

# 宮津市公営住宅等長寿命化計画

令和2年3月

宮津市建設部都市住宅課建築住宅係

## 目次

1	計画策定にあたって	1
	(1) 宮津市公営住宅等長寿命化計画の背景と目的	1
	(2) 宮津市公営住宅等長寿命化計画の位置づけと計画期間	1
2	市営住宅等ストックの状況	2
	(1) 市営住宅の概要	2
	(2) 入居者の状況	4
	(3) 市営住宅の応募状況	7
	(4) これまでの長寿命化等に係る取り組み	9
3	市営住宅等長寿命化に関する方針	10
	(1) 課題の整理	10
	(2) 市営住宅の役割	11
	(3) 総合的なストック活用の方針	11
	(4) 将来の市営住宅ストック量の推計	12
4	長寿命化を図るべき市営住宅等	14
	(1) 団地別活用手法の基本的な考え方	14
	(2) 市営住宅等の活用方針の選定	15
	(3) 団地別活用手法（仮設定）の結果	16
5	点検の基本方針	21
	(1) 実施体制	21
	(2) 点検を行う上での留意事項	21
6	計画修繕の基本方針	21
7	改善事業の基本方針	26
8	建替事業の基本方針	26
9	用途廃止の基本方針	26
10	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	27

# 計画策定にあたって

## (1) 宮津市公営住宅等長寿命化計画の背景と目的

本市において、管理している市営住宅等（※<sup>※</sup>その他住宅を含む）は、5割を超える住宅が耐用年数を経過（平成30年度末）しており、ストックの設備・機能面での老朽化が進んでいる。比較的新しい市営住宅等においては応募倍率も高く一定の需要があるが、老朽化の著しい団地では空家化が進んでいる。

市営住宅等の管理においては、中長期的な視野で、市営住宅等ストックの計画的・効率的な住宅更新を行い、維持管理を図りながら、老朽化が進む住宅においては、用途廃止等により、必要戸数に見合う効率的な施設管理を行うことを目的とする。

※本市の市営住宅には、公営住宅法に基づく「市営住宅」と、若者定住促進住宅など特定の目的を有し、市が独自に設置、管理を行う

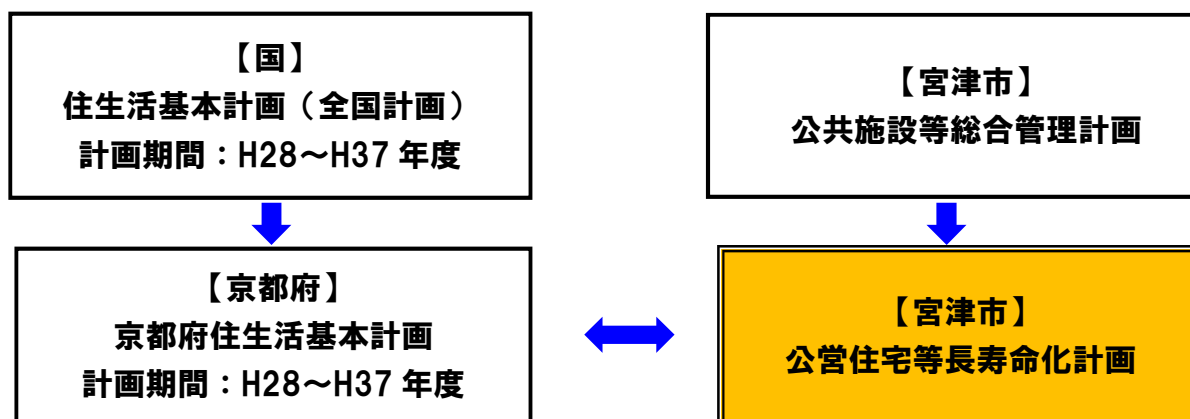
「その他」住宅がある。本計画において「市営住宅等」と表記する場合は、市営住宅とその他住宅を指すものとする。

## (2) 宮津市公営住宅等長寿命化計画の位置づけと計画期間

### 1 長寿命化計画の位置づけ

本計画は、本市の上位計画である宮津市公共施設等管理計画を踏まえ、住生活基本法や、京都府住生活基本計画の考え方に基づき、宮津市の市営住宅等に関する管理方針として定める計画である。

[計画の位置づけ]



### 2 計画期間

計画期間は令和元年度から令和10年度までと定め、事業を進めるものとする。なお、今後の本市を取り巻く社会情勢の変化や、国、京都府の動向等を踏まえ、計画期間内であっても適宜見直しを行うものとする。

## 2 市営住宅等ストックの状況

### (1) 市営住宅の概要

本市では464戸（平成30年度末）の住宅を管理しており、その内訳は、「市営住宅」が357戸、「その他住宅」が107戸となっている。

#### ①構造・耐用年数

構造別にみると、「木造」が112戸、「準耐火構造平家建」が85戸、「準耐火構造二階建」が133戸、「鉄筋コンクリート造」134戸となっている。

平成30年度末で耐用年数を経過した住宅は、「木造」が103戸、「準耐火構造平家建」が85戸、「準耐火構造二階建」が35戸、「鉄筋コンクリート造」0戸となっており、全ストックのうち木造、準耐火構造のものが71.1%を占める。

#### 構造別耐用年数

(単位：戸)

住宅の種類		平成30年度末			令和10年度末		
		管理戸数	耐用年数 超過戸数	耐用年数 未超過戸数	耐用年数 超過戸数	耐用年数 未超過戸数	
市営住宅	木造	65	57	8	65	0	
	準耐火構造	平屋建	85	85	0	85	0
		二階建	125	35	90	125	0
	鉄筋コンクリート造	82	0	82	8	74	
小計		357	177	180	283	74	
その他住宅	木造	47	46	1	47	0	
	準耐火構造	平屋建	0	0	0	0	0
		二階建	8	0	8	0	8
	鉄筋コンクリート造	52	0	52	0	52	
小計		107	46	61	47	60	
合計		464	223	241	330	134	

#### ②居住水準

延床面積により、規模別に住戸数をみると、「50㎡～60㎡未満」の住戸が131戸（28.2%）と最も多く、次いで「30㎡～40㎡未満」の住戸が125戸（26.9%）となっている。

また、間取り別に住戸数を見ると3K・3DKが264戸（56.9%）と最も多く、また、単身向けの2K・2DKは173戸（37.3%）となっている。

#### 床面積別戸数

(単位：戸)

床面積	市営住宅	その他住宅	合計
70㎡以上	34	16	50
60㎡～70㎡未満	32	18	50
50㎡～60㎡未満	81	50	131
40㎡～50㎡未満	68	8	76
30㎡～40㎡未満	118	7	125
30㎡未満	24	8	32
合計	357	107	464

#### 間取り別戸数

(単位：戸)

間取り	市営住宅	その他住宅	合計
2K	79	9	88
2DK	85	0	85
3K	105	3	108
3DK	84	72	156
4K	2	7	9
4DK	2	1	3
5K	0	15	15
合計	357	107	464

構造別管理戸数一覧表(市営住宅)

(単位：年、

団地名	建設年度	構造・規模	耐用年数	耐用年数経過年	管理戸数	耐用年数経過戸数
松原小路	S29	木造・平屋	30	S60	4	4
	S35	木造・平屋	30	H3	5	5
吉原	S26	木造・平屋	30	S57	2	2
	S34	木造・平屋	30	H2	9	9
第2国名賀	S41	補強CB・平屋	30	H9	14	14
滝馬口	S39	補強CB・平屋	30	H7	4	4
	S40	木造・平屋	30	H8	4	4
	S39	木造・平屋	30	H7	14	14
天神	S44	補強CB・平屋	30	H12	25	25
	S45	補強CB・平屋	30	H13	25	25
	S46	補強CB・2階	45	H29	10	10
	S46	補強CB・平屋	30	H14	2	2
鳥が尾	S47	補強CB・2階	45	H30	25	25
	S48	補強CB・2階	45	H31	20	0
	S49	補強CB・2階	45	H32	15	0
	S50	補強CB・2階	45	H33	15	0
	S51	補強CB・2階	45	H34	15	0
	S52	補強CB・2階	45	H35	13	0
	S53	補強CB・2階	45	H36	4	0
	S54	補強CB・2階	45	H37	8	0
文珠	S30	RC・2階	70	H38	8	0
タケ丘	S34	木造・平屋	30	H2	9	9
	S35	木造・平屋	30	H3	4	4
	S36	木造・平屋	30	H4	6	6
	S41	補強CB・平屋	30	H9	8	8
	S43	補強CB・平屋	30	H11	7	7
のぞみが丘	H2	木造・2階	30	H33	4	0
	H9	木造・2階	30	H40	4	0
東波路	H5	RC・3階	70	H76	12	0
	H8	RC・3階	70	H79	12	0
宮村上	H14	RC・6階	70	H85	30	0
	H16	RC・4階	70	H87	20	0

構造別管理戸数一覧表(その他住宅)

団地名	建設年度	構造・規模	耐用年数	耐用年数経過年	管理戸数	耐用年数経過戸数
吉原	S55	木造・平屋	30	H23	4	4
外側	T15	木造・2階	30	S32	15	15
晴海	S56	木造・2階	30	H24	3	3
	S58	木造・2階	30	H26	3	3
	S59	木造・2階	30	H27	3	3
	S60	木造・2階	30	H28	2	2
	S62	木造・2階	30	H30	1	0
のぞみが丘	H3	木造・2階	30	H34	1	0
上司	S3	木造・平屋	30	S34	1	1
小寺	S3	木造・平屋	30	S34	4	4
鶴賀	T12	木造・平屋	30	S29	1	1
	T12	木造・2階	30	S29	1	1
柳縄手	S26	木造・平屋	30	S57	6	6
宮村	H4	軽鉄・2階	45	H50	8	0
日ヶ谷	S25	木造・平屋	30	S56	2	2
みやづ城東タウン	S63	RC・4階	70	H69	48	0
	S63	RC・2階	70	H69	4	0

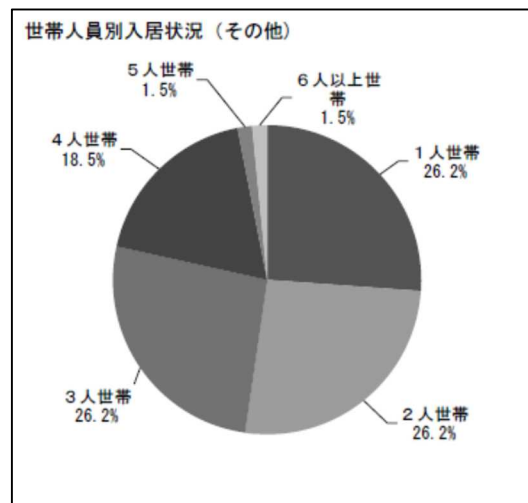
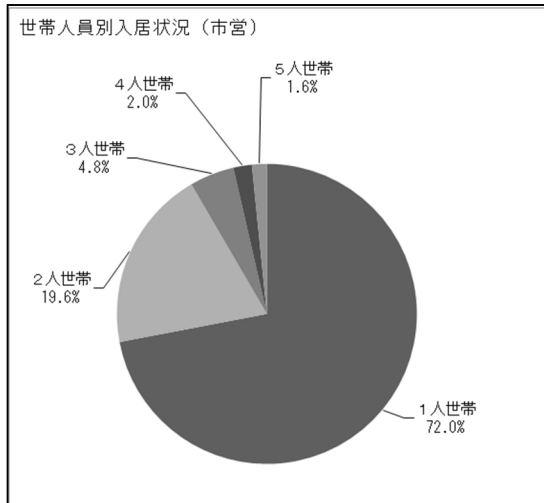
(2) 入居者の状況

① 世帯人員別入居状況

市が管理する市営住宅の入居状況を世帯人員別にみると、市営住宅の単身世帯が180世帯(72.0%)と最も多く、次いで2人世帯が49世帯(19.6%)となっている。また、その他住宅では、単身世帯、2人世帯、3人世帯がそれぞれ17世帯で最も多い。

世帯人員別入居状況

世帯人員	市営		その他		合計	
	世帯数(戸)	割合(%)	世帯数(戸)	割合(%)	世帯数(戸)	割合(%)
1人世帯	180	72.0	17	26.2	197	62.5
2人世帯	49	19.6	17	26.2	66	21.0
3人世帯	12	4.8	17	26.2	29	9.2
4人世帯	5	2.0	12	18.5	17	5.4
5人世帯	4	1.6	1	1.5	5	1.6
6人以上世帯	0	0.0	1	1.5	1	0.3
計	250	100.0	65	100.0	315	100.0

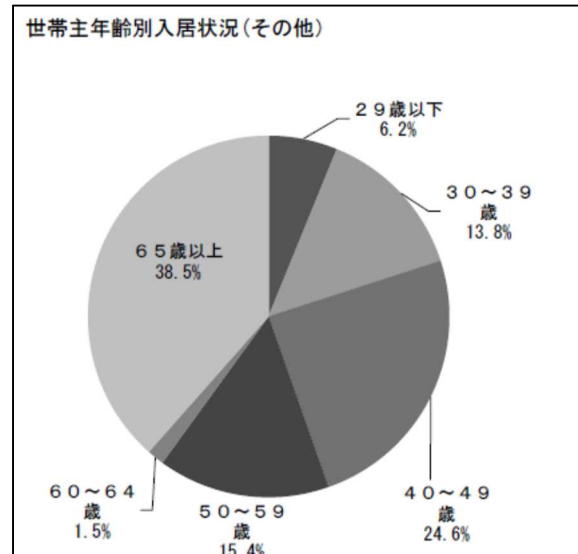
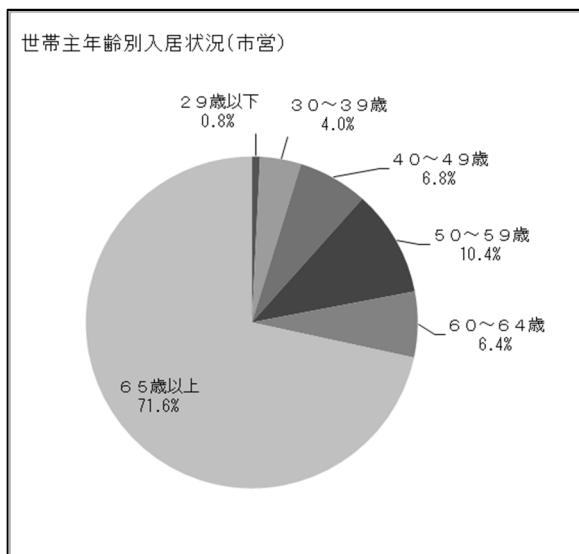


## ② 世帯主年齢別入居状況

世帯主年齢別に入居状況をみると、市営住宅では65歳以上の世帯主が、179世帯と全体の71.6%を占める。また、その他住宅でも65歳以上の世帯主が25世帯と38.5%を占め最も多い。市営住宅全体でも65歳以上の世帯主が204世帯と64.8%を占めている。

世帯主年齢別入居状況

世帯主年齢	市営		その他		合計	
	世帯数(戸)	割合 (%)	世帯数(戸)	割合 (%)	世帯数(戸)	割合 (%)
29歳以下	2	0.8	4	6.2	6	1.9
30～39歳	10	4.0	9	13.8	19	6.0
40～49歳	17	6.8	16	24.6	33	10.5
50～59歳	26	10.4	10	15.4	36	11.4
60～64歳	16	6.4	1	1.5	17	5.4
65歳以上	179	71.6	25	38.5	204	64.8
計	250	100.0	65	100.0	315	100.0

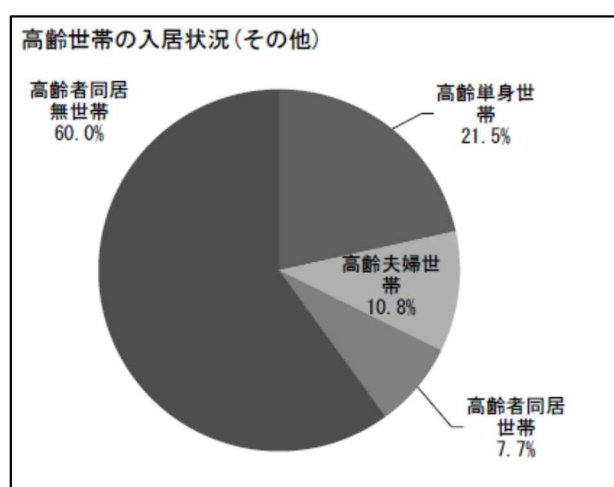
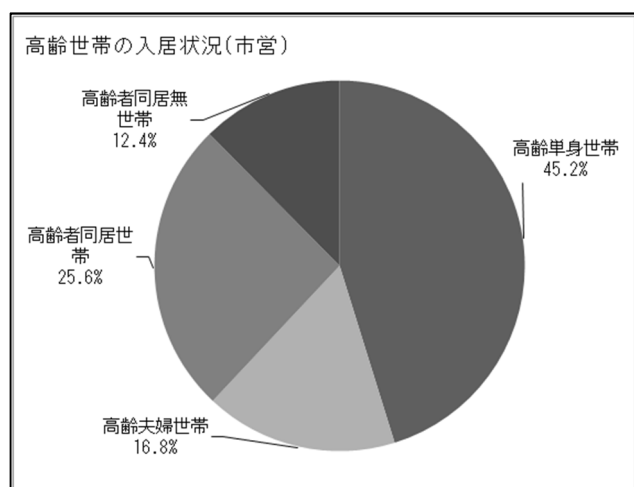


### ③ 高齢世帯（60歳以上）の入居状況

60歳以上の高齢者を含む世帯が245世帯と全体の77.8%を占めており、その内訳は高齢者単身世帯が127世帯、高齢夫婦世帯が49世帯、高齢者同居世帯が69世帯となっている。

#### 高齢世帯の入居状況

種別	市営		その他		合計	
	世帯数(戸)	割合(%)	世帯数(戸)	割合(%)	世帯数(戸)	割合(%)
高齢単身世帯	113	45.2	14	21.5	127	40.3
高齢夫婦世帯	42	16.8	7	10.8	49	15.6
高齢者同居世帯	64	25.6	5	7.7	69	21.9
高齢者同居無世帯	31	12.4	39	60.0	70	22.2
計	250	100.0	65	100.0	315	100.0



### ④ 子育て世帯の入居状況

各住宅ごとの入居者のうち、子育て世帯（18歳未満の家族がいる世帯）の入居割合をみると、市営住宅については10.0%である一方、その他住宅は44.6%と割合は高い、その要因は定住促進住宅と位置づけるみやづ城東タウン（74.2%）が引き上げている。

#### 子育て世帯の入居状況

住宅種別	世帯数(戸)	18歳未満の家族がいる世帯(戸)	割合(%)
市営住宅	250	25	10.0
その他住宅	65	29	44.6
定住促進住宅(内数)	31	23	74.2
計	315	54	17.1



### (3) 市営住宅等の応募状況

#### ① 入居者募集に対する応募の状況

各住宅の入居者応募の状況については、市営住宅では「鳥が尾」「東波路」「宮村上」の3団地、平成26年度から平成30年度までの5年間で、市営住宅において66戸の募集を行い、36件の応募、倍率は0.55倍となっている。ただし、比較的新しい鉄筋コンクリート造の集合住宅である宮村上団地、東波路団地においては応募が集中する傾向にあり、応募倍率に偏りが見られる。

また、その他住宅については60件の募集に対し24件の応募があり、倍率は0.40倍となっている。

#### 応募・入居の状況

		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	計
市営住宅	募集戸数	10	23	12	7	14	66
	応募件数	7	11	8	2	8	36
	入居件数	7	6	3	1	4	21
その他住宅	募集戸数	7	16	13	16	8	60
	応募件数	4	4	6	5	5	24
	入居件数	3	4	6	2	4	19
合計	募集戸数	17	39	25	23	22	126
	応募件数	11	15	14	7	13	60
	入居件数	10	10	9	3	8	40

## ② 空家の状況

空家状況に関しては、市営住宅が30.0%、その他住宅が39.3%となっている。市営住宅の入居者募集対象としている東波路団地、宮村上団地、鳥が尾団地のうち、建設年度の違いにより東波路団地・宮村上団地と鳥が尾団地では空家率に大きな差異がある。

### 空き家の状況

団地名		管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	空家戸数(戸)	空家率(%)
市営住宅	松原小路	9	5	4	44.4
	吉原	2	1	1	50.0
	外側	9	5	4	44.4
	第2国名賀	14	7	7	50.0
	滝馬口	22	12	10	45.5
	天神	62	35	27	43.5
	鳥が尾	115	87	28	24.3
	文珠	8	5	3	37.5
	タケ丘	34	12	22	64.7
	のぞみが丘	8	8	0	0.0
	東波路	24	24	0	0.0
	宮村上	50	49	1	2.0
	小計	357	250	107	30.0
その他住宅	吉原	4	4	0	0.0
	外側	15	4	11	73.3
	晴海	12	12	0	0.0
	のぞみが丘	1	1	0	0.0
	上司	1	1	0	0.0
	小寺	4	2	2	50.0
	鶴賀	2	1	1	50.0
	柳縄手	6	0	6	100.0
	宮村	8	8	0	0.0
	日ヶ谷	2	1	1	50.0
	みやづ城東タウン	52	31	21	40.4
小計	107	65	42	39.3	
合計	464	315	149	32.1	

#### (4) これまでの長寿命化等に係る取り組み

前計画期間中においては、入居者の居住性向上や施設の長寿命化を図るため、水洗化工事、外壁断熱工事等以下の改修・改善を実施した。

また、前計画に基づき、府営・市営の老朽化住宅が混在する須津地区において、タヶ丘団地の建替事業に着手し、令和2年度での完成を予定しているところである。

実施年度	地域	団地名	管理戸数	事業概要
H23～H26	上宮津	烏が尾団地	115戸	住宅水洗化、一部バリアフリー化
H27	宮村	宮村上団地	50戸	公共下水道接続
H29～H30	波路	東波路団地	24戸	外壁断熱改修
H28～R2	須津	タヶ丘団地 (府営須津団地)	44戸 (44戸)	建替 35戸

### 3 市営住宅等長寿命化に関する基本方針

#### (1) 課題の整理

##### ①老朽住宅の解消と予防的な更新・改修

管理戸数のうち半数近く（48.1％）が耐用年数を経過している。これらの住宅については、木造や簡易耐火構造等で住戸面積は小さく、設備面においても老朽化が著しい。したがって、安全性の確保の観点から、「良好な住宅環境」とは言い難いものもあり、早期に更新や用途廃止・統合等を進め対応を図る必要がある。

計画最終年度までに管理戸数のうち約7割（71.1％）が耐用年数を超えることとなり、経過時期を考慮しながら予防的に改修を行い、老朽住戸の解消を効率的に図る必要がある。

##### ②予防保全的な適正修繕・管理

耐火構造で耐用年数を経過していない団地については、長期的に住宅ストックを運営管理していくためにも、予防保全的な修繕・改善を適正に実施していく必要がある。

##### ③高齢世帯等への対応

市営住宅においては、入居世帯のうち、6割（62.0％）が高齢世帯、約9割（87.6％）が高齢者がいる世帯であるが、バリアフリー化等が整備された高齢者対応の住戸は全体の2割程度となっている。昨今の震災や社会情勢等により更なるセーフティネット機能の要望が高まると考えられることなどから、健康福祉部と連携し、住宅改修制度等の活用等により対応を図る。

##### ④居住性の向上

これまで、ストック総合改善事業等により、公共下水道への接続や受水槽の修繕、外壁断熱改修など、設備改善、居住性の向上に繋がる改修を進めてきたが、浴室のない住戸、給湯設備が十分でない住戸も多い。これらの設備面での充足が低い住宅においては、入居者募集を行っても応募がない事例もあり、経常的な修繕やグレードアップ等の住戸の改善による居住性の向上を図っていく必要がある。

##### ⑤効率的な修繕・改善

計画最終年度である令和10年度までに、管理戸数の7割が耐用年数を超過するが、市の財政状況や人口減少等の状況を踏まえると、老朽化する住宅の更新を図ることは困難であることが予測される。

維持管理を行う団地においては、効率的・効果的な修繕、改善を行い、安全性の確保、居住性の向上を図る必要がある。

## (2) 市営住宅の役割

### ① 住宅困窮者への住まいの提供

公営住宅法の目的を踏まえ、住宅困窮者に対して一定水準の質が確保された住宅を供給する。

### ② 高齢世帯や子育て世帯への安全・安心な居住環境の提供

高齢世帯や子育て世帯に対して、安心して暮らせる住環境を供給するとともに、自力による住宅確保までの支援住宅としての役割を担う位置づけで管理を行う。

### ③ コミュニティの維持向上

一定規模の市営住宅等の立地により、地域コミュニティの維持、向上を図る。

## (3) 総合的なストック活用の方針

### ① 入居者の安全性、居住水準

耐用年数を経過する市営住宅等においては、建替、用途廃止、改善・修繕等の手法を適切に選択し、計画的な修繕等を行いながら、入居者の居住性、安全性の向上を図る。

### ② 高齢・子育て世帯等、誰もが快適に過ごせる居住環境への改善

子育て世帯等の優先入居が可能な特定目的住宅の指定したうえで、入居者の募集を行うことにより、入居者の高齢化等によるコミュニティバランスを図る。

### ③ 団地の集約化による効率的な管理

将来的な市営住宅等の需要等を勘案しながら、団地の統廃合を進め、効率的な管理に努める。

### ④ 計画的な修繕・改善等による長期活用

市営住宅等を長期に活用していくため、適切な手法を選択し、計画的な修繕・改善を実施する。

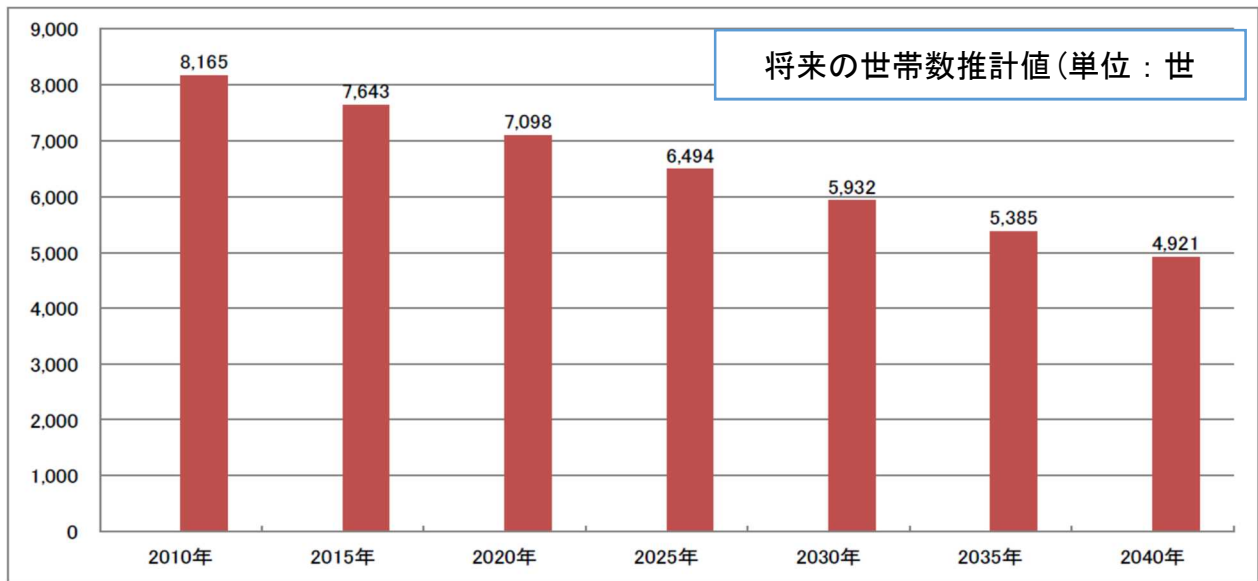
#### (4) 将来の市営住宅ストック量の推計

本市の公営住宅の供給必要戸数の検討にあたっては、公営住宅等長寿命化計画策定指針（2016年8月）のストック推計プログラムを用いて、以下の手順で行う。

##### ①市の将来世帯数の推計

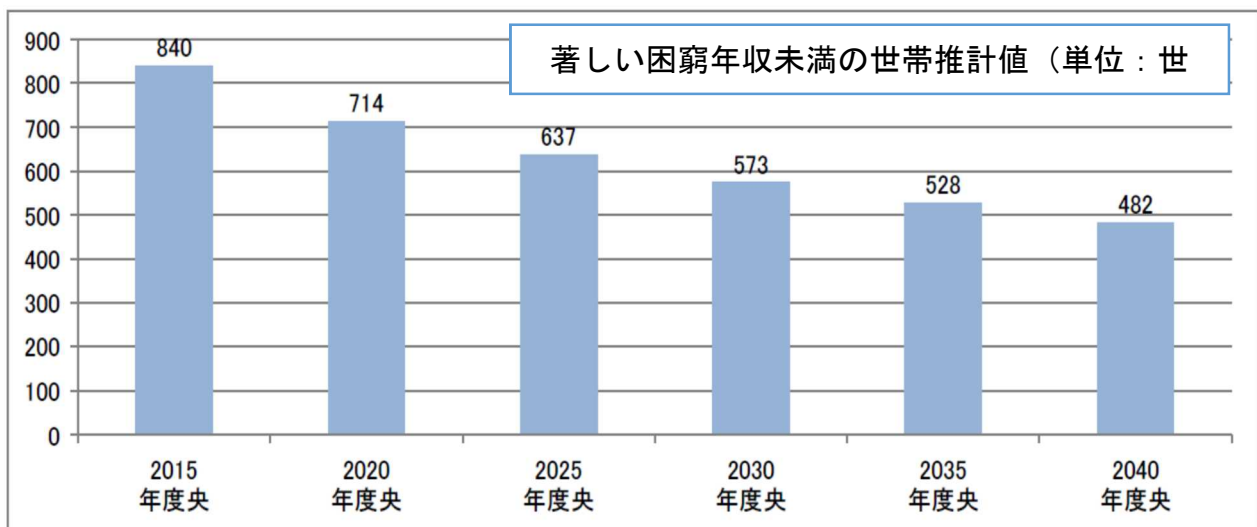
『公営住宅等長寿命化計画策定指針のストック推計プログラム』を用い、国立社会保障・人口問題研究所の市町村別将来推計人口等を基に、宮津市の将来世帯数を求める。

推計結果から2030年度における世帯数は5,932世帯、2040年度には4,921世帯を見込む。



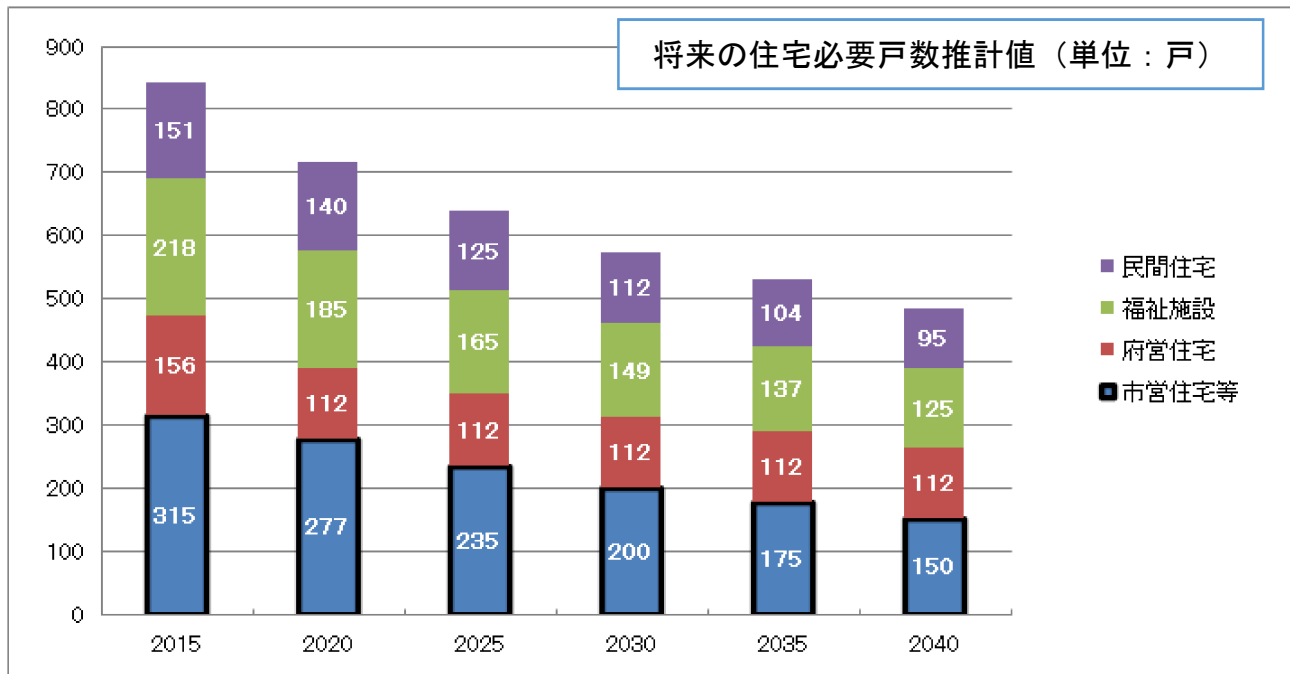
##### ②著しい困窮年収未満の世帯数の推計

上記で求めた『市の将来世帯数の推計』の値を元に、ストック推計プログラムを用い、市営住宅等の施策対象となる『著しい困窮年収未満の世帯数』を求める。



### ③市営住宅等の必要戸数の推計

著しい困窮年収未満世帯数の推計値を「住宅確保要配慮世帯」と捉え、それらの世帯の受皿として、府営住宅・市営住宅のほか、低廉な家賃の民間住宅、特別養護老人ホーム等の福祉施設への入居、入所も見込みながら、市営住宅等の必要戸数を推計する。



## 4 長寿命化を図るべき市営住宅等

### (1) 団地別活用手法の基本的な考え方

各団地別、住棟別の活用手法について、「建替」・「用途廃止」・「改善」・「維持管理」にそれぞれ仮設定を行う。基本的な考え方は以下のとおりとする。

活用手法	各手法における基本的な考え方
① 建替	現存する市営住宅等または共同施設を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅等を建設するものを本計画では「建替」とする。
② 用途廃止	耐用年数が経過しており、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合、市営住宅等または共同施設の用途を廃止し、敷地を他の用途へ有効に活用するものを「用途廃止」とする。
③ 改善	以下の改善・改修を個別に行うものを本計画では「個別改善」とする。 1) 居住性向上型（2戸1改善・増築 トイレの洋式化 等） 2) 福祉対応型（住戸内手摺設置、段差解消 等） 3) 安全性確保型（耐震改修、外壁改修※長寿命化と重複 等） 4) 長寿命化型（外壁改修、屋上防水、配管改修 等）
④ 維持管理	市営住宅等の性能品質を維持するため、以下の方法により適切な維持・保全を行うものを本計画では「維持保全」とする。 ・保守点検 ・経常修繕（対象、時期を定めない小修繕 等） ・計画修繕（対象、時期ごとに実施する大規模修繕 等） ・空家修繕（退去後の原状回復 等）

※ ①～④の活用手法別の標準管理期間について、以下のように示す。

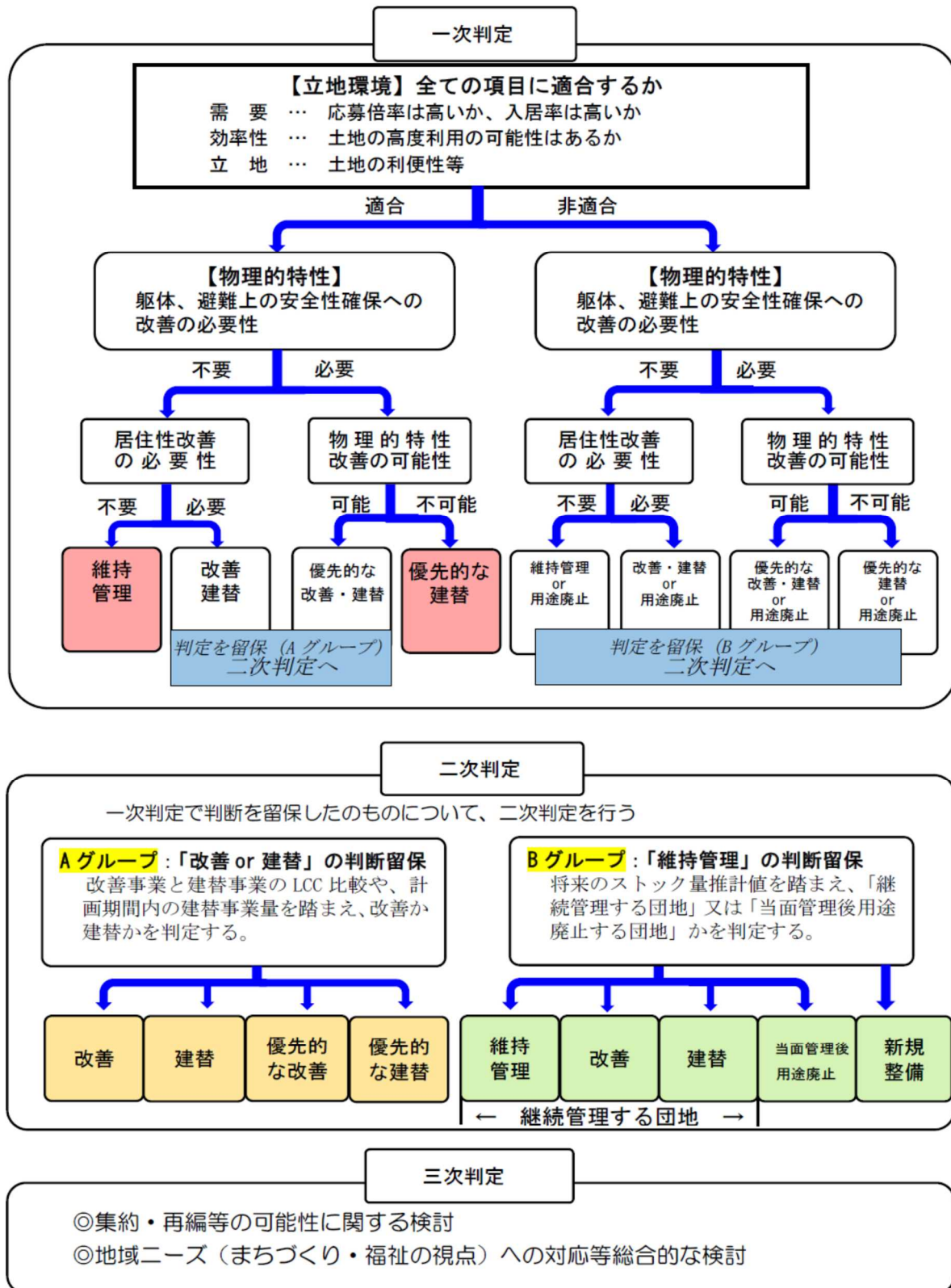
[活用手法別標準管理期間]

手 法		標準管理期間
建替	耐火造（低耐・中耐・高耐）	事業実施後70年
	簡易耐火造（二階建て）	事業実施後45年
	木造・簡易耐火造（平家建て）	事業実施後30年
改善		事業実施後概ね10年以上



## (2) 市営住宅等の活用方針の選定

各団地の活用方針を選定する。選定は、以下のフローに沿って仮設定を行い、将来の市営住宅等の必要戸数推計値地（ストック量推計値）も考慮しながら最終手法を決定する。



### (3) 団地別活用手法（仮設定）の結果

#### ① 管理手法と住宅改善の必要性・可能性に基づく事業手法の仮設定：1次判定

##### ※団地の立地環境に係る評価

○需要 ⇒ 団地の需要について判断する

- ・応募倍率 : ◎=1倍以上、△=1倍以下又は募集なし
- ・空家率 : ◎=10%未満、○=10~50%、△=50%以上

○効率性 ⇒ 敷地の高度利用の可能性について判断する法規制

- ・法規制 : ◎=建築可能、△=建築不可
- ・敷地規模形状 : ◎=一定の面積を有する、△=有しない

○立地 ⇒ 立地の優位性について判断する

- ・利便性 : 公共交通機関(駅・バス停)・生活関連施設(役所、スーパー、学校)までの距離から総合的に判定。
- ・地域バランス : ◎=同一地区内に他の住宅がない、△=隣接区域にある
- ・災害危険区域 : ◎=区域外、△=区域内

##### ※物理的特性

○躯体の安全性 ⇒ 耐震性の有無

○避難の安全性 ⇒ 二方向避難の可否

※居住性の改善の必要性 ⇒ 住戸面積、省エネ、バリアフリー設備(浴室等)の有無

検討項目 団地名		団地の立地環境に係る評価							物理的特性			1次判定結果	
		需要		効率性		立地			評価	躯体・避難の安全性	居住性の改善の必要性	改善の可能性	事業手法の仮設定
		応募倍率	空家率	法規制	敷地規模形状	利便性	地域バランス	災害危険区域					
公営住宅	松原小路	△	○	◎	○	○	◎	◎	非適合	△	△	不可能	留保 (Bグループ)
	吉原	△	△	◎	△	◎	○	◎	非適合	△	△	不可能	留保 (Bグループ)
	外側	△	○	◎	○	◎	○	◎	非適合	△	△	不可能	留保 (Bグループ)
	第2国名賀	△	△	◎	○	○	○	◎	非適合	△	△	不可能	留保 (Bグループ)
	滝馬口	△	○	◎	○	◎	○	△	非適合	△	△	不可能	留保 (Bグループ)
	天神	△	○	◎	◎	○	○	◎	非適合	△	△	不可能	留保 (Bグループ)
	鳥が尾	△	○	◎	◎	○	○	◎	非適合	△	△	不可能	留保 (Bグループ)
	文珠	△	○	△	△	○	○	◎	非適合	△	△	不可能	留保 (Bグループ)
	(タヶ丘)	△	△	◎	◎	○	○	◎	非適合	△	△	不可能	(建替実施中)
	のぞみが丘	△	◎	◎	○	△	○	◎	非適合	◎	○	不要	留保 (Bグループ)
	東波路	◎	◎	◎	◎	○	◎	◎	適合	◎	○	不要	維持管理
	宮村上	◎	◎	◎	◎	○	◎	◎	適合	◎	◎	不要	維持管理
(新)タヶ丘			◎	◎	○	◎	◎	適合	◎	◎	不要	維持管理	
その他住宅	吉原	△	◎	◎	△	◎	○	◎	非適合	○	△	不可能	留保 (Bグループ)
	外側	△	△	◎	◎	◎	○	◎	非適合	△	△	不可能	留保 (Bグループ)
	晴海	△	◎	◎	△	△	○	◎	非適合	◎	○	不要	留保 (Bグループ)
	のぞみが丘	△	◎	◎	△	△	○	◎	非適合	◎	○	不要	留保 (Bグループ)
	上司	△	◎	◎	△	◎	◎	◎	非適合	△	△	不可能	留保 (Bグループ)
	小寺	△	△	◎	△	○	◎	◎	非適合	△	△	不可能	留保 (Bグループ)
	鶴賀	△	△	◎	△	◎	○	◎	非適合	△	△	不可能	留保 (Bグループ)
	柳縄手	△	△	◎	△	◎	○	◎	非適合	△	△	不可能	留保 (Bグループ)
	宮村	◎	◎	◎	○	◎	○	◎	適合	◎	◎	不要	維持管理
	日ヶ谷	△	△	◎	△	△	◎	◎	非適合	△	△	不可能	留保 (Bグループ)
みやづ城東タウン	○	○	◎	◎	◎	○	◎	適合	◎	△	必要	留保 (Aグループ)	

② 活用手法・管理方針の判断を留保したものの活用手法の仮設定：2次判定

一次判定	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)
A. 維持管理する団地	維持管理  東波路 宮村上 宮村(その他)	改善、又は建替  <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;">A グループ</div>	優先的な改善、建替	優先的な建替
B. 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  のぞみが丘 のぞみが丘 (その他)	改善、建替又は用途廃止  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">B グループ</div>  みやづ城東タウン (その他)	優先的な改善、建替 又は用途廃止	優先的な建替、 又は用途廃止  松原小路 外側 吉原 第2国名賀 滝馬口 天神 鳥が尾 文珠 吉原 (その他) 外側 (その他) 晴海 (その他) 上司 (その他) 小寺 (その他) 鶴賀 (その他) 柳縄手 (その他) 日ヶ谷 (その他)

③ 計画期間における活用手法の決定：3次判定結果

	① 維持管理	② 優先的な建替	③ 改善	④ 建替	⑤ 優先的な改善	⑥ 優先的な建替	⑦ 維持管理	⑧ 当面管理後 用途廃止	⑨ 新規整備
市 営	東波路 宮村上					中) タヶ丘(建替後)	鳥が尾 のぞみが丘	松原小路 吉原 外側 第2国名賀 滝馬口 文珠 天神	
そ の 他	宮村		みやづ城東タウン				のぞみが丘 吉原	外側 晴海 上司 小寺 鶴賀 柳縄手 日ヶ谷	

■結果まとめ（計画期間における各団地の方針）

活用方針	内容	団地名
維持管理	入居募集を継続して行い、維持管理を図る。	〔市営〕：東波路、宮村上、タヶ丘（建替後）、のぞみが丘、鳥が尾 ※「鳥が尾団地」については、維持管理に位置付けているが、将来的に市営住宅の需要に比べ管理戸数に余剰が生じる場合は、棟単位で廃止することとする。 〔その他〕：吉原、のぞみが丘、宮村 ※「吉原団地(その他)」については、福祉住宅と位置付けていることから維持管理とする。
改善	維持管理を行いながら、居住環境の改善を検討する。	〔その他〕：みやづ城東タウン
建替	既存する市営住宅を除却し、その敷地において新たな住宅の建設を検討する。	該当無し
当面管理後 用途廃止	当面維持管理を行うが、入居状況に応じ、将来的に用途廃止を図る。	〔市営〕：松原小路、吉原、外側、第2国名賀、滝馬口、文珠、天神 〔その他〕：外側、晴海、上司、小寺、鶴賀、柳縄手、日ヶ谷
新規整備	将来的にストックが不足する場合、新規建設を検討する。	該当無し

凡 例	
維持管理	●
改善	▲
当面管理後用途廃止	■

# 宮津市営住宅等位置図



## 5 点検の基本方針

法定点検は、法令に基づく適切な点検を実施する。法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第12条の規定に準じて点検（あわせて「定期点検」とする）を実施する。また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「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）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせて実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

### （1）実施体制

日常点検は、市営住宅等の事業主体の担当者等が現場で目視により行える範囲の内容とするが、備品の携帯や車両の運転、万が一のトラブル時の対応を想定し、複数人で実施することを原則とする。

### （2）点検を行う上での留意事項

日常点検を行う際には、前回の点検時に「所見あり」とされた箇所と内容を事前に確認する。

特に前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化事象の進行程度や、既に修繕済みの箇所について、その後の経過を重点的に点検する。また、前回の点検実施後に発見された不具合（入居者からの通報含む）や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認する。

定期点検、日常点検において住宅内部への立ち入りが必要で、実施が困難であるものについては、入退去時に確実に点検を実施する。外構、自転車置き場等法定点検の項目にないものについても、日常点検において確認する。

また、市営住宅等の本体設備以外に、駐輪場、遊具等の関連設備においても、定期的な点検及び適切な管理に努める。

さらに、昇降機を備えた住宅については、国土交通省による「昇降機の適切な維持管理に関する指針」を参考に管理に努める。

## 6 計画修繕の基本方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、計画的かつ総括的に修繕を実施していく。

計画修繕については修繕周期表を参考に、長寿命化を図るべき団地を優先的に行い、近い将来用途廃止とする団地については計画修繕によらず、当面の維持管理で対応する。

■修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
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、パラペット天端・アゴ、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	-			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	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	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(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			○		
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	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	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	○				



推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
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)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、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					○
7 給水設備										
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 ⑤	○				
		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	○				
8 排水設備										
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	鑄鉄管	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	ヒューム管	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	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
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	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	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	プレハブ造（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、ピット式）、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 囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水柵等、※埋設給水管を除く	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					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
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 改善事業の基本方針

活用事業手法の選定の結果、改善事業に該当するものは、みやづ城東タウンのみであったが、計画を見直した結果、その他の改修に係るものとして検討を図る。

ただし、各改善事業における方針のとおりとする。

### ① 安全性確保型

方 針	内 容
防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。	耐震改修、防災設備の更新 等

### ② 長寿命化型

方 針	内 容
計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る団地・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行う。	外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上 等

### ③ 福祉対応型

方 針	内 容
引き続き活用を図るストックについて、高齢者・子育て世帯等が安全・安心して居住できるように、住戸、共用部のバリアフリー化を進める。	住戸内部・共用部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応 等

### ④ 居住性向上型

方 針	内 容
引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	給湯設備の設置、排水処理施設の整備（便所の水洗化等） 等

## 8 建替事業の基本方針

活用手法の選定の結果、建替事業に該当するものはないが、計画を見直した際、該当するものが生じた場合は、総合的なストック活用の方針を踏まえ、適切な整備水準の確保、高齢者対応、効率的な整備・管理に配慮しながら実施することとする。

## 9 用途廃止の基本方針

『市営住宅等の必要戸数の推計（P13）』を踏まえつつ、活用手法の選定を行った結果、「用途廃止」としたものは『結果まとめ（P19）』に示すとおりであるが、退去により全戸空家となった団地から順次用途廃止とする。

## 10 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

維持管理、改善に位置づけた団地等においては、長寿命化改善を実施するにあたって、ストックの有効活用とその効果を図る判断材料として、住棟ごとにライフサイクルコストを算出し、予防保全的な管理を実施することの効果を検証する。ライフサイクルコストの判断としては、年平均改善額（棟別）を算出し改善効果の確認をする。

改善効果あり⇒【年平均LCC（計画前）】－【年平均LCC（計画後）】>0

ライフサイクルコストの算出の考え方に基づき、各住棟の改善項目の整理とともに、ライフサイクルコストを算出した結果から改善効果について整理する。

<長寿命化のための維持管理による効果>

長寿命化にかかる改善及び維持管理による効果について以下に整理する。

- ・従来の問題事案が発生してから修繕等を実施する維持管理から、定期点検による実態把握により、予防保全的な修繕・改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化、コスト縮減につなげる。
- ・適切な修繕、改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、公営住宅等の安全性が確保される。
- ・団地特性等を踏まえ、重要度に応じた維持管理及び適切な時期での修繕・改善を実施することで、効率的な維持管理を実施できる。

## 宮津市公営住宅等長寿命化計画

令和2年3月策定

発行 宮津市 建設部 都市住宅課

〒626-8501 京都府宮津市字柳縄手345番地1

TEL : 0772-45-1631 FAX : 0772-22-2890\_