

川西市公営住宅基本計画



平成30年3月

川西市

目 次

概要版

第1章 はじめに

1 - 1	背景・目的	1
1 - 2	計画の位置づけ	1
1 - 3	計画期間	2
1 - 4	計画対象	2

第2章 市営住宅を取り巻く現状

2 - 1	市内の人口・世帯の状況	3
2 - 2	住宅確保要配慮者及びその世帯の状況	4
2 - 3	住宅の状況	6
2 - 4	市営住宅の状況	10
2 - 5	現況・課題のまとめ	19

第3章 市営住宅のあり方について

3 - 1	住宅セーフティネットの考え方	21
3 - 2	市営住宅の役割	21

第4章 市営住宅の目標管理戸数について

4 - 1	上位計画における公共施設等の基本的な方向性	23
4 - 2	市営住宅の目標管理戸数の設定	23
4 - 3	目標管理戸数の検証	24

第5章 長寿命化に関する基本方針

5 - 1	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	25
5 - 2	ストックの状態把握及び日常的な維持管理の方針	25

第6章 団地・住棟別の事業方針

6 - 1	事業手法判定の考え方	27
6 - 2	事業手法の判定	33

第7章 整備・管理の基本方針

7 - 1	整備の基本方針	35
7 - 2	管理の基本方針	37

第8章 事業の実施方針

8 - 1	計画修繕の実施方針	41
8 - 2	改善事業の実施方針	41
8 - 3	建替事業の実施方針	42
8 - 4	用途廃止事業の実施方針	43

第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

9 - 1	事業対象住棟におけるライフサイクルコスト	45
-------	----------------------	----

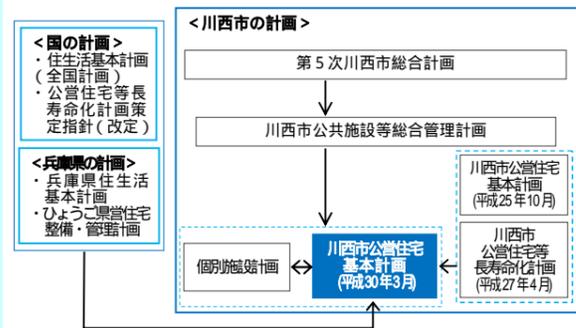
1 川西市公営住宅基本計画とは

平成30～39年度(2018～2027年度)の10年間の市営住宅の整備や管理に関する方針を示す計画である。

本計画は、上位関連計画や財政運営との整合を図りながら、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(平成28年度(2016年度)国交省)に基づき策定する。

なお、本計画は、長寿命化の推進、ライフサイクルコストの縮減、ストックの状態の把握及び日常的な維持管理等長寿命化に関する基本的な方針を含む計画である。

川西市公営住宅基本計画の位置づけ



3 市営住宅のあり方について

(1)住宅セーフティネットの考え方

市営住宅・県営住宅だけでなく、低廉な民間借家も有効に活用し、重層的なセーフティネットを構築

(2)市営住宅の役割

既存ストックを有効に活用し、福祉施策と連携し、高齢者等の住宅確保要配慮者が安心して住むことのできる住宅としての役割を果たす

4 市営住宅の目標管理戸数について

「川西市公共施設等総合管理計画」に基づき、平成59年度(2047年度)までに管理戸数の2割を減少させることを目標値として設定

公共施設等総合管理計画の目標：
公共施設の2割を削減(平成67年(2055年)度まで)

市営住宅の目標管理戸数は、
現在の管理戸数の2割を減少させる

「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づく「ストック推計プログラム」等により、将来の著しい困窮年収未満の世帯数を推計し、検証を行った。

2 市営住宅を取り巻く現状

(1)適正な目標管理戸数の設定

公共施設等総合管理計画の削減目標を見据え、将来的な市営住宅の目標管理戸数の設定が必要
今後の人口減少や社会情勢等を踏まえた検討が必要

(4)高齢化に伴う団地コミュニティ停滞への対応

入居者の高齢化に伴い、コミュニティ活性化に向けた新たな方策の検討が必要

(2)耐用年限超過団地及び耐震性に課題のある団地への対応

耐用年限を超過した木造・簡耐7団地(全119戸)について対応が必要
花屋敷団地A～C棟、絹延団地の集約建替事業の早期完了が必要

(5)住宅使用料の徴収率の向上

新たな滞納者を生み出さない方策及び滞納者に対する方策の両方が必要

(3)長期を見据えた修繕等の対応及び事業の平準化

築年数が浅い団地では、今後長期における活用方針を見定めたくて、建物の計画的な長寿命化に向けた検討を行うとともに、予算の平準化が必要
老朽化が進んだ住棟では今後のあり方の検討が必要

(6)借上公営住宅の廃止に向けた検討

借上公営住宅の平成30年度(2018年度)中の廃止に向け、入居者の住み替え等の対応が必要

5 団地・住棟別の事業方針

(1)事業手法判定の考え方・手順

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(平成28年度国交省)の考え方にに基づき、川西市の実情を踏まえながら、判定を行った。

- 1次判定(敷地の状況・住棟の物理的特性による判定)
 - 敷地の状況...敷地規模、接道状況等
 - 住棟の物理的特性...避難経路の確保、住戸面積等
- 2次判定(事業の実現可能性・継続管理の妥当性による判定)
 - 事業の実現可能性...想定される事業量等による検討
 - 継続管理の妥当性...将来の目標管理戸数を踏まえた検討
- 3次判定(事業の効率性や実施時期の妥当性等による総合的な判定)
 - 事業の効率性...民間分譲住宅との合築住棟に係る検討
 - 実施時期の妥当性等...住棟の供用期間等を踏まえた検討

(2)事業の実施方針

- 築35年(耐火構造耐用年限の半数)未満の団地は長寿命化型改善事業を実施
- 築35年以上の団地は個別修繕・用途廃止で対応
 - 木造・簡耐7団地は用途廃止
 - 小戸団地は、敷地狭小で建替に効率的な敷地と言えないため、将来的な用途廃止に向けて平成30年度(2018年度)より集約に着手
 - 花屋敷団地A～C棟、絹延団地は集約建替を実施
 - その他の団地は次期計画で方針を決定
- 借上公営住宅については、平成30年度(2018年度)中に全住戸を廃止する

[活用手法とは]

- 建替: 既存住棟を解体し、新たに住宅を建設するもの(非現地建替も含む)
- 用途廃止: 住棟または共同施設の用途の廃止を行い、建物を除却するもの
- 改善(長寿命化型): 現在の住棟について、長期的な活用を図るため、居住性、維持管理の容易性の向上、躯体の経年劣化の軽減に向けた内・外部の工事を行うもの
- 維持管理: 現在の住棟を引き続き活用するもの

各団地の事業手法及び事業内容(平成29年(2017年)4月1日現在)

活用手法	団地名	管理戸数	事業内容	
建替事業	花屋敷A～C棟	105	花屋敷団地に集約建替(166戸)	
	絹延1・2号棟	60		
用途廃止事業	多田	6	入居者の移転を斡旋し、随時用途廃止	
	東谷	8		
	東畦野	45		
	川西	8		
	川西第2	24		
	久代	18		
	加茂	10		
	借上公営住宅4団地	68		平成30年中に全戸返還
長寿命化型改善事業	栄南1・2号棟	129	長期的に住棟を活用できるよう、耐久性や居住性等の向上を図る改善を実施	
	栄花J・K棟	68		
	出在家	16		
	滝山	44		
	加茂桃源1～4号棟	220		
維持管理	日高A・B1・B2棟	60	将来的な用途廃止に着手	
	小戸	40		
	新生	30		
	花屋敷E・F棟	54		必要に応じて、点検等で指摘のあった事項等に関する修繕を実施しながら、現在の住棟を活用
	栄町H棟	28		
	栄町G棟	4		
栄南7号棟	16			
栄北	23			

栄町G棟、栄南7号棟、栄北は民間分譲住宅との合築住棟であるため、管理組合の意向把握等を行い、活用方針を定める。

6 整備・管理の基本方針

(1)整備の基本方針

- 既存住宅における省エネルギー化の推進
 - 更新時期を迎えた屋外灯や共用部灯のLED化等、省エネルギー設備の導入を推進
- 用途廃止団地の跡地活用
 - 用途廃止団地(木造・簡耐7団地、絹延団地)の跡地について、民間住宅の用地としての売却等を検討等
- 花屋敷団地建替事業における取組
 - バリアフリー化・ユニバーサルデザインの推進
 - 環境負荷の軽減の推進
 - 地域コミュニティ活性化に資するオープンスペース等の整備

(2)管理の基本方針

- 使用料の徴収体制の充実
 - 口座振替や生活保護費の代理納付制度の利用推奨
 - 弁護士への業務委託を利用した法的対応の強化
- 民間事業者等による指定管理の導入
 - 入居者サービス向上や管理の効率化、管理コストの縮減に向けた指定管理者制度導入を検討
 - 若年世帯向けの優先枠の導入検討
 - 新婚・子育て世帯を対象とした期限付き優先入居等の導入を検討
- 集約促進に向けた方策の検討
 - 政策空家等の空き家が多く、共益費の収入が著しく低下している団地を対象とし、共益費の補助制度を新設
 - 集約対象団地への期限付き入居等の新たな入居形態の検討
- 自治会活動の推進
 - 高齢者等への住宅交換による対応
 - 大学との連携によるコミュニティ支援
- 入居者による団地管理を促進する入居制度の新設
 - 住宅困窮世帯を対象とした優先入居の推進
 - 駐車場の適正管理に向けた検討等

第1章 はじめに

1 - 1 背景・目的

本市は、平成25年(2013年)10月に「川西市公営住宅基本計画」、平成27年(2015年)4月に「川西市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、これらの計画に基づいて市営住宅の管理等を行ってきた。

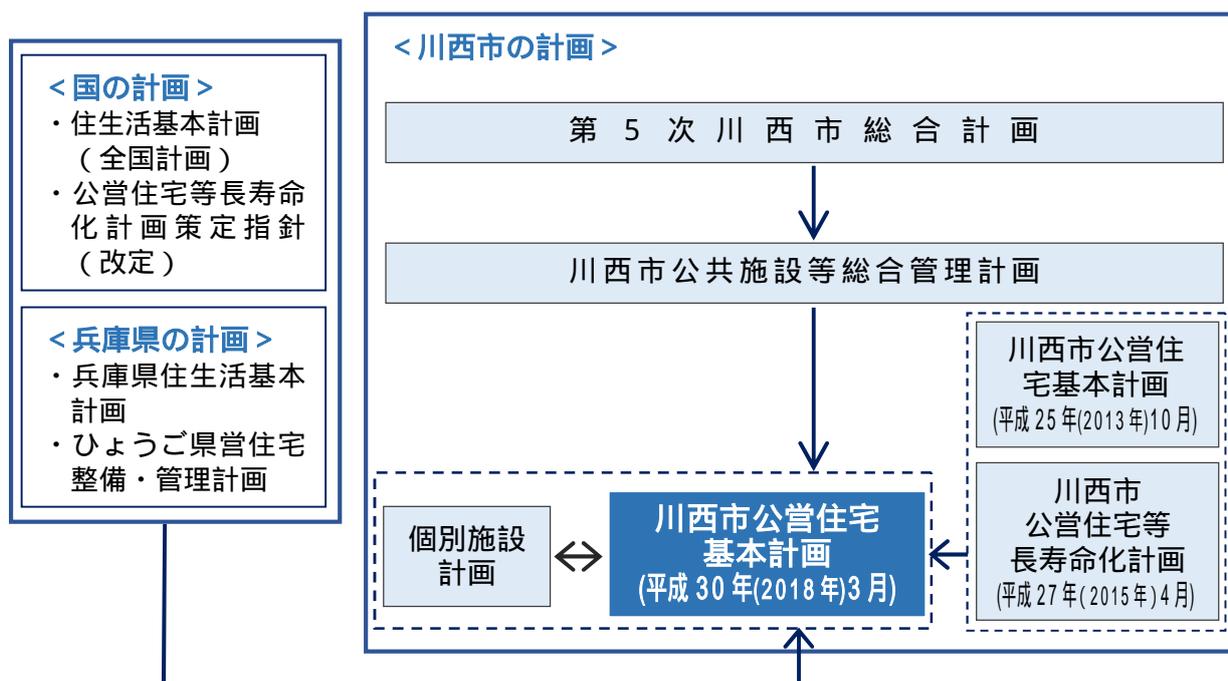
一方、市営住宅では、建物の老朽化や入居者の高齢化が進行し、入居者の安全性や居住性の観点から、これらの課題への対応が必要となっている。また、本市では今後も人口減少が予想されることから、平成28年(2016年)11月に「川西市公共施設等総合管理計画」を策定し、市営住宅を含む公共施設等に関する方針として、人口動向等に応じた公共施設の総量縮減を行うことを定めたところである。

本計画は、これらの背景や社会情勢の変化等を踏まえ、現行計画を再点検し、今後の市営住宅としてのあり方を検討するとともに、将来を見据えた市営住宅のマネジメントを行うための整備・管理計画として改定するものである。

1 - 2 計画の位置づけ

本計画は、上位計画である「第5次川西市総合計画」「あんばい ええまち かわにし創生人口ビジョン・総合戦略」「川西市公共施設等総合管理計画」等の関連計画や財政運営との整合を図りながら、「川西市公営住宅等長寿命化計画」を基に、今後の市営住宅の整備や管理に関する方針を示すものである。

なお、本計画は平成28年(2016年)8月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(国交省)を踏まえ、改定するものである。



1 - 3 計画期間

本計画は、平成30～39年度（2018～2027年度）の10年間を計画期間とする。ただし、中長期（30年間）の事業内容等を検討したうえで策定するものとする。

策定後は、おおむね5年を目安として、社会情勢の変化や事業の進捗状況等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとする。

1 - 4 計画対象

本計画の対象は、本市が平成29年（2017年）4月1日現在で管理している市営住宅1,084戸とする。

市営住宅管理戸数

種別	管理戸数
公営住宅	565戸
借上公営住宅	68戸
改良住宅	251戸
再開発住宅	200戸
合計	1,084戸

借上公営住宅は、平成30年度（2018年度）中に返還予定である

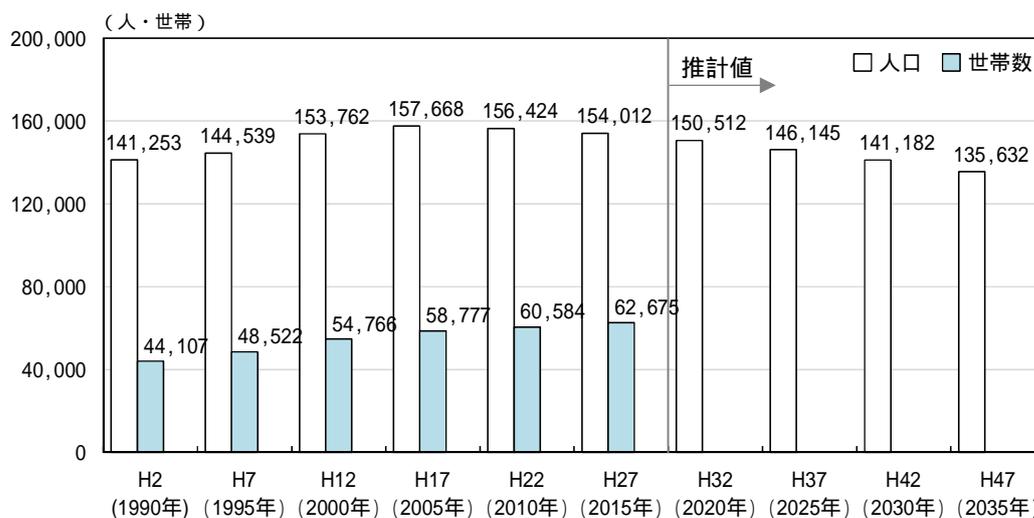
第2章 市営住宅を取り巻く現状

2 - 1 市内の人口・世帯の状況

今後、人口は減少し、高齢者数もほぼ横ばいで推移すると推測される

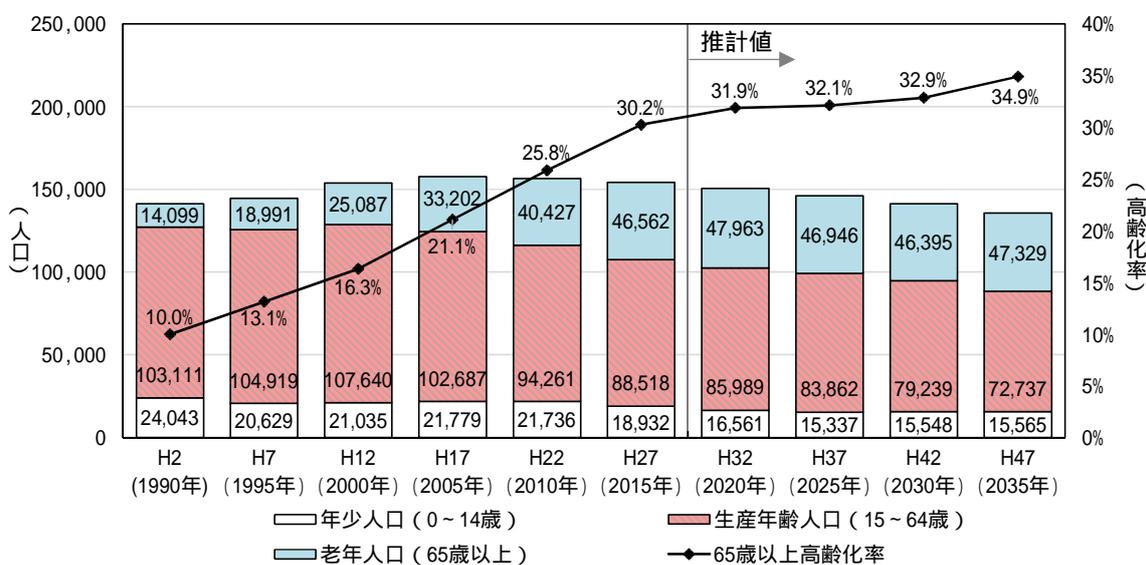
- ・本市の人口は、平成 17 年（2005 年）をピークに減少しており、平成 27 年（2015 年）時点で 154,012 人である。人口は、今後も減少することが推測される。
- ・世帯数は、平成 27 年（2015 年）時点で 62,675 世帯である。世帯数は増加しているが、以前に比べ増加率が下降傾向にある（人口が増加していた平成 12～17（2000～2005 年）では 7.3%増だが、最近 5 年間では 3.5%増）。

人口・世帯数の推移（出典：人口-あんばいええまちかわにし創生、世帯数-国勢調査）



- ・高齢化率は、平成 27 年（2015 年）時点で 30.2%である。今後も上昇し続け、平成 47 年（2035 年）には約 35%になると推測される。
- ・高齢者数は、これまで増加し続けていたが、今後ほぼ横ばいで推移すると推測される。

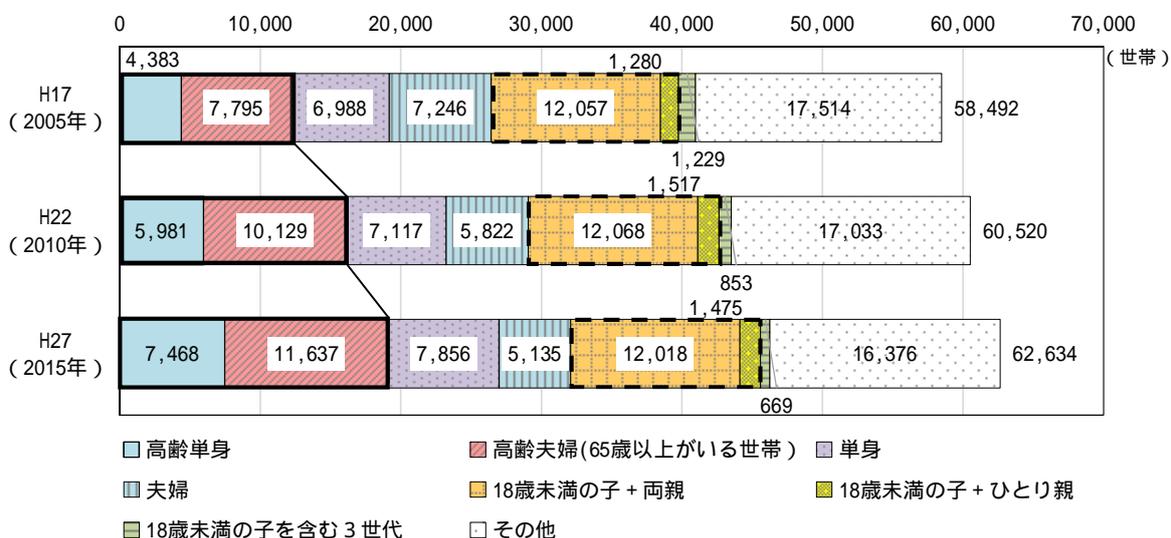
年齢 3 区分別人口と高齢化率の推移（出典：あんばいええまちかわにし創生）



第2章 市営住宅を取り巻く現状

- ・世帯構成別の世帯数では、高齢世帯（高齢単身及び高齢夫婦）が増加し続けており、平成27年（2015年）時点で19,105世帯である。
- ・子育て世帯（18歳未満の子＋両親及び18歳未満の子＋ひとり親）は、横ばい傾向にある。

世帯構成別世帯数の推移（出典：国勢調査）

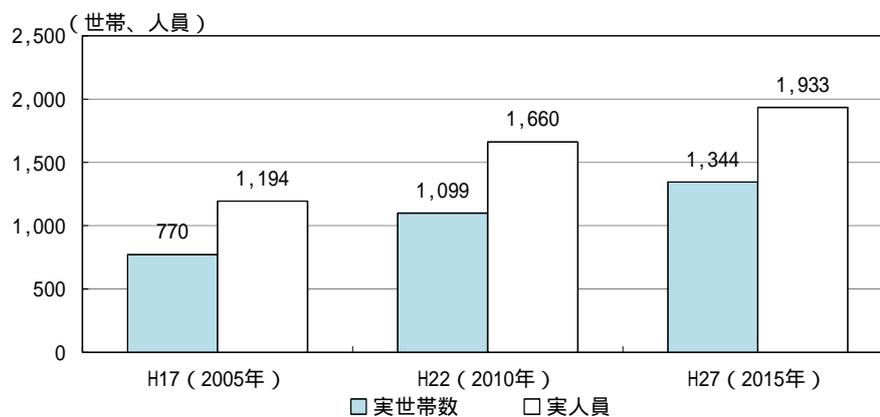


2 - 2 住宅確保要配慮者及びその世帯の状況

住宅確保要配慮者・世帯は、近年微増傾向にある

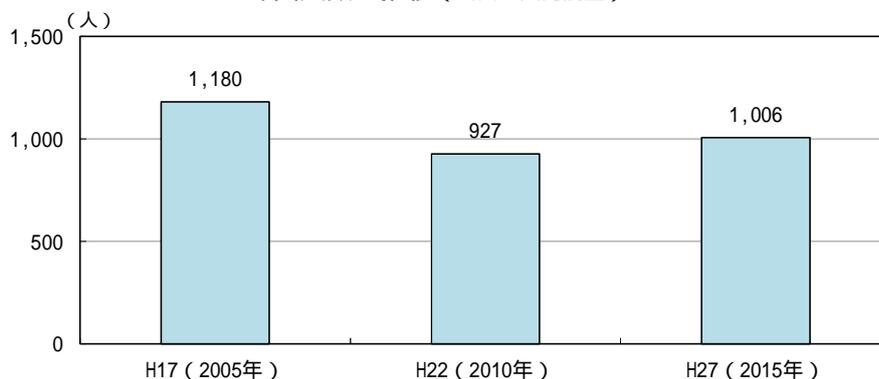
- ・被生活保護世帯は、増加傾向にある。

被生活保護世帯・実人員数の推移（出典：市統計調査）



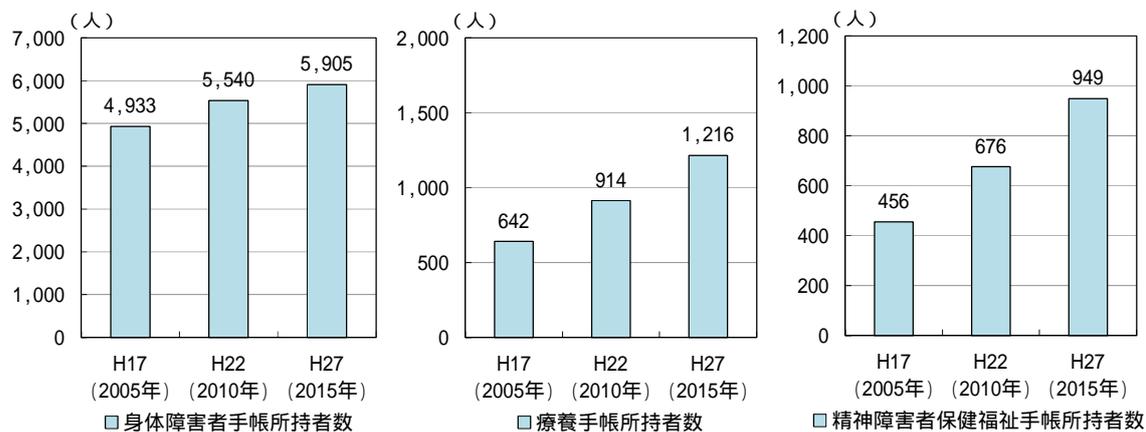
・外国人数は、おおむね 1,000 人程度で推移している。

外国人数の推移（出典：国勢調査）



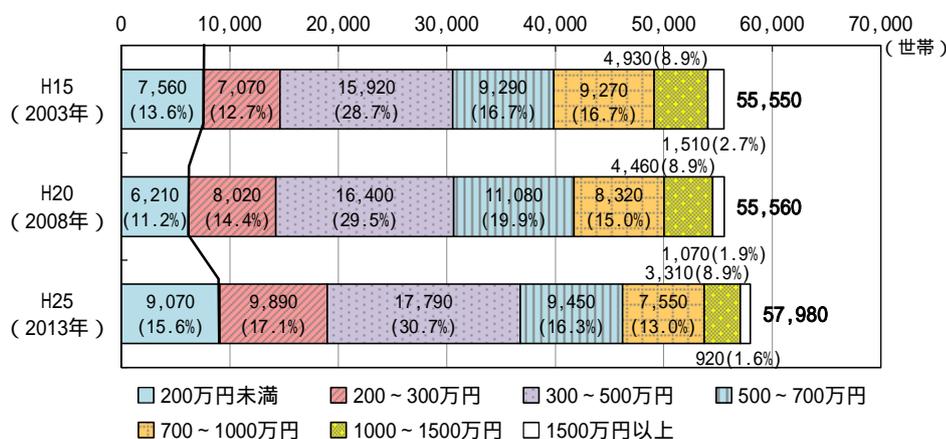
・障害者数は、増加傾向にある。

障害者手帳所持者数の推移（出典：市統計調査）



・200万円未満の世帯は、増加している。

年間収入階級別の世帯数の推移（出典：住宅・土地統計調査）



不明を除く

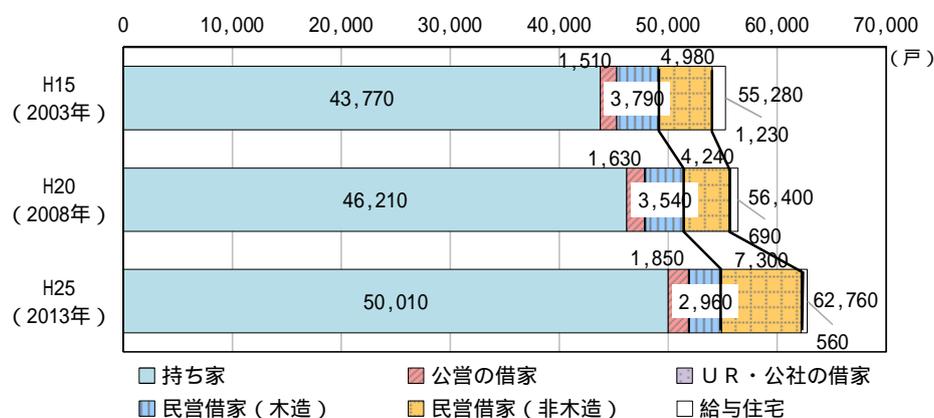
2 - 3 住宅の状況

(1) 全住宅の概要

民営借家（非木造）は、最近10年間で1.5倍の住宅数に増えている（約2,300戸増加）
 空き家の大半は一戸建住宅が占めるが、共同住宅等では賃貸用の空き家が増加している

- ・住宅総数は、平成15～25年（2003～2013年）の10年間で約7,500戸増加し、平成25年（2013年）時点で62,760戸である。
- ・借家では民営借家（非木造）が増加し、平成15年（2003年）と比べると1.5倍程度の住宅数となっている。（平成15年（2003年）4,980戸 平成25年（2013年）7,300戸）

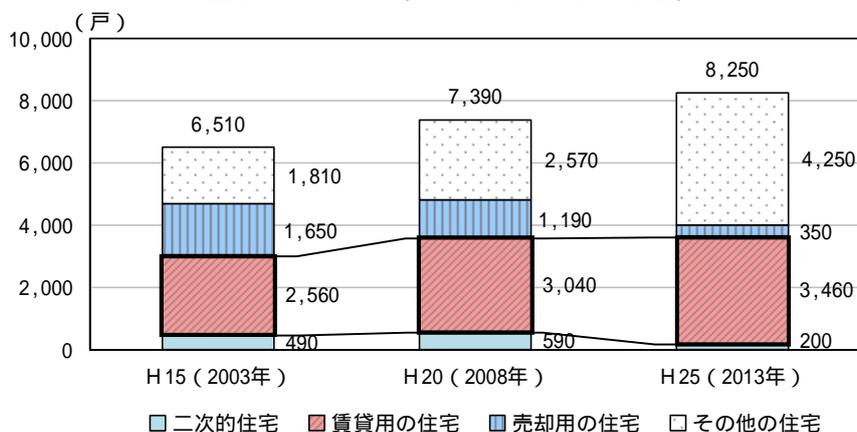
所有関係別住宅数の推移（出典：住宅・土地統計調査）



不明を除く

- ・空き家数は、平成25年（2013年）時点で8,250戸である。そのうち、賃貸用の住宅の空き家数は3,460戸であり、その数は増加している。
- ・なお、空き家のうち、一戸建住宅（持ち家）が平成25年（2013年）時点で3,500戸あり、その大半がその他の住宅となっている。

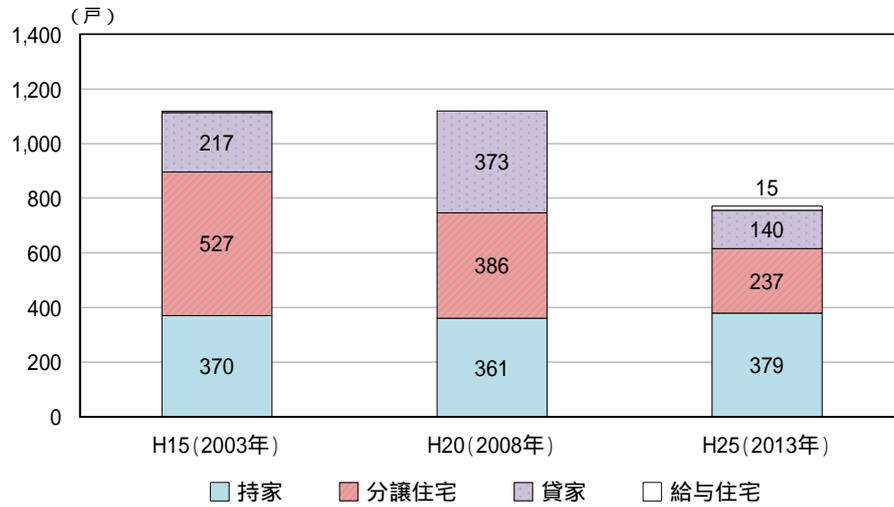
空き家数の推移（出典：住宅・土地統計調査）



統計表の数値は1の位を四捨五入して10の位までを有効数字としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

- 本市の新築住宅着工数は、平成25年(2013年)時点で約770戸程度であるが、その半数程度は持家である。貸家(借家)は、平成25年度(2013年度)で140戸である。

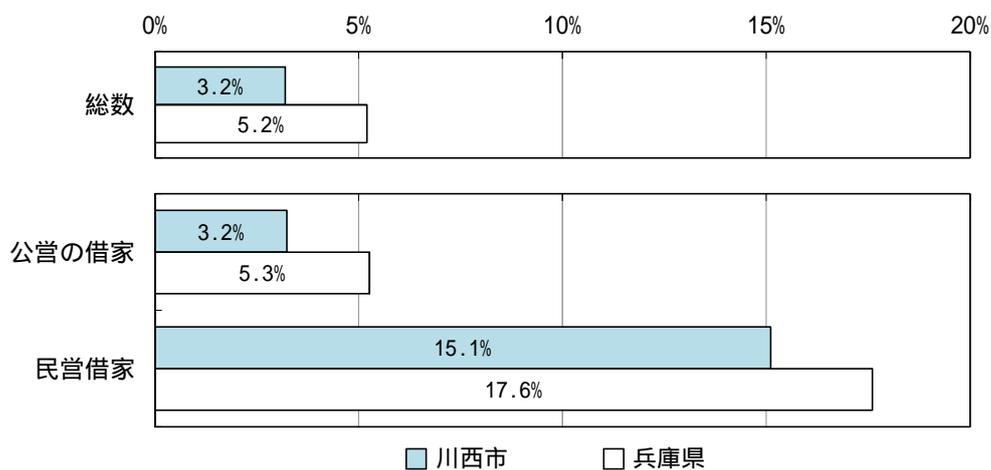
新築住宅着工数(出典:兵庫県新設住宅着工統計)



- 最低居住面積水準未満率は、住宅全体で3.2%であり、兵庫県全体よりも低い。また、民間借家においても15.1%となっており、兵庫県全体より低い状況である。

最低居住面積水準:世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

所有関係別最低居住面積水準未満率(出典:住宅・土地統計調査(平成25年(2013年)))

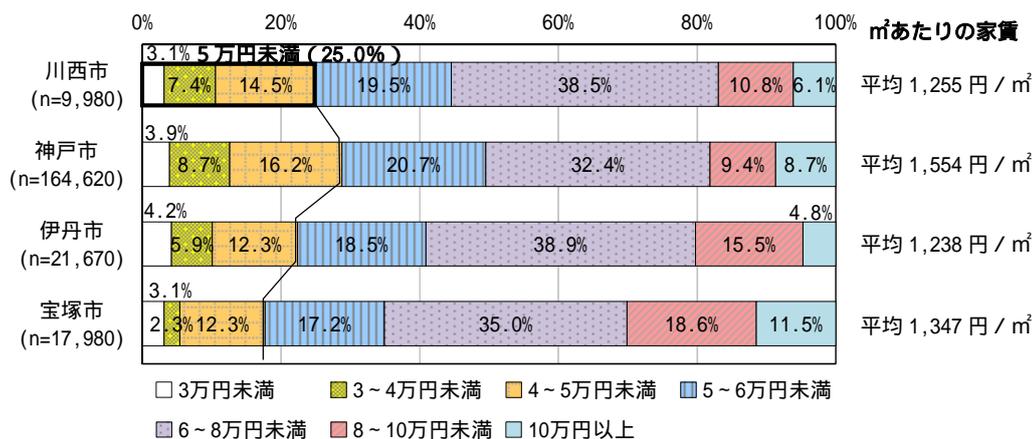


(2) 民営借家の状況

民営借家は、比較的低廉な家賃で一定の広さが確保されているものが多い
 昭和56年(1981年)以降建設の住宅が約8割を占め、比較的新しい住宅が一定量蓄積されている

- ・家賃は、5万円未満が25.0%を占め、比較的低廉な家賃の住宅が一定数ある。
- ・㎡あたりの家賃は、1,255円であり、周辺市よりも比較的安い。

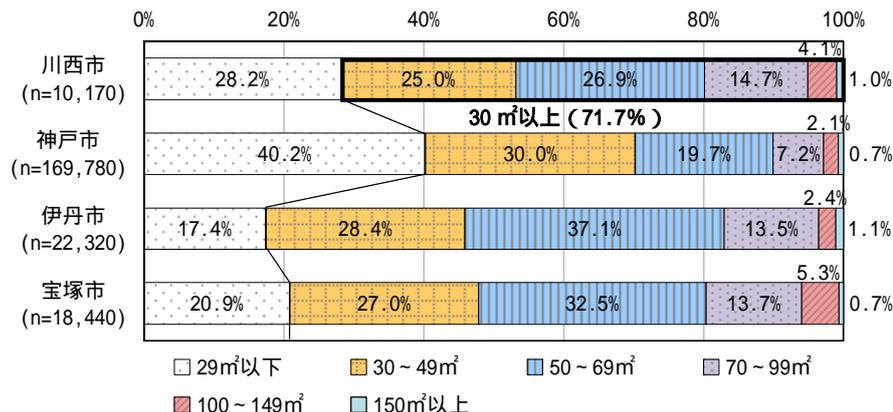
民営借家の1か月あたり家賃別住宅数(出典:住宅・土地統計調査(平成25年(2013年)))



不明を除く

- ・延べ床面積は、30㎡以上のものが71.7%あり、比較的床面積の大きい住宅が多い。

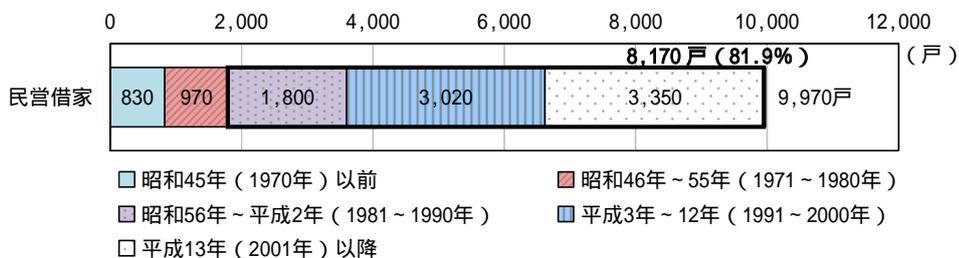
民営借家の延べ床面積別住宅数(出典:住宅・土地統計調査(平成25年(2013年)))



不明を除く

- ・ 建築時期は、民営借家で昭和56年（1981年）以降が81.9%を占めており、比較的築年数の新しい住宅ストックが蓄積されている。

民営借家の建築時期別住宅数（出典：住宅・土地統計調査（平成25年（2013年）））

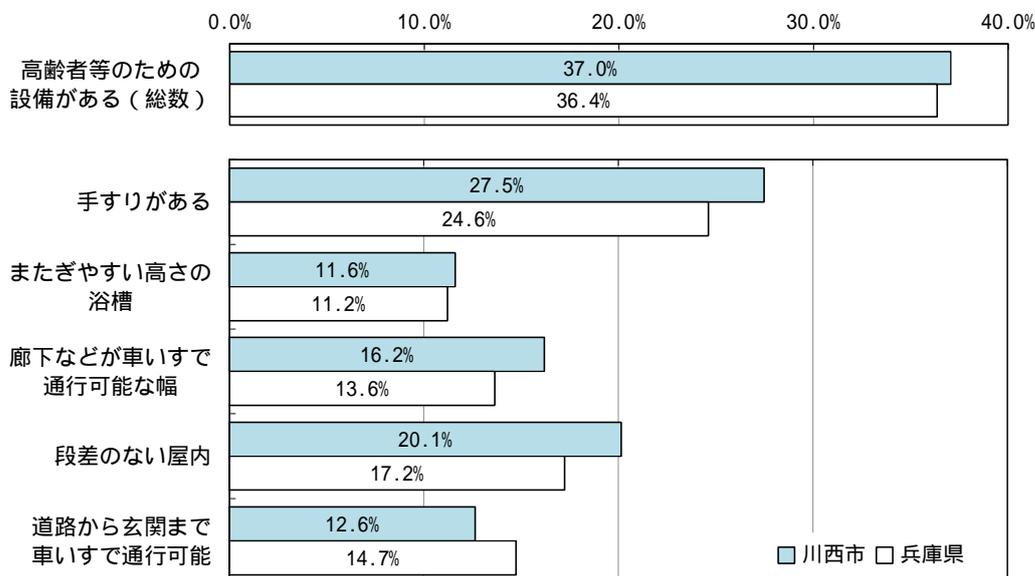


不明を除く

- ・ 高齢者等のための設備がある住宅は、借家の37.0%であり、兵庫県全体よりやや高い割合である。内訳としては、「手すりがある」が27.5%、「段差のない屋内」が20.1%等である。

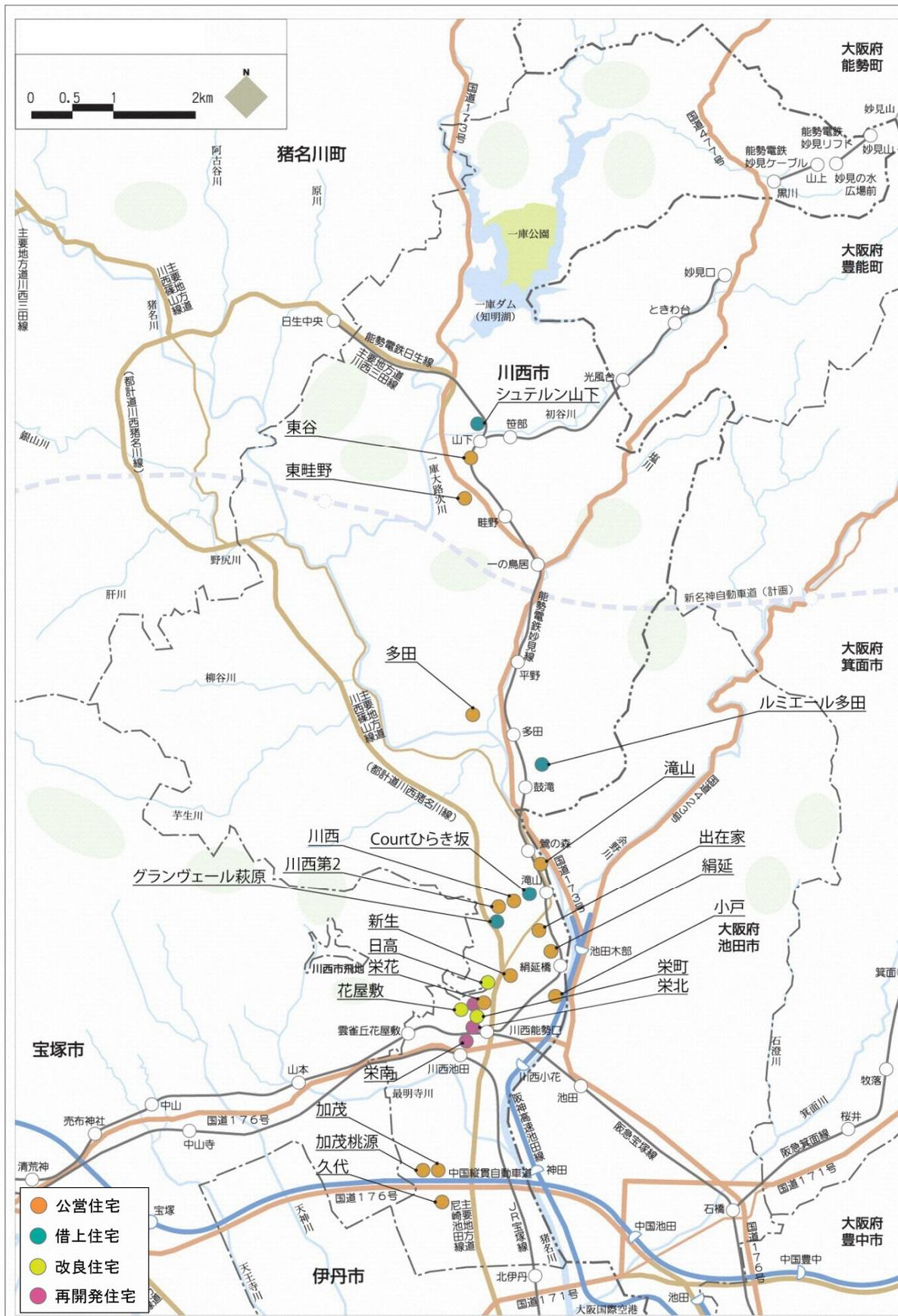
高齢者等のための設備がある住宅（借家）の割合

（出典：住宅・土地統計調査（平成25年（2013年）））



2 - 4 市営住宅の状況

市営住宅の分布



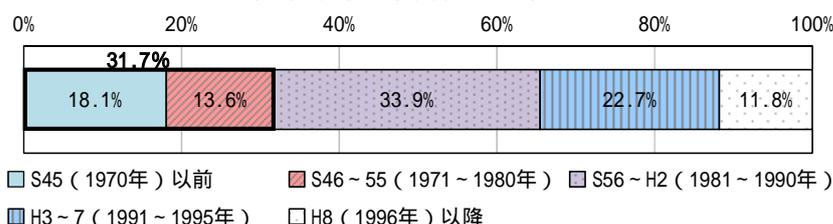
(1) 市営住宅ストックの現況

市営住宅のうち、木造・簡易耐火平屋建の住棟が耐用年限を超過しており、対応が必要である耐震性に課題のある住棟等（花屋敷A～C棟、絹延1・2号棟）においても対応が必要である昭和40～50年代前半に建設された団地（224戸）が築35年（耐火構造の耐用年限の半数）を経過し老朽化が進行している

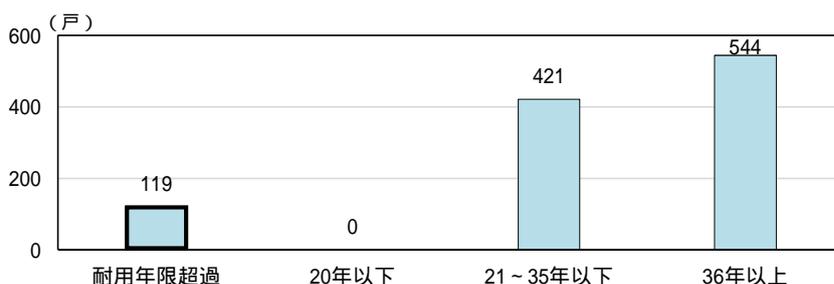
住棟の状況

- ・市営住宅は、公営住宅が565戸、借上公営住宅が68戸、改良住宅が251戸、再開発住宅が200戸（計1,084戸）ある。（借上公営住宅は平成30年度（2018年度）中に返還予定）なお、一部の団地（栄町G棟、栄南7号棟、栄北）は、民間分譲住宅との合築住宅である。
- ・建築時期別にみると旧耐震基準で建設された団地が367戸（市営住宅全体の3割）あり、その中で花屋敷B・C棟、絹延1号棟は耐震性に課題を抱えており、花屋敷A～C棟、絹延団地は一体的に建替を行う予定で、事業を進めている。
- ・耐用年限までの年数別にみると、耐用年限超過（平成30年（2018年）時点）が119戸あり、いずれも木造・簡易耐火平屋建の7団地であり、用途廃止等の対応が必要である。
- ・昭和40～50年代前半建設の鉄筋造の団地（224戸）は、築35年（耐火構造の耐用年限の半数）を経過し、老朽化が進行している。

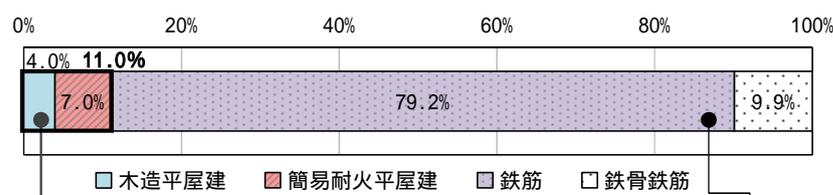
建築時期別の市営住宅の状況



耐用年限までの年数別の市営住宅の状況（平成30年（2018年）時点）



構造別の市営住宅の状況



木造・簡易耐火平屋建

東谷、東睦野、多田、川西、川西第2、加茂、久代 計7団地（119戸） **耐用年限超過**

S40-50年代前半建設の鉄筋造

絹延、小戸、新生、花屋敷、栄町 計5団地（224戸） **耐用年限半数経過**

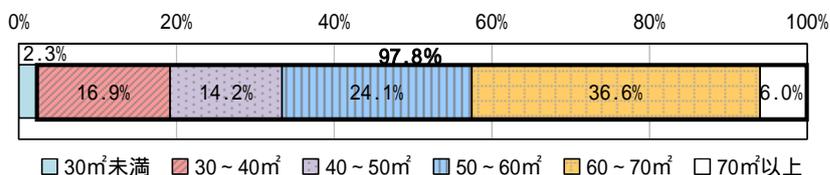
絹延団地、新生団地、花屋敷団地、栄町団地の一部の住棟は、同団地の昭和56年以降に建設された住棟を除く

第2章 市営住宅を取り巻く現状

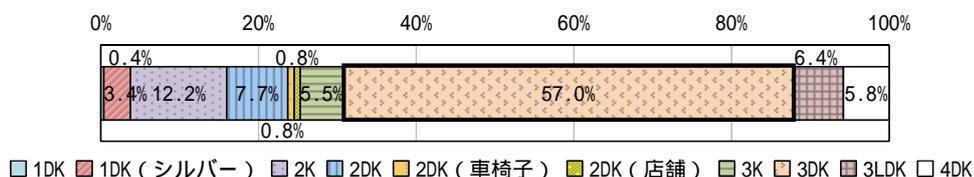
住戸の状況

- ・住戸面積は、30㎡以上が97.8%となっており、比較的広い住戸が多い。
- ・間取りは、3DKが半数程度を占めている。

住戸面積別の状況（純店舗を除く）



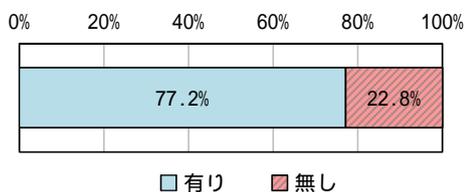
間取り別の状況（純店舗を除く）



- ・浴室設備は、821戸（77.2%）の住戸で設置されている。3点給湯は、571戸（53.7%）と半数程度の住戸で設置されている。

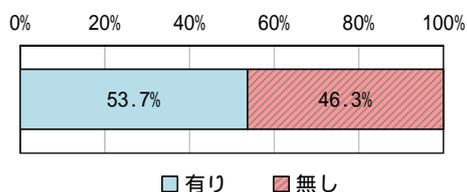
浴室設備の設置状況

（純店舗を除く）



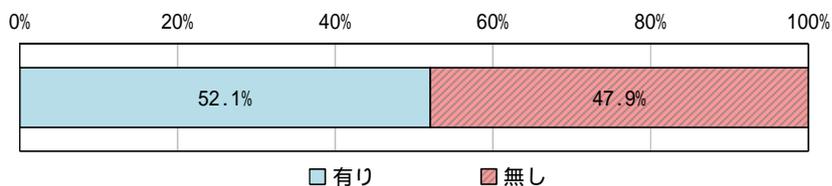
3点給湯の設置状況

（純店舗を除く）



- ・3階以上の住棟で、エレベーターが設置されている住戸数は、約半数程度となっている。

エレベーターの設置状況（3階以上の住棟のみ、純店舗を除く）



市営住宅の一覧

種別	NO	団地名	棟名	建設年度 (西暦)	住戸		管理 戸数	EV	設備	構造	
					タイプ	戸当たり 専用面積 (㎡)					
公営住宅	1	東谷		S30(1955)	3K	35.20	5	×	×	木造平屋建	
				S48(1973)	2K	31.40	3			簡易耐火平屋建	
	2	東畦野		S41(1966)	2K	31.40	20	×	×	簡易耐火平屋建	
				S42(1967)			25				
	3	多田		S30(1955)	3K	35.20	6	×	×	木造平屋建	
	4	川西		S30(1955)	3K	35.20	8	×	×	木造平屋建	
	5	川西第2		S33(1958)	2K	29.70	24	×	×	木造平屋建	
	6	絹延	1号棟	S44(1969)	2K	40.00	30	×	浴室のみ	鉄筋5階建	
			2号棟	S59(1984)	3DK	58.90	30		設備付き		
	7	小戸		S47(1972)	3K	43.00	40	×	浴室のみ	鉄筋5階建	
	8	新生		期	S52(1977)	3DK	60.90	15	×	設備付き	鉄筋5階建
				期	S62(1987)		61.50	15			
	9	加茂		S44(1969)	2K	32.50	10	×	設備付き	簡易耐火平屋建	
	10	久代		S40(1965)	2K	31.40	18	×	×	簡易耐火平屋建	
11	栄花	J棟	H01(1989)	3DK	58.90	34	×	設備付き	鉄筋5階建		
				2DK(車椅子)		2					
12	加茂桃源	1号棟	H05(1993)	3DK	63.00	48		設備付き	鉄筋7階建		
				2DK(車椅子)	64.10	4					
		2号棟	H06(1994)	1DK(シルバー)	31.50	12		設備付き	鉄筋7階建		
				3DK	63.00	26					
		3号棟	H02(1990)	3DK	63.00	60		設備付き	鉄筋7階建		
				4DK	73.70	6					
4号棟	H06(1994)	1DK(シルバー)	31.50	24		設備付き	鉄筋7階建				
		3DK	63.00	40							
13	出在家		H04(1992)	3DK	61.90	12	×	設備付き	鉄筋4階建		
				1DK	38.40	4					
14	滝山		H04(1992)	3DK	65.50	21		設備付き	鉄筋8階建		
					59.30	23					
公 営 住 宅 合 計							565				
借上公営	15	シュテルン山下		H09(1997)	3LDK(2LDK+納戸)	65.86	14	×	設備付き	鉄筋3階建	
	16	Courtひらき坂		H09(1997)	3LDK	65.25	20		設備付き	鉄筋5階建	
	17	ルミエール多田		H09(1997)	3LDK(2LDK+納戸)	65.88	7	×	設備付き	鉄筋3階建	
	18	グランヴェール萩原		H10(1998)	3LDK	65.00	27		設備付き	鉄筋9階建	
借 上 公 営 住 宅 合 計							68				

借上公営住宅(68戸)は、平成30年度(2018年度)中に返還予定である

第2章 市営住宅を取り巻く現状

種別	NO	団地名	棟名	建設年度 (西暦)	住戸		管理 戸数	EV	設備	構造
					タイプ	戸当たり 専用面積 (㎡)				
改良住宅	19	花屋敷	A棟	S45(1970)	2DK	36.04	25	×	浴室のみ	鉄筋5階建
					3DK	41.08	25			
			B棟	S46(1971)	3DK	43.74	8	×	浴室のみ	鉄筋5階建
					2DK(店舗付)	61.02	2			
			C棟	S46(1971)	2DK	36.04	20	×	浴室のみ	鉄筋5階建
					3DK	43.74	21			
			2DK(店舗付)	61.02	4					
	E棟	S53(1978)	3DK	56.21	30	×	浴室のみ	鉄筋5階建		
	F棟	S56(1981)	3DK	56.21	24	×	浴室のみ	鉄筋4階建		
	20	栄町*	G棟	S55(1980)	3DK	56.77	2	×	浴室のみ	鉄筋4階建
					2DK(店舗付)	73.50	2			
			H棟	S57(1982)	3DK	54.78	21	×	浴室のみ	鉄筋5階建
					純店舗		7			
	21	日高	A棟	H08(1996)	3DK	63.58	18	×	設備付き	鉄筋3階建
B1棟			H08(1996)	2DK	50.56	10		設備付き	鉄筋5階建	
				3DK	63.57	22				
				2DK(車椅子)	63.83	2				
B2棟	H15(2003)	4DK	73.65	8		設備付き	鉄筋5階建			
改良住宅合計							251			
再開発住宅	22	栄南*	1号棟	S57(1982)	2DK	49.98	10		設備付き	鉄骨鉄筋11階建
					3DK	59.30	50			
					4DK	70.30	20			
					純店舗		4			
	2号棟	S58(1983)	2DK	49.98	6		設備付き	鉄筋7階建		
			3DK	59.30	18					
			4DK	70.30	12					
			純店舗		9					
	7号棟	S58(1983)	4DK	75.71	16	×	設備付き	鉄筋4階建		
	23	栄北*		S60(1985)	2DK	46.88	11		設備付き	鉄骨鉄筋11階建
					3DK	53.58	12			
24	栄花	K棟	H04(1992)	3DK	62.17	31	×	設備付き	鉄筋4階建	
				2DK(車椅子)	62.17	1	×			
再開発住宅合計							200			
市営住宅総合計							1,084			

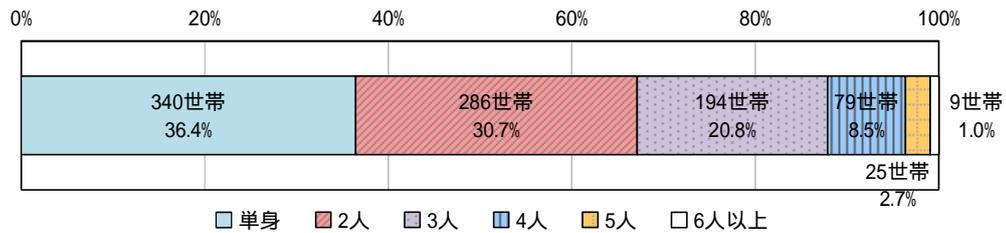
* 民間分譲住宅との合築住宅(栄町G棟、栄南7号棟、栄北)

(2) 市営住宅の入居者の状況

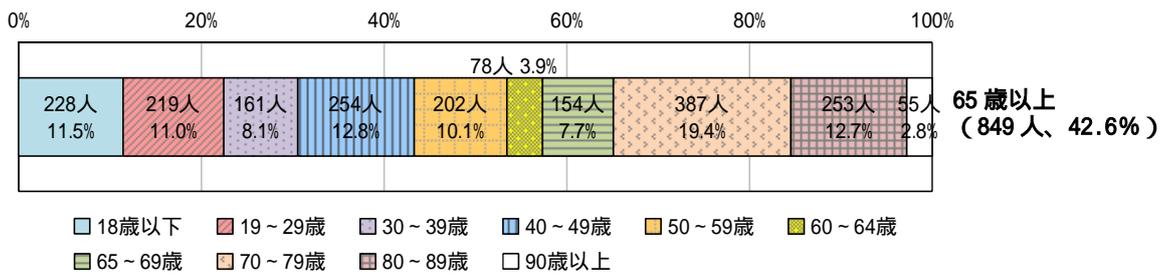
入居世帯は、単身・2人世帯の少人数世帯が多く、高齢者のみ世帯が半数近くを占め、入居者の高齢化が進行している

- ・ 入居世帯は、単身世帯が340世帯、2人世帯が286世帯で、少人数世帯が約7割。
- ・ 入居者数は1,991人であり、そのうち65歳以上の高齢者は849人(42.6%)である。

世帯人員別世帯数

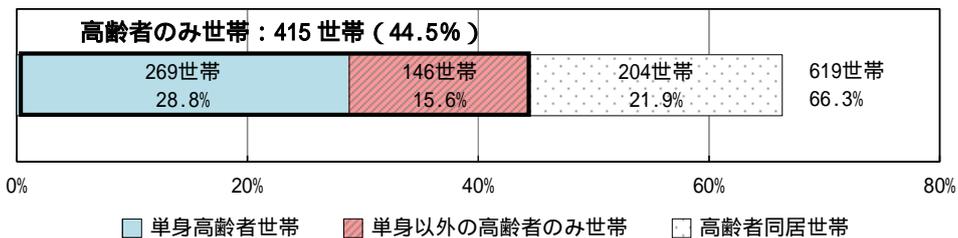


年齢階層別居住者数



- ・ 高齢者がいる世帯の世帯構成をみると、高齢者のみ世帯が415世帯で全体の44.5%と半数近くを占める。

世帯構成別世帯数(高齢者のいる世帯を対象に集計)



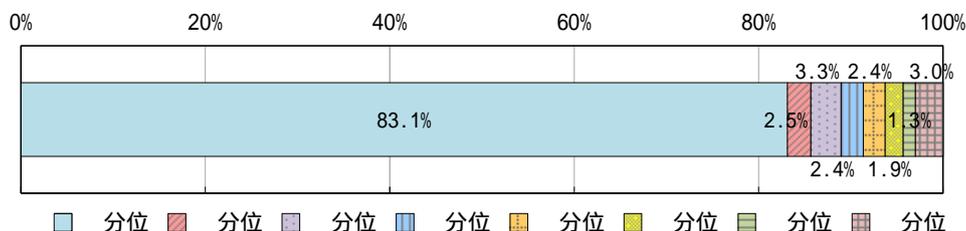
上記は、2017年3月1日時点

第2章 市営住宅を取り巻く現状

- ・入居者の8割で政令月収額区分が 分位となっている。一方、収入超過者は7.6%（約50世帯）高所得者0世帯である。

（政令月収額：世帯の総所得金額から控除額を差し引いて算出した金額のこと（関連法令：公営住宅法23条））

政令月収額区分別世帯数



収入分位	分位	分位
1分位	104,000 円以下	104,001 ~ 123,000 円以下
2分位	123,001 ~ 139,000 円以下	139,001 ~ 158,000 円以下
3分位	158,001 ~ 186,000 円以下	186,001 ~ 214,000 円以下
4分位	214,001 ~ 259,000 円以下	259,001 円以上

上記は、2017年4月1日時点

【参考】

- 収入分位：入居者の収入の区分のこと。公営住宅法施行令では政令月収額により8分位に区分しており、入居者資格を具備する者は上記 分位～ 分位の者としている。（公営住宅法第23条第1号口の場合）
- 収入超過者：引き続き3年以上市営住宅に居住し、かつ公営住宅法で定める収入基準を超える収入のある入居者のこと（収入超過者に認定されたものには、明渡努力義務が生じる）
- 高所得者：引き続き5年以上市営住宅に居住し、かつ最近2年間引き続き公営住宅法で定める収入基準（31.3万円等）を超える収入のある入居者のこと（高所得者に認定されたものには、明渡請求を行う）

世帯人数ごとの市営住宅に入居可能な収入基準額表

単位：円

政令月収額	158,000円[214,000円]以下					
区分	給与所得の方		事業所得の方		年金所得の方	
	年間総収入金額 《税込金額》		年間総所得金額		年間総収入金額	
単身世帯	2,967,999 以下	3,887,999 以下	1,896,000 以下	2,568,000 以下	3,028,001 以下	3,924,001 以下
2人世帯	3,511,999 以下	4,363,999 以下	2,276,000 以下	2,948,000 以下	3,534,667 以下	4,391,765 以下
3人世帯	3,995,999 以下	4,835,999 以下	2,656,000 以下	3,328,000 以下	4,041,333 以下	4,838,824 以下
4人世帯	4,471,999 以下	5,311,999 以下	3,036,000 以下	3,708,000 以下	4,495,295 以下	5,285,883 以下
5人世帯	4,947,999 以下	5,787,999 以下	3,416,000 以下	4,088,000 以下	4,942,354 以下	5,732,942 以下
6人世帯	5,423,999 以下	6,263,999 以下	3,796,000 以下	4,468,000 以下	5,389,412 以下	6,180,001 以下

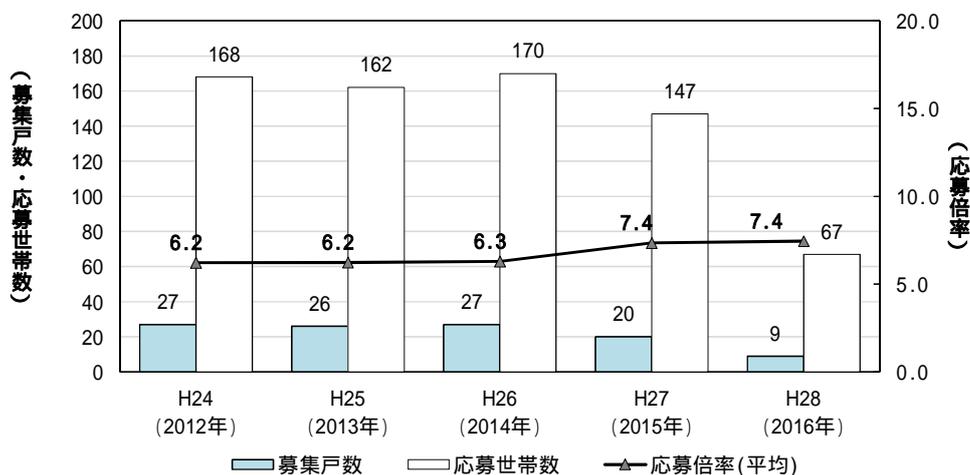
斜字の政令月収額は、裁量階層世帯の場合

(3) 市営住宅の入退去の状況

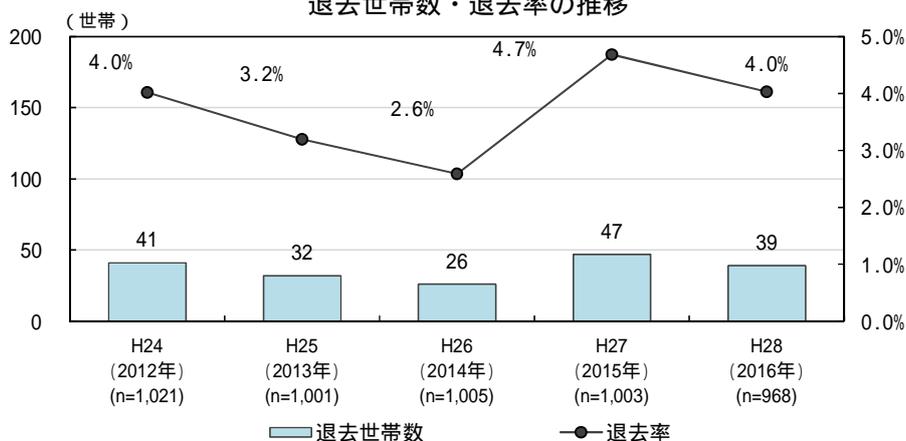
近年の応募倍率は、7倍程度で、退去率は4%程度で推移している

- ・ 募集戸数は、近年 20 戸程度（平成 28 年度は半減）で、平均倍率が 7 倍程度で推移。
- ・ 退去世帯数は、近年 40 世帯程度であり、退去率が 4%程度で推移している。

募集・応募戸数・応募倍率の推移

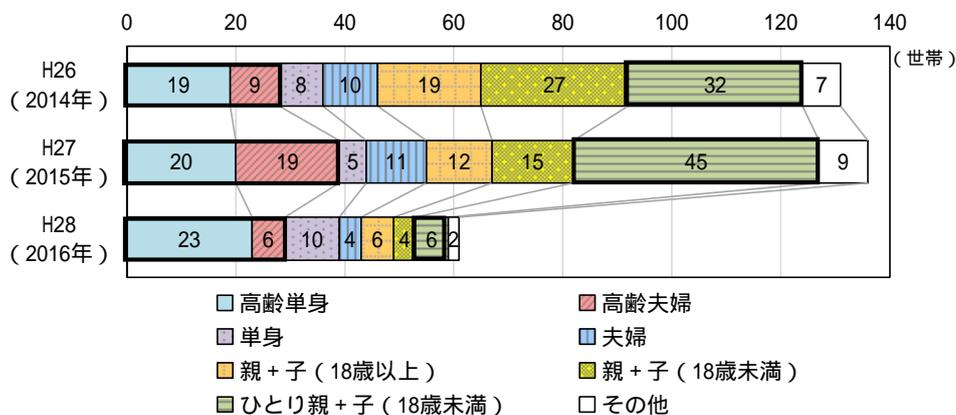


退去世帯数・退去率の推移



- ・ 応募世帯は、高齢単身・高齢夫婦、ひとり親 + 子世帯が多い。

世帯属性別応募世帯数の推移



高齢単身：65歳以上の単身世帯、

高齢夫婦：いずれかが65歳以上の高齢者である夫婦世帯として算出

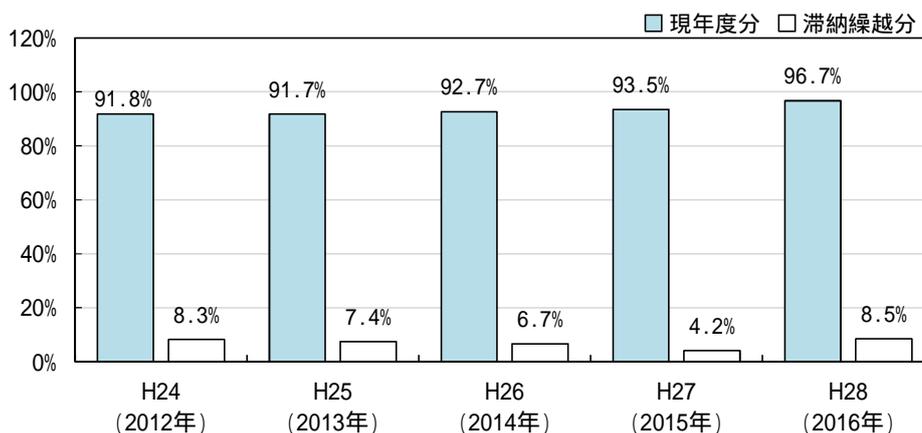
第2章 市営住宅を取り巻く現状

(4) 使用料徴収の状況

使用料の徴収率は、近年上昇傾向にある

- 住宅使用料の徴収率は、現年度分が近年上昇傾向にあり、平成28年度(2016年度)で96.7%となっている。

住宅使用料の徴収率の推移



(5) 市営住宅以外の公的賃貸住宅の状況

県営住宅では、応募倍率1.0未満や常時募集の住宅がある

- 市内における県営住宅・公社住宅は合計1,138戸あるが、県営住宅では応募倍率の1.0未満や常時募集の住宅も存在する。

他の公的賃貸住宅の状況

	団地名	建設年	戸数	直近の応募状況
県営住宅	川西清和台鉄筋	H4 (1992年)	54戸	応募倍率 平均 1.50倍 ²
	川西清和台東高層	H6 (1994年)	112戸	応募倍率 平均 0.87倍 ²
	川西東多田鉄筋	S58~S59 (1983~1984年)	185戸	応募倍率 平均 3.14倍 ²
	川西けやき坂高層	H4~H6 (1992~1994年)	355戸	常時募集、応募倍率 平均 0.02倍 ²
	川西下加茂高層	H7 (1995年)	352戸	応募倍率 平均 6.29倍 ²
公社住宅	川西松ヶ丘	S43 (1968年) ¹	80戸	
合計			1,138戸	

1 公社住宅の建設年は、管理開始年

2 応募倍率は平成28年11月~平成29年10月の実績値から平均倍率を算出(出典:兵庫県住宅供給公社ホームページ 抽選倍率一覧表各月)

2 - 5 現状・課題のまとめ

適正な目標管理戸数の設定

- ・本市公共施設等総合管理計画では、「今後の人口減少を見据え、施設の縮減」を図ることを掲げており、平成 67 年（2055 年）までに公共施設の総量の 20% を削減することが目標となっている。そのため、市営住宅においても、将来を見据えた目標管理戸数の設定が必要である。
- ・近年の高齢世帯の増加に伴い、被生活保護世帯、障害者等も増加傾向にあり、これらの住宅確保要配慮者への対応は、引き続き重要である。ただし、今後は人口が減少し、高齢者数もほぼ横ばいになると推計されていることから、将来の人口減少も踏まえた検討が必要である。
- ・市内の民間借家では、昭和 56 年以降に建設された住宅が約 8 割あり、比較的低廉な家賃で一定の広さを確保している住宅が多い。さらに、賃貸用の空き家も増加していることや、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する新たな制度等が設置されたことから、市内の民間借家の活用も望まれる。

耐用年限を超過した団地と、耐震性に課題のある団地への対応

- ・木造・簡易耐火平屋建の住棟 7 団地（全 119 戸）は、耐用年限を超過しているため、用途廃止等の対応が必要である。
- ・現在の耐震基準を満たしていない団地を含む花屋敷団地 A～C 棟・絹延団地 1・2 号棟は、建替を行うことが決定しており、早期の事業完了に向け、民間事業者等と連携し、事業を推進する必要がある。

長期を見据えた修繕等の対応、及び事業の平準化

- ・築年数が比較的浅い住棟では、外部・内部の計画修繕等を行っていない団地があり、今後建物の長寿命化に向けた検討が必要である。
- ・昭和 40 年代～50 年代前半に建設された住棟（全 224 戸）は、築 35 年（耐用年限の半数）を経過し、老朽化が進行しており、今後のあり方の検討が必要である。
- ・上記を踏まえ、長期における活用方針を見定めた上で、老朽化した団地への計画的な対応を行うとともに、予算の平準化が必要である。

入居者の高齢化に伴う団地コミュニティ停滞への対応

- ・入居者全体の約 4 割が高齢者のみ世帯であり、団地コミュニティの停滞が懸念される。また、団地管理人の担い手が不足する等、団地内での管理・見守りの機能の低下が想定される。これらの課題に対応し、団地コミュニティ活性化に向けた方策の検討が必要である。

住宅使用料の徴収率の向上

- ・住宅使用料（現年度分）の徴収率は、近年上昇傾向であり、平成28年度（2016年度）時点で96.7%となっている。今後さらに徴収率を向上させるためには、新たな滞納者を生み出さない方策及び、滞納者に対する方策が必要である。

借上公営住宅の廃止に向けた検討

- ・借上公営住宅は、平成30年度（2018年度）中に廃止（返還）が決定していることから、早期の入居者の住み替え等の対応が必要である。

第3章 市営住宅のあり方について

3 - 1 住宅セーフティネットの考え方

今後も続く高齢社会においては、高齢者等をはじめとする住宅確保要配慮者への対応を継続しつつ、将来の人口減少も見据えた住宅セーフティネットの構築が重要である。

本市では、民間借家ストックが豊富にある現状を踏まえ、市営住宅・県営住宅だけでなく、低廉な民間借家を有効に活用することで、住宅確保要配慮者がそれぞれのニーズに応じて住宅を選択することができる、重層的なセーフティネットの構築を目指すこととする。

3 - 2 市営住宅の役割

重層的なセーフティネットの中で、公営住宅等は、民間借家では対応が困難である高齢者や障害者等、特に支援の優先度の高い世帯を中心として対応することが基本となる。

本市では、県営住宅と市営住宅の主な役割を踏まえ、利便性の高い場所に多く立地する既存の市営住宅ストックを有効に活用しながら、福祉施策と連携し、高齢者等の住宅確保要配慮者が安心して住むことのできる住宅としての役割を果たすこととする。

「ひょうご県営住宅整備・管理計画」(平成28年(2016年)5月)では、県営住宅、市営住宅(市町営住宅)の主な役割を、以下の通り示している。

公営住宅及び県営住宅の役割

公営住宅	県営住宅の主な役割	市町営住宅の主な役割
住宅確保要配慮者への対応 (中核的役割)	市町域を越えた広域需要への対応	市町域内の需要に特化した対応
災害等による一時的な需要への対応	広域行政の利点を活かした緊急的な需要への対応	地域に密着した一時的な需要への対応
地域のまちづくりへの対応	県域に共通性の高い課題に対する先導的取組 市町の積極的な取組への支援	都市政策や福祉施策と連携した対応

(出典：ひょうご県営住宅整備・管理計画(平成28年(2016年)5月))

第4章 市営住宅の目標管理戸数について

4 - 1 上位計画における公共施設等の基本的な方向性

今後の市営住宅の老朽化に対応した活用方針を検討する上で、今後の少子高齢化・人口減少等の状況を見据えつつ、長期における管理戸数のあり方を見定める必要がある。

本市では、所有する全施設を対象とし、今後の公共施設等の適正な配置や効果的・効率的な運営の方向性を示した「川西市公共施設等総合管理計画」を平成28年(2016年)11月に策定したところであり、公共施設の総量の20%を削減することを目標として設定している。

【川西市公共施設等総合管理計画】

対象期間：平成28年度(2016年度)～平成67年度(2055年度)の40年間
公共施設等マネジメントに関する4つの原則は以下の通りである。

原則1：施設総量の適正化

・今後の人口減少を見据え、統合・廃止等により施設の縮減を図りつつ、新規整備を抑制し、市民サービスにおける量の適正化を図る

原則2：施設機能の適正化

原則3：施設性能の適正化

原則4：施設管理の適正化

本市の公共施設の総量を今後40年間で20%削減することを目標値として設定します。

市営住宅に関しては、社会情勢や経済情勢等に応じた管理戸数となるよう見直しを行い、老朽化が著しい平屋については順次廃止を進めるとともに、入居者数が著しく低下した団地についても、廃止に向けた検討を進める。

4 - 2 市営住宅の目標管理戸数の設定

川西市公共施設等総合管理計画で示した目標値は、床面積について公共施設の総量の20%削減としている。一方、市営住宅においては、居住面積水準が上昇している現在の社会情勢を踏まえると、戸数の削減なくしては床面積の削減は難しいため、目標管理戸数を設定し、管理戸数において目標値を設定することとする。

上記を踏まえ、市営住宅の目標管理戸数は、平成59年度(2047年度)までに2割の管理戸数を減少させることを目標値として設定する。

公共施設等総合管理計画における目標：
公共施設の総量の2割を削減(平成67年度(2055年度)まで)



市営住宅の目標管理戸数は、
現在の管理戸数から2割を減少させることを目標値として設定

4 - 3 目標管理戸数の検証

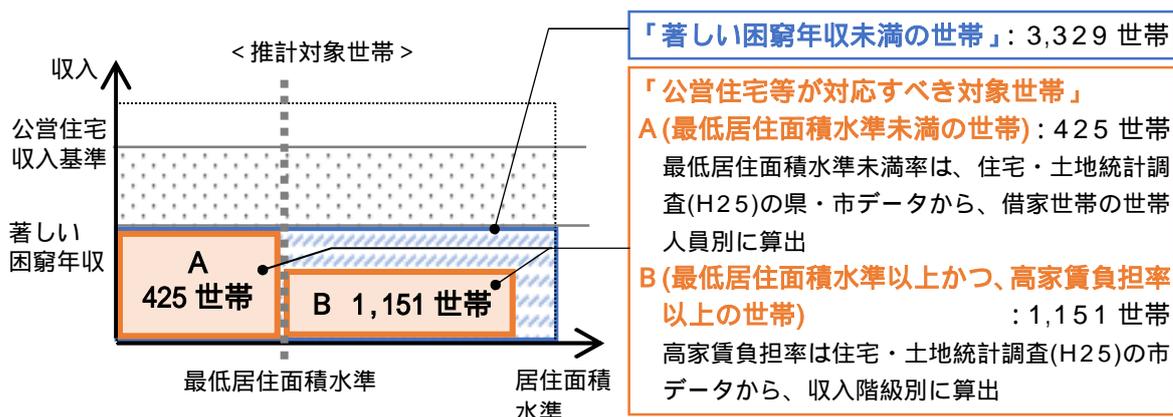
本市における公営住宅等の需要量（著しい困窮年収未満の世帯数）について、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年度（2016年度）国交省改定）における「ストック推計プログラム」を用いて推計し、適正な目標管理戸数の目安として検証する。

（1）公営住宅等が対応すべき対象世帯数の検証

公営住宅等が対応すべき対象世帯について、住生活基本計画（「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」（国交省配布））では、著しい困窮年収に加えて、居住面積や家賃負担率の状況を踏まえた世帯数（要支援世帯）を推計するものとしている。

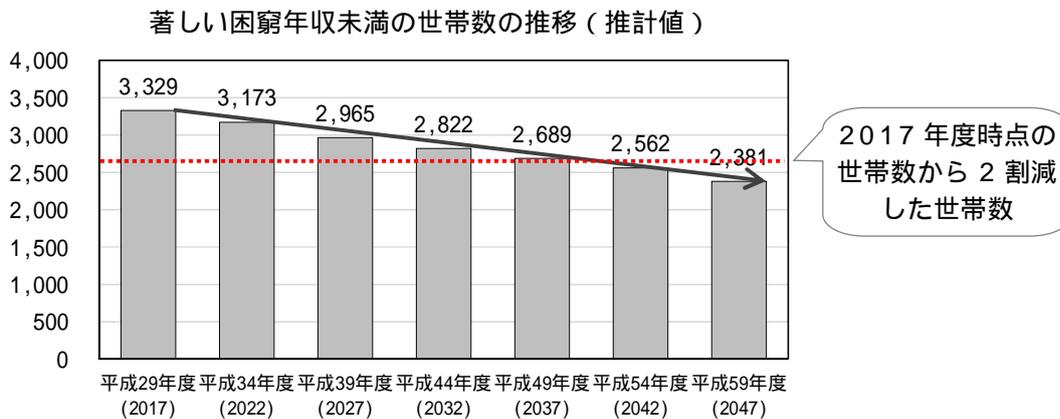
本検証においても、要支援世帯数の推計の考え方をを用いて、著しい困窮年収未満の世帯数（「ストック推計プログラム」より推計結果）をもとに、公営住宅等が対応すべき対象世帯数を算出する。

算出の結果、2017年時点の公営住宅等が対応すべき対象世帯数は、1,576世帯である。公営住宅等のストック量（2,222戸）と比べると、世帯数の方が少ない状況である。



（2）長期における、著しい困窮年収未満の世帯数の推計

長期における著しい困窮年収未満の世帯数を推計すると、平成29年度（2017年度）時点では3,329世帯だが、30年後（2047年度）には、現時点と比べ2割以上減少することになる。



「ストック推計プログラム」等により算出

第5章 長寿命化に関する基本方針

5 - 1 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

維持管理・改善の徹底による長寿命化の推進

市営住宅においては、建設年度が昭和40～50年代に集中しており、これらが同時期に老朽化が進行することとなるため、定期点検やそれに基づく修繕等の実施により予防保全的な維持管理を徹底するとともに、耐久性の向上に向けた改善を行い、長寿命化を図る。

内部改善の推進による長寿命化の促進

本市においては、これまで外壁改修や屋上防水、エレベーターの更新等、外部の計画修繕を主に実施してきた。しかしながら、近年においては衛生設備や給排水設備等の設備での不具合が増えていることから、内部の計画修繕も修繕周期に基づきながら実施することで、入居者の居住快適性を向上させるとともに長寿命化を図る。

ライフサイクルコストの縮減

改善事業においては、内部、外部の改善時において、耐久性や維持管理の容易性の向上を行い、住棟の使用年数や修繕周期の延長を図ることで、ライフサイクルコストの縮減を目指す。

5 - 2 ストックの状態把握及び日常的な維持管理の方針

住棟別のデータ管理の徹底

住棟別に、戸数や所在地、住戸面積等の基本的な情報をまとめたデータベースを構築するとともに、日常点検や定期点検等の点検結果、計画修繕履歴等の修繕内容は速やかにデータの更新を行い、管理履歴を蓄積する。

定期点検の実施

法定点検については従来通り実施するが、法定点検の対象外のものについても、入居者による日常的な点検や、入居者退去時での点検等を実施し、予防保全型の維持管理に努める。

また特に日常的に不具合の多い箇所等については、必要に応じて現地調査等を実施する。

定期点検結果等の基づき、計画的に修繕を実施し、建物の老朽化や劣化等による事故等を未然に防ぐよう努める。なお、修繕計画については、定期点検等の状況に応じて随時見直しを行う。

第6章 団地・住棟別の事業方針

6 - 1 事業手法判定の考え方

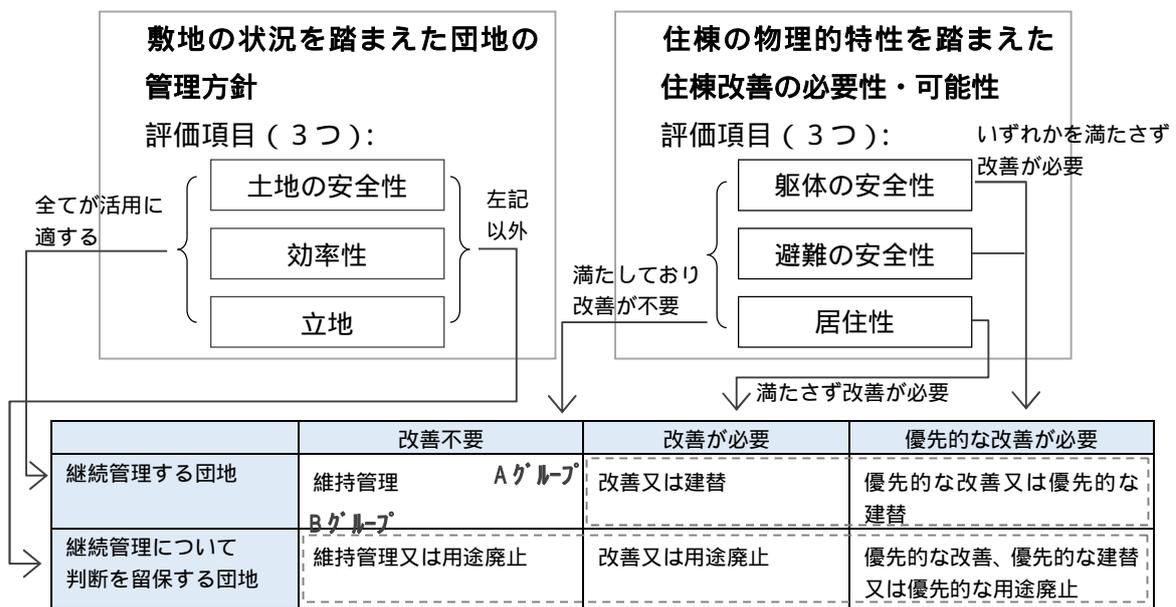
「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年度（2016年度）国交省改定）の考え方に基づき、本市市営住宅の実情を踏まえながら、以下の手順で判定を行う。

なお、本検討においては、平成30年度中に廃止（返還）が決定している借上公営住宅（全68戸）は除く。

判定の手順

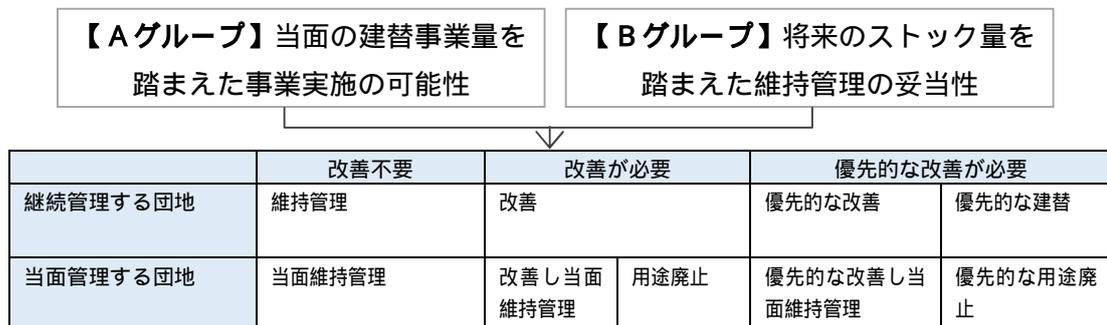
1次判定）敷地の状況、及び住棟の物理的特性からみた事業手法の仮設定

- ・立地環境等の敷地の状況、住棟の現在の物理的特性から団地・住棟の評価を行い、長期を見据えた事業手法を仮設定する。



2次判定）1次判定を踏まえた事業手法の仮設定

- ・事業実施の実現可能性及び妥当性を検討し、事業手法を仮設定する。



3次判定）計画期間における事業手法の決定

- ・2次判定の結果をもとに、複数がある団地に係る検討、今後の事業及び管理の見通しを踏まえ、事業の効率性や実施時期の妥当性等の観点から総合的な検討を行い、本計画期間における事業手法の判定を行う。

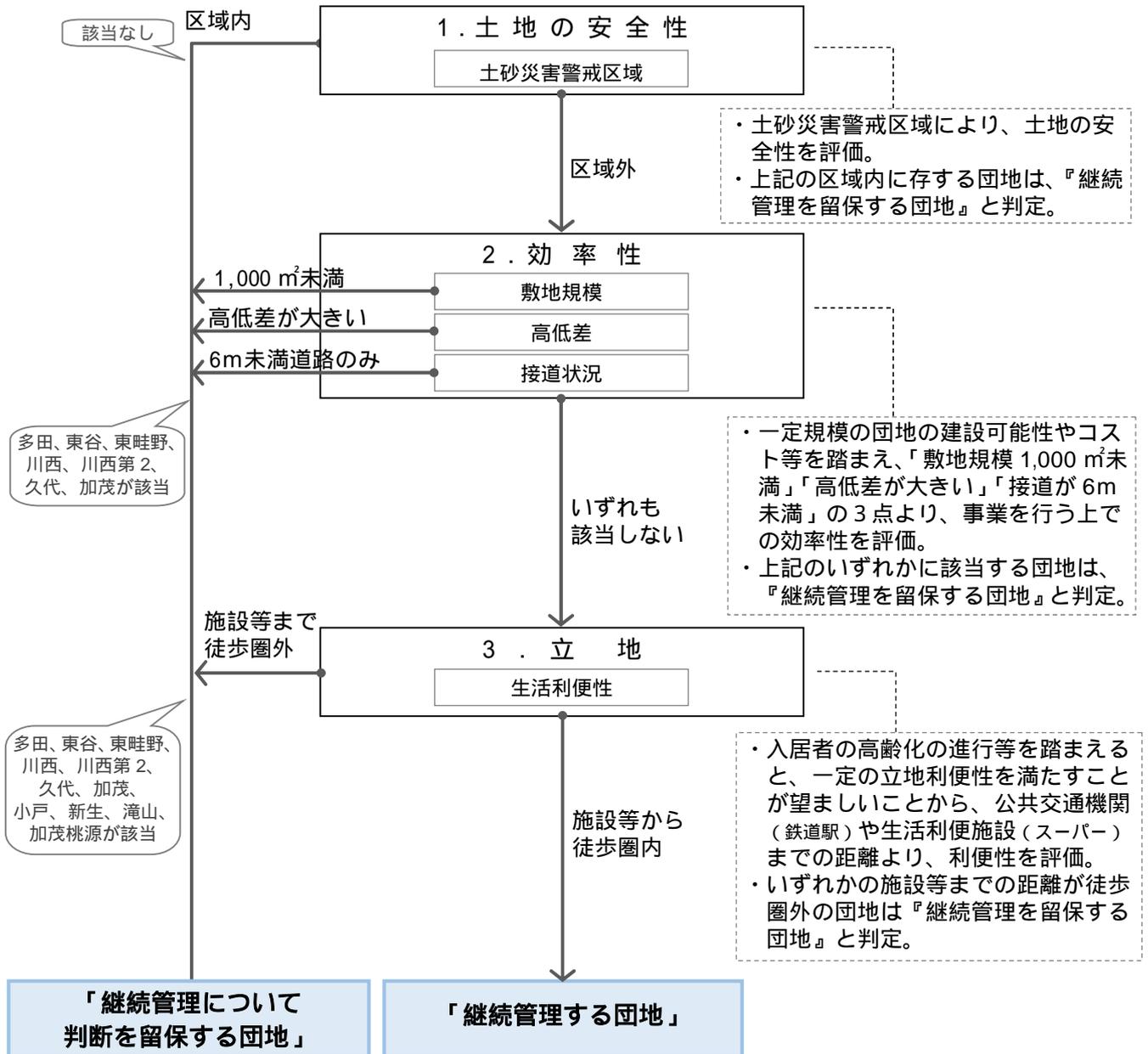
判定フロー

【1次判定】

- ・団地敷地の現在の立地環境等の敷地の状況、住棟の現在の物理的特性から団地・住棟の評価を行い、長期を見据えた事業手法を仮設定する。

敷地の状況を踏まえた団地の管理方針

- ・敷地の状況より、団地の継続管理の妥当性を評価し、「継続管理する団地」「継続管理の判断を留保する団地」に判定する。

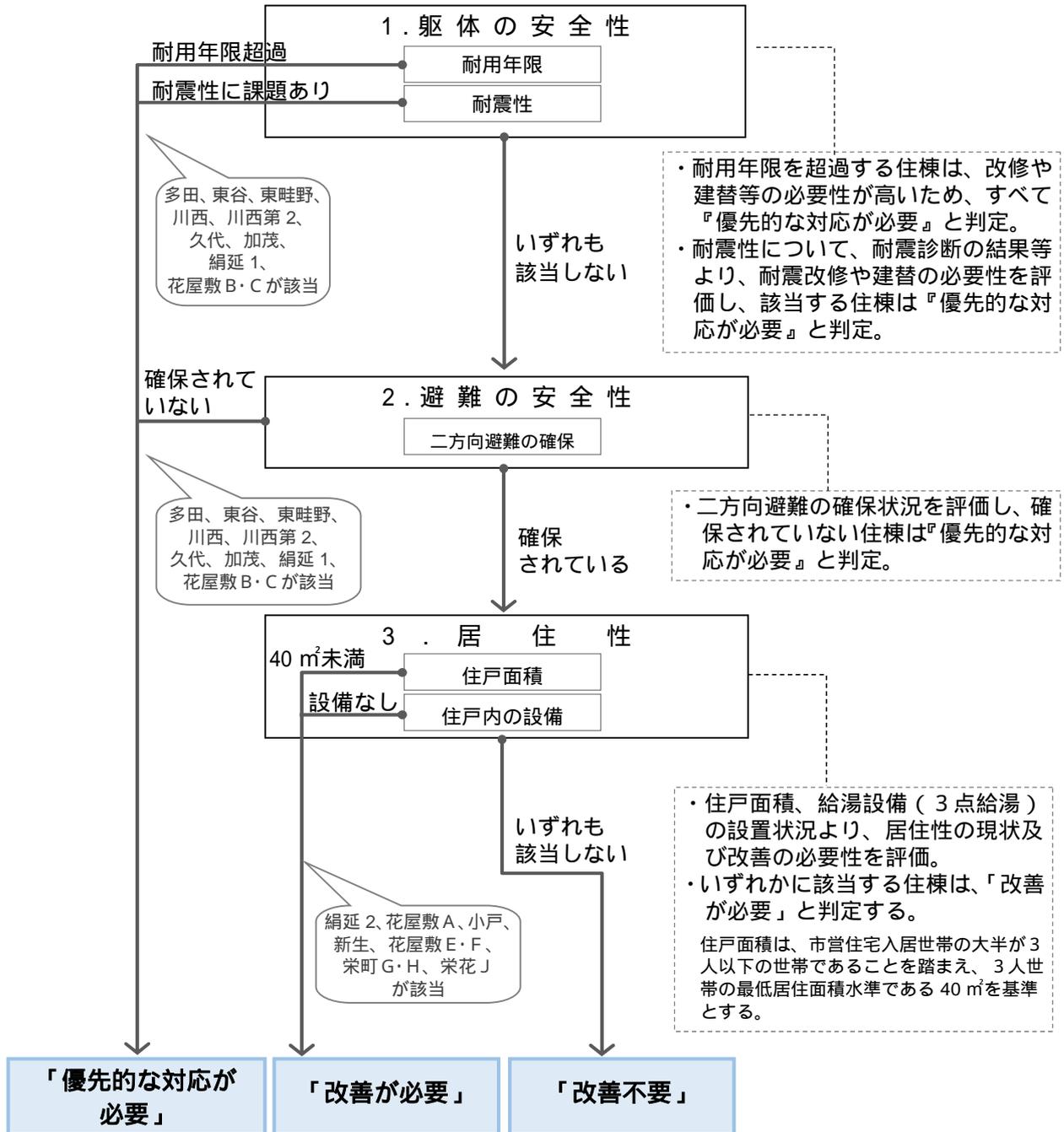


【結果（1次判定 終了段階の仮設定）】

継続管理する団地	絹延、花屋敷、栄町 G 棟・H 棟、栄花、栄南、栄北、出在家、日高
維持管理について判断を留保する団地	多田、東谷、東畦野、川西、川西第2、久代、加茂、滝山、加茂桃源、小戸、新生

住棟の物理的特性を踏まえた住棟改善の必要性・可能性

- 住棟の物理的特性より、改善等の必要性・可能性を評価し、「優先的な対応が必要」「改善が必要」「改善不要」に判定する。



【結果（1次判定 終了段階の仮設定）】

	改善不要	改善が必要	優先的な改善が必要
継続管理する団地	栄南、栄北、栄花K棟、出在家、日高	絹延2号棟、花屋敷A・E・F棟、栄町G・H棟、栄花J棟	絹延1号棟、花屋敷B・C棟
継続管理について判断を留保する団地	滝山、加茂桃源	小戸、新生	多田、東谷、東畦野、川西、川西第2、久代、加茂

及び の検討結果に応じた事業手法の仮設定

- ・ 及び の検討結果を踏まえ、事業手法を仮設定する。

【結果（1次判定終了段階の仮設定）】

	改善不要	改善が必要	優先的な改善が必要
継続管理する団地	栄南、栄北、 栄花 K 棟、出在家、日高 維持管理	絹延 2 号棟、 花屋敷 A・E・F 棟、 栄町 G・H 棟、栄花 J 棟 改善、又は建替	絹延 1 号棟、 花屋敷 B・C 棟 優先的な改善、又は 優先的な建替
継続管理について判断を留保する団地	滝山、加茂桃源 維持管理、又は用途 廃止	小戸、新生 改善、建替又は用途 廃止	多田、東谷、 東畦野、川西、 川西第 2、久代、加茂 優先的な改善、優先 的な建替又は優先的 な用途廃止

A グループ：
継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

(1次判定 の3つの評価項目すべてで、継続管理することに適すると判定した団地のうち、1次判定 の評価項目により改善が必要と判断した団地・住棟)

B グループ：
継続管理について判断を留保する団地

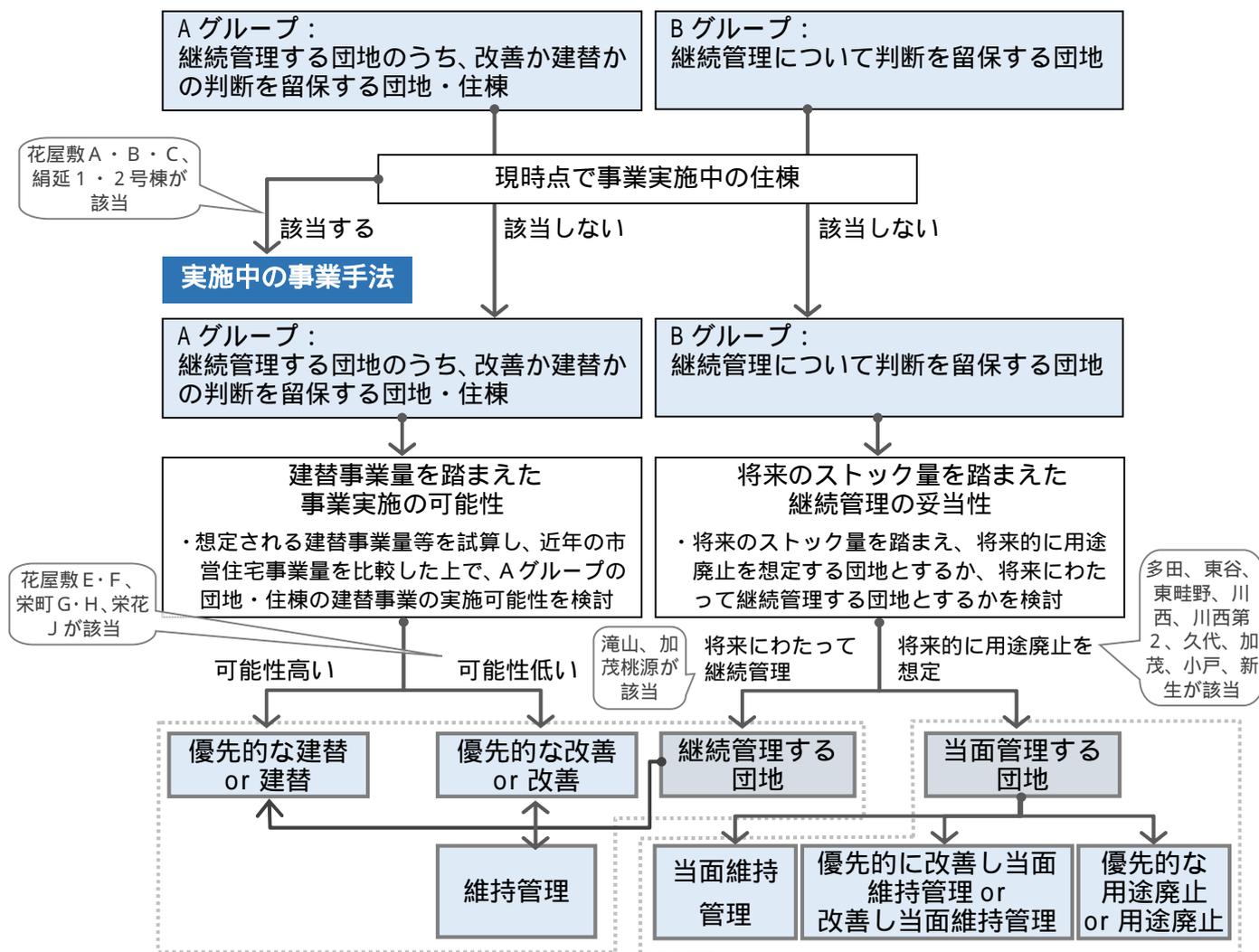
(1次判定 の3つの評価項目のいずれかで、継続管理することに適しないと判定した団地)

【2次判定】

・1次判定で仮設定したAグループ及びBグループで、現時点で事業実施中の住棟を除く団地について、想定される当面の事業量や将来のストック量を踏まえ事業手法の仮設定を行う。

Aグループ：事業の実現可能性を評価するため、建替事業量を試算した上で事業手法の仮設定を行う。

Bグループ：将来のストック量及び前項 を踏まえ、今後とも市営住宅としての維持することが妥当であるか検討した上で、事業手法の仮設定を行う。



【結果（2次判定終了段階の仮設定）】

	改善不要	改善実施	優先的な改善が必要
継続管理する団地	栄南、栄北、栄花 K 棟、 出在家、日高、滝山、 加茂桃源 維持管理	花屋敷 E・F 棟、 栄町 G・H 棟、栄花 J 棟 改善	絹延 1・2 号棟、 花屋敷 A・B・C 棟 優先的な建替
当面管理する団地		小戸、新生 改善し当面維持管理	多田、東谷、 東畦野、川西、 川西第 2、久代、 加茂 優先的な用途廃止

【3次判定】

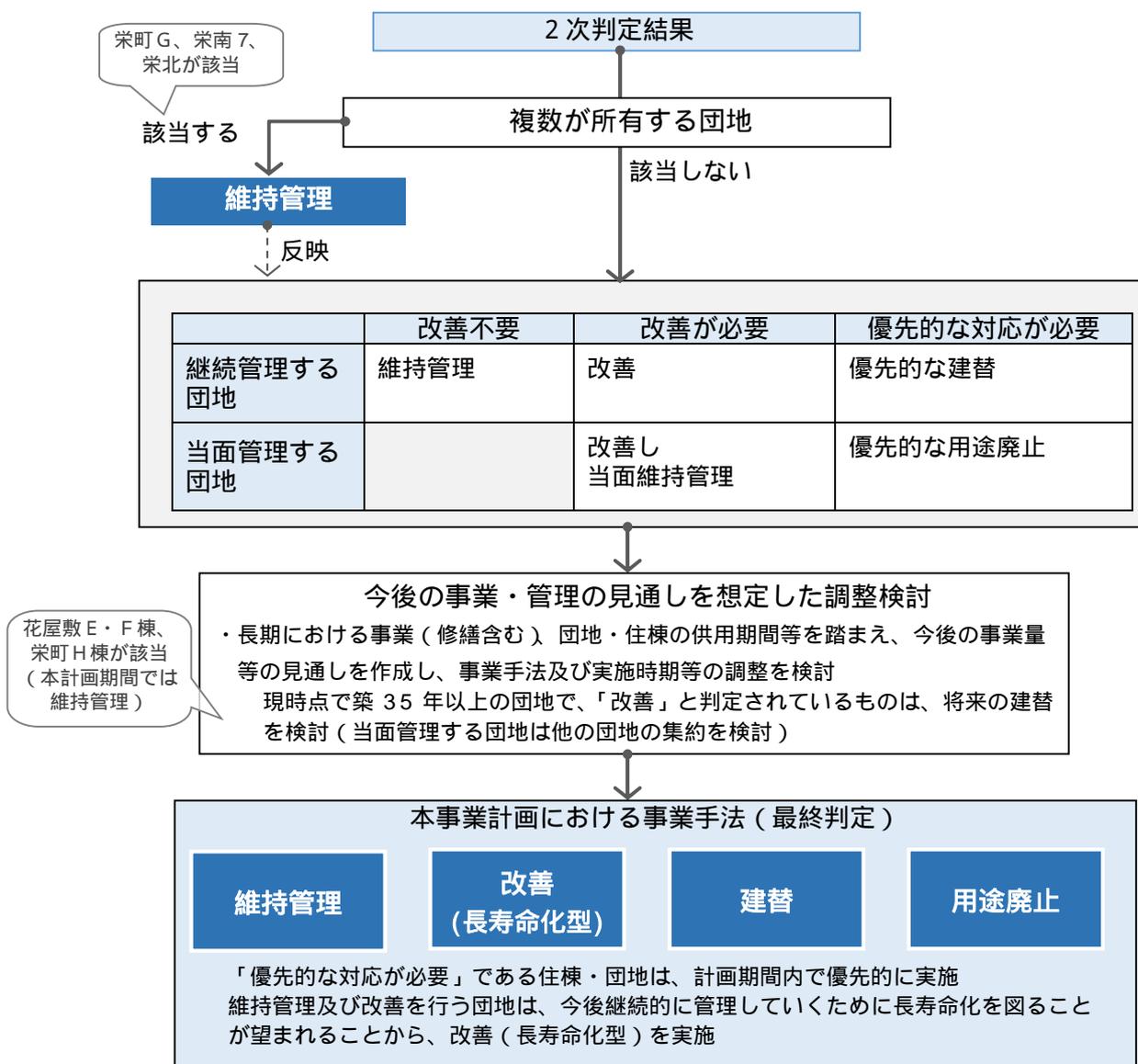
- ・2次判定の結果をもとに、複数が所有する団地に係る検討、今後の事業及び管理の見通しを踏まえ、事業の効率性や実施時期の妥当性等の観点から総合的な検討を行い、本計画期間における事業手法の判定を行う。

複数が所有する団地に係る検討

- ・民間分譲住宅との合築住宅では、今後、本計画を踏まえて管理組合の意向把握等を行いながら、活用方針を定めるものとするため、『維持管理』と判定する。

今後の事業・管理の見通しを想定した調整検討

- ・これまでの判定結果をもとに、長期において想定される事業、団地・住棟の供用期間等を踏まえた、管理の見通しを検討・作成した上で、本計画期間における事業手法の最終的な判定を行う。



6 - 2 事業手法の判定

【本計画期間における事業手法の判定】

	団地名	建設年度	管理戸数	判定結果
木造・簡平	多田団地	1955	6	用途廃止
	東谷団地	1953・1973	8	用途廃止
	東畦野団地	1966・1967	45	用途廃止
	川西団地	1955	8	用途廃止
	川西第2団地	1958	24	用途廃止
	久代団地	1965	18	用途廃止
	加茂団地	1969	10	用途廃止
鉄筋・鉄骨鉄筋	絹延団地1	1969	30	建替
	絹延団地2	1984	30	建替
	花屋敷団地A	1970	50	建替
	花屋敷団地B	1971	10	建替
	花屋敷団地C	1971	45	建替
	小戸団地	1972	40	維持管理
	新生団地	1977	15	維持管理
	新生団地	1987	15	維持管理
	花屋敷団地E	1978	30	維持管理
	花屋敷団地F	1981	24	維持管理
	栄町団地G	1980	4	維持管理
	栄町団地H	1982	28	維持管理
	栄南団地1	1982	84	改善（長寿命化型）
	栄南団地2	1983	45	改善（長寿命化型）
	栄南団地7	1983	16	維持管理
	栄北団地	1985	23	維持管理
	栄花団地J	1989	36	改善（長寿命化型）
	栄花団地K	1992	32	改善（長寿命化型）
	出在家団地	1992	16	改善（長寿命化型）
	滝山団地	1992	44	改善（長寿命化型）
	加茂桃源団地1	1993	52	改善（長寿命化型）
	加茂桃源団地2	1994	38	改善（長寿命化型）
	加茂桃源団地3	1990	66	改善（長寿命化型）
加茂桃源団地4	1994	64	改善（長寿命化型）	
日高団地A	1996	18	改善（長寿命化型）	
日高団地B1	1996	34	改善（長寿命化型）	
日高団地B2	2003	8	改善（長寿命化型）	

二次判定で「改善し当面維持管理」とした団地について、本計画期間の事業手法は「維持管理」とするが、今後、長期における事業手法も見定める必要がある。なお現在の敷地・住戸の状況等を踏まえ、小戸団地については、将来的な用途廃止に向けて平成30年度（2018年度）より自然集約に着手する。

(参考：団地の特性別にみる本計画期間での事業手法の判定結果)

耐用年限を超過した 木造・簡平造の住棟	多田、東谷、東畦野、川西 川西第2、久代、加茂	用途廃止
耐震性に課題のある住棟等	絹延1・2、花屋敷A・B・C	建替
築35年(耐用年限の半数) が経過した鉄筋・鉄骨鉄筋 造の住棟	小戸、新生・ 花屋敷E・F、栄町H	維持管理
おおむね築35年未満の 鉄筋・鉄骨鉄筋造の住棟	栄南1・2、栄北J・K、出在家 滝山、加茂桃源1・2・3・4 日高A・B1・B2	改善 (長寿命化型)
民間分譲住宅との合築住宅	栄町G、栄南7、栄北	維持管理

< 活用手法について >

- ・ 建 替 : 既存住棟を解体し、新たに住宅を建設するもの(非現地建替も含む)
- ・ 改善(長寿命化型):
現在の住棟について、長期的な活用を図るため、耐久性や居住性、維持管理の容易性の向上、躯体の経年劣化の軽減に向けた内部・外部の工事を行うもの
- ・ 維持管理:
現在の住棟を引き続き活用するもの(必要に応じて、点検等で指摘のあった事項や空き家等に関する修繕は実施)
- ・ 用途廃止: 住棟または共同施設の用途の廃止を行い、建物を除却するもの

第7章 整備・管理の基本方針

7 - 1 整備の基本方針

(1) 改善事業等における取組

環境負荷に配慮した住宅

既存住宅における省エネルギー化の推進

- ・費用対効果を踏まえ検討を行った上で、既存設備を高効率給湯器や節水型水栓等への交換や、更新時期を迎えた屋外灯や共用部灯のLED化等、省エネルギー設備への転換を図る。

用途廃止団地の跡地活用

地域のまちづくりの状況等を踏まえた跡地活用

- ・用途廃止団地の跡地は、原則的には民間への売却を行っていくが、必要に応じて、地域のニーズに対応した福祉施設や子育て支援施設のほか、道路・広場等の地域の防災性向上に資する公共施設用地としての活用等も視野に入れる。

(2) 建替事業における取組

だれもが安心して住むことができる住宅

防災力・耐震性の向上

- ・昭和56年(1981年)6月以前に建設された耐火構造の住棟で、耐震性に課題のあるものを対象に、建替を推進し、市営住宅の耐震性の向上を図る。
- ・住戸内では、地震発生時に家具の転倒や落下等による負傷や逃げ遅れ等も想定されることから、安全空間を確保できるよう、家具固定用の付け鴨居の設置等の家具転倒防止措置の整備を進める。
- ・市営住宅は地域の公共スペースであり災害発生時の身近な避難場所や活動場所として活用されることが望ましく、かまどベンチやマンホールトイレの設置等、災害時に必要な機能を積極的に導入する。

バリアフリー化の推進

- ・高齢者が安心・安全に暮らすことができる住宅とするよう、専用部分については住宅内の段差や通路の幅、浴室・トイレの手すり等を整備し、共用部分については移動等に伴う転倒・転落等の防止並びに介助用車いすの使用者が基本的な生活行為を行うことを容易にするための整備を進める。

ユニバーサルデザインの推進

- ・高齢者のみならず、誰もが快適に暮らすことができるよう、引き手のドアの採用や、操作しやすいスイッチ・コンセント類の工夫等、子どもや高齢者、障害者、車いす使用者等の誰もが利用しやすい機能をもつ住宅とし、ユニバーサルデザインの考え方を取り入れた住宅の整備を進める。

防犯に配慮した整備

- ・防犯性は住宅の安全性を確保する上で重要な要素であり、市営住宅の計画及び管理においても防犯性の向上に十分配慮する必要がある。建替事業においては、周囲からの見通しが確保されるような配置計画、動線計画等の工夫を講じ、また、共用廊下や屋外空間では外灯を適切に設置・管理する等、防犯性の高い良質な住宅の整備を進める。

環境負荷に配慮した住宅

環境負荷の軽減の推進

- ・省エネルギーの推進に向け、住宅の断熱性能を向上させるとともに、エネルギーの使用を合理化できる設備等を積極的に採用する。また建設時や解体時における廃棄物の削減、リサイクルの促進、省エネルギー設備の採用等、環境への負荷の軽減を図る。

維持管理への配慮

日常の維持管理や設備等の更新時への配慮

- ・建物の維持管理における省力化を図るため、清掃や点検、補修、設備の更新、改修等を容易に行えるような仕様とする。特に配管については、維持管理を容易にすることに配慮した措置を講じた整備を進める。

地域まちづくりへの貢献

ミクストコミュニティを実現する住宅の供給

- ・様々な世代が集う快適な住環境を構築するため、高齢者の介護等を想定した住戸プランや子育て世帯を想定した住戸プラン等、ミクストコミュニティを実現する住宅の供給を進める。

地域コミュニティ活性化に資するオープンスペース等の整備

- ・市民のための公共財産として、地域コミュニティに寄与できるよう、入居者だけでなく、周辺の地域住民も利用できる集会所や、子どもの遊び場や高齢者等の憩いの空間となるオープンスペース等の整備を進める。

7 - 2 管理の基本方針

(1) 維持管理の方針

適切な維持管理のための管理体制

使用料の徴収体制の充実

- ・使用料の徴収率の向上に向け、口座振替や生活保護費の代理納付制度の利用推奨により滞納を事前に防ぐ取組を強化する。
- ・滞納者への電話対応や臨戸訪問に加え、弁護士への業務委託を実施し、示談や明渡訴訟を含めた法的対応を強化し、使用料収納率の向上を推進する。

民間事業者等による指定管理の導入

- ・市営住宅においては、高齢者の見守り活動や、利用度の低い駐車場等の有効活用、使用料の確実な徴収、建物の老朽化への対応等、多様な課題への対応方策を実施する必要がある。そこで、団地入居者へのサービスの向上や管理の効率化を図るとともに、管理コストを縮減させるべく、民間の創意や工夫を活かすことのできる指定管理制度の導入を検討する。

用途廃止する団地における負担軽減策の導入

- ・用途廃止する団地及び、集約事業に伴い住み替え先となる団地では、空き家等が増加し、共益費の徴収も困難となることが予想されることから、上記団地を対象とした共益費の補助制度等の検討を行う。
- ・防犯面等の観点も踏まえ、用途廃止する団地への期限付き入居等の新たな入居形態を検討する。

入居者による団地管理を促進する入居制度の新設

- ・団地を適切に維持管理し、入居者に修繕工事等の情報伝達を迅速に行うためには、管理人の存在が重要である。近年、管理人の担い手が不足している状況を踏まえ、管理人への就任を条件つけた優先入居を検討する。

駐車場の適正管理

- ・市営住宅入居者は高齢化していることから、自動車の保有台数が今後も減少するものと考えられる。空き駐車場が増えた場合には、入居者以外の周辺住民等も利用できるコインパーキングやカーシェアリング等を設置する等、駐車場の空きスペースの効果的な活用を検討する。
- ・駐車場利用者に対しては、確実な駐車場利用料金の徴収を図るため、徴収方法の見直しを検討する。

多様な住宅困窮世帯の入居の支援

若年世帯向け優先枠の導入

- ・高齢化による団地コミュニティの停滞が懸念されるため、新婚・子育て世帯を対象とした期限付き優先入居等のような若年世帯向けの優先枠の導入可能性について検討する。

高齢者や障害者、DV被害者等の住宅困窮世帯を対象とした優先入居制度の推進

- ・高齢者や障害者、DV被害者等、現に居住の住宅での居住継続が困難であり、緊急に入居を要する住宅困窮世帯については、優先選考対象者として取り扱う等、優先入居制度を推進する。

優先入居対象者：被災者、高齢者、中度以上の障害者等、単親家庭、低所得者、DV被害者、引揚者

高齢者等への住宅交換による対応

- ・身体機能が低下している高齢者が階段昇降の負担が大きい上層階に居住している場合や、世帯構成の変化によりファミリー世帯向け住戸に単身世帯が居住している場合等の住宅のミスマッチが発生している。これらの解消を図るため高齢化や身体状況、世帯構成の変化等に応じた住宅交換を推進する。

高齢者の見守り等の体制整備の推進

- ・市営住宅入居者の高齢化が進行していることから、シルバーハウジング以外の住戸においても、65歳以上の一人暮らし高齢者等の世帯を対象に、福祉部局と連携し、在宅高齢者支援事業（非常用ペンダント貸与事業）等を推進し、見守りの体制の充実を図る。

地域コミュニティ形成への支援

自治会活動の推進

- ・市営住宅の一部では、自治会活動への参加が停滞している団地がみられているが、災害時等を考えると入居者や地域住民がコミュニケーションする場として重要であり、今後も活動が継続されることが望ましい。そこで、住民同士のコミュニティ活動が活発化されるよう、コミュニティ活動の担当部局と連携しながら、活動支援や相談等を実施する。

大学との連携によるコミュニティ支援

- ・近隣大学と連携し、入居者の外出支援やふれあい活動等を促進し、団地のコミュニティの活性化を図る。

自治会加入・活動への参加の呼びかけ

- ・良好なコミュニティ活動を継続していくためには、入居者が自治会活動に参加することが重要となる。新規入居者や転入者等に対しては、入居手続き時の自治会加入の促進や、自治会加入の必要性についてリーフレットやホームページ等でPRする等、検討を進めていく。

防災力向上に向けた訓練の推進

- ・災害に強いまちをつくるためには、防災訓練を実施する等、日ごろから災害に対する意識を高めることが重要となる。市営住宅の団地毎に定期的に防災訓練を実施するとともに、市営住宅が地域の身近な一次避難場所として活用してもらえるよう、地域住民も交えた防災訓練も行い、防災力の向上を図る。

(2) 日常点検の方針

全ての団地を対象とし、定期点検及び日常点検を実施する。

定期点検

建築基準法第12条の規定に基づく法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。また、法定点検の対象外の住棟においても、法定点検と同様の点検を定期的な周期において実施する。

定期点検の結果は、データベースとして蓄積し、適確な修繕等に役立てるものとする。

日常点検

定期点検のほかに、目視により容易に確認することが可能な部位については、年に1度程度を目安とし、必要に応じて点検を実施する。

また、入居者による日常的な点検や、入居者の退去時における点検等により発見された不具合や劣化等については、その後の経過を重点的に点検する。

第8章 事業の実施方針

8 - 1 計画修繕の実施方針

定期点検や日常点検で把握した建物の状況及び、部位ごとの修繕周期等を踏まえ、建物の内部・外部及び設備等の経年劣化に応じて、適切な時期に予防保全的に計画修繕を実施し、建物の居住性・安全性の維持・向上を図る。

本市市営住宅の多くは、昭和40～50年代前半に建設され、今後建物の劣化が進行した場合、一時期に修繕・改善等の実施が集中することが考えられる。そのため、適切かつ効率的に実施できるよう、事業実施時期や事業量等を調整し、計画修繕を実施する。

事業手法判定において改善（長寿命化型）としたおおむね築35年未満の鉄筋・鉄骨鉄筋造の住棟においては長寿命化型改善事業を実施し、耐用年限までの住棟の活用を図る。

なお、計画修繕等の事業実施に関する長期計画及び本計画期間内の事業計画については、建物の劣化状況や財政状況の変化等を踏まえ、随時見直しを行う。

8 - 2 改善事業の実施方針

改善事業は、下表に基づき実施する。

なお、長寿命化型は、おおむね築35年（公営住宅法に基づく耐用年限の半数）未満の住棟等を対象として実施する。

事業内容の設定

	事業内容	対象となる住棟等
長寿命化型	長期的な活用を図る住棟について、耐久性や居住性、維持管理の容易性の向上、躯体の経年劣化の軽減の観点から改善を行う 【外壁の断熱改修、屋上等の防水、風呂・キッチン・3点給湯の更新、エレベーターの更新（エレベーター設置住棟のみ）】	事業手法判定において長寿命化型改善事業と判定された住棟
安全性確保型	防災・防犯の観点から、円滑な避難のために避難経路や避難設備等に配慮した改善を行う 【避難はしごの改修、防災設備の改善、照明設備の改善等】	定期点検等の結果、実施が必要と判断される住棟

第8章 事業の実施方針

長寿命化型改善事業は、以下の事業スケジュールに基づき、計画的に実施し、事業量の平準化を図る。なお、長寿命化型改善事業を実施しない団地においては、定期点検での指摘箇所及び不具合発生箇所の部分修繕を行い、対応する。

長寿命化型改善事業の実施スケジュール

団地名	管理戸数	実施年度										
		H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)	H36 (2024)	H37 (2025)	H38 (2026)	H39 (2027)	
栄南 1・2号棟	129						← 129戸 →					
栄花 J・K棟	68						← 68戸 →					
出在家	16						← 16戸 →					
滝山	44							← 44戸 →				
加茂桃源 1～4号棟	220							← 220戸 →				
日高A・ B1・B2棟	60										← 60戸 →	

実施年度については、団地の状況等に応じて変更することがある

8 - 3 建替事業の実施方針

建替事業は、以下の点を考慮し対象団地・住棟を選定する。

耐震性等、建物の安全性に課題があり、改善事業等においては対応をとり得ない場合や、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコストの縮減ができる場合に建替事業を選定する。

複数の団地の建替事業が想定される場合等においては、他の団地との集約・再編等についても検討を行う。

活用手法の判定により建替と判定された団地は、整備・管理の基本方針に基づき事業を実施する。なお、事業の実施にあたっては、市の財政負担の軽減、民間の技術や提案を活かした地域に貢献する団地の整備等を目指し、PPP・PFI手法等により民間活力の活用を推進する。

建替事業のスケジュール

団地名	管理戸数	実施年度									
		H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)	H36 (2024)	H37 (2025)	H38 (2026)	H39 (2027)
花屋敷 A～C棟	105	← 166戸 →									
絹延 1・2号棟	60										

8 - 4 用途廃止事業の実施方針

用途廃止事業は、以下の点を考慮し対象団地・住棟を選定する。

- ・耐用年限の超過等、建物の安全性に課題があり、かつ敷地の状況等から長期で市営住宅として維持管理することが適切でない団地は、用途廃止事業を選定する。

なお、借上公営住宅は、他の市営住宅への住み替えの斡旋等を行い、平成30年度(2018年度)中に全住戸を廃止(返還)する。

事業手法の判定により用途廃止と判定された団地については、下記のとおり事業を実施する。

用途廃止事業のスケジュール

団地名	管理戸数	実施年度									
		H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)	H36 (2024)	H37 (2025)	H38 (2026)	H39 (2027)
多田	6	←—————→ 用途廃止 (入居者の移転を斡旋し随時用途廃止)									
東谷	8										
東畦野	45										
川西	8										
川西第2	24										
久代	18										
加茂	10										

用途廃止手法について

自然集約

木造・簡易耐火平屋建の7団地については、他の市営住宅の空き住戸への住み替えを定期的に斡旋し、空き住戸から順次解体を進める。全住戸が空き住戸となり、解体が完了した時点で、団地全体の用途廃止完了とする。なお、募集を停止し、新規の入居募集は行わない。

移転集約

絹延団地は、花屋敷団地へ集約し、建物は解体する。なお、跡地については、売却や貸付等に向けた検討を行う。

【参考：小戸団地の用途廃止について】

小戸団地は、今後30年を見据えた判定としては「改善し当面維持管理」とした団地であり、本計画期間内の事業手法は「維持管理」としている。しかし、狭小な敷地であり、建替事業を行う場合には効率的な敷地と言い難く、さらに改善事業(長寿命化型)を行う場合にも、戸当たり専用面積が小さく現在のライフスタイルに合わないため、改善に多大な費用を要することが想定される。そのため、将来的な用途廃止に向けて平成30年度(2018年度)より自然集約に着手する。

用途廃止手法について

他の市営住宅の空き住戸への住み替えを定期的に斡旋(自然集約)する。なお、募集を停止し、新規の入居募集は行わない。

第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

9 - 1 事業対象住棟におけるライフサイクルコスト

長寿命化型改善に位置づけられた住棟については、以下の考え方に基づいてライフサイクルコストの縮減額を算出し、予防保全的な管理を実施することの効果を検証する。

- ・ 公営住宅長寿命化計画策定指針における LCC 算定プログラムに基づき算定する。
- ・ 市営住宅長寿命化計画に基づく長寿命化型改善を実施する場合としない場合のそれぞれについて、建設時点から次回の建替までに要するコストを算出し、住棟ごとにライフサイクルコストの比較を行う。

本計画に位置づける長寿命化型改善を実施するすべての住棟において年平均縮減額がプラスであり、改善によるライフサイクルコストの縮減効果があると判断できる。

長寿命化型改善実施住棟における L C C 年平均縮減額

住棟	管理戸数	計画前 LCC	計画後 LCC	年平均縮減額
栄南 1	84	381,944 円/戸・年	303,179 円/戸・年	78,765 円/戸・年
栄南 2	45	385,156 円/戸・年	304,846 円/戸・年	80,310 円/戸・年
栄花 J	36	390,020 円/戸・年	303,663 円/戸・年	86,357 円/戸・年
栄花 K	32	273,752 円/戸・年	225,375 円/戸・年	48,376 円/戸・年
出在家	16	429,907 円/戸・年	326,084 円/戸・年	103,822 円/戸・年
滝山	44	537,830 円/戸・年	402,604 円/戸・年	135,226 円/戸・年
加茂桃源 1	52	554,037 円/戸・年	413,291 円/戸・年	140,745 円/戸・年
加茂桃源 2	38	491,747 円/戸・年	370,597 円/戸・年	121,150 円/戸・年
加茂桃源 3	66	492,805 円/戸・年	371,043 円/戸・年	121,762 円/戸・年
加茂桃源 4	64	478,872 円/戸・年	362,210 円/戸・年	116,662 円/戸・年
日高 A	18	367,104 円/戸・年	283,036 円/戸・年	84,068 円/戸・年
日高 B1	34	368,013 円/戸・年	284,326 円/戸・年	83,687 円/戸・年
日高 B2	8	374,158 円/戸・年	286,067 円/戸・年	88,091 円/戸・年

【参考：ライフサイクルコスト（LCC）とは】

（資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定））

（1）基本的な考え方

- ・公営住宅等長寿命化計画（*）に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
 - ・本算出例においては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- *本市においては、本計画が公営住宅等長寿命化計画にあたる。

（2）算出の手順

- ・以下の手順に示す から までの項目は、国交省住宅局住宅総合整備課の公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）によるプログラムの項目に対応している。

<計画前モデル>

評価期間（改善非実施）

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間 50年と設定

累積修繕費

- ・修繕費（累積）＝建設費×修繕費乗率
 ：プログラムで示された、住棟モデル（建設年代、構造別に設定）ごとの修繕項目別の修繕費条率、修繕周期を用いて、建設時点から、上記 評価期間（改善非実施）未までの各年の修繕費を累積した費用

建設費（推定再構築費）

- ・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、改良住宅及び再開発住宅については、建設当時の標準建設費を代用して算出している。

除却費

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（延床面積×12千円/m²から算出）

計画前LCC

- ・計画前LCC＝（建設費＋修繕費A＋除却費A）÷ 評価期間（改善非実施）
 （単位：円/戸・年）

<計画後モデル>

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） 70年と設定

累積修繕費

- ・修繕費（累積）＝当該住棟の建設費×修繕費乗率
- ・同様の方法で算出した、建設時点から上記 評価期間（改善実施）未までの各年の修繕費を累積した費用
 現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出

長寿命化型改善費

- ・長寿命化型改善事業費の想定額
現時点以後に実施するため、現在価値化して算出

建設費（推定再構築費）

同様

除却費 B

同様

評価期間（改善実施）末の時期に応じた、現在価値化して算出

計画後 L C C

- ・計画後 L C C = (建設費 + 長寿命化型改善費 + 修繕費 B + 除却費 B)
÷ 評価期間（改善実施）B（単位：円 / 戸・年）

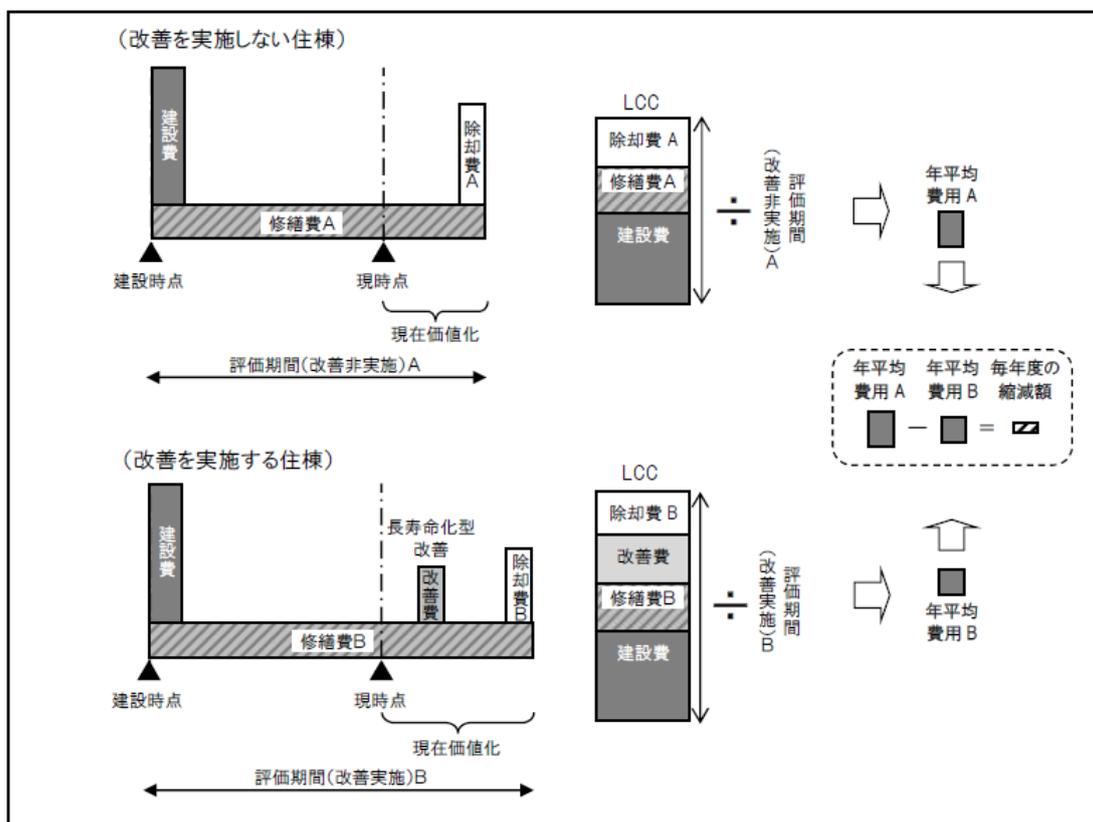
< L C C 縮減効果 >

年平均縮減額

- ・上記、より、年平均縮減額 = 計画前 L C C - 計画後 L C C

住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（L C C）縮減効果があると判断できる。



ライフサイクルコストの算出イメージ



川西市市民憲章

平成29年1月1日 公示

私たちは、ふるさと川西への誇りを胸に、幸せが実感できるまちをつくるため、ここに市民憲章を定めます。

- か 語りあう 未来の希望 あしたの話
- わ 分かちあう 豊かな自然 住みよいまち
- に 担おう 賑わいと発展 清和源氏のふるさと
- し 信じよう 平和と共生 育むところ

川西市公営住宅基本計画

平成30年(2018年)4月発行 (平成30年(2018年)4月策定)

発行：川西市

〒666-8501 川西市中央町12番1号

TEL：072-740-1111

編集：都市政策部住宅政策室

本計画書は市役所内で印刷しています。

