

## 第9章

## 市営住宅ストックの活用方針

Chapter IX

- ◆ 9-1 目標管理戸数の推計
- ◆ 9-2 ストックの活用方針
- ◆ 9-3 今後の取組の展開方向



# 第9章 市営住宅ストックの活用方針

## 9-1 目標管理戸数の推計

### ◆基本的な考え方

- ・南丹市が管理する公営・改良・府営住宅を対象に計画期間内（10年間）の「需要（公営住宅対象世帯数）」を推計した上で、「需要を満たすことが可能となる管理戸数」を推計します。
- ・「目標管理戸数」は、「需要を満たすことが可能となる管理戸数」に「特定公共賃貸住宅戸数」を加えた戸数を位置付けます。

### （1）公的支援が必要な世帯（公営住宅対象世帯）数の見通し

- ・下表に該当する世帯を公的支援が必要な世帯（公営住宅対象世帯）として推計しました。

分類	概要	推計結果	
公営住宅世帯	・市が管理する公営・改良・府営住宅の入居世帯数（収入超過者・高額所得者を除く）	266 世帯	合計 456 世帯
民間借家等世帯	・平成 22 年の民間借家等（民間の借家、給与住宅）に居住する世帯のうち、自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれる世帯	157 世帯	
世帯分離による新規世帯	・今後 10 年間（平成 23～32 年）に世帯分離等によって発生する世帯のうち、自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれる世帯	33 世帯	

### （2）需要を満たすことが可能となる管理戸数の推計

- ・南丹市が管理する公営・改良・府営住宅の入退去の状況から、今後 10 年間で供給可能となる住宅数（下表参照）を推計したところ、管理戸数が **240 戸** あれば 456 世帯（公営住宅対象世帯）の入居が可能になると推計されました。

分類	概要
実質的な管理戸数	・市が管理する公営・改良・府営住宅から政策空家、収入超過者・高額所得者分を除いた戸数
入居者の入れ替わりによる新規供給	・年間募集件数×10年間分の戸数
収入超過者・高額所得者の退去による供給	・市営住宅の明け渡しの努力義務が発生している収入超過者・高額所得者の退去による新規供給

### （3）目標管理戸数

- ・下表に該当する戸数を踏まえ、目標管理戸数を推計しました。

分類	概要	推計結果	
需要を満たすことが可能となる管理戸数	・上記（2）で推計した需要を満たすために必要な管理戸数	240 戸	合計 267 戸
特定公共賃貸住宅戸数	・特定公共賃貸住宅の戸数	27 戸	

### ■目標管理戸数のまとめ

10 年後（平成 32 年度）の目標管理戸数

**約 270 戸**

※目標管理戸数は、特定目的住宅 13 戸を含まない戸数。

## 【参考資料】目標管理戸数の推計

### (1) 公的支援が必要な世帯（公営住宅対象世帯）数の見通し

・南丹市における公営住宅対象世帯は、以下に示すア～ウの3分類とします。

世帯分類	対象世帯の概要
ア：公営住宅世帯	・公営住宅に居住する世帯（収入超過者・高額所得者を除く）
イ：民間借家等世帯	・平成 22 年の民間借家等（民間の借家、給与住宅）に居住する世帯のうち、自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれる世帯
ウ：世帯分離による新規世帯	・今後 10 年間（平成 23～32 年）に世帯分離等によって発生する世帯のうち、自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれる世帯

・計画期間内における公営住宅対象世帯の推計方法は、以下の通りです。

**ステップ①** 現在（平成 22 年）の公営住宅対象世帯数（上記ア、イの世帯）を推計し、公営住宅対象世帯数の「**計画当初の世帯数**」を把握します。



**ステップ②** 目標年次（平成 32 年）までの 10 年間に新たに発生する世帯（上記ウの世帯）を対象に、ステップ①と同様の手法により、公営住宅対象世帯数の「**計画期間内の増加分**」を把握します。



**ステップ③** ステップ①とステップ②の推計結果を足し合わせることで、公営住宅対象世帯数の「**計画期間内の総数**」を把握します。

### ステップ①：計画当初（平成 22 年度）の対象世帯数

#### ア：公営住宅世帯（市管理分と府管理分の合計）

- ・対象となる住宅は、南丹市が管理する公営・改良・府営住宅 283 戸（管理戸数 308 戸から政策空家 25 戸を除いた実質的な管理戸数）であり、入居者の入れ替わりの際に一時的に空き家が発生することはありませんが、常時空き家となっている住戸はありません。
- ・また、平成 22 年 7 月現在で、収入超過者は 16 世帯、高額所得者は 1 世帯入居しています。
- ・以上のことから、平成 22 年度の公営住宅世帯数は、266 世帯（283 世帯－17 世帯）と推計されます。

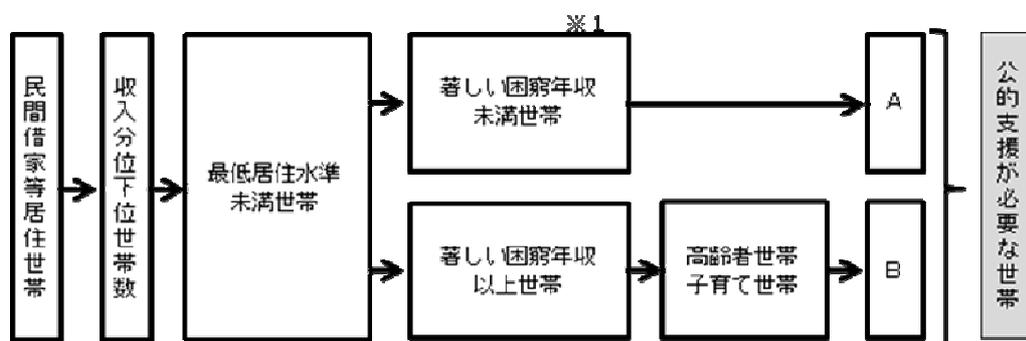
**【公営住宅世帯の平成 22 年度の対象世帯数】 = 266 世帯**

## イ：民間借家等世帯

- ・民間借家等に居住する世帯のうち、公営住宅の入居資格を有する世帯（収入分位下位世帯）を対象に、年収・居住水準・収入に対する家賃の負担率等の条件から対象世帯数を推計します。
- ・下記の推計フローに基づき推計した結果、平成 22 年度の対象世帯数は、157 世帯と推計されます。

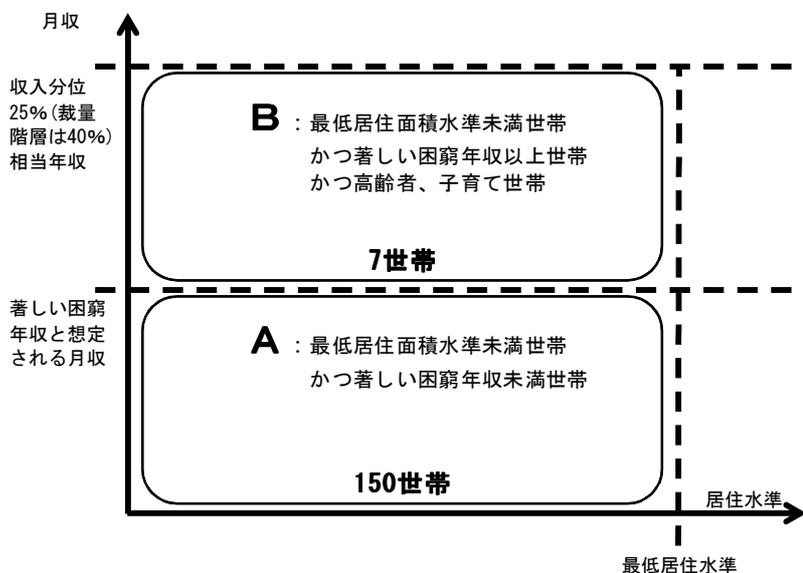
### ■推計フロー

- ・市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき公営住宅対象世帯の世帯数を推計します。
- ・具体的には、「推計フロー」及び「公営住宅対象世帯の類型」に示した通り、民間賃貸住宅に居住する世帯のうち、公営住宅の入居資格を有する世帯（収入分位下位世帯）について、年収・居住水準等から住宅の困窮状況ごとに区分することにより、公営住宅対象世帯数の把握を行います。



※1) 最低居住面積水準を満たす民間借家の新規入居家賃を自力で支払えない世帯

### ■公営住宅対象世帯の類型と推計結果



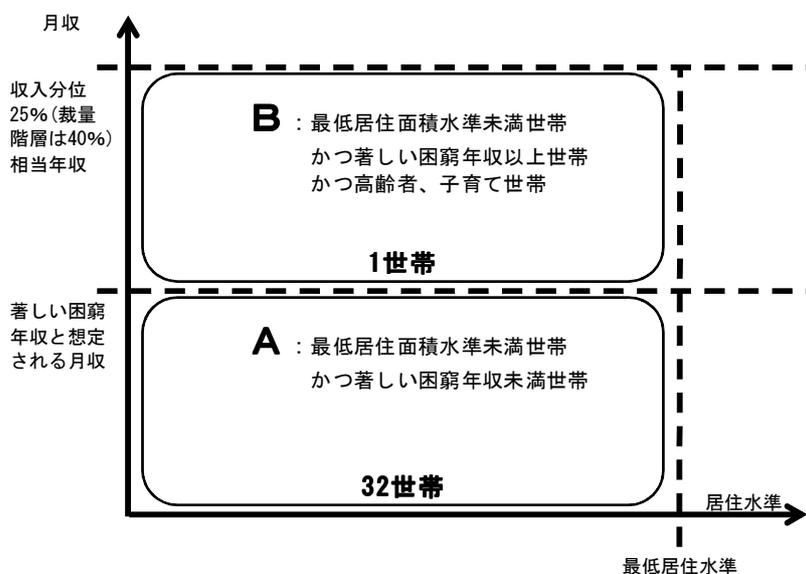
【民間借家等世帯の平成 22 年度の対象世帯数】 = 157 世帯

## ステップ②：計画期間内の増加数

### ウ：世帯分離による新規世帯

- ・今後 10 年間で世帯分離等により新たに発生する世帯を対象に、ステップ①（イ）と同様の推計方法を用いて推計した結果、対象世帯数は、33 世帯と推計されます。

### ■公営住宅対象世帯の類型と推計結果



**【民間借家等世帯の計画期間内に増加する対象世帯数】 = 33 世帯**

## ステップ③：計画期間内の対象世帯数の合計

- ・計画期間内（10 年間）における公的支援が必要な世帯数は、456 世帯と推計されました。

世帯分類	ステップ① 計画当初	ステップ② 計画期間内増加数	ステップ③ ①+②合計
ア：公営住宅世帯	266 世帯	—	266 世帯
イ：民間借家等世帯	157 世帯	—	157 世帯
ウ：世帯分離による 新規世帯	—	33 世帯	33 世帯
<b>公的支援が必要な世帯数（公営住宅対象世帯数）⇒</b>			<b>456 世帯</b>

## (2) 需要を満たすことが可能となる管理戸数の推計

- ・南丹市が管理する公営・改良・府営住宅の入退去の状況から、計画期間内（10年間）に公営住宅需要 456 世帯（公営住宅対象世帯数）分の住宅が供給可能となる管理戸数を推計します。
- ・対象となる公営・改良・府営住宅は、賃貸住宅であることから空き家の発生に伴う新規供給が発生します。入退去が可能な管理戸数（266 戸）における近年の年間募集件数は、約 23 戸（過去 3 年間（平成 19～21 年度）の平均値）であることから、10 年間では 230 戸（23 戸×10 年）になると推計されます。したがって、1 戸当たりの空き家発生数は 0.865 戸（230 戸÷266 戸）となります。
- ・空き家の発生以外に、市営住宅の明け渡しの努力義務が発生している収入超過者・高額所得者が 17 世帯（平成 22 年 7 月現在）入居していることから、今後 10 年間で半減させることを目指し、明け渡しに向けた取組を適切に進めることにより、9 戸（現在の世帯数の約半数）の新規供給が可能と考えられます。
- ・以上のことを踏まえ、以下の算出式のとおり推計した結果、**管理戸数が 240 戸あれば 456 世帯（公営住宅対象世帯）の入居が可能になる**と推計されました。

### 【需要を満たすことが可能となる管理戸数】

$$= (a : 447 \text{ 戸}) \div (b : 1.865 \text{ 戸}) = \mathbf{240 \text{ 戸}}$$

a : 公営住宅対象世帯数から明け渡しによる新規供給分をマイナス  
= 456 戸 - 9 戸  
= 447 戸

b : 1 戸当たりの供給可能戸数  
= 1 戸 + (1 戸当たりの空き家の発生分)  
= 1 戸 + (230 戸 ÷ 266 戸)  
= 約 1.865 戸

### (3) 目標管理戸数

- ・(2) で算出した通り、需要を満たすことが可能となる管理戸数は、240 戸（南丹市が管理する公営・改良・府営住宅の必要戸数）となります。
- ・南丹市では、上記の公営・改良・府営住宅の他に特定公共賃貸住宅があることから、目標管理戸数に特定公共賃貸住宅分の戸数を加えます。
- ・特定公共賃貸住宅は、需要が低い状況が続いていますが、今後は定住促進に向けた受け皿として活用することを目指し、当面現在の管理戸数である 27 戸を維持します。
- ・したがって、特定公共賃貸住宅を含む目標管理戸数の合計は、267 戸（需要を満たすことが可能となる管理戸数（240 戸）＋特定公共賃貸住宅（27 戸））と推計されました。

$$\text{【目標管理戸数】} = (\text{a : 240 戸}) + (\text{b : 27 戸}) = \text{267 戸}$$

a : 需要を満たすことが可能となる管理戸数  
=240 戸（南丹市が管理する公営・改良・府営住宅の必要戸数）

b : 特定公共賃貸住宅戸数=27 戸

※目標管理戸数は、特定目的住宅 13 戸を含まない戸数。

#### ■目標管理戸数のまとめ

	目標管理戸数
10 年後（平成 32 年度）の目標管理戸数	約 270 戸

※目標管理戸数は、特定目的住宅 13 戸を含まない戸数。

## 9-2 ストックの活用方針

### (1) ストックの活用手法

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

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

### ■標準管理期間

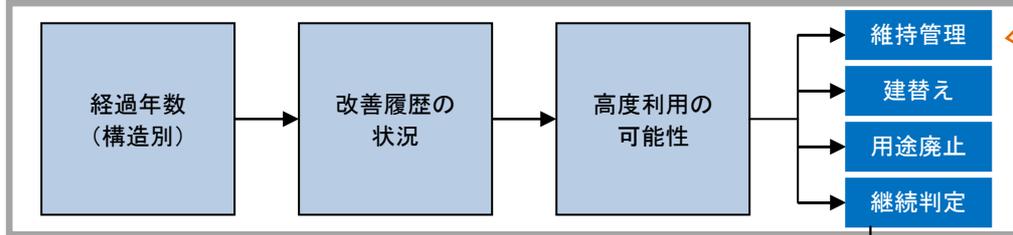
それぞれの標準管理期間は、下表に示す通りとします。

手法		標準管理期間
建替え	耐火構造	35～70年
	準二	22.5～45年
	木造・準平	15～30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

## (2) 手法選定のフロー

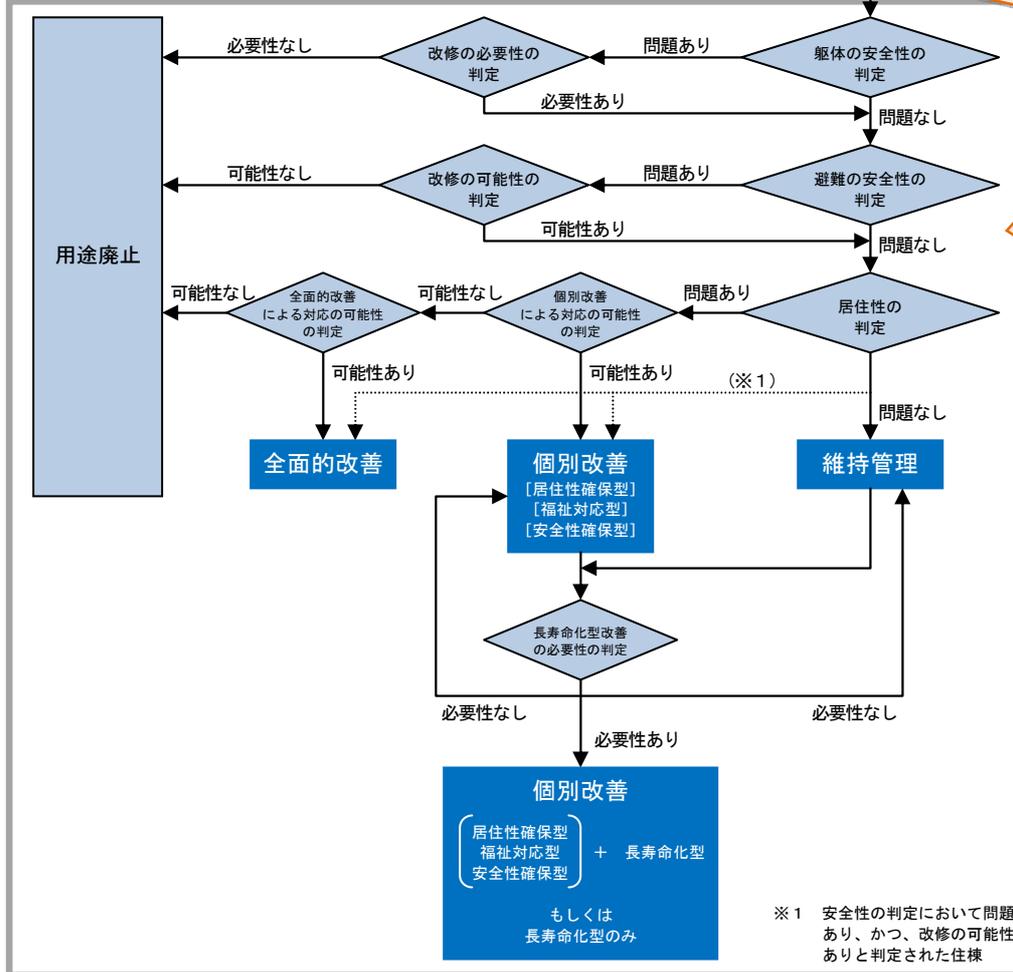
活用手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 21 年 3 月、国土交通省住宅局）」の選定フローを参考に、南丹市の実情を勘案して設定した次の選定フローにより行います。

### 1 次判定（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）



1 次判定では住宅の経過年数などを踏まえ、古い団地の建替えや用途廃止の必要性・可能性について判定します。

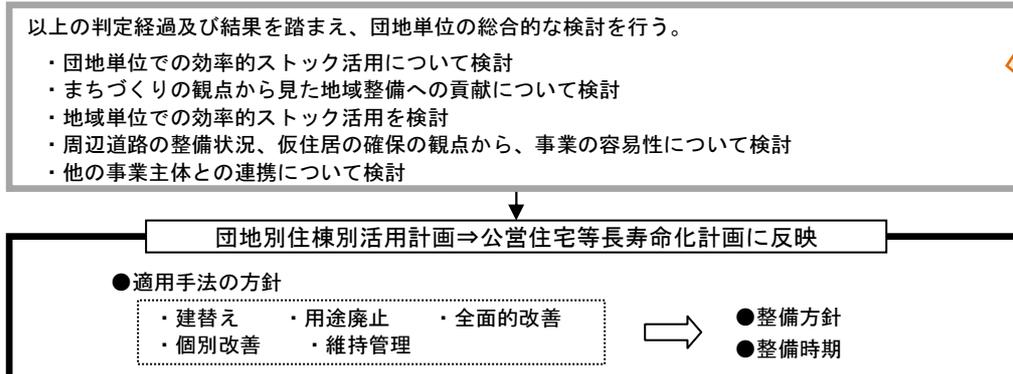
### 2 次判定（住棟単位の物理的特性による判定）



今後も利用可能な新しい団地は継続判定となり、2次判定を行います。

2次判定では継続判定の対象となった団地の耐震性や避難の安全性、居住性の面を踏まえ、改善の必要性・可能性について判定します。

### 3 次判定（団地単位の総合的検討）



総合的な視点から活用手法を検討する必要がある団地を対象に3次判定を行います。

南丹市の場合、主に地域単位での統合建替えの可能性・必要性などについて判定します。

### (3) 活用手法の選定

#### ① 1次判定（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）

##### 1) 活用手法の選定基準

- ・ 1次判定では住宅の「経過年数」、「改善履歴」、「高度利用の可能性」を踏まえ、主に古い団地の建替えや用途廃止の必要性・可能性について判定します。
- ・ 活用手法の判定ができなかった住棟は、継続判定とし、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
建替え	・ 計画期間内に耐用年数を経過するストックのうち、高度利用の可能性が高い団地の住棟。（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。）
非現地建替え もしくは 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、高度利用の可能性が低い団地の住棟。 ・ 耐用年数の半数を経過し、既に募集停止を実施している住棟。
維持管理	・ 木造の住棟のうち、計画期間内に耐用年数を経過しない住棟。（木造の住棟は個別改善の対象とならない） ・ 平成 22 年度現在で耐用年数の残りの年数が 15 年以下の住棟。（改善事業実施後の標準管理期間の確保が困難な住棟） ・ 改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない住棟。
継続判定	・ 建替え、用途廃止、維持管理との判定ができなかった住棟。

##### 2) 活用手法の選定

#### 1) 経過年数による評価

- ・ 耐用年数の経過状況を踏まえ、以下の通り評価します。

##### 【判定結果】

耐用年数	対象となる団地・住棟	判定結果
耐用年数の半数を経過 (既に募集停止を実施)	・ 浅黄野 ・ 南広瀬 ・ 一ツ橋 (公営) ・ 広野 ・ 岩吹 ・ 片野 ・ 和泉 (4～6)	1次判定 を継続
計画期間内に 耐用年数を経過	・ 和泉 (1～3、7～8)	1次判定 を継続
計画期間内に耐用年数を 経過しない木造の住棟	・ 広小段 ・ 大迫 ・ 鶴ヶ岡 ・ 大野 ・ 安井 ・ 上平屋 ・ 中	維持管理
耐用年数の残りが 15 年以下 (平成 22 年度時点)	・ 屋賀上 (府営)	維持管理
上記のいずれにも 該当しなかった住棟	・ 園正 ・ 園正北 ・ 小桜 ・ 向河原 ・ 一ツ橋 (改良) ・ 貝尻	継続判定 (2次判定へ)

## 2) 改善履歴の状況

- ・「①経過年数による評価」で「1次判定を継続」と評価された7団地（浅黄野、南広瀬、一ツ橋（公営）、広野、岩吹、片野、和泉）について、改善事業の実施状況を確認し、維持管理の必要性について評価します。

### 【判定結果】

- ・対象となる7団地では、個別改善事業の実績はないことから、引き続き高度利用の可能性について検討します。

## 3) 高度利用の可能性

- ・上記の7団地について、団地に係る法規制（用途地域、指定容積率）、位置条件、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性を評価します。

### 【判定結果】

団地名 (戸数)	種別	構造	高度利用の可能性
浅黄野 18戸	公営	準二	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積は2,656.76㎡、法定建蔽率／容積率はありません。(都市計画区域外の無指定地域)</li> <li>・敷地が点在しており、現地での高度利用を前提とした建替えは困難です。</li> <li>・以上のことから、「用途廃止」もしくは「非現地建替え」と判定します。</li> </ul>
南広瀬 32戸	公営	木平	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積は13,383.74㎡、法定建蔽率／容積率は60／200となっています。</li> <li>・敷地の大半が都市計画道路の計画地となっていることから、現地での高度利用を前提とした建替えは困難です。</li> <li>・以上のことから、「用途廃止」もしくは「非現地建替え」と判定します。</li> </ul>
一ツ橋 6戸	公営	準二	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積は2,895.50㎡、法定建蔽率／容積率はありません。(都市計画区域外の無指定地域)</li> <li>・敷地周辺は民家が隣接しており、高度利用を前提とした建替えは困難です。</li> <li>・以上のことから、「用途廃止」もしくは「非現地建替え」と判定します。</li> </ul>
広野 20戸	公営	準平	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積は4,692㎡、法定建蔽率／容積率はありません。(都市計画区域外の無指定地域)</li> <li>・敷地周辺は、民家が隣接しており、高低差のある敷地形状であることから、現地での高度利用を前提とした建替えは困難です。</li> <li>・以上のことから、「用途廃止」もしくは「非現地建替え」と判定します。</li> </ul>
岩吹 6戸	公営	準二	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積は1,054.78㎡、法定建蔽率／容積率はありません。(都市計画区域外の無指定地域)</li> <li>・山裾に立地しており、細長い敷地形状であることから、現地での高度利用を前提とした建替えは困難です。</li> <li>・以上のことから、「用途廃止」もしくは「非現地建替え」と判定します。</li> </ul>
片野 20戸	公営	準二	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積は2,006㎡、法定建蔽率／容積率はありません。(都市計画区域外の無指定地域)</li> <li>・敷地は、谷沿いの道路と河川に挟まれており、現地での高度利用を前提とした建替えは困難です。</li> <li>・以上のことから、「用途廃止」もしくは「非現地建替え」と判定します。</li> </ul>
和泉 19戸	公営	準平 ・ 木平 ・ 準二	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積は3,186.32㎡、法定建蔽率／容積率はありません。(都市計画区域外の無指定地域)</li> <li>・山裾に立地しており、不整形な敷地形状であることから、現地での高度利用を前提とした建替えは困難です。</li> <li>・以上のことから、「用途廃止」もしくは「非現地建替え」と判定します。</li> </ul>

#### 4) 1次判定の結果

- ・各団地・住棟の1次判定の結果を整理します。

##### 【判定結果】

判定結果	対象住棟	備考
非現地建替え もしくは 用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浅黄野</li> <li>・南広瀬</li> <li>・一ツ橋（公営）</li> <li>・広野</li> <li>・岩吹</li> <li>・片野</li> <li>・和泉</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画期間内に耐用年数を経過するストックのうち、現地での建替えの可能性が低い住棟。</li> <li>・非現地建替えの可能性については、他団地との統合建替えの可能性を踏まえながら3次判定で検討する。</li> </ul>
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広小段</li> <li>・大迫</li> <li>・鶴ヶ岡</li> <li>・大野</li> <li>・安井</li> <li>・上平屋</li> <li>・中</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画期間内に耐用年数を経過しない木造の住棟。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋賀上（府営）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐用年数の残りの年数が平成22年度現在で15年以下の住棟。</li> </ul>
継続判定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・園正</li> <li>・園正北</li> <li>・小桜</li> <li>・向河原</li> <li>・一ツ橋（改良）</li> <li>・貝尻</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「建替え」、「用途廃止」、「維持管理」との判定ができなかったことから継続判定とし、2次判定を実施する。</li> </ul>

## (2) 2次判定（住棟単位の物理的特性による判定）

### 1) 活用手法の選定基準

- ・今後も利用可能な新しい住宅のうち、個別改善の対象となる可能性のある住宅は1次判定において「継続判定」となったことから2次判定を行います。
- ・2次判定では、「継続判定」の対象となった住宅の躯体の安全性（耐震性）や避難の安全性、居住性の面から評価を行い、改善の必要性・可能性について判定します。
- ・長寿命化型改善の必要性の判定については、今後策定予定の「公営住宅等長寿命化計画」の中で詳細な検討を行う必要があるため、長寿命化型改善の対象団地は「公営住宅等長寿命化計画」において整理します。

### 2) 活用手法の選定

#### 1) 躯体の安全性の判定

- ・躯体の耐震性について判定します。
- ・耐震性に問題があると判定された住棟については、耐震改修の必要性を判定します。

#### 【判定結果】

- ・対象となる全ての住棟が、昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟であることから、耐震性については問題がないと判定し、引き続き「避難の安全性の判定」に進みます。

評価の考え方	対象団地・住棟	判定結果
・昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟の場合は、耐震性を有するものとする。	・園正 ・園正北 ・小桜 ・向河原 ・一ツ橋（改良） ・貝尻	耐震性に問題がない ↓ 「避難の安全性の判定」へ

## 2) 避難の安全性の判定

- ・二方向避難、防火区画の確保の状況进行评估します。
- ・確保されていない場合で、確保する必要がある場合には個別改善又は全面的改善により二方向避難、防火区画の確保が可能か否かを判断します。
- ・措置が可能な場合は、個別改善（安全性確保）の候補と判定した上で、引き続き居住性の判定を行います。また、措置が不可能な場合は、用途廃止の候補と判定します。

### 【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。

### 【判定結果】

- ・ 評価の対象となる6団地は、二方向避難、防火区画が確保されている、もしくは確保の必要がない団地であることから、避難の安全性は確保されていると判定し、引き続き2次判定を継続します。

## 3) 居住性の判定

- ・ 居住性の現状及び改善の必要性、可否について検討します。
- ・ 個別改善の必要性がない場合は維持管理の対象とし、部分的改善により対応が可能なものについては個別改善、それ以外の場合については全面的改善又は建替えの対象とします。

### a) 住戸内

- ・ 高齢者対応がなされていない住棟においては、バリアフリー化が可能な1階部分において高齢者対応を図ることが望ましいと考えられることから、該当する住棟については、高齢者対応の実現の可能性について検討します。
- ・ 高齢者、障がい者をはじめとする多様な入居者の移動上・利用上の利便性を高めるために、「どこでも、誰でも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方を踏まえた個別改善の可能性について、今後策定予定の「公営住宅等長寿命化計画」の中で検討します。

### b) 共用部分

- ・ 共用部分についても、アプローチ部分のバリアフリー化、エレベーターの設置など、高齢者対応を図ることが望ましいと考えられることから、高齢者対応がなされていない住棟については、今後策定予定の「公営住宅等長寿命化計画」の中で、高齢者対応の実現の可能性について検討します。
- ・ 上記の住戸内に関する方針でも述べた通り、共用空間においても、ユニバーサルデザインの考え方を踏まえた個別改善の可能性について、今後策定予定の「公営住宅等長寿命化計画」の中で検討します。

#### 4) 2次判定のまとめ

- ・ 2次判定の対象となった住棟の判定結果を整理します。

#### ■ 2次判定のまとめ

(凡例 ○：検討の必要あり ×：必要なし —：対象外)

団地名	棟番号	建設年度	構造階数	戸数	躯体の安全性	避難の安全性	居住性		活用手法	判定理由
							高齢者対応	E V		
園正	1～3	S61	準耐2階	6戸	—	×	○	—	個別改善	高齢者対応の可能性を検討
園正北	1～2	S62	準耐2階	4戸	—	×	○	—	個別改善	高齢者対応の可能性を検討
小桜	1	H5	中耐3階	15戸	×	×	○	○	個別改善	高齢者対応の可能性を検討
向河原	1	H11	高耐6階	54戸	×	×	×	×	維持管理	既に高齢者対応がなされている
	2	H11	中耐4階	36戸	×	×	×	×	維持管理	既に高齢者対応がなされている
一ツ橋(改良)	1～13	S57～60	準耐2階	26戸	—	×	○	—	個別改善	高齢者対応の可能性を検討
貝尻	1～3	S58～59	低耐2階	11戸	×	×	○	—	個別改善	高齢者対応の可能性を検討

#### 【1～2次判定までの判定結果】

判定結果	候補団地	戸数	
非現地建替え もしくは 用途廃止	・ 浅黄野	18戸	121戸
	・ 南広瀬	32戸	
	・ 一ツ橋(公営)	6戸	
	・ 広野	20戸	
	・ 岩吹	6戸	
	・ 片野	20戸	
	・ 和泉	19戸	
個別改善	・ 園正	6戸	62戸
	・ 園正北	4戸	
	・ 小桜	15戸	
	・ 一ツ橋(改良)	26戸	
	・ 貝尻	11戸	
維持管理	・ 向河原	90戸	152戸
	・ 屋賀上(府営)	24戸	
	・ 広小段	12戸	
	・ 大迫	4戸	
	・ 鶴ヶ岡	4戸	
	・ 大野	4戸	
	・ 安井	6戸	
	・ 上平屋	3戸	
	・ 中	5戸	
合 計		335戸	

※合計は、特定目的住宅13戸を含まない戸数。

### (3) 3次判定（団地単位の総合的検討）

#### 1) 活用手法の選定基準

- ・総合的な視点から活用手法を検討する必要がある団地を対象に3次判定を行います。
- ・総合的な視点としては、「団地単位や地域単位での効率的ストック活用」、「まちづくりや他の授業主体との連携」などが挙げられますが、主に「地域単位での効率的ストック活用」の視点から、地域単位での統合建替えの可能性・必要性などについて判定します。

#### 2) 活用手法の選定

##### 1) 団地単位での効率的ストック活用

- ・団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討します。
- ・建替え、全面的改善又は個別改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替えが適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替えを検討します。
- ・大規模な団地等で、コミュニティミックスを図る必要がある場合、事業の平準化を図る必要がある場合には、個別改善、全面的改善又は建替えの複合的实施を検討します。

##### 【判定結果】

- ・団地内で活用手法が異なる住棟が混在する団地はありません。

##### 2) まちづくりの観点から見た地域整備への貢献

- ・周辺市街地における公益的施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討します。
- ・周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備を検討します。
- ・団地及び周辺市街地に係る都市計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備時期等を検討します。
- ・団地敷地に隣接する狭幅員道路の拡幅道路を検討します。

##### 【判定結果】

- ・個別改善等が予定されている市営住宅等周辺において、道路や下水道整備が具体化した場合は、整備時期等を調整することを検討します。

##### 3) 地域単位での効率的ストック活用

- ・「非現地建替えもしくは用途廃止」と判定された複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合等は、団地の集約化によって、より効果的かつ効率的なストック活用を図ることが可能となる「統合建替え」の可能性について検討します。
- ・団地相互での住み替えによりコミュニティミックスや事業の平準化が可能となる場合、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的实施を検討します。

#### 【判定結果】

- ・ 1次判定で「非現地建替えもしくは用途廃止」の候補と判定された7団地のうち、八木地域に位置する2団地（南広瀬、一ツ橋（公営））、日吉地域に位置する3団地（広野、岩吹、片野）については、今後策定予定の「公営住宅等長寿命化計画」の中で非現地での統合建替えの可能性について検討します。
- ・ 和泉団地については、より良い住環境が得られる場所での非現地建替えの可能性について、美山地域のまちづくりの方向性を踏まえながら検討します。
- ・ 浅黄野団地は、近隣に統合建替えの対象となる団地がないことから、用途廃止と判定します。
- ・ 非現地での統合建替えの候補団地相互の連携により、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減等が期待できることから、今後策定予定の「公営住宅等長寿命化計画」の中で整備時期の調整について検討します。

#### 4) 周辺道路の整備状況

- ・ 全面的改善若しくは建替えの実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保等について検討します。
- ・ 幅員6m未満の道路でしか接続されていない団地において、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、全面的改善若しくは建替えを行うことを検討します。

#### 【判定結果】

- ・ 非現地建替えを実施する際の敷地選定にあたっては、周辺道路の状況を十分に配慮した上で検討します。

#### 5) 仮住居の確保

- ・ 全面的改善若しくは建替えの実施に際して必要となる仮住居の確保について検討する。
- ・ 同一団地内若しくは近隣における建替事業等の実施スケジュールを勘案し、仮住居の必要時期、戻り入居の時期等の調整を行いつつ、維持保全、全面的改善若しくは建替えのスケジュールを検討する。

#### 【判定結果】

- ・ 非現地建替えを実施する際は、他の団地における政策空き家等を活用することによって、既存の市営住宅等ストック内で仮住居を確保します。

#### 6) 他の事業主体との連携

- ・ 他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について検討する。
- ・ 多様な世帯が居住するコミュニティミックスの促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、団地の円滑な更新の観点から検討する。

#### 【判定結果】

- ・ 南丹市内に府営住宅があることから、建替えを実施する際に必要となる仮住居等の確保など、事業を円滑に進めていくための連携・調整を図ります。

#### (4) 活用手法および整備の方針のまとめ

- ・ 1次判定～3次判定を踏まえ、各団地の活用手法及び整備の方針を以下の通り定めます。
- ・ 「非現地建替えもしくは用途廃止」の候補団地の最終判定、個別改善候補団地の具体的な整備内容、市営住宅等の整備スケジュール等については、今後策定予定の「公営住宅等長寿命化計画」の中で詳細な検討を行います。

#### ■ 1～3次判定までの判定結果

判定結果	候補団地	戸数	
非現地での 統合建替え	・ 南広瀬	32戸	84戸
	・ 一ツ橋（公営）	6戸	
	・ 広野	20戸	
	・ 岩吹	6戸	
	・ 片野	20戸	
非現地建替え	・ 和泉	19戸	19戸
用途廃止	・ 浅黄野	18戸	18戸
個別改善	・ 園正	6戸	62戸
	・ 園正北	4戸	
	・ 小桜	15戸	
	・ 一ツ橋（改良）	26戸	
	・ 貝尻	11戸	
維持管理	・ 向河原	90戸	152戸
	・ 屋賀上（府営）	24戸	
	・ 広小段	12戸	
	・ 大迫	4戸	
	・ 鶴ヶ岡	4戸	
	・ 大野	4戸	
	・ 安井	6戸	
	・ 上平屋	3戸	
	・ 中	5戸	
合 計		335戸	

※合計は、特定目的住宅13戸を含まない戸数。

#### ■ 「個別改善」の候補団地において今後検討が必要な改善メニュー

団地名	住戸内高齢者対応	エレベーター設置、共用部分の高齢者対応
園正	○	—
園正北	○	—
小桜	○	○
一ツ橋(改良)	○	—
貝尻	○	—

#### (5) 目標管理戸数の達成状況

- ・ 目標管理戸数(270戸)の達成について、用途廃止の候補団地（浅黄野）の戸数（18戸）を総管理戸数（特定目的住宅13戸を含まない戸数335戸）からマイナスすると、**用途廃止後の管理戸数は317戸となります。**
- ・ したがって、非現地での統合建替えを検討する際には、目標管理戸数の達成状況を踏まえながら、従後の管理戸数を検討します。

## 9-3 今後の取組の展開方向

### ■今後の取組の展開イメージ

市営住宅を効率的に維持管理・更新していくためには、まずはじめに、長期的かつ総合的な視点に基づいた「**維持管理計画**」を定める必要があります。

また、維持管理計画に基づき、**老朽化した市営住宅の更新**とあわせた**移転集約化**、既存ストックの**有効活用**を進めることも重要となります。

さらに、「**管理・運営面の効率化**」にも取り組んでいくことによって、南丹市の市営住宅の効率的な維持管理・更新につなげていくことが重要となります。

市営住宅の効率的な維持管理・更新に向けた今後の取組として  
次の3つの施策を位置付けます。

#### ステップⅠ：市営住宅の「**維持管理計画の策定**」



今後の取組①

「**公営住宅等長寿命化計画**」の策定

#### ステップⅡ：市営住宅の「**移転集約化**」、「**高齢者対応**」



今後の取組②

市営住宅の計画的な**移転集約化**、**有効活用**

#### ステップⅢ：市営住宅の「**管理・運営面の効率化**」



今後の取組③

市営住宅の公平かつ柔軟な**管理・運営**

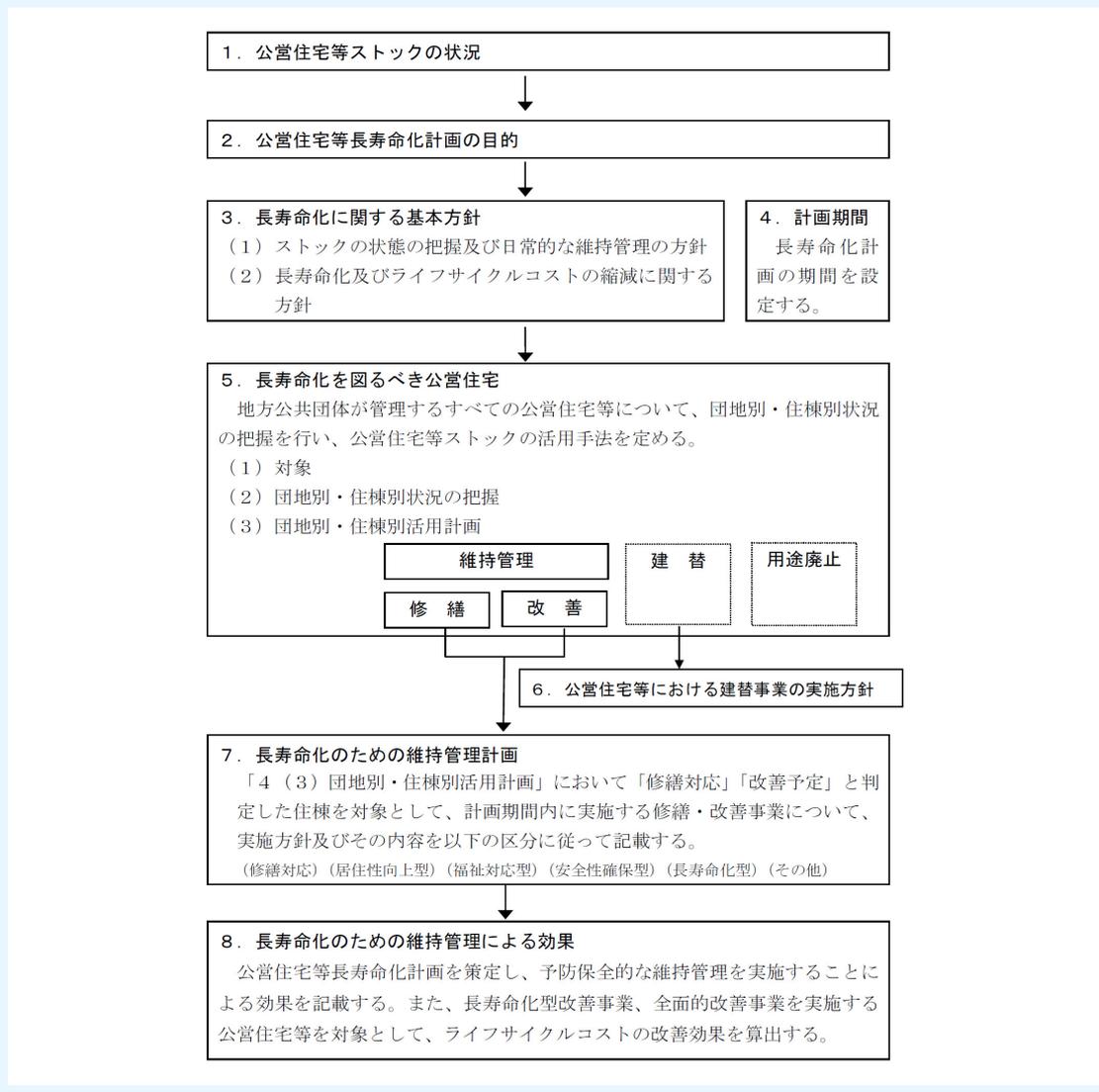
「**市営住宅の効率的な維持管理・更新**」の実現

## 「公営住宅等長寿命化計画」の策定

市営住宅の維持管理・更新等を計画的に進めるために、南丹市公営住宅等長寿命化計画を策定します。

- ・市営住宅の有効活用に向けて欠かせない「より具体的な整備内容の検討」、「概算事業費の検討」、「年次計画の検討」などについては、今後策定予定の「公営住宅等長寿命化計画」の中で詳細な検討を行います。
- ・本計画に基づき、予防保全的な管理・修繕、効率的かつ円滑な更新等を実施することにより、今ある住宅ストックを出来るだけ長く有効活用しながら、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減、修繕や更新時期の分散化、毎年の事業費の平準化を図ることが可能となります。
- ・市営住宅を整備する際に国からの補助を受けるためには、「公営住宅等長寿命化計画」に基づいた計画的な事業展開が欠かせない要件となることから、市の財政的な状況等を踏まえた上で、実現性の高い計画を目指します。

### 【参考】公営住宅等長寿命化計画の策定フロー



## 市営住宅の計画的な移転集約化、有効活用

南丹市公営住宅等長寿命化計画に基づき、老朽化した市営住宅の更新とあわせた移転集約化、既存ストックの有効活用に向けた高齢者・障がい者対応などを計画的に進めます。

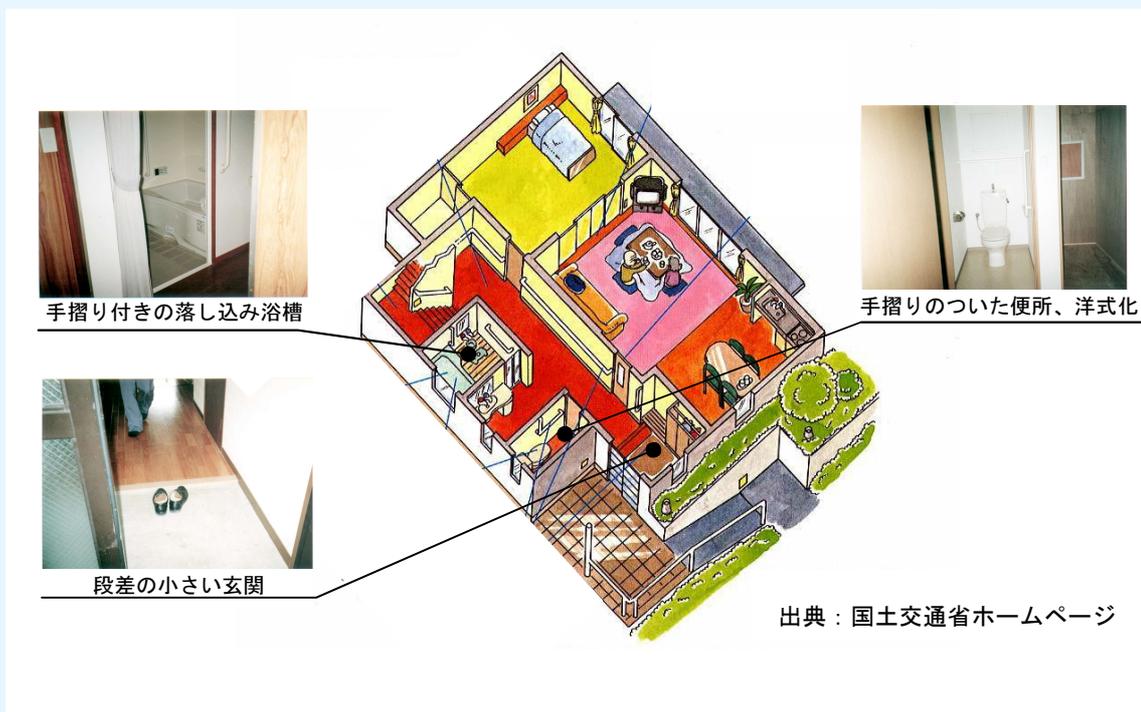
### (1) 老朽化した市営住宅の移転集約化

- ・現在の市営住宅は、小規模な団地が点在していることから、管理運営の効率化、ライフサイクルコストの縮減を図る上で、利便性の高い市街地や地域拠点への移転・集約化を図っていきます。
- ・中山間地域で建替えが必要な住宅については、より優れた居住環境が得られる場所への移転建替えについて、地域の実情に合わせて検討します。

### (2) 市営住宅の高齢者・障がい者対応

- ・高齢者・障がい者対応の住戸は、建替えや個別改善により整備される住棟での確保を検討します。
- ・建替えによって整備される住戸では、「長寿社会対応住宅設計指針における基準」に準ずる設備内容を確保することにより高齢者対応を図るとともに、障がい者にも使いやすい住宅となるよう、可能な限りユニバーサルデザインの考え方に基づく住宅設備の導入を行います。
- ・既存住宅を部分的に改善する個別改善の対象となった住戸では、ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、高齢者や障がい者への対応を進めます。具体的には、手すりの設置や段差解消など、可能な限り住宅設備の改善に努めます。

#### ■高齢者対応のイメージ



### (3) 環境に優しい市営住宅の整備

- ・地球環境に優しい低炭素社会を実現するために、市営住宅分野においても環境に配慮した取組を進めることが求められています。
- ・地球環境に配慮した取組として「今ある市営住宅を長く大切に使う」ことが挙げられることから、既存の市営住宅の長寿命化に向けて、前述の「公営住宅等長寿命化計画」に基づく予防保全的な管理・修繕などに取り組みます。
- ・市営住宅の更新にともない、新たな市営住宅を建設する際には、住宅の断熱化や省エネへの配慮など、環境負荷を低減する住宅設備の導入を検討します。
- ・改善事業の対象となった市営住宅においては、CO<sub>2</sub>の排出抑制効果が期待できる外壁の断熱化など、環境負荷を低減する改善メニューの実施を検討します。

## 今後の取組③

### 市営住宅の公平かつ柔軟な管理・運営

住宅に困窮する世帯に市営住宅が適切に供給されるように、住宅困窮度に応じた入居選考方式の導入、公正・適切な入居の推進など、必要な取組を進めます。

#### (1) 住宅困窮度に応じた入居選考方式の導入

- ・市営住宅が住宅セーフティネットとしての役割を適切に果たしていくために、より住宅に困窮する世帯が優先して入居できる入居選考方式の検討が必要となっています。
- ・住宅困窮度に応じた入居選考方式としては、困窮状況を項目ごとに評価し、点数化して評価するシステムである「ポイント方式」の導入を検討します。
- ・ポイント方式は、より困窮度が高い世帯の優先度を高く評価し、優遇する制度として有効な手法ですが、その運用にあたっては、公平性、透明性、わかりやすさが求められることから、評価項目、ポイント等を設定する際は、公平性、透明性に十分留意した上で、出来るだけわかりやすく簡素化した内容を検討します。
- ・ポイント方式の導入により、入居資格があるにもかかわらず、ポイントが低いために入居の機会が無くなってしまいう世帯が発生してしまうことや、ポイント方式の導入に伴う業務量の増加などの問題が懸念されることから、従来の抽選方式による募集戸数の一定割合を対象にポイント方式の導入を検討します。

#### (2) 公正・適切な入居の推進

- ・収入の増加や家族構成の変化により入居基準を満たさなくなったにも関わらず、定住化する傾向にある高額所得者、収入超過者世帯は、入居を待つ世帯との公平性の確保、ストックの有効活用の面から問題となっていることから、該当世帯に対する明渡し請求の厳格化、近傍同種家賃への引上げ、民間住宅等への斡旋等に取り組めます。

