

加古川市
公営住宅等長寿命化計画

(案)

令和 年 月

加古川市

■ 目 次 ■

序章 はじめに	1
0-1 計画策定の背景と目的	1
0-2 計画期間	1
第1章 公営住宅等ストックの把握	2
1-1 人口・世帯数等の動向	2
1-2 公営住宅等ストックの現況	5
第2章 長寿命化に関する基本方針	19
2-1 スtockの状況の把握及び日常的な維持管理の方針	19
2-2 長寿命化とライフサイクルコストの縮減に関する方針	20
第3章 長寿命化を図るべき公営住宅等の検討	21
3-1 計画の対象	21
3-2 事業手法選定の基本的な考え方	21
3-3 公営住宅等の需要の見通し	23
3-4 公営住宅等の将来のストック量の推計	26
3-5 事業手法の選定	30
第4章 点検の実施方針	57
4-1 点検の実施方針	57
4-2 点検結果のデータベース化	57
第5章 計画修繕の実施方針	58
5-1 計画修繕の実施方針	58
5-2 修繕履歴のデータベース化	58
第6章 改善事業の実施方針	59
6-1 改善事業の実施方針	59
第7章 建替事業の実施方針	61
7-1 建替事業の実施方針	61
7-2 建替事業の住宅別方針	61
第8章 長寿命化のための事業実施予定	62
8-1 計画期間における事業手法の決定	62

序章 はじめに

0-1 計画策定の背景と目的

国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口減少社会の到来、環境制約の一層の高まり等、様々な課題を抱える我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フロー^{※1}の住宅建設を重視した政策から良質なストック^{※2}を将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠となりました。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっています。公営住宅の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）^{※3}の縮減につなげていくことが重要です。

このような課題に対応するため、国において「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が平成28(2016)年8月に改定され、中長期的な視点を踏まえた計画づくりの道筋が示されました。

一方、加古川市ではこれまで平成23(2011)年3月に「加古川市住生活基本計画」及び「加古川市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、安全・安心で良質な住宅ストックの充実と住宅セーフティネットとしての公営住宅の整備に取り組んできました。しかし、国の策定指針の改定を受けて、今までよりも中長期的な視点に基づく計画への見直しが求められています。

以上のような背景から、中長期的な視点を踏まえた新たな「加古川市公営住宅等長寿命化計画」を策定する必要があります。

本計画は、公営住宅の分野において、確実な点検の実施及びその点検結果に基づく予防保全型の維持管理・修繕、長寿命化に資する改善を推進していくためのアクションプランとしての役割を担う計画であり、「早期発見・早期補修の予防保全型管理」「既存ストックの効率的かつ効果的な活用」「ライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化」を行い、住宅の確保に配慮を要する市民が今後も快適な住生活を送ることができるように、住宅セーフティネット機能のさらなる充実を図ることを目的としています。

0-2 計画期間

本計画の計画期間は、令和2(2020)年度から令和11(2029)年度までの10年間とし、中間年次を目途に見直しを行うものとします。なお、計画の進捗状況や社会情勢の変化などに応じて適宜計画の見直しを行うものとします。

※1) ある一定期間に産出・支出された財の総数量（流通）に対し、※2) ある時点に存在する経済数量（蓄え）

※3) 建物の設計に始まり、竣工、運用を経て、修繕、耐用年数の経過により解体処分するまでを建物の生涯と定義して、その全期間に要する費用を意味する。

第1章 公営住宅等ストックの把握

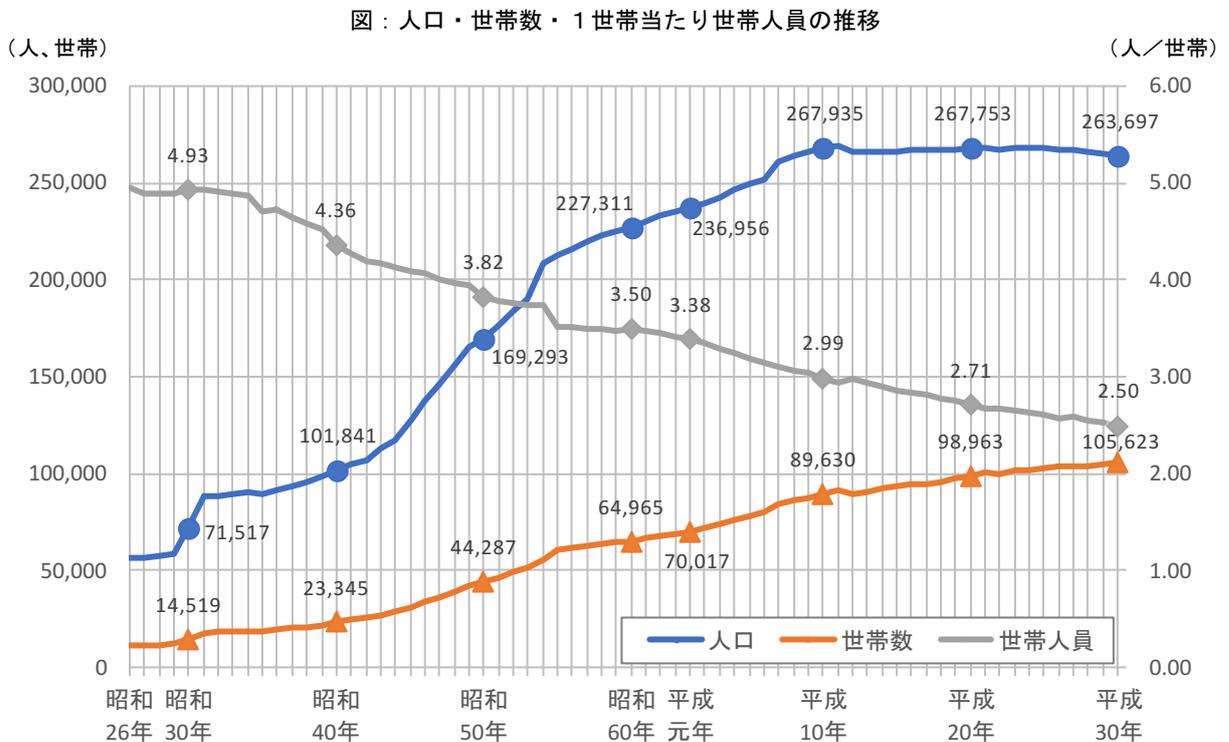
1-1 人口・世帯数等の動向

ポイント

- 本市の人口は近年やや減少傾向である一方、世帯数は増加し続けており、世帯の縮小化が進行しています。
- 単独世帯、夫婦のみの世帯及びひとり親と子どものみの世帯が年々増加しています。

1-1-1 人口・世帯数

- ・本市の人口は、昭和26(1951)年から平成10(1998)年頃まで増加し続けていましたが、平成10(1998)年以降はやや減少に転じており、平成30(2018)人口は263,697人となっています。平成21(2009)年～31(2019)年の10年間の人口増減率は-1.6%で、兵庫県平均と比較すると減少幅は小さい状況ですが、全国平均と比較すると減少幅は大きくなっています。
- ・一方で、世帯数は昭和26(1951)年以降平成30(2018)年まで増加し続けており、平成30(2018)年の推計世帯数は105,623世帯となっています。
- ・世帯人員は昭和30(1955)年以降減少傾向が続いており、平成30(2018)年度の推計世帯人員は2.50人/世帯で、世帯の縮小化が進行しています。



資料：平成30(2018)年度加古川市統計書
 昭和30(1955)年～5年毎の数値は国勢調査結果、その間は推計人口による。
 (各年10月1日現在)

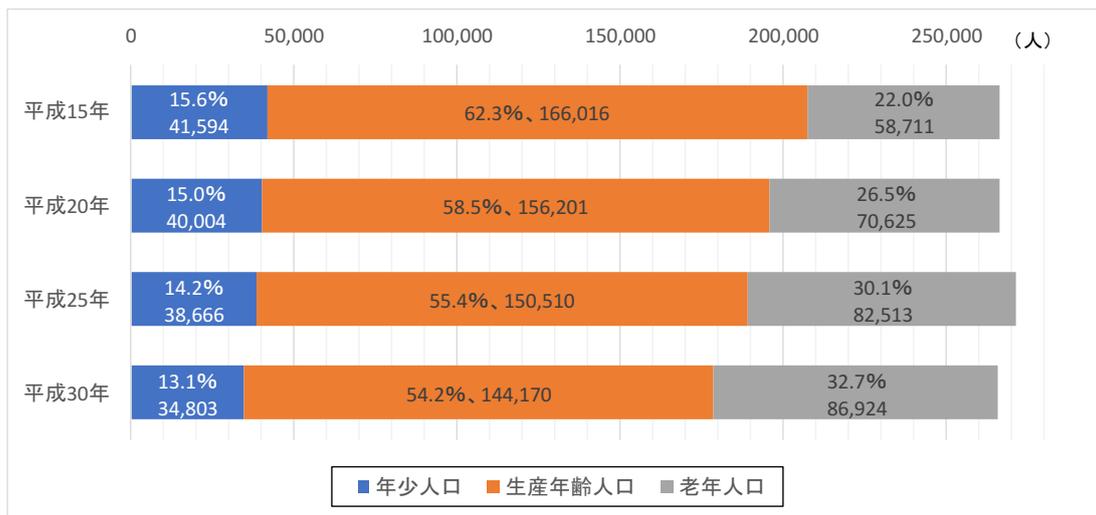
図：加古川市、近隣市、兵庫県及び全国の10年間の人口増減率

	平成21年人口（人）	平成31年人口（人）	人口増減率
加古川市	267,826	263,516	-1.6%
明石市	292,529	298,511	2.0%
稲美町	31,405	30,478	-3.0%
播磨町	33,496	33,731	0.7%
三木市	82,966	75,727	-8.7%
小野市	49,658	47,993	-3.4%
加西市	47,936	43,405	-9.5%
高砂市	94,270	88,721	-5.9%
姫路市	536,533	531,218	-1.0%
神戸市	1,534,157	1,526,639	-0.5%
兵庫県	5,598,342	5,481,509	-2.1%
全国	127,648,000	126,317,000	-1.0%

資料：総務省統計局 年齢（5歳階級）男女別推計人口国勢調査による人口を基準人口としている。

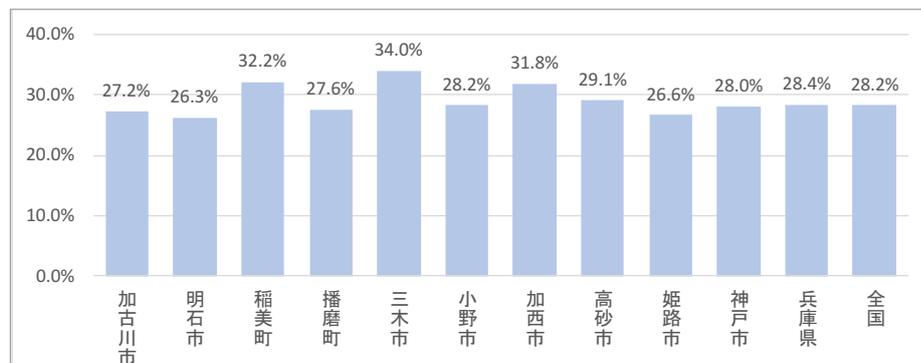
- ・年々、年少人口（14歳以下人口）が減少し老年人口（65歳以上人口）が増加し続けており、少子高齢化が進行しています。平成31(2019)年2月1日現在の本市の高齢化率は、全国や兵庫県の平均値よりは低く、27.2%となっています。

図：年齢3区分別人口の推移



資料：各年度加古川市統計書 年齢別（5歳階級）住民基本台帳人口

図：加古川市、近隣市、兵庫県及び全国の高齢化率（平成31(2019)年）

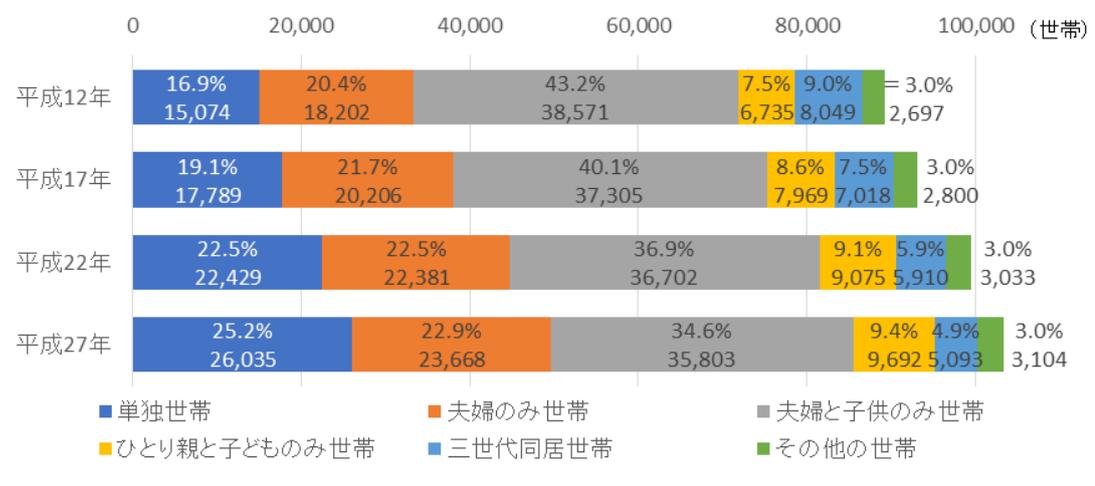


資料：兵庫県企画県民部ビジョン局統計課 兵庫県市町別高齢化率 平成31(2019)年2月1日現在
 (全国) 総務省統計局 年齢（5歳階級）男女別推計人口 平成31(2019)年1月1日現在

1-1-3 単独世帯、核家族世帯

- ・単独世帯は増加傾向にあり、平成 27(2015)年現在で 26,035 世帯、全体の約 25.2%を占めています。
- ・核家族世帯とは、夫婦のみの世帯、夫婦と子どもから成る世帯、ひとり親と子どもから成る世帯のことを指します。
- ・核家族世帯のうち、夫婦のみの世帯及びひとり親と子どものみの世帯は増加している一方で、夫婦と子どものみの世帯は減少傾向となっています。

図：家族類型別世帯数の推移

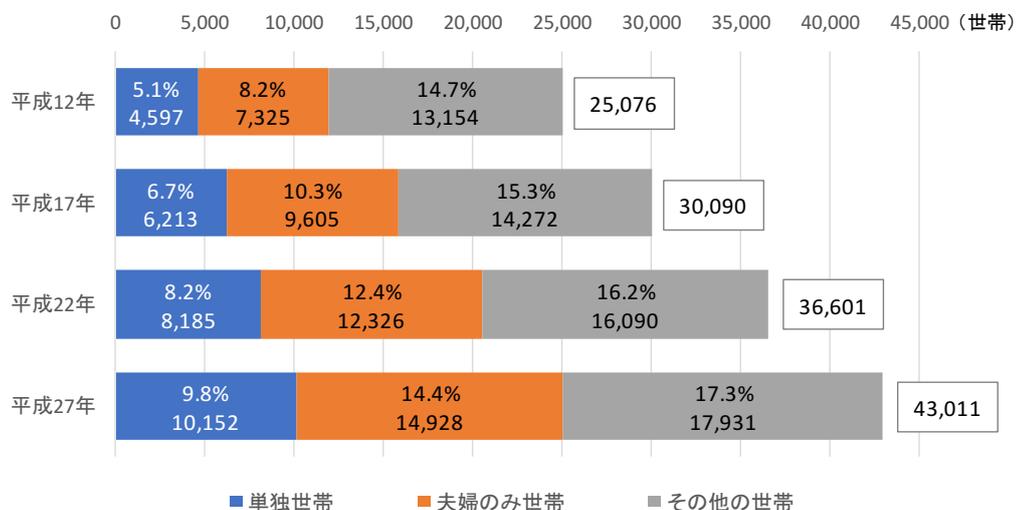


資料：平成 27(2015)年国勢調査

1-1-4 高齢者世帯

- ・高齢者(65歳以上)を含む世帯数は増加し続けており、特に単独、夫婦のみからなる世帯の増加が著しく、単独世帯と夫婦のみ世帯合計の世帯数は平成 27(2015)年(25,080世帯)で、平成 12(2000)年(11,922世帯)の2倍以上となっています。
- ・高齢単独世帯は、平成 27(2015)年現在で 10,152 世帯、全体の 9.8%を占めています。
- ・高齢夫婦世帯は、平成 27(2015)年現在で 14,928 世帯、全体の 14.4%を占めています。

図：高齢者世帯の家族類型別世帯数の推移



資料：平成 27(2015)年国勢調査

1-2 公営住宅等ストックの現況

1-2-1 公営住宅等ストックの状況

ポイント

- 本計画の対象となる公営住宅等は、市営住宅 17 住宅(789 戸)となっています。
- 現時点(令和 1(2019)年)で、耐用年数が超過している住戸が 163 戸(20.7%)あり、計画期間内(令和 11(2029)年度まで)に耐用年数を経過する住戸は 219 戸(27.8%)となっています。
- 新耐震基準に基づき設計施工された市営住宅は 2 住宅(180 戸)で、そのほかの住宅 15 住宅(609 戸)については、耐震診断及び耐震補強工事を行っています。
- 3 点給湯は全体の約 2 割の住戸で整備済みとなっています。
- 高齢者対応(バリアフリー化)は、全体の約 2 割の住戸で対応済みとなっています。
- エレベーターは、尾上林住宅の一部(4、5 号棟)に設置済みとなっています。

(1) 対象住宅

- ・本計画の対象となる公営住宅等は、市営住宅 17 住宅、789 戸となっています。
- ・17 住宅のうち、神野南山住宅、土山住宅、東神吉住宅の 3 住宅が、戸数 100 戸以上、敷地規模 10,000 m²を超える大規模なもので、全体の約 7 割近くの管理戸数を占めています。

(2) 住棟形式

- ・南備後住宅、神野南山住宅、東神吉住宅(うち 4 棟)、西神吉辻住宅は、中層耐火構造の階段室型となっています。
- ・土山住宅、尾上林住宅は、低層又は中層耐火構造の片廊下型となっています。
- ・東溝之口住宅、神野経塚住宅、坂元住宅、別府皿池住宅、小畑西ノ山住宅、小畑池ノ上住宅、小畑赤坂住宅、東神吉住宅(うち 19 棟)、志方住宅、第 1 投松住宅、第 2 投松住宅、原住宅は、簡易耐火構造の長屋型となっています。

(3) 経過・耐用年数^{※1}

- ・現時点(令和 1(2019)年)で、耐用年数が超過している住戸が 163 戸(20.7%)あります。計画期間内(令和 11(2029)年度まで)に耐用年数を経過する住戸は 219 戸(27.8%)で、耐用年数の 1/2 を経過する住戸は 609 戸(77.2%)となっています。

(4) 耐震性

- ・土山住宅、尾上林住宅の 2 住宅(180 戸)は新耐震基準に基づき設計施工されています。そのほかの 15 住宅(609 戸)については、古いものから耐震診断を行い、そのうち必要なものについては耐震補強工事を行っています。

(5)住戸規模

- ・50 m²未満の小規模世帯向けストックは474戸(60.0%)、50 m²以上のファミリー向けストックは315戸(40.0%)となっています。

(6)設備水準

①浴室・浴槽

- ・すべての住棟に浴室・浴槽を設置しています。

②3点給湯方式

- ・3点給湯方式^{※2}が設置されている住宅は、土山住宅、尾上林住宅です。

③高齢者・障がい者対応

- ・バリアフリー対応^{※3}については、土山住宅、尾上林住宅の2住宅では共用部のスロープ、段差解消、住戸内の手すり設置等、ほぼ対応済みとなっています。そのほかの住宅では、共用階段の手すりや浴室手すりのみを設置しているなど、部分的な対応となっています。

④エレベーター

- ・エレベーターについては、尾上林住宅の一部(4、5号棟)に設置しています。

⑤その他施設

- ・駐車場を整備している住宅は、土山住宅、尾上林住宅の2住宅です。
- ・駐輪場を整備している住宅は、南備後住宅、東溝之口住宅、神野南山住宅、坂元住宅、土山住宅、尾上林住宅、志方住宅の7住宅です。
- ・集会場を設置している住宅は、神野南山住宅、土山住宅、尾上林住宅、東神吉住宅の4住宅です。
- ・児童遊園を設置している住宅は、南備後住宅、神野南山住宅、土山住宅、東神吉住宅、西神吉辻住宅の5住宅です。
- ・住戸外に物置を設置している住宅は、神野南山住宅の1住宅です。

※1) 公営住宅法より、耐用年数は、木造30年、準耐45年、低耐・中耐・高耐70年とする。

※2) キッチン、バスルームや洗面所の給湯を、1台のガス給湯器や電気温水器でまかなうシステムのこと。

※3) 住居内及び共用部が段差解消された住戸。

【各住宅位置图】

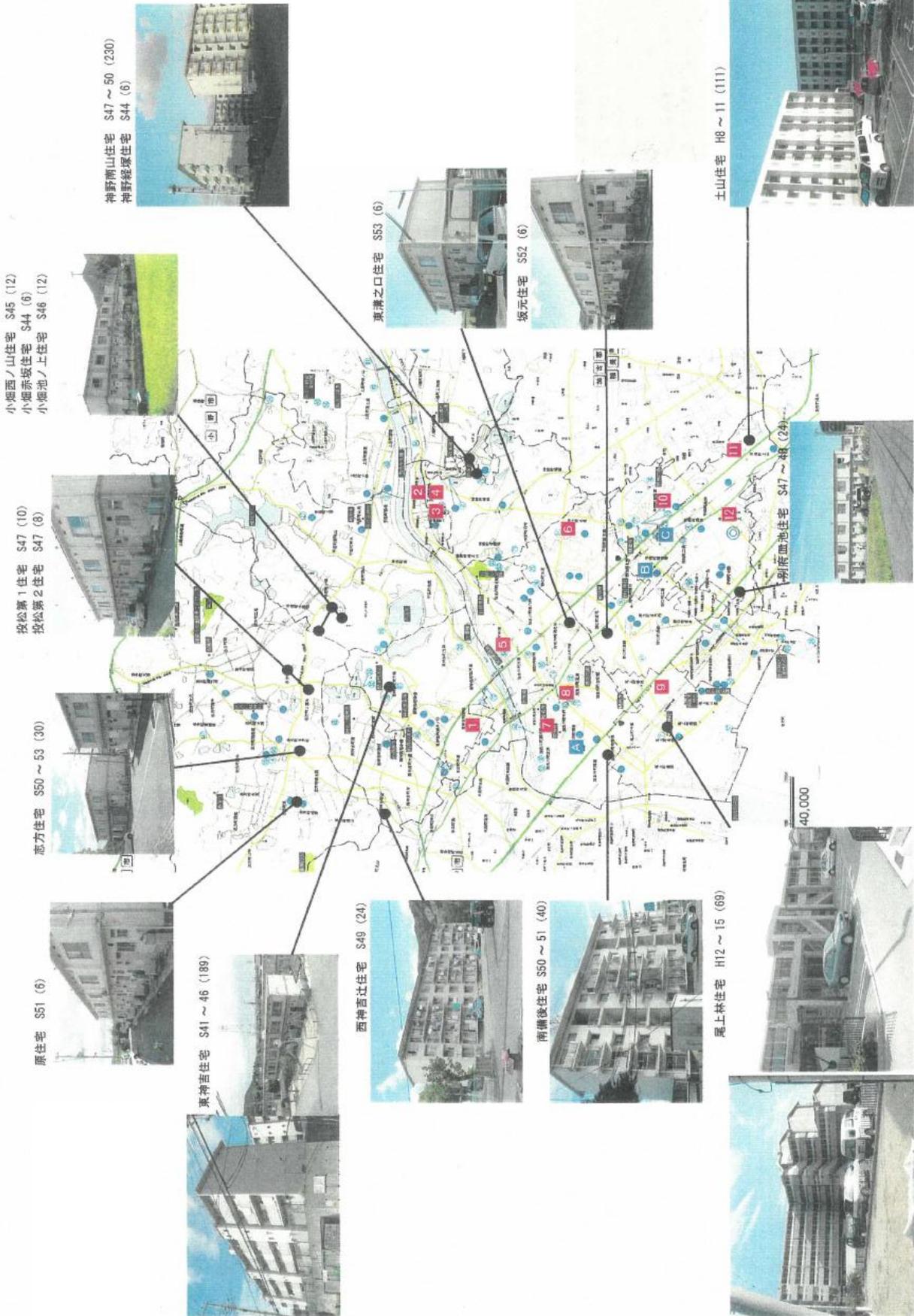


表-1. 市営住宅の基本諸元

令和1(2019)年7月時点

No	団地名	棟番号	棟数	建設年度		構造			階数	耐震性	敷地面積	住戸専用面積	戸数		
				年号	西暦	構造種別	構造形式	住棟形式					面積別	棟	団地
1	南備後	1	2	S50	1975	中層耐火	RC	階段室型	5階	○	1,927.29㎡	52.90㎡	20戸	20戸	40戸
		2		S51	1976	中層耐火	RC	階段室型	5階	○		52.90㎡	20戸	20戸	
2	東溝之口	1	2	S54	1979	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○	763.27㎡	55.46㎡	4戸	4戸	6戸
		2		S54	1979	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		55.46㎡	2戸	2戸	
3	神野南山	1	8	S47	1972	中層耐火	PC	階段室型	5階	○	13,258.98㎡	39.94㎡	30戸	30戸	230戸
		2		S47	1972	中層耐火	PC	階段室型	5階	○		39.94㎡	30戸	30戸	
		3		S48	1973	中層耐火	PC	階段室型	5階	○		43.31㎡	30戸	30戸	
		4		S48	1973	中層耐火	PC	階段室型	5階	○		43.31㎡	30戸	30戸	
		5		S49	1974	中層耐火	PC	階段室型	5階	○		46.29㎡	30戸	30戸	
		6		S49	1974	中層耐火	PC	階段室型	5階	○		46.29㎡	30戸	30戸	
		7		S50	1975	中層耐火	PC	階段室型	5階	○		51.00㎡	30戸	30戸	
		8		S50	1975	中層耐火	PC	階段室型	5階	○		51.00㎡	20戸	20戸	
4	神野経塚	1	1	S44	1969	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○	345.93㎡	39.50㎡	6戸	6戸	6戸
5	坂元	1	1	S52	1977	簡易耐火	RC	長屋型	2階	○	788.91㎡	55.46㎡	6戸	6戸	6戸
6	土山	1	5	H8	1996	中層耐火	RC	片廊下型	4階	○	14,324.77㎡	65.9㎡	8戸	24戸	111戸
		2		H9	1997	中層耐火	RC	片廊下型	4階	○		70.1㎡	16戸	16戸	
		3		H9	1997	中層耐火	RC	片廊下型	4階	○		65.9㎡	8戸	8戸	
		4		H10	1998	中層耐火	RC	片廊下型	3階	○		70.1㎡	8戸	33戸	
		5		H10	1998	低層耐火	RC	片廊下型	2階	○		65.9㎡	8戸	30戸	
7	尾上林	1	5	H13	2001	低層耐火	RC	片廊下型	2階	○	9,234.18㎡	56.40㎡	4戸	8戸	69戸
		2		H13	2001	低層耐火	RC	片廊下型	2階	○		70.50㎡	4戸	8戸	
		3		H13	2001	低層耐火	RC	片廊下型	2階	○		56.40㎡	6戸	12戸	
		4		H15	2003	中層耐火	RC	片廊下型	5階	○		70.50㎡	2戸	21戸	
		5		H15	2003	中層耐火	RC	片廊下型	5階	○		66.40㎡	8戸	20戸	
8	別府皿池	1	4	S47	1972	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○	2,491.81㎡	39.50㎡	6戸	6戸	24戸
		2		S47	1972	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		39.50㎡	6戸	6戸	
		3		S48	1973	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		39.50㎡	6戸	6戸	
		4		S48	1973	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		39.50㎡	6戸	6戸	
9	小畑西ノ山	1	2	S45	1970	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○	1,390.00㎡	39.50㎡	6戸	6戸	12戸
		2		S45	1970	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		39.50㎡	6戸	6戸	
10	小畑池ノ上	1	2	S46	1971	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○	650.00㎡	39.50㎡	6戸	6戸	12戸
		2		S46	1971	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		39.50㎡	6戸	6戸	
11	小畑赤坂	1	1	S44	1969	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○	338.87㎡	39.50㎡	6戸	6戸	6戸
		66-1-1		S41	1966	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		85.48㎡	3戸	3戸	
		66-1-2		S41	1966	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		85.48㎡	3戸	3戸	
		66-2-1		S41	1966	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		39.50㎡	6戸	6戸	
		66-2-2		S41	1966	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		39.50㎡	6戸	6戸	
		67-1-3		S42	1967	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		85.48㎡	3戸	3戸	
		67-1-4		S42	1967	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		85.48㎡	3戸	3戸	
		67-1-5		S42	1967	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		42.74㎡	6戸	6戸	
		67-2-3		S42	1967	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		39.50㎡	6戸	6戸	
		67-2-4		S42	1967	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		39.50㎡	6戸	6戸	
		67-2-5		S42	1967	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		39.50㎡	6戸	6戸	
		68-1-6		S43	1968	簡易耐火	PC	長屋型	1階	○		46.52㎡	5戸	5戸	
		68-1-7		S43	1968	簡易耐火	PC	長屋型	1階	○		46.52㎡	4戸	4戸	
		68-2-6		S43	1968	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		39.50㎡	6戸	6戸	
		68-2-7		S43	1968	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		39.50㎡	6戸	6戸	
		68-2-8		S43	1968	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		39.50㎡	6戸	6戸	
		69-2-9		S44	1969	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		39.50㎡	4戸	4戸	
		69-2-10		S44	1969	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		39.50㎡	4戸	4戸	
		69-2-11		S44	1969	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		39.50㎡	4戸	4戸	
		69-2-12		S44	1969	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		39.50㎡	4戸	4戸	
		69-1-8		S44	1969	中層耐火	RC	階段室型	4階	○		39.99㎡	24戸	24戸	
		70-1-9		S45	1970	中層耐火	RC	階段室型	4階	○		39.99㎡	24戸	24戸	
		71-1-10		S46	1971	中層耐火	RC	階段室型	4階	○		40.55㎡	24戸	24戸	
71-1-11	S46	1971	中層耐火	RC	階段室型	4階	○	40.55㎡	24戸	24戸					
13	西神吉辻	1	1	S50	1975	中層耐火	RC	階段室型	4階	○	2,417.77㎡	45.21㎡	24戸	24戸	24戸
14	志方	1-1	7	S50	1975	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○	3,152.95㎡	49.61㎡	4戸	4戸	15戸
		1-2		S50	1975	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		49.61㎡	3戸	3戸	
		1-3		S50	1975	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		49.61㎡	3戸	3戸	
		1-4		S50	1975	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		49.61㎡	5戸	5戸	
		2-1		S53	1978	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		59.28㎡	5戸	5戸	
		2-2		S53	1978	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		59.28㎡	5戸	5戸	
15	第1投松	1	2	S47	1972	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○	728.22㎡	39.50㎡	5戸	5戸	10戸
		2		S47	1972	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		39.50㎡	5戸	5戸	
16	第2投松	1	2	S52	1977	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○	728.22㎡	55.46㎡	5戸	5戸	8戸
		2		S52	1977	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○		55.46㎡	3戸	3戸	
17	原	1	1	S51	1976	簡易耐火	PC	長屋型	2階	○	970.65㎡	55.28㎡	6戸	6戸	6戸
合計			69棟											789戸	

表-2. 各住宅の耐用年数と構造、経過年数

令和1(2019)年7月時点

No	団地名	棟番号	建設年度		構造種別	階数	戸数			耐用年限時期 (中層耐火：70年、 簡易耐火：45年)	現時点(2019年時点)での 耐用年数経過状況		計画期間内(2029年時点) の耐用年数の経過状況			
			年号	西暦			面積別	棟	団地		経過年数	耐用年数経過	経過年数	耐用年数経過	耐用年数1/2経過	
1	南備後	1	S50	1975	中層耐火	5階	20戸	20戸	40戸		2045年	44年	-	54年	-	●
		2	S51	1976	中層耐火	5階	20戸	20戸			2046年	43年	-	53年	-	●
2	東溝之口	1	S54	1979	簡易耐火	2階	4戸	4戸	6戸		2024年	40年	-	50年	●	●
		2	S54	1979	簡易耐火	2階	2戸	2戸			2024年	40年	-	50年	●	●
3	神野南山	1	S47	1972	中層耐火	5階	30戸	30戸	230戸		2042年	47年	-	57年	-	●
		2	S47	1972	中層耐火	5階	30戸	30戸			2042年	47年	-	57年	-	●
		3	S48	1973	中層耐火	5階	30戸	30戸			2043年	46年	-	56年	-	●
		4	S48	1973	中層耐火	5階	30戸	30戸			2043年	46年	-	56年	-	●
		5	S49	1974	中層耐火	5階	30戸	30戸			2044年	45年	-	55年	-	●
		6	S49	1974	中層耐火	5階	30戸	30戸			2044年	45年	-	55年	-	●
		7	S50	1975	中層耐火	5階	30戸	30戸			2045年	44年	-	54年	-	●
		8	S50	1975	中層耐火	5階	20戸	20戸			2045年	44年	-	54年	-	●
4	神野経塚	1	S44	1969	簡易耐火	2階	6戸	6戸	6戸	2014年	50年	●	60年	●	●	
5	坂元	1	S52	1977	簡易耐火	2階	6戸	6戸	6戸	2022年	42年	-	52年	●	●	
6	土山	1	H8	1996	中層耐火	4階	8戸	24戸	111戸		2066年	23年	-	33年	-	-
							16戸				2066年	23年	-	33年	-	-
		2	H9	1997	中層耐火	4階	8戸	16戸			2067年	22年	-	32年	-	-
							8戸				2067年	22年	-	32年	-	-
		3	H9	1997	中層耐火	4階	8戸	33戸			2067年	22年	-	32年	-	-
16戸	2067年	22年	-	32年	-	-										
4	H10	1998	中層耐火	3階	6戸	30戸	2068年	21年	-	31年	-	-				
24戸	2068年	21年	-	31年	-		-									
5	H10	1998	低層耐火	2階	8戸	8戸	2068年	21年	-	31年	-	-				
7	尾上林	1	H13	2001	低層耐火	2階	4戸	8戸	69戸		2071年	18年	-	28年	-	-
							4戸				2071年	18年	-	28年	-	-
		2	H13	2001	低層耐火	2階	6戸	8戸			2071年	18年	-	28年	-	-
							2戸				2071年	18年	-	28年	-	-
		3	H13	2001	低層耐火	2階	8戸	12戸			2071年	18年	-	28年	-	-
4戸	2071年	18年	-	28年	-	-										
4	H15	2003	中層耐火	5階	2戸	21戸	2073年	16年	-	26年	-	-				
19戸	2073年	16年	-	26年	-		-									
5	H15	2003	中層耐火	5階	6戸	20戸	2073年	16年	-	26年	-	-				
14戸	2073年	16年	-	26年	-		-									
8	別府皿池	1	S47	1972	簡易耐火	2階	6戸	6戸	24戸		2017年	47年	●	57年	●	●
		2	S47	1972	簡易耐火	2階	6戸	6戸			2017年	47年	●	57年	●	●
		3	S48	1973	簡易耐火	2階	6戸	6戸			2018年	46年	●	56年	●	●
		4	S48	1973	簡易耐火	2階	6戸	6戸			2018年	46年	●	56年	●	●
9	小畑西ノ山	1	S45	1970	簡易耐火	2階	6戸	6戸	12戸		2015年	49年	●	59年	●	●
		2	S45	1970	簡易耐火	2階	6戸	6戸			2015年	49年	●	59年	●	●
10	小畑池ノ上	1	S46	1971	簡易耐火	2階	6戸	6戸	12戸		2016年	48年	●	58年	●	●
		2	S46	1971	簡易耐火	2階	6戸	6戸			2016年	48年	●	58年	●	●
11	小畑赤坂	1	S44	1969	簡易耐火	2階	6戸	6戸	6戸	2014年	50年	●	60年	●	●	
12	東神吉	66-1-1	S41	1966	簡易耐火	2階	3戸	3戸	189戸		2011年	53年	●	63年	●	●
		66-1-2	S41	1966	簡易耐火	2階	3戸	3戸			2011年	53年	●	63年	●	●
		66-2-1	S41	1966	簡易耐火	2階	6戸	6戸			2011年	53年	●	63年	●	●
		66-2-2	S41	1966	簡易耐火	2階	6戸	6戸			2011年	53年	●	63年	●	●
		67-1-3	S42	1967	簡易耐火	2階	3戸	3戸			2012年	52年	●	62年	●	●
		67-1-4	S42	1967	簡易耐火	2階	3戸	3戸			2012年	52年	●	62年	●	●
		67-1-5	S42	1967	簡易耐火	2階	6戸	6戸			2012年	52年	●	62年	●	●
		67-2-3	S42	1967	簡易耐火	2階	6戸	6戸			2012年	52年	●	62年	●	●
		67-2-4	S42	1967	簡易耐火	2階	6戸	6戸			2012年	52年	●	62年	●	●
		67-2-5	S42	1967	簡易耐火	2階	6戸	6戸			2012年	52年	●	62年	●	●
		68-1-6	S43	1968	簡易耐火	1階	5戸	5戸			2013年	51年	●	61年	●	●
		68-1-7	S43	1968	簡易耐火	1階	4戸	4戸			2013年	51年	●	61年	●	●
		68-2-6	S43	1968	簡易耐火	2階	6戸	6戸			2013年	51年	●	61年	●	●
		68-2-7	S43	1968	簡易耐火	2階	6戸	6戸			2013年	51年	●	61年	●	●
		68-2-8	S43	1968	簡易耐火	2階	6戸	6戸			2013年	51年	●	61年	●	●
		69-2-9	S44	1969	簡易耐火	2階	4戸	4戸			2014年	50年	●	60年	●	●
		69-2-10	S44	1969	簡易耐火	2階	4戸	4戸			2014年	50年	●	60年	●	●
		69-2-11	S44	1969	簡易耐火	2階	4戸	4戸			2014年	50年	●	60年	●	●
		69-2-12	S44	1969	簡易耐火	2階	6戸	6戸			2014年	50年	●	60年	●	●
		69-1-8	S44	1969	中層耐火	4階	24戸	24戸			2039年	50年	-	60年	-	●
70-1-9	S45	1970	中層耐火	4階	24戸	24戸	2040年	49年	-	59年	-	●				
71-1-10	S46	1971	中層耐火	4階	24戸	24戸	2041年	48年	-	58年	-	●				
71-1-11	S46	1971	中層耐火	4階	24戸	24戸	2041年	48年	-	58年	-	●				
13	西神吉辻	1	S50	1975	中層耐火	4階	24戸	24戸	24戸	2045年	44年	-	54年	-	●	
14	志方	1-1	S50	1975	簡易耐火	2階	4戸	4戸	15戸		2020年	44年	-	54年	●	●
		1-2	S50	1975	簡易耐火	2階	3戸	3戸			2020年	44年	-	54年	●	●
		1-3	S50	1975	簡易耐火	2階	3戸	3戸			2020年	44年	-	54年	●	●
		1-4	S50	1975	簡易耐火	2階	5戸	5戸	2020年		44年	-	54年	●	●	
		2-1	S53	1978	簡易耐火	2階	5戸	5戸	15戸		2023年	41年	-	51年	●	●
		2-2	S53	1978	簡易耐火	2階	5戸	5戸			2023年	41年	-	51年	●	●
2-3	S53	1978	簡易耐火	2階	5戸	5戸	2023年	41年		-	51年	●	●			
15	第1投松	1	S47	1972	簡易耐火	2階	5戸	5戸	10戸		2017年	47年	●	57年	●	●
		2	S47	1972	簡易耐火	2階	5戸	5戸			2017年	47年	●	57年	●	●
16	第2投松	1	S52	1977	簡易耐火	2階	5戸	5戸	8戸		2022年	42年	-	52年	●	●
		2	S52	1977	簡易耐火	2階	3戸	3戸			2022年	42年	-	52年	●	●
17	原	1	S51	1976	簡易耐火	2階	6戸	6戸	6戸	2021年	43年	-	53年	●	●	

表-3. 主な設備

令和1(2019)年7月時点

No	団地名	棟番号	戸数	浴室	浴槽	3点給湯	バリアフリー対応 (共用部)				バリアフリー対応 (住戸内)			エレベーター	駐車場	駐輪場	集会場	児童遊園	住戸外物置	
							住棟入口スロープ	共用廊下手すり	階段手すり	敷地内通路の段差解消	トイレ手すり	浴室手すり	住戸内段差解消							
1	南備後	1	20戸	○	○	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	○	×	○	×	
		2	20戸	○	○	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	○	×	○	×	
2	東清之口	1	4戸	○	○	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	○	×	○	×	
		2	2戸	○	○	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	○	×	○	×	
3	神野南山	1	30戸	○	○	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
		2	30戸	○	○	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
		3	30戸	○	○	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
		4	30戸	○	○	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
		5	30戸	○	○	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
		6	30戸	○	○	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
		7	30戸	○	○	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
		8	20戸	○	○	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
4	神野経塚	1	6戸	○	○	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
5	坂元	1	6戸	○	○	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○	×	×	×		
6	土山	1	24戸	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×	
		2	16戸	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×	
		3	33戸	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×	
		4	30戸	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×	
		5	8戸	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×	
7	尾上林	1	8戸	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	×	
		2	8戸	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	×	
		3	12戸	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	×	
		4	21戸	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
		5	20戸	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
8	別府皿池	1	6戸	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
		2	6戸	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
		3	6戸	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
		4	6戸	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
9	小畑西ノ山	1	6戸	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
		2	6戸	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
10	小畑池ノ上	1	6戸	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
		2	6戸	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
11	小畑赤坂	1	6戸	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×		
12	東神吉	66-1-1	3戸	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	
		66-1-2	3戸	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	
		66-2-1	6戸	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	
		66-2-2	6戸	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	
		67-1-3	3戸	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	
		67-1-4	3戸	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	
		67-1-5	6戸	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	
		67-2-3	6戸	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	
		67-2-4	6戸	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	
		67-2-5	6戸	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	
		68-1-6	5戸	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	
		68-1-7	4戸	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	
		68-2-6	6戸	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	
		68-2-7	6戸	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	
		68-2-8	6戸	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	
		69-2-9	4戸	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	
		69-2-10	4戸	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	
		69-2-11	4戸	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	
		69-2-12	6戸	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	
		69-1-8	24戸	○	○	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	○	○	×	
70-1-9	24戸	○	○	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	○	○	×			
71-1-10	24戸	○	○	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	○	○	×			
71-1-11	24戸	○	○	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	○	○	×			
13	西神吉辻	1	24戸	○	○	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×		
14	志方	1-1	4戸	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
		1-2	3戸	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
		1-3	3戸	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
		1-4	5戸	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
		2-1	5戸	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○	×	×	×	
		2-2	5戸	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○	×	×	×	
		2-3	5戸	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○	×	×	×	
15	第1投松	1	5戸	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×		
		2	5戸	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×		
16	第2投松	1	5戸	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×		
		2	3戸	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×		
17	原	1	6戸	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×		

1-2-2 入居者の状況

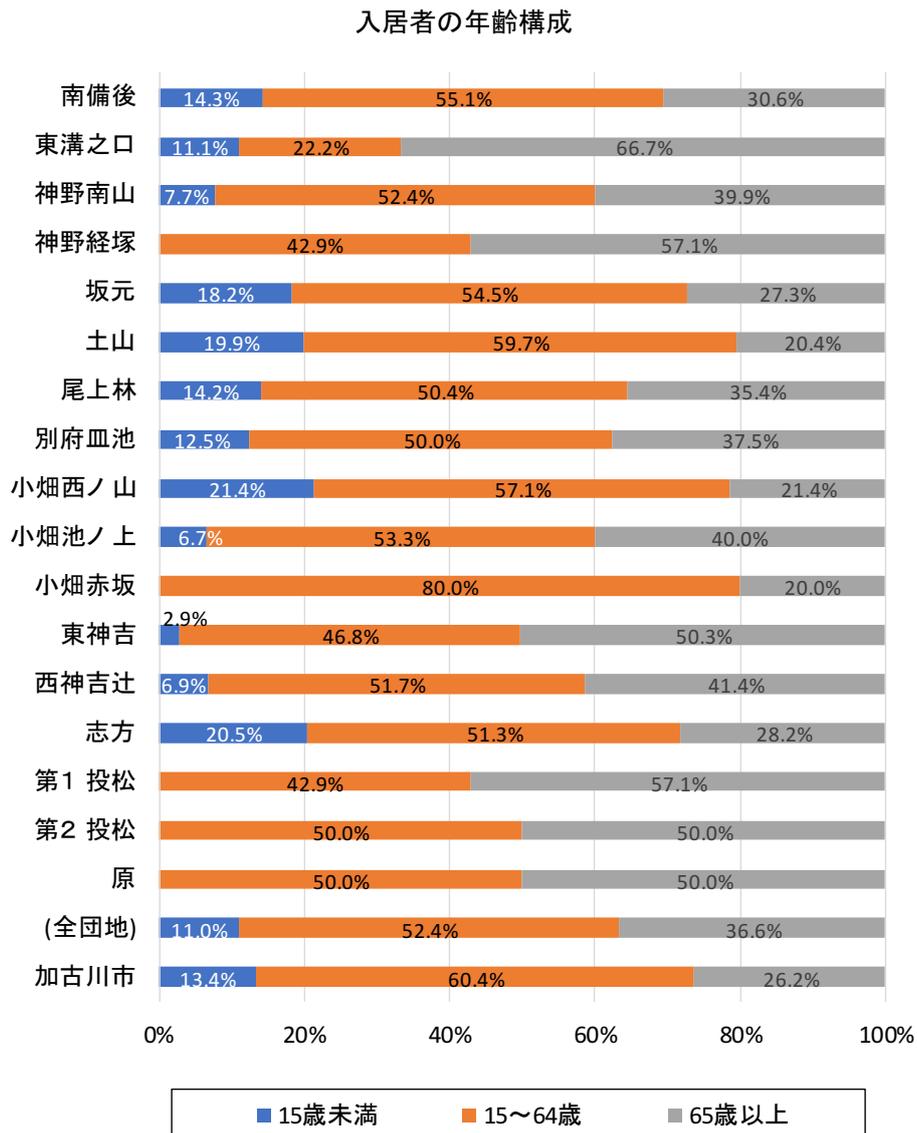
ポイント

- 65歳以上の入居者が4割弱となっています。
- 1～3人の小規模な世帯が全体の約9割を占めています。
- 入居者の高齢者単独世帯の割合は約3割を超えています。
- 収入超過者が市営住宅入居者の約1割弱となっています。

(1) 入居者の年齢構成

- ・ 市全体と比較して、65歳以上の人口（36.6%）が多い傾向がみられます。
- ・ 住宅間で比較すると、65歳以上の人口が最も多い住宅は東溝之口（66.7%）で、次いで神野経塚（57.1%）、第1投松（57.1%）となっています。
- ・ 15歳未満の人口が最も多い住宅は小畑西ノ山（21.4%）、次いで志方（20.5%）、土山（19.9%）となっています。

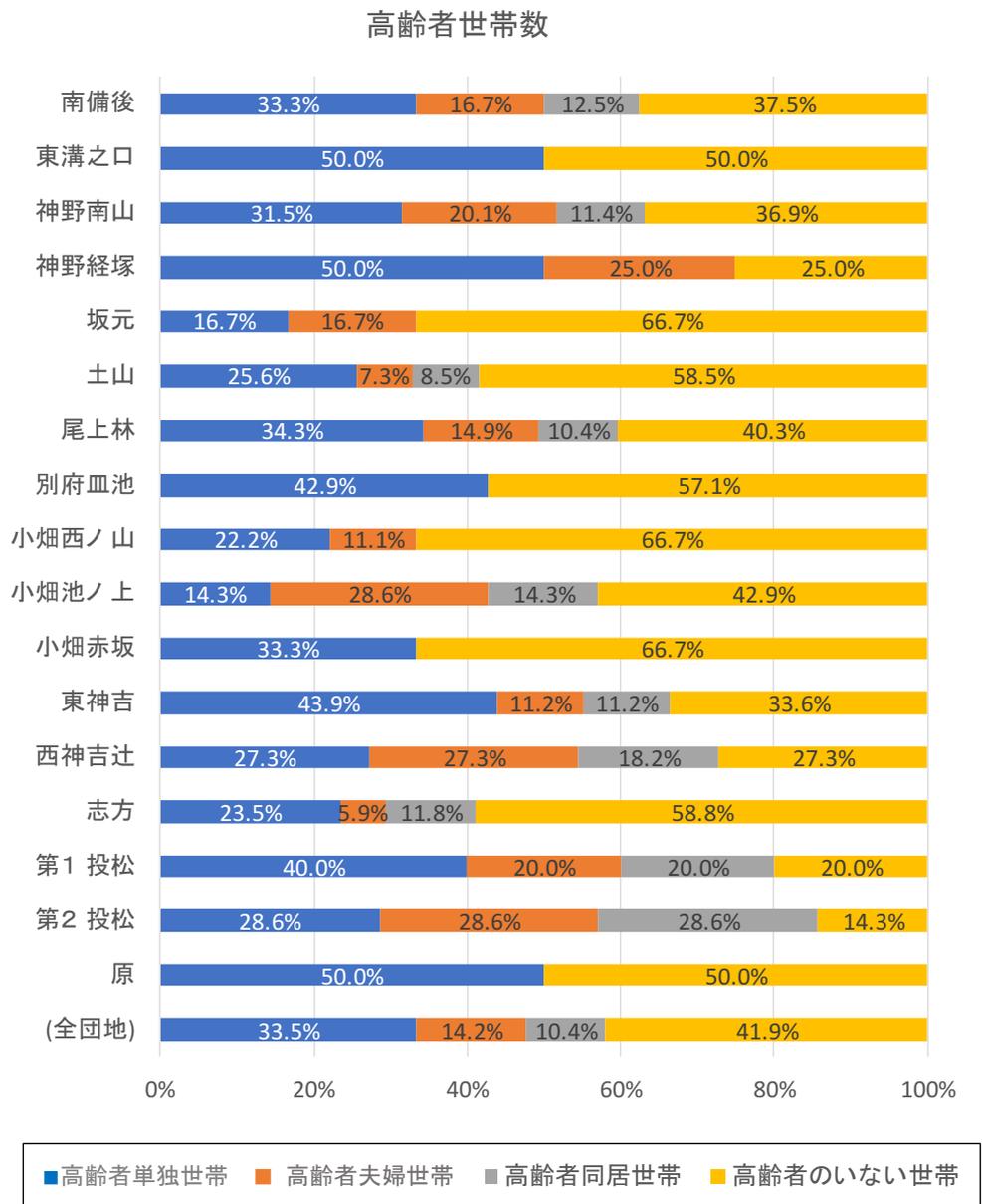
図：入居者の年齢構成（平成31(2019)年3月31日現在）



(2) 高齢者世帯数

- ・全体では、高齢者単独世帯（65歳以上の単独世帯）が33.5%、高齢者夫婦世帯（夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦世帯）が10.9%、高齢者同居世帯（65歳以上の高齢者を含む世帯）が14.2%、高齢者同居世帯（65歳以上の高齢者を含む世帯）が10.4%、高齢者のいない世帯は41.9%となっています。
- ・住宅間で比較すると、高齢者単独世帯が最も多い住宅は東溝之口、神野経塚、原（50.0%）で、高齢者のいない世帯が最も多い住宅は坂元、小畑西ノ山、小畑赤坂（66.7%）となっています。

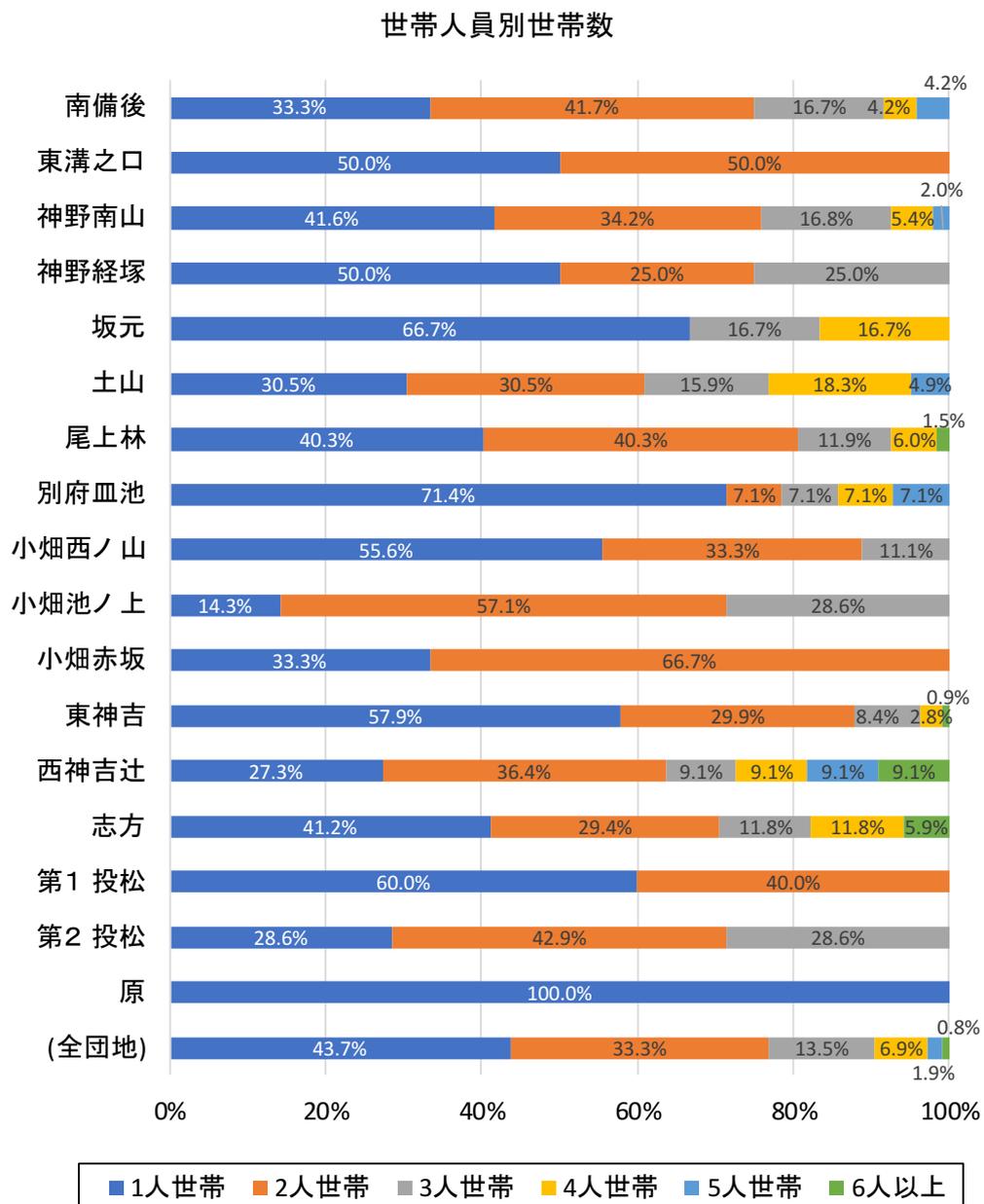
図：高齢者世帯数（平成31(2019)年3月31日現在）



(3) 世帯人員別世帯数

- ・全体では、1人世帯(43.7%)が最も多く、次いで2人世帯(33.3%)、3人世帯(13.5%)となっており、1~3人の小規模な世帯が全体の約9割を占めています。
- ・住宅間で比較すると、1人世帯が最も多い住宅は原(100.0%)、2人世帯が最も多い住宅は小畑赤坂(66.7%)、3人世帯が最も多い住宅は小畑池ノ上、第2投松(28.6%)となっています。

図：世帯人員別世帯割合（平成31(2019)年3月31日現在）



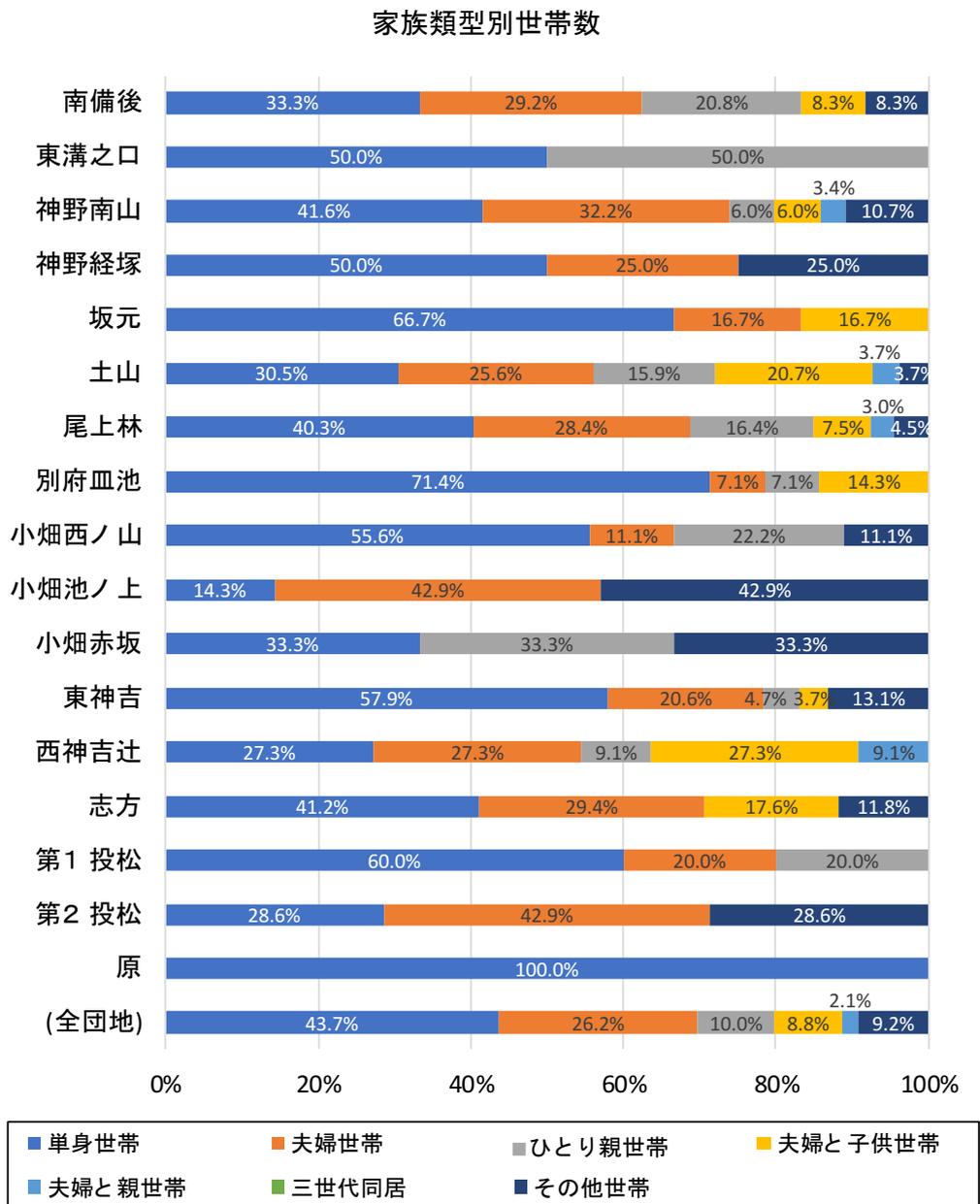
(4) 家族類型別世帯数

- ・全体では、単独世帯(43.7%)が最も多く、次いで夫婦世帯(26.2%)、ひとり親世帯(10.0%)となっています。
- ・住宅間で比較すると、単独世帯が最も多い住宅は原(100.0%)、ひとり親世帯が最も多い住宅は東溝之口(50.0%)となっています。

注1) ひとり親世帯、夫婦と子供世帯における子は18歳未満とする。

注2) 三世代同居は、世帯主が夫婦のどちらかである場合で、夫婦と子ども(18歳未満)と夫婦どちらかの父母以上(65歳以上)の直系世代のうち3つ以上の世代が同居していることとする。

図：家族類型別世帯数(平成31(2019)年3月31日現在)



(5) 入居者の収入状況、収入超過者等の状況

- ・入居者の収入状況の回答が得られた世帯のうち、約3割が収入分位1に該当している一方で、約2割は収入分位7以上に該当しています。
- ・収入超過者：対象者に通知を行い、また翌年度には、対象者の家賃の加算を行っています。
- ・高額所得者：対象者に通知後に聞き取り調査を実施しています。

図：入居者の収入状況(世帯数) ※収入超過者には高額所得者も含まれる

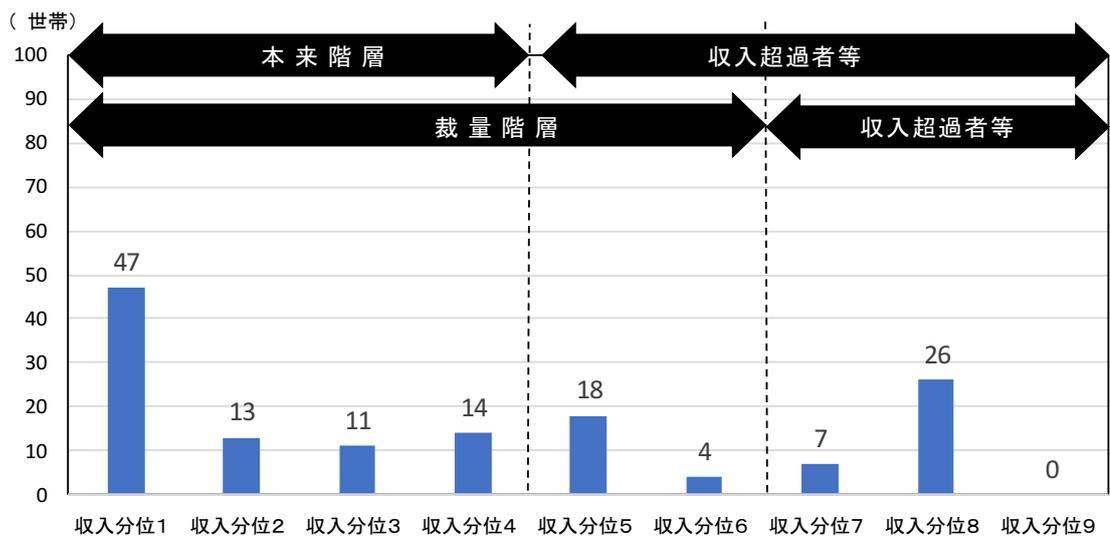


表-4. 収入超過者、高所得者に該当する世帯数 (平成31(2019)年3月31日現在)

分類	概要	世帯数
収入超過者	市営住宅に引き続き3年以上入居していて、かつ、政令で定める基準を超える収入を有する者	56
高額所得者	市営住宅に引き続き5年以上入居している者で、最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入を有する者	2

資料：加古川市資料

1-2-3 空き室と募集・応募の状況

ポイント

- 平成 31(2019)年 3 月末時点で空き室は 269 戸(34.1%)となっています。
- 市域の南部及び中央部において、鉄道沿線に立地する住宅は空き室率が低く、申込倍率も高い状況がみられます。

(1) 空き室の状況

- ・空き室は、平成 31(2019)年 3 月末時点で 269 戸(34.1%)となっています。
- ・空き室率の高い住宅は、原住宅(66.7%)、西神吉辻住宅(54.2%)、小畑赤坂住宅及び第 1 投松住宅(50.0%)となっています。

表-5. 空き室の状況

※入居戸数は、平成 31(2019)年 3 月末現在の状況

No	団地名	経過年数 (2019年時点)	構造種別	階数	戸数	空き室の状況			
						入居戸数	空き室戸数	うち政策 空き家	空き室率
1	南備後	43~44年	中層耐火	5階	40戸	24戸	16戸		40.0%
2	東溝之口	40年	簡易耐火	2階	6戸	6戸	0戸		0.0%
3	神野南山	44~47年	中層耐火	5階	230戸	149戸	81戸	2戸	35.2%
4	神野経塚	50年	簡易耐火	2階	6戸	4戸	2戸		33.3%
5	坂元	42年	簡易耐火	2階	6戸	6戸	0戸		0.0%
6	土山	21~23年	中層耐火	3~4階	103戸	75戸	28戸		27.2%
		21年	低層耐火	2階	8戸	7戸	1戸		12.5%
7	尾上林	18年	低層耐火	2階	28戸	26戸	2戸		7.1%
		16年	中層耐火	5階	41戸	41戸	0戸		0.0%
8	別府皿池	47~48年	簡易耐火	2階	24戸	14戸	10戸		41.7%
9	小畑西ノ山	49年	簡易耐火	2階	12戸	9戸	3戸		25.0%
10	小畑池ノ上	48年	簡易耐火	2階	12戸	7戸	5戸		41.7%
11	小畑赤坂	50年	簡易耐火	2階	6戸	3戸	3戸		50.0%
12	東神吉	50~53年	簡易耐火	1~2階	93戸	53戸	40戸		43.0%
		48~50年	中層耐火	4階	96戸	54戸	42戸		43.8%
13	西神吉辻	44年	中層耐火	4階	24戸	11戸	13戸		54.2%
14	志方	41~44年	簡易耐火	2階	30戸	17戸	13戸		43.3%
15	第 1 投松	47年	簡易耐火	2階	10戸	5戸	5戸		50.0%
16	第 2 投松	42年	簡易耐火	2階	8戸	7戸	1戸		12.5%
17	原	43年	簡易耐火	2階	6戸	2戸	4戸		66.7%
合計					789戸	520戸	269戸	2戸	34.1%

(2) 募集・応募状況

- ・平成 26(2014)～平成 30(2018)年度における申込倍率は、5 年間の全住宅の平均で 2.1 倍となっています。
- ・最も申込倍率が高い住宅は尾上林住宅 (9.3 倍) で、次いで坂元住宅 (3.5 倍)、南備後 (2.7 倍) となっています。

表－6. 募集・応募状況 (平成 26(2014)～平成 30(2018)年度)

No	住宅名	2014年			2015年			2016年			2017年			2018年			2014～2018年平均		
		募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率
1	南備後	2	7	3.5倍				2	2	1.0倍	2	7	3.5倍				6	16	2.7倍
2	東溝之口	2	3	1.5倍							1	1	1.0倍	1	1	1.0倍	4	5	1.3倍
3	神野南山																0	0	
4	神野経塚																0	0	
5	坂元							1	4	4.0倍				1	3	3.0倍	2	7	3.5倍
6	土山	9	9	1.0倍	10	8	0.8倍	13	8	0.6倍	24	11	0.5倍	4	4	1.0倍	60	40	0.7倍
7	尾上林	2	29	14.5倍	5	36	7.2倍	2	23	11.5倍	3	26	8.7倍	2	16	8.0倍	14	130	9.3倍
8	別府皿池																0	0	
9	小畑西ノ山																0	0	
10	小畑池ノ上																0	0	
11	小畑赤坂																0	0	
12	東神吉																0	0	
13	西神吉辻	3	2	0.7倍	2	2	1.0倍	1	0	0.0倍							6	4	0.7倍
14	志方	2	0	0.0倍	1	0	0.0倍	1	1	1.0倍	1	0	0.0倍				5	1	0.2倍
15	第1投松																0	0	
16	第2投松																0	0	
17	原																0	0	
	合計	20	50	2.5倍	18	46	2.6倍	20	38	1.9倍	31	45	1.5倍	8	24	3.0倍	97	203	2.1倍

1-2-5 改善、修繕履歴の状況

(1)改善・修繕履歴

- ・平成 20(2008)年度～令和 1(2019)年度の改善・改修等の取組み状況は、必要性の高いものの、古いものから順次、耐震補強や外壁塗装、屋上防水を行っています。
- ・火災警報器設置及びテレビ地デジアンテナ設置、下水道接続は必要に応じて順次整備しています。

表-7.改善・修繕履歴(平成 20(2008)～令和 1(2019)年度)

No	団地名	棟番号	建設年度		構造		修繕・改修内容														
			年号	西暦	構造種別	棟	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019			
1	南備後	1	S50	1975	中層耐火	20戸															
		2	S51	1976	中層耐火	20戸								給水設備更新							
2	東溝之口	1	S54	1979	簡易耐火	4戸															
		2	S54	1979	簡易耐火	2戸															
3	神野南山	1	S47	1972	中層耐火	30戸															
		2	S47	1972	中層耐火	30戸															
		3	S48	1973	中層耐火	30戸															
		4	S48	1973	中層耐火	30戸															
		5	S49	1974	中層耐火	30戸															
		6	S49	1974	中層耐火	30戸															
		7	S50	1975	中層耐火	30戸															
		8	S50	1975	中層耐火	20戸															
4	神野経塚	1	S44	1969	簡易耐火	6戸															
5	坂元	1	S52	1977	簡易耐火	6戸															
6	土山	1	H8	1996	中層耐火	24戸															
		2	H9	1997	中層耐火	16戸															
		3	H9	1997	中層耐火	33戸															
		4	H10	1998	中層耐火	30戸															
		5	H10	1998	低層耐火	8戸															
7	尾上林	1	H13	2001	低層耐火	8戸															
		2	H13	2001	低層耐火	8戸															
		3	H13	2001	低層耐火	12戸															
		4	H15	2003	中層耐火	21戸															
		5	H15	2003	中層耐火	20戸															
8	別府皿池	1	S47	1972	簡易耐火	6戸															
		2	S47	1972	簡易耐火	6戸															
		3	S48	1973	簡易耐火	6戸															
		4	S48	1973	簡易耐火	6戸															
9	小畑西ノ山	1	S45	1970	簡易耐火	6戸															
		2	S45	1970	簡易耐火	6戸															
10	小畑池ノ上	1	S46	1971	簡易耐火	6戸															
		2	S46	1971	簡易耐火	6戸															
11	小畑赤坂	1	S44	1969	簡易耐火	6戸															
12	東神吉	66-1-1	S41	1966	簡易耐火	3戸															
		66-1-2	S41	1966	簡易耐火	3戸															
		66-2-1	S41	1966	簡易耐火	6戸															
		66-2-2	S41	1966	簡易耐火	6戸															
		67-1-3	S42	1967	簡易耐火	3戸															
		67-1-4	S42	1967	簡易耐火	3戸															
		67-1-5	S42	1967	簡易耐火	6戸															
		67-2-3	S42	1967	簡易耐火	6戸															
		67-2-4	S42	1967	簡易耐火	6戸															
		67-2-5	S42	1967	簡易耐火	6戸															
		68-1-6	S43	1968	簡易耐火	5戸															
		68-1-7	S43	1968	簡易耐火	4戸															
		68-2-6	S43	1968	簡易耐火	6戸															
		68-2-7	S43	1968	簡易耐火	6戸															
		68-2-8	S43	1968	簡易耐火	6戸															
		69-2-9	S44	1969	簡易耐火	4戸															
		69-2-10	S44	1969	簡易耐火	4戸															
		69-2-11	S44	1969	簡易耐火	4戸															
69-2-12	S44	1969	簡易耐火	6戸																	
69-1-8	S44	1969	中層耐火	24戸																	
70-1-9	S45	1970	中層耐火	24戸																	
71-1-10	S46	1971	中層耐火	24戸																	
71-1-11	S46	1971	中層耐火	24戸																	
13	西神吉辻	1	S50	1975	中層耐火	24戸															
14	志方	1-1	S50	1975	簡易耐火	4戸															
		1-2	S50	1975	簡易耐火	3戸															
		1-3	S50	1975	簡易耐火	3戸															
		1-4	S50	1975	簡易耐火	5戸															
		2-1	S53	1978	簡易耐火	5戸															
		2-2	S53	1978	簡易耐火	5戸															
		2-3	S53	1978	簡易耐火	5戸															
15	第1投松	1	S47	1972	簡易耐火	5戸															
		2	S47	1972	簡易耐火	5戸															
16	第2投松	1	S52	1977	簡易耐火	5戸															
		2	S52	1977	簡易耐火	3戸															
17	原	1	S51	1976	簡易耐火	6戸															

第2章 長寿命化に関する基本方針

2-1 ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

(1) 現状把握の方針

法令等に基づき、各種施設・設備の保守点検や劣化調査を行います。

これらの他に日常的に保守点検を実施することが望ましい部位(屋外の工作物や金物類等)に対しては、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年度8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」に則った日常点検を行います。

また、劣化の進行が住宅の大規模な修繕や改善、更新に繋がらない住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空き家発生時の際の点検を行います。

分類	点検箇所	点検方針
保守点検 対象箇所	・エレベーター ・消防設備 等	・法令等に基づき、定期的な保守点検、交換を実施します。
劣化調査 対象箇所	・屋上 ・外壁 ・給排水管 ・共用部分 等	・建築基準法第12条の規定に基づき、定期的な劣化調査を実施します。 ・建築基準法第12条の規定の対象外の住宅においてはこれに準じた劣化調査を実施します。
日常点検 対象箇所	・屋外の工作物 ・金物類 ・住戸内各部 等	・公営住宅等日常点検マニュアルに則った点検を行います。 ・住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空き家発生時の際の点検を行います。

(2) 管理履歴データに関する方針

住宅・住棟を適切に維持管理して長寿命化を図るためには、ストックに関する情報を適切に管理し、長寿命化のための中長期的な修繕計画の基礎にすることが重要となります。

また、市営住宅の管理を円滑に進めていく上でも、建物の現状や修繕・改善履歴データを電子データとして一元的に管理することが望ましいと考えられます。

以上のことを踏まえ、加古川市の市営住宅に関する管理履歴のデータベースの構築に向けて、次のような取組を進めます。

- ・市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理し、管理履歴データを随時確認できる仕組みにします。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、日常点検や定期点検、計画修繕などの実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・経常修繕など、緊急対応的な点検・修繕・改善を実施した場合は、その都度、対応した結果を管理履歴データに反映します。

2-2 長寿命化とライフサイクルコストの縮減に関する方針

長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に向けて、次のような取組を実施します。

- ・住宅の劣化に対して適切な修繕・改善を実施する従来の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上などを図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図る。
- ・計画修繕の対象箇所など、劣化原因が解明されていて、劣化の将来予測が可能な場合は、劣化前に予防的な対策を実施することにより市営住宅の長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・劣化の将来予測が難しい場合は、「2-1(1)現状把握の方針」で述べた日常点検や定期点検を徹底するとともに、異常が発見された場合は、劣化原因に関する調査や健全度診断などを実施した上で、必要に応じて予防保全や長寿命化に向けた対策を実施する。
- ・予防保全型の維持管理や長寿命化型改善の必要性の判定は、劣化の状況、対象住棟の残りの耐用年数、ライフサイクルコストの評価などの観点を踏まえて総合的に判断する。
- ・予防保全型の維持管理や長寿命化に向けた対策を実施する際は、劣化に関する調査・診断などの結果を踏まえた維持管理計画を策定したうえで、計画的かつ効率的に実施する。
- ・市営住宅の長寿命化やライフサイクルコストの縮減に向けて、計画修繕項目の仕様のグレードアップなど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取り組む。

第3章 長寿命化を図るべき公営住宅等の検討

3-1 計画の対象

本計画で対象と位置づける公営住宅等は、市営住宅 789 戸(17 住宅)を対象とします。

3-2 事業手法選定の基本的な考え方

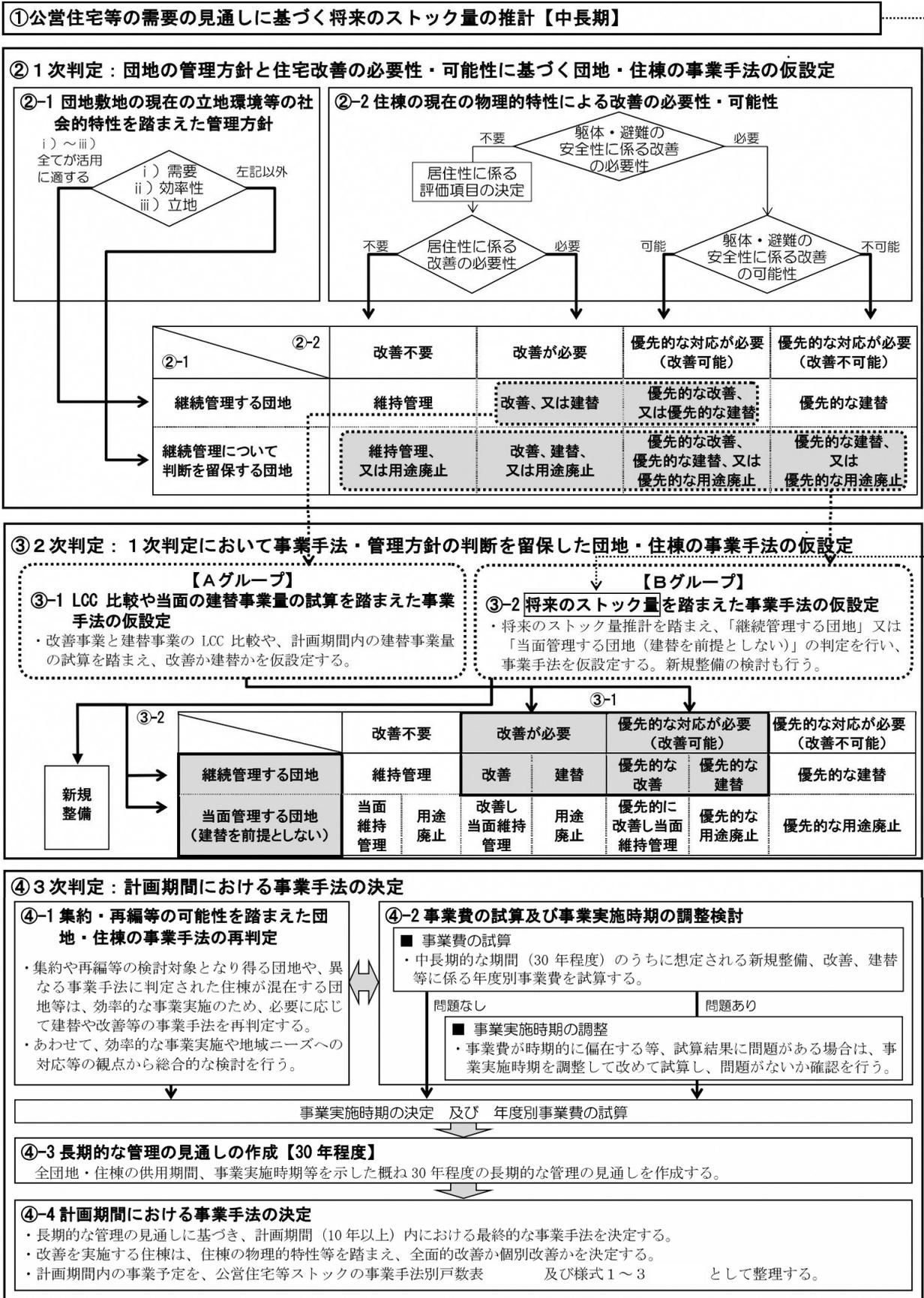
3-2-1 ストックの事業手法

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

		内容		
建替		公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの。(用途廃止を行い、他の住宅への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設するいわゆる非現地建替を含む。)		
用途廃止		公営住宅としての用途を廃止するもの。		
全面的改善		全面的改善事業は、少なくとも次に掲げる改善を行うものとする。(概ね10年以内の期間で、段階的に実施されるものを含む。) 一 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの。 二 共用部分改善で福祉対応型(4階以上の住棟でエレベーターの設置されていないものにあつては、エレベーターの設置を含む。ただし、住宅単位で全面的改善事業を行う場合で、その一部の住棟について敷地条件、建築規制その他のやむを得ない理由により設置が困難であると認められる場合はこの限りではない。)及び安全性確保型(最適改善手法評価により安全性が確保されていると認められている場合を除く。)を行うもの。 三 屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの。		
個別改善		公営住宅の質を向上させるために行う次の改善		
		住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
	居住性確保	<ul style="list-style-type: none"> 間取りの改修 給湯設備の設置 電気容量のアップ 外壁等の断熱 等 	<ul style="list-style-type: none"> 給水方式の変更 断熱化対応 共視聴アンテナ設備設置 地上デジタル放送対応 等 	<ul style="list-style-type: none"> 雨水貯留施設の設置 地上デジタル放送対応 集会所の整備・増改築 児童遊園の整備 等
	福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> 住戸内部の段差解消 浴室、便所等への手摺設置 浴槽、便器の高齢者対応 高齢者対応建具の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> 廊下、階段の手摺設置 中層EVの設置・機能向上 段差の解消 視聴覚障がい者対策 等 	<ul style="list-style-type: none"> 屋外階段の手摺設置 屋外通路等の幅員確保 スロープの設置 電線の地中化 等
	安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> 台所壁の不燃化 避難経路の確保 住宅用防災警報器の設置 アスベストの除去 等 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修 外壁落下防止改修 防火区画 避難設備の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> 屋外消火栓設置 避難経路となる屋外通路、照明設備等の整備 屋外設備の耐震性向上 等
長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> 浴室の防水性向上 内壁の断熱性、耐久性向上 配管の耐久性向上 等 	<ul style="list-style-type: none"> 躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 避難施設の耐久性向上 等 	<ul style="list-style-type: none"> 配管の耐久性・耐食性向上 等 	
維持管理		公営住宅の性能を維持するための維持保守点検、経常修繕、計画修繕等。		

3-2-2 事業手法の選定フロー

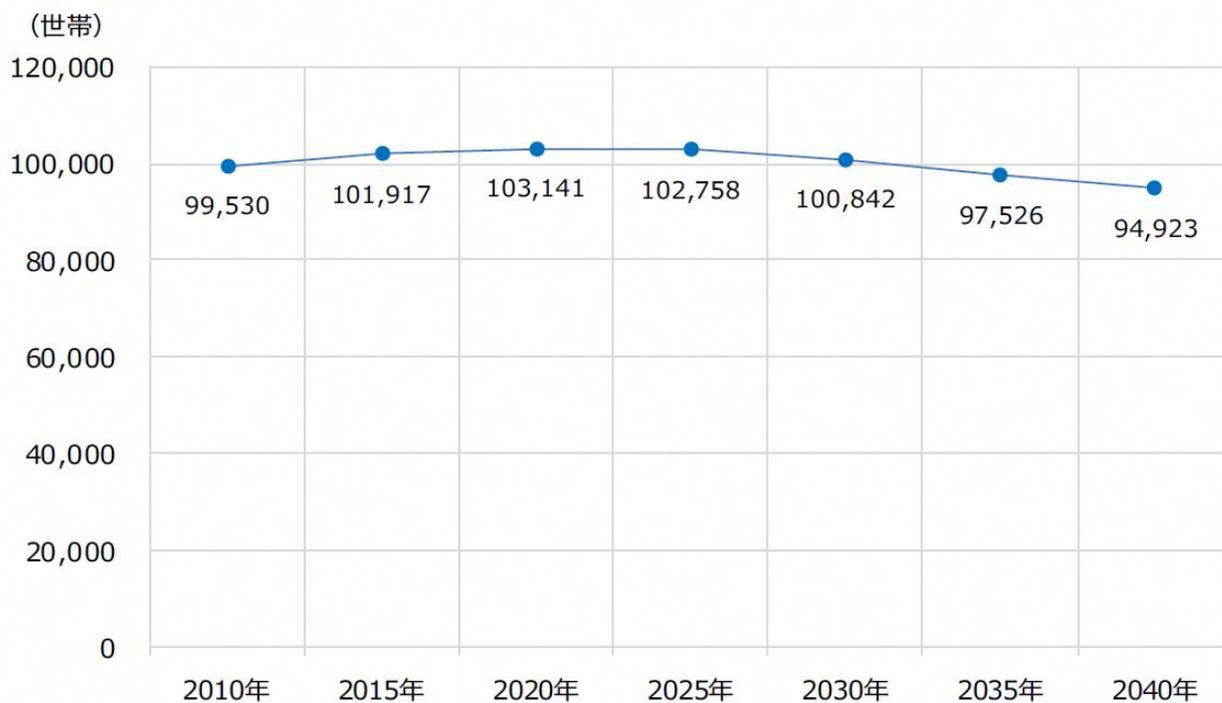
事業手法の選定は、以下に示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月、国土交通省住宅局）」の選定フローを参考にします。



3-3 公営住宅等の需要の見通し

3-3-1 世帯数の推計

- ・加古川市の世帯数は、世帯分離などに伴う小規模世帯化を背景に令和2(2020)年をピークに減少に転じ、その後は減少傾向が続くと予想されます。



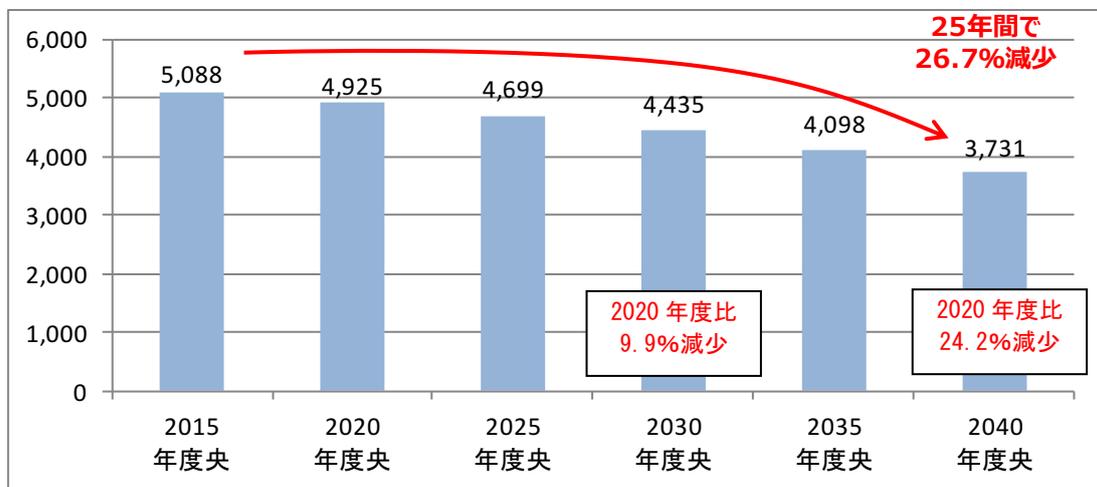
※出典：加古川市住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画策定に係る基礎調査業務

3-3-2 公営住宅等の需要の見通し

(1) 著しい困窮年収未満の世帯の総数

- ・著しい困窮年収未満の世帯数は、計画開始年次にあたる令和2(2020)年においては4,925帯の見込みであるのに対し、計画最終年次の翌年にあたる令和12(2030)年においては4,435世帯と見込んでおり、490世帯(約9.9%)減少すると見込まれます。
- ・また、平成27(2015)年から比較すると、令和22(2040)年は3,731世帯の見込みとなり、25年間で1,357世帯(約26.7%)減少すると見込まれます。

	2015 年度央※	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	5,088	4,925	4,699	4,435	4,098	3,731



【推計条件】

- 1-①. 世帯人員・収入・住宅所有関係別世帯数の推計
 - ・「世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別主世帯数の構成比」の推計方法
 - ⇒ D. 直近実績値の固定適用による推計 を適用
- 1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入階級別の世帯の構成割合の推計
 - ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法
 - ⇒ D. 直近実績値の固定適用による推計 を適用
- 2-①a. 公営住宅収入基準

本来階層	25%以下	
⇒ 裁量階層	25%以上	40% 以下
- 2-①. 世帯人員・収入階級別の公営住宅収入基準該当世帯の割合の推計
 - ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法
 - ⇒ D. 直近実績値の固定適用による推計 を適用
- 2-④. 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢)
 - ⇒ 60歳以上 を対象
- 3-①. 著しい困窮年収未満の世帯(必要年収未満世帯)の割合の推計
 - ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法
 - ⇒ D. 直近実績値の固定適用による推計 を適用
 - ・「民間借家の1㎡当たり家賃」の推計方法
 - ⇒ a. 「線形近似」による推計値 を適用

※出典：加古川市住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画策定に係る基礎調査業務

※) 年度の半ば

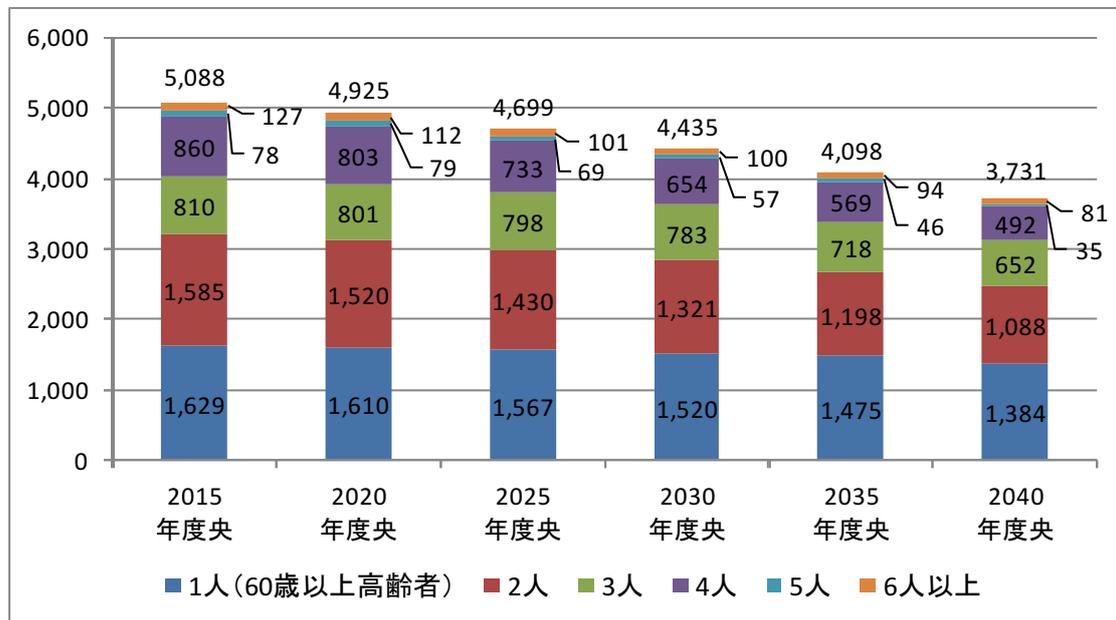
(2) 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

■世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	1,629	1,610	1,567	1,520	1,475	1,384
2人	1,585	1,520	1,430	1,321	1,198	1,088
3人	810	801	798	783	718	652
4人	860	803	733	654	569	492
5人	78	79	69	57	46	35
6人以上	127	112	101	100	94	81
合計	5,088	4,925	4,699	4,435	4,098	3,731

■構成割合

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	32.0%	32.7%	33.3%	34.3%	36.0%	37.1%
2人	31.2%	30.9%	30.4%	29.8%	29.2%	29.2%
3人	15.9%	16.3%	17.0%	17.7%	17.5%	17.5%
4人	16.9%	16.3%	15.6%	14.7%	13.9%	13.2%
5人	1.5%	1.6%	1.5%	1.3%	1.1%	0.9%
6人以上	2.5%	2.3%	2.2%	2.2%	2.3%	2.2%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

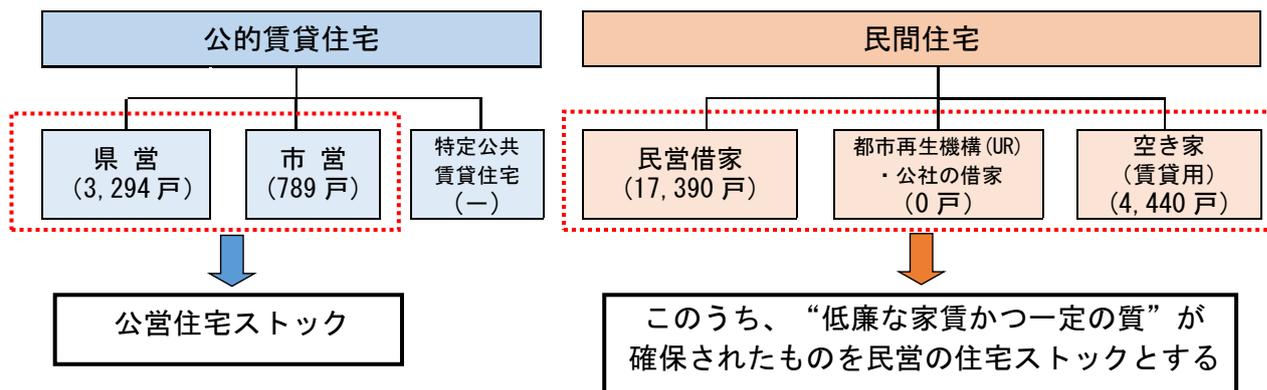


※出典：加古川市住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画策定に係る基礎調査業務

3-4 公営住宅等の将来のストック量の推計

3-4-1 住宅ストックの把握

- ・前ページで予測した公営住宅等の需要の見通しに対し、受け皿となる住宅ストックが将来的にどのくらいあるかを推計します。
- ・考えられる住宅ストックは、公営住宅（県営・市営）のほかに、民間の賃貸住宅、都市再生機構（UR）・公社の借家、空き家のうち賃貸用の空き家があり、それらについて推計を行います。



※データ：公的賃貸住宅…平成 29(2017)年度末（加古川市資料）
民間住宅…平成 30(2018)年 住宅土地統計調査

3-4-2 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数の算定

(1) 加古川市の民間賃貸住宅の市場家賃等の把握

- ・平成 30(2018)年住宅土地統計調査より、延べ面積区分・家賃帯別 民間借家(専用住宅)数を把握します。(次ページに記載)

(2) 加古川市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

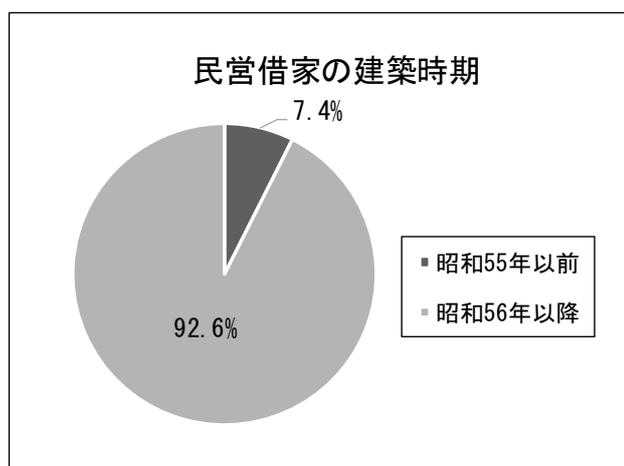
- ・「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、以下に示す条件を満たすものとします。

- ・加古川市の世帯人員別の住宅扶助費^{※1}基準上限額を下回る家賃を「低廉な家賃」とすること。
- ・住宅面積が世帯人員別の最低居住面積水準^{※2}を上回るストックであること。
- ・耐震性が確保されている昭和 56(1981)年以降に建設されたストックであること。

【参考：加古川市の住宅扶助費一般基準上限額(世帯人員別)】

世帯人員	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
住宅扶助費基準 上限額	39,000円	47,000円	51,000円	55,000円	61,000円

【参考：加古川市の民間借家の建築時期】



資料：平成 30(2018)年住宅・土地統計調査

- ・加古川市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1～2世帯は40,000円未満、3人以上の世帯については、50,000円未満を「低廉な家賃」と考えます。
- ・1人世帯の最低居住面積水準(25㎡)は上回るストックを対象とすることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和 56(2018)年以降に建設されたストックを「一定の質」と考えます。

※1) 生活保護制度で定められる生活保護のうち住宅費に対する扶助。地域別・世帯人員別に定められた上限額以内で実費が支給される。

※2) 世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準。

(3) 加古川市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

- ・ (1) の延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数を勘案し、(2) で示す条件を満たす加古川市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数」は 2,815 戸となります。

【延べ面積区分・家賃帯別 民間借家（専用住宅）数】

延べ面積	住宅数	1 か月当たり家賃							
		1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～5万円未満	5～6万円未満	6～8万円未満	8万円以上	不明
29㎡以下	3,580 (20.6%)	0 (0.0%)	10 (0.3%)	770 (21.5%)	965 (27.0%)	965 (27.0%)	420 (11.7%)	0 (0.0%)	450 (12.6%)
30～49㎡	5,250 (30.2%)	60 (1.1%)	40 (0.8%)	380 (7.2%)	1,355 (25.8%)	1,355 (25.8%)	1,540 (29.3%)	100 (1.9%)	420 (8.0%)
50～69㎡	4,720 (27.2%)	80 (1.7%)	20 (0.4%)	300 (6.4%)	815 (17.3%)	815 (17.3%)	1,940 (41.1%)	570 (12.1%)	180 (3.8%)
70～99㎡	2,890 (16.6%)	130 (4.5%)	10 (0.3%)	540 (18.7%)	335 (11.6%)	335 (11.6%)	830 (28.7%)	690 (23.9%)	20 (0.7%)
100㎡以上	920 (5.3%)	90 (9.8%)	0 (0.0%)	70 (7.6%)	170 (18.5%)	170 (18.5%)	210 (22.8%)	90 (9.8%)	120 (13.0%)
民間借家 (専用住宅) 総数	17,360 (100.0%)	360 (2.1%)	80 (0.5%)	2,060 (11.9%)	3,640 (21.0%)	3,640 (21.0%)	4,940 (28.5%)	1,450 (8.4%)	1,190 (6.9%)

資料：平成 30(2018)年住宅・土地統計調査

加古川市における「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅

赤枠内部のストック：3,040 戸 × 「昭和 56(1981)年以降に建設された民間借家 92.6%」

≒ 2,815 戸

(4) 加古川市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された空き家（賃貸用の住宅）」数の算定

- ・ 空き家の「賃貸用の住宅」4,440 戸についても同様に考え、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された空き家(賃貸用の住宅)」は **719 戸** (空き家の「賃貸用の住宅」4,440 戸の 16.2%《民間賃貸住宅全体に対し、“低廉な家賃かつ一定の質を確保し、昭和 56(1981)年以降に建設された民間賃貸住宅” が占める割合》と同程度と設定) となります。

(5) 公営住宅等の需要と将来ストック量の見通し（まとめ）

	現状値	推計値						備考	
		2020	2025	2029	2030	2035	2040		
[参考] 加古川市 総世帯数(世帯)	101,917	103,141	102,758	101,225	100,842	97,526	94,923		
①公営住宅の需要/世帯 (著しい困窮年取未満の世帯数)	5,088	4,925	4,699	4,488	4,435	4,098	3,731	現状値は2015年の推計値	
②将来ストック量/戸 (公営+民営の住宅ストック数)	7,617	7,617	7,589	7,271	7,192	6,888	6,615		
公営住宅	市営住宅/戸	789	789	786	774	771	746	726	現状値は2017年の値。 ストック量は総世帯数の減少 (2020年比)と連動して減少する と想定。 県営住宅の2030年度のストック量 の目安は、2,965戸(現状の約1割 減)※1割減/10年のペースで 減っていくものと想定する。
	県営住宅/戸	3,294	3,294	3,282	3,028	2,965	2,800	2,636	
	小計	4,083	4,083	4,068	3,803	3,736	3,546	3,362	
低廉な家賃 かつ一定の 質が確保さ れた民営住 宅	民間賃貸住宅/戸	2,815	2,815	2,805	2,763	2,752	2,662	2,591	現状値は2013年の値。 ストック量は総世帯数の減少 (2020年比)と連動して減少 すると想定。
	UR・公社住宅	0	0	0	0	0	0	0	
	賃貸用の空き家/戸	719	719	716	706	703	680	662	
小計	3,534	3,534	3,521	3,468	3,455	3,342	3,252		
①需要と②ストック量の差	2,529	2,692	2,890	2,783	2,757	2,790	2,884		

※令和 11(2029)年推計値は、令和 7(2025)年と令和 12(2030)年値から按分により算出

3-5 事業手法の選定

3-5-1 1次判定（住宅及び住棟単位の事業手法の仮判定）

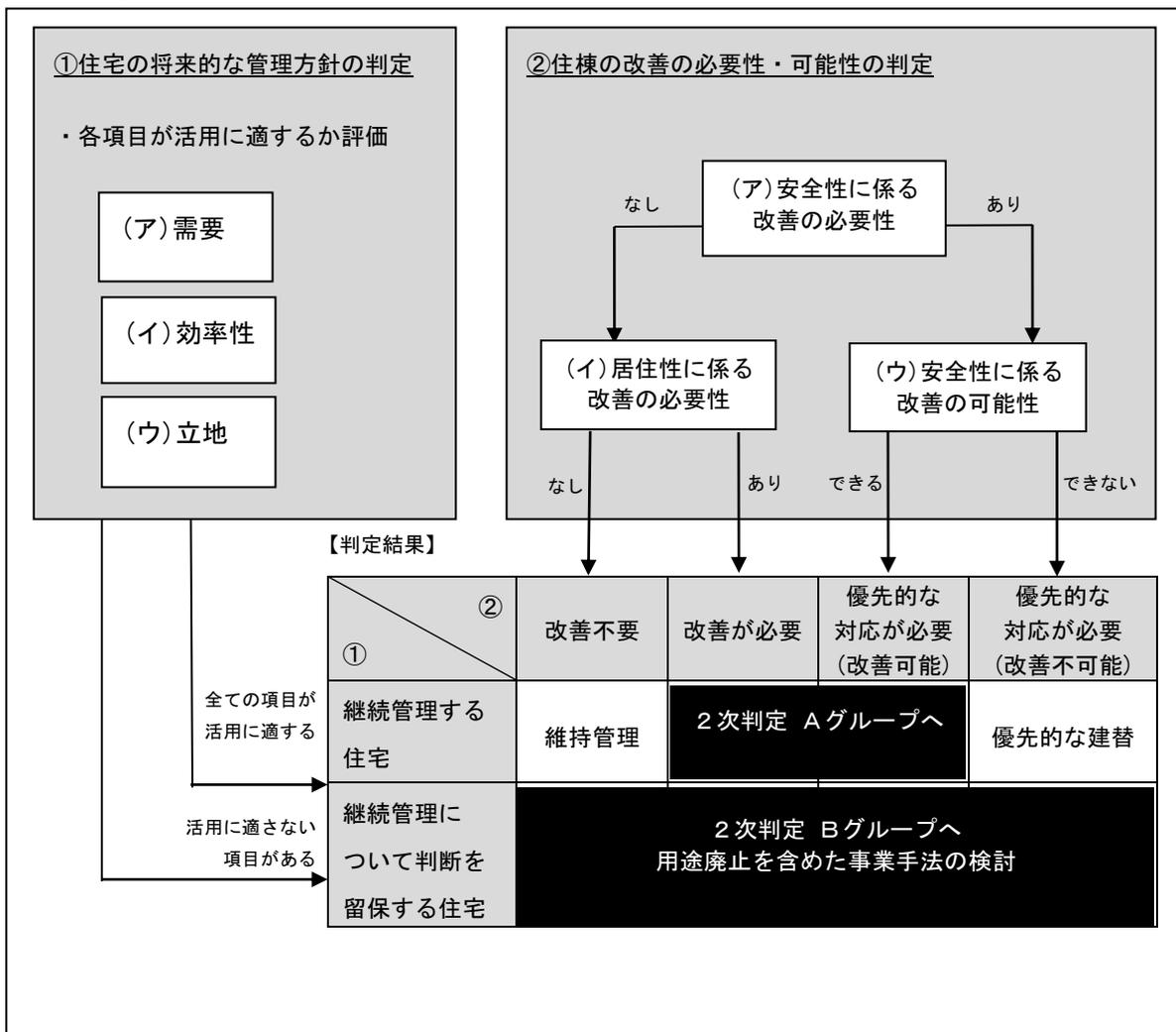
(1) 事業手法の選定基準

- ・住宅及び住棟単位の「需要」「効率性（高度利用の必要性及び可能性）」「立地」等の社会的特性を踏まえた管理方針の仮設定と物理的特性による改善の必要性・可能性を判定します。
- ・事業手法の判定ができなかった住棟は、引き続き、2次判定を行います。

■評価の考え方

活用手法	評価の考え方
建替	・計画期間内に耐用年数を経過するストックのうち、需要が見込め、かつ、高度利用の必要性、可能性が高い住棟（ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該期間中は維持管理の対象とする。）
用途廃止	・計画期間内に耐用年数を経過するストックのうち、需要が見込めず、かつ、高度利用の必要性、可能性が低い住棟
維持管理	・計画期間内に最初の計画修繕を実施しない住棟 ・改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない住棟
改善	・改善事業の実施を必要とする住棟

■1次判定の概念図



■標準管理期間

・それぞれの標準管理期間は、下表に示す通りとします。

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

①住宅の将来的な管理方針の判定

(2) 事業手法の選定

(ア) 需要の評価

計画期間内に耐用年数を超えないもの、応募倍率の高い住宅や空家率の低い住宅は、継続管理に適すると評価します。

評価項目	南備後	東溝之口	神野南山	神野経塚	坂元	土山	尾上林
計画期間内に耐用年数を超過	—	超過する	—	超過する	超過する	—	—
応募倍率*	2.7倍	1.3倍	0.0倍	0.0倍	3.5倍	0.7倍	9.3倍
空家率	40.0%	0.0%	35.2%	33.3%	0.0%	26.1%	2.9%
需要の評価	◎	△	○	△	△	○	◎

団地名	別府皿池	小畑西ノ山	小畑池ノ上	小畑赤坂	東神吉	西神吉辻	志方
計画期間内に耐用年数を超過	超過する	超過する	超過する	超過する	超過する※	—	超過する
応募倍率*	0.0倍	0.0倍	0.0倍	0.0倍	0.0倍	0.7倍	0.2倍
空家率	41.7%	25.0%	41.7%	50.0%	43.4%	54.2%	43.3%
需要の評価	△	△	△	△	△	○	△

団地名	第1投松	第2投松	原
計画期間内に耐用年数を超過	超過する	超過する	超過する
応募倍率*	0.0倍	0.0倍	0.0倍
空家率	50.0%	12.5%	66.7%
需要の評価	△	△	×

※東神吉の耐用年数を超過する住棟は、簡易耐火の住棟(66-1-1、66-1-2、66-2-1、66-2-2、67-1-3、67-1-4、67-1-5、67-2-3、67-2-4、67-2-5、68-1-6、68-1-7、68-2-6、68-2-7、68-2-8、69-2-9、69-2-10、69-2-11、69-2-12)

評価の考え方	
◎	計画期間内に耐用年数を超えない、且つ応募倍率が高いまたは空家率50%以下
○	計画期間内に耐用年数を超えない、且つ募集倍率が低い(1.0未満)または空家率50%より多い
△	計画期間内に耐用年数を超える、且つ募集倍率が高いまたは空家率50%以下
×	計画期間内に耐用年数を超える、且つ募集倍率が低く空家率50%より多い

(イ) 効率性(高度利用)の評価

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

評価項目		南備後	東溝之口	神野南山	神野経塚	坂元	土山	尾上林
敷地	規模	2,984.94㎡	763.27㎡	13,258.98㎡	345.93㎡	788.91㎡	14,324.77㎡	9,234.18㎡
	形状	不整形 平坦	整形 平坦	整形 平坦	整形 平坦	整形 平坦	整形 平坦	敷地分散 平坦
法規制	用途地域	第1種中高層	未指定区域	第1種中高層	未指定区域	第1種中高層	第1種中高層	第1種中高層
	容積率	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%
高度利用 可能性評価		◎	×	◎	×	×	◎	◎

評価項目		別府皿池	小畑西ノ山	小畑池ノ上	小畑赤坂	東神吉	西神吉辻	志方
敷地	規模	2,491.81㎡	1,390.00㎡	650.00㎡	338.87㎡	14,682.11㎡	2,417.77㎡	3,152.95㎡
	形状	整形 平坦	整形 平坦	整形 平坦	整形 平坦	整形 高低差あり	整形 平坦	敷地分散 平坦
法規制	用途地域	未指定区域	未指定区域	未指定区域	未指定区域	未指定区域	未指定区域	第1種住居
	容積率	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%
高度利用 可能性評価		○	×	×	×	○	○	○

評価項目		第1投松	第2投松	原
敷地	規模	728.22㎡	728.22㎡	970.65㎡
	形状	整形 平坦	整形 平坦	整形 平坦
法規制	用途地域	未指定区域	未指定区域	未指定区域
	容積率	200%	200%	200%
高度利用 可能性評価		×	×	×

評価の考え方	
◎	敷地面積が1,500㎡以上、且つ市街化区域内
○	敷地面積が1,500㎡以上、且つ市街化調整区域内
×	敷地面積が1,500㎡未満

(ウ)立地の評価

住宅の立地条件を、災害危険区域の指定の有無、最寄りの公共交通機関（鉄道駅）までの距離、の2点で評価します。

評価項目	南備後	東溝之口	神野南山	神野経塚	坂元	土山	尾上林
災害危険区域の指定	—	—	—	—	—	—	—
最寄りの鉄道駅からの距離	1,000m	1,400m	1,500m	1,800m	1,900m	1300m	800m
	尾上の松駅 (山陽電鉄)	加古川駅 (JR山陽本線)	神野駅 (JR加古川線)	神野駅 (JR加古川線)	加古川駅 (JR山陽本線)	土山駅 (JR山陽本線)	浜の宮駅 (山陽電鉄)
立地の評価	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎

評価項目	別府皿池	小畑西ノ山	小畑池ノ上	小畑赤坂	東神吉	西神吉辻	志方
災害危険区域の指定	—	—	—	—	一部※が、土砂災害警戒区域(急傾斜)	土砂災害警戒区域(土石流)	—
最寄りの鉄道駅からの距離	850m	5,200m	4,700m	4,600m	3,000m	2,400m	3,600m
	別府駅 (山陽電鉄)	神野駅 (JR加古川線)	神野駅 (JR加古川線)	神野駅 (JR加古川線)	宝殿駅 (JR山陽本線)	宝殿駅 (JR山陽本線)	宝殿駅 (JR山陽本線)
立地の評価	◎	○	○	○	×	×	○

評価項目	第1投松	第2投松	原
災害危険区域の指定	—	—	—
最寄りの鉄道駅からの距離	4,500m	4,400m	4,400m
	宝殿駅 (JR山陽本線)	宝殿駅 (JR山陽本線)	宝殿駅 (JR山陽本線)
立地の評価	○	○	○

※東神吉住宅のうち、土砂災害警戒区域内にある住棟は、8棟(69-1-8、70-1-9、69-2-9、69-2-10、69-2-11、69-2-12、68-1-6、68-1-7)。それ以外の住棟の立地の評価は「○」

評価の考え方	
◎	公共交通機関駅から近く、災害想定区域外である
○	公共交通機関駅から遠く、災害想定区域外である
×	公共交通機関駅から遠く、災害想定区域内である

“公共交通機関駅から近い” …駅から2km以内と設定

■ 1次判定 ①住宅の将来的な管理方針 の評価のまとめ

評価項目	南備後	東溝之口	神野南山	神野経塚	坂元	土山	尾上林	別府皿池	小畑西ノ山
需要の評価	◎	△	○	△	△	○	◎	△	△
効率性の評価	◎	×	◎	×	×	◎	◎	○	×
立地の評価	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	○

評価項目	小畑池ノ上	小畑赤坂	東神吉	西神吉辻	志方	第1投松	第2投松	原
需要の評価	△	△	△※	○	△	△	△	×
効率性の評価	×	×	○	○	○	×	×	×
立地の評価	○	○	×※	×	○	○	○	○

※東神吉住宅の需要の評価：中層耐火の住棟は◎

東神吉住宅の立地の評価：土砂災害警戒区域外の住棟は○

■ 1次判定 ①住宅の将来的な管理方針 の判定結果

判定結果	対象	評価方法
継続管理する団地	南備後、神野南山、 土山、尾上林、 東神吉(71-1-10、71-1-11※)	評価がすべて◎又は○
継続管理について 判断を留保する団地	東溝之口、神野経塚、坂元、 別府皿池、小畑西ノ山、 小畑池ノ上、小畑赤坂、東神吉(上 記以外)、西神吉辻、志方、 第1投松、第2投松、原	評価に△又は×あり

※東神吉住宅のうち、計画期間内に耐用年数を超過しない（中層耐火）、且つ土砂災害警戒区域外である住棟

②住棟の安全性に係る改善の必要性・可能性の判定

(ア)住棟の安全性に係る改善の必要性の判定

(a) 躯体の安全性の評価

躯体の耐震性の有無を判断します。

【評価結果】

住棟の耐震性に係る状況	「耐震性に問題なし」と判断された住棟	耐震診断が未実施の住棟	「耐震性に問題あり」と判断された住棟
対象	南備後、東溝之口、神野南山、神野経塚、坂元、土山、尾上林、別府皿池、小畑西ノ山、小畑池ノ上、小畑赤坂、東神吉、西神吉辻、志方、第1投松、第2投松、原	—	—
躯体の安全性の評価	○ 安全である	△ 評価不可	× 安全でない

(b) 避難の安全性の評価

二方向避難、防火区画の確保の状況を評価します。

【評価の考え方】

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

【評価結果】

評価項目	南備後	東溝之口	神野南山	神野経塚	坂元	土山	尾上林	別府皿池	小畑西ノ山	小畑池ノ上	小畑赤坂	東神吉	西神吉辻	志方	第1投松	第2投松	原
二次方向避難	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
防火区画	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
避難の安全性の評価	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

■ 1次判定 ②(ア)住棟の安全性に係る改善の必要性 の評価のまとめ

評価項目	南備後	東溝之口	神野南山	神野経塚	坂元	土山	尾上林	別府皿池	小畑西ノ山	小畑池ノ上	小畑赤坂	東神吉	西神吉辻	志方	第1投松	第2投松	原
躯体の安全性の評価	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
避難の安全性の評価	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

■ 1次判定 ②(ア)住棟の安全性に係る改善の必要性 の判定結果

判定結果	対象	評価方法
改善不要	南備後、東溝之口、神野南山、神野経塚、坂元、土山、尾上林、別府皿池、小畑西ノ山、小畑池ノ上、小畑赤坂、東神吉、西神吉辻、志方、第1投松、第2投松、原	評価がすべて○
耐震診断が未実施のため判定不可	—	躯体の安全性の評価に△あり
優先的な対応が必要	—	躯体の安全性の評価に×あり

(イ) 住棟の居住性に係る改善の必要性の判定

居住性に課題がある場合、原則、改善等の実施が必要となります。

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

評価項目	南備後	東溝之口	神野南山	神野経塚	坂元	土山	尾上林
住戸面積	50～60㎡	50～60㎡	30～60㎡	30～40㎡	50～60㎡	50～80㎡	30～80㎡
浴室・浴槽	—	—	—	—	—	—	—
3点給湯	●	●	●	●	●	—	—
バリアフリー	●	●	●	●	●	—	—
エレベーター	●	●	●	●	●	●	●(4.5号棟のみ設置済)
評価結果	全体的な設備の改善が必要	全体的な設備の改善が必要	全体的な設備の改善が必要	全体的な設備の改善が必要	全体的な設備の改善が必要	エレベーター設置可能性を検討	エレベーター設置可能性を検討
判定結果	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要

評価項目	別府皿池	小畑西ノ山	小畑池ノ上	小畑赤坂	東神吉	西神吉辻	志方
住戸面積	30～40㎡	60～70㎡	30～40㎡	40～50㎡	30～90㎡	40～50㎡	40～60㎡
浴室・浴槽	—	—	—	—	—	—	—
3点給湯	●	●	●	●	●	●	●
バリアフリー	●	●	●	●	●	●	●
エレベーター	●	●	●	●	●	●	●
評価結果	全体的な設備の改善が必要						
判定結果	改善が必要						

評価項目	第1投松	第2投松	原
住戸面積	30～40㎡	40～50㎡	50～60㎡
浴室・浴槽	—	—	—
3点給湯	●	●	●
バリアフリー	●	●	●
エレベーター	●	●	●
評価結果	全体的な設備の改善が必要	全体的な設備の改善が必要	全体的な設備の改善が必要
判定結果	改善が必要	改善が必要	改善が必要

凡例	
●	改善対象
—	改善対象外

(ウ) 住棟の安全性に係る改善の可能性の判定

対象となる住棟がないため、省略します。

■ 1次判定の結果（事業手法の仮設定）

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

【判定結果】

①	イ 居住性に係る改善の必要性	改善が必要		
		ウ 安全性に係る改善の可能性		
		優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
継続管理する団地	改善不要	改善が必要 南備後、神野南山、土山、尾上林、東神吉(71-1-10、71-1-11 ※)	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)
判定結果	維持管理	改善建替	優先的な改善 優先的な建替	優先的な建替
継続管理について判断を保留する団地	改善不要	改善が必要 東溝之口、神野経塚、坂元、別府血池、小畑西ノ山、小畑池ノ上、小畑赤坂、東神吉(上記以外)、西神吉辻、志方、第1投松、第2投松、原	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)
判定結果	維持管理 用途廃止	改善建替 用途廃止	優先的な改善 優先的な建替 優先的な用途廃止	優先的な建替 優先的な用途廃止

判定結果	対象
維持管理	—
2次判定 A グループ (改善又は建替の検討)へ	南備後、神野南山、土山、尾上林、東神吉(71-1-10、71-1-11 ※)
2次判定 B グループ (用途廃止を含めた事業手法の検討)へ	東溝之口、神野経塚、坂元、別府血池、小畑西ノ山、小畑池ノ上、小畑赤坂、東神吉(上記以外)、西神吉辻、志方、第1投松、第2投松、原

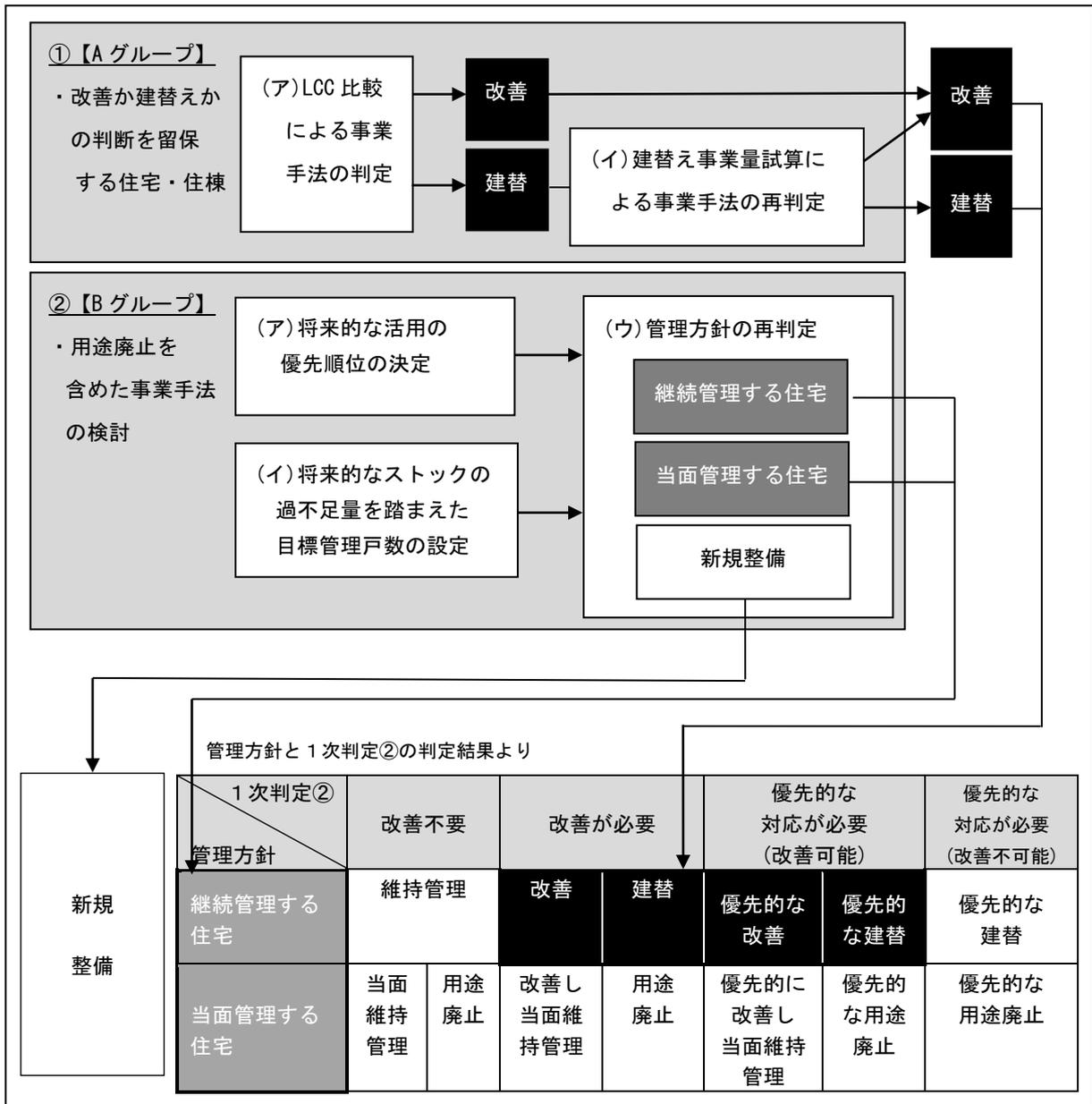
※東神吉住宅のうち、計画期間内に耐用年数を超過しない（中層耐火）、且つ土砂災害警戒区域外である住棟

3-5-2 2次判定（住宅及び住棟単位の事業手法の仮判定）

（1）事業手法の選定基準

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

■ 2次判定の概念図



(2) 事業手法の選定

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

(ア) LCC 比較による、事業手法（改善又は建替）の判定

LCC とその縮減効果の算出は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局）」と合わせて公表された「LCC 算定プログラム」を使用します。

公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合の LCC を算出し、住棟単位で年当たりのコストを比較します。年当たりのコストをより抑制できる事業手法（改善又は建替）を判定します。

① LCC 比較の対象設定

- ・耐用年数が 70 年である、中層または低層耐火構造の住棟を対象とします。
- ・簡易耐火構造の住棟は耐用年数が 45 年と短く、国が公表している「LCC 算定プログラム」の対象外となっています。

LCC 比較	該当住宅		
対象	南備後、神野南山、土山、尾上林、東神吉（71-1-10、71-1-11）	中層・低層耐火構造	⇒ 【Aグループ】継続判定、②へ
対象外	—	簡易耐火構造	⇒ LCC 比較の対象外であるため、事業手法「当面管理する住宅」に位置づけ、2次判定の結果へ

②LCC の算出

■改善事業と建替事業のLCC比較の考え方

①改善事業を実施する場合のLCC＝（建設費＋修繕費＋全面的改善費＋除却費）

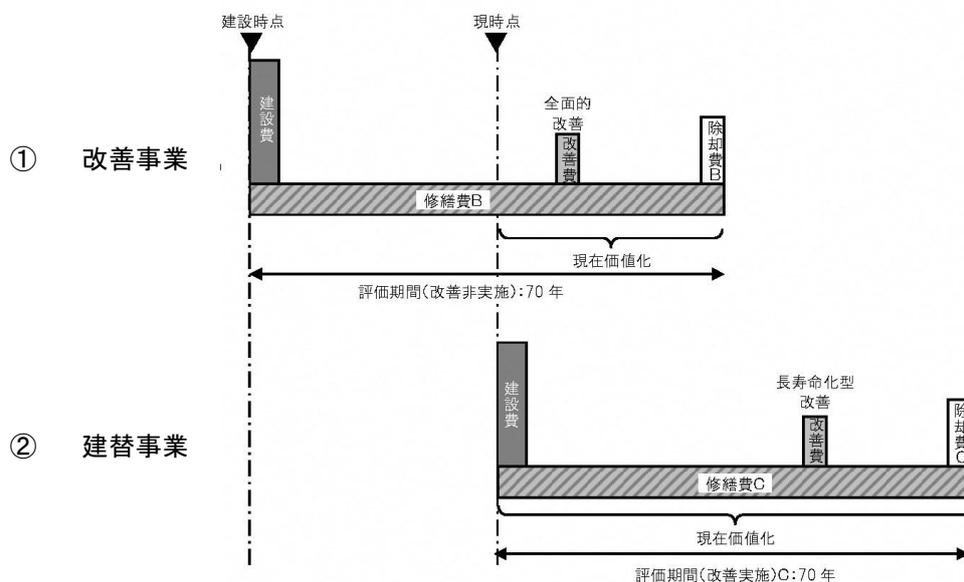
／建設～築後70年までの使用年数

- ・改善事業を実施し、築後70年まで使用した場合の年当たりのコストを算出する。
- ・全面的改善事業は、「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱（H29.3改定）」に定めるうちの“躯体以外の内装、設備等住戸内全体又は大部分にわたって行う住戸改善”とし実施時期は、築後40年目とする。

②建替事業を実施する場合のLCC＝（建設費＋修繕費＋長寿命化型改善費＋除却費）

／建設～築後70年までの使用年数

- ・現時点（令和1(2019)度）に建替事業を実施し、築後70年まで使用した場合の年当たりコストを算出する。
- ・長寿命化型改善の実施時期は、築後30年目とする。



改善事業と建替事業のLCC評価期間等のイメージ図

■LCC 算出の設定条件

- ・評価年度は令和1(2019)年度で「中層耐火構造」を想定した各改善事業の戸当り単価を以下に示します。

【全面的改善事業の単価】

1 住戸内改善（居住性向上、福祉対応）			
専有配管更新（露出工法）	1式	3,000千円	約250,000円/戸
一次側排水 外部排水設備	1式	687千円	約687,000円/式
既存浴室・手洗い・キッチン・配管撤去	1式	1,200千円	約100,000円/戸
給排水衛生機器（便器、UB、手洗器など）	1式	7,200千円	約600,000円/戸
給排水設備 配管など	1式	4,200千円	約350,000円/戸
給湯設備 ガス湯沸器20号型、給湯配管等	1式	3,600千円	約300,000円/戸
ガス設備 配管、ガスコック諸	1式	720千円	約60,000円/戸
内装工事 床、壁、天井、防水、金属、雑	1式	3,360千円	約280,000円/戸
流しL=1.8m 吊棚、水切棚、レンジフードなど	1式	1,800千円	約150,000円/戸
電気設備（ホーム盤、照明、スイッチなど）	1式	1,800千円	約150,000円/戸
直接仮設工事（外部足場）	1式	364千円	約2,800円/㎡
直接仮設工事（養生、清掃、内部仕上など）	1式	468千円	約1,300円/㎡
内部脚立足場	1式	30千円	約30,000円/式
仮住居移転費用	1式	4,800千円	約400,000円/戸
小計		33,229千円	
諸経費（合計の30%）		9,969千円	
合計		43,200千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		3,600千円/戸	

【長寿命化型改善事業の単価】

1 外壁（長寿命）			
高圧洗浄	1式	2,835千円	約3,500円/㎡
下地調整・下塗り	1式	1,215千円	約1,500円/㎡
フッ素樹脂塗装	1式	3,240千円	約4,000円/㎡
外壁ひび割れ補修	1式	729千円	約4,500円/m
鉄筋の錆補修	1式	324千円	約4,000円/箇所
直接仮設工事（外部足場）	1式	2,470千円	約2,800円/㎡
直接仮設工事（養生、清掃、片づけ等）	1式	1,105千円	約1,300円/㎡
小計		11,918千円	
諸経費（合計の30%）		3,575千円	
合計		15,500千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		1,290千円/戸	
2 屋上防水（長寿命）			
下地処理（ケレン、水洗い清掃）	1式	144千円	約320円/㎡
既存露出アスファルト不良部補修	1式	94千円	約2,500円/箇所
屋根アクリルゴム塗膜防水（遮熱塗料仕上げ）	1式	3,240千円	約7,200円/㎡
架台アクリルゴム塗膜防水（遮熱塗料仕上げ）	1式	463千円	約7,200円/基
改修ドレイン	1式	148千円	約10,500円/箇所
配管基礎ジャッキアップ 手間	1式	110千円	約110,000円/式
直接仮設工事（外部足場）	1式	2,470千円	約2,800円/㎡
直接仮設工事（養生、清掃、片づけ等）	1式	1,105千円	約1,300円/㎡
小計		7,773千円	
諸経費（合計の30%）		2,332千円	
合計		10,200千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		850千円/戸	
3 給水管（長寿命）			
専有配管更新（露出工法）	1式	3,000千円	約250,000円/戸
共用配管更新	1式	1,000千円	約500,000円/系統
小計		4,000千円	
諸経費（合計の30%）		1,200千円	
合計		5,200千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		430千円/戸	
4 排水管（長寿命）			
専有配管更新	1式	1,800千円	約150,000円/戸
共用配管更新	1式	4,000千円	約2,000,000円/系統
小計		5,800千円	
諸経費（合計の30%）		1,740千円	
合計		7,600千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		630千円/戸	

■LCC 比較の算出根拠

【算出結果】

住宅名		南備後		神野南山					
住棟		1号棟	2号棟	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	5号棟	6号棟
住戸数		20戸	20戸	30戸	30戸	30戸	30戸	30戸	30戸
建設年度		S50	S51	S47	S47	S48	S48	S49	S49
経過年数※		44年	43年	47年	47年	46年	46年	45年	45年
LCC	改善事業費 (円/戸・年)	238,475	242,987	219,572	219,572	196,547	196,547	147,752	147,752
	建替事業費 (円/戸・年)	249,576	249,576	249,576	249,576	249,576	249,576	249,576	249,576
評価結果 (LCC有利)		全面的改善							
住宅名		神野南山		土山				尾上林	
住棟		7号棟	8号棟	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	5号棟	1号棟
住戸数		30戸	20戸	24戸	16戸	33戸	30戸	8戸	8戸
建設年度		S50	S50	H8	H9	H9	H10	H10	H13
経過年数		44年	44年	23年	22年	22年	21年	21年	18年
LCC	改善事業費 (円/戸・年)	197,830	197,830	282,597	286,864	287,290	282,829	282,829	299,221
	建替事業費 (円/戸・年)	249,576	249,576	270,294	270,294	270,294	270,294	270,294	270,294
評価結果 (LCC有利)		全面的改善	全面的改善	建替	建替	建替	建替	建替	建替
住宅名		尾上林				東神吉			
住棟		1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	5号棟	71-1-10	71-1-11	
住戸数		8戸	8戸	12戸	21戸	20戸	24戸	24戸	
建設年度		H13	H13	H13	H15	H15	S46	S46	
経過年数		18年	18年	18年	16年	16年	48年	48年	
LCC	改善事業費 (円/戸・年)	299,221	299,221	299,221	292,702	134,049	134,049	134,049	
	建替事業費 (円/戸・年)	270,294	270,294	270,294	270,294	249,576	249,576	249,576	
評価結果 (LCC有利)		建替	建替	建替	建替	建替	全面的改善	全面的改善	

※令和1(2019)年時点での経過年数



- ・「全面的改善」の方が、LCCが有利になると判定された南備後住宅1～2号棟、神野南山住宅1～8号棟、東神吉住宅71-1-10、71-1-11号棟は、事業手法を「改善」と仮設定します。
- ・「建替」の方が、LCCが有利になると判定された土山住宅1～5号棟、尾上林1～5号棟は、建替の必要性について考察します。
- ・原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど、改善事業を取り得ない場合や、耐用年限を経過し躯体が著しく劣化しているなど、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト(LCC)を縮減できる場合においては、事業手法を建替と仮設定します。
- ・土山住宅1～5号棟、尾上林1～5号棟は、両住宅とも築年数が浅く、上記の原則的な条件に当てはまらないことから、事業手法を「改善」と仮設定します。

(イ) 建替事業量試算による事業手法(改善又は建替)の再判定

- ・対象となる住棟がないため、省略します。

■ Aグループの将来的な管理方針

判定結果	事業手法	対象	備考
継続管理する住宅	改善	南備後（1～2号棟）、 神野南山（1～8号棟）、 東神吉（71-1-10、71-1-11号棟）	「全面的改善」の方が、LCCが有利になると評価された住棟
		土山（1～5号棟）、 尾上林（1～5号棟）	「建替」の方が、LCCが有利になると評価された住棟で、建替えの必要性がないと評価された住棟

②【Bグループ】将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

(ア) 将来的な活用にあたる優先順位の検討

各住宅・住棟の社会的特性を踏まえ、対象となる住宅・住棟の将来的な活用にあたる優先順位を検討します。

■評価方法

- ・ 1次判定の中で、「効率性の評価」「立地の評価」において、両項目とも○以上の評価を得た団地・住棟は、活用にあたる優先順位が高いと評価します。
- ・ 1次判定の中で、「効率性の評価」「立地の評価」において、いずれかの項目で×の評価を得た団地・住棟は、活用にあたる優先順位が低いと評価します。

■将来的な活用にあたる優先順位

判定結果	対象	備考
将来的な活用にあたる優先順位が高い住宅	別府皿池、志方、 東神吉 (66-1-1~2、66-2-1~2、 67-1-3~5、67-2-3~5、68-2-6~8)	「高度利用可能性評価」「立地の評価」において、両項目とも○以上の評価を得た住宅・住棟
将来的な活用にあたる優先順位が低い住宅	東溝之口、神野経塚、坂元、 小畑西ノ山、小畑池ノ上、小畑赤坂、 東神吉 (68-1-6~7、69-2-9~12、 69-1-8、70-1-9号棟)、 西神吉辻、第1投松、 第2投松、原	「高度利用可能性評価」「立地の評価」において、いずれかの項目で×の評価を得た住宅・住棟

(イ) 将来的なストックの過不足量を踏まえた目標管理戸数の設定

公営住宅等の将来のストック量の推計結果を踏まえ、市が管理する住宅の目標管理戸数を設定します。

■公営住宅等の将来の需給バランス (P29 より)

	需要		供給 (著しい困窮年収未満の世帯が 入居可能なストック)			
	著しい困窮 年収未満の 世帯数	減少率 (対 2020 年比)	市	県	民間賃貸 住宅	合計
開始年次 2020 年度央	4,925 世帯	—	789 戸	3,294 戸	3,534 戸	7,617 戸
目標年次 2029 年度央	4,488 世帯	8.9%	774 戸	3,028 戸	3,468 戸	7,271 戸
中期の見通し 2040 年度央	3,731 世帯	24.2%	726 戸	2,636 戸	3,252 戸	6,615 戸



■管理戸数に関する考え方

- ・推計によると、著しい困窮年収未満の世帯数は、計画開始年次（令和 2(2020)年）の 4,925 世帯の見込みと比較して、終了年次（令和 11(2029)年）は 4,488 世帯と見込まれ、約 8.9%減少し、供給が需要を上回る状態が続くと予想されるため、今後は管理戸数を計画的に減らす必要があると考えられます。
- ・一方で、供給できる戸数の半数以上が民間賃貸住宅であることから、住宅セーフティネットの安定を図るためには、今後も一定規模の公営住宅等を確保していく必要があります。



■目標管理戸数の設定

- ・上記の考察結果を踏まえ、目標管理戸数については、著しい困窮年収未満の世帯数の減少率（約 8.9%）に併せ、719 戸（△70 戸）として設定します。
- ・今後も継続的な運営が必要と認められる住宅については、原則、長寿命化を図ることを目標とするが、既存住宅のバリアフリー化改修には一定の限界があることなどから、耐用年限や施設の老朽化の状況等によっては、建替えが必要と認められる住宅については建替えを行います。
- ・ただし、「加古川市公共施設等総合管理計画※」において、公共施設の総量削減目標を令和 8(2026)年度までに延床面積の 6.0%を削減することとしていることから、建替えにあたっては集約化を行い、延床面積の削減と運営の効率化を図ります。

※) 加古川市公共施設等総合管理計画：次世代に負担を残さずに安定した行政サービスを提供していくため、公共施設等の更新や配置に関する全体的な方針や考え方を取りまとめた計画。

(ウ) 将来的な管理方針の再判定

(ア) (イ) の結果を踏まえ、対象となる住宅・住棟の管理方針を再判定します。

■再判定の考え方

- ・将来的な活用にあたる優先順位が高い団地のうち、駅近などの利便性が高い場所に立地し、かつ敷地が大きく高度利用に適した団地については、高度利用を前提とした「建替」と判定します。
- ・将来的な活用にあたる優先順位が低い団地のうち、敷地が小さく高度利用に適さない団地は「用途廃止」と判定します。
- ・将来的な活用にあたる優先順位が低い団地のうち、土砂災害警戒区域に指定されている団地や、将来的な活用にあたり優先順位が高いものの、駅から遠いなどの利便性の低い団地については、「集約化を前提とした維持管理」と判定し、耐用年数の経過を待たず、将来的な「集約化」の是非について検討します。

■将来的な管理方針の再判定

判定結果	対象	備考
建替	別府皿池、 志方	駅近などの利便性が高い場所に立地し、かつ敷地が大きく高度利用に適した住宅・住棟
用途廃止	東溝之口、神野経塚、坂元、 小畑西ノ山、小畑池ノ上、小畑赤坂、 第1投松、第2投松、原	敷地が小さく高度利用に適さない住宅・住棟
集約化を 前提とした 維持管理	西神吉辻、 東神吉 (66-1-1~2、66-2-1~2、 67-1-3~5、67-2-3~5、68-1-6~7、 68-2-6~8、69-2-9~12、 69-1-8、70-1-9号棟)	土砂災害警戒区域に指定されている住宅・住棟。または、駅から遠いなど利便性が悪く、今後高度利用に適さない住宅・住棟。 耐用年数の経過を待たず将来的な「集約化」の是非について検討。

■ 2次判定の結果

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

【判定結果】

2次判定 管理方針	改善不要		改善が必要		優先的な 対応が必要 (改善可能)		優先的な 対応が必要 (改善不可 能)
	維持管理		改善	建替	優先的な 改善	優先的な 建替	優先的な 建替
継続管理 する住宅	—		南備後、神野南山、 東神吉（71-1-10、 71-1-11号棟）、 土山、尾上林	別府皿池、 志方	—	—	—
当面管理 する住宅	当面 維持 管理	用途 廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改 善し当面 維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止
	—	—	西神吉辻、 東神吉（66-1-1～2、 66-2-1～2、 67-1-3～5、 67-2-3～5、 68-1-6～7、 68-2-6～8、 69-2-9～12、 69-1-8、 70-1-9号棟）	東溝之口、 神野経塚、坂元、 小畑西ノ山、 小畑池ノ上、 小畑赤坂、 第1投松、 第2投松、原	—	—	—

■ 1次判定～2次判定までの結果

判定結果	対象
維持管理	対象なし
改善	南備後、神野南山、 東神吉（71-1-10、71-1-11号棟）、 土山、尾上林
建替	別府皿池、志方
用途廃止	東溝之口、神野経塚、坂元、 小畑西ノ山、小畑池ノ上、 小畑赤坂、第1投松、 第2投松、原
集約化を 前提とした維持管理	西神吉辻、東神吉（66-1-1～2、66-2-1～2、 67-1-3～5、67-2-3～5、68-1-6～7、68-2-6～8、 69-2-9～12、69-1-8、70-1-9号棟）

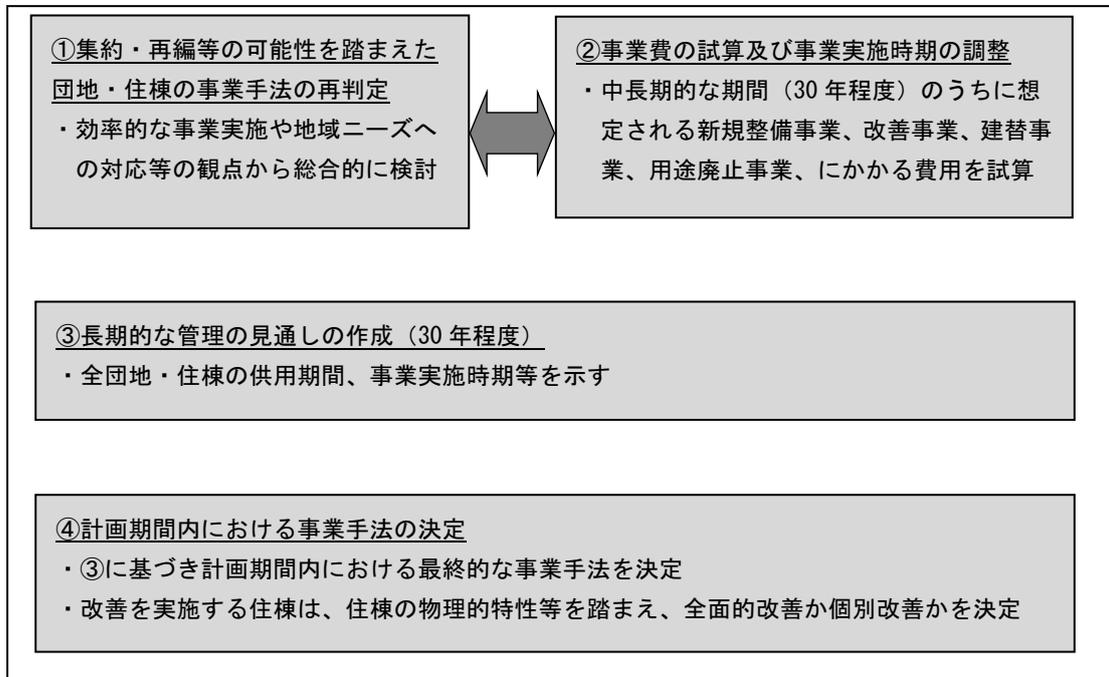
⇒ 3次判定へ

3-5-3 3次判定（住宅単位の総合的検討）

（1）事業手法の選定基準

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

■ 3次判定の概念図



2）事業手法の選定

①集約・再生等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定

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

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

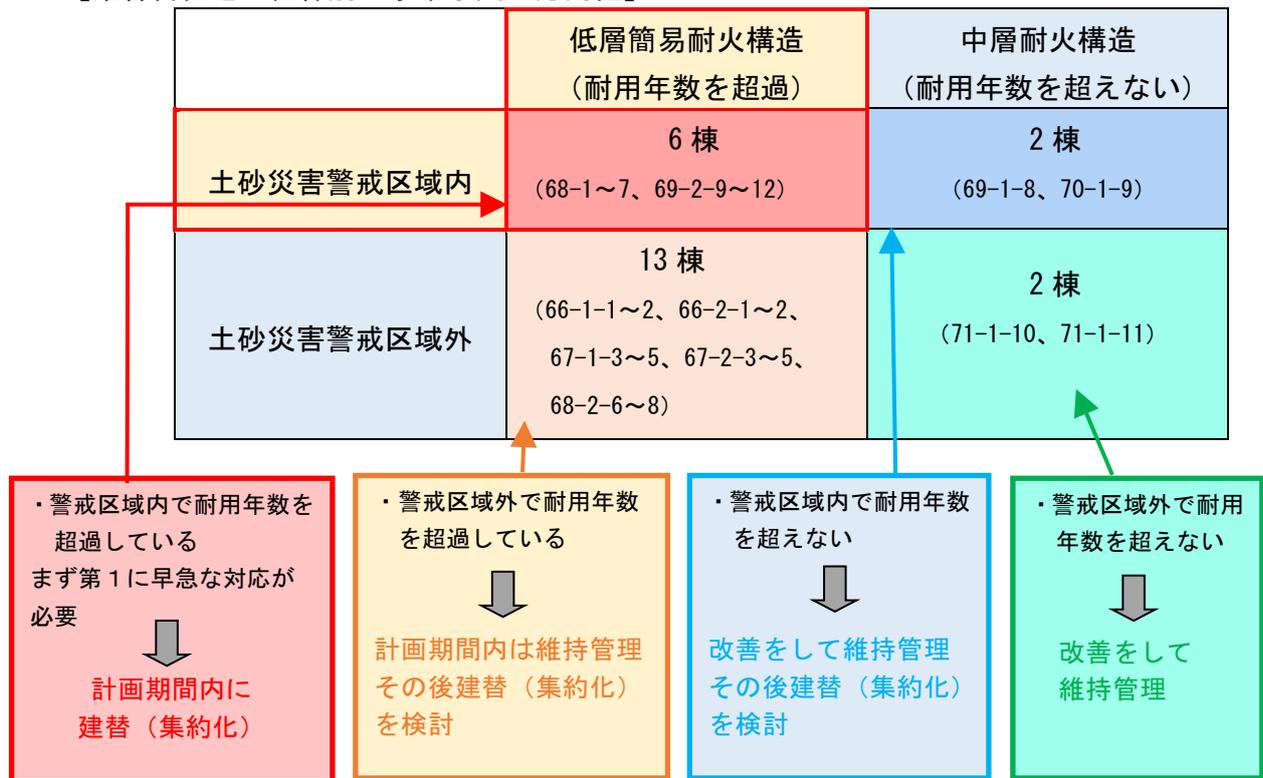
(ア) 住宅単位での効率的活用に関する検討

- ・事業手法の判定結果が住棟ごとに異なる住宅において、より効率的な事業実施が可能となる場合は、判定の見直しを検討します。



- ・東神吉住宅は、23 棟のうち、6 棟の低層及び2 棟の中層の住棟は土砂災害警戒区域（急傾斜）内に立地しています。また、警戒区域内 6 棟を含む 19 棟の低層の住棟は、築 50 年を超える簡易耐火構造であり、現時点（令和 1(2019)年）で耐用年数を超過しています。
- ・これらの住棟については、近年地震や台風による豪雨による被害が頻発している状況などを背景に、まずは警戒区域内の低層住棟、次にその他の低層住棟、警戒区域内の中層住棟の順に、状況に応じて対応していくことが必要と考えられます。
- ・一方で、急激な戸数の減少による困窮世帯の発生を防ぐために、必要戸数や将来的な需要については計画的な検討が必要です。
- ・また、これら以外の 2 棟の住棟は、中層耐火構造であり計画期間内には耐用年数を超えないため、この 2 棟の維持管理を図りながら、ほかの住棟住民の住宅内外への住み替えを促進するとともに、住宅全体の敷地が広く高度利用の可能性が見込めることから、敷地内の活用方法を検討していく必要があります。

【東神吉住宅の住棟別の事業手法の方向性】



(イ) 集約・再編等の可能性に関する検討

一定の地域において建替と判定された複数の住宅が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。

- ・別府皿池住宅、志方住宅は、2次判定で「建替」と判定されました。
- ・本市の市営住宅の立地場所は、広域幹線道路（垂水志方線）を挟んで南部及び中央部と北部の大きく2つの地域に区分され、別府皿池住宅は南部及び中央部、志方住宅は北部にそれぞれ立地しています。
- ・本市の地理的特性による地域バランスを考慮し、下記（ウ）の「まちづくりの視点」を踏まえて集約化を検討する必要があります。

(ウ) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- ・地域ニーズに適切に対応するために、まちづくりの視点や効率的な事業実施の視点から総合的な検討を行い、事業内容や実施時期等を設定します。

■まちづくりの視点

- ・加古川市の人口減少や少子高齢化の進行、公営住宅等の将来の需給バランスが供給過多と予想される状況を踏まえると、今後は管理戸数を計画的に減らす必要はありますが、用途廃止による戸数減少分は、より利便性が高く高度利用に適した立地環境に、地域バランスを考慮しながら、将来的な需要を見込みつつ集約化を進めていく必要があります。
- ・本市の市営住宅の立地場所の地域バランスを考慮し、南部及び中央部と北部2つの2つのエリアごとに最適な建設場所を選定のうえ、老朽化の著しい住棟や耐用年数を既に超えているもしくは計画期間内には超える簡易耐火の住棟については必要戸数や居住環境の多様なニーズを踏まえながら、合理的な集約化を目指します。
- ・以上を踏まえ、南部及び中央部エリアでは別府皿池住宅・東溝之口住宅・坂元住宅、北部エリアでは志方住宅・原住宅・第1投松住宅・第2投松住宅・小畑西ノ山住宅・小畑赤坂住宅・小畑池ノ上住宅・神野経塚住宅・東神吉住宅（68-1-6～7、69-2-9～12）の集約化を検討し、各エリアの住宅セーフティネット確保と地域活性化拠点を担う、住民や地域に喜ばれる住宅の整備を目指します。

■効率的な事業実施の視点

- ・立地や躯体の安全性等の面で問題が見られる一部住宅については、当面維持管理した後、老朽度や必要戸数の状況に応じて集約化を検討する住宅と判定します。
- ・長寿命化型改善を実施していく住宅についても、入居戸数の減少等の状況によって住宅内集約等の必要性が発生した場合には、状況に応じて対応していくこととし、今後の検討課題とします。

■判定の見直し結果

判定結果	対象	備考
建替(集約化) ^{※1}	【南部及び中央部エリア】 別府皿池、東溝之口、坂元	老朽度の状況に応じてエリアごとの建替(集約化)を検討
	【北部エリア】 志方、原、第1投松、第2投松、 小畑西ノ山、小畑赤坂、小畑池ノ上、 神野経塚、東神吉(68-1-6、68-1-7、 69-2-9、69-2-10、 69-2-11、69-2-12号棟)	
集約化を前提とした維持管理	西神吉辻、東神吉(66-1-1、66-1-2、 66-2-1、66-2-2、67-1-3、67-1-4、 67-1-5、67-2-3、67-2-4、67-2-5、 68-2-6、68-2-7、68-2-8)	当面維持管理した後、老朽度の状況に応じて集約化を検討
個別改善	南備後、神野南山、 東神吉(71-1-10、71-1-11、69-1-8 ^{※2} 、 70-1-9 ^{※2} 号棟)、土山、尾上林	長寿命化型改善を実施

※1) 建替(集約化)は用途廃止を行い、他の住宅に統合する非現地建替を含む(p.21参照)

※2) 東神吉69-1-8、70-1-9については、前回計画の事業として69-1-8は給水方式の変更、70-1-9は給水方式の変更及び屋上防水・外壁改修のみを行い、事業終了後は「集約化を前提とした維持管理」の住宅に位置付ける。

②事業費の試算及び事業実施時期の調整

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

■事業費の試算の基本的な考え方

- ・試算する事業は、「外壁」「屋上防水」「給水管更新」「排水管更新」（長寿命化型改善事業）、「エレベーター設置」「住戸内段差解消」「住戸内手すり設置」（福祉対応事業）、「3点給湯設備・給水方式変更」（居住性向上事業）の8事業とする。
- ・事業費は、工事費（諸経費30%）のみであり設計費等は含まない。
- ・長寿命化型改善事業費は、P42に記載。福祉対応及び居住性向上事業費の戸当たり単価を以下に示す。エレベーター設置費は、加古川市実績値より算出した戸あたり単価、その他は「中層耐火構造4階建て24戸」を想定した戸あたり単価を用いる。

表-8 福祉対応、改善工事費

1 エレベーター設置（福祉対応）				
増設工事費（諸経費含む）	1式	74,800千円	約74,800,000円/式	
小計		74,800千円	(万円単位で切り上げ)	
戸当たり単価	24戸	3,120千円/戸		
2 段差解消（福祉対応）				
床下地（給排水管更新時に撤去、耐水合板二重張りに更	12.55㎡	125千円	約10,000円/㎡	
床複合フローリング張り（廊下、台所兼食事室）	10.07㎡	101千円	約10,000円/㎡	
床ビニールシート張り（トイレ、洗面脱衣所）	2.48㎡	6千円	約2,500円/㎡	
床取合部補修費（補修・巾木）	12.55㎡	19千円	約1,500円/㎡	
小計		251千円		
諸経費（合計の30%）		75千円		
戸当たり単価	24戸	330千円/戸 (万円単位で切り上げ)		
3 手すり設置工事（福祉対応）				
浴室、トイレ、玄関の3箇所の手すり設置（下地補強含む）	1式	150千円	約150,000円/式	
諸経費（合計の30%）		45千円		
工事費		195千円	約195,000円/戸	
戸当たり単価	24戸	390千円/戸 (万円単位で切り上げ)		
4 3点給湯設備工事（居住性向上）				
既設浴室・手洗い・キッチン・配管撤去	1式	100千円	約100,000円/式	
給湯配管・ガス湯沸し（20号）設置	1式	300千円	約300,000円/式	
キッチン設置（給水機器・レンジフード含む）	1箇所	250千円	約250,000円/箇所	
手洗い	1箇所	50千円	約50,000円/箇所	
小計		700千円		
諸経費（合計の30%）		210千円		
戸当たり単価	24戸	910千円/戸 (万円単位で切り上げ)		

■事業実施時期の調整の基本的な考え方

- ・建設年順、住棟ごとに事業を実施する。
- ・長期的な期間（30年程度）における事業費の試算結果、ある年度に事業費が集中するなど事業の実施が困難だと判断される場合は、年次計画において事業の実施時期を調整し事業費の平準化を行う（③長期的な管理の見通しにおいては事業費の平準化は行わない）。

③長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

- ・②で示す事業費及び事業実施時期の基本的な考え方をもとに、長期的な管理の見通しを作成します。

■長期的な管理の見通しの作成方法

- ・長期的な管理の見通しは「公営住宅等長寿命化計画策定指針（H28年改定）」において公開されている『長期的な管理の見通しプログラム』を用いて作成する。
- ・プログラム上、実際には複数回に分けて実施する事業であっても、1～2回に集約して行うものとして事業費用を計上する。
- ・長寿命化型改善である「外壁塗装」「屋上防水」「給水管更新」「排水管更新」は、毎改善ごとに実施する。
- ・「住戸内改善」は、実施期間を築後30年以上かつ除却10年以前とし、住棟ごとに1回のみ実施する。
- ・「福祉対応」は、早期実施とし、住棟ごとに1回のみ実施する。
- ・福祉対応及び居住性向上改善事業の実施時期は、主な修繕周期を踏まえ、改善（1回目）は築後25年目、改善（2回目）は築後50年目を基本とする。ただし、現時点で想定される実施時期を超過する場合は、早期実施を位置づける。

表－9 長期的な管理の見通しの設定表

事業手法等			実施時期(築年数)			費用(千円/戸)			
事業手法	住棟類型	コード	改善 (1回目)	改善 (2回目)	除却等	建設費	改善費 (1回目)	改善費 (2回目)	除却費
新規整備	新規-耐火	1	35	-	70	14,000	2,000	-	1,000
個別改善	EV+長寿命化改善	6	25	50	70	-	6,320	3,200	1,000
	住戸内改善+福祉対応+長寿命化	8	25	50	70	-	5,220	3,200	1,000
	長寿命化改善	10	25	50	70	-	3,200	3,200	1,000
建替	建替	13	-	-	50	-	-	-	1,000
用途廃止	簡耐除却	16	-	-	45	-	-	-	600
	中耐除却	17	-	-	70	-	-	-	1,000

第4章 点検の実施方針

4-1 点検の実施方針

加古川市では、市営住宅の現状を把握するため、次に示す点検を実施します。

(1) 保守点検・劣化調査

建築基準法第12条の規定に基づき、定期的な保守点検や劣化調査を実施します。

建築基準法第12条の規定の対象外の住宅においては、これに準じた保守点検や劣化調査を実施します。

(2) 日常点検

日常点検では、保守点検や劣化調査の項目の他に日常的に保守点検を実施することが望ましい部位（屋外の工作物や金物類等）に対して点検を実施します。

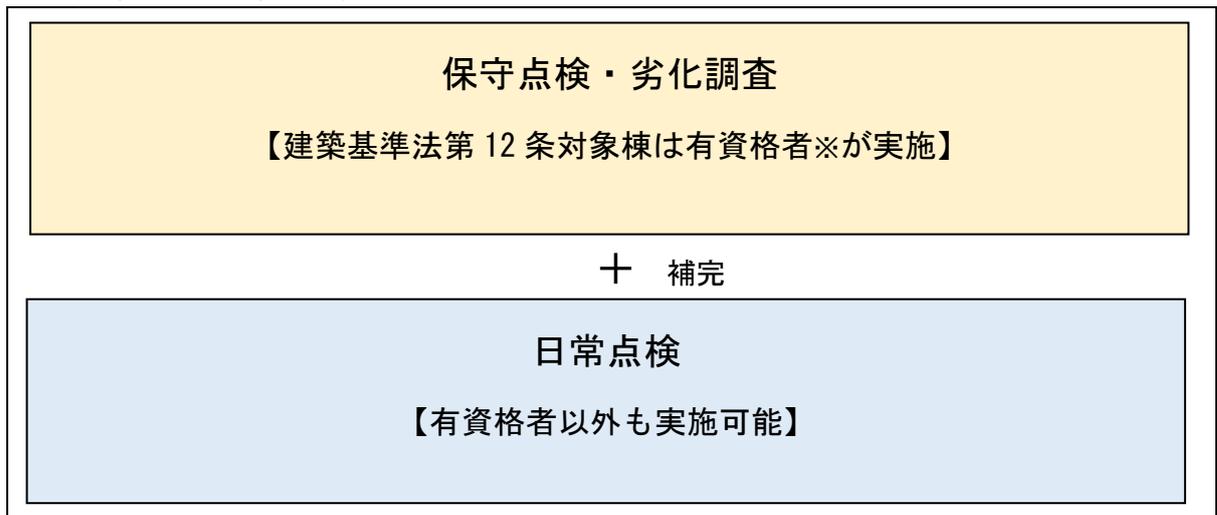
日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年度8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とします。

また、劣化の進行が住宅の大規模な修繕や改善、更新に繋がらない住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空き家発生時の際の点検を実施し、劣化状況の早期発見に努めます。

(3) その他

遊具や外構等の点検は、劣化調査や日常点検と合わせて、効率的に実施します。

■定期点検と日常点検の位置づけ



※有資格者とは、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者

4-2 点検結果のデータベース化

点検結果を市営住宅に関する管理履歴データに反映させ、市営住宅の適切な維持管理を図るために、次のような取組を実施します。

- ・点検結果は住棟単位で整理し、市営住宅に関する管理履歴データに反映します。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、点検の実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・緊急対応的な点検を実施した場合は、その都度、点検結果を管理履歴データに反映します。

第5章 計画修繕の実施方針

5-1 計画修繕の実施方針

市営住宅を長期的に適切な維持管理をするためには、点検結果及び修繕改善履歴等の内容を踏まえ、経年劣化に応じた修繕を計画的に実施していくことが必要となります。修繕を確実に実行していくためには、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定めておくことが望ましいと考えられます。

以上のことを踏まえ、市営住宅を適切に維持管理して長寿命化を図るため、中長期的な修繕時期の検討を行い、計画期間内の修繕計画を定めます。

計画修繕の修繕項目と修繕周期は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）」の修繕周期表を目安に必要な応じて実施を検討します。

ただし、修繕周期はあくまで目安であり、実際の工事時期は工事の効率化やコストの軽減等を踏まえた調整を適宜行います。

また、定期点検や日常点検等の実施後は、点検結果を踏まえて修繕内容の見直しを適宜行います。

なお、「集約化を前提とした維持管理」を行う住宅については、これらによる維持管理のみを行います。

実施にあたっては、民間活力の導入についても必要に応じて検討します。

5-1-1 計画修繕メニューと実施時期の検討

- ・主な修繕項目と修繕周期を以下に示します。
- ・ただし、修繕周期はあくまで目安であり、実際の工事時期は工事の効率化やコストの軽減等を踏まえた調整を適宜行います。
- ・定期点検や日常点検等の実施後は、点検結果踏まえて修繕内容の見直しを適宜行います。

■計画修繕メニュー案とその評価の考え方（例）

修繕項目	修繕周期	評価の考え方
火災警報器 ※1	10年	・計画期間内に、建設後、または前回の修繕実施後から10年以上経過する住棟は、計画期間内に計画修繕を実施する住棟と評価する。

※1 一般社団法人日本火災報知器工業会 HP より煙式感知器の推奨更新期間（設置後、更新を必要とするおおよその期間）

5-2 修繕履歴のデータベース化

修繕履歴を市営住宅に関する管理履歴データに反映させ、市営住宅の適切な維持管理を図るために、次のような取組を実施します。

- ・修繕履歴は住棟単位で整理し、市営住宅に関する管理履歴データに反映します。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、計画修繕の実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・経常修繕など、緊急対応的な修繕を実施した場合は、その都度、対応した結果を管理履歴データに反映します。

第6章 改善事業の実施方針

6-1 改善事業の実施方針

6-1-1 改善事業の概要

改善事業類型ごとの実施方針と主な実施内容を以下に示します。

(1) 安全性確保型改善

- ・加古川市では、昭和56(1981)年の建築基準法施行令(新耐震基準)に基づいて建設されていない住棟については、すべて耐震診断を実施し、必要な住棟については耐震工事を実施しています。

実施内容	・なし
-------------	-----

(2) 長寿命化型改善

- ・今ある住宅を出来るだけ長く活用するために、建物や設備の耐久性が高まったり、維持管理が容易になる等の効果のある改善を行います。

実施内容	・外壁(塗装グレードアップ等) ・屋上防水(シート防水、屋上断熱等) ・給排水管更新(共用部分、専有部分)
-------------	---

(3) 福祉対応型改善

- ・高齢者や障がい者など、福祉的な対応が必要な方々が安全・快適に生活できるよう、住戸内や共用空間の福祉型対応を実施します。

実施内容	・住戸内の手すり設置 ・住戸内の段差解消 ・エレベーターの設置(一部)
-------------	---

(4) 居住性向上型改善

- ・現在及び今後お住まいの住民の快適な居住性向上のために、設備の機能向上を図ります。

実施内容	・3点給湯設置 ・水道給水方式の変更
-------------	-----------------------

6-1-2 改善事業の進め方

(1) 住戸改善

対象メニュー	【福祉対応】 住戸内の段差解消、浴室・トイレの手すり設置、エレベーター設置（土山1～3号棟） 【居住性向上】 3点給湯設置 水道給水方式の変更
進め方	・住戸内で実施する上記改善メニューは、同時に実施することで効率化できるため、セットで実施することを基本とします。 ・工事に伴う仮移転は、入居者の負担が大きいことから、「住みながらの改善」を基本とします。

(2) 外壁・屋上防水・給排水管

対象メニュー	【長寿命化】 外壁（塗装グレードアップ（バルコニー、風除室等含む）） 【長寿命化】 屋上防水 【長寿命化】 給排水管更新（共用部分、専有部分）
進め方	・同時実施の可能性を検討した上で実施します。

■改善対象メニュー一覧

団地名	棟番号	改善対象：● 対象外：—										既に経過				計画期間内に経過		計画期間内に経過しない	
		福祉対応型					居住性向上型					長寿命化型（計画期間内の対象住棟のみ）							
		バリアフリー対応（共用部）			バリアフリー対応（住戸内）		3点給湯	給水方式の変更	外壁	屋上防水	給排水管（共用部分）	給排水管（専有部分）	修繕周期						
		エレベーター	住棟入口スロープ	共用廊下手すり	階段手すり	敷地内通路の段差解消							トイレ手すり	浴室手すり	住戸内段差解消	18年	24年	30年	30年
南備後	1	—	—	—	—	—	●	●	●	●	—	●22年	●32年	●44年	●44年				
	2	—	—	—	—	—	●	●	●	●	—	●21年	●31年	●43年	●43年				
神野南山	1	—	—	—	—	—	●	●	●	●	—	●27年	●32年	●47年	●47年				
	2	—	—	—	—	—	●	●	●	●	—	●27年	●26年	●47年	●47年				
	3	—	—	—	—	—	●	●	●	●	—	●27年	●30年	●46年	●46年				
	4	—	—	—	—	—	●	●	●	●	—	●22年	●26年	●46年	●46年				
	5	—	—	—	—	—	●	●	●	●	—	●21年	●26年	●45年	●45年				
	6	—	—	—	—	—	●	●	●	●	—	●21年	●30年	●45年	●45年				
	7	—	—	—	—	—	●	●	●	●	—	●20年	●28年	●44年	●44年				
	8	—	—	—	—	—	●	●	●	●	—	●20年	●28年	●44年	●44年				
土山	1	●	—	—	—	—	—	—	—	—	●23年	●33年	●33年	●33年					
	2	●	—	—	—	—	—	—	—	—	●22年	●32年	●32年	●32年					
	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	●22年	●32年	●32年	●32年					
	4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	●21年	●31年	●31年	●31年					
	5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	●21年	●31年	●31年	●31年					
尾上林	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	●18年	●28年	28年	28年					
	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	●18年	●28年	28年	28年					
	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	●18年	●28年	28年	28年					
	4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	●26年	●26年	26年	26年					
	5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	●26年	●26年	26年	26年					
東神吉	69-1-8	—	—	—	—	—	—	—	—	●	12年	●50年	●50年	●50年					
	70-1-9	—	—	—	—	—	—	—	—	●	9年	9年	●49年	●49年					
	71-1-10	—	—	—	—	—	●	●	●	●	10年	10年	●48年	●48年					
	71-1-11	—	—	—	—	—	●	●	●	●	11年	11年	●48年	●48年					

※東神吉 69-1-8、70-1-9については、前回計画の事業として 69-1-8 は給水方式の変更、70-1-9 は給水方式の変更及び屋上防水・外壁改修のみ行う。

第7章 建替事業の実施方針

7-1 建替事業の実施方針

老朽化の状況、入居者の意向、立地利便性や敷地規模、長期的な需要の見通しなどの諸条件を総合的に判断し、建替事業が有効と考えられる住宅において、順次建替を進めます。建替事業を実施する際は、あわせて次に示す項目の実施可能性を検討します。

- ・加古川市の人口減少や少子高齢化の進行、公営住宅等の将来の需給バランスが供給過多と予想される状況を踏まえると、今後は管理戸数を計画的に減らしていく必要があるため、建替（集約化）後の既存住宅は用途廃止を行います。
- ・広域幹線道路（垂水志方線）を挟んで2つのエリアに区分される本市の地理的特性による地域バランスを考慮すると、必要戸数や居住環境の多様なニーズを踏まえながら、エリアごとに最適な建設場所の選定と、合理的な集約化を検討する必要があります。
- ・具体的には、用途廃止による戸数減少分は、利便性が高く高度利用に適した立地環境に、地域バランスを考慮しながら、将来的な需要を見込みつつ集約化を進めていく方向性を目指します。
- ・建替事業の検討の際は、民間活力の導入についても必要に応じて検討します。

7-2 建替事業の住宅別方針

事業手法が「建替」と判定された住宅における建替事業の住宅別方針を以下に示します。

建替の優先順位	建替事業の住宅別方針
①【南部及び中央部エリア】 別府皿池住宅・東溝之口住宅・坂元住宅	・南部及び中央部エリアでの最適な建設場所の選定と、合理的な集約化を検討し、住宅セーフティネット確保と地域活性化拠点を担う、住民や地域に喜ばれる住宅の整備を目指します。
②【北部エリア】 志方住宅・原住宅・第1投松住宅・第2投松住宅・小畑西ノ山住宅・小畑赤坂住宅・小畑池ノ上住宅・神野経塚住宅・東神吉住宅（68-1-6、68-1-7、69-2-9、69-2-10、69-2-11、69-2-12号棟）	・北部エリアでの最適な建設場所の選定と、合理的な集約化を検討し、住宅セーフティネット確保と地域活性化拠点を担う、住民や地域に喜ばれる住宅の整備を目指します。

第8章 長寿命化のための事業実施予定

8-1 計画期間における事業手法の決定

■事業手法一覧表

No	団地名	棟番号	建設年度		構造種別	現時点(2019年時点)での耐用年数経過状況		計画期間内(2029年時点)の耐用年数の経過状況		戸数		1次判定	2次判定	3次判定	2016~2020実施(2020は予定)の修繕・改善事業
			年号	西暦		経過年数	耐用年数経過	経過年数	耐用年数経過	棟	団地				
			凡例												
1	南備後	1	S50	1975	中層耐火	44年	-	54年	-	20戸	40戸	改善または建替え	改善	改善	
		2	S51	1976	中層耐火	43年	-	53年	-	20戸					
2	東溝之口	1	S54	1979	簡易耐火	40年	-	50年	●	4戸	6戸	用途廃止を含めた事業手法検討	用途廃止	建替(集約化) 【南部及び中央部エリア】	
		2	S54	1979	簡易耐火	40年	-	50年	●	2戸					
3	神野南山	1	S47	1972	中層耐火	47年	-	57年	-	30戸	230戸	改善または建替え	改善	改善	
		2	S47	1972	中層耐火	47年	-	57年	-	30戸					
		3	S48	1973	中層耐火	46年	-	56年	-	30戸					
		4	S48	1973	中層耐火	46年	-	56年	-	30戸					
		5	S49	1974	中層耐火	45年	-	55年	-	30戸					
		6	S49	1974	中層耐火	45年	-	55年	-	30戸					
		7	S50	1975	中層耐火	44年	-	54年	-	30戸					
		8	S50	1975	中層耐火	44年	-	54年	-	20戸					
4	神野経塚	1	S44	1969	簡易耐火	50年	●	60年	●	6戸	6戸	用途廃止を含めた事業手法検討	用途廃止	建替(集約化) 【北部エリア】	
5	坂元	1	S52	1977	簡易耐火	42年	-	52年	●	6戸	6戸	用途廃止を含めた事業手法検討	用途廃止	建替(集約化) 【南部及び中央部エリア】	
6	土山	1	H8	1996	中層耐火	23年	-	33年	-	24戸	111戸	改善または建替え	改善	改善	エレベーター増設 実施設計
		2	H9	1997	中層耐火	22年	-	32年	-	16戸					
		3	H9	1997	中層耐火	22年	-	32年	-	33戸					
		4	H10	1998	中層耐火	21年	-	31年	-	30戸					
		5	H10	1998	低層耐火	21年	-	31年	-	8戸					
7	尾上林	1	H13	2001	低層耐火	18年	-	28年	-	8戸	69戸	改善または建替え	改善	改善	
		2	H13	2001	低層耐火	18年	-	28年	-	8戸					
		3	H13	2001	低層耐火	18年	-	28年	-	12戸					
		4	H15	2003	中層耐火	16年	-	26年	-	21戸					
		5	H15	2003	中層耐火	16年	-	26年	-	20戸					
8	別府血池	1	S47	1972	簡易耐火	47年	●	57年	●	6戸	24戸	用途廃止を含めた事業手法検討	建替	建替(集約化) 【南部及び中央部エリア】	
		2	S47	1972	簡易耐火	47年	●	57年	●	6戸					
		3	S48	1973	簡易耐火	46年	●	56年	●	6戸					
		4	S48	1973	簡易耐火	46年	●	56年	●	6戸					
9	小畑西ノ山	1	S45	1970	簡易耐火	49年	●	59年	●	6戸	12戸	用途廃止を含めた事業手法検討	用途廃止	建替(集約化) 【北部エリア】	
		2	S45	1970	簡易耐火	49年	●	59年	●	6戸					
10	小畑池ノ上	1	S46	1971	簡易耐火	48年	●	58年	●	6戸	12戸	用途廃止を含めた事業手法検討	用途廃止	建替(集約化) 【北部エリア】	
		2	S46	1971	簡易耐火	48年	●	58年	●	6戸					
11	小畑赤坂	1	S44	1969	簡易耐火	50年	●	60年	●	6戸	6戸	用途廃止を含めた事業手法検討	用途廃止	建替(集約化) 【北部エリア】	

※1 建替(集約化)は用途廃止を行い、他の住宅に統合する非現地建替を含む(p.21参照)。

建替及び用途廃止の対象とする住宅は、2次判定結果に基づき検討する。

凡例

改善

建替(集約化)※1

集約化を前提とした維持管理

No	団地名	棟番号	建設年度		構造種別	現時点(2019年時点)での耐用年数経過状況		計画期間内(2029年時点)の耐用年数の経過状況		戸数		1次判定	2次判定	3次判定	2016~2020実施(2020は予定)の修繕・改善事業
			年号	西暦		経過年数	耐用年数経過	経過年数	耐用年数経過	棟	団地				
12	東神吉	66-1-1	S41	1966	簡易耐火	53年	●	63年	●	3戸	189戸	用途廃止を含めた事業手法検討	集約化を前提とした維持管理	集約化を前提とした維持管理	外壁・屋上防水
		66-1-2	S41	1966	簡易耐火	53年	●	63年	●	3戸					
		66-2-1	S41	1966	簡易耐火	53年	●	63年	●	6戸					
		66-2-2	S41	1966	簡易耐火	53年	●	63年	●	6戸					
		67-1-3	S42	1967	簡易耐火	52年	●	62年	●	3戸					
		67-1-4	S42	1967	簡易耐火	52年	●	62年	●	3戸					
		67-1-5	S42	1967	簡易耐火	52年	●	62年	●	6戸					
		67-2-3	S42	1967	簡易耐火	52年	●	62年	●	6戸					
		67-2-4	S42	1967	簡易耐火	52年	●	62年	●	6戸					
		67-2-5	S42	1967	簡易耐火	52年	●	62年	●	6戸					
		68-1-6	S43	1968	簡易耐火	51年	●	61年	●	5戸					
		68-1-7	S43	1968	簡易耐火	51年	●	61年	●	4戸					
		68-2-6	S43	1968	簡易耐火	51年	●	61年	●	6戸					
		68-2-7	S43	1968	簡易耐火	51年	●	61年	●	6戸					
		68-2-8	S43	1968	簡易耐火	51年	●	61年	●	6戸					
		69-2-9	S44	1969	簡易耐火	50年	●	60年	●	4戸					
		69-2-10	S44	1969	簡易耐火	50年	●	60年	●	4戸					
		69-2-11	S44	1969	簡易耐火	50年	●	60年	●	4戸					
		69-2-12	S44	1969	簡易耐火	50年	●	60年	●	6戸					
		69-1-8	S44	1969	中層耐火	50年	-	60年	-	24戸					
70-1-9	S45	1970	中層耐火	49年	-	59年	-	24戸							
71-1-10	S46	1971	中層耐火	48年	-	58年	-	24戸							
71-1-11	S46	1971	中層耐火	48年	-	58年	-	24戸							
13	西神吉辻	1	S50	1975	中層耐火	44年	-	54年	-	24戸	24戸	用途廃止を含めた事業手法検討	集約化を前提とした維持管理	集約化を前提とした維持管理	
14	志方	1-1	S50	1975	簡易耐火	44年	-	54年	●	4戸	30戸	用途廃止を含めた事業手法検討	建替	建替(集約化)【北部エリア】	
		1-2	S50	1975	簡易耐火	44年	-	54年	●	3戸					
		1-3	S50	1975	簡易耐火	44年	-	54年	●	3戸					
		1-4	S50	1975	簡易耐火	44年	-	54年	●	5戸					
		2-1	S53	1978	簡易耐火	41年	-	51年	●	5戸					
		2-2	S53	1978	簡易耐火	41年	-	51年	●	5戸					
		2-3	S53	1978	簡易耐火	41年	-	51年	●	5戸					
15	第1投松	1	S47	1972	簡易耐火	47年	●	57年	●	5戸	10戸	用途廃止を含めた事業手法検討	用途廃止	建替(集約化)【北部エリア】	
		2	S47	1972	簡易耐火	47年	●	57年	●	5戸					
16	第2投松	1	S52	1977	簡易耐火	42年	-	52年	●	5戸	8戸	用途廃止を含めた事業手法検討	用途廃止	建替(集約化)【北部エリア】	
		2	S52	1977	簡易耐火	42年	-	52年	●	3戸					
17	原	1	S51	1976	簡易耐火	43年	-	53年	●	6戸	6戸	用途廃止を含めた事業手法検討	用途廃止	建替(集約化)【北部エリア】	

※1 建替(集約化)は用途廃止を行い、他の住宅に統合する非現地建替を含む(p.21参照)。

建替及び用途廃止の対象とする住宅は、2次判定結果に基づき検討する。

※2 東神吉 69-1-8、70-1-9については、前回計画の事業として69-1-8は給水方式の変更、70-1-9は給水方式の変及び屋上防水・外壁改修のみを行い、事業終了後は「集約化を前提とした維持管理」の団地に位置付ける。

■市営住宅ストックの事業手法別戸数

対象	2019～2023年度 (前半5年間)	2019～2023年度 (前半5年間)	合計
市営住宅管理戸数	401戸	461戸	862戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	401戸	308戸	709戸
うち計画修繕対応戸数	90戸	0戸	90戸
うち改善事業予定戸数	311戸	308戸	619戸
個別改善事業予定戸数	311戸	308戸	619戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	0戸	0戸	0戸
・建替（集約化）事業予定戸数	0戸	153戸	153戸
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸

※) 策定指針に基づき、事業手法別戸数は5年単位で集計した。（概ね5年ごとに見直しを行うため）

※) 集約化対象住宅は建替（集約化）事業予定とし、集約化の対象となる住宅の現在の戸数であり、
建替（集約化）後の戸数ではない。

