

第 2 次長岡京市営住宅等長寿命化計画 (素案)

令和 2 年 1 2 月版

長 岡 京 市

目 次

第1章 計画の目的等	
1. 計画の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画期間	2
第2章 市営住宅ストックの概要	
1. 居住を取り巻く動向	3
2. 市営住宅ストックの概要	12
第3章 市営住宅等の整備方針	
1. 市営住宅の役割	31
2. 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計	37
3. 市営住宅等のストック活用方針	41
第4章 長寿命化に関する基本方針	
1. スtockの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	43
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	43
第5章 計画の対象と事業手法の選定	
1. 計画の対象	44
2. 事業手法の選定	45
第6章 事業の実施方針	
1. 点検の実施方針	56
2. 計画修繕の実施方針	56
3. 改善事業の実施方針	57
第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧	58
第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	
1. ライフサイクルコストの縮減効果算出の基本的な考え方	59
2. ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果	61

第1章 計画の目的等

1. 計画の背景と目的

(1) 背景

長岡京市では、昭和26年の公営住宅法の制定当初から市営住宅の供給を開始しており、令和元年度末現在、市営住宅のストックは7団地、171戸となっている。

本市では、国の第八期住宅建設五箇年計画（平成13年3月閣議決定）に基づく公営住宅のストック総合活用計画の策定が位置づけられたことを背景として、良質な市営住宅ストックの形成による長期間にわたるストック活用を基本方針に、平成16年度から平成25年度の10年計画とした「長岡京市営住宅ストック総合活用計画」を平成16年1月に策定した。

その後、公営住宅等における点検の強化及び早期の管理・修繕による更新コストの縮減を目指し、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、国から「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成21年3月）」が提示されたことを受け、市では、平成23年3月にストック総合活用計画の見直しを行い、改訂版として、平成23年度から平成32年度（令和2年度）の10年間を計画期間とした「長岡京市営住宅等長寿命化計画」を策定した。以後、平成28年6月に一部改訂を加えながら、この計画に基づき、市営住宅の総合的な改善事業を進めてきた。

(2) 目的

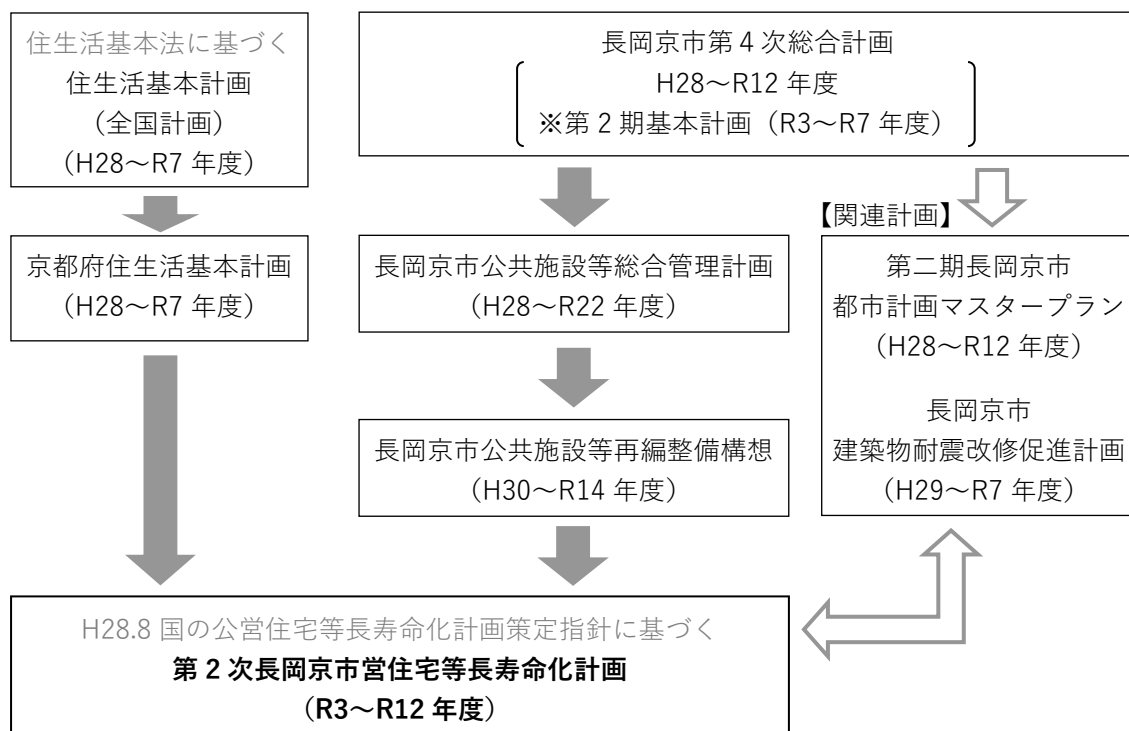
平成28年8月に、国から新たな「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が示され、平成21年の旧指針から、点検の位置付けの強化や事業手法の選定フロー、ライフサイクルコスト算定手法の見直し等が行われた。さらに本市においても、上位計画である「長岡京市第4次総合計画」が平成28年3月に策定されたほか、市が管理する公共施設等の今後の管理及び取組方針である「長岡京市公共施設等総合管理計画」が同じく平成28年3月に策定されている。

こうした国の指針や本市における上位計画が見直されたことを受け、「長岡京市営住宅等長寿命化計画（平成28年6月改訂）」に位置付けられている計画修繕を検証し、進捗の確認と長寿命化に資する改善の検討を行い、適切な計画修繕を推進するため、この計画を策定するものである。

2. 計画の位置づけ

本計画は、「長岡京市第4次総合計画」を上位計画とし、本市にふさわしい市営住宅の活用方策を定めるものであり、市営住宅施策を体系的、総合的に推進するための計画である。

【上位計画等】



3. 計画期間

計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とする。

前期5年（令和3年度～令和7年度）、後期5年（令和8年度～令和12年度）に区分したうえで、今後の事業の進捗状況や社会経済情勢の変化に応じ、適宜見直しを図るものとする。

第2章 市営住宅ストックの概要

1. 居住を取り巻く動向

(1) 人口・世帯の動向

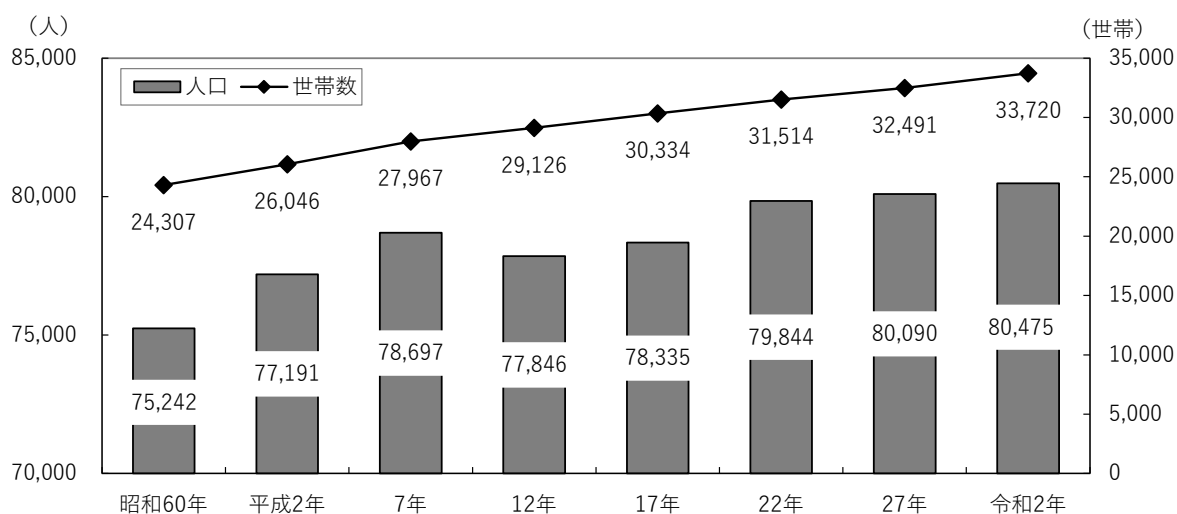
① 人口・世帯数

人口は昭和 60 年以降増加傾向にあり、平成 12 年には減少に転じたものの、その後は再び増加を続け、令和 2 年（10 月 1 日現在）では 80,475 人となっている。

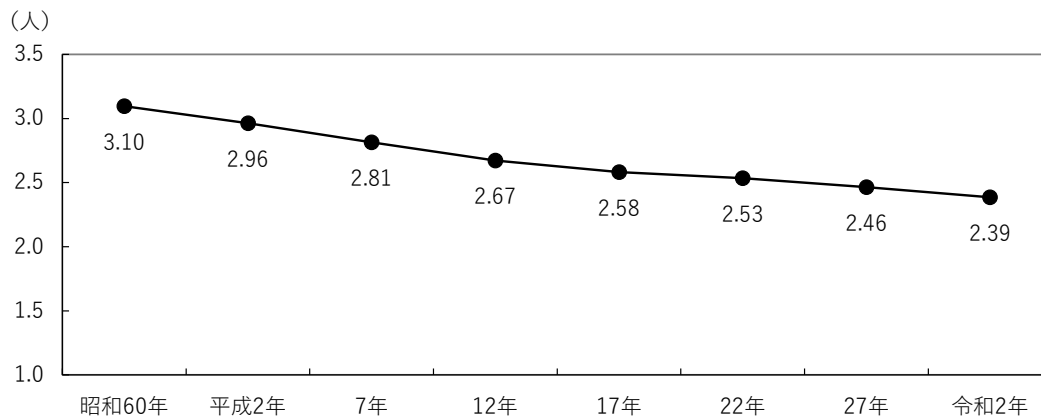
一方、世帯数は一貫して増加傾向が続いており、令和 2 年では 33,720 世帯となっている。

平均世帯人員は減少傾向にあり、令和 2 年では 2.39 人となっている。

■人口総数及び世帯数の推移



■平均世帯人員の推移

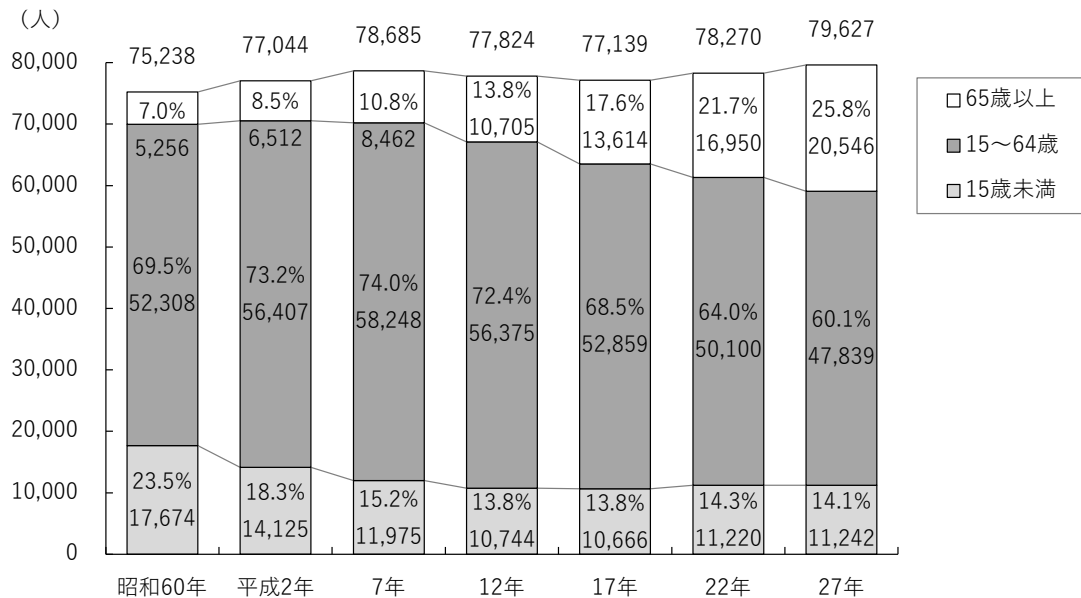


出典：S60～H27 年 各年国勢調査、R2 年 京都府推計人口（10 月 1 日現在）

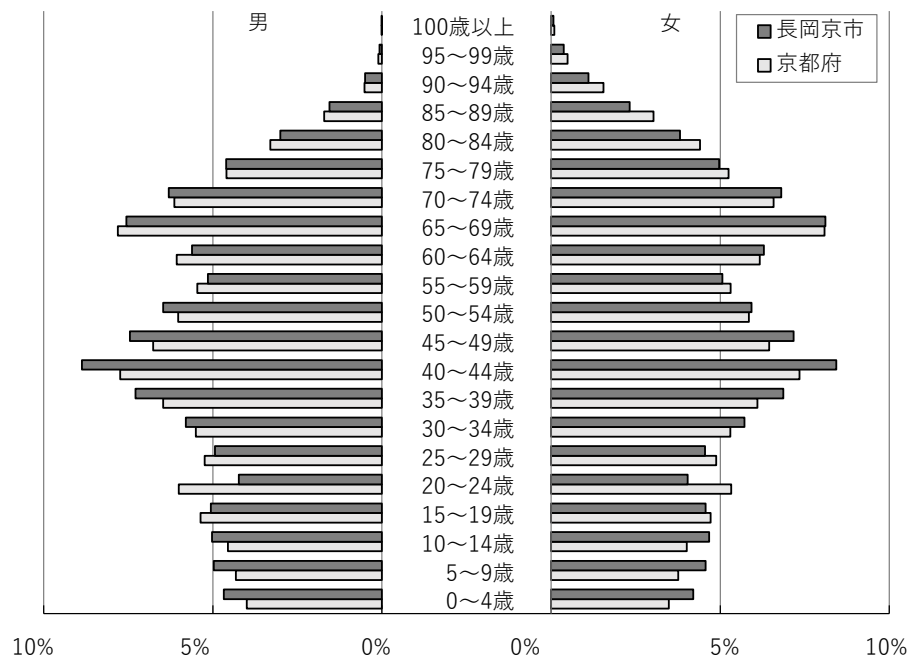
② 年齢別人口

年齢別人口構成をみると、少子高齢化が進行しており、平成 27 年では 15 歳未満人口の比率が 14.1%、15～64 歳人口が 60.1%、65 歳以上の高齢人口は 25.8%（京都府はそれぞれ 12.3%、60.2%、27.5%）となっている。

■年齢 3 階級別人口の推移



■人口ピラミッド(平成 27 年)



※年齢「不詳」は含まない

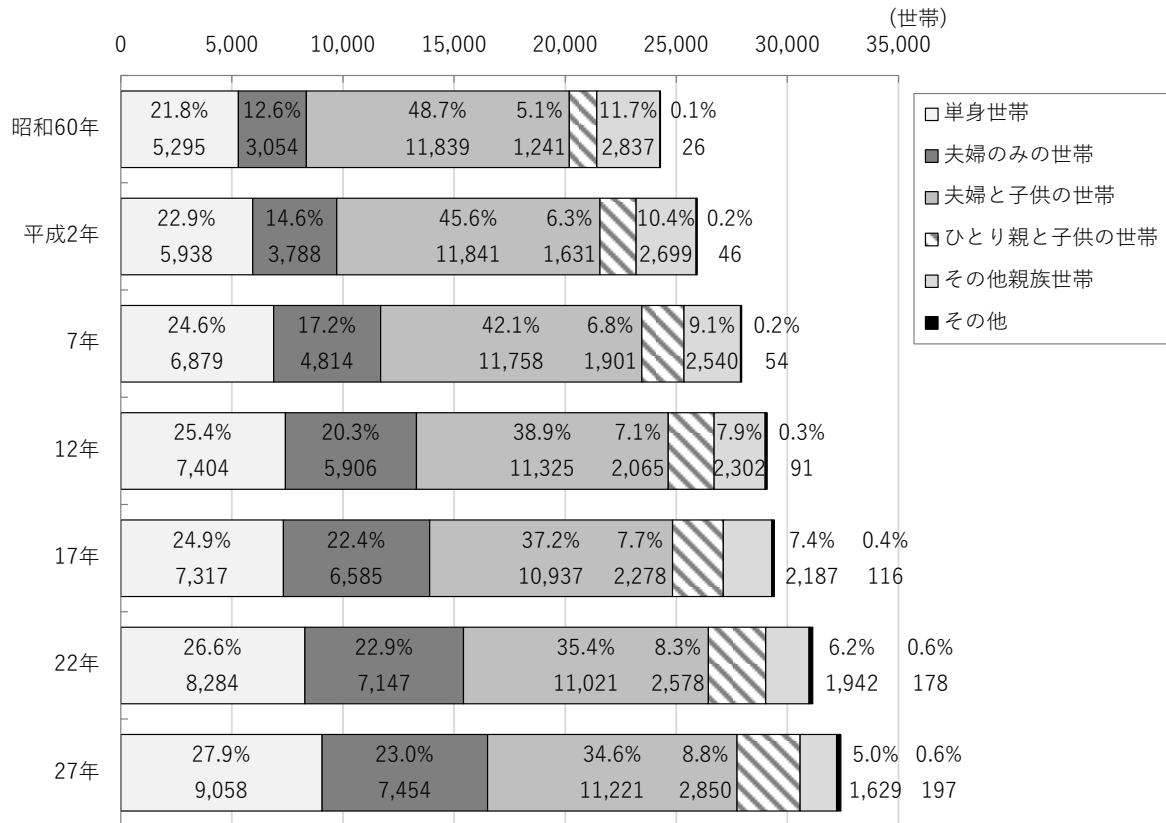
出典：各年国勢調査

③ 世帯の型（一般世帯）

一般世帯の世帯の型をみると、平成 27 年で単身世帯が全体の 27.9%、核家族世帯（夫婦のみの世帯、夫婦と子供の世帯、ひとり親と子供の世帯）が 66.4%、その他親族世帯が 5.0%（京都府はそれぞれ 38.4%、54.3%、6.6%）となっている。

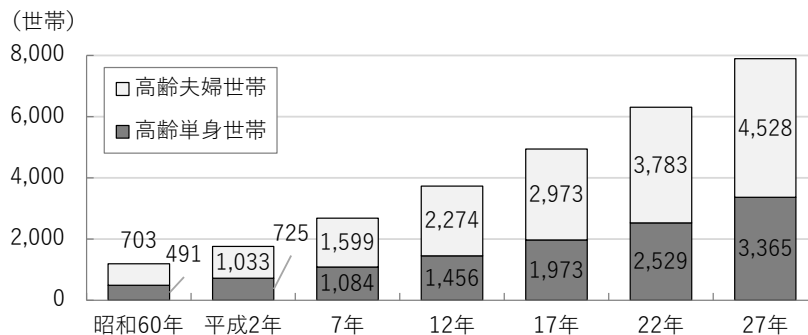
経年変化をみると、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯が年々増加しており、一般世帯総数に対する割合は平成 27 年で 24.3%（京都府は 24.3%）を占めている。

■世帯の家族類型別一般世帯数の推移



※家族類型「不詳」は含まない

■高齢単身、高齢夫婦世帯数の推移



※高齢単身世帯：65 歳以上の人 1 人のみの一般世帯

※高齢夫婦世帯：夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦 1 組のみの一般世帯

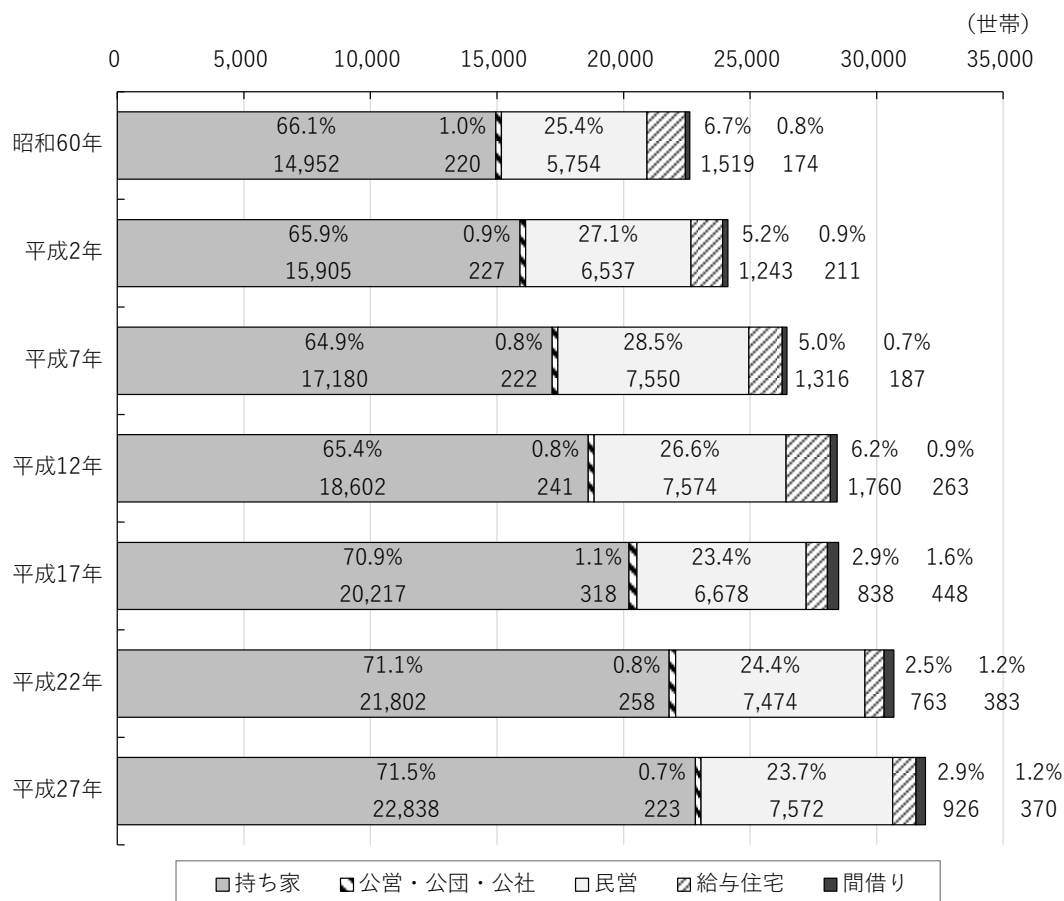
出典：各年国勢調査

(2) 住宅ストックの状況

① 住宅所有関係別一般世帯数の推移

世帯数は年々増加の傾向を続けており、平成 27 年の住宅に住む一般世帯数は 31,929 世帯となっている。所有関係別では持ち家の比率が高く、平成 27 年では住宅に住む一般世帯に占める持ち家の比率は 71.5%（京都府は 62.0%）となっている。

■住宅所有関係別一般世帯数の推移

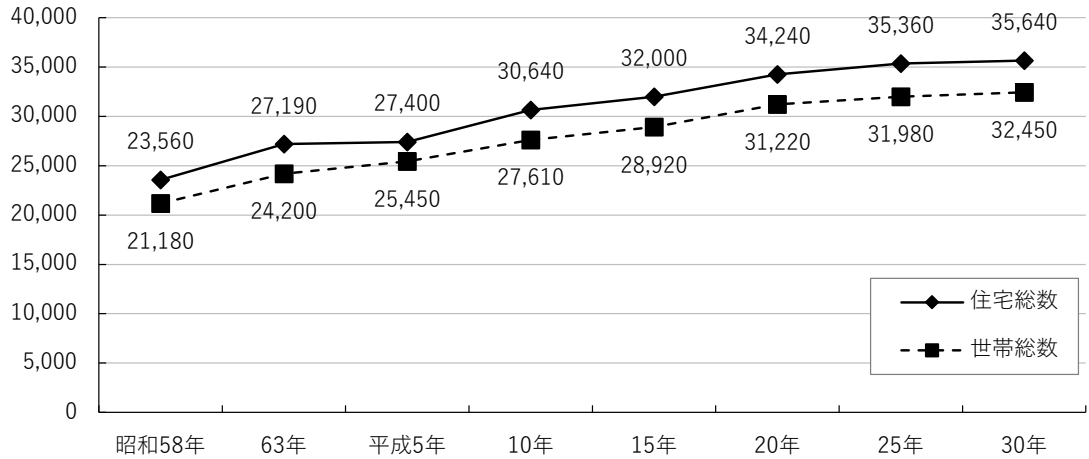


出典：各年国勢調査

② 住宅総数と世帯数の推移

住宅総数、世帯総数ともに年々増加の傾向がみられ、平成30年での住宅総数は35,640戸、世帯総数は32,450世帯となっている。

■住宅総数と世帯数の推移

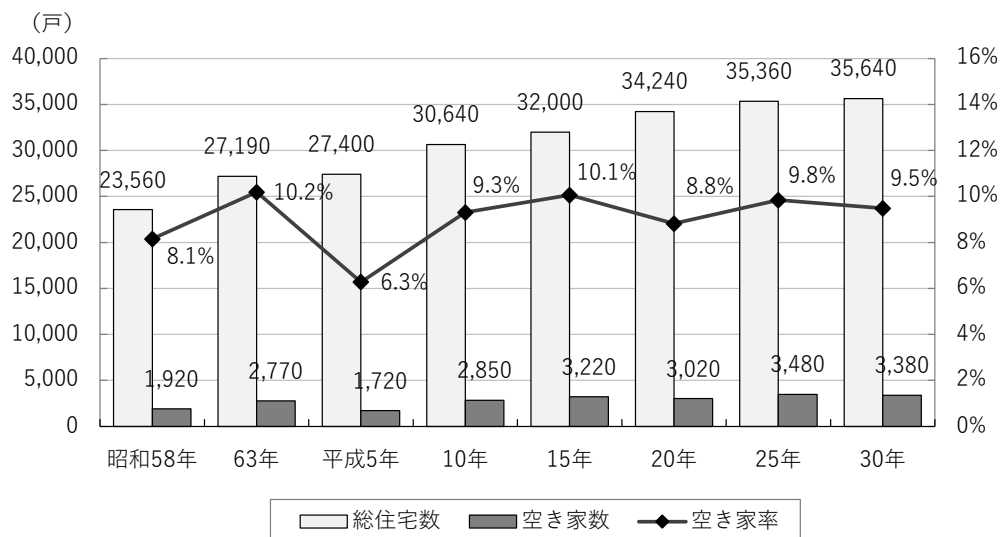


出典：各年住宅・土地統計調査

③ 空き家の推移

空き家数は平成5年に減少し、平成10年以降は緩やかな増加傾向にあったが、近年は横ばい傾向にあり平成30年では3,380戸、住宅総数に占める割合は9.5%（京都府は12.8%）となっている。

■空き家数及び空き家率の推移



出典：各年住宅・土地統計調査

④ 長岡京市及び近隣の公営住宅の状況

長岡京市には 171 戸の市営住宅が整備されており、全世帯に占める比率は 0.53% となっている。長岡京市に隣接する向日市は 42 戸 0.20%、大山崎町には町営住宅が設置されていない。また、これらの市営住宅を補完する府営住宅は以下の通りである。

■各市町における公営住宅数と公営住宅比率

	長岡京市	向日市	大山崎町	合計
市（町）営住宅数（戸）	171	42	0	213
世帯数（H27）	32,491	21,356	5,993	59,840
市（町）営住宅の比率	0.53%	0.20%	0.0%	0.36%
府営住宅数（戸）	0	701	48	749
合 計	171	743	48	962

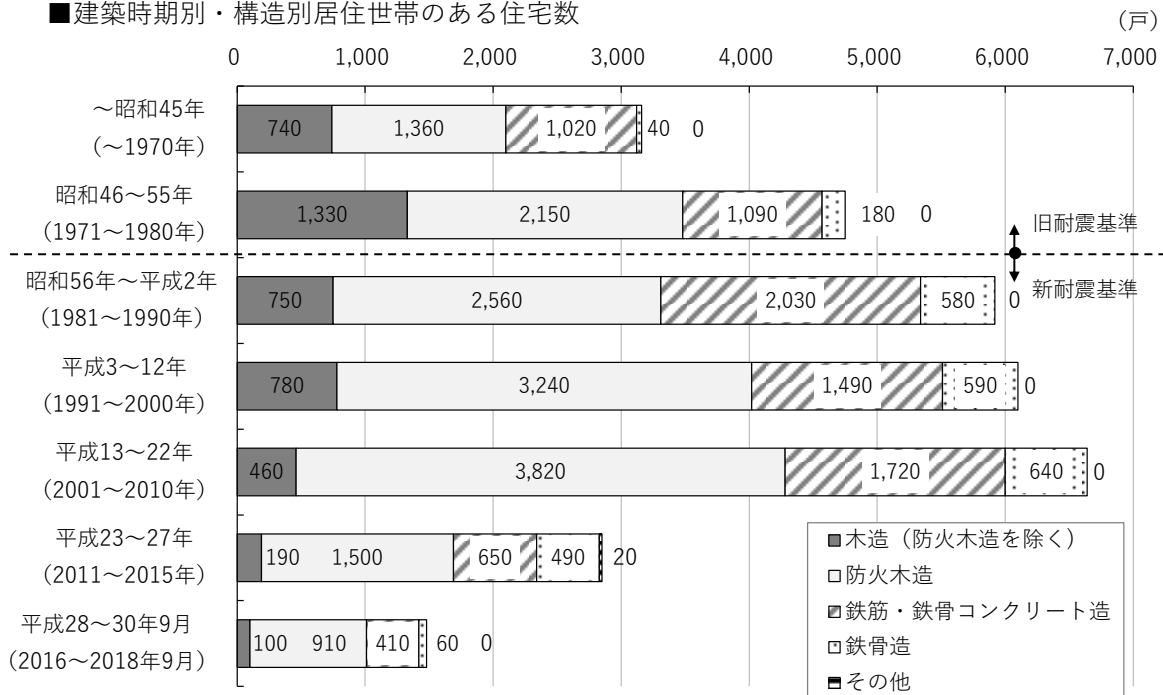
出典：世帯数は国勢調査、市（町）営住宅数は向日市公共施設等総合管理計画（H29.3）、府営住宅数は京都府ホームページ（公営住宅一覧）

⑤ 建築時期別・構造別住宅数

建築時期をみると、昭和 56 年～平成 2 年、平成 3～12 年、平成 13～22 年に建てられた建物が多く、それぞれ全体の約 2 割を占めている。新耐震基準（昭和 56 年 6 月施行）より前に建てられた建物は 25.6%（7,910 戸）となっている。

構造をみると、木造（木造と防火木造）が 64.4%、非木造（鉄筋・鉄骨コンクリート造、鉄骨造、その他）が 35.6% となっており、木造住宅のうち 28.1% が新耐震基準より前の建築となっている。

■建築時期別・構造別居住世帯のある住宅数



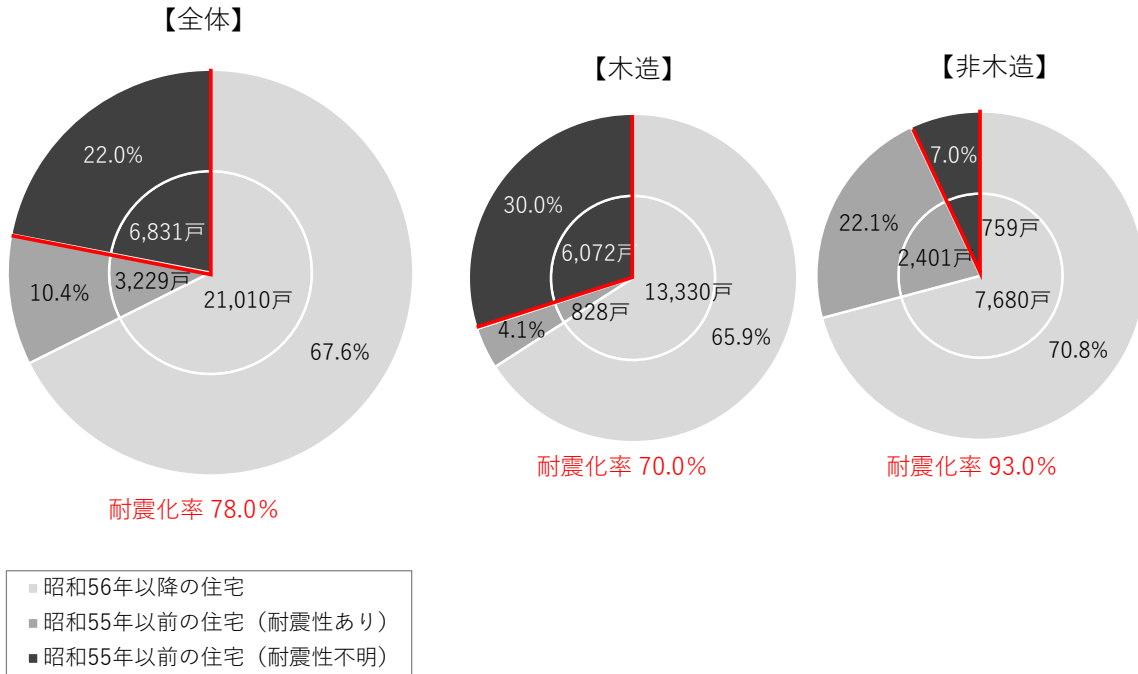
※建築の時期「不詳」は含まない

出典：H30 年住宅・土地統計調査

⑥ 住宅の耐震化率

平成 25 年時点における住宅の耐震化率（推計）は、78.0%（京都府は約 81%）となっている。

■住宅の構造別耐震性の有無



※数値は平成 25 年住宅・土地統計調査報告、住宅の種類・構造・建築の時期別住宅数から算出。

※建築の時期「不詳」は含まない。

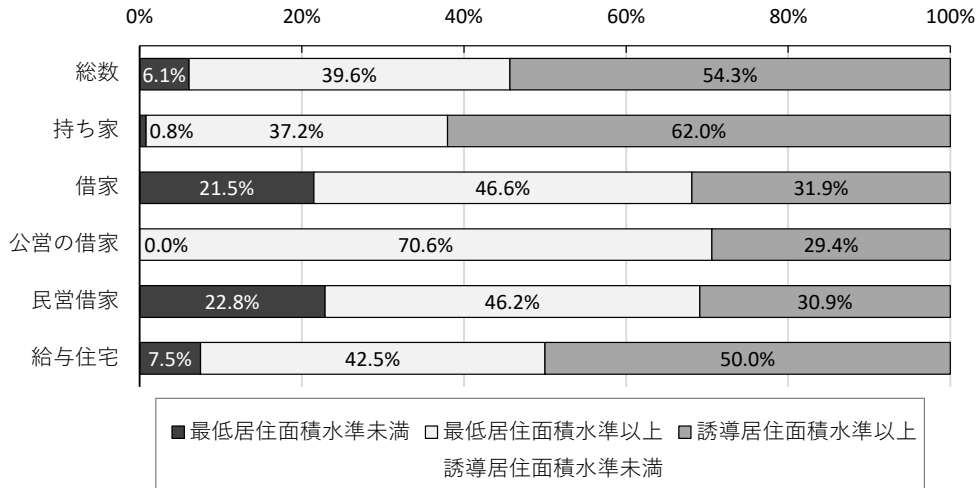
※昭和 55 年以前のうち耐震性を有する住宅戸数（国の推計）：木造戸建て住宅 12%、その他住宅 76%とする。

出典：長岡京市建築物耐震改修促進計画（平成 29 年 3 月）

⑦ 所有関係別居住面積水準の状況

全体では最低居住面積水準未達の世帯は6.1%であるが、借家では21.5%と高い割合となっている。特に、民営借家が22.8%と居住水準が低くなっている。

■ 所有関係別居住面積水準の状況



	実数：(世帯)			構成比 (%)		
	最低居住面積水準未達	最低居住面積水準以上 誘導居住面積水準未達	誘導居住面積水準以上	最低居住面積水準未達	最低居住面積水準以上 誘導居住面積水準未達	誘導居住面積水準以上
総数	1,910	12,440	17,070	6.1%	39.6%	54.3%
持ち家	180	8,710	14,520	0.8%	37.2%	62.0%
借家	1,720	3,730	2,550	21.5%	46.6%	31.9%
公営の借家	-	120	50	0.0%	70.6%	29.4%
都市再生機構(UR)・公社の借家	-	-	-	-	-	-
民営借家	1,700	3,440	2,300	22.8%	46.2%	30.9%
給与住宅	30	170	200	7.5%	42.5%	50.0%

出典：H30 年住宅・土地統計調査

< 参考 >

	概 要	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積(例) (㎡)			
				単身	2 人	3 人	4 人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、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に関する水準	①単身者：㎡ ②2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満 0.25人 3歳以上 6歳未満	25	30 [30]	40 [35]	50 [45]
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準	[都市居住型] 都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定 [一般型] 都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定	6歳以上10歳未満 0.5人 ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人	40	55 [55]	75 [65]	95 [85]
		①単身者：55㎡ ②2人以上の世帯：25㎡×世帯人数+25㎡		55	75 [75]	100 [87.5]	125 [112.5]

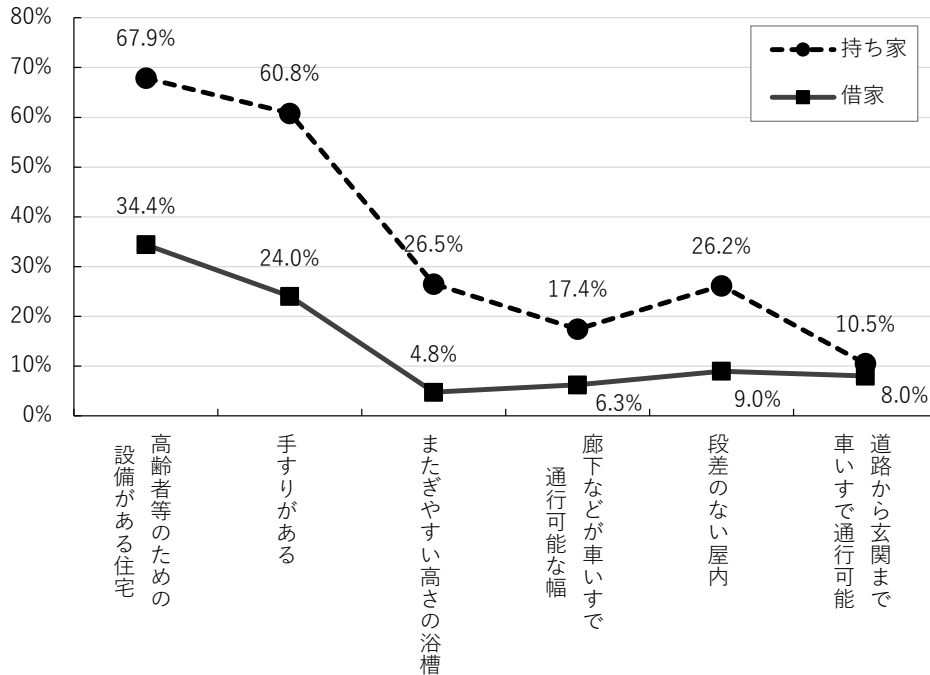
[]内は、3～5歳児が1名いる場合

⑧ 住宅のバリアフリー化率

住宅のバリアフリー化率（高齢者等のための設備がある専用住宅の率）は、平成 30 年時点で持家 67.9%、借家 34.4%となっている。

バリアフリー化が進んでいる部位は、「手すり」が最も多く、次いで「段差のない屋内」となっている。

■専用住宅の所有関係別高齢者等のための設備状況



	専用住宅数 (※1)	高齢者等のための設備がある住宅 (※2)	高齢者等のための設備状況				
			手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車いすで通行可能な幅	段差のない屋内	道路から玄関まで車いすで通行可能
持ち家	23,040	15,640	14,010	6,110	4,020	6,030	2,430
	100.0%	67.9%	60.8%	26.5%	17.4%	26.2%	10.5%
借家	7,990	2,750	1,920	380	500	720	640
	100.0%	34.4%	24.0%	4.8%	6.3%	9.0%	8.0%

※1：所有関係「不詳」は含まない。

※2：表中「高齢者等のための設備状況」の設備項目のうち、1つでも講じている住宅数

出典：H30 年住宅・土地統計調査

2. 市営住宅ストックの概要

(1) 市営住宅ストックの現況

① 市営住宅管理戸数

市営住宅の総管理戸数は、171 戸（7 団地、25 棟）である。

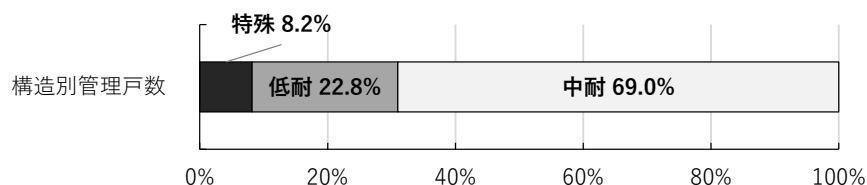
構造別には、特殊耐火構造が 8.2%、低層耐火構造が 22.8%、中層耐火構造が 69.0%である。

■住宅別・構造別の市営住宅管理戸数（令和元年度末現在）

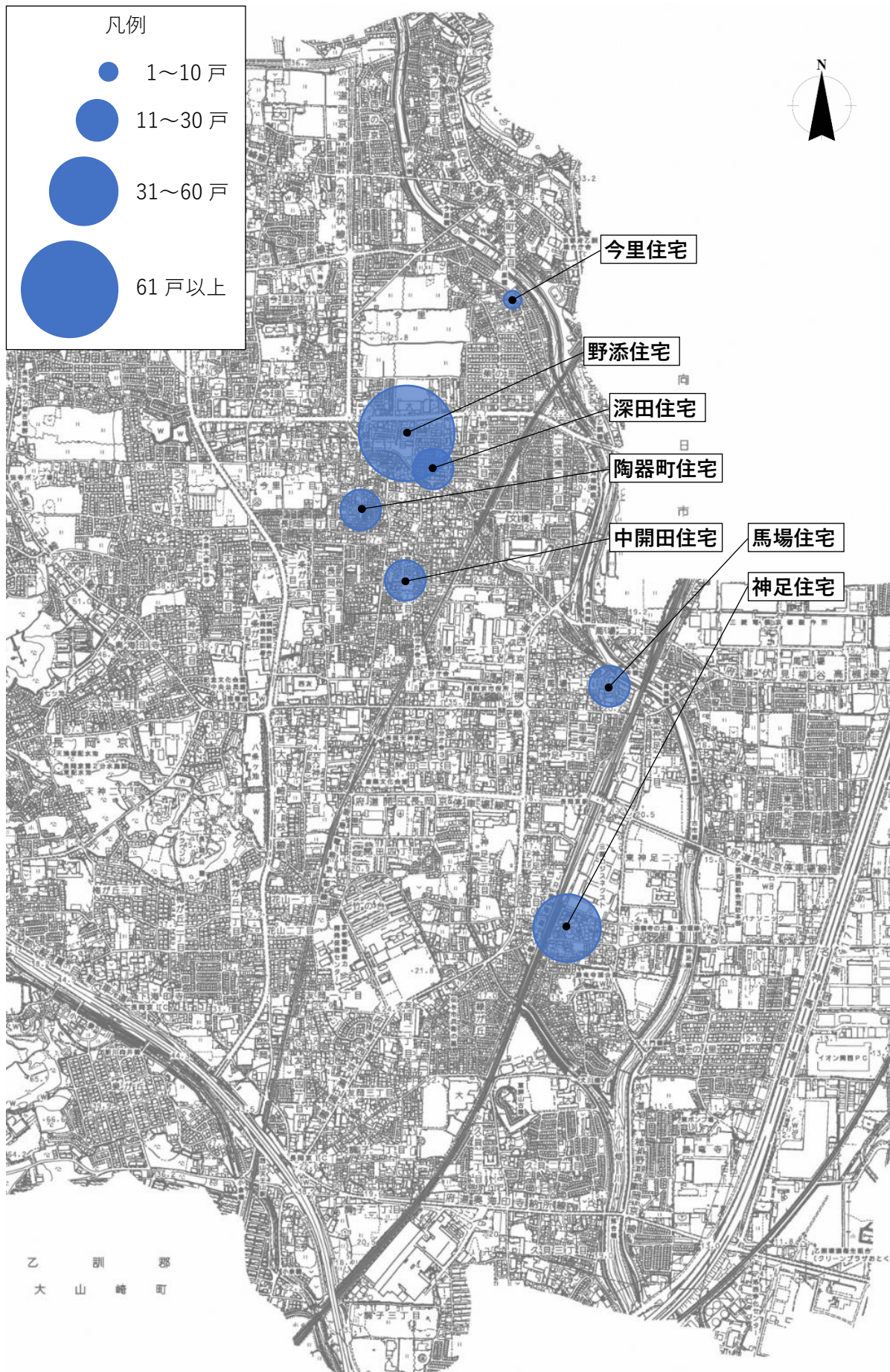
住宅名	建設年度	棟数	戸数	構造別内訳			住棟型式	備考
				特殊	低耐	中耐		
市営住宅	中開田	S28	2	14	14		-	
	馬場	S49	1	14		14	階段室	
	陶器町北	S57	1	5	5		-	
	陶器町中	S58	1	5	5		-	
	陶器町南	S58	1	5	5		-	
	野添 A	S52	1	24		24	階段室	元地域改善向け
	野添 B	S60	1	16		16	階段室	元地域改善向け
	野添 C	S59	1	16		16	階段室	元地域改善向け
	野添 D	S61	1	9		9	片廊下	元地域改善向け
	深田	S50	10	20	20		-	小集落改良住宅
	今里	S62	1	4	4		-	
	神足 A	H3	1	6		6	階段室	
	神足 B	H3	1	8		8	階段室	
	神足 C	H4	1	14		14	片廊下	
	神足 D	H9	1	11		11	片廊下	
合計		25	171	14	39	118		
構成比			100.0%	8.2%	22.8%	69.0%		

※「特殊」：特殊耐火構造、「低耐」：低層耐火構造（2 階）、「中耐」：中層耐火構造（3・4 階）

■構造別の市営住宅管理戸数



団地規模別分布図



市営住宅の状況

中開田住宅

管理戸数	14
建設年度	昭和 28 年度
構造	特殊耐火 2 階
住棟形式	-
間取り	3K



馬場住宅

管理戸数	14
建設年度	昭和 49 年度
構造	耐火 4 階
住棟形式	階段室
間取り	2DK



陶器町住宅

管理戸数	15
建設年度	昭和 57～58 年度
構造	耐火 2 階
住棟形式	-
間取り	3DK



野添住宅

管理戸数	65
建設年度	昭和 52 年度 昭和 59～61 年度
構造	耐火 3 階、 耐火 4 階
住棟形式	階段室、片廊下
間取り	3DK



深田住宅

管理戸数	20
建設年度	昭和 50 年度
構造	耐火 2 階
住棟形式	-
間取り	4DK



今里住宅

管理戸数	4
建設年度	昭和 62 年度
構造	耐火 2 階
住棟形式	-
間取り	3DK



神足住宅

管理戸数	39
建設年度	平成 3～4 年度 平成 9 年度
構造	耐火 3 階、 耐火 4 階
住棟形式	階段室、片廊下
間取り	3DK、2DK、2LDK



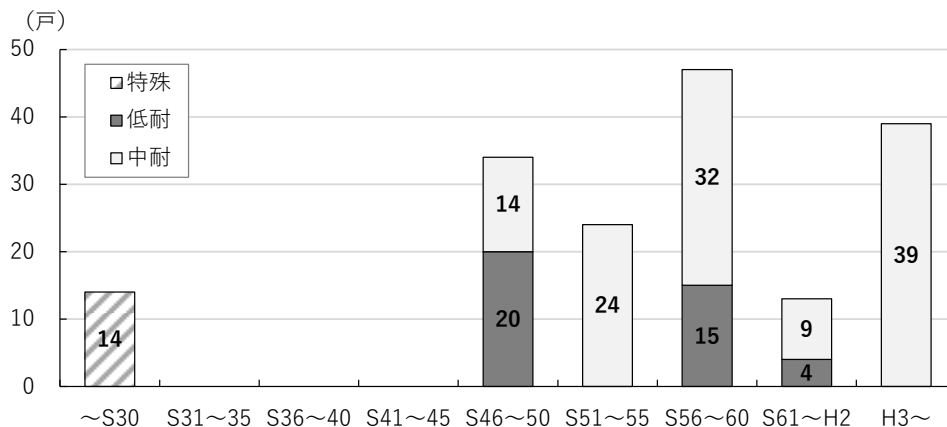
② 構造別の建設時期

昭和 30 年以前に建設された住宅は、特殊耐火構造の 14 戸のみとなっている。昭和 31 年～45 年までに建設された住宅はなく、昭和 46 年から 55 年にかけては低層耐火構造、中層耐火構造の住宅が合わせて 58 戸建設されており、新耐震基準（昭和 56 年 6 月施行）より前の住宅は全体の約 4 割（72 戸）を占めている。

昭和 56 年以降は低層耐火構造、中層耐火構造で 99 戸建設されている。

■構造別・建設年度別管理戸数

建設年度	特殊	低耐	中耐	合計	構成比
～S30	14			14	8.2%
S31～35				0	0.0%
S36～40				0	0.0%
S41～45				0	0.0%
S46～50		20	14	34	19.9%
S51～55			24	24	14.0%
S56～60		15	32	47	27.5%
S61～H2		4	9	13	7.6%
H3～			39	39	22.8%
合計	14	39	118	171	100.0%



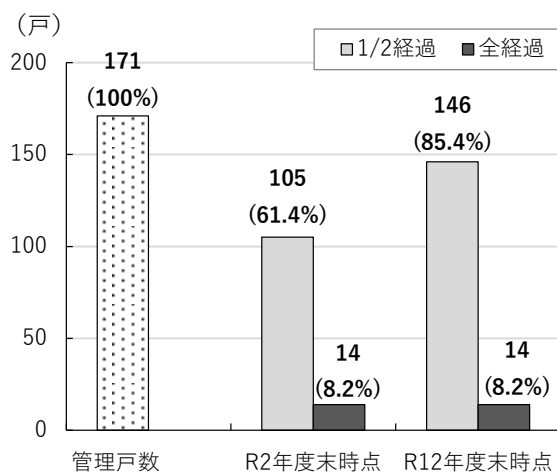
③ 耐用年数の経過状況

令和2年度末時点で、耐用年数を経過する住宅は中開田住宅14戸（8.2%）、耐用年数の1/2を経過する住宅は105戸（61.4%）となっている。

また、本計画の最終年度である令和12年度末時点では、146戸（85.4%）が耐用年数の1/2を経過する。

■住宅別耐用年数経過戸数

住宅名	年度	管理戸数	構造	耐用年数	R2年度末経過年数	管理戸数			
						R2年度末時点		R12年度末時点	
						1/2経過	全経過	1/2経過	全経過
中開田	S28	14	特殊	45	67		14		14
馬場	S49	14	中耐	70	46	14		14	
陶器町北	S57	5	低耐	70	38	5		5	
陶器町中	S58	5	低耐	70	37	5		5	
陶器町南	S58	5	低耐	70	37	5		5	
野添A	S52	24	中耐	70	43	24		24	
野添B	S60	16	中耐	70	35	16		16	
野添C	S59	16	中耐	70	36	16		16	
野添D	S61	9	中耐	70	34			9	
深田	S50	20	低耐	70	45	20		20	
今里	S62	4	低耐	70	33			4	
神足A	H3	6	中耐	70	29			6	
神足B	H3	8	中耐	70	29			8	
神足C	H4	14	中耐	70	28			14	
神足D	H9	11	中耐	70	23				
合計		171				105	14	146	14
構成比						61.4%	8.2%	85.4%	8.2%



※住宅構造別耐用年数一覧

構造	耐用年数
木造	30年
特殊耐火構造	45年
耐火構造	70年

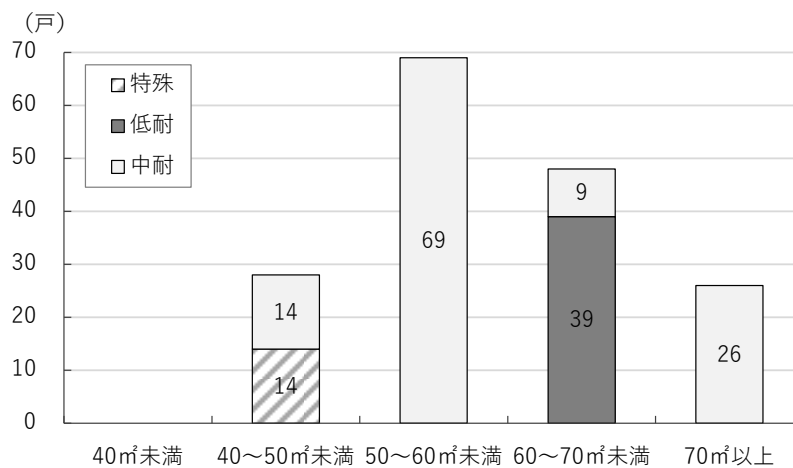
④ 住戸規模

住戸規模は 50～60 m²未満が最も多く、全体の約 40%（69 戸）を占めている。

標準的な 4 人世帯を想定した最低居住面積水準の 50 m²を下回る住宅は、約 16%（28 戸）となっている。

■住戸規模別・構造別管理戸数

規模	特殊	低耐	中耐	合計	構成比
40m ² 未満				0	0.0%
40～50m ² 未満	14		14	28	16.4%
50～60m ² 未満			69	69	40.4%
60～70m ² 未満		39	9	48	28.1%
70m ² 以上			26	26	15.2%
合計	14	39	118	171	100.0%



⑤ 設備等の整備状況

浴室は、全ての住宅で設置されており、その内、中開田住宅を除く 157 戸（91.8%）で浴槽が設置されている。また、高齢者対応の浴槽は、中開田住宅と陶器町住宅（身障者向け住戸 1 戸を除く）以外の住戸 143 戸（83.6%）で設置されている。

住戸の段差解消等の状況は、陶器町住宅の身障者向け住戸 1 戸と、野添住宅 D 棟及び神足住宅の 1 階住戸において対応がなされている。

■設備等内容一覧

住宅名	建設年度	棟数	戸数	構造	階数	住戸タイプ	住戸専有面積(m ²)	3点給湯	段差解消※1	手摺設置※2	浴槽有無	高齢者対応浴槽	水洗WC
中開田	S28	2	14	特殊	2	3K	42.90	×	×	×	設置可	×	○
馬場	S49	1	14	中耐	4	2DK	40.00	×	×	◎	○	○	○
陶器町北	S57	1	5	低耐	2	3DK	62.50	×	×	◎	○	×	○
陶器町中	S58	1	5	低耐	2	3DK	67.90	×	×	◎	○	×	○
陶器町南	S58	1	3	低耐	2	3DK	62.50	×	×	◎	○	×	○
			1			2LDK	61.40	×	×	◎	○	×	○
			1			2LDK	63.90	×	○	◎	○	○	○
野添 A	S52	1	24	中耐	4	3DK	56.90	×	×	◎	○	○	○
野添 B	S60	1	16	中耐	4	3DK	59.90	×	×	◎	○	○	○
野添 C	S59	1	16	中耐	4	3DK	59.90	×	×	◎	○	○	○
野添 D	S61	1	9	中耐	3	3DK	62.20	×	△	◎	○	○	○
深田	S50	10	20	低耐	2	4DK	67.00	×	×	◎	○	○	○
今里	S62	1	4	低耐	2	3DK	68.90	×	×	◎	○	○	○
神足 A	H3	1	3	中耐	3	3DK	75.86	○	△	○	○	○	○
			3			3DK	73.34	○	△	○	○	○	○
神足 B	H3	1	4	中耐	4	3DK	75.86	○	△	○	○	○	○
			4			3DK	73.34	○	△	○	○	○	○
神足 C	H4	1	3	中耐	4	2LDK	74.38	○	△	○	○	○	○
			7			2DK	55.85	○	△	○	○	○	○
			4			3DK	76.01	○	△	○	○	○	○
神足 D	H9	1	6	中耐	3	2DK	53.76	○	△	○	○	○	○
			5			3DK	74.57	○	△	○	○	○	○

※1：段差解消等の「△」は、1 階住戸のみ

※2：手摺設置の「◎」は玄関・トイレ・浴室、「○」はトイレ・浴室

■主な設備等の状況

	戸数	総管理戸数に対する割合
浴室あり住戸	171	100.0%
うち、浴槽設置住戸	157	91.8%
うち、高齢者対応浴槽設置住戸	143	83.6%
3 点給湯を満たしている住戸	39	22.8%
段差解消等住戸	15	12.9%
手摺設置住戸	157	91.8%

⑥ 長寿命化計画に基づく改善事業等の履歴

住宅の改修・修繕事業については、長寿命化計画に基づき実施している。

一部住宅での屋根葺き替え工事、外壁改修工事のほか、屋内手すり設置はすべての住戸で実施している。

■平成23年度～令和2年度の主な市営住宅改修・修繕事業概要

住宅名	実施年度	改修・修繕事業			
		安全性確保型	長寿命化型	福祉対応型	居住性向上型
馬場	H24			・屋内手すり新設 ・浴槽・給湯器更新	
	H28	・外構改修 ・玄関扉更新	・屋上防水更新 ・外壁改修	・共用部改修、手すり新設 ・洗面化粧台更新	・高架水槽撤去、受水槽更新 ・共用部照明LED化
陶器町北	H24		・屋根葺き替え ・外壁改修	・屋内手すり新設	
陶器町中	H25		・屋根葺き替え ・外壁改修	・屋内手すり新設	
陶器町南	H26		・屋根葺き替え ・外壁改修	・屋内手すり新設	
野添 A	H29	・外構改修 ・玄関扉更新	・外壁改修	・屋内手すり新設 ・共用部改修、手すり新設 ・浴室改修、浴槽・給湯器更新 ・トイレ改修、便器更新 ・洗面化粧台更新	・共用部照明LED化 ・屋外倉庫更新
野添 B	H28	・外構改修 ・玄関扉更新	・屋根葺き替え ・外壁改修	・屋内手すり新設 ・共用部手すり新設 ・浴室改修、浴槽・給湯器更新 ・トイレ改修、便器更新 ・洗面化粧台更新	・高架水槽撤去、受水槽更新 ・共用部照明LED化
野添 C	H27	・外構改修 ・玄関扉更新	・屋根葺き替え ・外壁改修	・屋内手すり新設 ・共用部手すり新設 ・浴室改修、浴槽・給湯器更新 ・トイレ改修、便器更新 ・洗面化粧台更新	・高架水槽撤去、受水槽更新 ・共用部照明LED化
野添 D	H30	・外構改修 ・玄関扉更新	・屋根葺き替え ・外壁改修	・屋内手すり新設 ・共用部改修、手すり新設 ・浴室改修、浴槽・給湯器更新 ・トイレ改修、便器更新 ・洗面化粧台更新	・高架水槽撤去、受水槽更新 ・共用部照明LED化
深田	H25	・玄関扉更新		・屋内手すり新設 ・浴室改修、浴槽・給湯器更新 ・便器更新	
今里	R元	・外構改修 ・玄関扉更新	・屋根葺き替え ・外壁改修	・屋内手すり新設 ・浴室改修、浴槽・給湯器更新 ・トイレ改修、便器更新 ・洗面化粧台更新	・共用部照明LED化 ・屋外倉庫更新

⑦ 駐車場設置

駐車場設置状況は、住宅全体では 45.0%設置されている。

住宅別では、比較的新しい神足住宅は駐車場が充実しているほか、野添住宅 A 棟においては 70.8%、B・C 棟 62.5%、D 棟で 44.4%の設置率、今里住宅で 50.0%、陶器町住宅で 33.3%、馬場住宅で 21.4%となっている。

■ 駐車場設置

住宅名	建設年度	管理戸数	駐車場設置台数	駐車場設置率(%)	備 考
中開田	S28	14	0	0.0%	
馬場	S49	14	3	21.4%	H14.7から設置
陶器町北	S57	5	5	33.3%	
陶器町中	S58	5			
陶器町南	S58	5			
野添 A	S52	24	17	70.8%	H19.4（14台→40台） H30.6（40台→41台）
野添 B	S60	16	20	62.5%	
野添 C	S59	16			
野添 D	S61	9	4	44.4%	
深田	S50	20	0	0.0%	
今里	S62	4	2	50.0%	
神足 A	H3	6	15	53.6%	軽自動車1台分含む
神足 B	H3	8			
神足 C	H4	14			
神足 D	H9	11	11	100.0%	軽自動車1台分含む
合計		171	77	45.0%	

⑧ 立地状況

全ての住宅が都市計画区域内の市街化区域に位置している。

建築基準法第 39 条の災害危険区域及び土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域に指定された住宅はないが、深田住宅の一部、今里住宅の一部、神足住宅は、防災ハザードマップで浸水想定区域に指定されている。

■立地状況一覧

住宅名	建設年度	管理戸数	敷地面積(m ²)	用途地域	建ぺい率	容積率	洪水浸水想定	備 考
中開田	S28	14	1,444.00	1住	60	200	-	都市計画道路
馬場	S49	14	661.18	1住	60	200	-	
陶器町北	S57	5	356.29	1住	60	200	-	
陶器町中	S58	5	409.84	1住	60	200	-	
陶器町南	S58	5	485.64	1住	60	200	-	
野添A	S52	24	1,777.95	1中高	60	200	-	
野添B	S60	16	1,297.75	1中高	60	200	-	
野添C	S59	16	1,256.26	1中高	60	200	-	
野添D	S61	9	869.57	1中高	60	200	-	
深田	S50	20	2,268.03	1中高	60	200	0.5m未満(一部)	
今里	S62	4	555.27	1低	60	100	0.5m未満(一部) 0.5m-3m未満(一部)	
神足A	H3	6	340.54	1住	60	200	0.5m-3m未満	
神足B・C	H3・4	22	885.81	1住	60	200	0.5m-3m未満	
神足D	H9	11	801.48	1住	60	200	0.5m-3m未満	

※用途地域／1 低：第 1 種低層住居専用地域、1 中高：第 1 種中高層住居専用地域、1 住：第 1 種住居地域

※洪水浸水想定：長岡京市防災ハザードマップ（2019 年作成）

(2) 市営住宅入居者の状況

① 年齢3階層別入居者数

入居者を年齢3階層別にみると、15歳未満が10.4%、15～64歳が54.7%、65歳以上が34.9%となっており、高齢者が居住する割合が高くなっている。

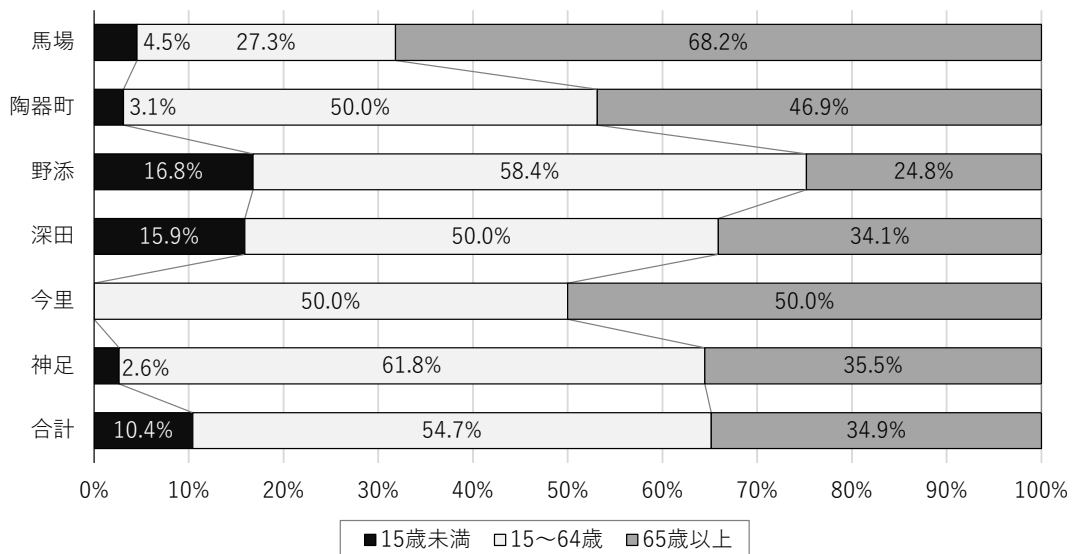
住宅別の高齢者が居住する割合をみると、建設時期が古く、住戸面積が小さい馬場住宅が最も高くなっている。

■ 年齢3階層別入居者数及び比率

住宅名	入居者年齢3階層実数（人）				構成比（%）			
	15歳未満	15～64歳	65歳以上	合計	15歳未満	15～64歳	65歳以上	合計
馬場	1	6	15	22	4.5%	27.3%	68.2%	100.0%
陶器町	1	16	15	32	3.1%	50.0%	46.9%	100.0%
野添	21	73	31	125	16.8%	58.4%	24.8%	100.0%
深田	7	22	15	44	15.9%	50.0%	34.1%	100.0%
今里	0	4	4	8	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%
神足	2	47	27	76	2.6%	61.8%	35.5%	100.0%
合計	32	168	107	307	10.4%	54.7%	34.9%	100.0%

（令和2年10月1日現在）

■ 住宅別年齢3階層別入居者比率



② 年齢 10 歳階級別入居者数

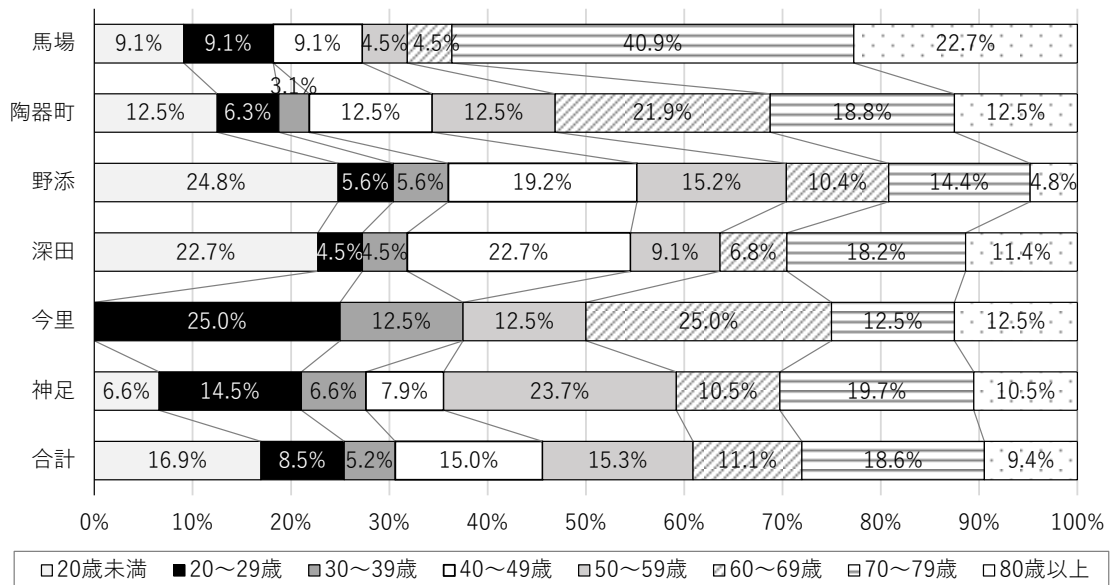
年齢 10 歳階級別でみると、70～79 歳の居住者の占める割合が 18.6%と最も高く、次いで 20 歳未満が 16.9%となっている。60 歳以上で全体の約 4 割を占め、高齢化が進んでいることが伺える。

■ 年齢 10 歳階級別入居者数及び比率

	住宅名	入居者年齢10歳階級								合計
		20歳未満	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上	
実数 (人)	馬場	2	2	0	2	1	1	9	5	22
	陶器町	4	2	1	4	4	7	6	4	32
	野添	31	7	7	24	19	13	18	6	125
	深田	10	2	2	10	4	3	8	5	44
	今里	0	2	1	0	1	2	1	1	8
	神足	5	11	5	6	18	8	15	8	76
	合計	52	26	16	46	47	34	57	29	307
構成比 (%)	馬場	9.1%	9.1%	0.0%	9.1%	4.5%	4.5%	40.9%	22.7%	100.0%
	陶器町	12.5%	6.3%	3.1%	12.5%	12.5%	21.9%	18.8%	12.5%	100.0%
	野添	24.8%	5.6%	5.6%	19.2%	15.2%	10.4%	14.4%	4.8%	100.0%
	深田	22.7%	4.5%	4.5%	22.7%	9.1%	6.8%	18.2%	11.4%	100.0%
	今里	0.0%	25.0%	12.5%	0.0%	12.5%	25.0%	12.5%	12.5%	100.0%
	神足	6.6%	14.5%	6.6%	7.9%	23.7%	10.5%	19.7%	10.5%	100.0%
	合計	16.9%	8.5%	5.2%	15.0%	15.3%	11.1%	18.6%	9.4%	100.0%

(令和 2 年 10 月 1 日現在)

■ 住宅別年齢 10 歳階級別入居者比率



③ 住宅別世帯数

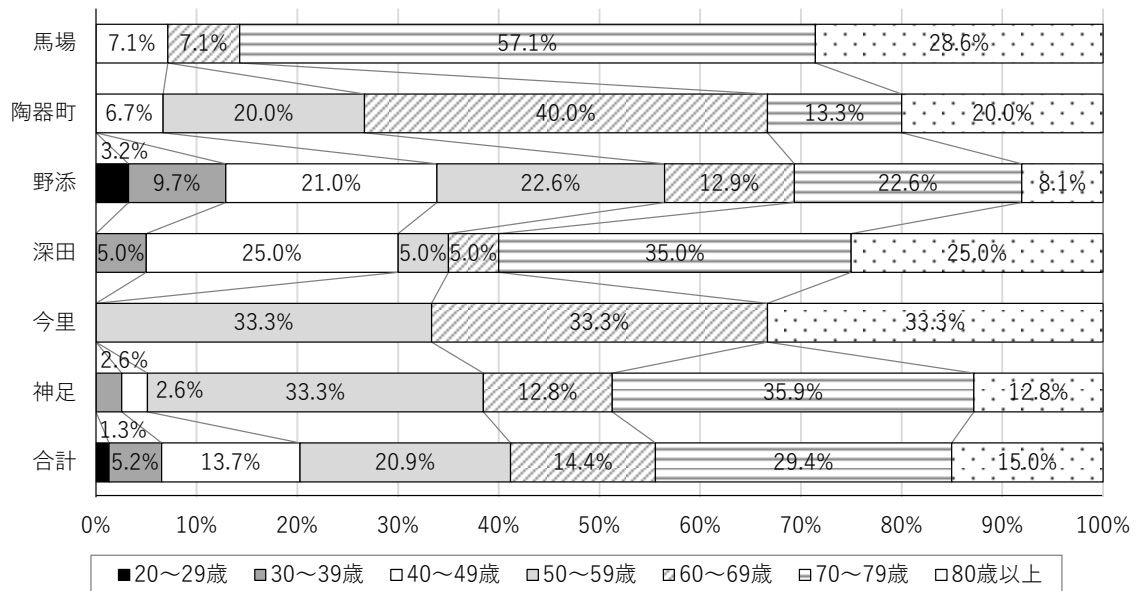
世帯主の年齢別に世帯数をみると、世帯主が60歳以上の世帯が58.8%を占め、高齢世帯が増加している。

■世帯主年齢10歳階級別入居世帯数及び比率

	住宅名	世帯主年齢10歳階級							合計
		20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上	
実数 (世帯)	馬場	0	0	1	0	1	8	4	14
	陶器町	0	0	1	3	6	2	3	15
	野添	2	6	13	14	8	14	5	62
	深田	0	1	5	1	1	7	5	20
	今里	0	0	0	1	1	0	1	3
	神足	0	1	1	13	5	14	5	39
	合計	2	8	21	32	22	45	23	153
構成比 (%)	馬場	0.0%	0.0%	7.1%	0.0%	7.1%	57.1%	28.6%	100.0%
	陶器町	0.0%	0.0%	6.7%	20.0%	40.0%	13.3%	20.0%	100.0%
	野添	3.2%	9.7%	21.0%	22.6%	12.9%	22.6%	8.1%	100.0%
	深田	0.0%	5.0%	25.0%	5.0%	5.0%	35.0%	25.0%	100.0%
	今里	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%	0.0%	33.3%	100.0%
	神足	0.0%	2.6%	2.6%	33.3%	12.8%	35.9%	12.8%	100.0%
	合計	1.3%	5.2%	13.7%	20.9%	14.4%	29.4%	15.0%	100.0%

(令和2年10月1日現在)

■住宅別世帯主年齢10歳階級別入居世帯比率



④ 住宅別居住年数別世帯数

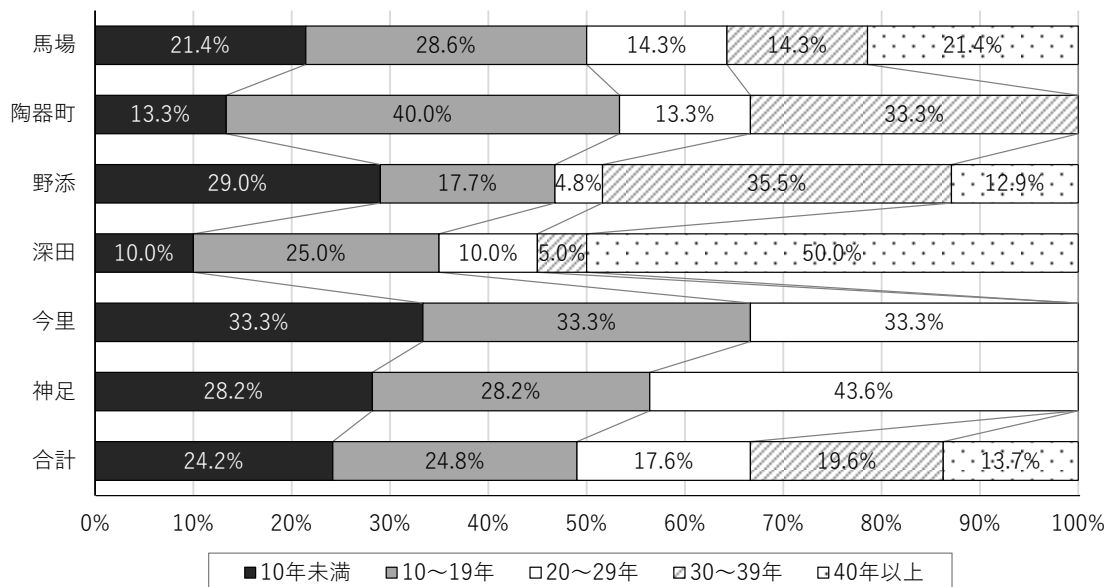
居住年数は10年～19年が24.8%と最も多く、次いで10年未満が24.2%となっている。
また、20年以上の居住者が全体の51.0%を占めている。

■ 居住年数別入居世帯数及び比率

	住宅名	居住年数					合計
		10年未満	10～19年	20～29年	30～39年	40年以上	
実 数 (世 帯)	馬場	3	4	2	2	3	14
	陶器町	2	6	2	5	0	15
	野添	18	11	3	22	8	62
	深田	2	5	2	1	10	20
	今里	1	1	1	0	0	3
	神足	11	11	17	0	0	39
	合計	37	38	27	30	21	153
構 成 比 (%)	馬場	21.4%	28.6%	14.3%	14.3%	21.4%	100.0%
	陶器町	13.3%	40.0%	13.3%	33.3%	0.0%	100.0%
	野添	29.0%	17.7%	4.8%	35.5%	12.9%	100.0%
	深田	10.0%	25.0%	10.0%	5.0%	50.0%	100.0%
	今里	33.3%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	100.0%
	神足	28.2%	28.2%	43.6%	0.0%	0.0%	100.0%
	合計	24.2%	24.8%	17.6%	19.6%	13.7%	100.0%

(令和2年10月1日現在)

■ 住宅別居住年数別入居世帯比率



⑤ 世帯の型・世帯主年齢別世帯数

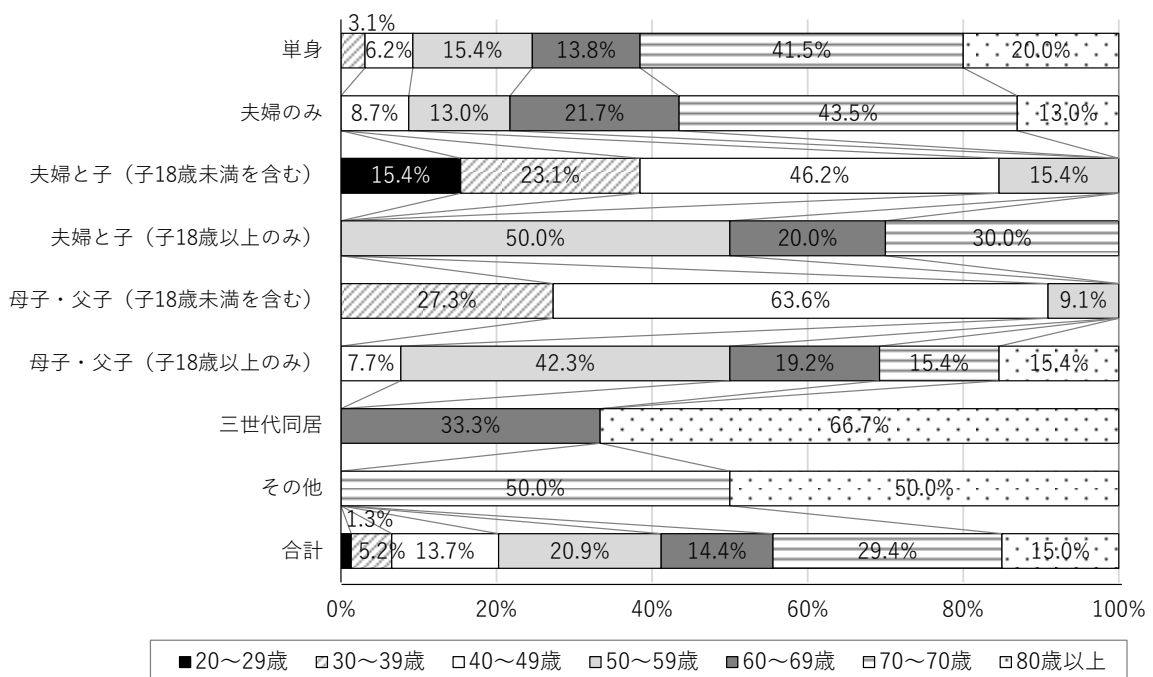
世帯の型は、単身世帯が65世帯と最も多くなっている。次いで母子・父子（子18歳以上のみ）が26世帯、夫婦のみが23世帯となっている。単身世帯のうち、70.8%は高齢単身世帯である。

■世帯の型・世帯主年齢別世帯数及び比率

	世帯型	世帯主年齢10歳階級								65歳以上の有無
		20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～70歳	80歳以上	合計	
実数 (世帯)	単身	0	2	4	10	9	27	13	65	46
	夫婦のみ	0	0	2	3	5	10	3	23	15
	夫婦と子 (子18歳未満を含む)	2	3	6	2	0	0	0	13	0
	夫婦と子 (子18歳以上のみ)	0	0	0	5	2	3	0	10	4
	母子・父子 (子18歳未満を含む)	0	3	7	1	0	0	0	11	0
	母子・父子 (子18歳以上のみ)	0	0	2	11	5	4	4	26	12
	三世帯同居	0	0	0	0	1	0	2	3	3
	その他	0	0	0	0	0	1	1	2	2
	合計	2	8	21	32	22	45	23	153	82
構成比 (%)	単身	0.0%	3.1%	6.2%	15.4%	13.8%	41.5%	20.0%	100.0%	70.8%
	夫婦のみ	0.0%	0.0%	8.7%	13.0%	21.7%	43.5%	13.0%	100.0%	65.2%
	夫婦と子 (子18歳未満を含む)	15.4%	23.1%	46.2%	15.4%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
	夫婦と子 (子18歳以上のみ)	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	20.0%	30.0%	0.0%	100.0%	40.0%
	母子・父子 (子18歳未満を含む)	0.0%	27.3%	63.6%	9.1%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
	母子・父子 (子18歳以上のみ)	0.0%	0.0%	7.7%	42.3%	19.2%	15.4%	15.4%	100.0%	46.2%
	三世帯同居	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	66.7%	100.0%	100.0%
	その他	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%	100.0%
	合計	1.3%	5.2%	13.7%	20.9%	14.4%	29.4%	15.0%	100.0%	53.6%

(令和2年10月1日現在)

■住宅別世帯の型・世帯主年齢別世帯数比率



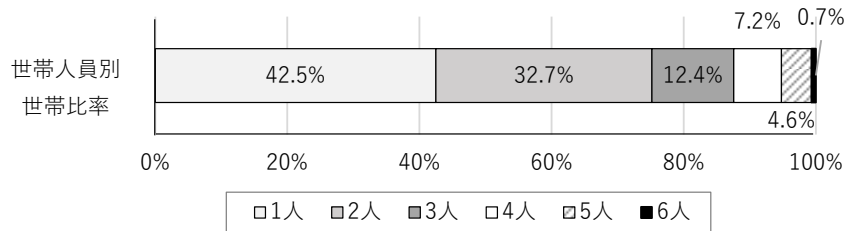
⑥ 世帯人員別世帯数

世帯人員は、1人の単身世帯が65世帯、42.5%と最も多く、次いで2人世帯が50世帯、32.7%となっている。平均世帯人員は2.01人と減少傾向にある。

■世帯人員別世帯数

世帯人員	世帯数	構成比
1人	65	42.5%
2人	50	32.7%
3人	19	12.4%
4人	11	7.2%
5人	7	4.6%
6人	1	0.7%
合計	153	100.0%
平均世帯人員	2.01	

(令和2年10月1日現在)



⑦ 入居者応募の状況

平成 23 年度から令和 2 年度（10 月 1 日現在）までの応募状況は、全体で 37 戸の募集に対し 188 世帯の応募があり、平均倍率は 5.1 倍となっている。

年度別にみると、平成 24 年度までは 10 倍以上であったが、平成 26 年度以降は 0～6 倍と近年低下している傾向にある。

住宅別にみると、駅が近い馬場住宅や最も新しい神足住宅が高い応募倍率となっており、深田住宅、野添住宅は低い倍率となっている。なお、中開田住宅は政策空き家と位置付け、募集を停止している。

■住宅別募集・応募の状況

住宅名	管理戸数	H23			H24			H25			H26			H27			H28		
		募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率
中開田	14																		
馬場	14	1	30	30															
陶器町	15																		
野添A	24	3	8	3							1	0	0	2	0	0	2	0	0
野添B	16																		
野添C	16										1	0	0				1	0	0
野添D	9																		
野添（小計）	65	3	8	3							2	0	0	2	0	0	3	0	0
深田	20										1	0	0	1	1	1			
今里	4				1	12	12												
神足A	6	1	22	22															
神足B	8				1	8	8												
神足C	14	1	11	11															
神足D	11													2	28	14			
神足（小計）	39	2	33	17	1	8	8	—	—	—				2	28	14			
合計	171	6	71	12	2	20	10	—	—	—	3	0	0	5	29	6	3	0	0

住宅名	管理戸数	H29			H30			H31			R2			H23～R2		
		募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	平均倍率
中開田	14															募集停止
馬場	14	1	9	9							1	6	6	3	45	15.0
陶器町	15													—	—	—
野添A	24	2	0	0	3	2	1	2	4	2						
野添B	16				1	3	3				1	1	1			
野添C	16	1	1	1	1	1	1	2	8	4						
野添D	9															
野添（小計）	65	3	1	0	5	6	1	4	12	3	1	1	1	23	28	1.2
深田	20													2	1	0.5
今里	4													1	12	12.0
神足A	6													1	22	22.0
神足B	8													1	8	8.0
神足C	14				1	14	14				1	8	8	3	33	11.0
神足D	11	1	11	11										3	39	13.0
神足（小計）	39	1	11	11	1	14	14				1	8	8	8	102	12.8
合計	171	5	21	4	6	20	3	4	12	3	3	15	5	37	188	5.1

※平成 25 年度は募集なし。令和 2 年度は 10 月 1 日現在。

⑧ 空き家の状況

空き家戸数は、令和２年（１０月１日現在）で１８戸（政策空き家含む）、空き家率 10.5% となっている。

住宅別にみると、政策空き家と位置付けている中開田住宅を除き、今里住宅が 25.0%（１戸）と最も空き家率が高く、次いで野添住宅 A 棟が 8.3%（２戸）、野添住宅 C 棟が 6.3%（１戸）となっており、その他の住宅は空き家がない状況である。

■住宅別空き家数（令和２年 10 月 1 日現在）

住宅名	管理戸数	空き家数		空き家率
			うち政策空き家	
中開田	14	14	14	100.0%
馬場	14	0	0	0.0%
陶器町	15	0	0	0.0%
野添A	24	2	0	8.3%
野添B	16	0	0	0.0%
野添C	16	1	0	6.3%
野添D	9	0	0	0.0%
深田	20	0	0	0.0%
今里	4	1	0	25.0%
神足A	6	0	0	0.0%
神足B	8	0	0	0.0%
神足C	14	0	0	0.0%
神足D	11	0	0	0.0%
合計	171	18	14	10.5%

第3章 市営住宅等の整備方針

1. 市営住宅の役割

(1) 上位計画等の概要

① 最近の国の動き

a) 住生活基本法の制定

平成 18 年 6 月に、昭和 41 年に制定された住宅建設計画法に替わる新たな制度として制定される。

この法律は、少子・高齢化の進展による人口減少社会を見据え、住宅政策の目標を住宅の量の確保から、住宅の質の向上へと大きく方向転換するものである。

基本理念に、「居住の安定の確保」を掲げ、「住宅が国民の健康で文化的な生活にとって、不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、高齢者等の居住の安定の確保が図られること」を旨とする。

b) 住生活基本計画の策定

上記の住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、都道府県毎に計画が策定されている。

この中で、「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」を目標の一つとし、その基本的な施策として、(1) 空き家活用の促進とともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能を強化、(2) 民間賃貸住宅への円滑な入居促進のため、居住支援協議会の設置等を支援、(3) 公営住宅、UR 等の公的賃貸住宅を適切に供給。公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用、(4) 公的賃貸住宅団地の建替え等の実施、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成による居住環境の再生、が挙げられている。

c) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の制定

平成 19 年 7 月に、住生活基本法の基本理念により、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図ることとされる。

また、この法では公的賃貸住宅の適切な供給の促進と並び、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進についても、基本方針に位置付けられる。

d) 耐震改修促進法の一部改正

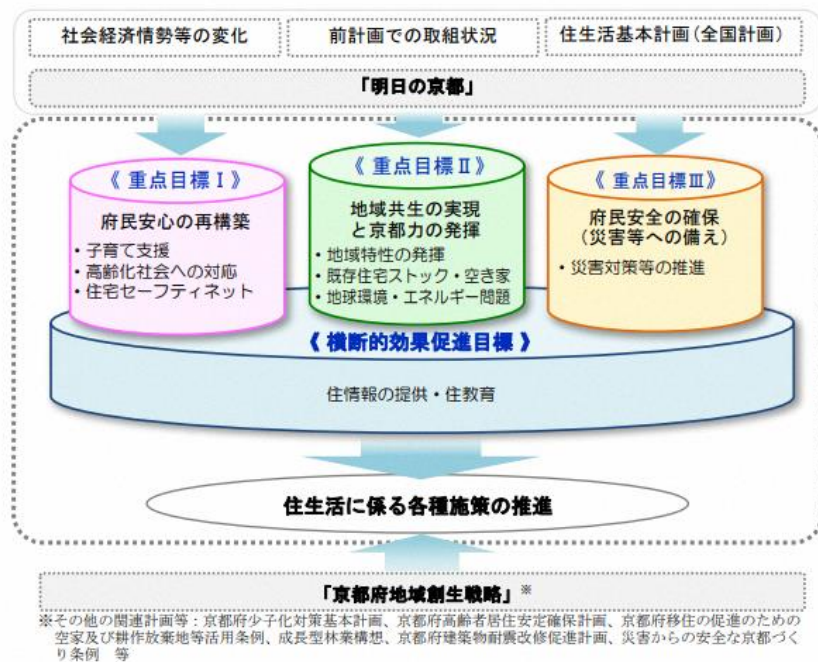
平成 18 年 1 月に、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の一部改正がされる。この改正により、耐震化を計画的に促進するため、国による基本方針の策定や市町村による耐震改修促進計画の策定が位置付けされる。

② 京都府住生活基本計画（平成 28 年度～令和 7 年度）から抜粋

京都府住生活基本計画においては、「府民安心の再構築」を重点目標として、「社会全体での子育て支援に向けた住環境の整備」、「高齢者等が安心して住み続けられる住環境の整備」、「住宅市場全体の中での住宅セーフティネットの構築」の 3 つの目標が掲げられており、以下の基本的な施策が位置づけられている。

- 公的賃貸住宅への入居の支援
- 公営住宅における先導的な取組の推進
- 民間住宅等における子育て世帯や多子世帯、多世代同居・近居世帯への支援
- 子育て世帯に対する適切な住情報の提供
- 住宅のバリアフリー化等の推進
- サービス付き高齢者向け住宅等の多様な住まいの供給促進と高齢者共生型まちづくりの推進
- 公営住宅における取組
- 高齢者等に対する適切な住情報の提供
- 地域における公的賃貸住宅全体のストック数や地域特性、需給バランスを踏まえた適正な公営住宅等の供給
- 公営住宅の管理の適正化
- 居住支援協議会等による民間賃貸住宅を活用した取組

■施策の体系



■重点目標と
基本的な施策

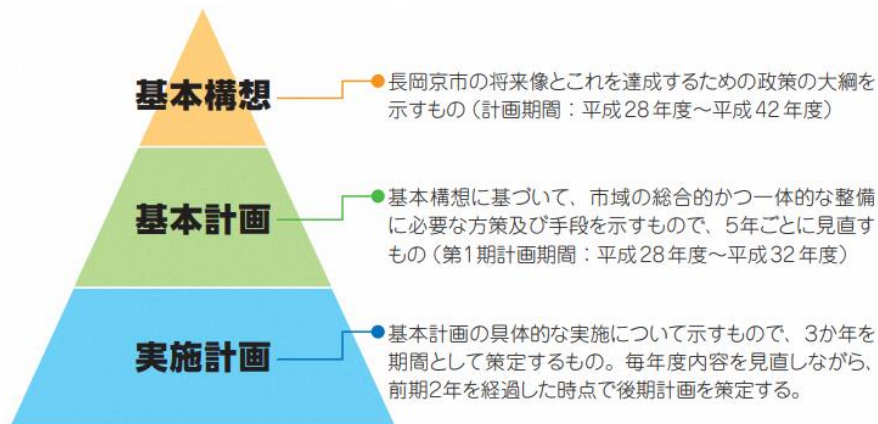
重 点 目 標	基 本 的 な 施 策
《 重点目標 I 》 府民安心の再構築 ◆目標1 社会全体での子育て支援に向けた住環境の整備 ◆目標2 高齢者等が安心して住み続けられる住環境の整備 ◆目標3 住宅市場全体の中での住宅セーフティネットの構築	1) 公的賃貸住宅への入居の支援 2) 公営住宅における先導的な取組の推進 3) 民間住宅等における子育て世帯や多子世帯、多世代同居・近居世帯への支援 4) 子育て世帯に対する適切な住情報の提供 1) 住宅のバリアフリー化等の推進 2) サービス付き高齢者向け住宅等の多様な住まいの供給促進と高齢者共生型まちづくりの推進 3) 公営住宅における取組 4) 高齢者等に対する適切な住情報の提供 1) 地域における公的賃貸住宅全体のストック数や地域特性、需給バランスを踏まえた適正な公営住宅等の供給 2) 公営住宅の管理の適正化 3) 居住支援協議会等による民間賃貸住宅を活用した取組
《 重点目標 II 》 地域共生の実現と 京都力の発揮 ◆目標4 地域特性を活かした魅力あるまちづくり ◆目標5 地域における既存住宅ストックの活用促進と空き家対策 ◆目標6 世界の範となるべき地球環境・エネルギー問題への対応	1) 地域の課題に対応した取組の推進 2) 地域力向上や地域コミュニティ活性化を図るための活動を行う各種団体との連携やその活動支援 3) 景観や建築文化等の京都の特性を活かした施策の展開や取組支援 1) 既存住宅ストックの質の向上と流通促進 2) 空き家対策 1) あらゆる段階における長寿命化や省エネルギー化の推進 2) 府内産木材利用の促進 3) 家庭での省エネルギー・省CO₂の意識向上 4) 家庭での再生可能エネルギーの導入拡大
《 重点目標 III 》 府民安全の確保（災害等への備え） ◆目標7 災害対策等の推進による府民安全の確保	1) 既存住宅の耐震化等の促進 2) 各種の災害に対するハード面とソフト面での防災・減災の総合的・段階的な取組 3) 公的賃貸住宅団地等における災害対策の推進、地域防災への貢献 4) 宅地や市街地の安全性の確保
《 横断的効果促進目標 》 ◆目標8 住まいに関する情報提供と住教育による府民の住まい力の向上	1) 住情報の提供 2) 住教育に係る幅広い取組 3) 住生活に係る各種相談窓口の連携・一元化、専門家との連携等

③ 長岡京市第4次総合計画より抜粋

※第2期基本計画に差し替え

計画の構成と役割

第4次総合計画は、長岡京市総合計画条例・同施行規則及び長岡京市議会基本条例の規定にもとづき、「基本構想」「基本計画」「実施計画」で構成します。



人口推計

本市の人口は平成23年5月9日に8万人に達し、平成27年10月1日現在80,107人となっています。今後、平成32年には8万人を下回り、平成42年には現在から5%減の約7万6千人になると推計されています。年齢3区分人口割合をみると、平成27年は年少人口が13.9%、生産年齢人口が60.1%、老年人口が26.1%と予測されていますが、平成42年には、年少人口が11.5%、老年人口が29.0%となり、より一層少子・高齢化が進むものと考えられています。

基本計画

● ● ● 長岡京市基本計画施策体系 ● ● ●

柱	分野	施策	柱	分野	施策
いづも	産み育てる環境	●子育て環境の充実 ●産前産後・乳幼児期の安心の確保 ●子育てにかかる経済的負担の軽減	まち	市街地	●中心市街地整備の推進 ●調和のとれた都市形成 ●都市機能の再創造
	就学前教育・保育	●就学前教育・保育基盤の充実 ●多様な保育サービスの確保		道路・交通	●交通ネットワークの充実 ●道路空間の整備
	学校教育	●学びの充実 ●学校施設の整備		産業	●商工業・観光の振興 ●営農支援
	地域子育て支援	●子どもの居場所・交流の充実 ●青少年の健全育成		防災・安全	●都市の防災機能の向上 ●災害時に生きるネットワークづくり ●安全・安心な地域づくり
くらし	保健・医療	●健康づくりの促進 ●医療体制の確保	みどり	環境共生	●西山の整備 ●生活環境の保全
	高齢福祉・障がい福祉	●豊かな高齢期のための環境の充実 ●介護等への支援の充実 ●障がいのある人等への支援の充実		水資源	●水資源の保全 ●水の安定供給 ●下水の適正処理
	地域福祉・生活の安定	●地域福祉の向上 ●生活の安定の確保		循環型社会	●低炭素社会への転換 ●ごみの減量と適正処理
	社会保障	●セーフティ・ネットの堅持 ●年金・保険制度の適正運用		都市景観	●良好な景観の保全 ●都市緑化と水辺環境整備
かがやき	地域活動・市民活動	●自治活動の促進 ●市民活動の活発化と協働の促進	けいえい	魅力発信	●シティプロモーションの推進
	人権	●人権・平和を尊ぶまちづくり ●男女共同参画社会の形成		都市経営	●効果的・効率的な行財政運営 ●財産の適正管理 ●パートナーシップ ●行政事務
	生涯学習・文化・スポーツ	●生涯学習環境の充実 ●文化・芸術の振興 ●スポーツの振興			

施策【生活の安定の確保】

5年後の目標：

生活上の不安を抱える市民に対して、充実した相談支援があり、市民の安心と生活の安定につながっている。

施策の内容

■就労支援、公営住宅の供給などを通じた、生活の自立や安定に向けた各種の支援を行います。

実施計画事業

◎老朽化しつつある市営住宅の計画的な修繕を進めるとともに、今後の公営住宅のあり方についても見直しを図ります。

事業名称		市営住宅の計画修繕事業	
長岡京市営住宅等長寿命化計画に基づき予防保全的な維持管理及び耐久性の向上や高齢者に対応した住宅改修を実施します。			
民間賃貸住宅入居者への家賃補助制度の恒久化や空き家の利活用等について検討します。			
指標	長岡京市営住宅等長寿命化計画に基づいた改修の実施率		
	現状値	44.4%	目標値 (平成31年度)100%
※平成32年度…平成31年度策定の次期長寿命化計画に基づく指標設定			

(2) 市営住宅の基本的なあり方

公営住宅の役割は、本来、住宅に困窮する低所得者向けの住宅を供給する性格が強く、戸数の確保が最大の目標であったが、戸数的に一定確保されてくる中で、住宅の質の向上へとシフトしてきた。さらには、平成 24 年の公営住宅法改正による全国一律の同居親族要件の廃止などにより、福祉的な役割が一層高まっている。

① 住宅のセーフティネット機能

公営住宅は、自力で最低居住面積水準を確保できない低所得者や、入居制限を受ける可能性がある高齢者や障がい者、そして近年では離職等に伴う住宅困窮度の高い市民など、民間住宅市場だけでは賄えない部分をカバーする、住宅セーフティネットとしての役割を有している。このため、福祉との連携をさらに密にすることが求められている。

② 社会的資産たる住宅ストックの水準向上

公営住宅は、それを必要とする層への的確な住宅の供給と併せて、社会的資産である住宅ストック水準の維持向上に寄与する質の高い住宅を供給するという役割を有している。

なお、住宅セーフティネットの役割の面から、市営住宅の整備にあたっては、規模、設備の水準において、民間賃貸住宅の水準とのバランスに留意する必要がある。

③ 地域のまちづくりへの寄与と連携

現在の市営住宅はまちなみや周辺のコミュニティと調和し、周辺住宅地にとけ込んでおり、市営住宅のストックの方向は地域の活性化や居住環境の改善に大きな影響力を有している。

市営住宅のストック活用については、団地内の施設等の地域への開放、団地コミュニティと地域コミュニティの相互交流など、ハード・ソフト両面にわたる幅広い視点から活用の検討を図る必要がある。

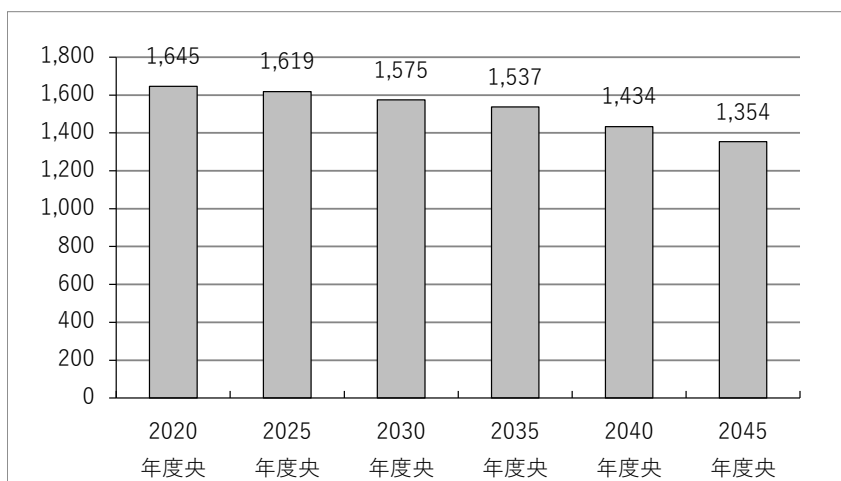
2. 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

(1) 将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計

公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省平成 28 年 8 月改定）で示された「ストック推計プログラム」を用いて、将来の時点における借家に居住する世帯における「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計した。

その結果、中長期的に減少傾向となっており、2045（令和 27）年度には 1,354 世帯（2020 年度との比率 82.3%）に減少する見通しとなっている。

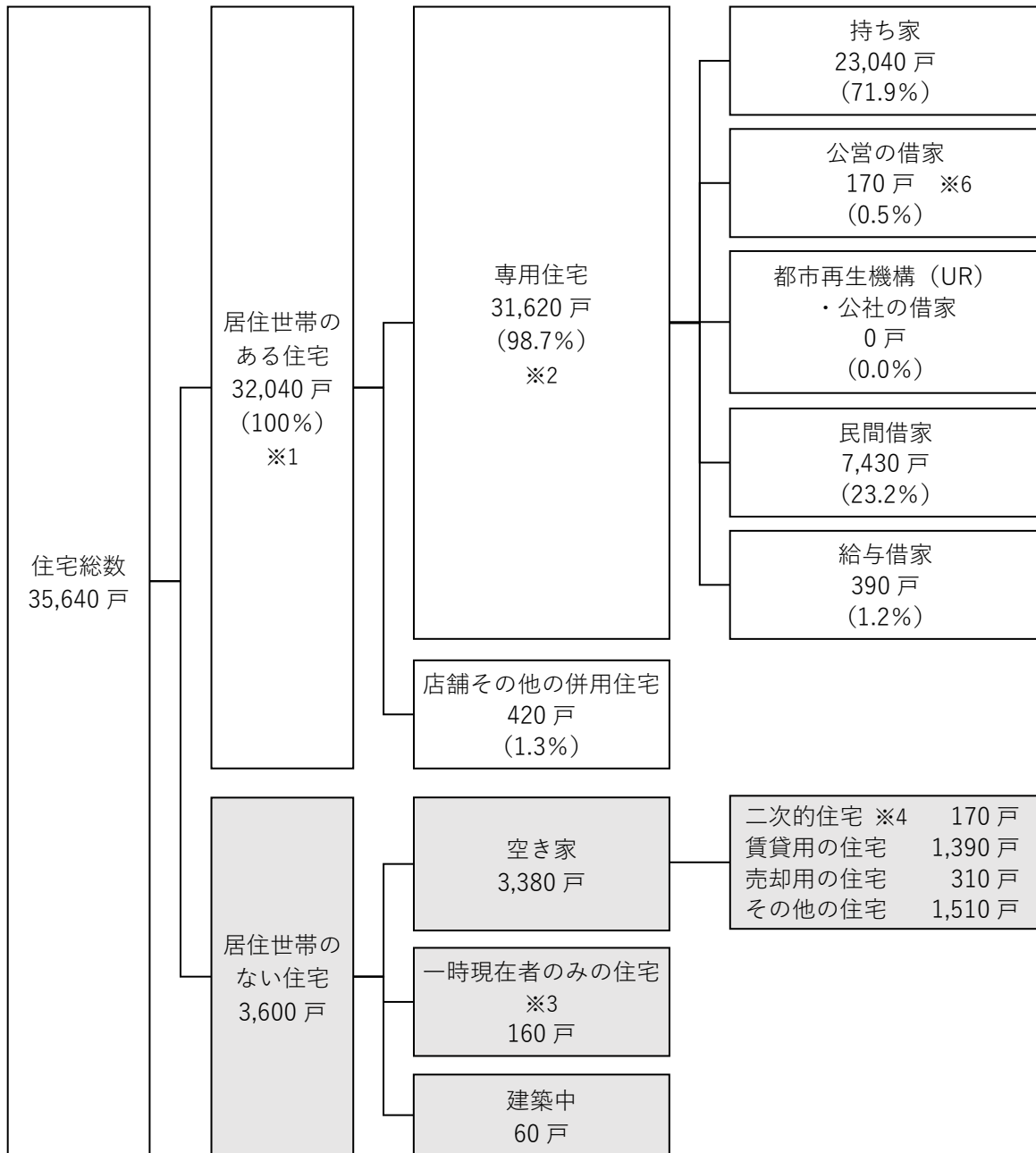
	2020(R2) 年度央	2025(R7) 年度央	2030(R12) 年度央	2035(R17) 年度央	2040(R22) 年度央	2045(R27) 年度央
世帯総数	32,831	32,961	32,568	31,792	30,732	30,048
著しい困窮年収未満の 世帯数	1,645	1,619	1,575	1,537	1,434	1,354



(2) 住宅ストックの概況の把握

平成 30 年住宅・土地統計調査結果では、本市の公営の借家は 170 戸（居住世帯のある住宅に対するストック比率は 0.5%）、民間借家は 7,430 戸（23.2%）となっている。また、UR・公社の借家は整備されていない。

居住世帯のない住宅をみると、賃貸用の住宅が 1,390 戸あり、このストックを活用することが考えられる。



※1：（ ）内の%は「居住世帯のある住宅」に対する比率

※2：住宅の所有の関係「不詳」を含む。

※3：「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅

※4：「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

※5：四捨五入の関係で、一部合計が 100%にならない場合がある

※6：住宅・土地統計調査上の四捨五入した数値であり、実数と異なる場合がある

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

(3) 「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

平成 30 年住宅・土地統計調査結果から、民間賃貸住宅を対象に、次のような考え方に基づき、著しい困窮年収未満世帯に対応可能な戸数（＝低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数）を算出する。

〈考え方の設定〉

- 長岡京市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1人世帯は4万円未満、2～5人世帯は5万円未満、6人以上世帯は6万円未満を「低廉な家賃」と考える。
- 上記の家賃帯に含まれる民間賃貸住宅ストックのうち、最低居住面積水準以上、かつ、耐震性が確保されていると考えられる昭和 56（1981）年以降に建設されたストックを「一定の質」と考える。

■長岡京市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の設定

	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
低廉な家賃 (住宅扶助費一般基準上限額 ※1)	40,000 円	48,000 円	52,000 円	56,000 円	62,000 円
一定の質（面積） (最低居住面積水準 ※2)	25 m ²	30 m ²	40 m ² (3人世帯)	70 m ²	80 m ² (7人世帯)
一定の質（耐震性） (民営借家における S56 以降の比率)	民営借家の昭和 56 年以降建築のストック比率（建築時期不詳を除く）「80.5%（5,950／7,390 戸）」を耐震化率として設定				

※1 「生活保護法による保護の基準」（昭和 38 年厚労省告示 158 号）別表第 3 の 2 の規定に基づき、京都府における厚生労働大臣が定める額（長岡京市は「1 級地-2」に該当）

※2 単身者：25 m²、2 人以上の世帯：10 m²×世帯人数＋10 m²

■長岡京市における「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

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～5万円未満	5～6万円未満	6～7万円未満	7～8万円未満	8万円以上
29 m²以下	2,380	50 2.1%	40 1.7%	230 9.7%	490 20.6%	770 32.4%	490 20.6%	160 6.7%	120 5.0%	20 0.8%
30～49 m²	1,770	10 1%	30 2%	0 0%	80 5%	180 10%	270 15%	520 29%	480 27%	190 11%
50～69 m²	2,220	60 2.7%	0 0.0%	40 1.8%	0 0.0%	80 3.6%	80 3.6%	330 14.9%	650 29.3%	990 44.6%
70～99 m²	830	20 2.4%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 2.4%	30 3.6%	130 15.7%	130 15.7%	440 53.0%
100 m²以上	240	50 20.8%	10 4.2%	0 0.0%	0 0.0%	10 4.2%	10 4.2%	10 4.2%	30 12.5%	90 37.5%
民営借家(専用住宅)総数	7,430	190 2.6%	70 0.9%	270 3.6%	570 7.7%	1,070 14.4%	890 12.0%	1,140 15.3%	1,430 19.2%	1,740 23.4%

※総数は、住宅の1ヶ月当たり家賃「不詳」を含むため、下段比率は一部合計が100%にならない場合がある

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

$$\boxed{630 \text{ 戸}} \times \boxed{80.5\% \text{ 民間借家における耐震化率}} \div \boxed{507 \text{ 戸}} = \boxed{\text{低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数}}$$

(4) 著しい困窮年収未満世帯への対応と目標管理戸数の設定

当初においては、需要が供給戸数を若干上回るが、計画期間の 10 年を経過する 2030（令和 12）年度までの期間においては、供給戸数が需要を上回ることとなり、その後も中長期にわたって需要が減少する傾向が続くため、供給戸数が余剰となっていく見込みである。

■著しい困窮年収未満世帯への対応総括表

			現状値※1	推計値					備 考
時期（単位:年度）			2020	2025	2030	2035	2040	2045	
			R2	R7	R12	R17	R22	R27	
①総世帯数（単位:世帯）			32,831	32,961	32,568	31,792	30,732	30,048	ストック推計プログラム（国交省）により算出
②著しい困窮年収未満の世帯数(需要)（単位:世帯）			1,645	1,619	1,575	1,537	1,434	1,354	
③対応ストック量（供給） （単位:戸）	公営住宅	府営	396	396	396	396	396	396	乙訓地域にある府営住宅×世帯数比率 ※2
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間賃貸住宅	507	507	502	490	474	464	総世帯数の減少（2045 年度に約 9 割へ減）と連動して、2020 年度から 2045 年度に 507 戸⇒464 戸になると想定し、各年度の推計値を設定。
		賃貸用の空き家	94	94	93	91	87	86	低家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度存在するものと仮定。総世帯数の減少に連動して、2020 年度から 2045 年度に 94 戸⇒86 戸になると想定し、各年度の推計値を設定。
		小計	601	601	595	581	561	550	
	福祉施設等		449	449	449	449	449	449	福祉施設、高齢者向け住宅、障がい者向け住宅のうち、設定家賃で入居可能なものを計上。現状値で設定。
	合計		1,446	1,446	1,440	1,426	1,406	1,395	
	④市営住宅需要量推計 ②—③		199	173	135	111	28	-41	
⑤市営住宅管理戸数(供給) （R2 年度時点）			171	171	171	171	171	171	
不足戸数 ④—⑤			28	2	-36	-60	-143	-212	

※1 民間賃貸住宅については、平成 30 年住宅・土地統計調査の結果を現状値として想定している。

※2 世帯数比率は、京都府推計人口（R2.10.1 現在）による（長岡京市：33,720 世帯（52.9%）、向日市：23,356 世帯（36.7%）、大山崎町 6,617 世帯（10.4%））。府営住宅 749 戸×52.9%≒396 戸

以上より、現在管理している市営住宅のうち、耐用年数を超過した中開田住宅を用途廃止とした場合でも、本計画期間の10年以内に市営住宅の需要が減少し供給戸数が余剰へと移っていく推計を踏まえると、計画終期において供給戸数は不足しないと想定される。

■現在と計画期間内における住宅種類別の供給戸数の想定

	2020 (R2) 年度	2025 (R7) 年度	2030 (R12) 年度
著しい困窮年収未満の世帯数（需要）	1,645	1,619	1,575
供給戸数	1,617	1,603	1,597
公営住宅（市営）	171	157 (※1)	157 (※1)
公営住宅（府営）	396	396	396
民間賃貸住宅（賃貸用空き家含む）	601	601	595
福祉施設等	449	449	449
不足戸数（需要－供給）	28	16	-22

※1 中開田住宅を用途廃止とした場合の管理戸数

（５）市営住宅の供給に関する方針

今後の市営住宅等の供給については、本市の財政状況や将来の人口減少等を踏まえるとともに、乙訓地域を含む近隣の公営住宅等の整備状況を勘案しつつ、当面の供給戸数不足への対応として市営住宅入居水準世帯を対象とした民間賃貸住宅入居者への家賃補助制度や、住宅確保要配慮者※を対象とした新たな住宅セーフティネット制度による民間賃貸住宅の活用、福祉施設等への入居等の福祉的施策、収入超過者や高額所得者世帯への明け渡し促進などの対応による供給を行い、先に算出したストック推計に基づく戸数の確保を図ることとする。

※住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障がい者や子育て世帯など

３．市営住宅等のストック活用方針

（１）市営住宅の課題

① ストックの観点から

- ・ 住戸性能水準において、手すりは全ての住宅で設置済みで、神足住宅以外は玄関・トイレ・浴室に設置されている。しかし、住戸内の段差解消は全体の約13%であり、1階住戸や身障者向け住戸での対応が望まれる。
- ・ 共用部分の水準については、道路から住棟入り口まで、また、1階住戸玄関までの間に段差が見られる住宅があり、共用部のバリアフリー化が求められている。また、エレベーターが設置されている住宅はなく、可能なところから車いす対応可能な住戸の比率を高めることが課題となっている。

② 入居者の状況から

- ・ 居住者の世帯主年齢では60歳以上の世帯が約6割を占め、高齢世帯は増加傾向にある。今後さらに高齢化が進むことが予想され、市営住宅の住戸内外のバリアフリー化など、高齢者や障がい者の居住への配慮が求められる。

- ・ 居住者の世帯の型では単身世帯が 65 世帯と最も多く、その内、高齢単身世帯が 46 世帯と約 7 割を占めている。また、住宅によって高齢化率に差が見られ、建設時期の古く住戸面積が小さい住宅は高齢化率が高く、住宅に偏りが見られ、高齢者が安心して暮らせるために、福祉など生活関連サービスの充実や健全なコミュニティ形成への配慮が課題となっている。

(2) 基本方針

① 市営住宅ストックの適正な維持・活用

- ・ 耐用年数を経過した住宅については早期に解消する。
- ・ 公共施設全体の総合管理方針で定めている適正管理の推進や長寿命化の推進といった基本方針をもとに、市営住宅の適正な維持・活用を図る。

② 多様な手法による住宅セーフティネットの強化

- ・ 世帯規模が縮小し、小規模の世帯が増加傾向にあることを踏まえ、従前の入居世帯や応募世帯の規模を勘案しつつ、一般ファミリー世帯向けのほか小家族向け、高齢の単身者向けなどニーズに対応した住宅の供給を検討する。
- ・ また、福祉部局や財政当局とも十分に協議の上、市営住宅入居水準世帯を対象とした民間賃貸住宅入居者への家賃補助や、住宅確保要配慮者を対象とした新たな住宅セーフティネット制度による民間賃貸住宅の活用など、多様な手法による住宅セーフティネットの強化を図る。

③ 高齢者・障がい者・子育て世帯等の居住への対応

- ・ 高齢者、障がい者や子育て世帯等の居住に対応するため、住戸内のバリアフリー化等、入居者の生活状況に応じた改善を進め、居住環境の向上を図る。
- ・ 中層住宅でのエレベーター設置は敷地条件等から厳しく、既存住宅において、共用部のバリアフリー化の推進と住戸玄関口の車いす対応への改善により、車いす対応住戸を整備する。
- ・ 障がい者向け住宅については、専用の住戸設備が必要であり、需要に応じて整備を検討する。

④ 適切な管理の実施

- ・ 高齢者、障がい者や子育て世帯等の、バリアフリー化等の環境が整備された住戸への住み替えの検討や、空き家募集の際に高齢者、障がい者や子育て世帯等の優先枠の設定を検討する。
- ・ 収入超過者、高額所得者に対し、適切な指導により、特定優良賃貸住宅や民間賃貸住宅等へ転居を推奨する。

⑤ 環境・エネルギー問題への対応

- ・ 持続可能な循環型社会の実現へ向け、環境負荷の低減を図るため、住宅における省エネルギー化や再生可能エネルギーの利用等を検討する。
- ・ 外壁や屋根の断熱性向上や、LED 照明、節水型便器、高効率給湯器の導入などにより、住宅の環境性能向上を図る。

第4章 長寿命化に関する基本方針

1. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

現在、市営住宅7団地、25棟、171戸を管理している。これらの住宅に対し、各住宅の自治会役員等の協力を得ながら、市が職員による日常的な見回り等により不具合の予見に努め、定期点検を実施している。各住棟の建設時以降の修繕等の履歴を整理し、把握しているが、以下のような管理データ等の再整備を進め、今後も日常的な見回り・点検により、適正な維持管理を行う。

- 管理する市営住宅の整備、管理データを団地、住棟で整理する。
- 市営住宅の定期点検を実施して、予防保全的な維持管理を実施する。
- 市営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴の更新、確認できる仕組みを整理する。

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

市営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要である。日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることで、従来型の短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコストの縮減につなげる。

- 対症療法型の維持管理から、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。
- 仕様のグレードアップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。
- 修繕標準周期に先だって定期点検を行い、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

第5章 計画の対象と事業手法の選定

1. 計画の対象

本計画の対象住宅は、次の表の市営住宅とする。

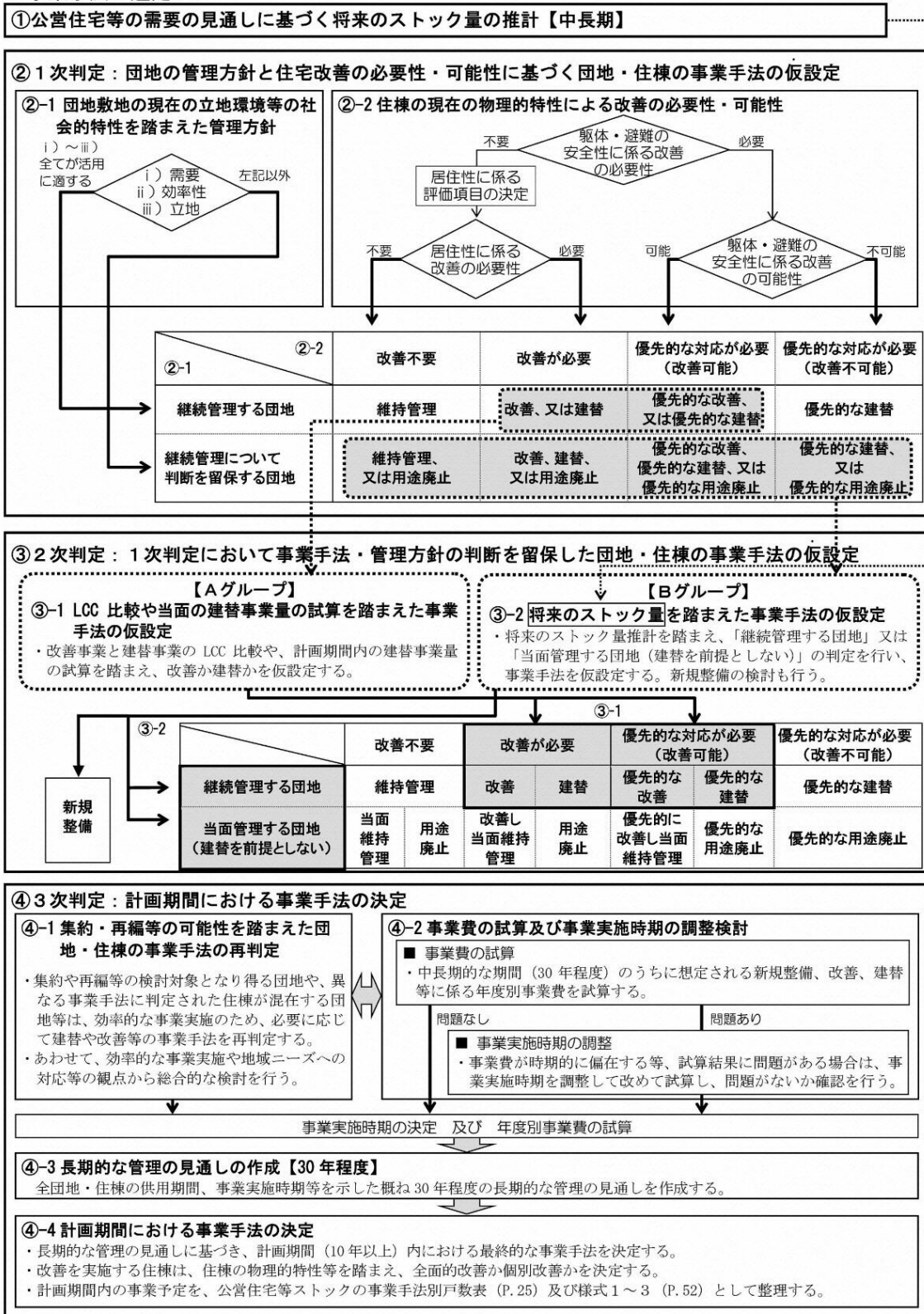
住宅名	所在地	建設年度	構造	棟数	戸数
中開田住宅	長岡 1 丁目	昭和 28 年	特殊耐火	2	14
馬場住宅	馬場 1 丁目	昭和 49 年	中層耐火	1	14
陶器町住宅	長岡 3 丁目	昭和 57～58 年	低層耐火	3	15
野添住宅	野添 2 丁目	昭和 52～61 年	中層耐火	4	65
深田住宅	野添 2 丁目	昭和 50 年	低層耐火	10	20
今里住宅	今里川原	昭和 62 年	低層耐火	1	4
神足住宅	東神足 2 丁目	平成 3～9 年	中層耐火	4	39
計				25	171

2. 事業手法の選定

(1) 選定フロー

公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）にある次の選定フローに基づき、団地、住棟の事業手法を選定する。

■事業手法の選定フロー



(2) 1次判定

① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針（選定フロー ②-1）

社会的特性に係る現在の評価に基づき、住宅の将来的な管理方針を判定する。

現在の団地の a) 需要、b) 効率性、c) 立地 を評価し、原則として全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理をする団地」、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保留する団地」と仮設定する。

a) 需要

団地の空き家について、空き家率と応募の実績を評価する。

■需要を判定する項目と基準

空き家率	令和2年10月1日現在の空き家率（政策空き家含む）で判定	空き家率が10%未満	○
		空き家率が10%以上	×
応募倍率	直近10年間（平成23年度から令和2年10月1日現在まで）の平均応募倍率で判定	平均応募倍率が1.0以上	○
		平均応募倍率が1.0未満	×
		募集実績がない団地は、判定の「対象外」	—

b) 効率性

敷地の高度利用の可能性について、団地の敷地条件等を評価する。

■効率性を判定する項目と基準

敷地面積	各住宅が立地する敷地の規模について判定	敷地面積が1,000㎡以上、または各住宅毎の敷地面積が1,000㎡未満の場合でも、あわせて一括利用が見込める場合	○
		敷地面積が1,000㎡未満	×
用途地域	各住宅が立地する用途地域について判定	住居系用途地域で容積率が200%以上	○
		住居系用途地域以外、または容積率が200%未満	×

c) 立地

立地の優位性について、交通・生活の利便性、自然災害に対する安全性を評価する。

■立地を判定する項目と基準

利便性	公共交通機関の距離から、交通・生活利便性について判定	鉄道駅から800m圏内（徒歩圏）、もしくはバス停から300m圏内	○
		上記以外の場合	×
災害の危険性	土砂災害防止法等の法令に基づき危険と認められる区域の内外により判定	敷地の一部もしくは全体が、土砂災害特別警戒区域または土砂災害警戒区域、もしくは浸水想定区域外	○
		敷地の一部もしくは全体が、土砂災害特別警戒区域または土砂災害警戒区域、もしくは浸水想定区域内	×



上記の判定項目すべてが「○」の場合	継続管理する団地
上記の判定項目1つでも「×」がある場合	継続管理について判断を保留する団地

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性（選定フロー ②-2）

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の可能性や必要性を判定する。

評価については、まず、a) 躯体の安全性、b) 避難の安全性 の評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体・避難の安全性が確保されていない場合は、「優先的な対応が必要」と判定し、改善の可能性を判定する。

一方、躯体・避難の安全性が確保されている場合は、c) 居住性 の評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

【躯体・避難の安全性に係る改善の必要性】

a) 躯体の安全性

躯体の耐震性により評価する。

■躯体の安全性を判定する項目と基準

耐震性	躯体の耐震性の有無について判定	・新耐震基準（昭和 56 年 6 月施行）に基づき設計・施工された住棟 ・新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断により耐震性が確認されたもの、もしくは耐震改修工事実施済みのもの	○
		新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断で耐震性に問題があると判断したもの、もしくは耐震診断未実施のもの	×

b) 避難の安全性

二方向避難及び構造の状況により評価する。なお、2 階以下の住棟については判定の対象から除外する。

■避難の安全性を判定する項目と基準

二方向 避難	安全に避難できる経路の確保状況により判定	通常使用する住戸玄関のほかに、バルコニー経由や固定式避難器具を使用して避難できる場合	○
		上記以外の場合	×



上記の判定項目すべてが「○」の場合	改善不要 ⇒「居住性に係る改善の必要性」判定へ
上記の判定項目 1 つでも「×」がある場合	改善が必要 ⇒「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」判定へ

【躯体・避難の安全性に係る改善の可能性】

上記 a)、b) において「×（優先的な対応が必要）」と判定したものについて、改善が可能か不可能かを判定する。

令和 2 年度末現在において、耐用年数を経過しているものは改善不可能とする。

【居住性に係る改善の必要性】

c) 居住性

「住生活基本計画（全国計画）」の整備水準などを踏まえ、住戸内外の居住性能を評価する。

■居住性を判定する項目と基準

住戸面積	居住面積水準にかかる居住面積について判定	3人世帯の最低居住面積水準である 40 ㎡以上	○
		40 ㎡未満	×
高齢者対応	手すりの有無により判定	手すりが玄関、トイレ、浴室の全てに設置	○
		上記以外	×
住戸内の設備状況	浴槽の有無、トイレ・給湯設備の状況により判定	浴槽および給湯設備が設置されている、かつトイレが水洗化されている	○
		上記以外	×
外部の改修状況	外部改修の有無により判定	過去 10 年以内（平成 22 年以降）に屋根・外壁改修を実施したもの	○
		上記以外	×



上記の判定項目すべてが「○」の場合	改善不要
上記の判定項目 1 つでも「×」がある場合	改善が必要

■1 次判定結果表（①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の判断）

住宅名	建設 年度	棟数	管理 戸数	構造	階数	a1 空家 率	a2 応募 倍率	a) 需要 判定	b1 敷地 面積	b2 用途 地域	b) 効率性 判定	c1 利便 性	c2 災害の 危険性	c) 立地 判定	① 判定結果
中開田	S28	2	14	特殊	2	×	—	×	○	○	○	○	○	○	判断を留保
馬場	S49	1	14	中耐	4	○	○	○	×	○	×	○	○	○	判断を留保
陶器町北	S57	1	5	低耐	2	○	—	○	○	○	○	×	○	×	判断を留保
陶器町中	S58	1	5	低耐	2	○	—	○		○	○	×	○	×	判断を留保
陶器町南	S58	1	5	低耐	2	○	—	○		○	○	×	○	×	判断を留保
野添A	S52	1	24	中耐	4	○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続管理
野添B	S60	1	16	中耐	4	○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続管理
野添C	S59	1	16	中耐	4	○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続管理
野添D	S61	1	9	中耐	3	○	○	○	×	○	×	○	○	○	判断を留保
深田	S50	10	20	低耐	2	○	×	×	○	○	○	○	×	×	判断を留保
今里	S62	1	4	低耐	2	×	○	×	×	×	×	○	×	×	判断を留保
神足A	H3	1	6	中耐	3	○	○	○	×	○	×	○	×	×	判断を留保
神足B	H3	1	8	中耐	4	○	○	○	×	○	×	○	×	×	判断を留保
神足C	H4	1	14	中耐	4	○	○	○		○	×	○	×	×	判断を留保
神足D	H9	1	11	中耐	3	○	○	○	×	○	×	○	×	×	判断を留保

■1 次判定結果表（②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の判断）

住宅名	建設 年度	耐用 年数	R2年 度未経 過年数	R2耐 用経過	a) 躯体の 安全性	b) 避難の 安全性	a・b) 改善の 可能性	c1 住戸 面積	c2 高齢者 対応	c3 住戸内 設備	c4 外部 改修	c) 居住性	② 判定結果
中開田	S28	45	67	経過	×	—	不可能	○	×	×	×	×	優先対応(不)
馬場	S49	70	46	1/2	○	○	—	○	○	○	○	○	改善不要
陶器町北	S57	70	38	1/2	○	—	—	○	○	○	○	○	改善不要
陶器町中	S58	70	37	1/2	○	—	—	○	○	○	○	○	改善不要
陶器町南	S58	70	37	1/2	○	—	—	○	○	○	○	○	改善不要
野添A	S52	70	43	1/2	○	○	—	○	○	○	○	○	改善不要
野添B	S60	70	35	1/2	○	○	—	○	○	○	○	○	改善不要
野添C	S59	70	36	1/2	○	○	—	○	○	○	○	○	改善不要
野添D	S61	70	34	未	○	○	—	○	○	○	○	○	改善不要
深田	S50	70	45	1/2	○	—	—	○	○	○	×	×	改善必要
今里	S62	70	33	未	○	—	—	○	○	○	○	○	改善不要
神足A	H3	70	29	未	○	○	—	○	×	○	×	×	改善必要
神足B	H3	70	29	未	○	○	—	○	×	○	×	×	改善必要
神足C	H4	70	28	未	○	○	—	○	×	○	×	×	改善必要
神足D	H9	70	23	未	○	○	—	○	×	○	×	×	改善必要

※新耐震基準に基づかない馬場住宅、野添住宅 A 棟、深田住宅において、第一次耐震診断を実施。Is 値は、馬場住宅 1.40、野添住宅 A 棟 1.07、深田住宅 1.43 といずれも 0.8 以上の結果が出ている。

③ 一次判定結果

①、②の判定結果から、1 次判定による事業手法の仮設定を整理すると次のようになる。

■1 次判定の結果

	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)
継続管理 する団地	【維持管理】	【改善】、 又は【建替】	【優先的な改善】、 又は【優先的な建替】	【優先的な建替】
	野添 A 野添 B 野添 C	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
	A グループ			
継続管理 について 判断を 留保する 団地	【維持管理】、 又は 【用途廃止】	【改善】、【建替】、 又は 【用途廃止】	【優先的な改善】、 【優先的な建替】、 又は 【優先的な用途廃止】	【優先的な建替】、 又は 【優先的な用途廃止】
	馬場 陶器町北 陶器町中 陶器町南 野添 D 今里	深田 神足 A 神足 B 神足 C 神足 D	(該当なし)	中開田
	B グループ			

↓

A・B グループは 2 次判定を実施	それ以外は 3 次判定に進む
A グループ：LCC 比較や計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定 B グループ：将来のストック量推計を踏まえ、継続管理か当面管理（建替を前提としない）かを仮設定	

(3) 2次判定

2次判定では、1次判定において、事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した住宅を対象として、以下の2段階の検討から事業手法の仮設定を行う。

【A グループ】ライフサイクルコスト（LCC）比較の試算を踏まえた事業手法の仮設定

【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

1次判定の結果、A グループに判定される住宅はないため、B グループについて2次判定を行う。

① 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定（選定フロー ③-2）

B グループの住宅を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかの判断を行い、事業手法を仮設定する。

■判定基準

【基準1 ：活用の 優先度】	1次判定①（選定フロー ②-1）の需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用の優先度から「継続管理する団地」または「当面管理する団地（建替を前提としない）」を判定する。 ・1次判定①各項目の「○」の数が4つ以下＝優先度「低」＝当面管理する団地 ・1次判定①各項目の「○」の数が5つ以上＝優先度「高」＝継続管理する団地
【基準2 ：耐用経 過年数】	・本市のストック推計では、計画期間当初は必要ストック量が不足しているものの、中長期的には必要ストック量の余剰が見込まれることから、【基準1】で「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定され、既に耐用年数を経過している団地については「用途廃止」とする。 ・【基準1】で「継続管理する団地」と判定された団地については、1次判定①で建替の必要性があると判定されていることから、既に耐用年数を経過している住棟がある場合は「建替」とし、それ以外の団地は、1次判定結果を踏まえて「維持管理」もしくは「改善」とする。

■2次判定の結果

住宅名	建設 年度	棟数	管理 戸数	構造	階数	1次判定① の○の数	【基準1】 判定結果	R2耐 用経過	【基準2】 判定結果	2次判定結果
中開田	S28	2	14	特殊	2	4	当面管理	経過	用途廃止	優先的な用途廃止
馬場	S49	1	14	中耐	4	5	継続管理	1/2	維持管理	維持管理
陶器町北	S57	1	5	低耐	2	4	当面管理	1/2	維持管理	当面維持管理
陶器町中	S58	1	5	低耐	2	4	当面管理	1/2	維持管理	当面維持管理
陶器町南	S58	1	5	低耐	2	4	当面管理	1/2	維持管理	当面維持管理
野添D	S61	1	9	中耐	3	5	継続管理	未	維持管理	維持管理
深田	S50	10	20	低耐	2	4	当面管理	1/2	改善	改善し当面維持管理
今里	S62	1	4	低耐	2	2	当面管理	未	維持管理	当面維持管理
神足A	H3	1	6	中耐	3	4	当面管理	未	改善	改善し当面維持管理
神足B	H3	1	8	中耐	4	4	当面管理	未	改善	改善し当面維持管理
神足C	H4	1	14	中耐	4	4	当面管理	未	改善	改善し当面維持管理
神足D	H9	1	11	中耐	3	4	当面管理	未	改善	改善し当面維持管理

② 事業手法の仮設定（１・２次判定）

１・２次判定の結果を整理すると、次のようになる。

表中のすべてのストックについて、引き続き３次判定を実施する。

■事業手法の仮設定（１・２次判定結果）

	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)
継続管理 する団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	馬場 野添 A 野添 B 野添 C 野添 D	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
		建替	優先的な建替	
		(該当なし)	(該当なし)	
当面管理 する団地 (建替を 前提と しない)	当面維持管理	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止
	陶器町北 陶器町中 陶器町南 今里	深田 神足 A 神足 B 神足 C 神足 D	(該当なし)	中開田
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	
	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	

(4) 3次判定

3次判定では、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

① 集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定（選定フロー ④-1）

1・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住宅や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する住宅については、効率的な事業実施のため、必要に応じて事業手法の再判定を行う。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。

i) 住宅単位での効率的活用

同一住宅内（同一敷地内）で改善、建替と判定された住棟が混在する場合は、住宅単位での一体的な活用を実現するための見直しの必要性を検討する。

ii) 集約・再編等の可能性

一定の地域において複数の住宅が存在する場合は、近隣の住宅の事業手法にも配慮しつつ地域の実情を踏まえて集約・再編の可能性を検討する。

iii) 地域ニーズへの対応等

府営住宅等の公的賃貸住宅や公共公益施設の建設・建替事業等との連携の必要性を点検する。

⇒ 【検討結果】

異なる事業手法の混在住宅や、一定地域での建替による集約・再編の必要性はないことから、2次判定結果からの再判定は行わない。

② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討（選定フロー ④-2）

国土交通省の「長期的な管理の見通しプログラム」により、中長期的な期間（30年程度）における大まかな事業費を試算し、今後の見通しを立てるとともに、財政負担の平準化のため事業実施時期の調整を行う。

事業内容は2次判定結果を踏まえるものとし、上記プログラムにより30年間の事業費を試算した結果、約4.8億円となり実現可能と判断された。

事業実施については、建築経過年数、劣化状況、社会的状況等を勘案し、本計画に定める年次計画を基本として適切に進めていく。

③ 長期的な管理の見通しの作成（選定フロー ④-3）

中長期的な期間の管理の見通しとして、令和 3（2021）年から令和 32（2050）年の 30 年間の各住宅の管理の見通しを設定する。

設定にあたっては、市営住宅の将来ストック量の推計と 2 次判定結果、国土交通省の「長期的な管理の見通しプログラム」による長期的な見通しをもとに、事業実施時期を大まかに設定した。

ただし、この長期的な管理の見通しは、今後、社会情勢の変化、事業の進捗状況に基づき随時見直すものとするほか、以下の点についても将来の検討課題とする。

i) 用途廃止とする住宅について

2 次判定で用途廃止とした住宅のほか、改善事業による長寿命化を行った場合に想定される管理期間（改善）を過ぎた住宅についても用途廃止を原則とするが、実際の用途廃止については、管理期間（改善）の終了が近づいた段階での公営住宅ニーズや社会経済情勢等を総合的に勘案した上で再度検討する。

ii) 維持管理とする住宅について

改善や用途廃止を行わず維持管理とする住宅については、適切な修繕を行うことで維持管理するが、高齢者対応浴槽の設置や共用部の手すり設置、団地敷地内の段差解消などのバリアフリー化については次の計画見直し以降の段階で検討していくこととする。

■長期的な管理の見通し

住宅名	構造	建設年度	R2管理戸数		管理期間 (改善)	事業実施期間			R32 管理戸数
			棟数	戸数		建替	改善	用途廃止※	
中開田	特殊	S28	2	14	45			R3-R12	—
馬場	中耐	S49	1	14	70			R23-R32	—
陶器町北	低耐	S57	1	5	70				5
陶器町中	低耐	S58	1	5	70				5
陶器町南	低耐	S58	1	5	70				5
野添A	中耐	S52	1	24	70			R23-R32	—
野添B	中耐	S60	1	16	70				16
野添C	中耐	S59	1	16	70				16
野添D	中耐	S61	1	9	70				9
深田	低耐	S50	10	20	70		R3-R12	R23-R32	—
今里	低耐	S62	1	4	70				4
神足A	中耐	H3	1	6	70		R3-R12		6
神足B	中耐	H3	1	8	70		R3-R12		8
神足C	中耐	H4	1	14	70		R3-R12		14
神足D	中耐	H9	1	11	70		R3-R12		11
市営住宅等計			25	171					99

※ 2 次判定で用途廃止としたものの以外の用途廃止については、管理期間の終了が近付いた段階で再度検討し判断する。

④ 計画期間における事業手法の決定（選定フロー ④-4）

長期的な事業の見通しにもとづき、本計画期間内に実施を予定する事業を決定する。本計画期間内における住宅別の事業手法結果は以下のとおりである。

■本計画期間における事業手法別戸数表

事業手法	戸数
維持管理	98
改善	59
建替	0
用途廃止	14

■本計画期間における事業手法

住宅名	構造	建設年度	R2管理戸数		本計画期間 事業手法	R12 管理戸数
			棟数	戸数		
中開田	特殊	S28	2	14	用途廃止	—
馬場	中耐	S49	1	14	維持管理	14
陶器町北	低耐	S57	1	5	維持管理	5
陶器町中	低耐	S58	1	5	維持管理	5
陶器町南	低耐	S58	1	5	維持管理	5
野添A	中耐	S52	1	24	維持管理	24
野添B	中耐	S60	1	16	維持管理	16
野添C	中耐	S59	1	16	維持管理	16
野添D	中耐	S61	1	9	維持管理	9
深田	低耐	S50	10	20	個別改善（長寿命化）	20
今里	低耐	S62	1	4	維持管理	4
神足A	中耐	H3	1	6	個別改善（長寿命化）	6
神足B	中耐	H3	1	8	個別改善（長寿命化）	8
神足C	中耐	H4	1	14	個別改善（長寿命化）	14
神足D	中耐	H9	1	11	個別改善（長寿命化）	11
市営住宅等計			25	171		157

第 6 章 事業の実施方針

1. 点検の実施方針

(1) 定期点検

市営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要である。

したがって、法定点検の対象となっている住棟については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。法定点検の対象外の住棟についても、建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施する。

(2) 日常点検

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、不具合等への適切な対応を図るため、必要に応じて日常点検を実施する。

遊具、外構、自転車置場等、法定点検の点検項目にはないが、市営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検を行う。

(3) 入退去時の点検

バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、住戸内の設備等の点検については、住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時には確実に点検を実施する。

(4) 点検結果の活用

定期点検や日常点検の結果は、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

2. 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の内容と周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等の原状回復を目的とした工事を対象とする。計画期間内に実施する修繕は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）に示されている修繕項目別の修繕周期表を参考に、住棟別に修繕内容と実施時期を調整する。

(2) 効果的・効率的な計画修繕の実施

工事時期の近い修繕内容や建設年代の近い住棟の工事時期を調整するなど、工事の効率化・コストの軽減を図る。

計画修繕の実地時期と改善事業の実施時期が近い場合は、相互の事業実施時期や関連性等を把握したうえで、両工事をあわせて実施するなど効率化を図る。

点検の結果、建物の安全性等が確認された場合には、修繕時期を延期するなど、点検結果を

踏まえて柔軟に対応する。また、点検結果による老朽化の度合いや危険度に応じて優先順位をつけるなど、実情を踏まえた実施を検討する。

(3) 修繕内容のデータベース化

修繕した内容をデータベース化し、将来の修繕や改善等に必要な履歴を蓄積する。

3. 改善事業の実施方針

今後も引き続き活用を図る住宅について、住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、次の4種類の改善事業を必要に応じて適切に実施する。

◇長寿命化型

耐久性の向上や躯体劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

〈改善内容（例）〉

- ・屋根防水改修、外壁改修、給排水管改修 など

◇福祉対応型

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内や共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

〈改善内容（例）〉

- ・住戸内、共用部への手すり設置や段差解消 など

◇居住性向上型

住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

〈改善内容（例）〉

- ・給湯設備の更新、外壁・屋根等の断熱性の向上 など

◇安全性確保型

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保などによる防災性の向上や、防犯性や落下・転倒防止などの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、防犯に配慮した建物部品の設置 など

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：長岡京市

住宅の区分：公営住宅 特定公共賃貸住宅 地価賃（公共供給） 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 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
深田住宅		20	RC造	S50					屋根・ 外壁改修 (長寿命)									1,795	
神足住宅	A	6	RC造	H3						屋根・ 外壁改修 (長寿命)								255	
神足住宅	B	8	RC造	H3						屋根・ 外壁改修 (長寿命)								340	
神足住宅	C	14	RC造	H4								屋根・ 外壁改修 (長寿命)						749	
神足住宅	D	11	RC造	H9										屋根・ 外壁改修 (長寿命)				601	

【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：長岡京市

住宅の区分：公営住宅 特定公共賃貸住宅 地価賃（公共供給） 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		新規又は建 替整備予定 年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			

【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：長岡京市

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容												備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
					該当なし												

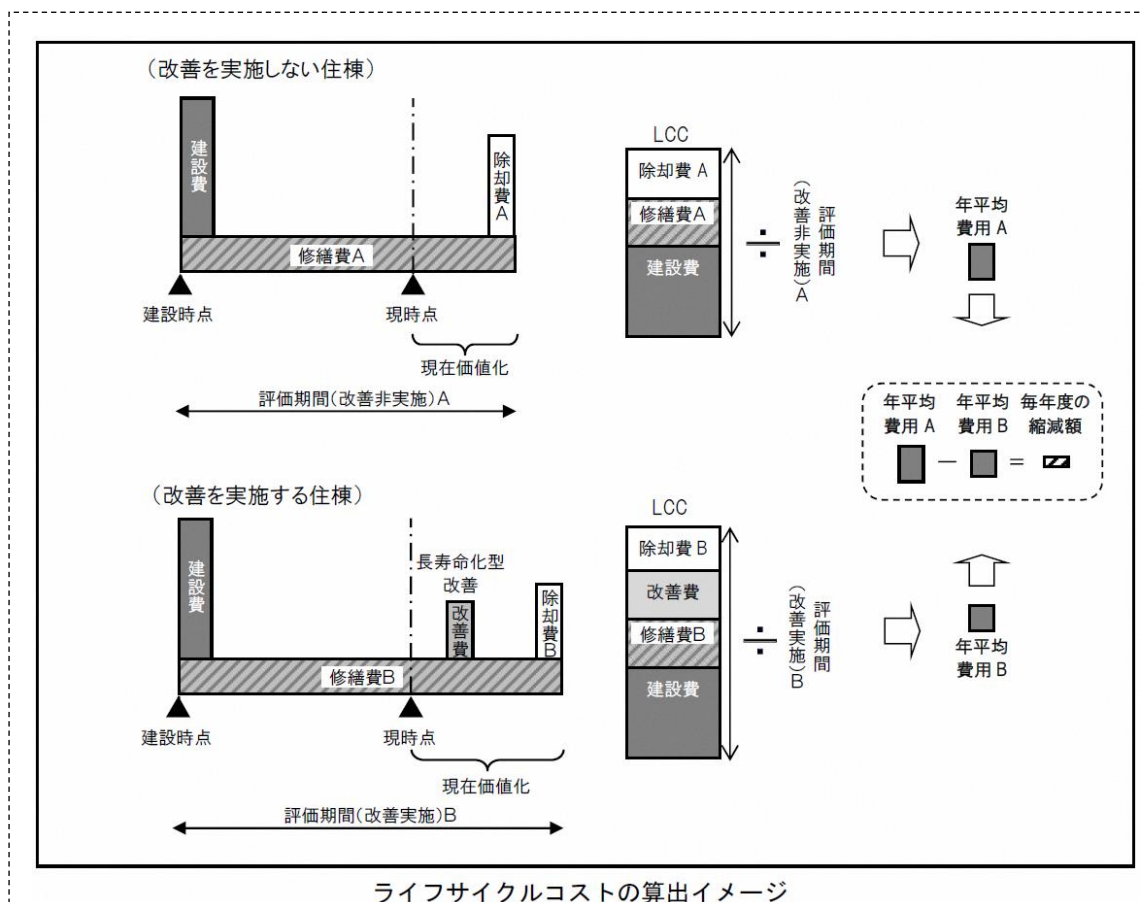
第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1. ライフサイクルコストの縮減効果算出の基本的な考え方

計画期間において長寿命型改善事業を実施する住宅について、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。

LCC の算出については、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）に記載された方法を用いることとし、具体的には同時に参考資料として配布されたライフサイクルコスト（LCC）算出プログラムを用いる。

以下に、その内容を示す。



$$\text{① 1 棟の LCC 縮減効果} = \text{LCC (計画前)} - \text{LCC (計画後)}$$

〔単位 千円/棟・年〕

$$\text{② LCC (計画前)} = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) * 1 / \text{評価期間 (改善非実施)}$$

〔単位 千円/棟・年〕

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

・建設費：推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

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

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

$$\text{③LCC（計画後）} = \left(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費} \right) *2 / \text{評価期間（改善実施）}$$

〔単位 千円/棟・年〕

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

- ・建設費：②の記載と同じ
- ・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額 *3（※）
- ・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（※）。以下、②の記載と同じ。
- ・除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（※）
- ・評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。

*3：修繕費相当額の控除方法については、指針の＜参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例＞を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

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

2. ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果

以上の算出方法により、対象の住宅について、改善事業による LCC 縮減効果を算出した結果、いずれも LCC 縮減効果があると判断される。

この改善事業により、対象の住宅全体では年間 3,740 千円／年の縮減効果が期待できる。

■LCC 縮減効果一覧

住宅名	LCC 縮減効果（千円／年）
深田	1,795
神足 A	255
神足 B	340
神足 C	749
神足 D	601
計	3,740