸び率	-	11.3%	19.2%
岸和田市	人口	200,104	201,047	199,234	熊取町	人口	42,914	44,505	45,069
	伸び率	-	0.5%	-0.9%		伸び率	-	3.7%	1.3%
	世帯数	68,625	72,873	75,353		世帯数	13,680	15,070	15,768
	伸び率	-	6.2%	3.4%		伸び率	-	10.2%	4.6%
貝塚市	人口	88,523	90,267	90,519	岬町	人口	19,789	18,504	17,504
	伸び率	-	2.0%	0.3%		伸び率	-	-6.5%	-5.4%
	世帯数	29,716	31,575	32,993		世帯数	6,918	6,743	6,659
	伸び率	-	6.3%	4.5%		伸び率	-	-2.5%	-1.2%
泉佐野市	人口	96,064	98,889	100,801	堺市	人口	829,636	830,966	841,966
	伸び率	-	2.9%	1.9%		伸び率	-	0.2%	1.3%
	世帯数	33,663	36,065	39,084		世帯数	309,168	322,936	344,465
	伸び率	-	7.1%	8.4%		伸び率	-	4.5%	6.7%
泉南市	人口	64,152	64,683	64,403	大阪府	人口	8,805,081	8,817,166	8,865,245
	伸び率	-	0.8%	-0.4%		伸び率	-	0.1%	0.5%
	世帯数	20,709	21,751	22,604		世帯数	3,485,910	3,654,293	3,832,386
	伸び率	-	5.0%	3.9%		伸び率	-	4.8%	4.9%
阪南市	人口	58,193	57,616	56,646					
	伸び率	-	-1.0%	-1.7%					
	世帯数	18,906	19,844	20,500					
	伸び率	-	5.0%	3.3%					

資料：各年国勢調査

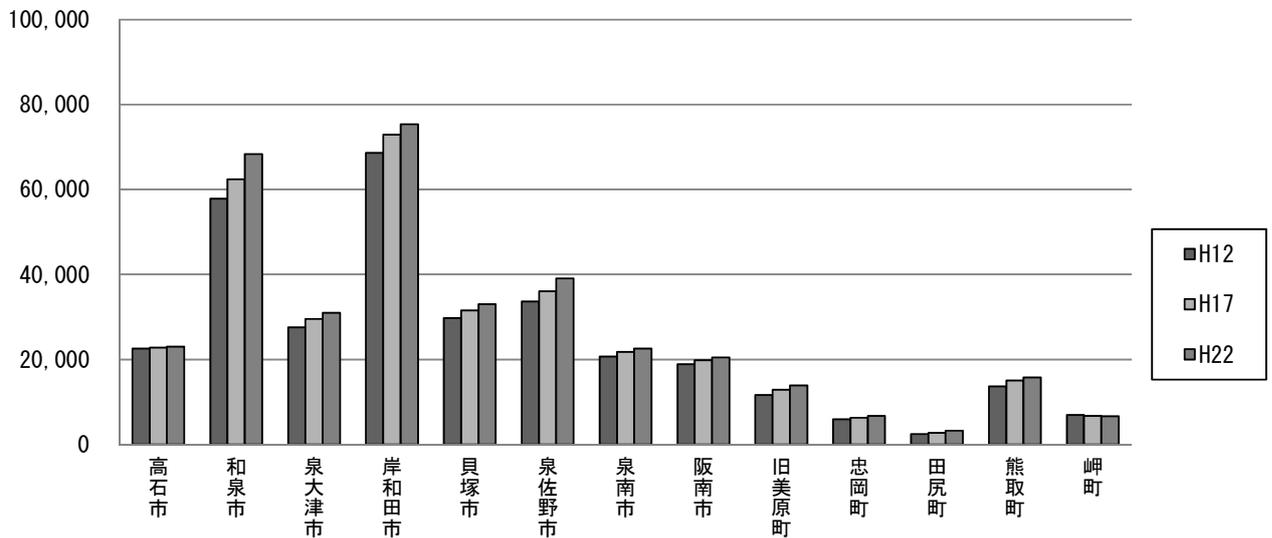
(人口)

### 高石市および近隣市町の人口の推移



(世帯数)

### 高石市および近隣市町の世帯数の推移



## (4) 年齢3区分別人口の推移

- 年齢3区分別人口の推移では、平成2年から平成22年の20年間で、高齢者人口割合が2倍以上に増加しており、高齢化が急激に進行している。
- 一方生産年齢人口および年少者人口割合は減少している。特に生産年齢人口は平成2年には約71%であったが、平成22年には約62%と1割近い減少となっている。

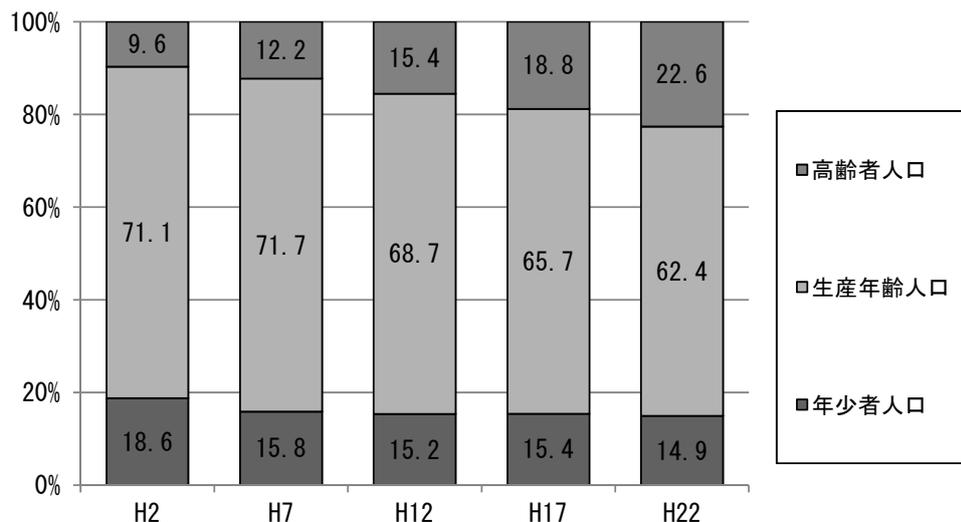
### ●年齢3区分別人口の推移

	H2	H7	H12	H17	H22
年少者人口（15歳未満）	12,102	10,172	9,490	9,444	8,861
構成比(%)	18.6	15.8	15.2	15.4	14.9
生産年齢人口（15～65歳未満）	46,301	46,088	42,789	40,153	37,192
構成比(%)	71.1	71.7	68.7	65.7	62.4
高齢者人口（65歳以上）	6,280	7,870	9,605	11,507	13,446
構成比(%)	9.6	12.2	15.4	18.8	22.6

資料：各年国勢調査

※年齢不詳を除く

(%) 年齢3区分別人口の推移



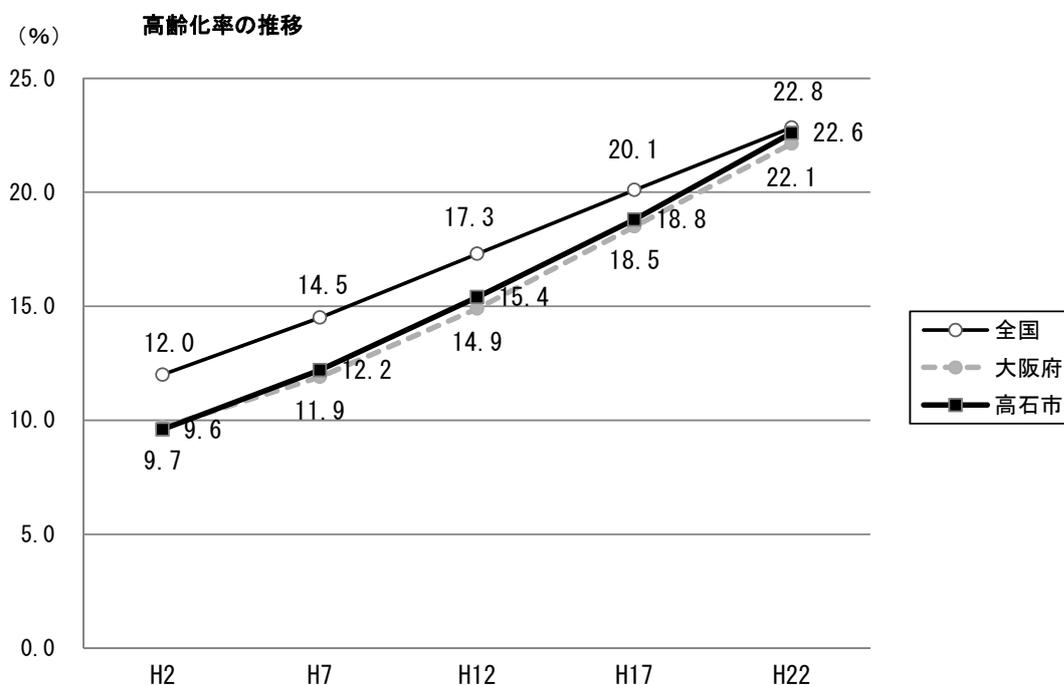
## (5) 高齢化率の推移

- 高齢化率の推移を大阪府平均値と比較すると、おおむね同じ推移となっている。
- 全国値との比較では、平成 2 年には全国平均値を約 2.5%下回る高齢化率であったものが、その後高齢化率が急激に上昇し、平成 22 年には 22.6%と全国平均とほぼ等しい値となった。

### ●高齢化率の推移

	H2	H7	H12	H17	H22
全国	12.0	14.5	17.3	20.1	22.8
大阪府	9.7	11.9	14.9	18.5	22.1
高石市	9.6	12.2	15.4	18.8	22.6

資料：各年国勢調査



## (6) 人口動態の推移

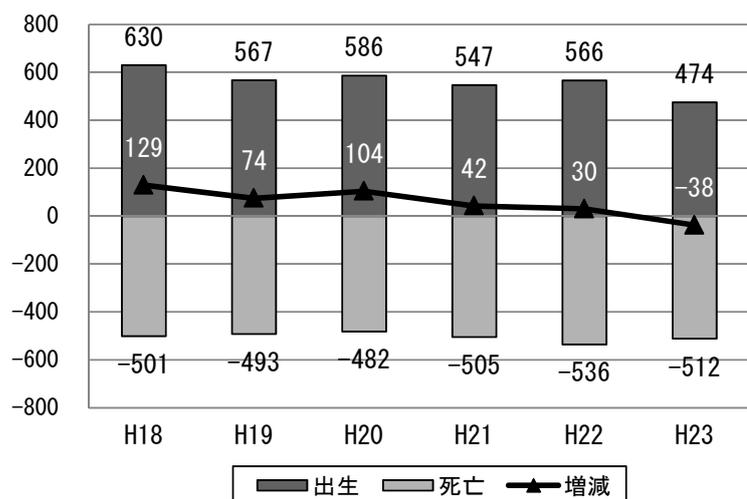
- ・自然動態は、平成 18 年以降自然増が続いていたが、平成 23 年度は僅かに出生数に対し、死亡数が上回り自然減へと転じている。
- ・社会動態は、平成 18 年以降転入、転出とも減少傾向にある。また転出超過の傾向が続いている。

### ●人口動態の推移

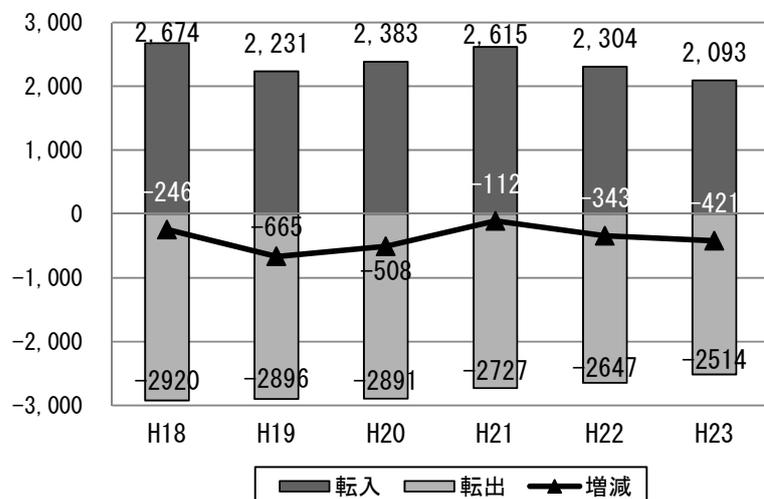
	自然動態			社会動態		
	出生	死亡	増減	転入	転出	増減
H18	630	501	129	2,674	2,920	△ 246
H19	567	493	74	2,231	2,896	△ 665
H20	586	482	104	2,383	2,891	△ 508
H21	547	505	42	2,615	2,727	△ 112
H22	566	536	30	2,304	2,647	△ 343
H23	474	512	△ 38	2,093	2,514	△ 421

資料：高石市統計書

(人) 人口動態の推移：自然動態



(人) 人口動態の推移：社会動態



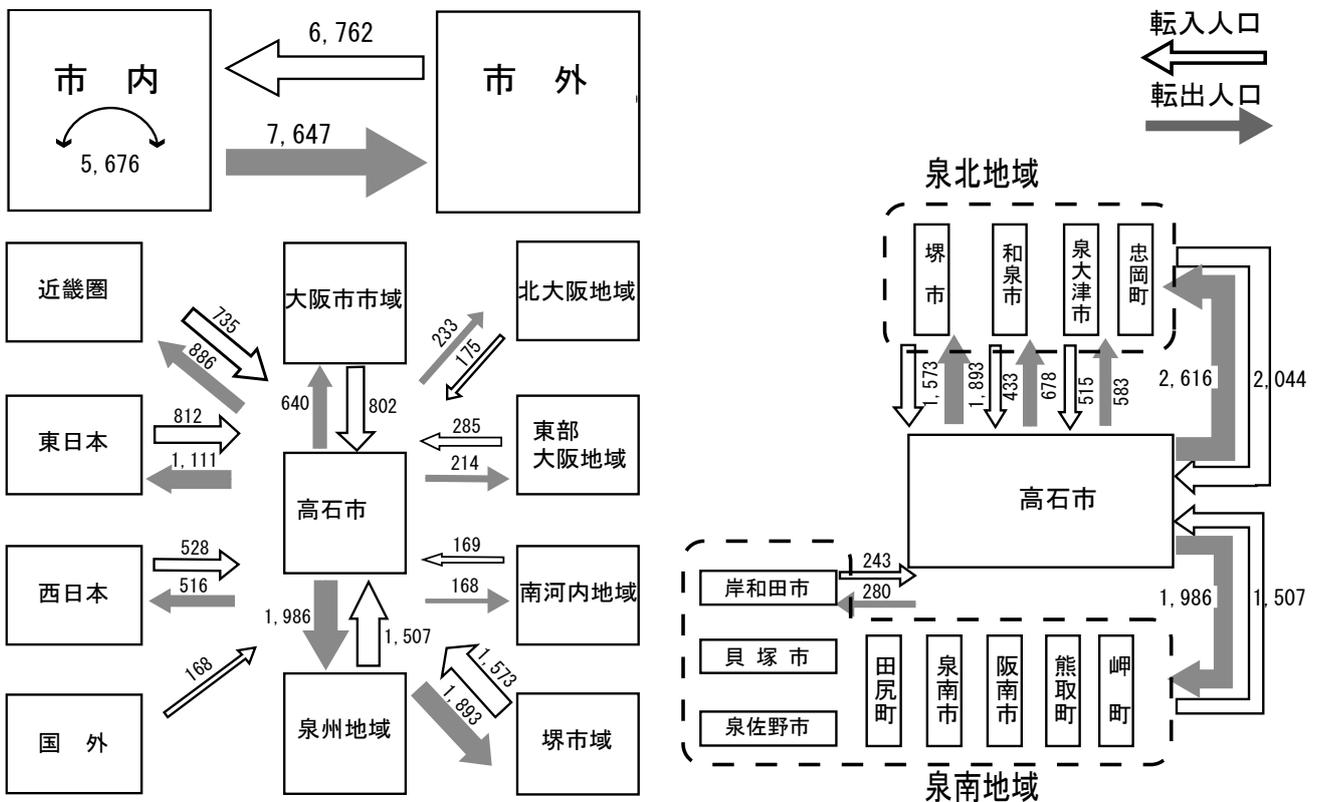
## (7) 転入・転出の状況

- 平成22年国勢調査では、市外からの転入は、約6,800人、転出が約7,600人で約900人の転出超過である。
- 市内での移動も約5,700人程度見られる。
- 地域別に見ると、転入においては堺市が約1,600人、その他の泉州地域が約1,500人と約半数を占めている。大阪市からの転入も約800人と多くなっている。
- 転出においても同様の傾向が見られ、堺市への転出が約1,900人、その他の泉州地域が約2,000人と半数以上を占めている。

■5年前の常住地域別5歳以上人口

	転入	転出	転出入超過数
常住者	56,805	56,340	465
現住所	43,017	43,017	-
自市町村内	5,676	5,676	-
市外	6,762	7,647	-885
大阪府	4,519	5,134	-615
大阪府域	802	640	162
堺市域	1,573	1,893	-320
北部大阪地域	175	233	-58
東部大阪地域	285	214	71
南河内地域	169	168	1
泉州地域	1,507	1,986	-479
岸和田市	243	280	-37
泉大津市	515	583	-68
貝塚市	79	114	-35
泉佐野市	74	105	-31
和泉市	433	678	-245
泉南市	41	62	-21
阪南市	51	43	8
忠岡町	38	45	-7
熊取町	25	43	-18
田尻町	4	20	-16
岬町	4	13	-9
近畿圏	735	886	-151
東日本	812	1,111	-299
西日本	528	516	12
国外から	168	0	168

H22国勢調査



## 1-2. 住宅のストック及びフロー

### (1) 住宅総数、空き家数および持家数：大阪府および近隣市町との比較

- 高石市の住宅総数は平成15年には26,170戸であったが、平成20年には26,780戸と、約600戸増加している。
- 大阪府および近隣他市との比較では、平成15年から平成20年で、岬町を除くすべての近隣市町で住宅総数が増加している。高石市の増加率は2.3%で、大阪府平均値より低い値となっている。
- 高石市の空き家率は平成15年、平成20年共に15.3%と大阪府平均値より高く、また近隣市町の値と比較しても高い。
- 高石市の持家率は60%台で安定している。これは大阪府平均値より10%近く高いが、近隣市町との比較では中間に位置する割合といえる。

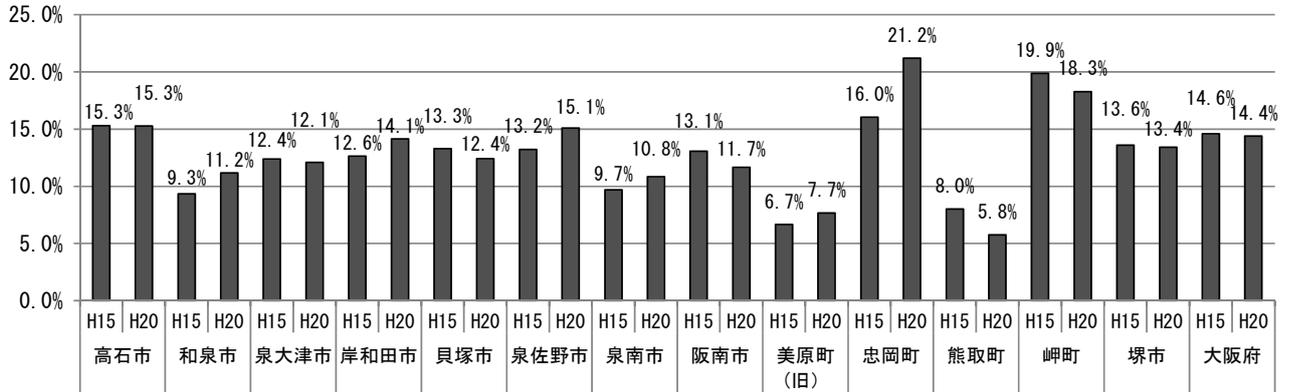
		総住宅数	増加率	空き家数	空き家率	主世帯数	増加率	持家数	持家率*1	1世帯あたり住宅数*2
高石市	H15	26,170	-	4,000	15.3%	22,130	-	13,790	62.3%	1.18
	H20	26,780	2.3%	4,090	15.3%	22,500	1.7%	14,360	63.8%	1.19
和泉市	H15	67,830	-	6,330	9.3%	61,350	-	40,320	65.7%	1.11
	H20	72,270	6.5%	8,070	11.2%	63,580	3.6%	44,220	69.6%	1.14
泉大津市	H15	31,790	-	3,940	12.4%	27,480	-	15,710	57.2%	1.16
	H20	33,660	5.9%	4,070	12.1%	29,370	6.9%	16,640	56.7%	1.15
岸和田市	H15	80,890	-	10,220	12.6%	69,860	-	44,180	63.2%	1.16
	H20	84,480	4.4%	11,940	14.1%	71,960	3.0%	47,150	65.5%	1.17
貝塚市	H15	34,670	-	4,610	13.3%	29,610	-	17,180	58.0%	1.17
	H20	37,520	8.2%	4,660	12.4%	32,440	9.6%	20,240	62.4%	1.16
泉佐野市	H15	40,100	-	5,300	13.2%	34,400	-	20,210	58.8%	1.17
	H20	45,540	13.6%	6,870	15.1%	38,600	12.2%	22,510	58.3%	1.18
泉南市	H15	23,950	-	2,320	9.7%	21,470	-	15,150	70.6%	1.12
	H20	25,480	6.4%	2,760	10.8%	22,530	4.9%	16,000	71.0%	1.13
阪南市	H15	22,130	-	2,890	13.1%	18,910	-	15,120	80.0%	1.17
	H20	22,640	2.3%	2,640	11.7%	19,900	5.2%	15,400	77.4%	1.14
美原町(旧)	H15	13,360	-	890	6.7%	12,450	-	10,740	86.3%	1.07
	H20	15,770	18.0%	1,210	7.7%	14,500	16.5%	11,370	78.4%	1.09
忠岡町	H15	6,480	-	1,040	16.0%	5,390	-	3,620	67.2%	1.20
	H20	7,970	23.0%	1,690	21.2%	6,210	15.2%	4,200	67.6%	1.28
熊取町	H15	15,470	-	1,240	8.0%	14,200	-	10,490	73.9%	1.09
	H20	16,680	7.8%	960	5.8%	15,570	9.6%	12,080	77.6%	1.07
岬町	H15	8,450	-	1,680	19.9%	6,760	-	6,070	89.8%	1.25
	H20	8,260	-2.2%	1,510	18.3%	6,720	-0.6%	5,570	82.9%	1.23
堺市	H15	362,550	-	49,260	13.6%	310,160	-	163,630	52.8%	1.17
	H20	386,650	6.6%	51,920	13.4%	331,070	6.7%	187,530	56.6%	1.17
大阪府	H15	4,130,800	-	603,300	14.6%	3,490,400	-	1,812,100	51.9%	1.18
	H20	4,346,000	5.2%	625,100	14.4%	3,685,100	5.6%	1,951,800	53.0%	1.18

資料：各年住宅・土地統計調査、堺市についてはH15、H20とも美原区（旧美原町）を含む。

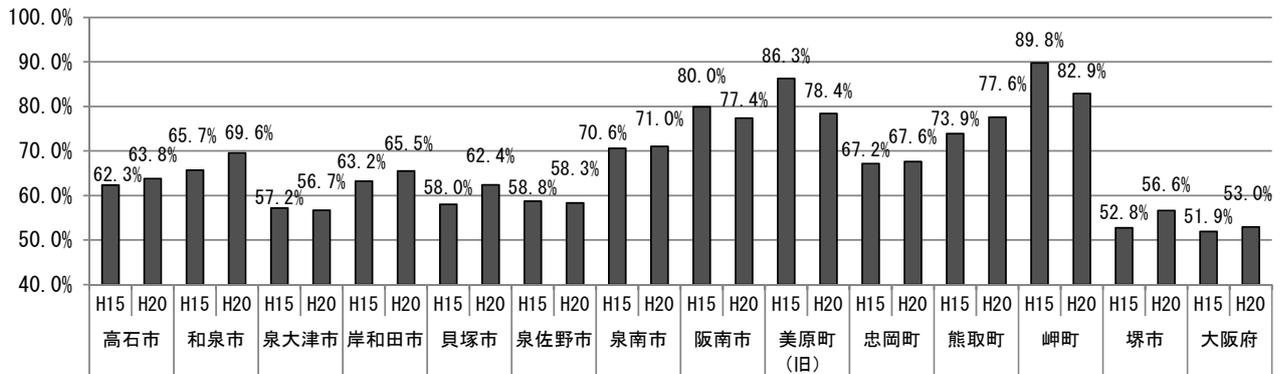
\*1：持ち家数／主世帯数

\*2：総住宅数／主世帯数

空き家率：大阪府および隣接市との比較



持家率：大阪府および隣接市との比較



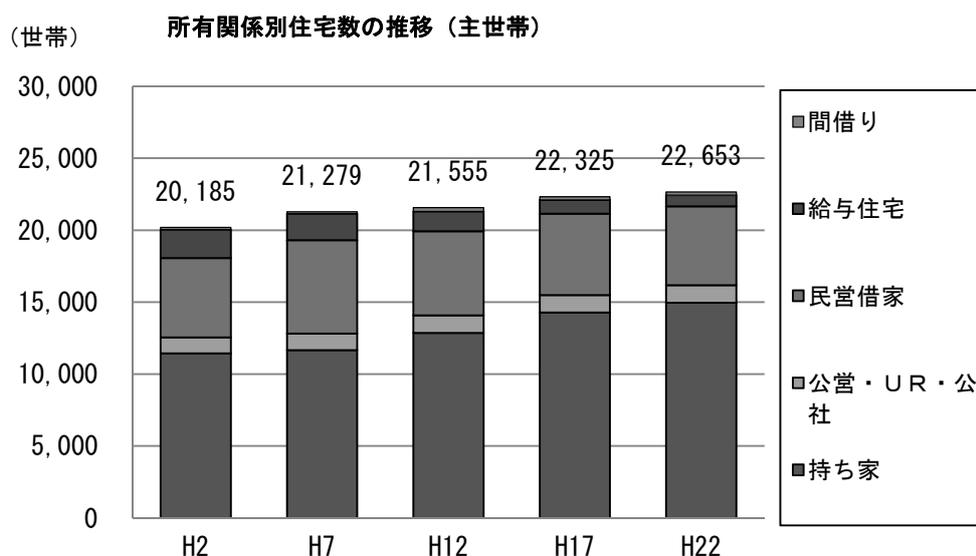
## (2) 所有関係別住宅数の推移

- ・高石市の住宅数（住宅に住む一般世帯数<sup>※</sup>）は、平成2年には20,185世帯であったが、平成22年には22,653世帯となっており、20年間で約2,500世帯増加している。
- ・所有関係別にみると、持家数の増加が顕著であり、構成比も10%近く上昇している。
- ・一方、給与世帯の住宅数は20年間で約1,200戸減少し、構成比も約6%低くなっている。

※住宅に住む一般世帯：国勢調査において、一般世帯のうち、住宅（一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる永続性のある建物）に居住する世帯をいう

	H2	H7	H12	H17	H22
持ち家	11,437	11,667	12,866	14,280	14,951
構成比 (%)	56.7	54.8	59.7	64.0	66.0
公営・UR・公社	1,112	1,163	1,222	1,203	1,232
構成比 (%)	5.5	5.5	5.7	5.4	5.4
民営借家	5,515	6,461	5,827	5,654	5,464
構成比 (%)	27.3	30.4	27.0	25.3	24.1
給与住宅	1,970	1,859	1,393	958	780
構成比 (%)	9.8	8.7	6.5	4.3	3.4
主世帯（間借りを除く）総数	20,034	21,150	21,308	22,095	22,427
構成比 (%)	99.3	99.4	98.9	99.0	99.0
間借り	151	129	247	230	226
構成比 (%)	0.8	0.6	1.2	1.0	1.0
住宅に住む一般世帯	20,185	21,279	21,555	22,325	22,653
構成比 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

資料：各年国勢調査



### (3) 所有関係別住宅数：大阪府および近隣市町との比較

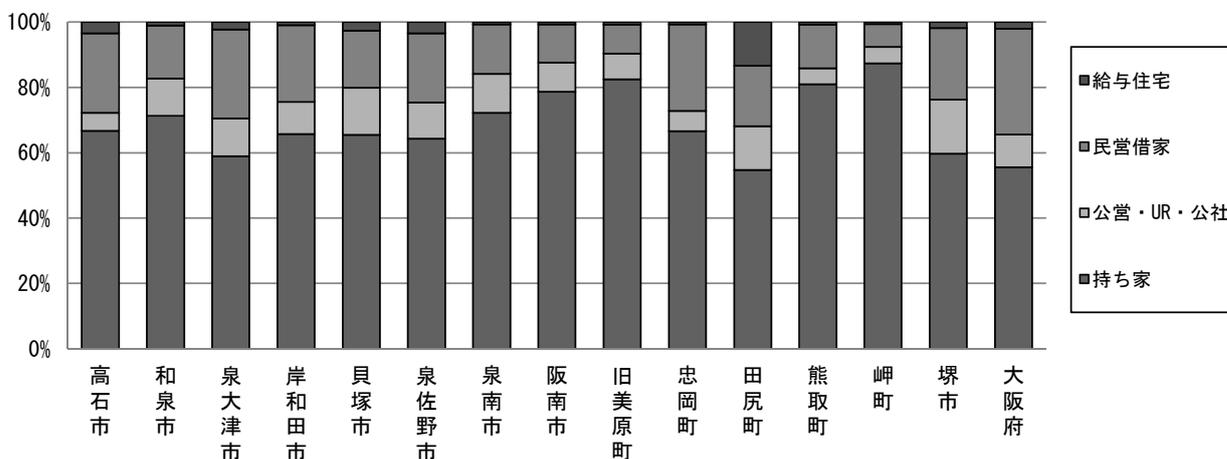
- ・大阪府平均と比較すると、高石市では持家の構成比が高く、公営等・UR・公社、民営借家の構成比が低いことが特徴となっている。
- ・近隣市町との比較では、市の中ではやはり持家構成比が他市よりやや高く、公営・UR・公社の構成比がやや低くなっている。

#### ●所有関係別住宅数：大阪府および近隣市との比較

	高石市	和泉市	泉大津市	岸和田市	貝塚市	泉佐野市	阪南市	泉南市
持ち家	14,951	47,996	17,741	48,598	21,259	24,682	15,953	15,973
構成比 (%)	66.0	70.6	58.2	65.0	64.9	63.8	78.1	71.3
公営・UR・公社	1,232	7,749	3,493	7,293	4,671	4,245	1,830	2,633
構成比 (%)	5.4	11.4	11.5	9.8	14.3	11.0	9.0	11.8
民営借家	5,464	10,875	8,216	17,327	5,667	8,137	2,374	3,363
構成比 (%)	24.1	16.0	27.0	23.2	17.3	21.0	11.6	15.0
給与住宅	780	725	680	736	865	1,331	136	148
構成比 (%)	3.4	1.1	2.2	1.0	2.6	3.4	0.7	0.7
間借り	226	630	348	795	313	303	126	293
構成比 (%)	1.0	0.9	1.1	1.1	1.0	0.8	0.6	1.3
住宅に住む一般世帯	22,653	67,975	30,478	74,749	32,775	38,698	20,419	22,410
構成比 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	旧美原町	忠岡町	田尻町	熊取町	岬町	堺市	大阪府	
持ち家	11,168	4,368	1,733	12,488	5,711	201,451	2,079,020	
構成比 (%)	81.4	65.9	54.2	80.3	86.4	59.1	55.0	
公営・UR・公社	1,066	407	422	743	331	55,815	374,466	
構成比 (%)	7.8	6.1	13.2	4.8	5.0	16.4	9.9	
民営借家	1,204	1,735	588	2,064	459	73,705	1,213,213	
構成比 (%)	8.8	26.2	18.4	13.3	7.0	21.6	32.1	
給与住宅	108	47	422	122	39	6,280	77,343	
構成比 (%)	0.8	0.7	13.2	0.8	0.6	1.8	2.0	
間借り	169	75	31	131	69	3,365	38,533	
構成比 (%)	1.2	1.1	1.0	0.8	1.0	1.0	1.0	
住宅に住む一般世帯	13,715	6,632	3,196	15,548	6,609	340,616	3,782,575	
構成比 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

資料：国勢調査、堺市には美原区（旧美原町）を含む  
 ※改良住宅がある市町村は、公営に含む

(%) 所有関係別住宅割合：大阪府および近隣市町の状況



#### (4) 公的賃貸住宅（公営・UR・公社）数：大阪府および近隣市町との比較

- ・高石市の公的賃貸住宅総数は 1,231 戸で、うち公営住宅数（府営住宅 969 戸と市営住宅 102 戸の計）は 1,071 戸となっている。
- ・他市と比べると公的賃貸住宅のうち公営住宅の比率が高い部類に入り、全体の 9 割近くを占めている。
- ・人口に対する公営住宅の割合は 2.3%で、ほとんどの近隣市町より低い割合となっている。

#### ●公的賃貸住宅（公営・公団・公社）数：大阪府および近隣市との比較

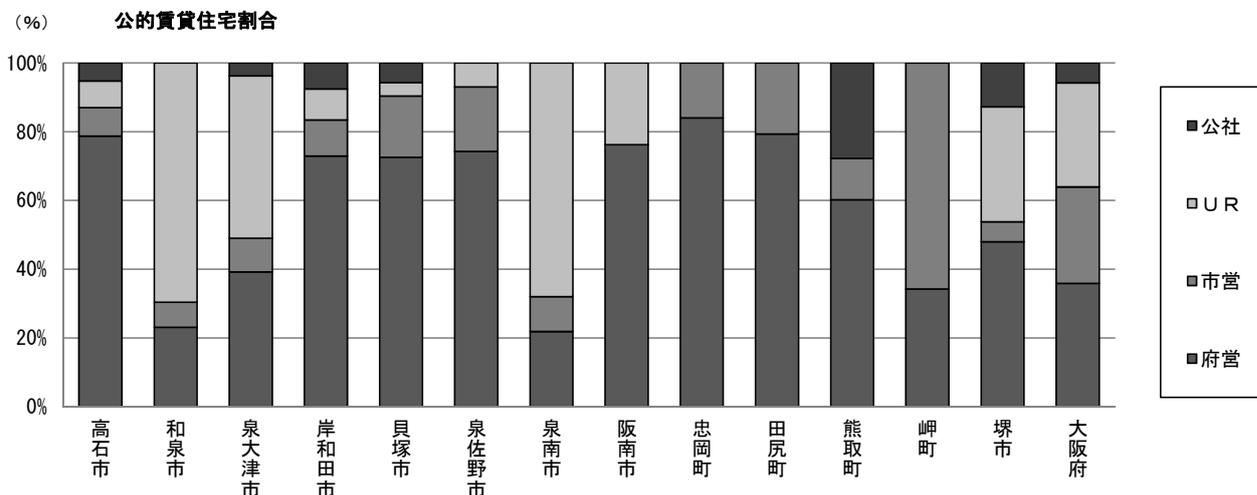
	高石市	和泉市	泉大津市	岸和田市	貝塚市	泉佐野市	泉南市
総数	1,231	6,830	3,494	7,502	5,290	4,663	3,366
(%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
公営	1,071	2,074	1,711	6,256	4,782	4,337	1,078
(%)	87.0%	30.4%	49.0%	83.4%	90.4%	93.0%	32.0%
府営	969	1,578	1,369	5,471	3,839	3,462	734
(%)	78.7%	23.1%	39.2%	72.9%	72.6%	74.2%	21.8%
市営	102	496	342	785	943	875	344
(%)	8.3%	7.3%	9.8%	10.5%	17.8%	18.8%	10.2%
UR	95	4,756	1,653	676	205	326	2,288
(%)	7.7%	69.6%	47.3%	9.0%	3.9%	7.0%	68.0%
公社賃貸	65	0	130	570	303	0	0
(%)	5.3%	0.0%	3.7%	7.6%	5.7%	0.0%	0.0%

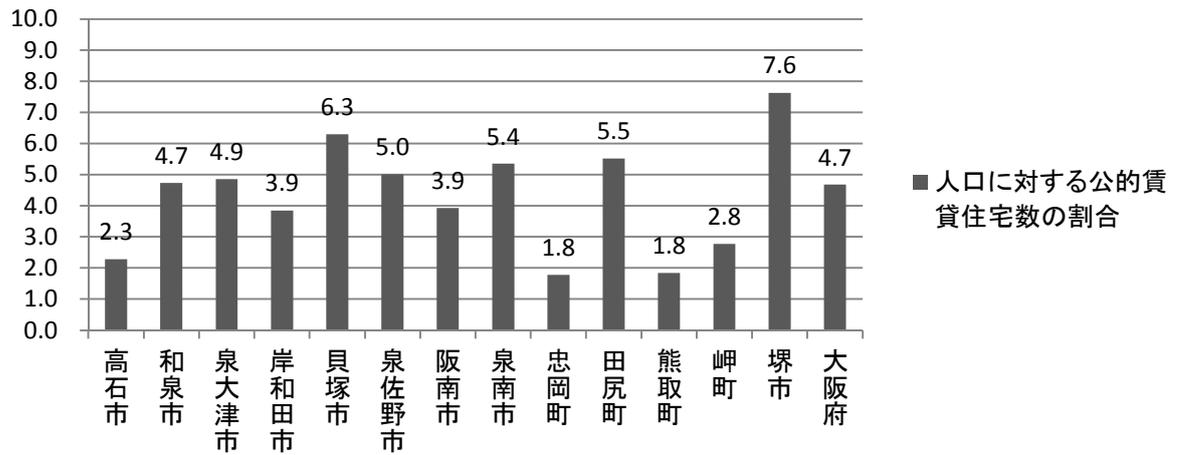
	阪南市	忠岡町	田尻町	熊取町	岬町	堺市	大阪府
総数	2,228	295	446	829	351	60,250	378,694
(%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
公営	1,698	295	446	599	351	32,402	242,130
(%)	76.2%	100.0%	100.0%	72.3%	100.0%	53.8%	63.9%
府営	1,698	248	354	499	120	28,922	135,842
(%)	76.2%	84.1%	79.4%	60.2%	34.2%	48.0%	35.9%
市営	0	47	92	100	231	3,480	106,288
(%)	0.0%	15.9%	20.6%	12.1%	65.8%	5.8%	28.1%
UR	530	0	0	0	0	20,157	114,679
(%)	23.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.5%	30.3%
公社賃貸	0	0	0	230	0	7,691	21,885
(%)	0.0%	0.0%	0.0%	27.7%	0.0%	12.8%	5.8%

資料：平成23年大阪府統計年鑑（平成23年3月31日時点）

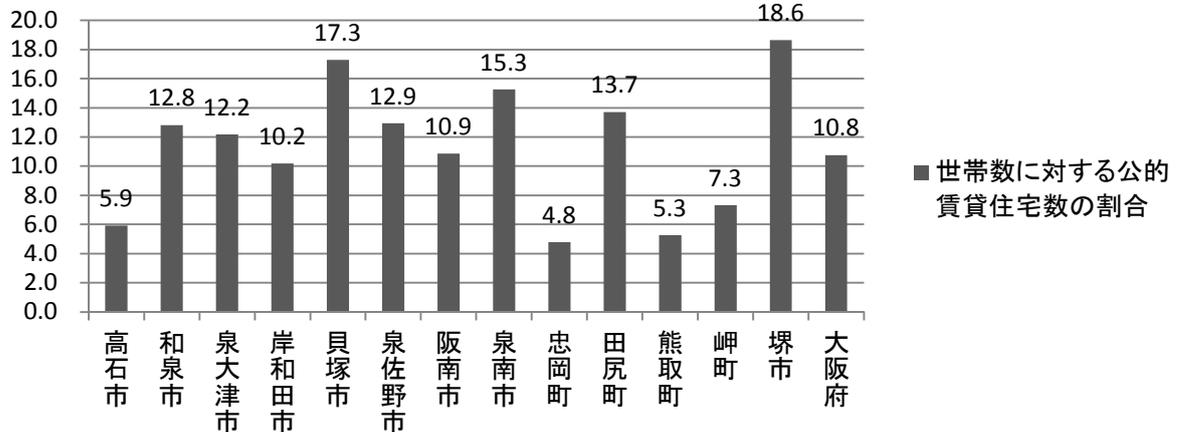
公営は、改良住宅を除く



(%) 人口に対する公的賃貸住宅の割合



(%) 世帯数に対する公的賃貸住宅の割合

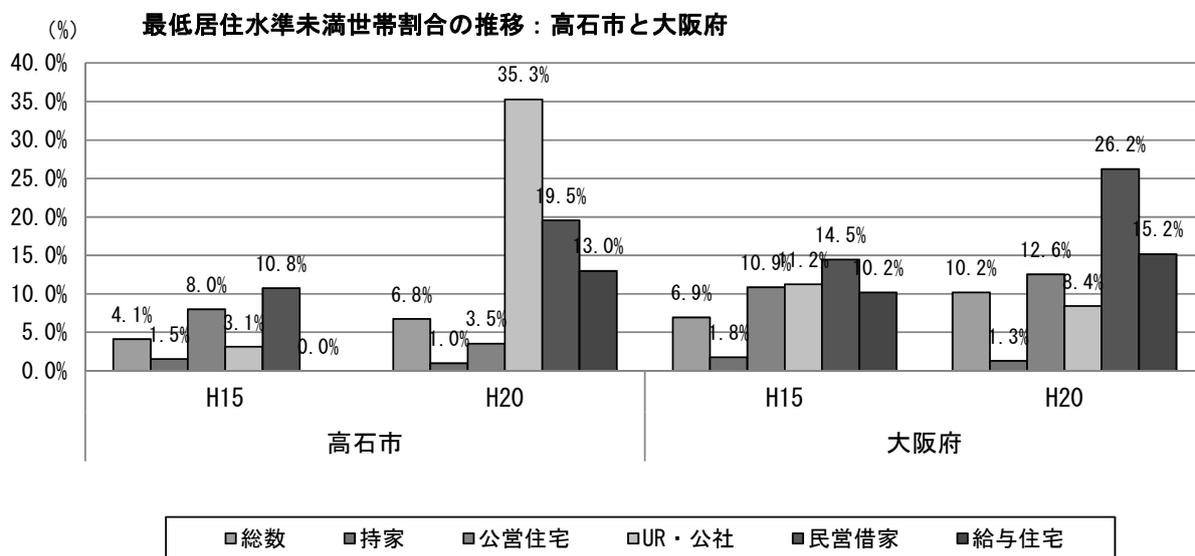


## (5) 居住水準：大阪府との比較

- 高石市の最低居住水準未済世帯の割合（世帯総数）は、平成 20 年には 6.8%で、大阪府平均の 10.2%に比べてかなり低い状況となっている。
- ただし、住宅の所有関係別にみると、借家のうち UR・公社については、大阪府平均より高石市の割合が高い。
- 平成 15 年からの推移をみると、高石市、大阪府平均とも、持家では水準未済世帯の割合が低下しているが、借家は水準未済世帯の割合がおおむね高くなっている。

			総数	持家	借家			
					公営住宅	UR・公社	民営借家	給与住宅
高石市	H15	世帯数 (A)	22,130	13,790	750	320	5,860	1,160
		最低居住水準未済世帯 (B)	910	210	60	10	630	-
		(B) / (A)	4.1%	1.5%	8.0%	3.1%	10.8%	-
	H20	世帯数 (A)	22,500	14,360	850	170	6,090	770
		最低居住水準未済世帯 (B)	1,520	140	30	60	1,190	100
		(B) / (A)	6.8%	1.0%	3.5%	35.3%	19.5%	13.0%
大阪府	H15	世帯数 (A)	3,490,400	1,812,100	244,000	129,100	1,114,100	80,500
		最低居住水準未済世帯 (B)	242,500	32,000	26,500	14,500	161,300	8,200
		(B) / (A)	6.9%	1.8%	10.9%	11.2%	14.5%	10.2%
	H20	世帯数 (A)	3,685,100	1,951,800	233,300	130,600	1,146,000	65,200
		最低居住水準未済世帯 (B)	375,500	25,000	29,300	11,000	300,300	9,900
		(B) / (A)	10.2%	1.3%	12.6%	8.4%	26.2%	15.2%

資料：各年住宅・土地統計調査



## (6) 住宅の所有関係別住宅規模

- ・平成7年以降、住宅に住む一般世帯<sup>※</sup>の住宅規模の平均は徐々に広がっている。
- ・所有関係別にみると、平成7年から平成17年の10年間で持家は約7㎡、公営・UR・公社、民営の借家で約6㎡増加している。

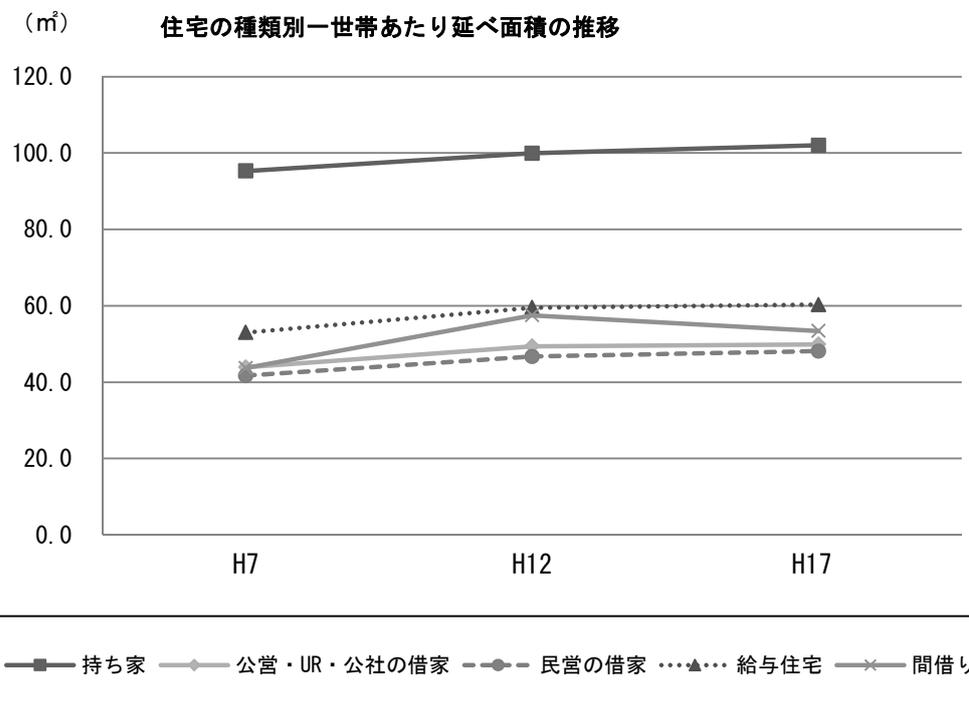
※住宅に住む一般世帯：国勢調査において、一般世帯のうち、住宅（一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる持続性のある建物）に居住する世帯をいう

単位：㎡

	H7	H12	H17
持ち家	95.3	99.9	102.0
公営・UR・公社の借家	43.9	49.4	49.9
民営の借家	41.7	46.7	48.1
給与住宅	53.0	59.5	60.3
間借り	43.7	57.5	53.4
住宅に住む一般世帯	72.2	79.5	83.3

資料：国勢調査

H22国勢調査では一世帯あたり延べ面積のデータがないため、H17までとしている。



## (7) 住宅の所有関係別住宅規模：大阪府との比較

- ・一世帯あたりの延べ面積については、公営・UR・公社の借家を除くすべての所有関係で、大阪府平均より高石市の方が大きくなっている。
- ・一方、一人あたり延べ面積は、借家に関しては高石市の方がやや小さくなっている。

高石市	住宅の種類 住宅の所有の関係 (6区分)	世帯数	世帯人員	一世帯あたり 人員	一世帯あたり 延べ面積 (㎡)	一人あたり 延べ面積 (㎡)
	一般世帯		22,771	59,841	2.63	-
住宅に住む一般世帯		22,325	59,334	2.66	83.3	31.3
主世帯		22,095	58,798	2.66	83.6	31.4
持ち家		14,280	40,620	2.84	102.0	35.9
公営・UR・公社の借家		1,203	2,799	2.33	49.9	21.4
民営の借家		5,654	12,608	2.23	48.1	21.6
給与住宅		958	2,771	2.89	60.3	20.8
間借り		230	536	2.33	53.4	22.9
住宅以外に住む一般世帯		446	507	1.14	-	-
大阪府	住宅の種類 住宅の所有の関係 (6区分)	世帯数	世帯人員	一世帯あたり 人員	一世帯あたり 延べ面積 (㎡)	一人あたり 延べ面積 (㎡)
	一般世帯	3,590,593	8,627,870	2.40	-	-
	住宅に住む一般世帯	3,543,108	8,571,529	2.42	73.0	30.2
	主世帯	3,507,514	8,498,719	2.42	73.3	30.2
	持ち家	1,922,803	5,462,306	2.84	98.2	34.6
	公営・UR・公社の借家	384,264	868,487	2.84	50.5	22.4
	民営の借家	1,120,513	1,976,610	1.76	39.5	22.4
	給与住宅	79,934	191,316	2.39	57.6	24.1
	間借り	35,594	72,810	2.05	45.4	22.2
	住宅以外に住む一般世帯	47,485	56,341	1.19	-	-

資料：平成17年国勢調査

H22国勢調査では一世帯あたり延べ面積のデータがないため、H17までとしている。

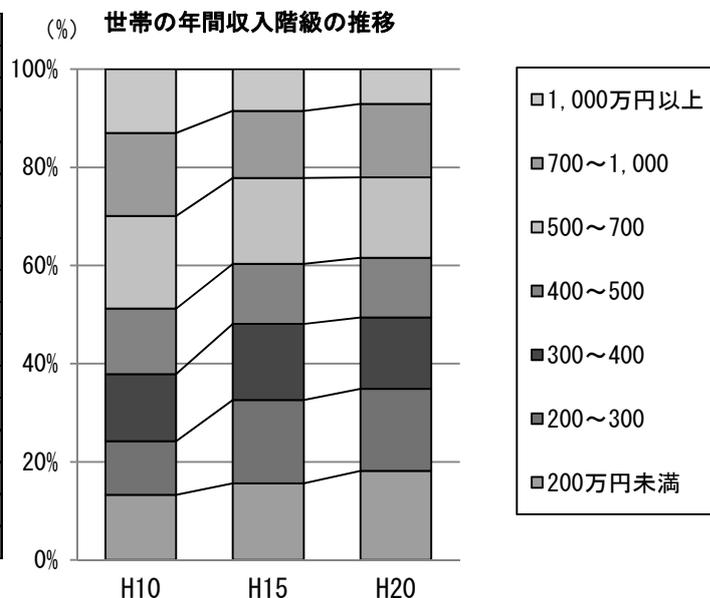
※大阪府計は、公営に改良住宅を含む

## (8) 世帯の年間収入階級の推移

- 平成 20 年には、200 万円未満世帯の割合が約 18%、また 200～300 万円世帯が約 16% で、あわせると約 35%の世帯が年間収入 300 万円未満となっている。
- 推移をみると、平成 10 年度から 20 年度までで、年間収入 300 万円未満の世帯数が増加し、割合も約 10%高くなっている。

	H10	H15	H20
普通世帯総数	21,270	22,210	22,640
	100.0	100.0	100.0
200万円未満	2,750	3,420	3,960
	12.9%	15.4%	17.5%
200～300	2,270	3,700	3,630
	10.7%	16.7%	16.0%
300～400	2,830	3,390	3,160
	13.3%	15.3%	14.0%
400～500	2,760	2,660	2,640
	13.0%	12.0%	11.7%
500～700	3,910	3,820	3,570
	18.4%	17.2%	15.8%
700～1,000	3,510	2,990	3,260
	16.5%	13.5%	14.4%
1,000万円以上	2,690	1,860	1,540
	12.6%	8.4%	6.8%

資料：各年住宅・土地統計調査



## (9) 住宅の所有関係別年間収入階級

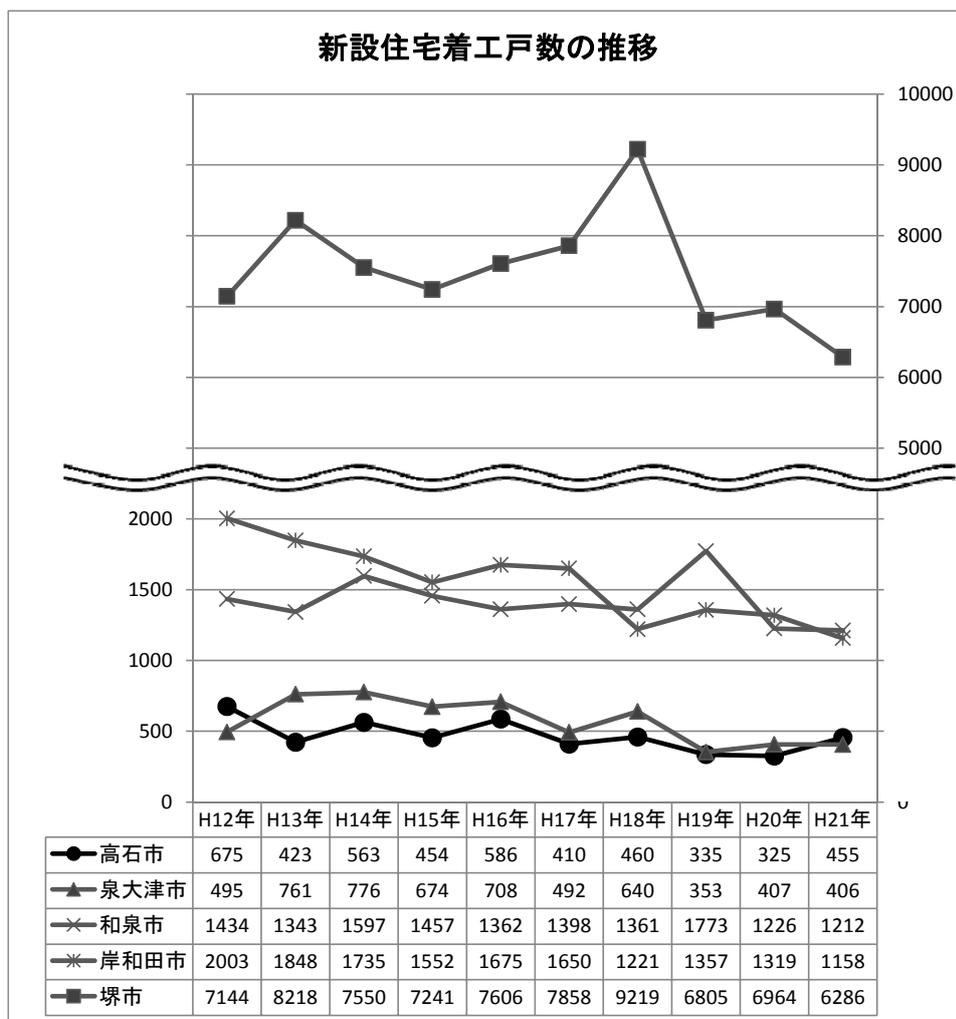
- 住宅の所有関係別にみると、持家では年間収入 200 万円未満世帯は約 13%であるのに対し、借家では 200 万円未満世帯は約 26%となっているなど、収入階級が低い世帯の割合が高い。
- 借家のうち特に公営の借家では、年間収入階級が低い世帯の割合が高く、200 万円未満世帯は 47%と半数近くを占めている。

	総数	主世帯							同居世帯・住宅以外の建物に居住する世帯
		総数	持家	借家				給与住宅	
				総数	公営の借家	UR・公社の借家	民営借家		
普通世帯総数	22,640	22,500	14,360	7,880	850	170	6,090	770	130
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
200万円未満	3,960	3,960	1,880	2,080	400	50	1,600	30	-
	17.5%	17.6%	13.1%	26.4%	47.1%	29.4%	26.3%	3.9%	-
200～300	3,630	3,610	2,080	1,530	270	40	1,220	10	10
	16.0%	16.0%	14.5%	19.4%	31.8%	23.5%	20.0%	1.3%	7.7%
300～400	3,160	3,140	2,100	1,030	90	20	890	30	30
	14.0%	14.0%	14.6%	13.1%	10.6%	11.8%	14.6%	3.9%	23.1%
400～500	2,640	2,600	1,680	920	30	20	820	70	40
	11.7%	11.6%	11.7%	11.7%	3.5%	11.8%	13.5%	9.1%	30.8%
500～700	3,570	3,530	2,420	1,100	20	20	880	180	40
	15.8%	15.7%	16.9%	14.0%	2.4%	11.8%	14.4%	23.4%	30.8%
700～1,000	3,260	3,250	2,740	520	10	-	250	260	10
	14.4%	14.4%	19.1%	6.6%	1.2%	-	4.1%	33.8%	7.7%
1,000万円以上	1,540	1,530	1,250	280	-	20	140	120	10
	6.8%	6.8%	8.7%	3.6%	-	11.8%	2.3%	15.6%	7.7%

資料：H20住宅・土地統計調査

## (10) 住宅の着工新設件数

- 高石市の住宅着工戸数（戸建・共同住宅含む）の推移を見ると、近年の着工件数は300～500戸前後で推移している。
- 平成13年以降、隣接市である泉大津市が本市を上回っていたが、平成19年以降は、泉大津市とほぼ同様の数値となっている。



## 2. 市営住宅ストックの状況

### 2-1. 市内公的賃貸住宅の現状

#### (1) 公的賃貸住宅のストック状況

- ・高石市内の公的賃貸住宅の管理戸数は、平成24年12月末現在、合計11団地1,231戸となっている。
- ・公営住宅は、9団地、1,071戸で、内市営の公営住宅は3団地102戸となっている。

■ 高石市公的賃貸住宅ストックの状況(管理戸数ベース) H24.12月末現在

	公営住宅 (一般住宅)	その他	小計	合計
市営住宅	3団地 102戸		3団地 102戸	11団地 1,231戸
府営住宅	6団地 969戸		6団地 969戸	
公社		1団地 65戸	1団地 65戸	
UR		1団地 95戸	1団地 95戸	

#### (2) 市内の公的賃貸住宅一覧

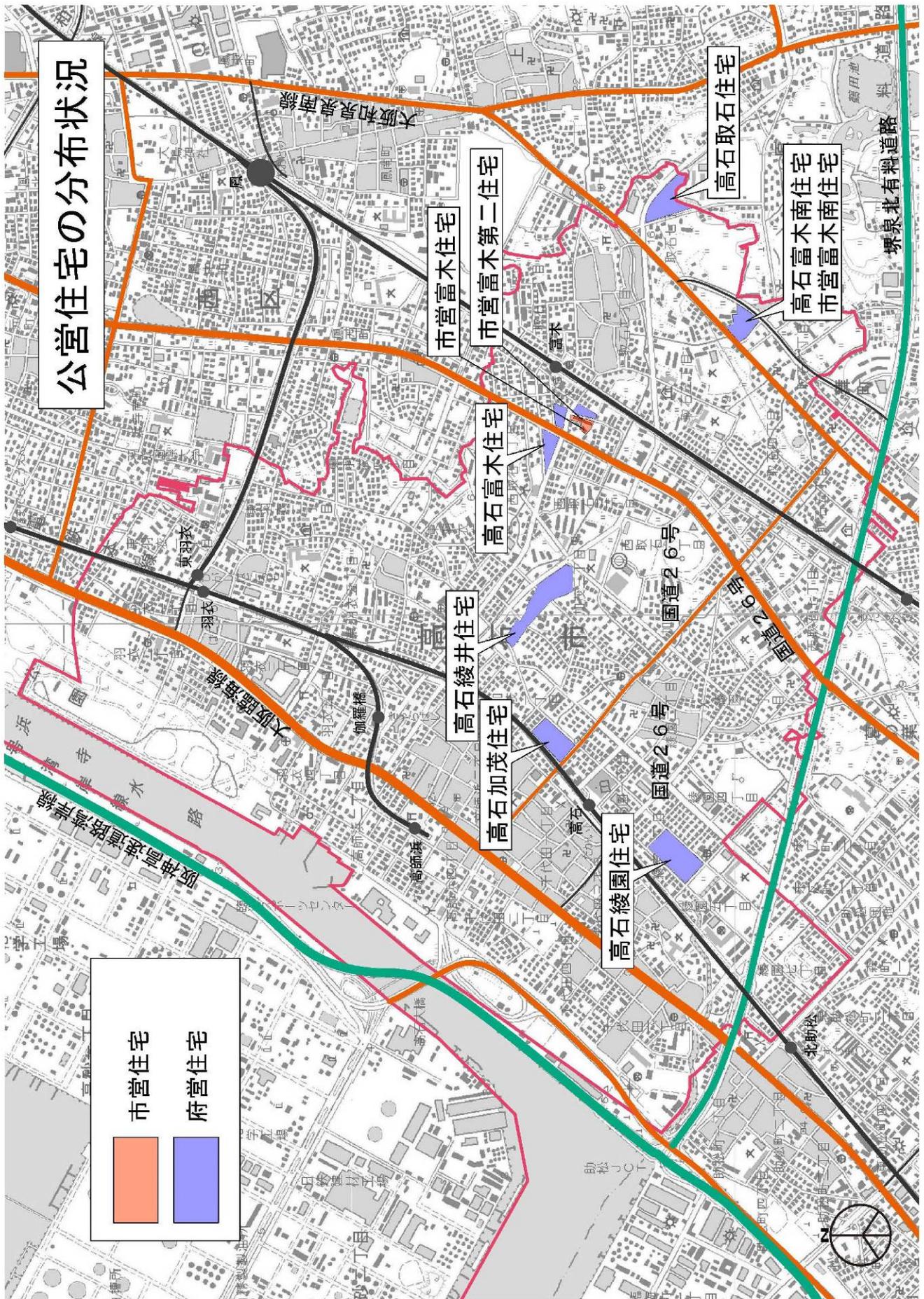
- ・平成24年12月現在、管理する市営住宅は、昭和50年代後半、及び平成以降に建設された中層耐火造住宅のみとなっている。

所有	地域	名称	建築年度	棟数	構造	階数	戸数	耐震性能
市営	取石	富木南住宅	S57	1	RC	5	40	新耐震
		富木住宅	S58	1	RC	3	12	新耐震
	西取石	富木第二住宅	H9	1	RC	5	50	新耐震
小計		3団地	-	3	-	-	102	
府営	加茂	高石加茂住宅	S51~54	1	SRC	12	105	B
		高石綾井住宅	S54	4	RC	4	88	A
	綾園	高石綾園住宅	H9~14	3	RC	11・12	284	新耐震
	取石	取石住宅	S44	8	RC	5	240	A
		富木南住宅	S55~56	3	RC	5	70	A
	西取石	高石富木住宅	S48~52	8	RC	5	182	A
小計		6団地	-	27	-	-	969	
公社	羽衣	羽衣団地	H7	1	RC	5	65	新耐震
UR	綾園	高石駅前	S47	1	SRC	8	95	C
小計		2団地	-	2	-	-	160	
合計		11団地	-	32	-	-	1,231	

A 耐震性を満たす

B 耐震性が不十分。団地内の耐震性の低い高層住宅を耐震改修事業の対象とする団地。

C 耐震性が不十分。耐震改修等を実施すべく、区分所有者との協議中。



## 2-2. 市営住宅の概要

### (1) 市営住宅の管理戸数等

- ・現在、本市が管理する市営住宅は3団地102戸である。
- ・市営住宅は全て耐火構造であり、いずれの住宅も法定耐用年限の1/2を超えていない。
- ・空家は、富木南住宅に2戸あるのみである。
- ・いずれの団地も住居系用途地域内に立地している。
- ・住戸内設備の状況は、富木南住宅、富木住宅で浴室がスペースのみである、エレベータがない、高齢化仕様対応となっていない等の状況にある。また、車いす対応住戸3戸を除く全ての住戸で3ヶ所給湯設備が設置されていない。

■市営住宅一覧

(平成24年12月1日現在)

団地名	建築年度	棟数(棟)	住棟形式	築後年数(H24)	耐用年限(年)	構造	階数	管理戸数	入居戸数	空き家戸数
1 富木南住宅	S57	1	階段室型	28	70	中耐	5	40	38	2
2 富木住宅	S58	1	階段室型	29	70	中耐	3	12	12	0
3 富木第二住宅	H9	1	片廊下型	15	70	中耐	5	50	50	0
計		3						102	100	2

■市営住宅 団地別概況-1

(平成24年12月1日現在)

団地名	建築年度	棟数(棟)	住棟形式	構造	階数	管理戸数	敷地面積(m <sup>2</sup> )	現行建ぺい率	指定建ぺい率	現行容積率	指定容積率	都市計画地域地区
1 富木南住宅	S57	1	階段室型	中耐	5	40	3,167	18%	60	74%	200	第1種住居
2 富木住宅	S58	1	階段室型	中耐	3	12	1,123	25%	60	64%	200	第1種中高層
3 富木第二住宅	H9	1	片廊下型	中耐	5	50	2,975	36%	60	112%	200	第1種中高層
計		3				102	7,265	-	-	-	-	-

■市営住宅 団地別概況-2

(平成24年12月1日現在)

団地名	建築年度	棟数(棟)	住棟形式	構造	階数	住戸タイプ	戸数(戸)	住戸面積(m <sup>2</sup> )	住戸内設備等				
									浴室	水洗	EV	3点給湯	高齢化仕様対応
1 富木南住宅	S57	1	階段室型	中耐	5	3DK	40	51.2	△※1	○	×	×	×
2 富木住宅	S58	1	階段室型	中耐	3	3DK	12	51.2	△	○	×	×	×
3 富木第二住宅	H9	1	片廊下型	中耐	5	2K	8	35.3	○	○	○	×	○
						3DK	26	60.5	○	○	○	△※2	○
						3LDK	16	67.6	○	○	○	×	○
計		3				102							

※1：浴室スペースのみ確保

※2：車いす対応住戸3戸のみ対応

## (2) 入居者の状況

- ・市営住宅（世帯主）入居者の年齢構成は、60～70代の世帯と、30～40代の大きく2つのピークに分かれる。60代以上の世帯総数は56世帯と半数以上となり高齢世帯が多い。
- ・市営住宅（全て）入居者の年齢構成も世帯主の年齢構成と同じ傾向であるが、30～40代の子世代である10代～10歳未満の入居者も71人と多い。
- ・世帯人員別で見ると、1人世帯が28世帯、2人世帯が32世帯と多く、合わせて6割を占めている。

■市営住宅 入居者概況-1

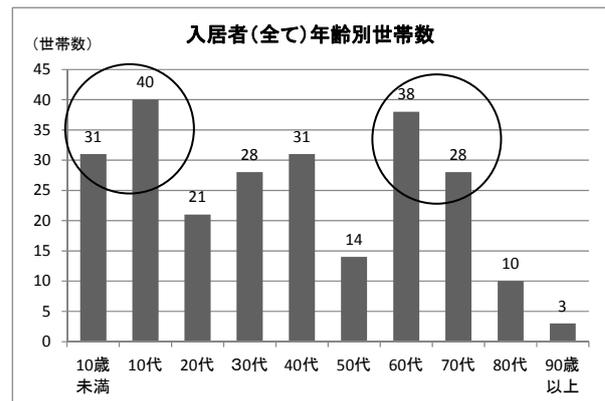
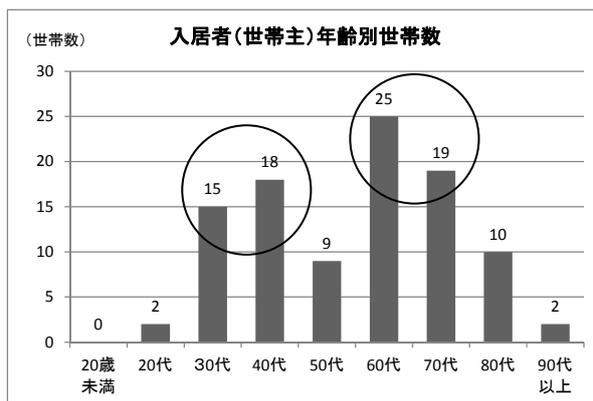
(平成24年12月1日現在)

団地名	建築年度	棟数(棟)	住棟形式	構造	階数	住戸タイプ	戸数(戸)	住戸面積(m <sup>2</sup> )	入居者(世帯主)年齢別世帯数										計
									20歳未満	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代	90代以上		
1 富木南住宅	S57	1	階段室型	中耐	5	3DK	40	51.2	0	0	6	7	4	6	8	6	1	38	
2 富木住宅	S58	1	階段室型	中耐	3	3DK	12	51.2	0	0	1	1	0	8	0	1	1	12	
3 富木第二住宅	H9	1	片廊下型	中耐	5	2K	8	35.3	0	2	8	10	5	11	11	3	0	50	
						3DK	26	60.5											
						3LDK	16	67.6											
計		3					102		0	2	15	18	9	25	19	10	2	100	

■市営住宅 入居者概況-2

(平成24年12月1日現在)

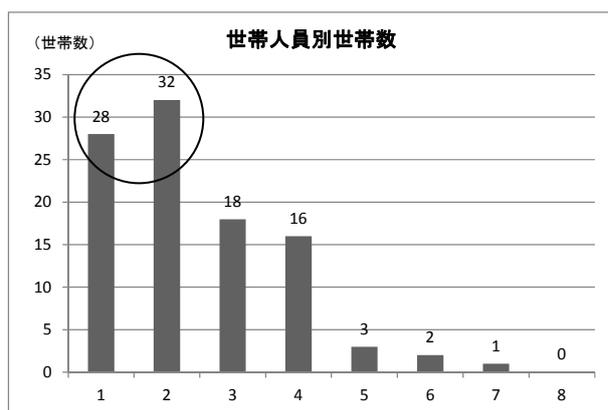
団地名	建築年度	棟数(棟)	住棟形式	構造	階数	住戸タイプ	戸数(戸)	住戸面積(m <sup>2</sup> )	入居者(全て)年齢別世帯数										計
									10歳未満	10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代	90歳以上	
1 富木南住宅	S57	1	階段室型	中耐	5	3DK	40	51.2	7	18	7	8	12	8	12	12	6	1	91
2 富木住宅	S58	1	階段室型	中耐	3	3DK	12	51.2	1	2	1	4	1	0	10	0	1	1	21
3 富木第二住宅	H9	1	片廊下型	中耐	5	2K	8	35.3	23	20	13	16	18	6	16	16	3	1	132
						3DK	26	60.5											
						3LDK	16	67.6											
計		3					102		31	40	21	28	31	14	38	28	10	3	244



■市営住宅 入居者概況-3

(平成24年12月1日現在)

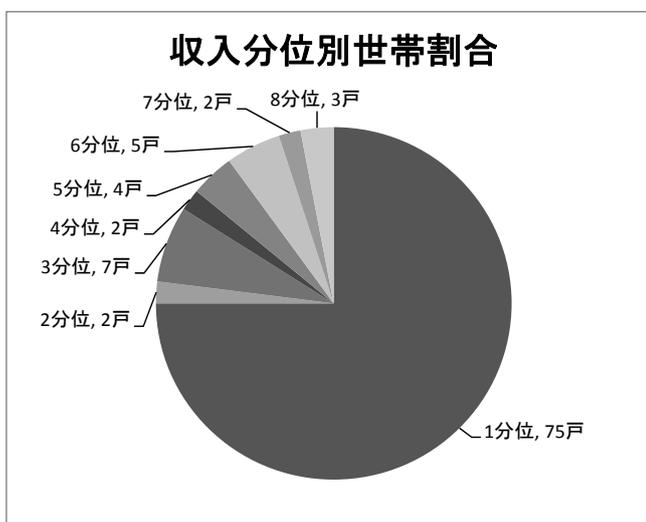
団地名	建築年度	棟数(棟)	住棟形式	構造	階数	住戸タイプ	戸数(戸)	住戸面積(m <sup>2</sup> )	世帯人員別世帯数								
									1	2	3	4	5	6	7	8	計
1 富木南住宅	S57	1	階段室型	中耐	5	3DK	40	51.2	10	14	5	8	0	1	0	0	38
2 富木住宅	S58	1	階段室型	中耐	3	3DK	12	51.2	5	5	2	0	0	0	0	0	12
3 富木第二住宅	H9	1	片廊下型	中耐	5	2K	8	35.3	13	13	11	8	3	1	1	0	50
						3DK	26	60.5									
						3LDK	16	67.6									
計		3					102		28	32	18	16	3	2	1	0	100



- 収入分位別の世帯数を見ると、1分位の世帯が大半を占める。

収入分位別 H24.3.30

収入分位		団地	高石市営住宅(戸)
1分位	10.0%		75
2分位	15.0%		2
3分位	20.0%		7
4分位	25.0%		2
5分位	32.5%		4
6分位	40.0%		5
7分位	50.0%		2
8分位	60.0%		3
計			100



## 2-3. 市営住宅の管理状況

### (1) 市営住宅の改修工事履歴

- ・現在、本市が管理する市営住宅は3団地102戸である。
- ・市営住宅は全て耐火構造であり、現在いずれの住宅も法定耐用年限の1/2を超えていない。

#### ■富木南住宅改修工事履歴

年度	工事場所	工事名	工事概要
S57	富木南住宅	富木南住宅建設工事	新築工事
H1	富木南住宅	市営富木南住宅浴室改修工事	浴室防水改修(水切り設置)
7	富木南住宅	市営富木南住宅浴室修繕	浴室防水改修(老朽に扉取替え)
11	富木南住宅	市営富木南住宅屋上防水改修工事	屋上シート防水工事
20	富木南住宅	火災警報器設置	寝室 台所等への警報機の設置
21	富木南住宅	テレビデジタル化対策工事	デジタル対応
23	富木南住宅	電気設備改修工事	電気容量増設

#### ■富木住宅改修工事履歴

年度	工事場所	工事名	工事概要
S58	富木住宅	市営富木住宅建設工事	新築工事
H2	富木住宅	市営富木住宅擁壁設置工事	外構改修 敷地境界 擁壁改修
8	富木住宅	市営住宅生活環境改善工事	階段手すり設置
9	富木住宅	市営富木住宅汚水直放流工事	汚水直放流工事
14	富木住宅	市営富木住宅屋上防水改修工事	屋上シート防水工事
20	富木住宅	火災警報器設置	寝室 台所等への警報機の設置
21	富木住宅	テレビデジタル化対策工事	デジタル対応
22	富木住宅	電気設備改修工事	電気容量増設

#### ■富木第二住宅改修工事履歴

年度	工事場所	工事名	工事概要
H9	富木第二住宅	市営富木第2住宅建設工事	新築工事
21	富木第二住宅	テレビデジタル化対策工事	デジタル対応

## (2) 市営住宅空家の募集状況

- 平成 19 年以降の空家の応募状況は以下の通りである。5 年間で計 7 戸の空き家募集があった。
- 応募倍率はいずれも高く、概ね 10 倍以上の倍率となっている。
- 特に、富木第二住宅の倍率は高くなっている。

### ■ 空き家募集状況

	富木	富木南	富木第二			
	3DK	3DK	3DK	3LDK	2K	障がい者向け 3DK
H19	1	1	0	0	0	0
H20	0	0	1	1	0	0
H21	0	0	0	0	0	0
H22	2	0	0	0	0	1
H23	0	0	0	0	0	0

### ■ 募集倍率

	富木	富木南	富木第二			
	3DK	3DK	3DK	3LDK	2K	障がい者向け 3DK
H19	22	9	0	0	0	0
H20	0	0	41	38	0	0
H21	0	0	0	0	0	0
H22	14	0	0	0	0	10
H23	0	0	0	0	0	0

## (3) 収入超過者、高額所得者に対する取り組み

- 現在、高額所得者は存在せず、収入超過者が 9 世帯存在する。
- 収入超過者に対しては、認定および書面にて通知を行っている。
- 今後も、面談や公的賃貸住宅のあっせんを行うなど収入超過者への対応を継続する。  
また高額所得者に認定された場合には、明渡しについて適正な管理に努めるものとする。

## 2-4. 市営住宅に関する課題やニーズの把握

---

本市市営住宅に関しては、次のような課題・ニーズがある。

### (1) 市営住宅入居者の高齢化への対応

- ・富木第二住宅においては、現在求められている高齢者向け対応仕様を満たしていると考えられるが、富木南住宅及び富木住宅においても入居世帯の高齢化に対応するため、団地内および住戸内のバリアフリー化を推進する必要がある。
- ・富木南住宅、富木住宅にはエレベーターが設置されていない。すべての住棟にエレベーターを設置するのは構造上・敷地条件上の困難が予想されるが、高層部に居住する高齢者世帯を低層部のバリアフリー化した住戸へ住み替えなどの対策も検討が必要である。

### (2) 居住者ニーズ及び社会的要請に応える居住水準への対応

- ・本市の市営住宅ストックは、比較的年式の古いものでも一定以上（4人世帯の最低居住面積水準である50㎡以上）の規模を持っているが、バリアフリーや3ヶ所給湯などをはじめとする設備に関する水準は今日的な仕様を満たしていないものが多い。長期の活用を図るべき住宅については、個別の改善によって長寿命化を図っていく必要がある。
- ・さらに、高齢者対応などの仕様・設備の整備や基本的な性能を確保するなど、市営住宅として対応すべき居住世帯の要求に応える住宅水準を確保する必要がある。

### (3) 入居機会及びコミュニティバランスの適正化への対応

- ・市営住宅への入居に関しては、高齢者・障がい者世帯や母子世帯等、真に住宅に困窮する世帯の入居機会を確保するよう適切に対応する必要がある。そのため、収入超過者や高額所得者に、他住宅へ住み替えなどによる明け渡しの強化など、入居の適性化を図る必要がある。
- ・また、セーフティネットの役割を果たす一方で、コミュニティバランスの維持が図れるよう、多世代居住などのソーシャルミックスを図ることも求められている。

### (4) 定期的な修繕の実施と建物寿命の確保

- ・建築物を耐用年数の期間、確実に利用するためには、建設後、定期的な改修工事の実施が必要である。耐火構造建物の定期的な修繕の着実な実施と建物寿命の確保を図るため、屋根、外壁や給水、排水設備の長寿命化対応工事の導入を図り、建物寿命の確保を図ると共に、長期的安定的な財源負担の平準化を図る必要がある。

## 3. 長寿命化に関する基本方針

---

### 3-1. 市営住宅ストック活用の基本理念・役割

---

#### (1) 市営住宅の理念

- 高石市の住宅施策の基本方針を定める高石市住生活基本計画（計画期間：平成 24 年度～33 年度）は、子どもから高齢者までが生涯を通して住み続けたいと思える住宅都市をめざし、「思いやり 支えあう 温もりのまちづくり」を基本に「市民主体のやさしさと活力あふれる“健幸”のまち」を住宅施策から実現するため、公共、民間の適切な役割分担のもとで、総合的に推進することとしている。
- 高石市営住宅長寿命化計画は、公営住宅施策を通じて、高石市総合計画及び高石市住生活基本計画が掲げる住宅施策の理念の実現を目標に施策展開を図るものであり、市営住宅の良質な居住水準の確保と市営住宅の担うべき役割を踏まえ、住宅に困窮する住民が市営住宅居住を通じ地域で安心して暮らせる住宅ストックの確保を図るものとし、計画の基本理念を、以下のとおり定める。

◆ 高石市営住宅長寿命化計画の理念（目指す方向）

「暮らしの安心を確保する活力のある住宅、住環境づくりと住宅の長寿命化の推進」

#### (2) 市営住宅の役割

- 市営住宅は、住生活基本計画の基本施策「住まいのセーフティネットの構築」の施策テーマにおいて、「市営住宅の適正な管理運営」を図ると位置付けられている。
- そのため、高石市の市営住宅は、所得面、居住水準面で適切な戸数、居住水準の住宅を確保し、住宅の困窮している世帯（高齢者、障がい者、一人親家庭、低所得の家庭など）を対象に借家を供給することで、民間賃貸住宅では担いにくい、住宅に困窮する世帯に対する住宅・居住のセーフティネットの役割をもつ。
- 市営住宅ストックについては、長期的安定的に必要な戸数の確保、既存住宅の定期的な修繕と長寿命化、良質ストックの適切な維持管理を行うこととする。

## 3-2. 住宅ストックの状態把握及び日常的な維持管理の方針

---

- ・市営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理する。
- ・市営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- ・日常管理で団地へ行く際には、住棟の外観（外壁や手すり等の鉄部）については目視等による確認を行い、不具合の発生が予測される箇所を早期発見するとともに、予防保全的な維持管理や修繕計画の立案につなげる。

## 3-3. 長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針

---

- ・予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、市営住宅の長寿命化を図る。
- ・仕様のグレードアップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによって、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図る。
- ・部材の耐用年数を踏まえて設定された標準的な修繕周期に先立って、定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

## 3-4. 公営住宅の供給計画

---

- ・計画期間における公営住宅の需要量を把握するため、住宅困窮世帯数（要支援世帯数）の推計を行う。推計によって把握できた需要量に対し、空き家募集等により公営住宅を適切に供給できるかの検証を行う。

### （1）公営住宅需要量の推計

#### 【公営住宅需要量】

- ・平成 33 年における公営住宅需要量を推計する。
- ・「公営住宅需要量」とは、今後新たに発生する公営住宅の入居要件を満たす住宅困窮世帯（要支援世帯）のことであり、借家に居住する低所得世帯、最低居住水準未達の世帯などが該当する。
- ・「低所得世帯」とは、公営住宅入居基準所得以下の所得の世帯をいう。なお、入居基準の所得額は、世帯人数によって異なる。
- ・「最低居住水準」とは、健康で文化的な住生活を行うに際して最低限必要な、家族数に応じた居住室の広さであり、「最低居住水準未達」の住宅とはそうした広さを有しない住宅のことである。
- ・以下に推計の方法とその結果を示す。

【推計の方法】

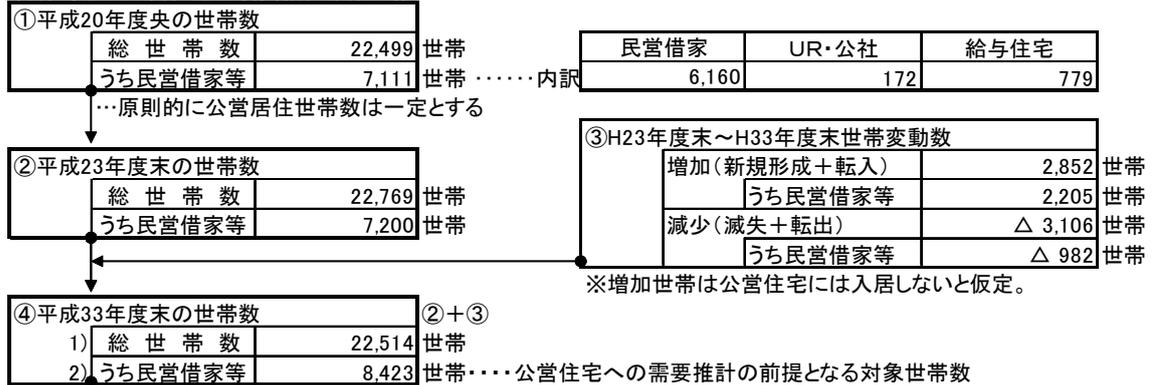
- 平成 33 年における公営住宅・UR・公社等による要支援世帯を、国土交通省提供の「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」を用いて推計する。

公営住宅供給目標量設定支援プログラムによる推計

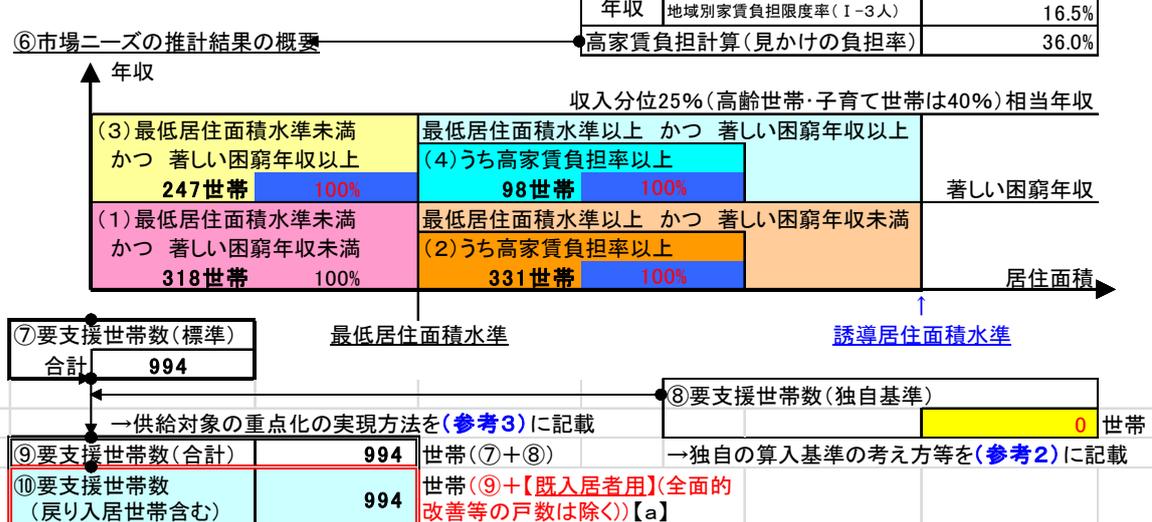
- 目標時点（平成 33 年）の公営住宅入居資格世帯数の推計
  - 世帯数の現状と将来予測から住宅種類別・収入分位別・世帯人数別に推計
- 年収と居住水準からみた要支援世帯数の推計
  - 市場ニーズの推計
  - 困窮度（4 分類）別の世帯数を推計
  - 要支援世帯の推計
  - 困窮度別世帯数のうち要支援世帯として算入する世帯数を設定
  - 他の要因により要支援世帯として算入（又は除外）する世帯数を推計

【推計結果】（10 年間 H24 年度～H33 年度）

1. 目標時点の公営住宅入居資格世帯数の推計



2. 年収と居住面積水準から見た要支援世帯数の推計



## (2) 公営住宅の供給計画

### 【市営住宅の供給計画】

- 平成 19 年以降の空家の応募状況は、5 年間で計 7 戸の空き家募集であり、この結果より、10 年間の空家募集戸数を推計する。

$$\text{○空家発生戸数} = 1.5 \text{ 戸/年} (7 \text{ 戸/5 年間}) \times 10 \text{ 年間} = 14 \text{ 戸} \cdots a$$

### 【府営住宅の供給計画】

- 平成 18 年から 22 年度の 5 年間の空家の平均空家率は 8.4% である。
- この空家率を用いて、高石市内の府営住宅の 10 年間の空家募集戸数を推計する。

$$\text{○年間空家戸数} = 969 \text{ 戸} \times 8.4\% = 81 \text{ 戸/年}$$

$$\text{○空家発生戸数} = 81 \text{ 戸/年} \times 10 \text{ 年間} = 810 \text{ 戸} \cdots b$$

### 【公社住宅（羽衣団地）の供給計画】

- 平成 24 年度の空家の応募状況は、6 戸の空き家募集であり、この結果より、10 年間の空家募集戸数を推計する。

$$\text{○空家発生戸数} = 6 \text{ 戸/年} \times 10 \text{ 年間} = 60 \text{ 戸} \cdots c$$

### 【UR 住宅（高石駅前）の供給計画】

- 平成 24 年度の空家の応募状況は、7 戸の空き家募集であり、この結果より、10 年間の空家募集戸数を推計する。

$$\text{○空家発生戸数} = 7 \text{ 戸/年} \times 10 \text{ 年間} = 70 \text{ 戸} \cdots c$$

### 【公営住宅の供給計画】

$$\text{○10 年間の空家募集戸数計} (a + b + c + d) = 14 + 810 + 60 + 70 = 954 \text{ 戸}$$

## (3) 公営住宅需要量に対する供給戸数目標達成の計画

- 本市における公営住宅（市営住宅及び府営住宅）の空家の発生状況から推計すると、今後 10 年間で 954 戸の空家発生が見込まれる。必要戸数（公営住宅需要量）994 戸と供給戸数（空家発生戸数）954 戸がバランスしない結果となった。
- 今後、公営住宅における収入超過者などの適正な入居管理や、高齢者などの入居に支障が生じない民間賃貸住宅市場の環境整備に努め、供給戸数目標の達成をめざすものとする。

### 3-5. 管理運営に関する方針

---

- これまでも入居募集にあたり、高齢・障がい者、母子、子育て等の世帯に対する入居に配慮した施策を実施しているが、今後は福祉世帯向けの優先募集に加え、団地のコミュニティバランスを良好にするためにも、若年世帯、家族世帯向けの優先募集を必要に応じて検討する。
- また、コミュニティバランスを維持するため、中堅所得者向けのみなし特定公共賃貸住宅制度の活用などについても必要に応じて検討する。
- 今後も収入超過者、高額所得者について、適正に指導していく。

■公営住宅等による要支援世帯数の推計の考え方（参考）

……5年後（平成28年度）と10年後（平成33年度）の要支援世帯のボリュームを推計

（1）目標時点の公営住宅入居資格世帯数の推計

①平成20年度央の世帯数の推計  
（所有関係別・年収分位別・世帯人数別）

←H20住調【a】

・平成20年住調の結果を用いて推計。  
※なお、住調では世帯年収が家計調査（公営住宅制度の入居収入基準のベースとなっている。）と比べて低く算出される傾向があるため、平成20年住調で、公営住宅制度上の世帯人員数別年収階層毎の世帯数を求めた上で、年収階層別世帯数については平成20年家計調査における構成比により置換・補正している。

②平成23年度末の世帯数の推計  
（所有関係別・年収分位別・世帯人数別）

←将来世帯数推計【b】

・①をもとに、将来世帯数推計を活用し、平成23年度末の世帯数（所有関係別・年収分位別・世帯人数別）を推計。

③平成23年度末～平成28(33)年度末の  
増加世帯数・減少世帯数の推計  
（所有関係別・年収分位別・世帯人数別）

←将来世帯数推計（年齢階層別）【b】

←H20住調【b】

+

・将来世帯数推計に基づき、公営住宅への入居や退去を行わないと仮定した場合の世帯数（所有関係別・年収分位別・世帯人員別）の増減を推計。  
※公営住宅以外の借家に居住する公営住宅資格世帯の最大値の推計を目的とするため、実際の借家率よりも高くなるのが想定される。

④平成28(33)年度末の世帯数の推計  
（所有関係別・年収分位別・世帯人数別）

・②+③により平成27(32)年度末の世帯数を推計。  
※当面(平成27年度末まで)は現居住世帯を優先し、増加世帯を算入しないという扱いでも差し支えない。ただし、平成32年度末では増加世帯を必ず見込むこと。

⑤平成28(33)年度末の公営住宅入居資格世帯数の推計  
（所有関係別・年収分位別・世帯人数別）

←政令月収に対応する年収【B】

←裁量階層の対象者

・単身者……H20住調・将来世帯数推計（単身・年齢階層別）【c】

・高齢夫婦のみ世帯……H20住調・将来世帯数推計（夫婦・年齢階層別）【d】

・子育て世帯……H17国調【e】

←裁量階層制度化率【総括表】

・④のうち、地方公共団体が設定する入居者資格要件（入居収入基準の額または収入分位の値）及び裁量階層の要支援世帯への算入の考え方等に基づき、平成27(32)年度末の公営住宅以外の借家に居住する公営住宅入居資格世帯数を推計。  
※なお、住調では世帯年収が家計調査（公営住宅制度の入居収入基準ベースとなっている）と比べて低く算出される傾向があるため、公営住宅制度上の世帯人員数別年収階層毎の世帯数割合を平成20年家計調査上で推計し、その割合をH20住調に適用して推計することにより、各階層の世帯数を算出する。

- ※ 【総括表】【5年間ニーズ推計】【10年間ニーズ推計】各2種類において、単身世帯の同居親族要件の有無による比較が可能
- ※ 【B】において、入居収入基準の額・収入分位の設定が可能（地域主権一括法案が成立・施行され条例で入居収入基準を独自に設定する場合）
  - 一般に、全国を母集団とした収入分位25%に対応する月収額と、当該都道府県内の世帯を母集団とした収入分位25%に対応する月収額とは異なるものである。本プログラムでは、収入分位値又は政令月収額を入力すれば、それに対応する都道府県管内の世帯数が算出されるようになっているが、本プログラムにおける収入分位の率及びそれと相互に連動して算出される政令月収額は、あくまで全国を母集団としたときの値である。そのため、都道府県管内の収入分位25%に対応した月収額を入居収入基準額として反映させるためには、当該都道府県において相当する月収額を本プログラムとは別途に算出することが必要となる。（なお、そうして得られた値を入居収入基準額として適用した場合、本プログラムで算出される収入分位の値は、やはり全国を母集団とした値となる。）
- ※ 裁量階層制度化率を「0」とすることにより、本来階層のみの推計が可能

(2) 年収と居住面積水準等から見た要支援世帯数の推計

⑥ 市場ニーズの推計（困窮状況）

・『⑤平成28(33)年度末の公営住宅入居資格世帯』について、年収・居住面積水準・家賃負担率等から、住宅困窮状況ごとに区分し、その世帯数を推計。

⑥-1) 当該地域における著しい困窮年収世帯の推計

・世帯年収と地域の民営借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準を達成すること（適切な家賃負担割合で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅を確保すること）が著しく困難な年収（著しい困窮年収）を算出。

著しい困窮年収（年収分位別・世帯人数別）

$$= [\text{民営借家の平均家賃}] \times [\text{最低居住面積水準面積}] \div [\text{地域別家賃負担限度率}]$$

〔民営借家の平均家賃〕：←H20住調（当該地域における全民営借家の平均）【f】

〔最低居住面積水準面積〕：住生活基本計画（全国計画）

（1人：25㎡、2人：30㎡、3人：40㎡、4人：50㎡、5人：57㎡、6人以上：67㎡）

※上記の世帯人員に対する面積は、構成員全員が10歳以上と仮定した場合

〔地域別家賃負担限度率〕 = 〔標準限度率〕 × 〔立地係数〕【f】

〔標準限度率〕：七期五計検討資料（審議会資料）より（全国共通値）【f】

〔立地係数〕：公営住宅制度の市町村立地係数（都道府県内の1位・2位の平均）【f】

※全国における地価水準の偏差を簡便に反映できるよう本プログラムでは上記の立地係数を採用しているが、都道府県下の実態をより反映できるよう、独自の係数を設定することも可能。

⑥-2) 最低居住面積水準未満世帯の推計

←H20住調（追加集計）【g】

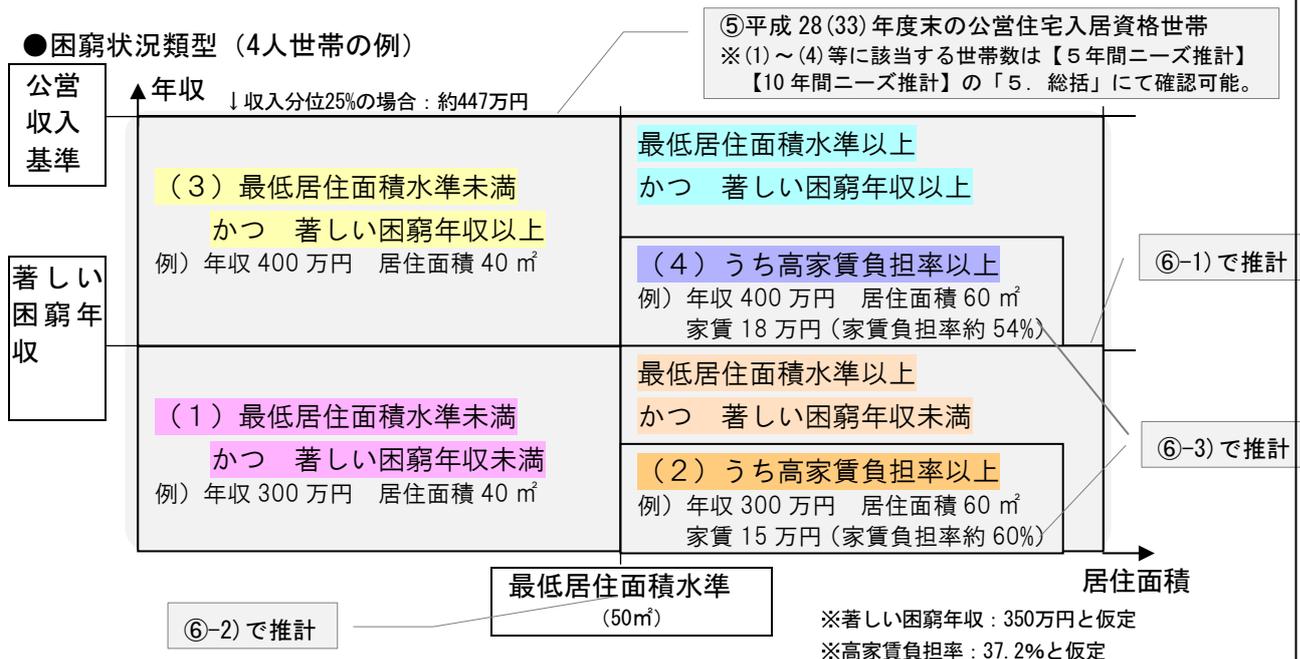
⑥-3) 最低居住面積水準以上世帯のうち、家賃負担率が  
高家賃負担率以上となる世帯の推計

←H20住調【h】

〔高家賃負担率〕 = 当該地域の年収200万円以下の世帯のうち民営借家居住世帯における平均家賃負担率とする。

※住調ベースの年収と家賃の比率であり、通常使用している家計調査ベースの家賃負担率とは定義が異なる。

●困窮状況類型（4人世帯の例）



## ⑦要支援世帯数（標準）の算出【総括表】

- ・⑥によって算出される困窮状況類型（1）～（4）ごとに、要支援世帯として算入する率（下図の赤丸参照）を設定すること【総括表】。
- ・（1）～（4）の世帯数に算入率を乗じ、その合計により、標準的な要支援世帯数を算出。
- ・算入率は、下記によること。また、その設定の考え方を【総括表】の所定の欄(参考1)に記載。
  - （1）：収入が低く、居住する住宅面積も狭く、最も優先度が高い類型  
⇒100%算入が原則。（10年間では必ず100%算入。）
  - （2）：（1）と同等の所得層であり優先度が高い類型  
⇒公営住宅の応募状況等や当該地域における家賃負担状況等を勘案して算入。  
（10年間では100%算入が理想。）
  - （3）（4）：著しい困窮年収以上の年収を有する世帯を中心とする類型  
⇒地域の実情や政策（高齢者対応・定住対策等）に応じて設定。  
ただし（4）より（3）の類型の方が、優先度は高い。



## 十 ⑧要支援世帯数（独自基準）の設定【総括表】

- ・年収・居住面積水準等の要因とは別に特に支援を行うべき世帯がある場合に、都道府県独自の基準により要支援世帯に算入すべき世帯数を設定すること。例えば、本プログラムで特別な処理をしないで捕捉できる範囲以外の本来階層や裁量階層の世帯、住宅以外の施設からの移転世帯などが考えられる。
- ・独自基準による算入の考え方を【総括表】の所定の欄(参考2)に記載。

ア. 公営住宅供給量

＜空家募集戸数＞

$$[\text{空家募集戸数}] = [\text{計画期間内の平均ストック数}] \times [\text{空家発生率}] \times [\text{年}]$$

- ・本プログラムにおいて空家発生率は、過去の空家募集実績を基にしつつ、収入超過者・高額所得者等の退居誘導を含む管理の適正化等の効果を踏まえて設定することとしている。
- ・公募によらず既入居者を入居させる戸数（戻り入居・移転等）は含まない。
- ・空家募集戸数に関連して、管理の適正化の考え方を【総括表】の所定の欄(参考4)に記載。

＜新規整備（建設・買取・借上）＞

- ・既往の計画、空家募集、建替、Aの推計結果、イの設定結果等を踏まえて設定すること。
- ・また、整備戸数を、新規募集用と既入居者用（戻り入居・移転等）に分けて設定すること。

＜建替、全面的改善等＞

- ・既往の計画、ストックの築後年数等を踏まえて設定すること。
- ・建替、全面的改善等による整備戸数を、新規募集用と既入居者用（戻り入居・移転等）に分けて設定すること。
- ・建替戸数等の設定に関連して、ストック対策の考え方を【総括表】の所定の欄(参考5)に記載。

●公営住宅供給目標量

	新規入居者用住戸	既入居者用住戸
空家募集戸数	(あ)	—
新規整備戸数（建設・買取・借上）	(い)	(お)
建替による整備戸数	(う)	(か)
全面的改善等による整備戸数	(え)	(き)
合計（「公営住宅供給目標量」）	(あ)+(い)+(う)+(え)	(お)+(か)+(き)

※『既入居者用住戸数：(お)+(か)+(き)』を、「A：公営住宅等による要支援世帯数」の⑨に加算

イ. 公営住宅以外で要支援世帯用に活用する公的賃貸住宅の戸数（活用想定戸数）

各住宅の空家募集実績やAの推計結果等を踏まえ、下記に留意のうえ、活用想定戸数を設定すること。

- ・改良住宅等：制度上、空家募集戸数の相当程度が要支援世帯に対応できると考えられるため、適宜、対応可能な戸数を活用想定戸数として加算しても差し支えない。また、本項目には、住市総等に係る従前居住者用賃貸住宅を含むこととする。
- ・地優賃等：地域優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等については、家賃水準等を勘案し、新規整備や空家募集に係る住戸のうち一定の割合で要支援世帯に対応できると考えられるため、適宜、対応可能な戸数を活用想定戸数として加算しても差し支えない。（基本的には、各住宅の供給主体との調整が必要。）
- ・機構賃貸：都市再生機構の賃貸住宅は、家賃水準等を勘案し、空家募集戸数のうち一定の割合で要支援世帯に対応できると考えられるため、適宜、対応可能な戸数を活用想定戸数として加算しても差し支えない。（基本的には、各住宅の供給主体との調整が必要。）

- ・ 公社賃貸：地方住宅供給公社の賃貸住宅は、家賃水準等を勘案し、空家募集戸数のうち一定の割合で要支援世帯に対応できると考えられるため、適宜、対応可能な戸数を活用想定戸数として加算しても差し支えない。（基本的には、各住宅の供給主体との調整が必要。）
  - ・ その他の公的賃貸：自治体が独自に負担・供給する住宅（単独住宅）等を記載。
  - ・ 民営借家：独自施策等により民営借家に対応する戸数を記載。
- 公営以外で要支援世帯用に活用する戸数については、公営以外の公的賃貸住宅の活用、独自施策等による民営借家での対応、それぞれについて、その考え方・内容を【総括表】の所定の欄(参考6)に記載すること。

#### ウ. 要支援世帯に対応可能な戸数

- ・ 『ア. 公営住宅供給目標量』 + 『イ. 活用想定戸数』
- ・ これらの数値と『A 要支援世帯数』を比較検討し、必要に応じて全体を合理的な説明のもとでバランスさせるよう調整する。

## 4. 長寿命化を図るべき市営住宅

### 4-1. 団地別・住棟別活用計画

- ・対象住宅は、市営住宅（富木南住宅、富木住宅、富木第二住宅）とする。
- ・また、当該住宅のために必要な集会所等の共同施設も対象とする。

#### (1) 手法の選定フロー

……「公営住宅等長寿命化計画策定指針」より

##### 【1次判定】(団地及び住棟単位の社会的特性による判定)

- ◆ 団地及び住棟単位の1次判定として、維持管理、建替え、用途廃止の区分を判定する（継続判定とするケースあり）
  - ・住棟の経過年数……構造別耐用年限等
  - ・住棟の位置する団地に対する需要 ……応募状況、空家の発生状況等
  - ・法規制及び位置条件等による高度利用の必要性と可能性
  - ・住棟の改善履歴の状況

##### 【2次判定】(住棟単位の物理的特性による判定)

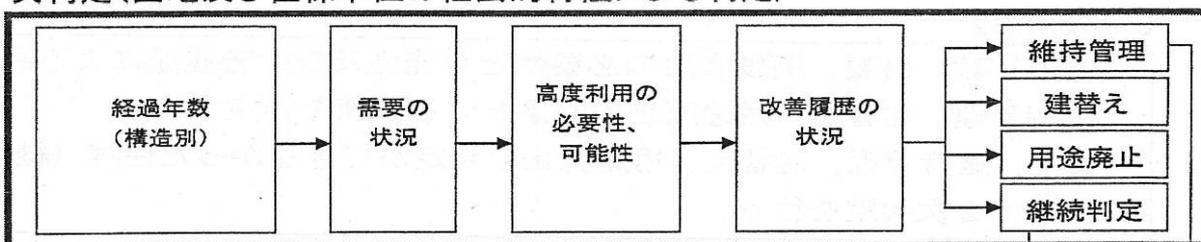
- ◆ 1次判定の結果、継続判定とした住棟（維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかった住棟）を対象に、次の項目について技術的検討を行い、当該住棟の事業内容を検討する。
  - ・躯体の安全性……耐震性及び耐震改修の必要性 等
  - ・避難の安全性……二方向避難、防火区画の確保 等
  - ・居住性……浴室の有無、高齢化対応、集会所、児童遊園、自転車置場等の状況 等
- ◆ 1次判定及び2次判定において維持管理とした住棟を対象に、次の項目をもとに長寿命化型改善の必要性を検討し、摘要候補を判定する。
  - ・耐久性、維持管理の容易性等の向上の必要性
  - ・予防保全的な改善の必要性
  - ・他の修繕、改善工事と合わせた効率性

##### 【3次判定】(団地単位の総合的検討)

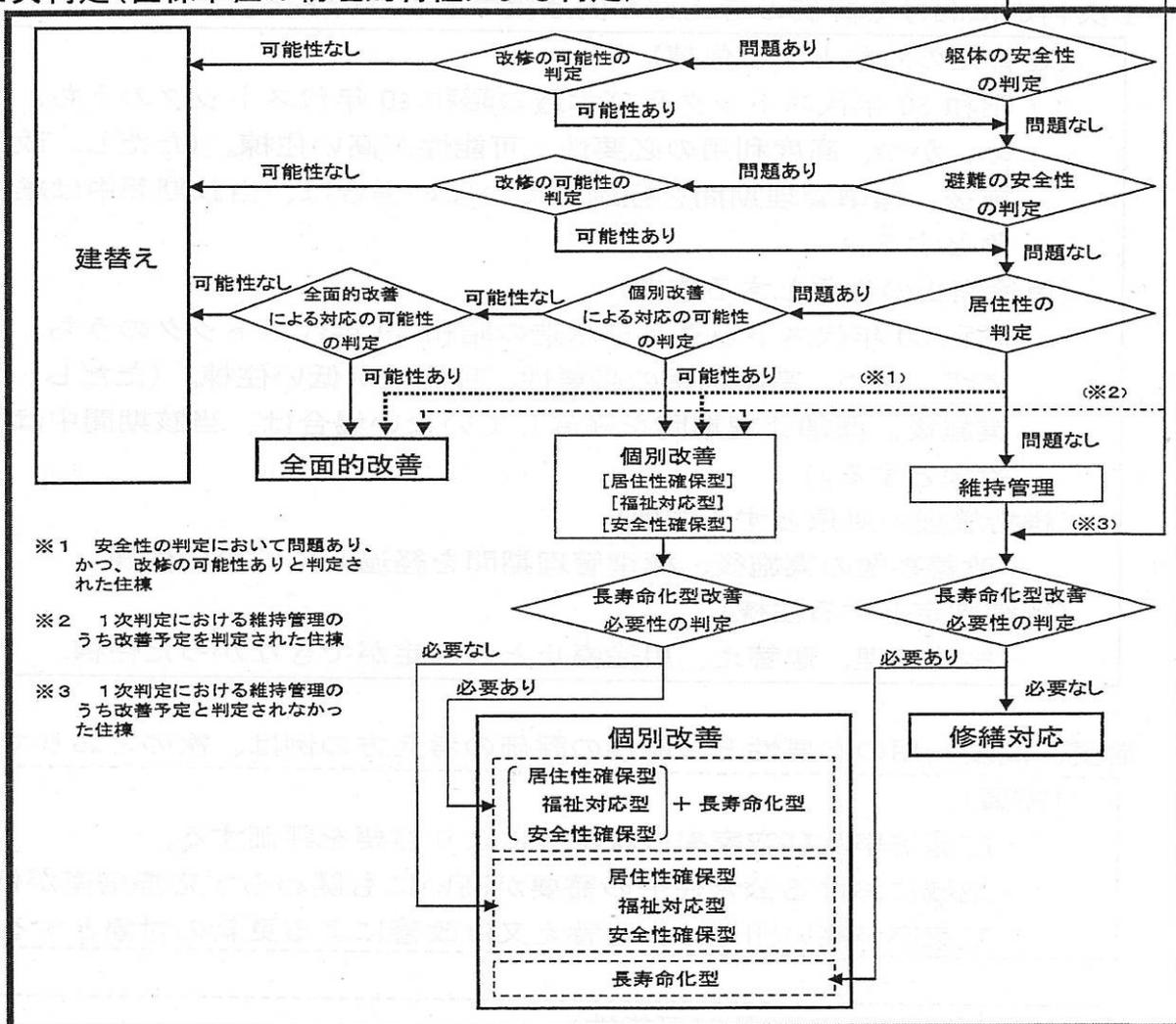
- ◆ 1次判定及び2次判定の結果を踏まえ、団地単位又は団地の一部を対象に次の項目について総合的検討を行い、住棟別の活用手法の候補を絞り込む。
  - ・団地単位又は地域単位での効率的な整備
  - ・まちづくりの観点から見た地域整備への貢献
  - ・周辺道路の整備状況、仮住居の確保から見た事業の容易性
  - ・他の事業主体との連携による一体的整備

## 《手法選定のフロー》

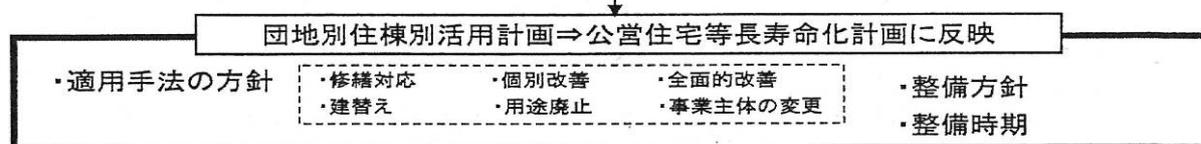
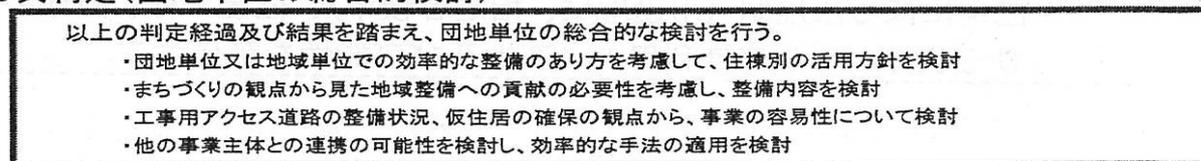
### 1次判定(団地及び住棟単位の社会的特性による判定)



### 2次判定(住棟単位の物理的特性による判定)



### 3次判定(団地単位の総合的検討)



## (2) 判定基準

- ・判定基準は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」より以下のように設定する。

### 【1次判定】（判定基準）

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

項目	判定基準	判定
①経過年数	昭和30年代ストック及び 木造の昭和40年代ストック	②需要へ
	上記以外及び耐火構造	継続判定とし 2次判定へ
②需要	見込める	③高度利用へ
	見込めない	用途廃止
③高度利用	必要性、可能性が高い	建替え
	必要性、可能性が低い	用途廃止

## 【2次判定】（判定基準）

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

項目	判定基準	判定
①躯体の耐震性	昭和56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	維持管理
	新耐震基準に基づかないが、耐震性が確認されたもの	維持管理
	上記以外	個別に耐震性を判断する
耐震個別判断	耐震改修の実施が不可能	原則は建替え候補
	耐震改修の実施が可能	修繕対応又は改善予定とし②避難の安全性へ
②避難の安全性	二方向避難、防火区画が確保されている	維持管理
	上記が確保されていない	個別判定へ
避難個別判定	個別改善、全面改善により確保できる	③居住性判定へ
	上記が不可能	建替え候補
③居住性の判定	以下の項目が整備されている 1)住棟：日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、騒音等 2)住戸：最低居住水準 3)住戸内部：浴室の有無、3ヶ所給湯、高齢化対応等 4)共用部分：高齢化対応 5)付帯施設：自転車置場・物置・ゴミ置場の有無等 6)共同施設：集会所・児童遊園の有無	維持管理
	上記について課題がある	個別改善又は全面的改善
④長寿命化型改善	耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上に関する改善が必要	長寿命型改善
	他の修繕・改善工事と合わせて、予防保全的な改善が合理的、効率的に行うことができる	長寿命型改善
	長寿命化型改善の必要性が低い	修繕又は個別改善

## 【3次判定】（判定基準）

- ・1次判定及び2次判定を踏まえ3次判定を行った結果、建替、及び用途廃止の団地がないため、2次判定までとする。

### (3) 各団地の判定

#### 【1次判定】

団地名		【1次判定】				判定結果
		①-1 築年	①-2 構造	② 需要	③ 高度利用	
公-1	富木南住宅	S57	中層 耐火	—	—	継続判定とし 2次判定へ
公-2	富木住宅	S58	中層 耐火	—	—	継続判定とし 2次判定へ
公-3	富木第二住宅	H9	中層 耐火	—	—	継続判定とし 2次判定へ

#### 【2次判定】

団地名		【2次判定】										判定結果	
		①躯体の 安全性		②避難の 安全性		③居住性							長寿命 化型 改善
		耐震 基準	個別 改善	現状	個別 改善	住棟	住戸	住戸 内部	共用 部分	付帯 施設	共同 施設		
公-1	富木南 住宅	○ S56以前 耐震補強 不要	—	○	—	○	○	×	×	○	○	耐久性の 向上が必 要	個別改善（高齢化対 応）＋長寿命化型改 善
公-2	富木 住宅	○ S56以前 耐震補強 不要	—	○	—	○	○	×	×	○	○	耐久性の 向上が必 要	個別改善（高齢化対 応）＋長寿命化型改 善
公-3	富木 第二 住宅	○ S56以前 耐震補強 不要	—	○	—	○	○	△	○	○	○	耐久性の 向上が必 要	維持管理＋長寿命化 型改善

※EV設置については、構造上・敷地条件上の困難が予想されるため検討外とした。

#### 【3次判定】

団地名		【3次判定】	判定結果
公-1	富木南 住宅	・ 2次判定の通り、個別改善（高齢化対応）および長寿命化型改善を図る必要がある。	個別改善 （高齢化対応） ＋長寿命化型改善
公-5	富木住宅	・ 2次判定の通り、個別改善（高齢化対応）および長寿命化型改善を図る必要がある。	個別改善 （高齢化対応） ＋長寿命化型改善
公-8	富木第二 住宅	・ 2次判定の通り、長寿命化型改善を図る必要がある。	当面維持管理

#### (4) 市営住宅ストックの活用手法別戸数

対 象	市営住宅 (公営)	備 考
市営住宅管理戸数	102 戸	
維持管理予定戸数	102 戸	
うち修繕対象戸数	50 戸	富木第二住宅
うち改善予定戸数	52 戸	富木南住宅、富木住宅
建替予定戸数	0 戸	

注 1) 修繕および改善を両方行う場合は、改善予定戸数として計上している。

## 5. 市営住宅における建替え事業の実施方針

---

### 5-1. 建替え事業の実施方針

---

- 本計画期間内に建替え事業は実施しない。
- いずれの住宅も新耐震基準後の住宅であり、管理状況も良好である。富木南住宅、富木住宅に関しては、計画期間中に耐用年限の 1/2 を迎えるが、本計画期間内では個別改善を行いながら長寿命化を図り活用を図るものとする。

## 6. 長寿命化のための維持管理計画

- ・修繕対応、改善予定と判定した住棟を対象として、計画期間内に実施する修繕、改善事業について、実施方針及びその内容を検討する。

### 6-1. 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

#### 【修繕対応】

- ・標準修繕周期を踏まえて日常からの点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性、安全性等の維持、向上を図る。なお、修繕対応が必要な場合、長寿命化を考慮した検討を行い妥当なものについて実施する。

#### 【個別改善（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の観点から予防保全的な改善を行う。
- ・外壁改修、屋根防水などの計画修繕については、原則として20年周期で行うものとする。
- ・事業量の適正化を図るため、各年度の整備団地数は、1団地となるよう設定した。

#### ■長寿命化を図るための改善の例（出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成21年3月）

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
<b>居住性向上型</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・電気容量アップ</li> <li>・外壁及び最上階の天井等の断熱</li> <li>・開口部のアルミサッシ化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・断熱化対応</li> <li>・地上デジタル放送対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・地上デジタル放送対応</li> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・排水処理施設の整備</li> </ul>
<b>福祉対応型</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等への手すりの設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新</li> <li>・グループホームへの改良</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手すり設置</li> <li>・中層EVの設置及び機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障害者誘導用ブロック等の設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手摺の設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化</li> </ul>
<b>安全性確保型</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用火災警報器等の設置<sup>(*1)</sup></li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・ピッキングが困難な構造の玄関扉の鍵、補助鍵の設置、破壊が困難なガラスへの取替え、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置<sup>(*3)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修<sup>(*2)</sup></li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手すりのアルミ化</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・EVの防犯カメラ設置<sup>(*3)</sup></li> <li>・地震時管制運転装置等の設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度確保</li> <li>・ガス管の耐震性及び耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置<sup>(*3)</sup></li> </ul>
<b>長寿命化型</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性の向上及び耐久性の向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性及び耐食性向上に資する工事</li> </ul>

\*1 公営住宅への住宅用火災警報機等の設置については、「住宅用火災警報機及び住宅用火災報知設備の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）」を参照。

\*2 公営住宅の耐震改修については、「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国住備第31号）」を参照。

\*3 公営住宅の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13年3月23日国住備発第110号）」を参照。

## 6-2. 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

### (1) 修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分>……様式1

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧(1)-1

事業主体名：高石市

住宅の区分：( ) 特定公共賃貸住宅 ( ) 公営住宅 ( ) 民間賃貸住宅 ( ) 改善住宅 ( ) 改良住宅 ( ) その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										ライフサイクルコスト(LCC)削減効果(円/棟・年)	備考		
						H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33			H34	
富木南住宅	1号棟	40	RC造壁式構造	S57	H26	[d]浴室防水	[b]高齢化対応	[b]高齢化対応	[b]高齢化対応	[b]高齢化対応		[d]外壁改修 屋上防水 給排水管改修						122,007	
富木住宅	1号棟	12	RC造壁式構造	S58	H26		[b]高齢化対応	[b]高齢化対応				[d]外壁改修 屋上防水 給排水管改修						70,848	
富木第二住宅	1号棟	50	RC造壁式構造	H9	H26								[d]外壁改修 屋上防水 給排水管改修				877,250		

事業内容の区分

[a]：居住性向上型 [c]：安全性確保型  
[b]：福祉対応型 [d]：長寿命化型

※戸数×年平均改善額

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧(1)-2

■ライフサイクルコスト(LCC)の算出

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用 ※単位：戸当たり・円

団地名	住棟番号	外壁改修	屋上防水	給排水管改修	高齢化対応	浴室防水		
富木南住宅	1号棟	450,000	230,000	250,000	1,000,000	337,000		
富木住宅	1号棟	500,000	260,000	290,000	1,000,000			
富木第二住宅	1号棟	830,000	420,000	470,000				

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧(1)-3

(円)

団地名	住棟番号	計画前モデル				計画後モデル				ライフサイクルコスト(LCC)改善効果				
		①使用年数	②累積修繕費	③建替工事費	④ライフサイクルコスト(LCC)(計画前)	⑤使用年数	⑥累積修繕費	⑦今後11年間の長寿命化型改善工事費	⑧今後12年目以降に想定している長寿命化型改善工事費	⑧建替工事費	⑨ライフサイクルコスト(LCC)(計画後)	⑩年平均改善額	⑪累積改善額(70年・現在価値)	⑫年平均改善額(現在価値)
富木南住宅	1号棟	50	3,667,682	7,316,750	219,689	70	5,155,594	2,267,000	0	7,316,750	210,562	9,127	213,512	3,050
富木住宅	1号棟	50	4,148,246	8,275,440	248,474	70	5,831,115	2,050,000	0	8,275,440	230,808	17,666	413,283	5,904
富木第二住宅	1号棟	50	8,012,000	13,583,760	431,915	70	11,255,490	1,720,000	0	13,583,760	379,418	52,497	1,228,150	17,545

(2+3)/1

(6~8)/5

④-⑨

⑪/⑤

## (2) 建替に係る事業予定一覧……様式2

【様式2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名：高石市

住宅の区分：  公営住宅     特定公共賃貸住宅     地優賃(公共供給)     改良住宅     その他(みなし公営含む)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	建替予定年度	備考
建て替えによる事業予定なし							

## (3) 共同施設部分に係る事業予定一覧……様式3

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名：高石市

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										備考	
				H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34		
事業予定なし															

## 7. 長寿命化のための維持管理による効果

---

### (1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果

- 従来の対症療法型の維持管理ではなく、定期的な点検を実施して市営住宅等の状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施する。また、市営住宅の長寿命化を図り、コストの縮減に努める。
- 定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅の安全の確保を図る。

### (2) 事業の実施によるライフサイクルコスト（LCC）の改善効果

- 長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する住宅を対象として、ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果を設定する。
- 改善事業を行う団地は、「富木南住宅」「富木住宅」「富木第二住宅」を位置づける。
- それらの団地の改善事業による効果は、使用年数を50年のところを70年に改善されるものと想定している。
- 以上の算定結果は、LCC改善効果が1以上となっており、整備による改善効果が期待されるものである。
- ただし、本計画においては、事業年度や事業費は概略としているため、施工年度ごとにその効果については再確認する必要がある。

■住棟諸元

富木南住宅	
1号棟	
長寿命化型改善項目	費用
外壁改修	450,000 円
屋上防水	230,000 円
給排水管改修	250,000 円
高齢化対応	1,000,000 円
浴室防水	337,000 円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	3,667,682 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	7,316,750 円	
④	LCC(計画前)	219,689 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	5,155,594 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	2,267,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	7,316,750 円	
⑨	LCC(計画後)	210,562 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	9,127 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	213,512 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	3,050 円/年・戸	

40戸/棟 122 千円/年・棟

■住棟諸元

富木住宅	
1号棟	
長寿命化型改善項目	費用
外壁改修	500,000 円
屋上防水	260,000 円
給排水管改修	290,000 円
高齢化対応	1,000,000 円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	4,148,246 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	8,275,440 円	
④	LCC(計画前)	248,474 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	5,831,115 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	2,050,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	8,275,440 円	
⑨	LCC(計画後)	230,808 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	17,666 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	413,283 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	5,904 円/年・戸	

12戸/棟 71 千円/年・棟

■住棟諸元

富木第二住宅	
1号	棟
長寿命化型改善項目	費用
外壁改修	830,000 円
屋上防水	420,000 円
給排水管改修	470,000 円
	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	8,012,000 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	13,583,760 円	
④	LCC(計画前)	431,915 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	11,255,490 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	1,720,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	13,583,760 円	
⑨	LCC(計画後)	379,418 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	52,497 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	1,228,150 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	17,545 円/年・戸	

50戸/棟

877 千円/年・棟

## ■ライフサイクルコスト（LCC）の算出について（参考）

### 【算出の考え方】

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

### 【算出の手順】

- 以下の手順に示された①から⑫までの項目は、国土交通省住宅局住宅総合整備課の公営住宅等長寿命化計画策定指針によるプログラムの項目に対応している。

### <計画前モデル>

#### ①使用年数

- 鉄筋コンクリート造については、耐用年限は 70 年となっているが、鉄筋コンクリート造の減価償却資産の耐用年数等を踏まえ、50 年と設定する。

#### ②累積修繕費

- 修繕費＝建替工事費×修繕費乗率
- 上記の修繕費算出式、及び【設定条件】における修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から上記①「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

#### ③建替工事費

- 推定再建築費をもって建替工事費とする。

※推定再建築費とは、当該近傍同種の住宅の建設に要する費用の額に、国土交通省が住宅の構造別、地域ごとに毎年定める率（公営住宅法施行規則第 23 条）を乗じた額

富木南：7,316,750、富木住宅：8,275,440、富木第二住宅：13,583,760（戸数案分後）

#### ④計画前LCC

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

**<計画後モデル>**

## ⑤使用年数

・鉄筋コンクリート造については、公営住宅法施行例による耐用年限の70年として設定する。

## ⑥累積修繕費

・修繕費＝建替工事費×修繕費乗率

・上記の修繕費算出式、及び【設定条件】における修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から上記⑤「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

## ⑦長寿命化型改善工事費

・累計修繕費算出に用いる修繕費乗率の25%割増しの工事費を見込んでいる。

・当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。

## ⑧建替工事費

・構造毎に想定した戸当たり建設費とする。③と同額。

## ⑨計画後LCC

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

**<LCC改善効果>**

## ⑩年平均改善額

・上記④、⑨より、年平均改善額＝⑨計画前LCC－④計画後LCC

## ⑪累積改善額

・上記⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%/年により現財価値化し、上記⑤使用年数期間の累積改善額を算出する。

・現在価値化のための算出式は次のとおり。

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

a：築後経過年数

b：上記⑩年平均改善額

c：現在価値化係数  $c = 1 \div (1 + d)^a$

d：社会的割引率（0.04（4%））

## ⑫年平均改善額（現在価値化）

・上記⑤⑪より、年平均改善額（現在価値化）＝⑪累積改善額÷⑤使用年数（単位：円／戸・年）

・以上より求めた戸当たり年平均改善額（現在価値化）を、当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均改善額を算出する。年平均改善額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断できる。

**【設定条件】**

## ■修繕費

修繕項目	小修繕	EV保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.177%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.074%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	1年	8年	10年	13年	15年	15年	15年	15年	20年	20年	20年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比べて性能が向上しない)と設定している

■現在価値化係数：4%/年

## 8. 計画の実現に向けて

---

### (1) 事業推進のための居住者との合意形成

- ・住宅改善の実施については、バリアフリー改修が中心であり、事業の実施にあたって入居者との合意形成が課題となるが、合意があれば高齢者や障害者の住居を優先し順次改修を進めていく。

### (2) 多様な社会的ニーズに配慮した入居管理

- ・市営住宅が、真の住宅困窮者に対して住宅セーフティネットとして適切に機能するよう優先入居等の制度検討を行う。
- ・高齢世帯が多い団地などではコミュニティバランスの回復、維持に関する施策として、また、福祉施策として高齢者などは出入りのしやすい住戸に入居するなど、特定の世帯に限定した特定目的住戸の検討などを行う。

### (3) 他の事業主体との連携

- ・多様化している住宅・住環境に関する問題に対し、庁内他部局との連携を図りながら、住宅セーフティネットとしての役割を果たすよう連携を強化する。
- ・市内の公営住宅の多くを占める大阪府と連携して住宅の供給を図るとともに、高額所得者、収入超過者等に対して府住宅供給公社やUR等の住宅をあっせんするなど、他の事業主体との連携を図りながら事業の実施や管理を進める。