

# 亀岡市公営住宅等長寿命化計画

平成31年3月  
(令和4年1月改正)

京都府亀岡市

# 亀岡市公営住宅等長寿命化計画

## 目 次

---

1	公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
2	計画期間	1
3	公営住宅等の状況	2
4	長寿命化に関する基本方針	1 1
5	点検の実施方針	1 2
6	計画修繕の実施方針	1 6
7	改善事業の実施方針	2 1
8	建替事業の実施方針	2 2
9	公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	2 3
10	長寿命化のための事業実施予定一覧	3 0

# 1 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

## (1) 背景

亀岡市には15団地591戸（市営住宅：541戸、改良住宅：50戸）の市営住宅等があり、このうち平成30年度末までに耐用年数を経過するものが157戸ある。今後10年間でさらに65戸が耐用年数を経過するとともに、32戸が耐用年数の1/2を経過する状況となっている。

このように耐用年数を経過していく市営住宅において、現在の厳しい財政状況下では適切な更新を行っていくことも難しく、いかに今あるストックの適正管理を行っていくかが重要であり、また市営住宅の需要を的確に把握することが課題となっている。

このため、市営住宅ストックの効率的かつ円滑な管理を実現するうえで、市営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが必要となっている。

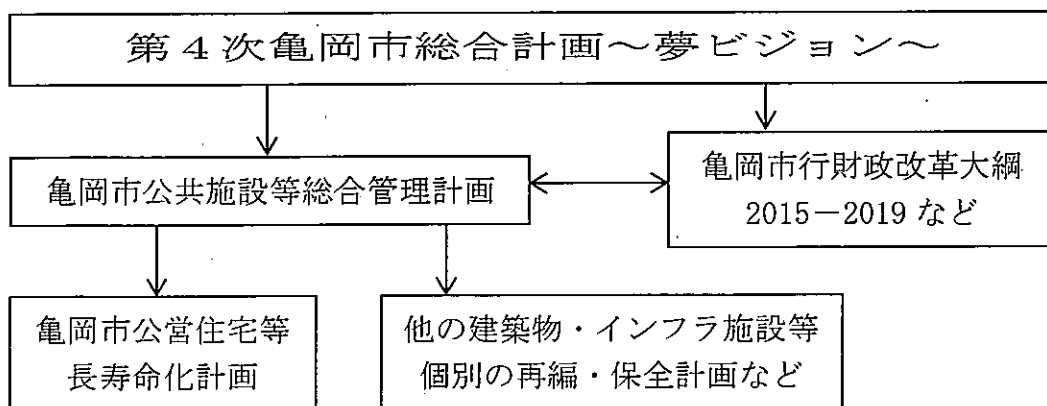
## (2) 目的

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省／平成28年8月）に基づき、亀岡市の市営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、市営住宅等の状況や市営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減や事業量の平準化等を図ることを目的とする。

# 2 計画期間

10年間（平成31年度から令和10年度まで）

社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね5年ごとに定期的に見直しを行う。



### 3 公営住宅等の状況

#### 3-1 亀岡市の市営住宅等の概要

##### (1) 市営住宅等一覧

亀岡市には、15 団地 591 戸（市営住宅：541 戸、改良住宅：50 戸）の市営住宅等がある。下表に管理戸数、建設年度、構造、住戸規模等を示す。

表 3-1 【市営住宅等一覧】

平成 30 年 4 月 1 日現在

団地名	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	管理戸数 (戸)	建設 年度	耐用 年数	構造	階数	住戸規模 (m <sup>2</sup> )	
平和台住宅	8,570	30	15	S28	45	簡耐	2	46.0
			1	S28	30	木造	1	34.7
			10	S29	45	簡耐	2	46.0
			4	S29	30	木造	1	34.7
前川原住宅	10,270	60	12	H7	70	耐火	3	71.6
			18	H8	70	耐火	3	71.6
			30	H9	70	耐火	3	71.6
北古世住宅	2,940	27	18	S30	45	簡耐	2	45.7
			9	S31	45	簡耐	2	40.9
清水住宅	7,130	57	10	S53	45	簡耐	2	55.4
			7	S57	45	簡耐	2	64.9
			2	H5	70	耐火	4	56.5
			6	H5	70	耐火	4	69.2
			2	H6	70	耐火	4	56.5
			1	H6	70	耐火	4	58.7
			6	H6	70	耐火	4	69.2
			3	H6	70	耐火	4	71.1
			4	H7	70	耐火	4	56.5
			1	H7	70	耐火	4	58.7
			12	H7	70	耐火	4	69.2
3	H7	70	耐火	4	71.1			
城山住宅	4.35	14	6	S32	30	木造	1	28.2
			8	S32	30	木造	1	35.2
吉川住宅	9,290	62	3	S33	30	木造	1	28.8
			5	S33	45	簡耐	1	34.6
			14	S34	45	簡耐	1	35.0
			8	S34	45	簡耐	2	41.3
			15	S35	45	簡耐	2	41.3
17	S36	45	簡耐	2	41.3			
合戦野住宅	2,156	3	1	S30	30	木造	1	28.9
			2	S31	30	木造	1	28.9
千代川住宅	2,230	5	5	S35	30	木造	1	28.9

つつじヶ丘住宅	32,960	160	15	H14	70	耐火	3	72.7
			18	H14	70	耐火	9	65.4
			22	H14	70	耐火	12	76.4
			12	H14	70	耐火	12	75.1
			12	H14	70	耐火	12	75.8
			1	H14	70	耐火	12	67.2
			80	H17	70	耐火	10	77.9
町畑住宅	3,720	30	9	S63	70	耐火	3	64.3
			12	H1	70	耐火	3	64.3
			9	H3	70	耐火	3	64.3
大年住宅	2,483	23	23	H7	70	耐火	3	74.9
滝の花住宅	5,180	30	12	H12	70	耐火	3	74.4
			18	H14	70	耐火	3	74.6
野条住宅	3,757	24	24	H7	70	耐火	3	75.0
車垣内住宅	3,380	16	8	S47	45	簡耐	2	50.0
			8	S48	45	簡耐	2	50.0
市営住宅計		541						

団地名	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	管理戸数 (戸)	建設 年度	耐用 年数	構造	階数	住戸規模 (m <sup>2</sup> )	
保津改良住宅	—	50	4	S51	45	簡耐	2	70.1
			6	S52	45	簡耐	2	71.3
			8	S53	45	簡耐	2	74.3
			10	S55	45	簡耐	2	78.3
			4	S56	45	簡耐	2	79.3
			4	S57	45	簡耐	2	79.3
			12	S58	45	簡耐	2	79.3
			2	S60	45	簡耐	2	79.3

## (2) 建物の老朽度

市営住宅等の老朽度をみると、平成30年度末までに157戸が耐用年数を経過し、さらに今後10年間で65戸が耐用年数を経過するなど老朽化が進行している。また、今後10年間で耐用年数の1/2を経過するものが32戸みられる。なお、清水住宅（簡易耐火2階建て）、保津改良住宅については、耐用年数の1/2をすでに経過している。

平成30年度末までに耐用年数を経過するものの中には、木造平屋建てや簡易耐火平屋建ての住宅が多くみられるとともに、道路幅員が狭小であり、地震や火災等の災害時の安全性に対する課題を有している。

その一方で、近年新設事業や建替事業を行った比較的新しい住戸は337戸みられる。これらは全て中層あるいは高層の耐火造であり、今後10年間ではまだ耐用年数の1/2を経過しない。

表3-2【市営住宅等における耐用年数の経過状況】

平成30年度末までに耐用年数を経過する団地(戸)	10年後までに耐用年数を経過する団地(戸)	10年後までに耐用年数の1/2を経過する団地(戸)	10年後までに耐用年数の1/2を経過しない団地(戸)	建替事業中の団地(戸)
平和台住宅 30	清水住宅(簡耐) 17	町畑住宅 30	前川原住宅 60	つつじヶ丘住宅 40
北古世住宅 27			清水住宅 40	滝の花住宅 12
城山住宅 14			つつじヶ丘住宅 160	
吉川住宅 62			大年住宅 23	
合戦野住宅 3			滝の花住宅 30	
千代川住宅 5			野条住宅 24	
車埴内住宅 16				
計 157	計 17	計 30	計 337	計 52
	保津改良住宅 48	保津改良住宅 2		

表3-3【耐用年数経過時期別の市営住宅の構造】

	木造平屋	簡耐平屋	簡耐2階	中層耐火	高層耐火	計
平成30年度末までに耐用年数を経過する団地	30 19.1%	19 12.1%	108 68.8%	0 0.0%	0 0.0%	157 100.0%
10年後までに耐用年数を経過する団地	0 0.0%	0 0.0%	17 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	17 100.0%
10年後までに耐用年数の1/2を経過する団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	30 100.0%	0 0.0%	30 100.0%
10年後までに耐用年数の1/2を経過しない団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	177 52.5%	160 47.5%	337 100.0%

### (3) 住戸の規模

平成30年度末までに耐用年数を経過する市営住宅等の住戸規模は、すべて4人世帯の最低居住水準である50㎡以下となっており、狭小な住宅が多くみられる。

このため、これらの市営住宅等に入居する世帯の中には最低居住水準未達の世帯も多くみられ、特に、合戦野住宅、千代川住宅で最低居住水準未達の世帯の比率が高くなっている。

表3-4【耐用年数の経過状況による住戸規模別戸数】

	住宅の規模						計
	30㎡未満	30㎡~40㎡	40㎡~50㎡	50㎡~60㎡	60㎡~70㎡	70㎡以上	
平成30年度末までに耐用年数を経過する団地	17 10.8%	32 20.4%	92 58.6%	16 10.2%	0 0.0%	0 0.0%	157 100.0%
10年後までに耐用年数を経過する団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 58.8%	7 41.2%	0 0.0%	17 100.0%
10年後までに耐用年数の1/2を経過する団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	30 100.0%	0 0.0%	30 100.0%
10年後までに耐用年数の1/2を経過しない団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 3.0%	43 12.8%	284 84.3%	337 100.0%
計	17 3.1%	32 5.9%	92 17.0%	36 6.7%	80 14.8%	284 52.5%	541 100.0%

表 3 - 5 【最低居住水準未満世帯の状況】

平成 30 年 6 月 1 日現在

団地名	管理戸数 (戸)	建設 年度	構造	階数	住戸規模 (㎡)	入居戸数 (戸)	空家戸数 (戸)	最低居住水準		最低居住水準		
								以上の世帯		未満の世帯		
平和台住宅	30	15	S28	簡耐	2	46.0	16	14	15	93.8%	1	6.3%
		1	S28	木造	1	34.7						
		10	S29	簡耐	2	46.0						
		4	S29	木造	1	34.7						
前川原住宅	60	12	H7	耐火	3	71.6	58	2	58	100.0%	0	0.0%
		18	H8	耐火	3	71.6						
		30	H9	耐火	3	71.6						
北古世住宅	27	18	S30	簡耐	2	45.7	12	15	11	91.7%	1	8.3%
		9	S31	簡耐	2	40.9						
清水住宅	57	10	S53	簡耐	2	55.4	55	2	55	100.0%	0	0.0%
		7	S57	簡耐	2	64.9						
		2	H5	耐火	4	56.5						
		6	H5	耐火	4	69.2						
		2	H6	耐火	4	56.5						
		1	H6	耐火	4	58.7						
		6	H6	耐火	4	69.2						
		3	H6	耐火	4	71.1						
		4	H7	耐火	4	56.5						
		1	H7	耐火	4	58.7						
		12	H7	耐火	4	69.2						
3	H7	耐火	4	71.1								
城山住宅	14	6	S32	木造	1	28.2	9	5	7	77.8%	2	22.2%
		8	S32	木造	1	35.2						
吉川住宅	62	3	S33	木造	1	28.8	47	15	42	89.4%	5	10.6%
		5	S33	簡耐	1	34.6						
		14	S34	簡耐	1	35.0						
		8	S34	簡耐	2	41.3						
		15	S35	簡耐	2	41.3						
17	S36	簡耐	2	41.3								
合戦野住宅	3	1	S30	木造	1	28.9	2	1	1	50.0%	1	50.0%
		2	S31	木造	1	28.9						
千代川住宅	5	5	S35	木造	1	28.9	4	1	1	25.0%	3	75.0%
つつじヶ丘住宅	160	15	H14	耐火	3	72.7	152	8	152	100.0%	0	0.0%
		18	H14	耐火	9	65.4						
		22	H14	耐火	12	76.4						
		12	H14	耐火	12	75.1						
		12	H14	耐火	12	75.8						
		1	H14	耐火	12	67.2						
		80	H17	耐火	10	77.9						
町畑住宅	30	9	S63	耐火	3	64.3	13	17	12	92.3%	1	7.7%
		12	H1	耐火	3	64.3						
		9	H3	耐火	3	64.3						
大年住宅	23	23	H7	耐火	3	74.9	20	3	20	100.0%	0	0.0%
滝の花住宅	30	12	H12	耐火	3	74.4	27	3	27	100.0%	0	0.0%
		18	H14	耐火	3	74.6						
野条住宅	24	24	H7	耐火	3	75.0	23	1	23	100.0%	0	0.0%
車垣内住宅	16	8	S47	簡耐	2	50.0	10	6	10	100.0%	0	0.0%
		8	S48	簡耐	2	50.0						
計	541					448	93	434	96.9%	14	3.1%	

### 3-2 入居者の状況

#### (1) 入居者の年齢

市営住宅入居者の年齢構成を市全域と比較すると、市営住宅では65歳以上の入居者が多くみられる。

市営住宅の高齢化率（65歳以上入居者の割合）は38.52%であり、市全域の28.39%に比べて約1.36倍となっている。

表3-6 【年齢別人口比較】

	市営住宅 (平成30年6月)	亀岡市 (平成30年4月)
15歳未満	12.88%	12.79%
15~64歳	48.60%	58.82%
65歳以上	38.52%	28.39%
計	100.00%	100.00%

#### (2) 世帯人員

市営住宅入居世帯の世帯人員を市全域と比較すると、市営住宅では1人世帯（181世帯、40.40%）及び2人世帯（163世帯、36.38%）の入居が多く、小規模な世帯が多く入居していることがうかがえる。

表3-7 【世帯人員の比較】

	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
市営住宅（平成30年） 448世帯	40.40%	36.38%	13.17%	7.37%	1.79%	0.22%	0.67%
亀岡市（平成27年） 33,863世帯	23.77%	30.19%	20.12%	17.37%	5.96%	1.90%	0.69%

#### (3) 世帯構成

市営住宅入居世帯の世帯構成を市全域と比較すると、市営住宅等では「単身世帯」（181世帯、40.40%）及び「ひとり親と子どもにより構成される世帯」（132世帯、29.46%）の入居が多くなっている。

一方で、「夫婦のみの世帯」（59世帯、13.17%）、「夫婦と子どもにより構成される世帯」（48世帯、10.71%）の入居は少ないことがわかる。

表3-8 【世帯構成の比較】

	単身	夫婦	夫婦+子	ひとり親+子	夫婦+親	3世代世帯	その他の世帯
市営住宅（平成30年） 448世帯	40.40%	13.17%	10.71%	29.46%	0.22%	3.35%	2.68%
亀岡市（平成27年） 33,863世帯	23.77%	23.22%	33.54%	9.12%	1.90%	6.44%	2.01%



#### (4) 世帯の収入状況

市営住宅入居世帯の収入状況についてみると、「収入分位 10.0%以下」(政令月収 104,000 円以下) が最も多く 391 世帯で 87% を占めている。次いで「収入分位 10.0%～15.0%」(政令月収 104,001 円～123,000 円) の世帯が 13 世帯と多い。

また、収入超過者は 18 世帯、高額所得者は 1 世帯入居している。

表 3-9 【世帯収入分位・収入超過者・高額所得者】

平成 30 年 6 月 1 日現在

収入分位		入居者の収入 (政令月収)		入居戸数	収入超過者	高額所得者
		下限値	上限値			
1	0.0% - 10.0%	0円	104,000円	391		
2	10.0% - 15.0%	104,001円	123,000円	13		
3	15.0% - 20.0%	123,001円	139,000円	11		
4	20.0% - 25.0%	139,001円	158,000円	9		
5	25.0% - 32.5%	158,001円	186,000円	8	6	
6	32.5% - 40.0%	186,001円	214,000円	8	6	
7	40.0% - 50.0%	214,001円	259,000円	4	3	
8	50.0% -	259,001円		4	3	1
計				448	18	1

### 3-3 空家の状況

#### (1) 空家発生状況

平成 21 年度以降の退去世帯数についてみると、毎年 13～30 戸 (平均 21 戸前後) で推移している。

表 3-10 【退去世帯数】

年度	退去世帯数
平成21年度	15
平成22年度	13
平成23年度	30
平成24年度	17
平成25年度	25
平成26年度	18
平成27年度	24
平成28年度	21
平成29年度	25

#### (2) 入居募集の状況

平成 25 年から平成 30 年 6 月における市営住宅の応募状況をみると、募集戸数は 5～9 戸、応募世帯数は平均 71.5 世帯、応募倍率は平均 9.8 倍となっている。

表3-11【平成25年から平成30年6月における市営住宅の入居募集状況】

	平成30年 6月	平成29年 8月	平成29年 3月	平成28年 1月	平成27年 7月	平成27年 1月	平成26年 7月	平成25年 12月	平成25年 3月
募集戸数	9	9	8	6	8	8	7	9	5
一般 (単身可)	2	2	2	0	3	2	0	2	1
一般 (2人以上)	3	3	2	3	2	2	4	3	2
優先	4	4	4	3	3	4	3	4	2
応募世帯数	60	55	49	68	69	84	83	88	88
一般 (単身可)	13	12	8	0	47	36	0	59	3
一般 (2人以上)	44	42	33	57	18	46	65	29	82
優先	47	40	44	60	58	72	67	68	68
世帯属性									
単身	11 16.2%	9 13.2%	11 16.2%	10 14.7%	16 23.2%	22 25.0%	18 20.5%	21 23.9%	3 3.4%
生活保護	7 10.3%	6 8.8%	9 13.2%	12 17.6%	11 15.9%	18 20.5%	17 19.3%	17 19.3%	20 22.7%
母子	21 30.9%	21 30.9%	15 22.1%	28 41.2%	19 27.5%	32 36.4%	31 35.2%	28 31.8%	42 47.7%
心身障害者	6 8.8%	1 1.5%	5 7.4%	9 13.2%	8 11.6%	4 4.5%	10 11.4%	8 9.1%	13 14.8%
高齢者	18 26.5%	19 27.9%	28 41.2%	24 35.3%	29 42.0%	38 43.2%	31 35.2%	34 38.6%	20 22.7%
多子	3 4.4%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 5.8%	4 4.5%	3 3.4%	1 1.1%	2 2.3%
上記非該当	11 16.2%	13 19.1%	4 5.9%	8 11.8%	12 17.4%	13 14.8%	13 14.8%	15 17.0%	16 18.2%
応募倍率	6.7倍	6.1倍	6.1倍	11.3倍	8.6倍	10.5倍	11.9倍	9.8倍	17.6倍
一般 (単身可)	6.5倍	6.0倍	4.0倍	-	15.7倍	18.0倍	-	29.5倍	3.0倍
一般 (2人以上)	14.7倍	14.0倍	16.5倍	19.0倍	9.0倍	23.0倍	16.3倍	9.7倍	41.0倍
優先	11.8倍	10.0倍	11.0倍	20.0倍	19.3倍	18.0倍	22.3倍	17.0倍	34.0倍

### **3-4 従来の取り組み**

#### **(1) 建替事業等**

昭和63年度から平成3年度にかけて町畑住宅の建替事業を実施している。

また、平成5年度以降には、「亀岡市公営住宅再生マスタープラン（平成3年度策定）」及び「亀岡市公営住宅ストック総合活用計画（平成21年度策定）」に基づき、老朽化した市営住宅の建替事業や新規の市営住宅の建設に取り組んでいる。

#### **(2) 改善事業**

浴室未設置の住戸への浴室設置や、下水道への接続工事にあわせてトイレや台所等の水回り部分の改修を行っている。

#### **(3) 計画修繕**

屋根や外壁の改修、建具の取替等、老朽化した部分に対する修繕を計画的に実施している。

### **3-5 他の公的住宅の状況**

亀岡市には、公営住宅として市営住宅の他に府営住宅7団地268戸があり、このうち古世住宅及び城山住宅は市営住宅との混合団地であり、琴敷住宅及び馬路住宅は委任団地となっている。

また、中堅所得者層を対象とした公的住宅として、都市再生機構（UR）の保津川住宅588戸がある。

### **3-6 市営住宅をとりまく亀岡市の課題と市営住宅の役割**

#### **(1) 市営住宅をとりまく亀岡市の課題**

##### **① 老朽化した市営住宅**

亀岡市には14団地541戸の市営住宅があるが、このうち平成30年度末までに耐用年数を経過する市営住宅が157戸、今後10年間で耐用年数が経過する市営住宅が17戸あり、老朽化の進行がうかがえる。

また、これら老朽化した市営住宅では、1戸あたりの規模が3人世帯の最低居住水準である40㎡未満の住宅が20%程度みられるなど住宅規模が狭小であることから最低居住水準未満の世帯が約8%みられるとともに、木造平屋建てや簡易耐火造平屋建ての住宅が多く、地震や火災等の災害に対する安全性についても課題を有している。

さらに、これらの市営住宅の中には管理戸数が30戸未満と小規模な団地も多く、良好な団地コミュニティの維持に支障をきたす団地もみられる。

保津改良住宅50戸については、いずれも耐用年数の1/2を経過しており、居住者への将来的な譲渡を含め検討を進める必要が出てきている。

## ②高齢者世帯等への住宅供給

近年、亀岡市では高齢化率の上昇や世帯分離等による世帯の小規模化の進行にともない高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加している状況にある。平成30年6月現在、市営住宅では65歳以上の高齢者の占める割合が38.5%と高く、平成21年時の35.2%から上昇している。また、平成30年6月の入居者募集では高齢者世帯から18世帯（応募数のうち26.5%）の応募があり、福祉的な住宅としての役割が大きくなっているといえる。

さらに、身寄りの少ない高齢者世帯については、民間賃貸住宅への入居が敬遠される傾向にある。

## ③母子世帯への住宅供給

亀岡市の市営住宅には、平成30年6月現在、ひとり親世帯が約29.5%入居している。また、平成30年6月の入居者募集では、母子世帯の応募が21世帯（応募数のうち30.9%）あり非常に多い状況である。母子世帯については、一般的に収入が少ない状況にあり、住宅に困窮する世帯として公的部門による的確な支援の対象となる世帯といえる。

## ④他の賃貸住宅との役割分担

亀岡市では、近年、民間賃貸住宅の建設が多くみられるとともに、中堅所得者層向け公的住宅であるUR賃貸住宅が立地しており、市営住宅についてはこれら賃貸住宅との役割分担と連携を行うことが求められる。

## （2）亀岡市の市営住宅の役割

上記の課題を踏まえ、亀岡市の市営住宅については、急速な高齢化の進行に対応しつつ、成熟社会における市場を補完するセーフティネットとして真に住宅に困窮する世帯に対して的確な住宅供給を行うとともに、高齢者世帯や心身障害者世帯等の政策的支援が必要な世帯への適切な住宅供給を行うことが重要であるといえる。

また、市営住宅については、民間賃貸住宅の牽引役として居住水準の向上やバリアフリー整備、建物の長寿命化を行うことが求められるとともに、市営住宅敷地は貴重な公共財産であることから、地域コミュニティの核として、福祉施設や地域向けの施設等の併設により、周辺のまちづくりに貢献することが望まれる。

### 【 亀岡市の市営住宅の役割 】

成熟社会における市場を補完する居住のセーフティネット

- 真に住宅に困窮する低額所得者層への住宅供給
- 高齢者世帯や心身障害者世帯等の政策的支援が必要な者への適切な住宅供給
- まちづくりへの貢献（民間賃貸住宅の牽引役、地域のコミュニティの核等）

## 4 長寿命化に関する基本方針

---

### (1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- 市営住宅の整備・管理データを住棟単位で把握するため、管理住宅の情報を一元的に管理し、長寿命化のための中・長期的な維持修繕計画の基礎となるデータベース等を作成・運用する。
- 市営住宅の住棟単位の履歴情報（修繕・改善・点検）をデータベース等に蓄積し、随時、計画修繕周期に基づいた次回修繕・改善時期を確認できる仕組みを構築する。
- 市営住宅の定期調査を実施し、その結果をもとに予防保全的な維持管理を実施する。定期調査については、建築基準法に基づく定期報告、消防設備点検等を有効に活用するとともに、その他必要に応じて点検を行う。
- 入居者の入れ替え時には住戸内の設備等の点検も実施し、その結果をサンプルとして同一住棟の他住戸の修繕・改善の計画立案・見直しにつなげる。

### (2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- 従来の対症療法型の維持管理から、データベース等の蓄積情報の活用や計画修繕周期に基づく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によって、市営住宅等の長寿命化を図る。
- データベース等の情報をもとに、効率的かつ効果的な修繕・改善を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐ。
- 仕様のアップグレード等により、耐久性の向上・躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上等を行い、住棟の適切な維持を図るとともに、住棟の使用年数や修繕サイクルの延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。

## 5 点検の実施方針

---

公営住宅等の点検については、公営住宅等に対する点検・診断の実施、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という「メンテナンスサイクル」の中で有効に機能するよう、実施方針を次のように設定する。

### (1) 定期点検

- 法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施する。
- 法定点検の対象外となる住棟については、建築基準法第12条の規定に準じ、同様の点検を実施する。

### (2) 日常点検

- 法定点検とは別に、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、年に一度程度、定期的に日常点検を実施する。
- 日常点検は、建築基準法第12条で規定する有資格者以外の者（事業主体の担当者等）による実施も可能な簡便なものとする。
- 点検項目は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」（次ページ以降参照）を参考に実施する。
- 遊具、外構、駐車場等、法定点検にはない点検項目については、適切な維持管理のため、日常点検において点検し、状況把握する。

### (3) 入退去時の点検

- 入居者が専用的に使用する共有部分（バルコニー等）や、住宅内の設備等、住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検、日常点検では把握することが困難な部位については、入居者の退去時に点検を実施し、点検記録を蓄積する。

### (4) 点検記録のデータベース化

- 定期点検、日常点検、入退去時の点検の記録は、それぞれデータベース化し、修繕や維持管理の計画・実施や次の点検に活用できるよう整備する。

<木造建築物>

▼敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	★
ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	★
エ) 塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	★
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	★
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
カ) 屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

▼建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	★
	■基礎の劣化及び損傷の状況	★
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	★
	■土台の劣化及び損傷の状況	★
ウ) 外壁(躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
エ) 外壁 (外装仕上げ材等)	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁(窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ) 建具	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	

▼屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況 ■雨樋の劣化及び損傷の状況	★

▼建築設備(給水設備及び排水設備)

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	■配管の腐食及び漏水の状況	★
イ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

<耐火・準耐火建築物>

▼敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	★
ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	★
エ) 塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	★
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	★
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
カ) 屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

▼建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	★
	■基礎の劣化及び損傷の状況	★
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	★
	■土台の劣化及び損傷の状況	★
ウ) 外壁 (躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
エ) 外壁 (外装仕上げ材等)	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況	★ (塗り仕上げ除く)
	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁 (窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ) 建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況 ■シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	■落下防護底の劣化及び損傷の状況 ■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	



▼屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	★
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	★

▼避難施設等

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 廊下（共用廊下）	■物品の放置の状況	★
	■手すりの劣化及び損傷の状況	
	■床の劣化及び損傷の状況	
	■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	■物品の放置の状況	★
ウ) バルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況	★
	■物品の放置の状況	★
	■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	■物品の放置の状況	★
	■階段各部の劣化及び損傷の状況	★

▼建築設備（給水設備及び排水設備）

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	■配管の腐食及び漏水の状況	★
イ) 給水タンク等、給水ポンプ	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	★
ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

## 6 計画修繕の実施方針

---

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、適切な時期に予防保全的な観点から計画的に修繕していくため、次のように実施方針を設定する。

### (1) 工事の効率化

- 工事の効率化を図るため、建設時期の近い住棟の工事時期を分散させる、同じ団地内の住棟については同じ時期に修繕するなどの調整を図る。
- 近い将来用途廃止や建替の対象となっている住棟については、計画修繕を実施せずに当面維持管理するものとし、長寿命化を図るべき住棟を優先的に修繕する。

### (2) 計画修繕の内容と実施時期

- 住棟の劣化状況等から判断し、修繕の必要性の高いものから順に修繕を実施する。
- 計画修繕は、修繕周期表を参考に、住棟別に内容と実施時期を調整する。

### (3) 点検や実情を踏まえた修繕の実施

- 点検の結果、他の住棟と比較する中で劣化の進行状況にあわせて修繕時期を前倒し、あるいは延期するなど、住棟の実際の状況も十分に踏まえて計画修繕を実施する。

### (4) 修繕記録のデータベース化

- 修繕を実施した場合、その内容をデータベース等に記録し、将来の修繕や改善等の実施に向けて有効に活用できるよう整備に努める。

■修繕周期表

1 屋根防水									
① 屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○	
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③			○	
② 屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③			○	
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○	
③ 傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○	
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○	
④ 庇・笠木等 防水	庇天端、笠木天端、パラベット天端・アコ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○	
2 床防水									
① バルコニー床 防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○	
② 開放廊下・階段等床 防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○	
3 外壁塗装等									
① コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○	
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○	○
③ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○	○
④ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○	○
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○	
4 鉄部塗装等									
① 鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○	
		塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○	
		塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○	
② 鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア (鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○	
		塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○	
③ 非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等 (木下、樹脂、木製等)庇て板・エアコンスリーブ・雨樋等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○	
		塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○	
5 建具・金物等									
1 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	3	○			
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	3	○			
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等	3	○			
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	3	○			

区分	品名	種別	耐用年数	取替内容	調査年度				
					調査年度	調査年度	調査年度	調査年度	調査年度
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○			
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○			
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○			
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③			○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○			
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○			
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプベースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③			○	
<b>6 共用内部</b>									
①共用内部	管理員室、集会所、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③				○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③				○
<b>7 給水設備</b>									
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	①	○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○			
	水道メーター	取替	8年	支給品	-	○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○			
		取替	15年		③	○			
<b>8 排水設備</b>									
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○			
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○			
		取替	50年	鋳鉄管	①	○			
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○			
		取替	30年	ビューム管	④	○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修 取替	8年 15年	オーバーホール	③ ③	○			
<b>9 ガス設備</b>									
1 ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	6	○			
	ガスメーター	取替	10年		-	○			
2 ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	7	○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	7	○			

10 空調換気設備									
①空調設備	管理室、集会所等のエアコン	取替	15年		③				○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○			
11 電灯設備									
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○		
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年 ~6年		-	○	○		
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③	○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年		③	○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③	○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③	○			
12 情報・通信設備									
①情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年		③				○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○
13 消防用設備									
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○			
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○			
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○			
14 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○
	全構成機器	取替	30年		③				○
15 立体駐車場設備									
①自走式駐車場	ブレハブ造(鉄骨増+A L C)	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ビット式)、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○
		建替	20年	撤去、新設	③				○
16 外構・附属施設									
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○
		取替	20年		①	○			○
		取替	20年		①		○		
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年		①				○
		整備	20年		①				○

区分	名称	種別	耐用年数	取替時期	耐用年数					
					10年	15年	20年	25年	30年	35年
17 仮設工事										
①	共通仮設	仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	-					
②	直接仮設	仮設	18年	枠組足場、養生シート等	-					
18 専用部分										
①	住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①			○	
②	設備機器	分電盤	取替	15年		①	○			
		給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①			○	
		換気扇	取替	20年		①				○

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

## 7 改善事業の実施方針

---

改善事業については、長寿命化型、居住性向上型、安全性確保型、福祉対応型の4つの類型ごとに、限りある予算の中で住棟別に必要性や効果による優先順位を考慮し、適切な改善事業を実施する。

### (1) 長寿命化型改善事業

耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上の観点から予防保全的な改善を実施する。

<改善内容(例)>

- ・外壁改修
- ・屋上防水改修
- ・給排水管・ガス管改修 等

### (2) 居住性向上型改善事業

住戸・住棟設備の機能向上のための改善を実施し、居住性を向上させる。住戸規模の改善等、入居者の調整を伴う改善については、建替え時に対応するものとする。

<改善内容(例)>

- ・排水処理施設の整備(下水道への接続等)
- ・給湯設備の整備 等

### (3) 安全性確保型改善事業

躯体の安全性の確保や防災性の向上、生活事故防止に配慮した改善を行う。

<改善内容(例)>

- ・外壁落下防止改修
- ・ガス管の耐震性・耐食性向上 等

### (4) 福祉対応型改善事業

高齢者等が安全・安心に居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。エレベーターについては、未設置の住棟は全て4階建て以下であるため、建替え時に対応するものとする。

<改善内容(例)>

- ・住戸内、共用部への手すりの設置、洋式便所への変更 等

## 8 建替事業の実施方針

---

建替事業については、以下の実施方針に基づき、事業化を検討する。

### (1) バリアフリー化の推進

建替えを行う際には、手すりの設置、住宅内段差の解消、1階共用部分へのスロープの設置を行う等の対応により、住戸内及び共用部、敷地のバリアフリー化を図る。

### (2) 多様な住宅タイプの供給

公営住宅等への入居世帯状況を踏まえ、住宅規模と世帯規模のミスマッチが生じないように、小規模世帯向け、ファミリー世帯向け等の様々なタイプの住宅の供給を検討する。

### (3) 周辺景観や地球環境への配慮

建物外観や外構のデザインに関して、本市の豊かな自然環境と調和した景観の形成を図るとともに、地球環境への影響を最小限に抑えるため、日照や風通し等に配慮した住棟配置、省エネルギー性能の高い材料の選定等に努める。

### (4) 入居者との合意形成

入居者の移転や工事の実施に伴う騒音や振動等の発生、住宅内への立ち入り等、入居者の生活に大きな影響を与える可能性があることについて事前に理解と協力を得るよう努める。

建替えに伴い居住性や利便性が向上する一方で、家賃の上昇により、入居者の金銭的負担が大きくなることは避けられないことから、入居者との十分な合意形成を図る。

また、入居者に対する情報や要望の把握についても積極的に取り組むよう努める。



## 9 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省／平成28年8月）の考え方に基  
づき、亀岡市の実情を踏まえ、以下の手順により判定を行う。

### 【 判定の手順 】

- ① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の検討
- ② 1次判定) 社会的特性及び物理的特性の評価による事業手法の仮設定  
・社会的特性及び物理的特性を評価し、事業手法を仮設定する。
- ③ 2次判定) 1次判定において判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定  
・1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟について、  
LCC比較や将来のストック量の検討①等を踏まえ、事業手法を仮設定する。
- ④ 3次判定) 計画期間における事業手法の決定  
・1次、2次判定の結果を踏まえ、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の  
観点から総合的な検討を行うとともに、中長期的な事業費を試算し、事業実施  
時期の調整を行い、「長期的な管理の見通し」を作成し、計画期間（10年間）  
における事業手法を決定する。

### 9-1 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の検討

#### (1) 将来の公営住宅の目標管理戸数の仮設定

ア) 亀岡市公共施設等総合管理計画による公共施設の縮減の方針

亀岡市公共施設等総合管理計画において、本市を取り巻く多くの課題に対応していくため、  
公共施設マネジメントを推進するための基本的な考え方や推進体制などが定められている。

市営住宅を含む建築物施設の保有量(延床面積)について、財源の不足等の問題を踏まえ、  
30年間で10.7%削減することを目標としている。

将来の公営住宅の目標管理戸数の仮設定においては、保有量を戸数あたりに置き換え、30  
年間で総管理戸数541戸のうち58戸(10.7%)を削減することを目標とし、長寿命化計画  
の計画期間である10年間で18戸(3.3%)削減することを目標とする。

イ) 第4次亀岡市総合計画～夢ビジョン～

上位計画である第4次亀岡市総合計画夢ビジョン後期基本計画(平成28年4月～平成33  
年3月)においては、亀岡市の推計人口は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将  
来推計人口(平成25年3月)」より次ページ(表9-1)のように推計されている。

仮に 2020 年から 2030 年の 10 年間を取り出してみると、亀岡市将来推計人口は 10 年間で 7.5%減少すると推計されている。

⇒亀岡市の人口は、ア)の削減目標以上に減少することが予想され、ベースの人口の減少に従って、公営住宅を減少させていくことも一定の合理性があるものと考えられる。

表 9 - 1 【亀岡市将来推計人口】

西暦	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
推計人口	92,339	90,486	88,214	85,200	81,604	77,508	73,056

ウ) スtock推計プログラムによる著しい困窮世帯の推計

公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(国土交通省/平成28年8月)で示された「Stock推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)」を活用し、著しい困窮年収未満の世帯数の推計を行うと下記(表9-2)のような結果となる。

仮に 2020 年から 2030 年の 10 年間を取り出してみると、著しい困窮年収未満の世帯数は 10 年間で 14%減少すると推計される。

⇒著しい困窮年収未満の世帯数は、ア)の削減目標以上に減少することが予想されるため、これにあわせて公営住宅を減少させていくことも一定の合理性があるものと考えられる。

表 9 - 2 【著しい困窮年収未満の世帯数】の推計

西暦	2015	2020	2025	2030	2035	2040
著しい困窮年収未満の世帯数	3,008	2,861	2,672	2,467	2,240	1,999

⇒イ)、ウ)の検討から、ア)の 10 年間で 18 戸 (3.3%) 削減することを目標とし、10 年後の目標管理戸数を 523 戸と仮設定する。

## (2) 管理戸数の目標値に対応する各住宅の戸数

近年の市営住宅の管理戸数は、耐用年数を経過した住棟の用途廃止により減少しており、今後も各住棟について管理戸数が同様の減少割合で推移した場合の 10 年後の管理戸数の推計を行うと、建替事業を実施しない場合、次ページ(表 9 - 3)のような戸数の推移となる。  
※全ての団地で建替は考慮に入れない。

⇒今後 10 年間で 18 戸減少することとなり、(1) の目標値と一致する。

表 9 - 3 【管理戸数の推移】

住宅名	構造	建築年度	耐用年数 (年)	棟数	管理戸数		
					平成 20 年	平成 30 年	令和 10 年
平和台	簡耐	S28, 29	45	5	25	25	25
	木造	S28, 29	30	9	9	5	4
前川原	耐火	H7, 8, 9	70	4	60	60	60
北古世	簡耐	S30, 31	45	6	27	27	21
清水	簡耐	S53, 57	45	4	17	17	17
	耐火	H5, 6, 7	70	4	40	40	40
城山	木造	S32	30	10	20	14	10
吉川	簡耐	S33~36	45	9	67	59	59
	木造	S33	30	8	8	3	1
合戦野	木造	S30, 31	30	8	7	3	1
千代川	木造	S35	30	3	5	5	4
つつじヶ丘A棟	耐火	H14	70	1	80	80	80
つつじヶ丘B棟	耐火	H17	70	1	80	80	80
町畑	耐火	S63, H1, 3	70	3	30	30	30
大年	耐火	H7	70	2	23	23	23
滝ノ花	耐火	H12, 14	70	2	30	30	30
野条	耐火	H7	70	2	24	24	24
車垣内	簡耐	S47, 48	45	8	16	16	14
			合計		568	541	523

### (3) 公営住宅等の需要量の推計

#### ア) 公的支援対象世帯数の推計

ストック推計プログラムによる著しい困窮年収未満の世帯数は 2020 年時点で 2,861 戸、2030 年時点で 2,467 戸と推計される。

著しい困窮年収未満の世帯数のうち、借家世帯に占める公営借家世帯及び最低居住面積水準未満の世帯の割合 (H25 住宅・土地統計調査より) から公的支援対象世帯を推計する。

○2020 年 :  $2,861 \times 28.9\% = 827$  戸・・・㉠

○2030 年 :  $2,467 \times 28.9\% = 713$  戸・・・㉡

#### イ) 公営住宅管理戸数の推移

現状の市営住宅管理戸数及び (1) で仮設定した市営住宅管理戸数目標値に対する、現状の本市内の府営住宅管理戸数 263 戸を含む公営住宅管理戸数の推移

○現状 : 804 戸・・・㉢ < ㉠

(市営 : 541 戸、府営 : 263 戸)

○10 年後 : 784 戸・・・㉣ > ㉡

(市営 : 521 戸、府営 : 263 戸)

現状においては公的支援対象世帯数が公営住宅管理戸数を上回っているが、10年後においては、(1)で仮設定した市営住宅管理戸数目標値のとおり市営住宅管理戸数を減少させた場合においても、公営住宅管理戸数が公的支援対象世帯数を上回ることが予想される。

- ⇒ (1)で仮設定した目標値の妥当性が検証された。
- ⇒ 現状においては公的支援対象世帯数が公営住宅管理戸数を上回っていることから、借上型公営住宅制度の活用等による機動的な公営住宅の供給が必要である。
- ⇒ ㊸と㊹の比較によると、(1)の目標値以上に公営住宅管理戸数を減少させることも可能であるが、急激な戸数の減少は、現入居者に負担を強いる可能性があるため、本計画期間においては、(1)の目標値が妥当であると考えられる。

#### (4) 亀岡市の空き家の状況

##### ア) 借家として活用可能な空き家数の推計

亀岡市空家等対策計画によると、市独自調査として平成28、29年の2ヶ年において、地図作成業者から情報提供のあった空き家990戸の中から300戸を抽出し、建物及び敷地の状況について調査を実施している。そのうち、更地となっているもの及び居住がなされ空き家でなくなったものを除く247件のうち、建物・敷地に問題の無いものが100戸あり、平成25年住宅・土地統計調査における本市の一戸建ての空き家数2,310戸から推計すると市内で約935戸の問題のない空き家が存在することになる。

平成25年住宅・土地統計調査における本市の長屋・共同住宅等は2,150戸あり、問題の無い部屋の割合を調査結果の割合と同一として推計すると、約870戸の空き部屋が存在することになる。

⇒本市内において、合計約1,800件の問題のない空き家・空き部屋が存在すると推計される。

表9-4 【抽出調査の結果】

建築・敷地の状態	件数	割合
問題なし	100件	40%
管理不全に陥る可能性が高い	104件	42%
管理不全状態	43件	18%
合計	247件	-

##### イ) 空き家の有効活用について

本市内には多数の活用可能な空き家が存在しており、今後、既存借上型公営住宅制度の活用や空き家バンクの利用推進等により、これらの空き家を有効に活用し、公的支援対象世帯の需要に対応することが必要である。

**(5) 公営住宅の管理戸数の考え方**

(2)～(4)の検討により、(1)で仮設定した、10年間で市営住宅管理戸数を18戸(3.3%)削減することを目標とし、10年後の目標管理戸数を523戸とする。

- ⇒計画期間内における各住棟の戸数が管理戸数の目標値を上回ることから、既に従前入居者の移転が完了しているつつじヶ丘住宅については、C棟の建設を行わない方針とする。
- ⇒既存借上型公営住宅制度の導入や、空き家バンクの利用推進等により空家を有効に活用し、公的支援対象世帯への供給を推進する。

**9-2 1次判定) 社会的特性及び物理的特性の評価による事業手法の仮設定**

1次判定では、2段階の検討から事業手法を仮設定する。

**(1) 社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。**

現在の団地の需要、効率性、立地を評価し、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。

**(2) 住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。**

躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定する。

次に安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

一次判定	①改善不要	②改善が必要	③優先的な対応が必要 (改善可能)	④優先的な対応が必要 (改善不可能)
Ⓐ維持管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替え
		前川原、北古世、清水 (中耐)、清水(簡二)、 つつじ、町畑、大年、 滝の花、野条	Aグループ	
Ⓑ維持管理について 判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止
		平和台(簡二)、 吉川(簡耐)、 車垣内、保津改良		Bグループ 平和台(木造)、城山、 吉川(木造)、合戦野、 千代川

### 9-3 2次判定) 1次判定において判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。

#### (1) Aグループ … 事業手法(改善又は建替)を仮設定する

本市の財政状況、近年の交付金の配分率などを踏まえ、Aグループの内、計画期間内に耐用年数を経過しないものについては改善とする。

計画期間内に耐用年数を経過するものについて、改善事業と建替事業のLCC比較を行う。

⇒北古世住宅については、LCC比較により建替事業の方が有利であることから建替と仮設定する。

#### (2) Bグループ … 将来ストック量の推計を踏まえ、事業手法の仮設定を行う

将来ストック量の推計結果により、10年後の目標戸数は523戸とされており、将来的にストックが余剰すると見込まれることから、Bグループの団地については、建替を前提としないこととし、「当面管理する団地」とする。

「当面管理する団地」とした団地について、1次判定(2)における物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

二次判定	①改善不要		②改善が必要		③優先的な対応が必要 (改善可能)		④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
Ⓐ維持管理する団地			前川原、清水(中耐)、清水(簡二)つつじ、町畑、大年、滝の花、野条	北古世			
Ⓑ当面管理する団地 (建替を前提としない)	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
			吉川(簡耐)、保津改良	平和台(簡二)、車垣内			平和台(木造)、城山、吉川(木造)、合戦野、千代川

## 9-4 3次判定) 計画期間における事業手法の決定

(1) 1次・2次判定結果を踏まえ、「長期的な管理の見通し」作成プログラムにより、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した「長期的な管理の見通し」を作成する。

事業実施時期については、1次・2次判定結果、耐用年数、総事業量、地域ニーズ等を踏まえ適宜調整を行う。

改善事業手法については、個別改善と仮設定し、平成2年以降に建設された住棟については「長寿命化型改善のみ」の改善を行うことを基本とし、エレベーター設置状況等を踏まえて選定を行う。

なお、指針に基づき、下記の点についての検証をあわせて行う。

ア) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。

あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

⇒保津改良住宅については、将来的に譲渡する予定のため、修繕対応とする。

イ) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間(30年程度)のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てる。

事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。

## (2) 計画期間(10年間)における事業手法を決定する

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間(10年以上)内に実施を予定する事業(新規整備、改善、建替、用途廃止)を決定する。(2次判定において、改善若しくは用途廃止となった住棟においても、一部は計画期間内は修繕対応とする。)

改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

長寿命化改善事業を予定するものはあわせてLCCの比較を行い、改善事業を実施する場合、実施しない場合と比較してLCCが削減できることを確認する。

## 10 長寿命化のための事業実施予定一覧

---

下記一覧を次ページより示す。

- i) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧  
【様式1】による。
- ii) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧  
【様式2】による。
- iii) 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）  
【様式3】による。



【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（1/4）

事業主体名： 亀岡市

特定公共  
地価賃  
賃貸住宅  
（公共債）

住宅の区分： 公営住宅（ ） 改良住宅 其他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期											LCC 削減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検 基準点検	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10				
前川原住宅	A棟	12	耐火 3階	H7	R2 (定期調 査対象)													1,223	個別改善 (居住性向上)
前川原住宅	B棟	18	耐火 3階	H8	R2 (定期調 査対象)													1,830	個別改善 (居住性向上)
前川原住宅	C棟	18	耐火 3階	H9	R2 (定期調 査対象)													1,865	個別改善 (居住性向上)
前川原住宅	D棟	12	耐火 3階	H9	R2 (定期調 査対象)													1,243	個別改善 (居住性向上)
北古世住宅	—	18	簡耐 2階	S30															建替予定 修繕対応
北古世住宅	—	9	簡耐 2階	S31															建替予定 修繕対応
清水住宅	—	10	簡耐 2階	S53														1,318	
清水住宅	—	7	簡耐 2階	S57														978	
清水住宅	A棟	8	耐火 4階	H5	R3 (定期調 査対象)														修繕対応
清水住宅	B棟	12	耐火 4階	H6	R3 (定期調 査対象)														修繕対応

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（2/4）

事業主体名： 亀岡市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地産買 改良住宅 その他（ ）  
（公営住宅） （特定公共） （地産買）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年)	備考							
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10									
清水住宅	C棟	12	耐火 4階	H7	R3 (定期調 査対象)																			修繕対応	
清水住宅	D棟	8	耐火 4階	H7	R3 (定期調 査対象)																				修繕対応
吉川住宅	-	5	簡耐 平屋	S33		R2 (随時実 施)																			修繕対応
吉川住宅	-	14	簡耐 平屋	S34		R2 (随時実 施)																			修繕対応
吉川住宅	-	10	簡耐 2階	S34		R2 (随時実 施)																			修繕対応
吉川住宅	-	18	簡耐 2階	S35		R2 (随時実 施)																			修繕対応
吉川住宅	-	20	簡耐 2階	S36		R2 (随時実 施)																			修繕対応
つじヶ丘 住宅	A棟	80	耐火 12階	H14	R3 (定期調 査対象)																				昇降機設備 防災改修
つじヶ丘 住宅	B棟	80	耐火 10階	H17	R3 (定期調 査対象)																				昇降機設備 防災改修
つじヶ丘 住宅	C棟																								総合棟により施設は行わない

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧(3/4)

事業主体名: 亀岡市

特定公共  
地価償  
還住宅  
公営住宅

住宅の区分: 公営住宅( ) 改良住宅 其他( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10				
町畑住宅	A棟	9	耐火 3階	S63	R3 (定期調 査対象)															修繕対応
町畑住宅	B棟	12	耐火 3階	H1	R3 (定期調 査対象)															修繕対応
町畑住宅	C棟	9	耐火 3階	H3	R3 (定期調 査対象)															修繕対応
大年住宅	A棟	11	耐火 3階	H7	R3 (定期調 査対象)	外壁・屋根 (長寿命化)														個別改善 (長寿命化)
大年住宅	B棟	12	耐火 3階	H7	R3 (定期調 査対象)	外壁・屋根 (長寿命化)	外壁・屋根 (長寿命化)													個別改善 (長寿命化)
滝の花住宅	A棟	12	耐火 3階	H12	R3 (定期調 査対象)															修繕対応
滝の花住宅	C棟	18	耐火 3階	H14	R3 (定期調 査対象)															修繕対応
野条住宅	A棟	18	耐火 3階	H7	R3 (定期調 査対象)	外壁・屋根 (長寿命化)														個別改善 (長寿命化)
野条住宅	B棟	6	耐火 3階	H7	R3 (定期調 査対象)	外壁・屋根 (長寿命化)														個別改善 (長寿命化)

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
 注2) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（4/4）

事業主体名： 亀岡市

特定公共  
地産賃貸住宅  
（公営住宅）

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10			
保津改良住宅	-	4	簡耐 2階	S49		R2 (随時実 施)													修繕対応 (将来的に譲渡)
保津改良住宅	-	6	簡耐 2階	S52		R2 (随時実 施)													修繕対応 (将来的に譲渡)
保津改良住宅	-	8	簡耐 2階	S53		R2 (随時実 施)													修繕対応 (将来的に譲渡)
保津改良住宅	-	10	簡耐 2階	S55		R2 (随時実 施)													修繕対応 (将来的に譲渡)
保津改良住宅	-	4	簡耐 2階	S56		R2 (随時実 施)													修繕対応 (将来的に譲渡)
保津改良住宅	-	4	簡耐 2階	S57		R2 (随時実 施)													修繕対応 (将来的に譲渡)
保津改良住宅	-	12	簡耐 2階	S58		R2 (随時実 施)													修繕対応 (将来的に譲渡)
保津改良住宅	-	2	簡耐 2階	S60		R2 (随時実 施)													修繕対応 (将来的に譲渡)

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
 注2) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 亀岡市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCG (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
滝の花住宅	B棟	12					R5～R10		
北古世住宅		27	RC造	S30～31		R2	R5～R10	242	事業実施時期は未定

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 亀岡市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地域貢献 改良住宅 その他 ( )

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改修事業の内容										備考				
			法定点検	法定点検に準じた点検	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10					
前川原住宅	集会所 (別棟)	H9	R2																外壁・屋上 (長寿命化)
野条住宅	集会所 (別棟)	H7	R3		外壁・屋上 (長寿命化)														

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

亀岡市公営住宅等長寿命化計画

平成31年3月

(令和4年1月改正)

京都府亀岡市

