

令和6年3月5日  
建設・水道常任委員会資料  
建設部住宅課

## 「宇治市公営住宅等長寿命化計画」（改定案）について

宇治市では、平成26年3月に策定、その後平成31年3月に見直しを行った宇治市公営住宅等長寿命化計画（前計画）に基づき、予防保全的な観点から管理する市営住宅の計画的な修繕や改善に取り組んできました。

この前計画が、今年度末で計画期間を満了することから、この度、「宇治市公営住宅等長寿命化計画」（改定案）を作成いたしましたのでご報告いたします。

### 記

- 1 「宇治市公営住宅等長寿命化計画」（改定案）について  
※別添のとおり



別紙

宇治市公営住宅等長寿命化計画  
(改定案)

宇 治 市

## 目 次

第1章 計画の背景と目的と計画期間	1
1-1 計画の背景と目的	1
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 計画期間	2
1-4 計画対象	2
1-5 計画策定のフロー	3
第2章 市営住宅の状況	4
2-1 市営住宅ストックの状況	4
2-2 管理の状況	11
2-3 入居状況（令和5年7月1日現在）	13
第3章 長寿命化に関する基本方針	16
3-1 市営住宅管理の基本方針	16
3-2 管理にかかる問題点と課題	16
3-3 ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）、修繕の実施、データ管理に関する方針	16
3-4 改善事業実施による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	17
第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	18
4-1 事業手法の選定フロー	18
4-2 ストック推計	19
4-3 1次判定	23
4-4 2次判定	27
4-5 3次判定	31
4-6 3次判定の総合結果	32
第5章 事業に関する実施方針	34
5-1 点検の実施方針	34
5-2 計画修繕の実施方針	35
5-3 改善事業の実施方針	36
5-4 建替事業の実施方針	36
5-5 用途廃止の実施方針	36
第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧	37
第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	39
7-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方	39
7-2 ライフサイクルコストの縮減効果の算出の基本的な考え方	39
7-3 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の評価方法	41
7-4 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の結果	41

※本文に記載のグラフの%は端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合がある。

# 第1章 計画の背景と目的と計画期間

## 1-1 計画の背景と目的

### (1) 背景

わが国における住宅政策は、平成18年6月に制定された住生活基本法において、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示され、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へと、大きく方向転換が図られました。

国が示した新たな方向性に基づき、京都府においては、「京都府住生活基本計画」を令和4年3月に改定し、3つの重点目標と横断的に効果を促進するための目標を掲げ、府民の住生活の質の向上に向けた住宅施策が進められています。

また宇治市においては、令和4年3月に「宇治市第6次総合計画」を策定し、「一人ひとりが輝き伝統と新たな息吹を紡ぐまち・宇治」を目指す都市像と定め、実現を目指したまちづくりを進めています。さらに平成29年3月に「宇治市住宅マスタープラン（改訂版）」を策定し、総合的かつ長期的な視点から住宅政策を推進しています。

このような中、公営住宅分野については、ストック重視の社会的背景のもと、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応する事が課題となっており、公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっています。

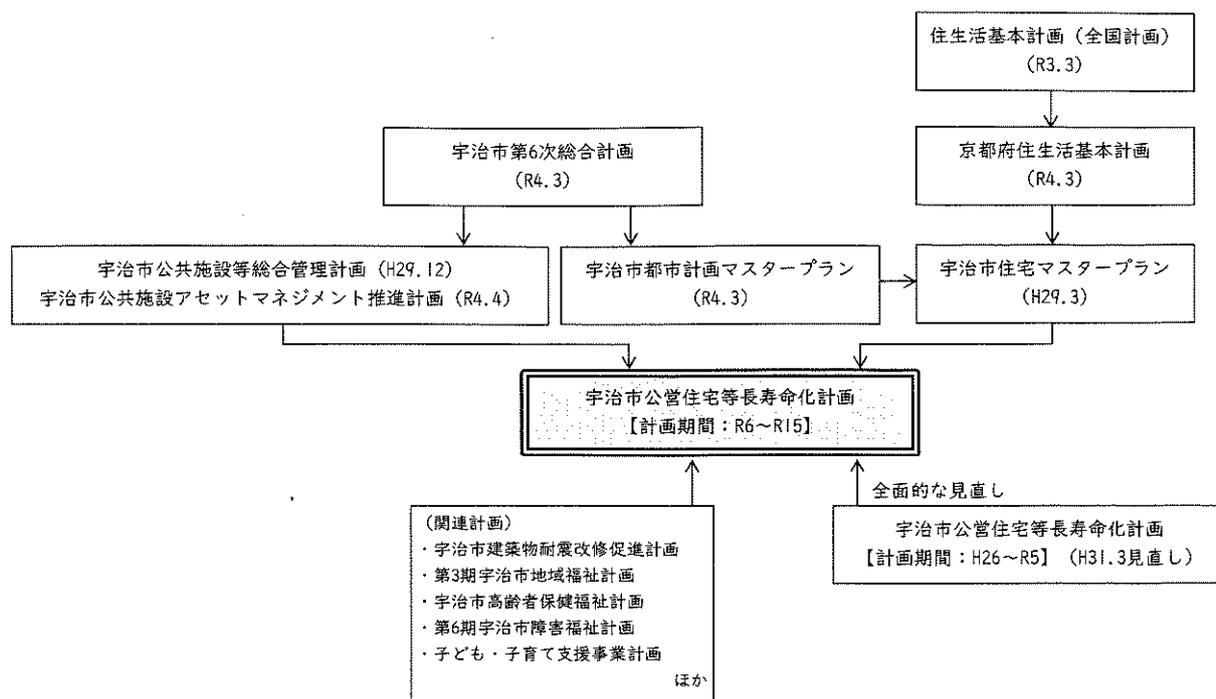
このため、平成26年3月に策定し、平成31年3月に見直しを行った「宇治市公営住宅等長寿命化計画」について、社会情勢や住宅環境を取り巻く動向等を踏まえて、新たな10年に向けた改定を図ることとします。

### (2) 目的

本計画は、安全で快適な住まいを長きに亘って確保するため、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定 平成28年8月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）」（以下「策定指針」とする。）を踏まえつつ、公営住宅等ストックの状況を把握し、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とした計画です。

## 1-2 計画の位置づけ

本計画は国・京都府・宇治市が策定する住宅関連計画に準じ、公営住宅等の施策を展開する指針として位置づけています。



## 1-3 計画期間

本計画は、令和5年度を基準年次とし、令和6年度から令和15年度までの10年間の計画期間とします。

なお、今後の社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、見直しを行うこととします。

## 1-4 計画対象

本計画の対象は、宇治市が管理する公営住宅（準公営住宅及び改良住宅等を含む。以下「市営住宅」という。）12住宅675戸とします。

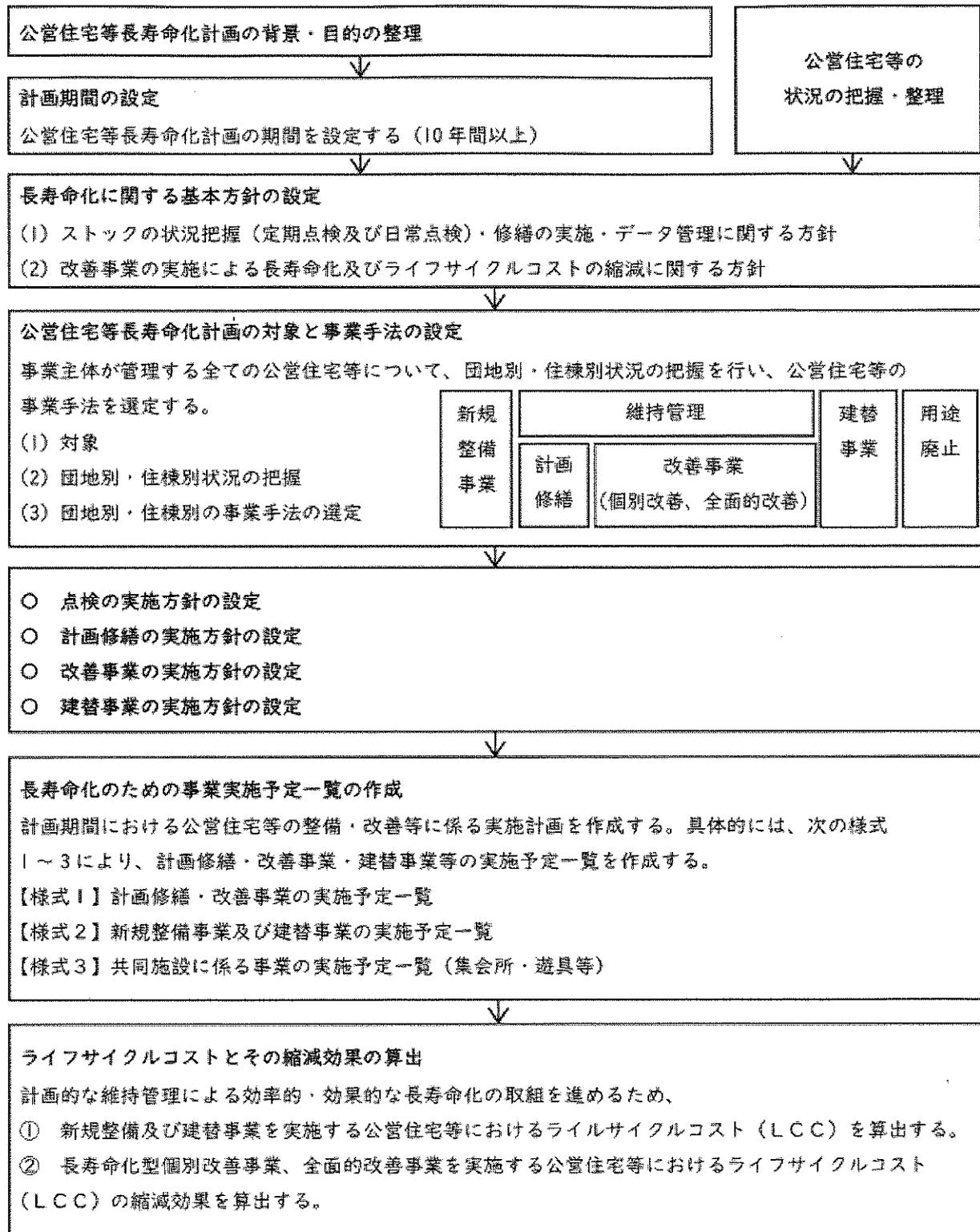
表 計画対象住宅一覧

住宅名	棟数	戸数	住宅名	棟数	戸数
木幡河原市営住宅	7棟	60戸	神明宮東市営住宅	3棟	36戸
黄檗市営住宅	4棟	124戸	神明宮西市営住宅	4棟	54戸
五ヶ庄野添市営住宅	2棟	24戸	槇島吹前市営住宅	5棟	155戸
五ヶ庄福角市営住宅	2棟	36戸	小倉中畑市営住宅	1棟	60戸
宇治玉池市営住宅	5棟	10戸	大久保旦椋市営住宅	1棟	30戸
宇治東山市営住宅	14棟	34戸	伊勢田ウトロ市営住宅	2棟	52戸
			合計(12住宅)	50棟	675戸

## 1-5 計画策定のフロー

本計画は、以下に示す計画の策定フローに基づき、長寿命化を図る市営住宅の修繕・改善の方針及び維持管理計画を定めます。

図 策定フロー



## 第2章 市営住宅の状況

### 2-1 市営住宅ストックの状況

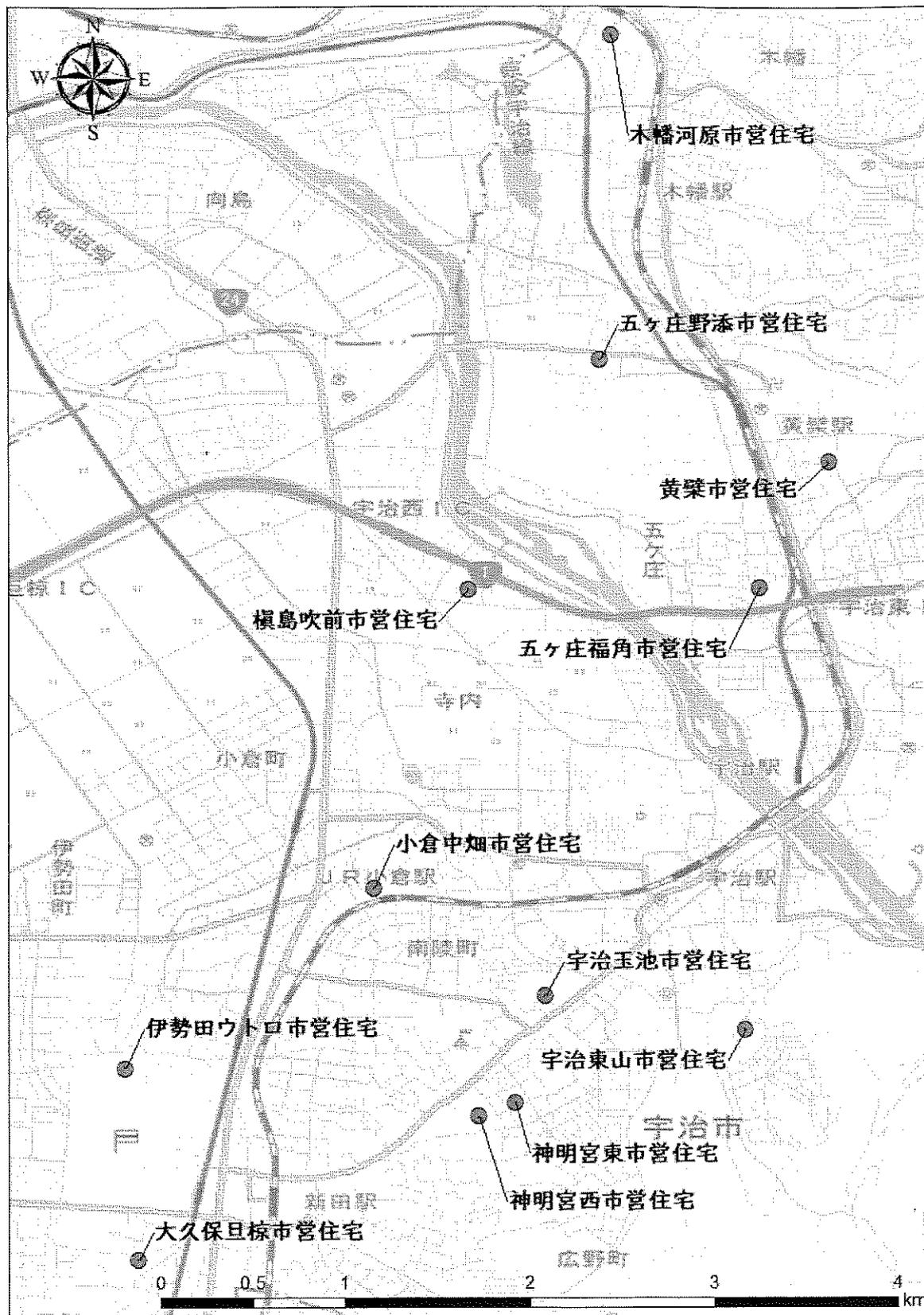
#### (1) 市営住宅の概要

本計画の対象となる市営住宅は昭和44（1969）年度の槇島吹前市営住宅から令和3（2021）年度の伊勢田ウトロ市営住宅まで、様々な年代で建設されています。

表 計画対象住宅の概要

住宅名	建設年度	構造	階数	棟数	戸数
木幡河原市営住宅	S61 1986	低層耐火	2階	5棟	10戸
	H12 2000	高層耐火	6階	1棟	30戸
	H13 2001	中層耐火	5階	1棟	20戸
黄檗市営住宅	H16 2004	中層耐火	5階	1棟	35戸
	H18 2006	高層耐火	6階	1棟	30戸
	H20 2008	高層耐火	6階	2棟	59戸
五ヶ庄野添市営住宅	S60 1985	中層耐火	3階	2棟	24戸
五ヶ庄福角市営住宅	S58 1983	中層耐火	3階	2棟	36戸
宇治玉池市営住宅	S52 1977	簡易耐火	2階	5棟	10戸
宇治東山市営住宅	S51 1976	簡易耐火	2階	3棟	6戸
	S52 1977	簡易耐火	2階	6棟	11戸
	S61 1986	低層耐火	2階	2棟	4戸
	H6 1994	低層耐火	2階	2棟	4戸
	H12 2000	中層耐火	3階	1棟	9戸
神明宮東市営住宅	S55 1980	中層耐火	3階	1棟	12戸
	S56 1981	中層耐火	3階	2棟	24戸
神明宮西市営住宅	H9 1997	中層耐火	3階	2棟	27戸
	H10 1998	中層耐火	3階	2棟	27戸
槇島吹前市営住宅	S44 1969	中層耐火	5階	1棟	30戸
	S45 1970	中層耐火	5階	1棟	30戸
	S46 1971	中層耐火	5階	1棟	30戸
	H10 1998	高層耐火	6階	1棟	30戸
	H11 1999	中層耐火	5階	1棟	35戸
小倉中畑市営住宅	H7 1995	高層耐火	6階	1棟	60戸
大久保旦椋市営住宅	H3 1991	中層耐火	4階	1棟	30戸
伊勢田ウトロ市営住宅	H28 2016	中層耐火	5階	1棟	40戸
	R3 2021	中層耐火	5階	1棟	12戸
合計（12住宅）				50棟	675戸

図 計画対象住宅の位置図

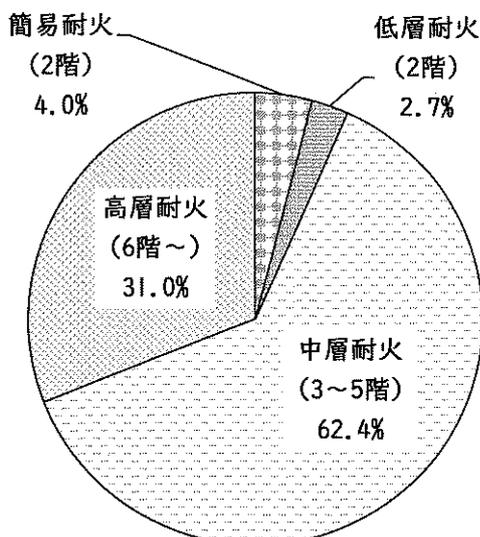


(2) 構造別管理戸数

構造別にみると、中層耐火が421戸(62.4%)で最も多く、高層耐火が209戸(31.0%)と続きます。簡易耐火住棟は全体の4%となっています。

表・図 構造別管理戸数

構造	戸数	割合
簡易耐火(2階)	27戸	4.0%
低層耐火(2階)	18戸	2.7%
中層耐火(3~5階)	421戸	62.4%
高層耐火(6階~)	209戸	31.0%
合計	675戸	100.0%

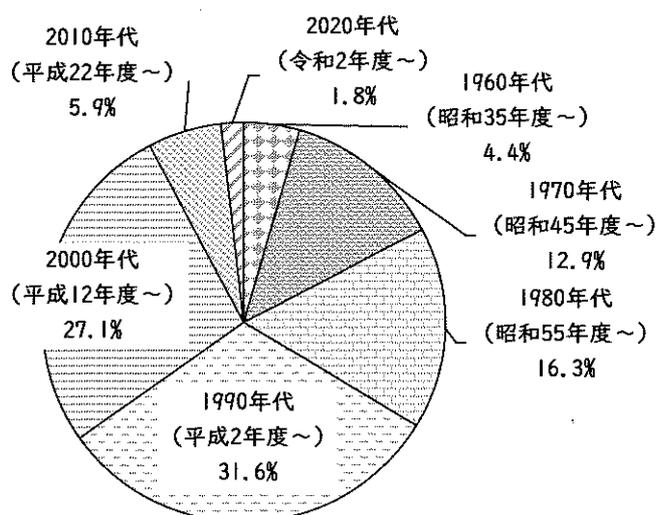


(3) 建設年代別管理戸数

建設年代別にみると、1990年代が213戸(31.6%)で最も多く、次いで2000年代が183戸(27.1%)の順となっています。もっとも古いストックは1969年度に建設されています。

表・図 建設年代別管理戸数

建設年	戸数	割合
1960年代 (昭和35年度~)	30戸	4.4%
1970年代 (昭和45年度~)	87戸	12.9%
1980年代 (昭和55年度~)	110戸	16.3%
1990年代 (平成2年度~)	213戸	31.6%
2000年代 (平成12年度~)	183戸	27.1%
2010年代 (平成22年度~)	40戸	5.9%
2020年代 (令和2年度~)	12戸	1.8%
合計	675戸	100.0%

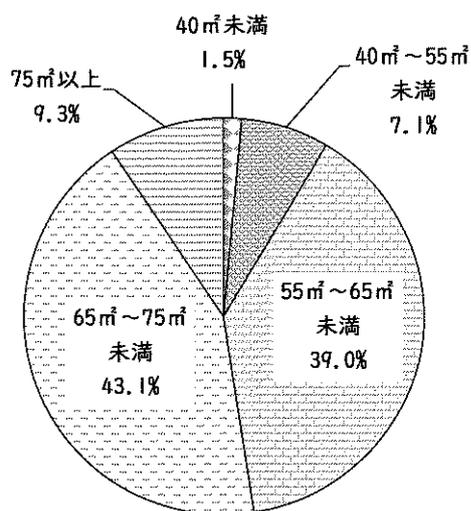


#### (4) 住宅規模別管理戸数

住宅規模（住戸床面積）別にみると、65㎡以上75㎡未満が291戸(43.1%)で最も多く、次いで55㎡以上65㎡未満が263戸(39.0%)となっています。40㎡未満のストックは全体の1.5%となっています。

表・図 住宅規模別管理戸数

住宅規模	戸数	割合
40㎡未満	10戸	1.5%
40㎡～55㎡未満	48戸	7.1%
55㎡～65㎡未満	263戸	39.0%
65㎡～75㎡未満	291戸	43.1%
75㎡以上	63戸	9.3%
合計	675戸	100.0%



#### (5) 建設年代別住宅規模別管理戸数

建設年代別に住戸床面積をみると、40㎡未満のストックは1960年代のみとなり、1980年代以後は65～75㎡が中心となっています。

表 建設年代別住宅規模別管理戸数

建設年/住宅規模	40㎡未満	40～55㎡未満	55～65㎡未満	65～75㎡未満	75㎡以上	合計
1960年代 (昭和35年度～)	10戸	0戸	20戸	0戸	0戸	30戸
1970年代 (昭和45年度～)	0戸	30戸	41戸	0戸	16戸	87戸
1980年代 (昭和55年度～)	0戸	2戸	37戸	69戸	2戸	110戸
1990年代 (平成2年度～)	0戸	16戸	77戸	120戸	0戸	213戸
2000年代 (平成12年度～)	0戸	0戸	63戸	75戸	45戸	183戸
2010年代 (平成22年度～)	0戸	0戸	20戸	20戸	0戸	40戸
2020年代 (令和2年度～)	0戸	0戸	5戸	7戸	0戸	12戸
合計	10戸	48戸	263戸	291戸	63戸	675戸

(6) 建設年代別間取り別管理戸数

建設年代別間取りの状況をみると、1960年代は3K及び4DKで、住宅規模よりも部屋数の確保が優先されていましたが、1970年代になるとK（台所）の単独スペースからDK（台所・食堂）中心のスタイルとなり、1980年代以降は主に3DKが多く供給されています。

表 建設年代別間取り別管理戸数

建設年	1LDK	2DK	3K	3DK	3LDK	4K	4DK	5K	GH	合計
1960年代 (昭和35年度～)	0戸	0戸	10戸	0戸	0戸	0戸	20戸	0戸	0戸	30戸
1970年代 (昭和45年度～)	4戸	0戸	0戸	30戸	6戸	1戸	30戸	16戸	0戸	87戸
1980年代 (昭和55年度～)	0戸	14戸	0戸	94戸	0戸	0戸	2戸	0戸	0戸	110戸
1990年代 (平成2年度～)	0戸	49戸	0戸	160戸	0戸	0戸	4戸	0戸	0戸	213戸
2000年代 (平成12年度～)	0戸	63戸	0戸	75戸	0戸	0戸	44戸	0戸	1戸	183戸
2010年代 (平成22年度～)	0戸	20戸	0戸	20戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	40戸
2020年代 (令和2年度～)	0戸	5戸	0戸	7戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	12戸
合計	4戸	151戸	10戸	386戸	6戸	1戸	100戸	16戸	1戸	675戸

## (7) 団地別状況

団地別住棟別のストックの状況は以下の通りです。

表 団地別住棟別のストックの状況

住宅名	棟番号	建設年度	構造	戸数	計	住戸面積 (㎡)	間取	便所	浴槽	給湯	
木幡河原	0	S61	低層耐火 2階	10	60	65.68~65.76	3DK	水洗	あり	3	
	1棟	H12	高層耐火 6階	6		60.25	2DK	水洗	あり	3	
				24		79.65	4DK	水洗	あり	3	
	2棟	H13	中層耐火 5階	20		79.65	4DK	水洗	あり	3	
黄檗	1棟	H16	中層耐火 5階	15	65	62.63	2DK	水洗	あり	3	
				20		74.88	3DK	水洗	あり	3	
	2棟	H18	高層耐火 6階	12		62.63	2DK	水洗	あり	3	
				18		74.88	3DK	水洗	あり	3	
	3棟	H20	高層耐火 6階	6		59	62.63	2DK	水洗	あり	3
				12			74.88	3DK	水洗	あり	3
				24			62.63	2DK	水洗	あり	3
				16			74.88	3DK	水洗	あり	3
4棟			1	151.7	GH	水洗	あり	3			
五ヶ庄野添 (+府営24戸)	4棟	S60	中層耐火 3階	1	24	50.9	2DK	水洗	あり	2	
				10		64.77~65.99	3DK	水洗	あり	2	
				1		75.26	4DK	水洗	あり	2	
				9		64.77~66.15	3DK	水洗	あり	2	
	3棟					1	50.9	2DK	水洗	あり	2
						1	75.26	4DK	水洗	あり	2
						1	67.29	3DK	水洗	あり	2
五ヶ庄福角 (+府営32戸)	1,2棟	S58	中層耐火 3階	35	36	65.4	3DK	水洗	あり	1	
	1棟			1		67.8	3DK	水洗	あり	1	
宇治玉池	-	S52	簡易耐火 2階	6	10	64.91	3LDK	水洗	あり	3	
				4		64.91	4DK	水洗	あり	3	
宇治東山	-	S51	簡易耐火 2階	6	34	78.61	5K	水洗	あり	2	
				1		64.71	4K	水洗	あり	2	
		S52		10		78.61	5K	水洗	あり	2	
				4		65.96	3DK	水洗	あり	1	
	S61	H6	低層耐火 2階	4		74.94	4DK	水洗	あり	1	
				4							
新棟	H12	中層耐火 3階	9	74.53	3DK	水洗	あり	3			
神明宮東	-	S55	中層耐火 3階	1	36	55.48	2DK	水洗	あり	2	
				1		63.6	3DK	水洗	あり	2	
				1		65.46	3DK	水洗	あり	2	
				3		55.48~56.57	2DK	水洗	あり	2	
				3		63.6	3DK	水洗	あり	2	
				2		65.54	3DK	水洗	あり	2	
				1		69.66	3DK	水洗	あり	2	
		S56				2	55.48~56.57	2DK	水洗	あり	2
						3	63.60~63.69	3DK	水洗	あり	2
						1	65.54	3DK	水洗	あり	2
						6	55.48~56.57	2DK	水洗	あり	2
						5	63.60~63.69	3DK	水洗	あり	2
						6	65.46~65.54	3DK	水洗	あり	2
						1	69.66	3DK	水洗	あり	2

住宅名	棟番号	建設年度	構造	戸数	計	住戸面積 (㎡)	間取	便所	浴槽	給湯
神明宮西	1棟	H9	中層耐火 3階	6	54	55.8	2DK	水洗	あり	3
	2棟			21		68.2	3DK	水洗	あり	3
	3棟	H10		6		55.8	2DK	水洗	あり	3
	4棟			21		68.2	3DK	水洗	あり	3
横島吹前	5棟	S44	中層耐火 5階	10	155	37.9	3K	水洗	あり	3
				20		58.81	4DK	水洗	あり	3
	6棟	S45		4		60.5	1LDK	水洗	あり	3
				26		60.5	4DK	水洗	あり	3
	7棟	S46	30	50.46		3DK	水洗	あり	3	
	8棟	H10	高層耐火 6階	12		60.45	2DK	水洗	あり	3
			18	71.12		3DK	水洗	あり	3	
	9棟	H11	中層耐火 5階	5		60.45	3DK	水洗	あり	3
				24		71.12	3DK	水洗	あり	3
				1		71.12	3DK	水洗	あり	3
5				71.12	2DK	水洗	あり	3		
小倉中畑	-	H7	高層耐火 6階 一部4階	35	60	64.52	3DK	水洗	あり	3
				1		64.52	3DK	水洗	あり	3
				8		63.65	3DK	水洗	あり	3
				16		52.3	2DK	水洗	あり	3
大久保旦椋	-	H3	中層耐火 4階 一部3階	2	30	55.99~60.21	2DK	水洗	あり	3
				2		67.14~68.44	3DK	水洗	あり	3
				25		65.44~67.95	3DK	水洗	あり	3
				1		68.44	3DK	水洗	あり	3
伊勢田ウトロ	1棟	H28	中層耐火 5階	20	40	62.63	2DK	水洗	あり	3
				20		74.87	3DK	水洗	あり	3
	2棟	R3	中層耐火 5階	5	12	62.63	2DK	水洗	あり	3
				7		74.87	3DK	水洗	あり	3

## 2-2 管理の状況

### (1) 建替等整備の実績

昭和55年度から平成20年度までに、10の市営住宅で建替事業が完了しています。

表 建替等状況

建設年度	住宅名	建替前の状況		建替後の状況			増戸数	備考
		構造	戸数	構造	棟数	戸数		
昭和55～56年度	神明宮東	木平	16	中耐3階建	3	36	15	
		簡平	5					
昭和58年度	五ヶ庄福角	木平	13	中耐3階建	2	36	16	
		簡2	7					
昭和60年度	五ヶ庄野添	木平	15	中耐3階建	2	24	9	
平成3年度	大久保旦棕	木平	20	中耐4階建	1	30	10	一部3階建
平成7年度	小倉中畑	木平	40	高耐6階建	1	60	20	一部4階建
平成9～10年度	神明宮西	木平	40	中耐3階建	4	54	0	
		簡平	15					
平成10～11年度	槇島吹前	簡2	40	高耐6階建	1	30	20	
				中耐5階建	1	35		
平成12年度	宇治下居	簡2	4	中耐3階建	1	9	5	
平成12～13年度	木幡河原	簡2	41	中耐5階, 高耐6階建	2	50	9	
平成16～20年度	黄檗	簡2	112	中耐5階, 高耐6階建	4	124	12	
平成28～ 令和3年度	伊勢田ウトロ	—	—	中耐5階建	2	52	—	新規建設

### (2) 改修工事等の実績

市営住宅ストック総合活用計画策定以後の改修工事等の実績は以下の通りです。なお、経常修繕は、必要に応じて住棟・住戸別を実施しています。

表 改修工事等の実績

実施年度	住宅名	改修工事の内容
平成13年度	—	市営住宅ストック総合活用計画策定
平成14年度	五ヶ庄福角	浴槽埋め込み等
平成15年度	槇島吹前7棟	耐震改修
平成16年度	槇島吹前5・6棟	屋上防水
平成17年度	宇治玉池	ベランダ防水
平成18年度	神明宮東	ポンプ取替え
	木幡河原D棟	ベランダ防水
平成19年度	木幡河原D棟	住戸内改善
平成20年度	大久保旦棕	外壁改修
	—	火災報知器設置
平成21年度	五ヶ庄福角	浴室等改修
	五ヶ庄野添	浴室等改修
	小倉中畑	EV内カメラ設置
	神明宮西	下水接続
平成22年度	—	地上デジタル対応

実施年度	住宅名	改修工事の内容
平成 23 年度	木幡河原 D 棟	外壁改修
	宇治東山	下水接続
平成 24 年度	神明宮東	浴室等改修
平成 25 年度	宇治東山	擁壁補修
平成 26 年度	黄檗 1・2 棟	EV 改修
平成 26 年度	宇治東山 21～24 号	下水接続
	槇島吹前 5 棟	4DK 浴室等改修（～H27）
平成 27 年度	宇治玉池	下水接続・浴室等改修（～H28）
	神明宮東	下水接続
	槇島吹前 5 棟	3K 浴室等改修
平成 28 年度	槇島吹前 6 棟	浴室等改修（～H29）
平成 29 年度	神明宮東	外壁改修
平成 30 年度	槇島吹前 7 棟	給湯器更新
	大久保旦椋（15 戸）	浴室等改修（～R 元）
令和元年度	大久保旦椋（10 戸）	浴室等改修
令和 2 年度	五ヶ庄野添	外壁改修
	槇島吹前 5・6 棟	外壁、屋上防水改修（～R3）
令和 3 年度	木幡河原 1・2 棟	EV 改修
令和 4 年度	宇治東山新棟	EV 改修
	槇島吹前 8 棟	外壁、LED 改修
令和 5 年度	五ヶ庄福角	外壁、LED 改修

### (3) 応募状況

市営住宅は年 2 回の定期募集をしており、令和元年度から令和 5 年度 7 月募集までの状況は以下の通りです。募集を行ったすべての住宅において、募集を上回る応募があります。

表 住宅別の募集及び応募状況

	募集戸数	応募件数	倍率
木幡河原市営住宅	6	31	5.2
黄檗市営住宅	12	85	7.1
五ヶ庄野添市営住宅	3	14	4.7
神明宮東市営住宅	2	12	6.0
神明宮西市営住宅	13	79	6.1
槇島吹前市営住宅	14	36	2.6
小倉中畑市営住宅	12	132	11.0
大久保旦椋市営住宅	4	28	7.0
合計	66	417	6.3

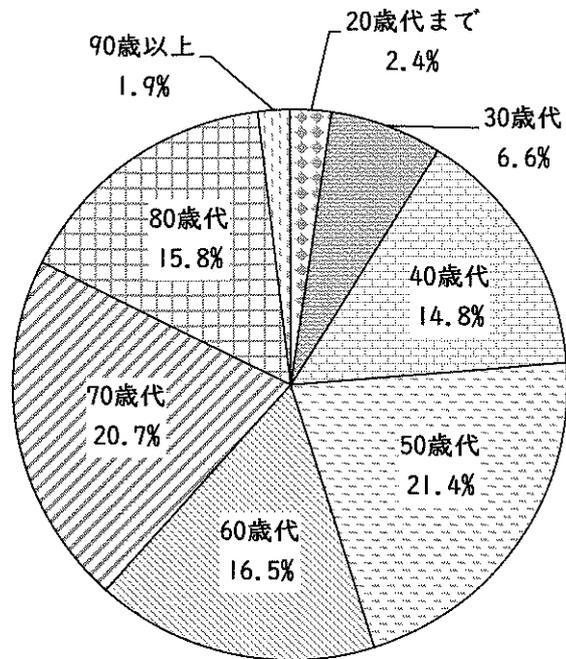
## 2-3 入居状況（令和5年7月1日現在）

### (1) 世帯主の年齢別入居世帯数

世帯主の年齢別に入居世帯数を見ると、50歳代（21.4%）、70歳代（20.7%）が多くなっています。世帯主が60歳以上の世帯が半数を超えています。

表・図 入居状況

世帯主の年齢階層	世帯数	割合
20歳代まで	14世帯	2.4%
30歳代	39世帯	6.6%
40歳代	88世帯	14.8%
50歳代	127世帯	21.4%
60歳代	98世帯	16.5%
70歳代	123世帯	20.7%
80歳代	94世帯	15.8%
90歳以上	11世帯	1.9%
合計	594世帯	100.0%

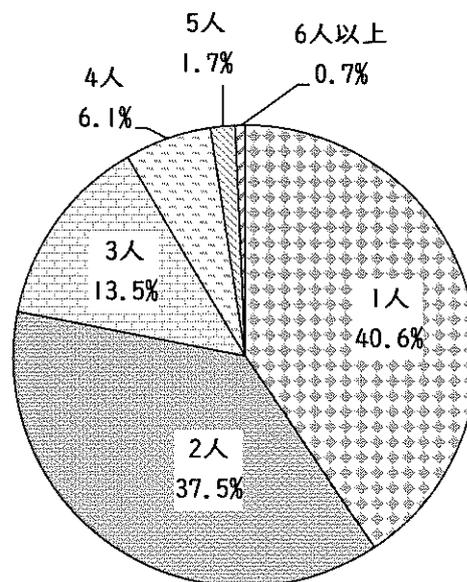


### (2) 世帯人員別入居世帯数

1人（単身）世帯（40.6%）が最も多く、次いで2人世帯（37.5%）が多くなっています。

表・図 世帯人員別入居世帯数

世帯人員	世帯数	割合
1人	241世帯	40.6%
2人	223世帯	37.5%
3人	80世帯	13.5%
4人	36世帯	6.1%
5人	10世帯	1.7%
6人以上	4世帯	0.7%
合計	594世帯	100.0%

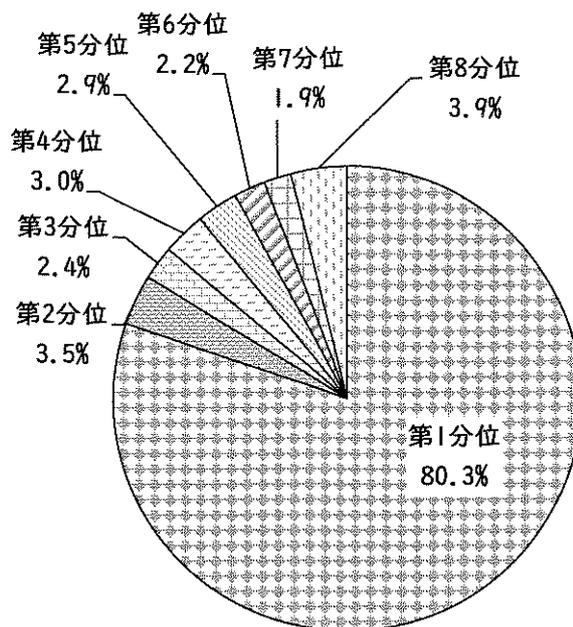


(3) 収入分位別入居世帯数

第1分位が最も多く、全体の80.3%を占めています。収入超過世帯数は全体の約9%です。

表・図 収入分位別入居世帯数

収入分位	世帯数	割合
第1分位	477世帯	80.3%
第2分位	21世帯	3.5%
第3分位	14世帯	2.4%
第4分位	18世帯	3.0%
第5分位	17世帯	2.9%
第6分位	13世帯	2.2%
第7分位	11世帯	1.9%
第8分位	23世帯	3.9%
合計	594世帯	100.0%



(4) 世帯の属性別入居世帯数

18歳未満の同居親族を含む世帯105世帯のうち約7割はひとり親世帯(71世帯)となっています。また65歳以上の高齢者を含む世帯のうち、約7割は単身世帯(139世帯)、夫婦のみ世帯(68世帯)となっています。

表 住宅別の入居状況

世帯の属性	世帯	世帯数
18歳未満の同居親族を含む世帯	105世帯	105
うち、6歳未満の同居親族を含む世帯	31世帯	31
うち、ひとり親世帯	71世帯	71
65歳以上の高齢者を含む世帯	297世帯	297
うち、単身世帯	139世帯	139
うち、夫婦のみ世帯	68世帯	68
障害者を含む世帯	116世帯	116

(5) 入居住面積水準別入居世帯数

入居世帯数の7割以上は誘導居住面積水準以上となっています。最低居住面積水準を満たさない世帯は2世帯(0.3%)となります。

表・図 居住面積水準別入居世帯

居住面積水準	世帯数	割合
最低居住面積水準未満	2世帯	0.3%
最低居住面積水準以上、 誘導居住面積水準未満	148世帯	24.9%
誘導居住面積水準以上	444世帯	74.7%
合計	594世帯	100.0%

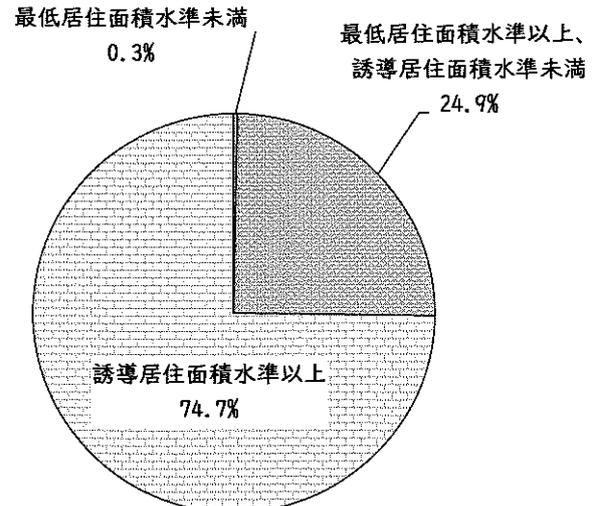


表 居住面積水準の算定根拠 ※住生活基本計画(全国計画)より

	最低居住面積水準	都市居住型誘導居住面積水準 ※主に都市の中心及び周辺に おける共同住宅居住を想定	一般型誘導居住面積水準 ※主に都市郊外及び一般地域に おける戸建住宅居住を想定
単身者	25㎡	40㎡	55㎡
2人以上 の世帯	10㎡×世帯人員+10㎡	20㎡×世帯人員+15㎡	25㎡×世帯人員+25㎡
備考	<input type="checkbox"/> 3歳未満の者を0.25人、3歳以上6歳未満の者を0.5人、6歳以上10歳未満の者を0.75人として算定する。(ただし、算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。) <input type="checkbox"/> 世帯人数が4人を超える場合は上記面積から5%を控除する。		

## 第3章 長寿命化に関する基本方針

### 3-1 市営住宅管理の基本方針

市営住宅は、住宅セーフティネットを形成する上で重要な役割を果たすものであることから、宇治市公共施設等総合管理計画や宇治市公共施設アセットマネジメント推進計画との整合を図りながら、安全で快適な住宅を長期にわたり維持し、適切な維持管理を進め、限られた市営住宅ストックを有効に活用していきます。

また今後、公営住宅法に定める耐用年限を迎える住棟については、将来の人口減少等を踏まえた公営住宅へのニーズの変化や、京都府（府営住宅）や都市再生機構（UR賃貸住宅）といった住宅セーフティネットを支える他の住宅供給主体との連携等を踏まえ、宇治市営住宅全体での供給規模を見定め、集約や統廃合も含め、効果的、効率的な整備を検討していく必要があります。

### 3-2 管理にかかる問題点と課題

住宅の供給方法としては、従来の市による直接建設方式の他、買取り方式や借上げ方式などの手法選択も可能であり、宇治市の地域にあった公営住宅制度の運用を図るためには、次のような問題点と課題が上げられます。

- ・経年による建物の劣化があるため、長寿命化対応が必要。
- ・耐用年限や改善投資の有無を踏まえて、住棟毎に維持管理、用途廃止または建替かの判断が必要。
- ・市内には大規模な府営住宅やUR住宅が立地しており、これらの住宅供給主体との供給方針の調整や世帯と住戸の適切なマッチングが必要。
- ・社会のニーズの変化に合わせた、高齢化対応や脱炭素社会対応が必要。

### 3-3 ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）、修繕の実施、データ管理に関する方針

#### (1) 定期点検及び日常点検の実施

建築基準法12条の規定に基づく点検（法定点検）の対象住宅は、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。法定点検の対象外の住宅も、法定点検に準じた点検を実施し、ストックの状況把握を行います。また、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努めます。

#### (2) 点検結果等に基づく修繕の実施

長期的な視点で、計画的に修繕を実施していくことで、予防保全型の維持管理が実施できるため、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、適宜「事業実施予定」の見直しを行います。

(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

定期点検結果、日常点検結果及び修繕・改善履歴は、データとして管理し、点検時の活用や、「事業実施予定」の見直し時、本計画の見直し時等に活用します。

3-4 改善事業実施による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

日常的な維持管理に加え、「事業実施予定」に位置付けた改善事業を着実に実施することにより、ストックの劣化・陳腐化を抑制しながら長寿命化を図り、住宅管理に係る LCC（ライフサイクルコスト）の低減を図ります。

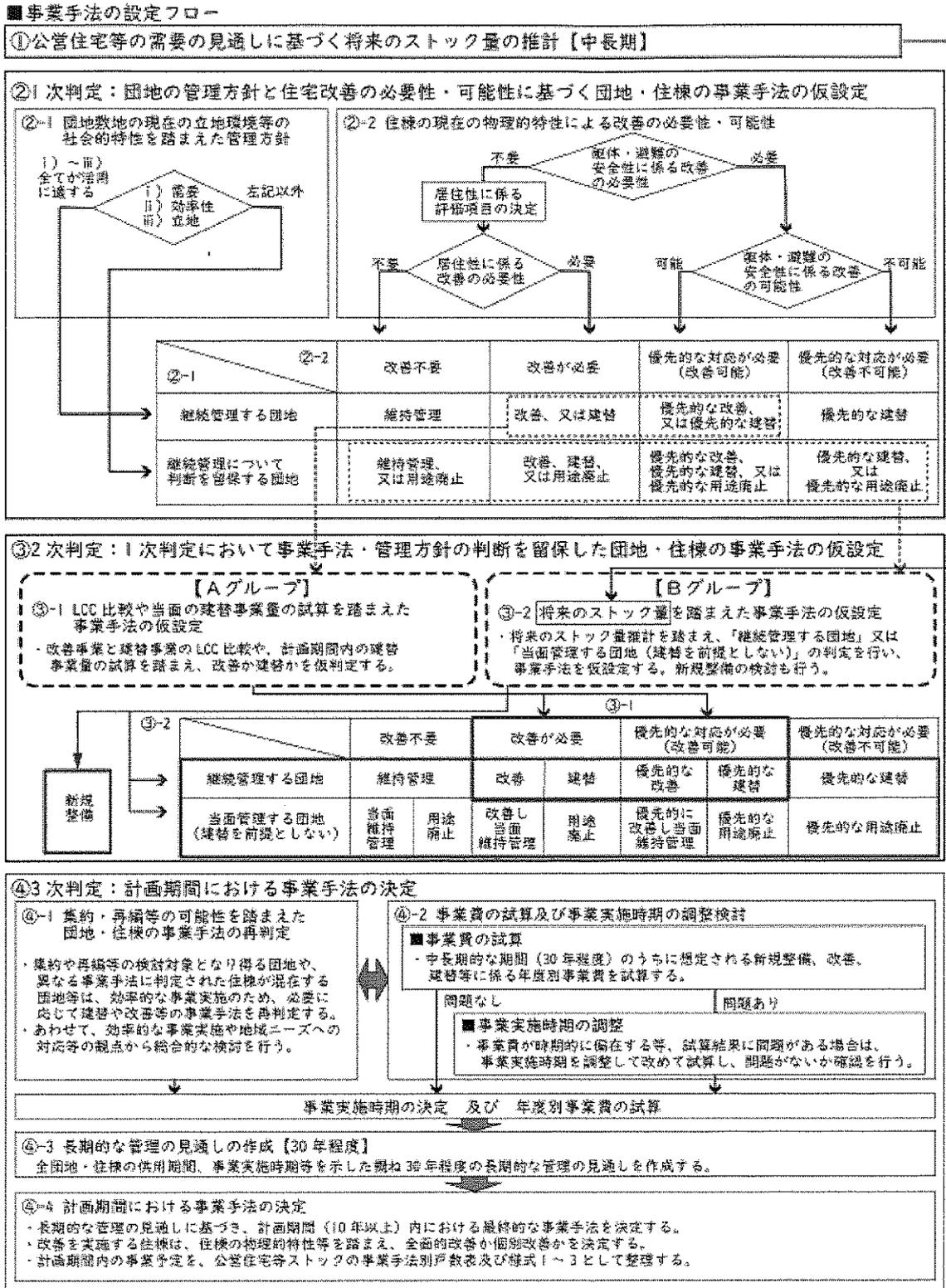
なお、改善事業の対象ストックについて、投資改善による LCC の改善が見込まれない場合は、事業手法の変更を検討するものとします。

# 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

## 4-1 事業手法の選定フロー

事業手法の選定については、策定指針に基づき、下記のフローに従って行うものとします。

図 事業手法の選定フロー



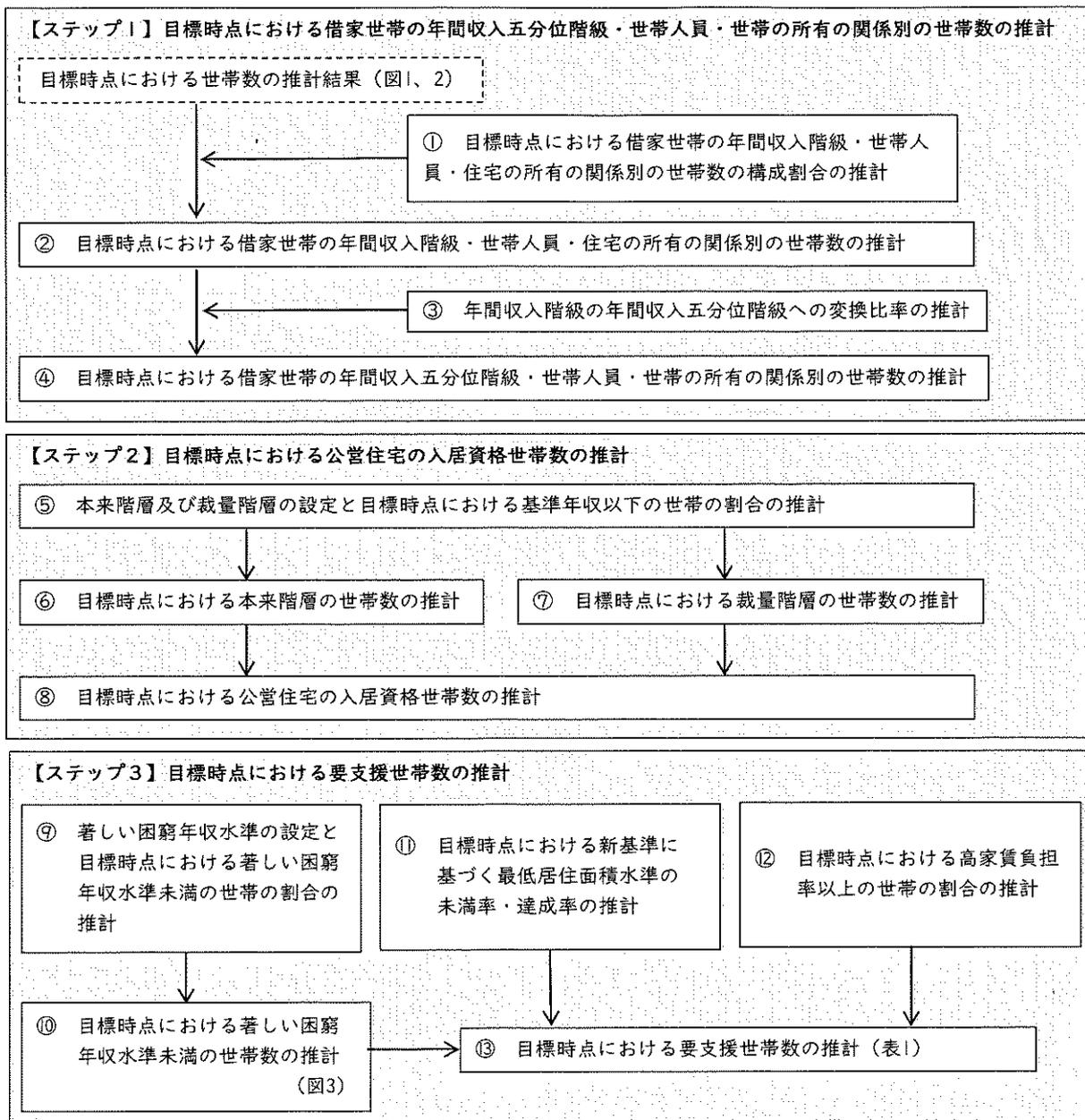
出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定 平成 28 年 8 月）

## 4-2 ストック推計

### (1) ストック推計の考え方と流れ

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発による「Ⅰ.世帯数推計プログラム」、「Ⅱ.住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム」の2種類から構成されるプログラム『住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム』（以下「ストック推計プログラム」とする。）により、公営住宅の入居資格世帯のうち、それぞれの地域の状況に応じ、世帯の困窮度や居住面積水準等を勘案し、公的な支援により居住の安定の確保が必要な要支援世帯数を推計します。

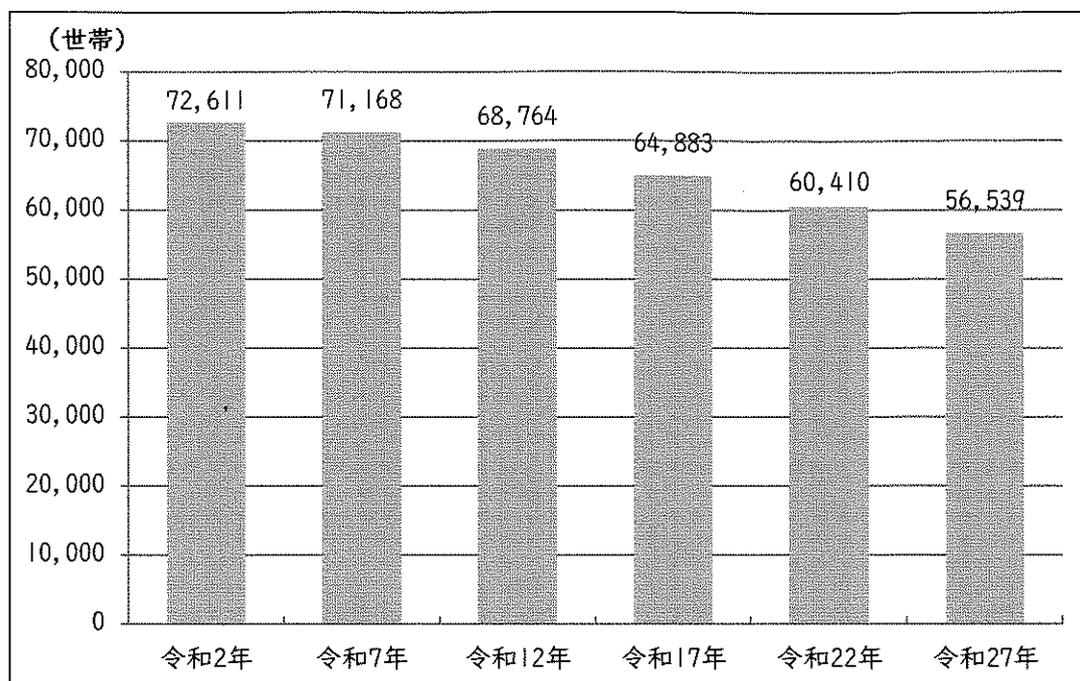
図 要支援世帯数の推計フロー



(2) 世帯数の推計

ストック推計プログラムにおける宇治市の世帯数の推計は減少傾向で、令和27年には56,539世帯になると予測されています。

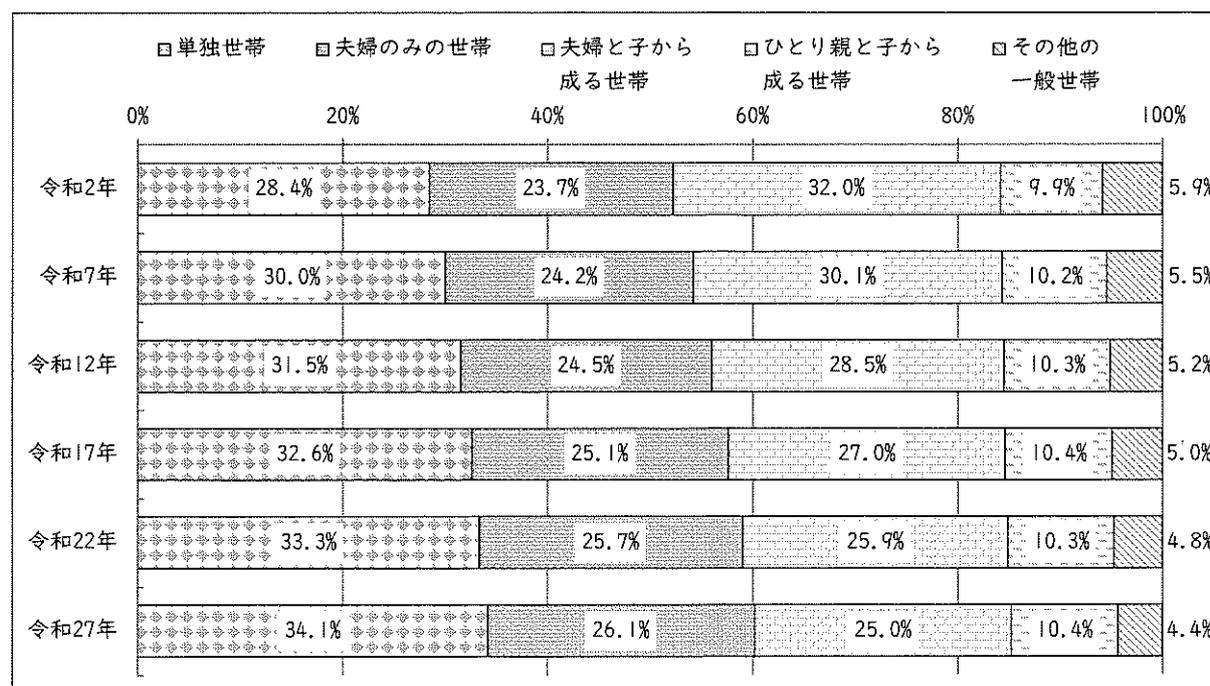
図1 世帯数の推計



(3) 世帯構成の推計

世帯構成別に見ると、単独世帯、夫婦のみの世帯の構成比は増加を続け、令和27年には総世帯数の約6割を占めるものと予測されています。

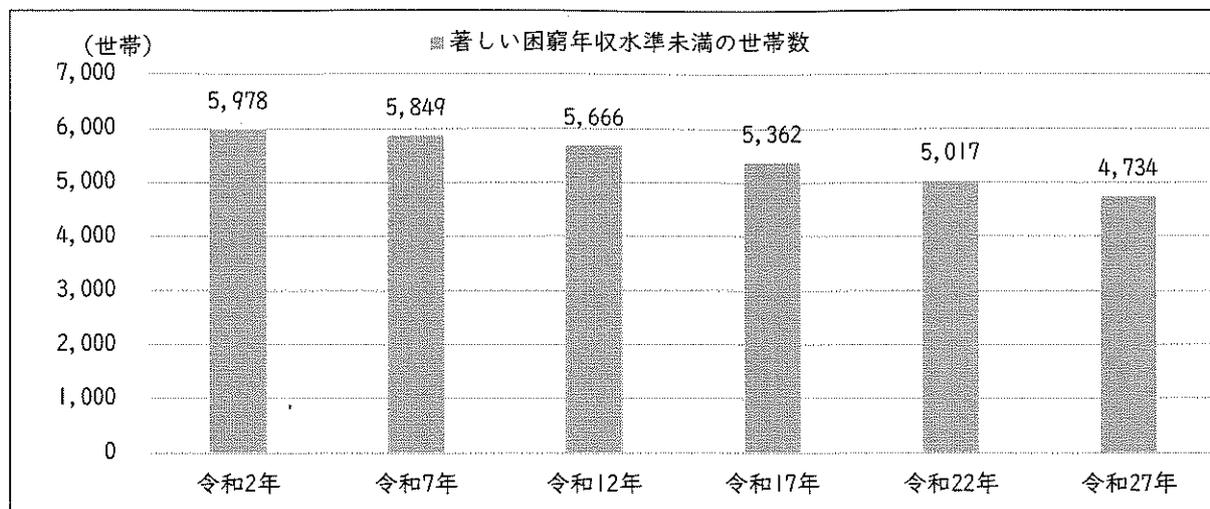
図2 世帯構成の推計



(4) 「著しい困窮年収水準未達の世帯数」の推計

著しい困窮年収水準未達の世帯数は、令和7年で5,849世帯と予測され、今後は減少していくものと予測されています。

図3 著しい困窮年収水準未達の世帯数の推計



(5) 要支援世帯数の推計

公営住宅の供給目標量となる要支援世帯数は、令和7年で1,713世帯と予測され、計画目標年に近い令和17年では1,518世帯となり、今後は減少していくものと予測されます。

表1 要支援世帯数の推計

要支援世帯数		令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
A	著しい困窮年収水準未達であり、かつ、最低居住面積水準未達である世帯数	763	730	694	646	596	554
B	著しい困窮年収水準未達であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	796	758	718	667	614	571
C	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未達である世帯数	167	164	156	145	133	121
D	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	57	61	62	61	59	55
A + B 合計		1,559	1,488	1,412	1,313	1,210	1,125
A + C 合計		930	894	850	791	729	675
A + B + C 合計		1,726	1,652	1,568	1,458	1,343	1,246
A ~ D 合計		1,783	1,713	1,630	1,518	1,402	1,301

(6) 著しい困窮年収未満の世帯数及び要支援世帯数の推計と宇治市の公営住宅ストック数及びその他供給ストック総数

計画目標年に近い令和17年の要支援世帯数は1,518世帯と推計しています。一方で令和17年の公営住宅は2,706戸と推計しており、要支援世帯数を上回る住宅を確保しています。また、令和17年の著しい困窮年収世帯数は5,362世帯との推計に対し、UR等のその他供給ストック総数を含めた住宅総数は7,178戸の確保ができています。

宇治市が管理している市営住宅においては、既存ストック数を公営住宅法に定める耐用年限まで維持管理することを前提に、耐用年数に達した住戸については将来の人口動態や公営住宅の需要を注視しながら、府営住宅やUR賃貸住宅等と連携しつつ、集約や統廃合も含め効果的、効率的な整備の手法を検討していきます。

表 ストック数まとめ

時期	推計値					備考	
	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年		
世帯数	71,168	68,764	64,883	60,410	56,539	ストック推計プログラムより	
	-	96.6%	91.2%	84.9%	79.4%	R7年に対する割合	
著しい困窮年収未満の世帯数	5,849	5,666	5,362	5,017	4,734	ストック推計プログラムより	
	-	96.9%	91.7%	85.8%	80.9%	R7年に対する割合	
要支援世帯数	1,713	1,630	1,518	1,402	1,301	ストック推計プログラムより	
	-	95.2%	88.6%	81.8%	75.9%	R7年に対する割合	
公営住宅	市営住宅	675	675	675	675	675	現状値を維持すると仮定
	府営住宅	2,031	2,031	2,031	2,031	2,031	現状値を維持すると仮定
	小計	2,706	2,706	2,706	2,706	2,706	
その他供給ストック総数	4,472	4,472	4,472	4,472	4,472	4,472	現状値を維持すると仮定
合計	7,178	7,178	7,178	7,178	7,178	7,178	

### 4-3 1次判定

(1) 団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針を基にした判定

前項に整理した選定フロー及び選定基準に基づき、対象となる住宅の1次判定を行います。

1次判定では、「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」と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2つの視点から事業手法を仮設定します。判定は、社会的特性を団地単位で確認し、「継続管理する団地」または「継続管理について判断を留保する団地」の2つに分類します。判定基準は以下のとおりとし、判定項目が「○」または「△」の場合は「継続管理する住宅」、いずれかの判定項目に1つでも「×」がある場合は「継続管理について判断を留保する住宅」とします。

表 社会的特性の選定基準

判定項目	判定基準	判定
需要	令和元年度以降で応募倍率が1.0倍以上の住宅	○
	令和元年度以降で応募倍率が1.0倍未満の住宅	×
	令和元年度以降に募集を行っていない住宅	-
効率性 (敷地の高度利用)	高度利用可能（建築物規制20m以下か規制なし）の地区	○
	一定の高度利用可能（建築物規制15m以下）の地区	△
	高度利用不可（建築物規制10m以下）の地区	×
立地	バス停（半径400m以内）や鉄道駅（半径1,000m以内）への利便性が高いかつ土砂災害特別警戒区域に含まれない住宅	○
	バス停（半径400m以内）や鉄道駅（半径1,000m以内）への利便性が低いまたは土砂災害特別警戒区域に含まれる住宅	×

上記の判定項目 全てに「×」がない場合	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留保する団地

(2) 住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定

#### ① 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性

躯体・避難の安全性に係る改善の必要性は「躯体・避難の安全性に係る改善は不要」または「躯体・避難の安全性に係る改善が必要」の2つに分類します。判定基準は、表のとおりとし、判定項目全てが「○」の場合は「躯体・避難の安全性に係る改善が不要」と判定し、「居住性に係る改善の必要性」判定に進みます。また、いずれかの判定項目に1つでも「×」がある場合は、「躯体・避難の安全性に係る改善が必要」と判定し、「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」判定に進みます。

表 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性の判定基準

判定項目	判定基準	判定
躯体の安全性	新耐震基準に適合する住宅または耐震改修実施済の住宅	○
	旧耐震基準で建設し耐震性未確認または耐震診断不適合で耐震改修を未実施の住宅	×
避難の安全性	二方向避難を確保している住宅	○
	二方向避難を確保していない住宅	×
	二方向避難の対象外の住宅（集合住宅以外）	-

上記の判定項目 全て「○」の場合	躯体・避難の安全性に係る改善は不要 「居住性に係る改善の必要性」判定を実施	⇒③へ
上記の判定項目 1つでも「×」がある場合	躯体・避難の安全性に係る改善が必要 「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」判定を実施	⇒②へ

② 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性

「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」は、「躯体・避難の安全性に係る改善が必要」と判定された団地・住棟について、「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」に基づき以下の判定を行い、「優先的な対応が必要（改善可能）」または「優先的な対応が必要（改善不可能）」の2つに分類します。判定基準は、公営住宅法で定められている「耐用年限」を考慮し、以下のとおり判定するものとします。

表 構造による耐用年限

構造	耐用年限
耐火構造	70年
簡易耐火構造（2階建て）	45年

表 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性の判定基準

判定項目	判定基準	判定
改善の可能性	耐用年限が1/2年以上残る住棟	優先的な対応が必要（改善可能）
	耐用年限が1/2年未満の住棟	優先的な対応が必要（改善不可能）

### ③ 居住性に係る改善の必要性

「居住性に係る改善の必要性」は、「改善不要」または「改善が必要」の2つに分類します。判定基準は以下のとおりとし、判定項目が「○」または「△」の場合は「改善不要」と判定します。またいずれかの判定項目に1つでも「×」がある場合は、「改善が必要」と判定します。

表 居住性に係る改善の必要性の判定基準

判定項目	判定基準	判定
福祉対応	ユニットバス、エレベーターが設置済かつ住戸内の段差が解消されている住宅	○
	ユニットバス、エレベーターの何れかが未設置、または住戸内の段差が未解消の住宅	×
長寿命化	令和5年度時点で建設後または前回の外壁改修後から15年未満の住宅	○
	令和5年度時点で建設後または前回の外壁改修後から15年以上20年未満の住宅	△
	令和5年度時点で建設後または前回の外壁改修後から20年以上の住宅	×
脱炭素対応	共用部分の照明についてLEDに対応済の住宅	○
	共用部分の照明についてLEDに未対応の住宅	×

上記の判定項目 全てに「×」がない場合	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

### (3) 1次判定の総合判定結果

社会的特性及び物理的特性の判定結果を踏まえ、表の事業手法の仮設定に従い、1次判定の総合判定結果は下記のとおりとなります。AグループまたはBグループと判定された団地・住棟は2次判定を行います。

表 社会的特性および物理的特性の検討結果に応じた事業手法の仮設定

社会的特性 \ 物理的特性	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 【Aグループ】	優先的な改善、 又は 優先的な建替 【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 【Bグループ】	改善、建替、 又は用途廃止 【Bグループ】	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止 【Bグループ】	優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止 【Bグループ】

表 1次判定結果

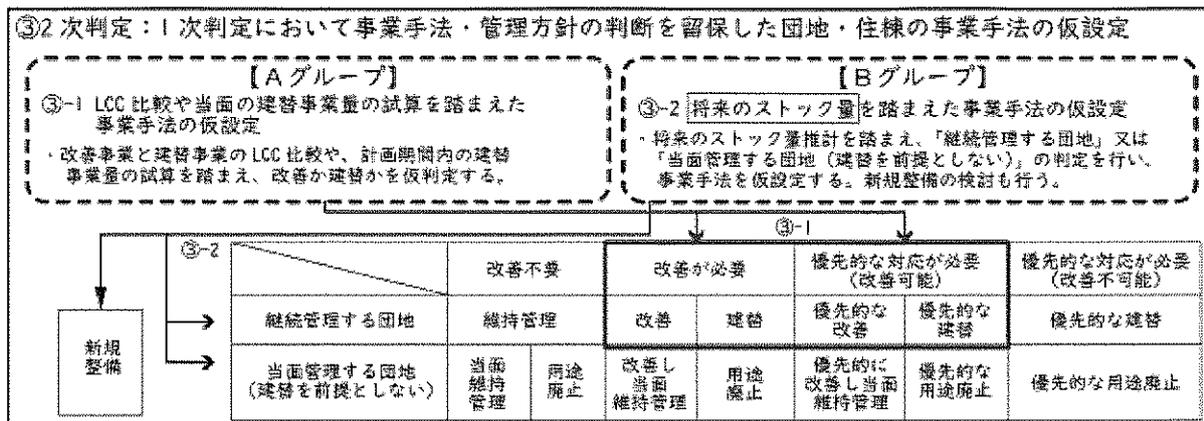
住宅名	棟番号	建設年度	構造	戸数	社会的特性による判定結果				物理的特性による判定結果					総合判定結果		
					需要	効率性	立地	判定結果	躯体	避難	居住性 福祉対応	居住性 長寿命化	居住性 脱炭素	判定結果	グループ	
木幡河原	D1~D5	S61	低層耐火2階	10戸	-	○	○	継続管理する団地	○	-	×	○	-	改善が必要	改善、又は建替	A
木幡河原	1棟	H12	高層耐火6階	30戸	○	○	○	継続管理する団地	○	○	○	×	×	改善が必要	改善、又は建替	A
木幡河原	2棟	H13	中層耐火5階	20戸					○	○	○	×	×	改善が必要	改善、又は建替	A
黄檗	1棟	H16	中層耐火5階	35戸	○	○	○	継続管理する団地	○	○	○	△	×	改善が必要	改善、又は建替	A
黄檗	2棟	H18	高層耐火6階	30戸					○	○	○	△	×	改善が必要	改善、又は建替	A
黄檗	3棟	H20		18戸					○	○	○	△	×	改善が必要	改善、又は建替	A
黄檗	4棟	H20		41戸					○	○	○	△	×	改善が必要	改善、又は建替	A
五ヶ庄野添	3棟	S60	中層耐火3階	9戸	○	○	○	継続管理する団地	○	○	×	○	○	改善が必要	改善、又は建替	A
五ヶ庄野添	4棟	S60		15戸					○	○	×	○	○	改善が必要	改善、又は建替	A
五ヶ庄福角	1棟	S58	中層耐火3階	12戸	-	○	○	継続管理する団地	○	○	×	○	○	改善が必要	改善、又は建替	A
五ヶ庄福角	2棟	S58		24戸					○	○	×	○	○	改善が必要	改善、又は建替	A
宇治玉池	1棟~5棟	S52	簡易耐火2階	10戸	-	○	○	継続管理する団地	○	-	×	×	-	改善が必要	改善、又は建替	A
宇治東山	1棟~3棟	S51	簡易耐火2階	6戸	前計画に基づき建替を決定しているため判定対象外											
宇治東山	4棟~9棟	S52		11戸												
宇治東山	10棟・11棟	S61	低層耐火2階	4戸	-	×	×	継続管理について判断を留保する団地	○	-	×	×	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
宇治東山	12棟・13棟	H6		4戸					○	-	×	×	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
宇治東山	新棟	H12	中層耐火3階	9戸		×	○	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	×	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
神明宮東	1棟	S55	中層耐火3階	12戸	○	×	○	継続管理について判断を留保する団地	○	○	×	○	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
神明宮東	2棟	S56		12戸					○	○	×	○	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
神明宮東	3棟	S56		12戸					○	○	×	○	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
神明宮西	1棟	H9	中層耐火3階	12戸	○	×	○	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	×	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
神明宮西	2棟	H9		15戸					○	○	○	×	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
神明宮西	3棟	H10		12戸					○	○	○	×	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
神明宮西	4棟	H10		15戸					○	○	○	×	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
横島吹前	5棟	S44	中層耐火5階	30戸	○	○	○	継続管理する団地	○	○	×	○	×	改善が必要	改善、又は建替	A
横島吹前	6棟	S45	中層耐火5階	30戸					○	○	×	○	×	改善が必要	改善、又は建替	A
横島吹前	7棟	S46	中層耐火5階	30戸					○	○	×	×	×	改善が必要	改善、又は建替	A
横島吹前	8棟	H10	高層耐火6階	30戸					○	○	○	○	○	改善不要	維持管理	
横島吹前	9棟	H11	中層耐火5階	35戸					○	○	○	×	×	改善が必要	改善、又は建替	A
小倉中畑	-	H7	高層耐火6階	60戸	○	○	○	継続管理する団地	○	○	○	×	×	改善が必要	改善、又は建替	A
大久保旦棟	-	H3	中層耐火4階	30戸	○	○	○	継続管理する団地	○	○	×	△	×	改善が必要	改善、又は建替	A
伊勢田ウトロ	1棟	H28	中層耐火5階	40戸	-	○	○	継続管理する団地	○	○	○	○	○	改善不要	維持管理	
伊勢田ウトロ	2棟	R3	中層耐火5階	12戸					○	○	○	○	○	改善不要	維持管理	

#### 4-4 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保したAグループ、Bグループの団地・住棟を対象として、「ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定」及び「将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定」の視点から事業手法を仮設定します。

##### (1) LCC縮減効果による判定（Aグループ）

1次判定において、Aグループと判定された団地・住棟を対象として、事業手法を仮設定します。改善事業をする場合、建替事業を実施する場合のLCCを比較し、改善又は建替のどちらの事業が縮減できるかを判定します。



##### ① 改善事業と建替事業のLCC比較の考え方

改善事業と建替事業のLCC比較の考え方は策定指針に基づき、下記の通りと仮定し、比較を行います。

<改善事業を実施する場合>

$$LCC = (\text{建築費} + \text{修繕費} + \text{改善費} + \text{除却費}) / \text{建設} \sim \text{築後70年までの使用年数}$$

※改善事業を実施し、築後70年まで使用した場合の年当たりのコストを算出する。

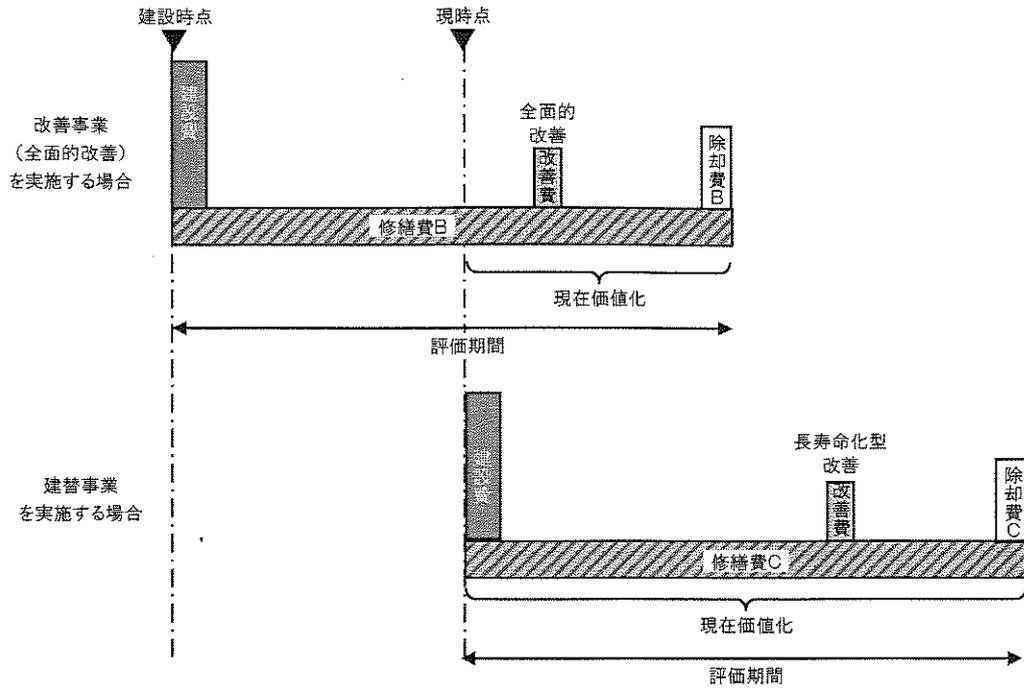
<建替事業を実施する場合>

$$LCC = (\text{建築費} + \text{修繕費} + \text{長寿命化型改善費} + \text{除却費}) / \text{建設} \sim \text{築後70年までの使用年数}$$

※現時点（令和5年度）に建替事業を実施し、築後70年まで使用した場合の年当たりコストを算出する。

※長寿命化型改善の実施時期は、築後35年目とする。

【改善事業と建替事業のLCC比較イメージ】



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定 平成 28 年 8 月）

② 事業手法の仮判定の判定基準

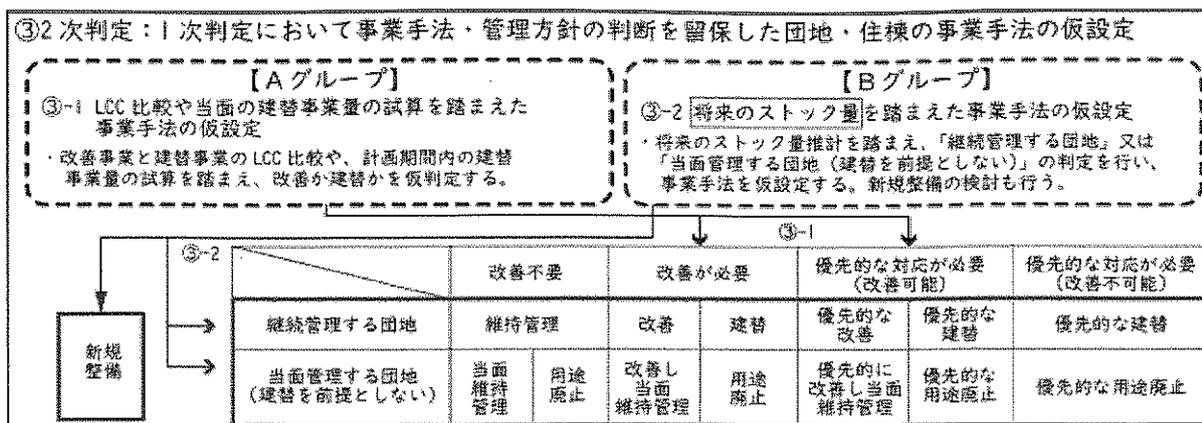
LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定の判定基準は以下の通りです。

表 LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定の判定基準

判定項目	判定基準	判定
改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCの比較	計画後LCCが改善より建替が低い場合	建替
	計画後LCCが建替より改善が低い場合	改善
上記の判定項目が「建替」の場合	1次判定が「改善が必要」の場合は「建替」 1次判定が「優先的な対応が必要（改善可能）」の場合は「優先的な建替」	
上記の判定項目が「改善」の場合	1次判定が「改善が必要」の場合は「改善」 1次判定が「優先的な対応が必要（改善可能）」の場合は「優先的な改善」	

(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮判定(Bグループ)

1次判定において、Bグループと判定された団地・住棟を対象に、事業手法を仮設定します。



前項までに整理した入居状況・将来の公営住宅等必要戸数の推計等を勘案し、「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)」の2つに分類します。

表 将来のストック量と需要を踏まえた事業手法の判定基準

判定項目	判定基準	判定
将来のストック量	要支援世帯数推計に対し現行ストック数が必要と見込まれる	○
	要支援世帯数推計に対し現行ストック数が余剰と見込まれる	×
入居率	入居率8割以上の住宅	○
	入居率8割未満の住宅	×
需要	令和元年度以降で応募倍率が1.0倍以上の住宅	○
	令和元年度以降で応募倍率が1.0倍未満の住宅	×
	令和元年度以降に募集を行っていない住宅	-
上記判定項目 1つでも「○」がある場合	継続管理する団地	
上記判定項目 全てに「○」がない場合	当面管理する団地(建替を前提としない)	

「継続管理する団地」と判定された団地は、これまでの検討結果を総合的に勘案し、「維持管理」・「改善」・「建替」・「優先的な改善」・「優先的な建替」のいずれかの事業手法に仮設定します。

「当面管理する団地(建替を前提としない)」と判定された団地は、「当面維持管理」・「用途廃止」・「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」のいずれかの事業手法に仮設定します。なお、複数の団地が該当する場合、社会的特性や物理的特性、建物の劣化状況等を勘案し、総合的に判定を行います。

表 2次判定の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

	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)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

(3) 2次判定の総合判定結果

表 2次判定の総合判定結果

住宅名	棟番号	1次判定【Aグループ】			1次判定【Bグループ】				総合判定結果	
		改善事業時LCC (円/戸・年)	建替事業時LCC (円/戸・年)	仮設定	将来の ストック量	入居率	需要	仮設定		
木幡河原	D1~D5	260,894	406,429	改善	-	-	-	-	改善	
木幡河原	1棟	386,989	448,523	改善	-	-	-	-	改善	
木幡河原	2棟	362,802	440,647	改善	-	-	-	-	改善	
黄檗	1棟	315,500	413,455	改善	-	-	-	-	改善	
黄檗	2棟	302,432	441,348	改善	-	-	-	-	改善	
黄檗	3棟			改善	-	-	-	-	-	改善
黄檗	4棟			改善	-	-	-	-	-	改善
五ヶ庄野添	3棟	259,415	408,832	改善	-	-	-	-	改善	
五ヶ庄野添	4棟	259,521	409,278	改善	-	-	-	-	改善	
五ヶ庄福角	1棟	256,750	411,363	改善	-	-	-	-	改善	
五ヶ庄福角	2棟	263,842	409,665	改善	-	-	-	-	改善	
宇治玉池	1棟~5棟	320,807	404,847	改善	-	-	-	-	改善	
宇治東山	1棟~3棟	前計画に基づき建替を決定しているため判定対象外								
宇治東山	4棟~9棟									
宇治東山	10棟・11棟	-	-	-	×	○	-	維持管理する団地	改善	
宇治東山	12棟・13棟	-	-	-	×	○	-	維持管理する団地	改善	
宇治東山	新棟	-	-	-	×	○	-	維持管理する団地	改善	
神明宮東	1棟	-	-	-	×	○	○	維持管理する団地	改善	
神明宮東	2棟	-	-	-	×	○	○	維持管理する団地	改善	
神明宮東	3棟	-	-	-	×	○	○	維持管理する団地	改善	
神明宮西	1棟	-	-	-	×	○	○	維持管理する団地	改善	
神明宮西	2棟	-	-	-	×	○	○	維持管理する団地	改善	
神明宮西	3棟	-	-	-	×	○	○	維持管理する団地	改善	
神明宮西	4棟	-	-	-	×	○	○	維持管理する団地	改善	
榎島吹前	5棟	165,678	399,297	改善	-	-	-	-	改善	
榎島吹前	6棟	176,357	405,853	改善	-	-	-	-	改善	
榎島吹前	7棟	175,828	400,090	改善	-	-	-	-	改善	
榎島吹前	8棟	-	-	-	-	-	-	-	維持管理	
榎島吹前	9棟	317,619	416,576	改善	-	-	-	-	改善	
小倉中畑	-	345,343	435,505	改善	-	-	-	-	改善	
大久保旦棕	-	214,973	413,546	改善	-	-	-	-	改善	
伊勢田ウトロ	1棟	-	-	-	-	-	-	-	維持管理	
伊勢田ウトロ	2棟	-	-	-	-	-	-	-	維持管理	

#### 4-5 3次判定

1次判定では社会的特性、物理的特性による判定を行いました。また、2次判定では、コストや必要量を考慮しての判定を行いました。これまでの判定指標には考慮されなかった地域が持つ固有の制約条件などにより、判定された手法が合理的ではない場合も考えられます。

3次判定では、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の判定」と「事業費の試算及び事業の実施時期の調整検討」を行い、事業手法の総合的な判定・見直しを行います。

##### (1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の判定

1次・2次判定を踏まえて、周辺の再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地は、効率的な事業を実施するため、必要に応じて事業手法の再判定を行います。「集約・再編等の可能性」の判定基準は、下記のとおりとします。

表 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の判定基準

判定項目	判定基準	判定
効率的な活用	団地としての一体的な活用の見直しの必要性 ※二次判定までで、同一団地内で異なる活用手法となった場合のみ	不要
		必要あり
集約・再編	近隣の団地の活用手法に配慮した、集約・再編の必要性	不要
		必要あり
地域ニーズ	上位・関連計画による事業や公共施設等の建設・建替事業等との連携の必要性	不要
		必要あり
上記の判定項目が全て「不要」の場合	事業手法の変更なし	
上記の判定項目が1つでも「必要あり」の場合	事業手法の再検討	

#### 4-6 3次判定の総合結果

事業手法の選定結果は、横島吹前市営住宅8棟及び伊勢田ウトロ市営住宅は「維持管理」、それ以外の住宅は「改善」の判定となります。

表 3次判定の総合判定結果

住宅名	棟番号	3次判定				
		団地単位の効率的な事業実施の視点による事業手法の変更	集約・再編等の可能性の視点による事業手法の変更	地域ニーズへの対応の視点による事業手法の変更	3次判定の理由	3次判定
木幡河原	D1~D5	不要	不要	不要	-	改善
木幡河原	1棟	不要	不要	不要	-	改善
木幡河原	2棟	不要	不要	不要	-	改善
黄檗	1棟	不要	不要	不要	-	改善
黄檗	2棟	不要	不要	不要	-	改善
黄檗	3棟	不要	不要	不要	-	改善
黄檗	4棟	不要	不要	不要	-	改善
五ヶ庄野添	3棟	不要	不要	不要	-	改善
五ヶ庄野添	4棟	不要	不要	不要	-	改善
五ヶ庄福角	1棟	不要	不要	不要	-	改善
五ヶ庄福角	2棟	不要	不要	不要	-	改善
宇治玉池	1棟~5棟	不要	不要	不要	-	改善
宇治東山	1棟~3棟	前計画に基づき建替を決定しているため判定対象外				
宇治東山	4棟~9棟					
宇治東山	10棟・11棟	不要	不要	不要	-	改善
宇治東山	12棟・13棟	不要	不要	不要	-	改善
宇治東山	新棟	不要	不要	不要	-	改善
神明宮東	1棟	不要	不要	不要	-	改善
神明宮東	2棟	不要	不要	不要	-	改善
神明宮東	3棟	不要	不要	不要	-	改善
神明宮西	1棟	不要	不要	不要	-	改善
神明宮西	2棟	不要	不要	不要	-	改善
神明宮西	3棟	不要	不要	不要	-	改善
神明宮西	4棟	不要	不要	不要	-	改善
横島吹前	5棟	不要	不要	不要	-	改善
横島吹前	6棟	不要	不要	不要	-	改善
横島吹前	7棟	不要	不要	不要	-	改善
横島吹前	8棟	不要	不要	不要	-	維持管理
横島吹前	9棟	不要	不要	不要	-	改善
小倉中畑	-	不要	不要	不要	-	改善
大久保旦棕	-	不要	不要	不要	-	改善
伊勢田ウトロ	1棟	不要	不要	不要	-	維持管理
伊勢田ウトロ	2棟	不要	不要	不要	-	維持管理

(1) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な視点で想定される事業等に係る事業費を試算した上で、事業量及び事業費が偏在しないよう実施時期を調整し、本計画期間における実施事業を決定します。

① 事業費・事業周期の設定

中長期的な期間内（30年）の改善事業、建替事業等にかかる費用を算出するための事業費の単価については、建築費より部位別単価を算出し、更新単価係数を基に更新費を設定します。

事業周期は、策定指針の修繕周期表に示されている周期に基づき設定します。足場の施工や居室への立ち入りを最小限にするなど工事の効率を考慮して同時施工が望ましい場合や、円滑な事業実施のために実施段階で再調整等を行うことがあります。

表 事業費・事業周期の設定

主な改修項目	周期	単価
屋根	更新 24年	建築費 = 27万円/㎡ × 延床面積 部位別単価 = 建築費 × 詳細科目別比率 更新費 = 部位別単価 × 更新単価係数
外壁	更新 18年	
給水ポンプ	更新 15年	
給水管	更新 20～35年	
排水管	更新 20～30年	
EV	更新 30年	

② 事業実施時期の調整

事業費の試算においては、前項までの事業手法に基づき試算します。なお、事業費の試算について、足場の施工や居室への立ち入りを最小限にするなど工事の効率を考慮して同時施工が望ましい場合や、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業費の平準化のために建設年度を考慮した実施時期の調整等を行い、管理の見通しを作成します。

③ 計画期間における事業手法の決定

中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します。

表 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	675戸		675戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	658戸		658戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	235戸	202戸	437戸
個別改善事業予定戸数	235戸	202戸	437戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	221戸		221戸
・建替事業予定戸数	17戸		17戸
用途廃止戸数	0戸	0戸	0戸

## 第5章 事業に関する実施方針

### 5-1 点検の実施方針

#### (1) 定期点検・法定点検の実施方針

公営住宅等の安全性を適正に保つためには、定期点検により各施設等の劣化を正確に把握し、それに対応して維持管理していくことが必要です。

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します。法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施します。

法定点検
建築基準法(法第12条)では、一定以上の規模の建築物の敷地、構造、昇降機及び建築設備について、定期的に損傷、腐食その他劣化の状況を点検することを義務付けている。

#### (2) 日常点検の実施方針

目視により確認することが容易な部位については、不具合への迅速な対応を図る観点から、必要に応じて日常点検を実施します。

外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目になく、公営住宅等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います。

日常点検
日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年8月国土交通省 住宅局 住宅総合整備課)」に基づき実施する。建築基準法12条で規定する有資格者以外による実施も可能である。

図 定期点検・日常点検の位置づけ

	法定点検の対象となる公営住宅等	法定点検の対象外の公営住宅等
定期点検	<div style="border: 2px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;">           法定点検 (従来通り)         </div>	<div style="border: 1px dashed black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;">           原則として内容、方法等 法定点検に準じた点検を行う         </div>
日常点検	定期点検を補完する 目視による点検	定期点検を補完する 目視による点検

参考資料：「公営住宅等日常点検マニュアル」

### (3) 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ます。バルコニー等、入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、入退去時には確実に点検を実施します。

## 5-2 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を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業(長寿命化型)により対応します。なお、計画修繕の修繕周期は、策定指針に示されている修繕周期を参考に各年度の事業費の平準化等にも留意しながら実施します。

### (2) 点検結果を踏まえた適切な修繕計画

点検(定期点検・日常点検)により、老朽化が見られた場合には、老朽化の度合いや危険度に応じて優先順位を付けるなど、実状を踏まえた実施時期を検討します。日常点検等により、建物の安全性が確認され、劣化が確認されない場合には、他の団地の老朽度や各年の修繕費コストを鑑みて、予定の修繕周期の延期を検討します。なお、住戸内の修繕については、入居者の退去時等、随時、点検及び修繕を行うこととします。

### (3) 計画修繕の効率化

工事時期の近い修繕内容や建設年代の近い住棟、同じ住棟タイプの工事時期を調整する等により、工事の効率化やコスト軽減を図ります。また、改善工事の時期と近い場合は、改善事業に合わせて修繕を行うことにより、効率化を図ります。

### (4) 修繕履歴のデータベース化

今後の修繕や改善等の実施に向け、修繕した内容をデータベース化し、次回の修繕時期や修繕内容に役立てます。

### 5-3 改善事業の実施方針

今後も活用を図る住宅について、居住性・安全性、躯体の長寿命化等の必要性を考慮し、適正な個別改善事業を実施します。

表 改善事業の内容

	実施方針	実施・検討内容
居住性向上型	引き続き活用を図る住宅のストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟整備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	給水方式の変更 給湯設備の増設 等
福祉対応型	引き続き活用を図る中層のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。	住戸・共用部等のバリアフリー化 等
安全性確保型	耐震性に課題のある住棟において耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。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。	受水槽の耐震化 等
長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住宅において、耐久性の向上や、躯体の影響への低減、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。	屋上/屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 等
脱炭素社会対応型	公営住宅等の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を行う。	照明のLED化 給水ポンプの更新 屋根の断熱化 エレベーターの更新 等

### 5-4 建替事業の実施方針

本計画期間で建替事業を実施する住宅は、宇治東山市営住宅の1~9棟、17戸です。これらについては、建替事業の実施に向けて取り組みを進めており、要支援世帯数の推計結果等を踏まえ、適正規模での建替を検討します。

表 建替対象住宅一覧

住宅名	棟番号	戸数
宇治東山	1棟~3棟	6戸
宇治東山	4棟~9棟	11戸

### 5-5 用途廃止の実施方針

本計画期間では、該当住宅はありません。なお、今後用途廃止を検討する際は、府営やUR賃貸住宅と連携しながら、建替事業同様、将来の需要戸数や余剰戸数から必要戸数について十分検討します。



【様式2】新規整備事業及び建替え事業の実施予定一覧

事業主体名： 宇治市

住宅の区分： 公営 改良 準公営 小規模改良住宅 小規模改良住宅に準ずる住宅

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			
宇治東山市営住宅	1棟～3棟	6	簡易耐火	S51		R6	R5～	7,742	
宇治東山市営住宅	4棟～9棟	11	簡易耐火	S52		R6			

【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）

本計画期間内に該当する共同施設はありません。

# 第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

## 7-1 ライフサイクルコスト (LCC) の算出の基本的な考え方

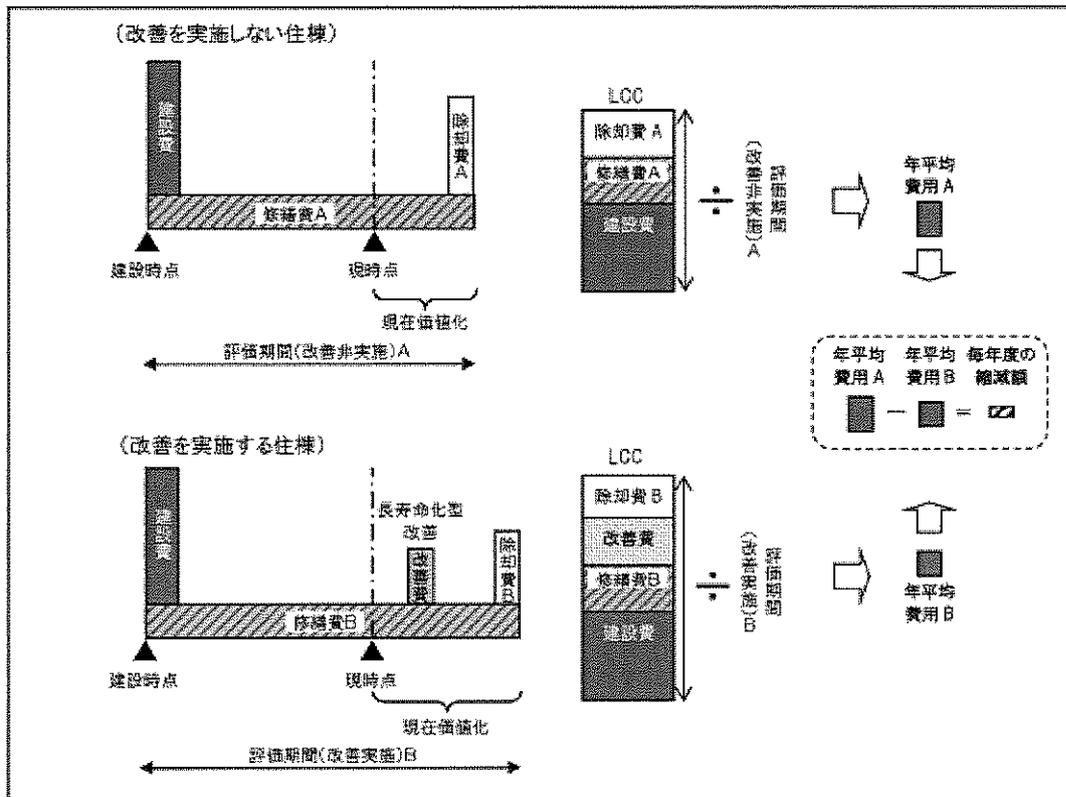
新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト(LCC)の算出の基本的な考え方は次のとおりです。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位：千円/棟・年}]$$

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費。
  - ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
  - ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額。（※）
  - ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額。（※）
- （※）現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、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。

## 7-2 ライフサイクルコストの縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりです。



ライフサイクルコストの算出イメージ

① 1棟のLCC縮減効果 = LCC (計画前) - LCC (計画後)

[単位：千円/棟・年]

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

[単位：千円/棟・年]

- ・ (建設費+修繕費+除却費)：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) 末までに実施した見込みの修繕工事費。(※)
  - ・ 除却費：(改善非実施) 末に実施する除却工事費。(※)
  - ・ 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。
- (※) 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。

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

[単位：千円/棟・年]

- ・ (建設費+改善費+修繕費+除却費)：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：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。
  - ・ 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。(※)
  - ・ 修繕費：建設後、評価期間 (改善実施) 末までに実施した見込みの修繕工事費。(※)
  - ・ 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)。
- (※) 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。

### 7-3 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の評価方法

長寿命化型改善事業を実施する公営住宅のライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の評価方法は、策定指針におけるライフサイクルコスト（LCC）算定方法に基づき、長寿命化改善事業を実施する場合としない場合のそれぞれについて「建設から次の建替までに要する年当たりのコスト」を比較します。評価期間は、下表の条件に基づき算定し、「年平均改善額」がプラス（1円以上）であれば、長寿命化型改善事業が適切であると判断します。なお、耐火構造以外の住宅については、耐火構造とみなして算定を行います。

表 ライフサイクルコスト（LCC）算出の条件

条件区分	条件
A：計画前	耐火構造の住棟を50年間（築50年以上の住宅は築年数+1年）活用する前提で、活用期間（過去及び将来）における「修繕費」と「建設費（推定再建築費）」で構成する年間の平均コスト
B：計画後	耐火構造の住棟を70年間活用する前提で、活用期間における「改善事業費」と過去及び将来における「修繕費」及び「活用期間終了時点での建設費（推定再建築費）」で構成する年間の平均コスト
年平均改善額	A-Bで求められる長寿命化改善事業の効果額（実施時期の異なる事業の費用と便益を比較するため、現在価値で算出）

### 7-4 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の結果

表 住宅別のLCC縮減効果

住宅名	棟番号	戸数	構造	建設年度	計画前LCC (円/戸・年)	計画後LCC (円/戸・年)	年平均縮減額 (円/戸・年)	住棟当たりの 年平均縮減額 (円/棟・年)
木幡河原市営住宅	1棟	30	高層耐火	H12	467,363	378,795	88,568	2,657,046
木幡河原市営住宅	2棟	20	中層耐火	H13	413,487	351,248	62,240	1,244,792
黄檗市営住宅	1棟	35	中層耐火	H16	378,672	303,860	74,812	2,618,416
五ヶ庄野添市営住宅	3棟	9	中層耐火	S60	338,373	258,646	79,726	717,538
五ヶ庄野添市営住宅	4棟	15	中層耐火	S60	338,373	258,770	79,602	1,194,033
五ヶ庄福角市営住宅	1棟	12	中層耐火	S58	341,555	263,048	78,508	942,091
五ヶ庄福角市営住宅	2棟	24	中層耐火	S58	341,555	262,547	79,008	1,896,198
宇治玉池市営住宅	1棟~5棟	10	簡易耐火	S52	319,158	237,294	81,864	818,645
宇治東山市営住宅	10,11棟	4	低層耐火	S61	341,950	287,351	54,599	218,398
宇治東山市営住宅	12,13棟	4	低層耐火	H6	360,491	304,774	55,717	222,869
宇治東山市営住宅	新棟	9	中層耐火	H12	417,464	341,598	75,866	682,798
神明宮東市営住宅	1棟	12	中層耐火	S55	306,735	228,381	78,354	940,247
神明宮東市営住宅	2,3棟	24	中層耐火	S56	338,453	251,741	86,712	2,081,088
神明宮西市営住宅	1,2棟	27	中層耐火	H9	388,510	317,131	71,379	1,927,239
神明宮西市営住宅	3,4棟	27	中層耐火	H10	393,282	318,655	74,627	2,014,920
横島吹前市営住宅	7棟	30	中層耐火	S46	175,807	169,034	6,772	203,172
横島吹前市営住宅	9棟	35	中層耐火	H11	406,802	317,469	89,333	3,126,663
小倉中畑市営住宅	-	60	高層耐火	H7	424,631	343,843	80,788	4,847,266
大久保且根市営住宅	-	30	中層耐火	H3	270,309	210,814	59,495	1,784,835

※端数処理により見かけ上、住棟当たりの年平均縮減額が一致しない場合がある