

第3章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1 長寿命化計画に位置付ける対象住宅等

本計画の対象は、令和2年3月31日時点で存在している富寿栄住宅、春日住宅、川西住宅及び川西住宅の集会所、並びに本計画期間中に建替事業により新たに建設する新・富寿栄住宅（仮称）及びその集会所とする。

2 長寿命化のための団地別・住棟別事業手法選定

（1）事業手法の基本的な考え方

本計画で用いる市営住宅ストックの長寿命化に係る事業手法は、「用途廃止」、「建替」、「改善」、「維持管理」とする。

①用途廃止

住棟又は共同施設の用途の廃止を行うもの（用途廃止を行い、他の団地へ統合する集約建替えを含む。）

②建替

住棟を除却し、その土地の全部又は一部若しくは非現地に新たに住宅を建設するもの

③改善

安全性の確保、居住性の向上、高齢化対応及び耐久性の向上等、現在の躯体をより長期間維持するための改善を施すもの

- a. 居住性向上型・・・給湯、電気容量、開口部のアルミサッシ化等の居住性向上のための改善
- b. 福祉対応型・・・住戸内外の高齢者・障がい者対応としてのバリアフリー化改善
- c. 安全性確保型・・・主に躯体の耐震性、防災性、防火設備等の現行基準並みの安全性を確保するための改善
- d. 長寿命化型・・・外壁、屋根、給排水管等の耐久性の向上のための改善

④維持管理

現在の住棟を計画修繕のもとで維持していくもの

参考 活用手法別標準管理期間

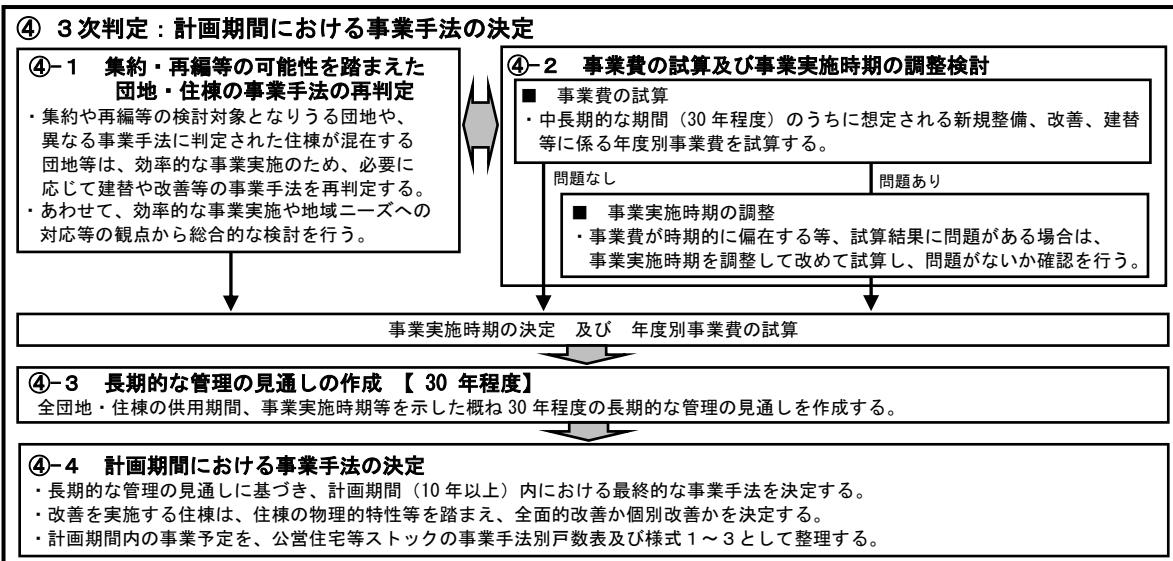
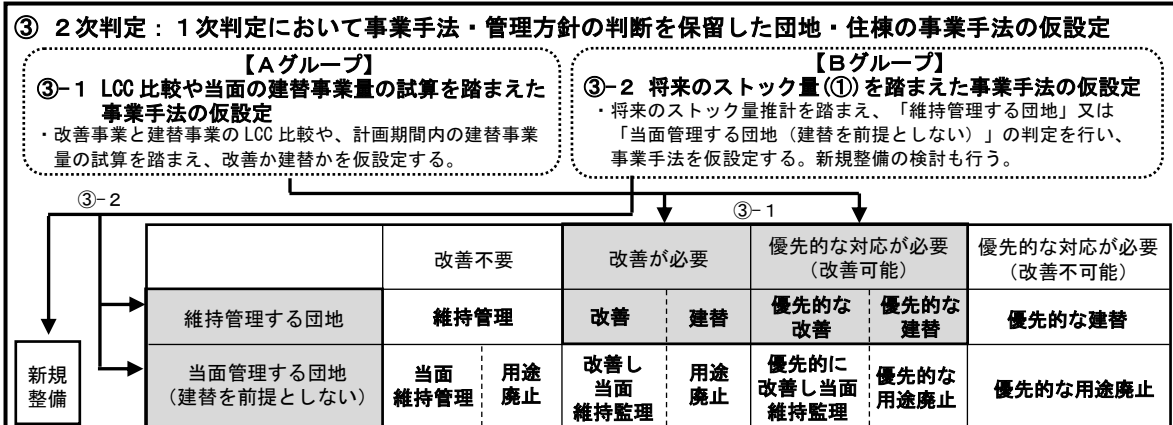
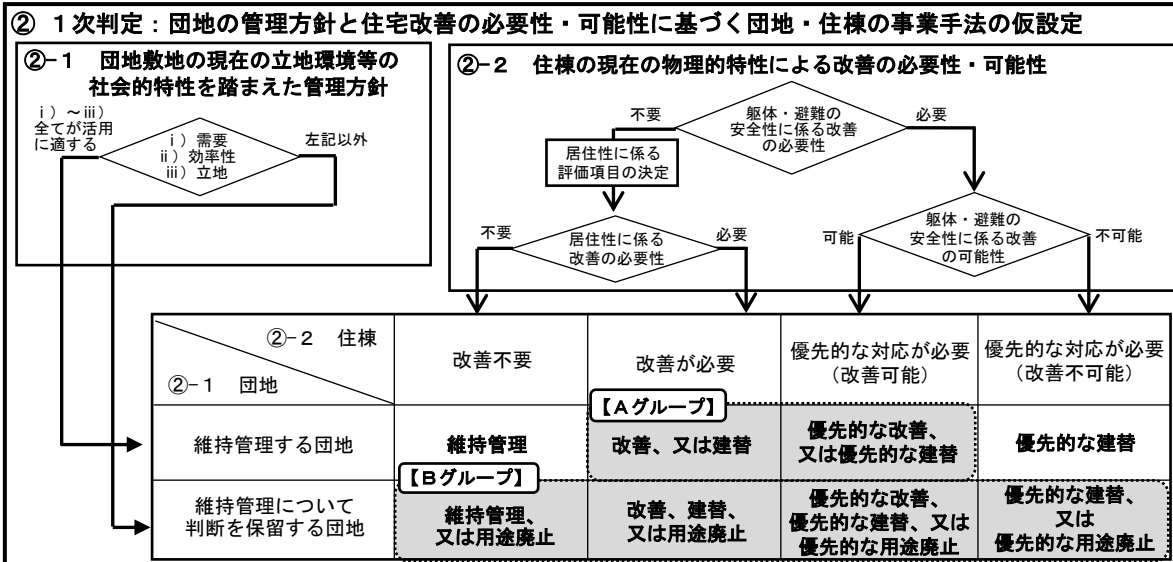
手 法		標準管理期間
建替え	耐火（低耐・中耐・高耐）	35年～70年
	簡易耐火（2階建て）＊	22.5年～45年
	木造・簡易耐火（平家建て）＊	15年～30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

（＊：本市には該当住棟なし）

(2) 長寿命化に係る事業手法選定フロー

市営住宅ストックの長寿命化に係る事業手法については、以下のフローにより選定するものとする。

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】



3 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

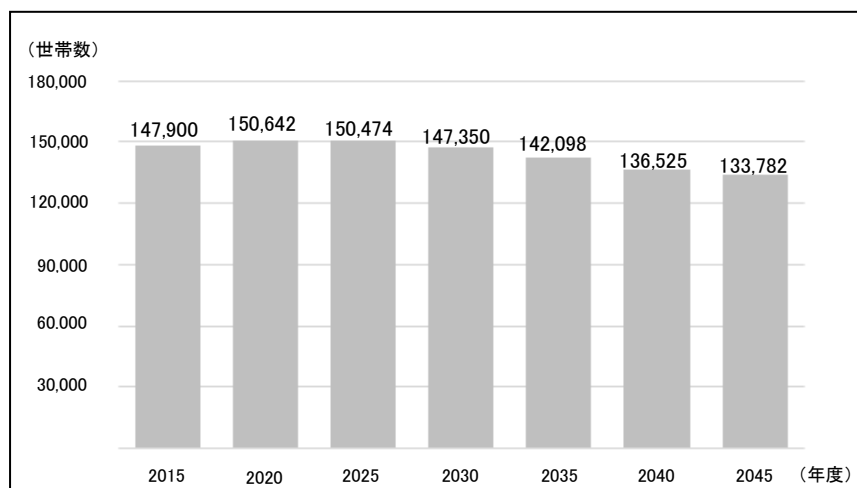
本市における将来（30 年程度の中長期）の公営住宅等のストック量の設定を行うにあたり、公営住宅等の需要の見通しについて検討する。具体的には、将来時点（2045 年度）における公営住宅の施策対象の世帯数を推計し、このうち自力では最低居住面積水準を確保することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。さらに、このうち、最低居住面積水準未満の借家に居住している世帯及び最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満の借家に居住し、かつ、高家賃負担率以上の世帯を「特に公営住宅等による支援の優先度の高い世帯」と位置づけ、当該世帯数を推計する。

（１）世帯数の推計

本市の推計人口（国立社会保障・人口問題研究所公表）に、推計世帯主率（国勢調査に基づくトレンドによる将来推計）を乗じて、将来時点の世帯数を算出する。

将来世帯数は 2020 年度をピークに減少に転じ、2045 年度には 133,782 世帯になる。（図 3-1）

図 3-1 高槻市の推計世帯数推移

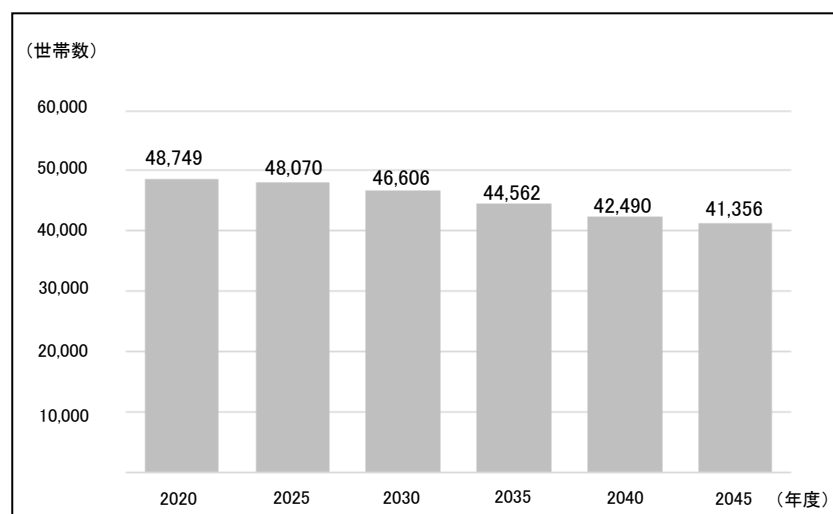


（２）借家世帯数の推計

（１）の推計世帯数に所有関係別構成比（住宅土地統計調査に基づくトレンドによる将来推計）を乗じて、将来時点の借家世帯数を算出する。

2045 年度の借家世帯数は 41,356 世帯となる。（図 3-2）

図 3-2 高槻市の推計借家世帯数推移



(3) 公営住宅入居有資格者世帯数の推計

(2) の借家に居住する推計世帯のうち、将来時点の公営住宅対象階層(※)に該当する世帯数を算出する。

2045 年度の公営住宅入居有資格者世帯数は 20,681 世帯となる。
(図 3-3)

※原則、収入分位 25%以下（裁量階層となる収入分位 40%以下も含む）

図 3-3 公営住宅入居資格者推計世帯数（2045 年度時点）



(4) 著しい困窮年収未達の世帯数の推計

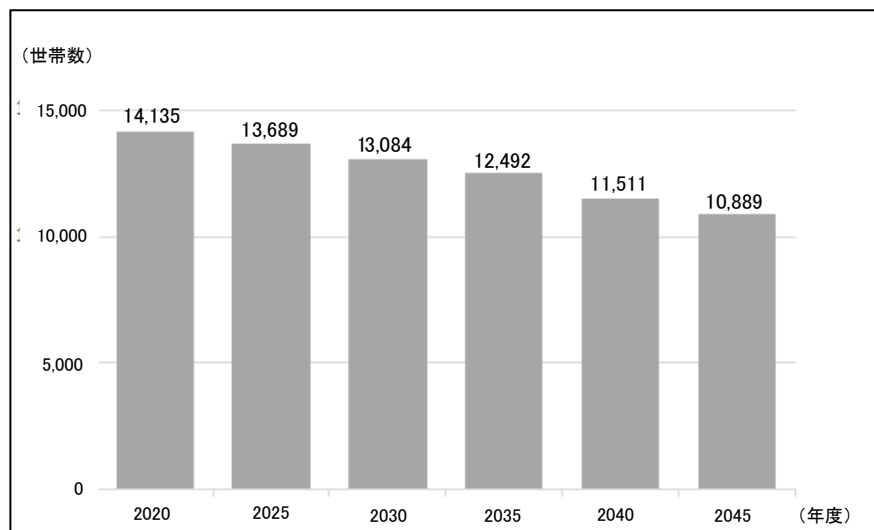
(3) の公営住宅入居有資格者世帯のうち、市内の賃貸住宅市場において、国が定める適切な家賃負担で最低居住面積水準以上の住戸を確保することが可能な収入を算出し、将来時点の当該年収未達の世帯数（著しい困窮年収未達の世帯数）を算出する。

著しい困窮年収未達の世帯数は 2020 年度では 14,135 世帯だが、2045 年度は 10,889 世帯となる。(図 3-4、図 3-5)

図 3-4 著しい困窮年収未達の推計世帯数（2045 年度時点）



図 3-5 著しい困窮年収未達の推計世帯数推移

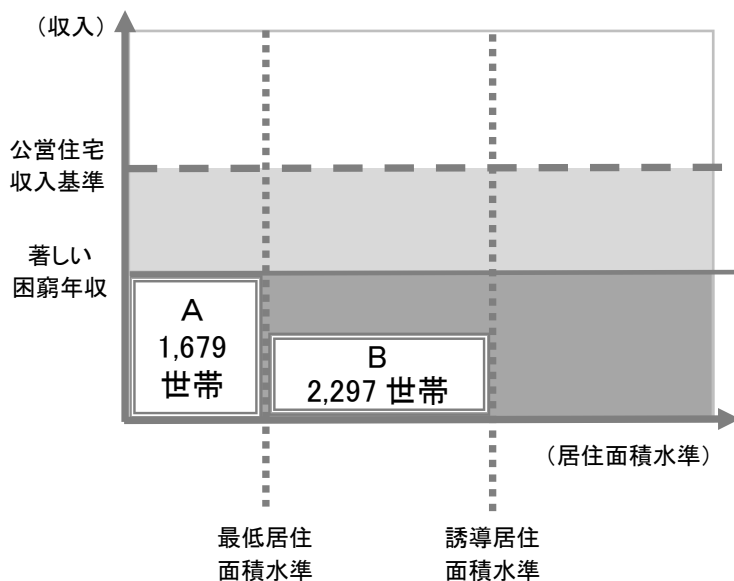


（５）特に公営住宅等による支援の優先度の高い世帯数の推計

著しい困窮年収未満世帯のうち、最低居住面積水準未満の借家に居住している世帯（図 3-6 の A）及び、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満の借家に居住し、かつ、高家賃負担率以上の世帯（図 3-6 の B）を特に公営住宅等による支援の優先度の高い世帯とし、将来時点の当該世帯数を算出する。

特に公営住宅等による支援の優先度の高い世帯は 2020 年度時点で 4,710 世帯だが、2045 年度には 3,976 世帯となる。（表 3-1）

図 3-6 推計公営住宅等による支援の優先度の高い推計世帯数（2045 年度時点）



特に公営住宅等による支援の優先度の高い世帯数（2045 年時点）

$$A + B = 3,976 \text{ 世帯}$$

表 3-1 公営住宅等による支援の優先度の高い推計世帯数比較

	2020年度時点	2045年度時点
著しい困窮年収未満の世帯数	14,135世帯	10,889世帯
特に公営住宅等による支援の優先度の高い世帯数	4,710世帯	3,976世帯

以上の推計結果により、「特に公営住宅等による支援の優先度の高い世帯数」は、表 3-2 のとおり 2020 年度時点では公営住宅等戸数 7,129 戸を 2,400 戸ほど下回る 4,710 世帯であり、将来的に 2045 年度には 3,976 世帯に減少すると推計された。このストック推計は、国で示された基準に基づき、理論的に困窮年収未満で支援優先度の高い世帯数を推計したものであり、また、実際には現に公営住宅等に入居している世帯が存在するとともに、制度上、入居者選定は公募が原則であるため、「特に公営住宅等による支援の優先度の高い世帯」だけが入居できるわけではない。従って、公営住宅等を供給する上ではこれを一定上回る公営住宅等戸数が必要であると考えられる。

富寿栄住宅については、平成 30 年度策定の「高槻市営富寿栄住宅建替基本計画」において建替戸数を現管理戸数の 456 戸から 320 戸に減少することが決定しているが、これを踏まえても 2045 年度時点の公営住宅等戸数は、「特に公営住宅等による支援の優先度の高い世帯」の推計世帯数を上回っていることから、新規整備は行わないこととする。

表 3-2 公営住宅等による支援の優先度の高い世帯数と公営住宅等戸数の比較

	特に公営住宅等による 支援の優先度の高い世帯数	比較	公営住宅戸数		
				府営住宅	市営住宅
2020年度時点	4,710世帯	<	7,129戸	6,607戸	522戸
2045年度時点	3,976世帯	<	6,993戸	6,607戸	386戸

※2045 年度時点の市営住宅の管理戸数は、富寿栄住宅の建替戸数 320 戸と他の市営住宅の管理戸数 66 戸の和を仮設定

※府営住宅については、市町村別の計画戸数が定められていないため、令和 2 年 4 月 1 日時点の戸数を据え置いている

4 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく 団地・住棟の事業手法の仮設定

(1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

団地毎の社会的特性に係る令和2年3月31日時点の評価に基づき、各団地の将来的な管理方針を判定する。具体的には、現在の団地の需要、効率性、立地を評価し、原則として全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「維持管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「維持管理について判断を保留する団地」とする。

(評価項目・基準)

評価項目			活用に適すると判断する基準
(一) 需要	応募倍率		応募倍率（平成23年度から令和元年度までの平均）が1倍を超える場合
	空家率		応募倍率が1倍未満の団地について、空家率が20%未満の場合
(二) 効率性	高度利用の可能性	用途地域	絶対高さ制限がある第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域以外に該当する場合
		高度地区	土地の高度利用が比較的しやすい第2種高度地区規制に該当する場合 又は 高度地区の指定がない場合
		指定容積率	土地利用効率として問題のない容積率200%以上の場合
	敷地面積		高齢化対応できるエレベーターを設置して効率的な運営ができる最低規模を型別供給約40戸、戸あたり必要敷地面積を従前の実績から50㎡/戸と想定して算出される必要敷地面積2,000㎡以上を有する場合
	敷地の条件		下記のいずれにも該当しない場合 ①工業地域、工業専用地域といった、住宅地としては適さない用途地域に立地している ②その他特記すべき環境阻害要素があり、改善が困難な敷地に立地している
(三) 立地	利便性	公共交通機関からの距離	半径800m以内に駅もしくはバス停留所がある場合
		公益施設等からの距離	半径800m以内に公益施設、教育施設、生活利便施設等が存在する場合
	災害危険区域等の内外		建築基準法第39条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命または身体に危害が生ずる恐れがあると認められる区域外に存する場合

「団地の管理方針」判定結果

団地名	所在地	管理戸数	棟 N 。	棟別戸数	(i) 需要			(ii) 効率性						
					応募倍率	評価	空家率	評価	高度利用の可能性					
									地 用 域 途	評価	高度地区	評価	容積率 指定率	評価
富寿栄	富田町	456	1号棟	36	5.5倍	○	-	-	第1種中高層住居専用地域	○	第2種高度	○	200%	○
			2号棟	36										
			3号棟	28										
				12										
			4号棟	20										
			5号棟	20										
			6号棟	20										
			7号棟	28										
				12										
				20										
			9号棟	24										
			10号棟	32										
			11号棟	12										
			旧12号棟	-										
			旧13号棟	-										
			14号棟	20										
			15号棟	40										
			16号棟	10										
				20										
17号棟	30													
18号棟	12													
19号棟	24													
春日	春日町	12	1号棟 2号棟	12	11倍	○	-	-	第2種中高層住居専用地域	○	第2種高度	○	200%	○
川西	川西町	54	-	18	32.7倍	○	-	-	第2種中高層住居専用地域	○	第2種高度	○	200%	○
				18										
				14										
				2										
				2										
		集会所	-											
計				522										
備考							応募倍率が1倍未満でない場合は空家率は評価しない							

団地名	(ii) 効率性						(iii) 立地							管理方針	
	敷地面積	敷地の条件					利便性				災害危険区域等の内外				
		評価	① 住宅地として 用途地 域	評価	② その他	評価	公共交通機関 からの距離	評価	生活利便施設等 からの距離	公益施設 教育施設	評価	土砂災害			評価
												警戒区域	特別警戒区域		
富寿栄	29,159.46㎡	○	該当しない	○	該当しない	○	鉄道駅あり バス停あり	○	公益施設あり 教育施設あり 生活利便施設あり	○	該当しない	該当しない	○	維持管理 する団地	
春日	2,262.49㎡	○	該当しない	○	該当しない	○	バス停あり	○	公益施設あり 教育施設あり 生活利便施設あり	○	該当しない	該当しない	○	維持管理 する団地	
川西	6,166.63㎡	○	該当しない	○	該当しない	○	バス停あり	○	公益施設あり 教育施設あり 生活利便施設あり	○	該当しない	該当しない	○	維持管理 する団地	
計															
備考															

（２）住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の令和２年３月３１日時点の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性（「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）」の４区分）を判定する。

具体的には、まず躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちにに関わることから、「優先的な対応が必要」と判断する。

次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することによる安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める。

一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

（評価項目・基準）

評価項目			評価基準
(一) 躯体の安全性	耐震性	耐震基準	・昭和５６年６月以降の建築基準法（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。
		耐震診断	・新耐震基準に基づかない住棟で、すでに耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとする。
			・耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価する。 ・躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価する。
(三) 避難の安全性	二方向避難		・設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況进行评估し、確保されていない住棟については、改善による確保の可能性を判断する。 ・改善による確保が可能な場合には、「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。
	防火区画		

(三) 居住性	住戸面積		単身世帯の最低居住面積水準（25㎡）未満の住戸を含む場合は改善を要すると判断する。
	省エネルギー性		評価方法基準第5の5-1（3）の等級3を満たす住棟については省エネルギー性を有するものと判断する。
	バリアフリー性 （住戸内、共用部分及び屋外）		下記の基準を満たす場合はバリアフリー性を有するものとする。 ①住戸内及び敷地の段差解消 ②浴室、便所、玄関の手摺設置 ③住戸内廊下幅80cm確保 ④EV設置（3階建て以上の住棟に限る）
	住戸内の 設備状況	浴室	浴室が設置されていない場合は改善が必要と判断する。
		給排水設備	給排水設備の老朽化が進んでいる場合は改善が必要と判断する。
		3点給湯	台所、浴室、洗面所の全てに給湯設備が設定されていない場合は改善が必要と判断する。

「住棟の改善の必要性・可能性」判定結果

団地名	管理戸数	棟 No. .	棟別戸数	区分	構造	住棟形式	型別	階数	建設年度	完成年度		(i) 躯体の安全性			(ii) 避難の安全性			優先的な対応の必要性	改善の可能性(※)	
												耐震基準	耐震診断	評価	防火区画	二方向避難	評価			
富寿栄	456	1号棟	36	改良	中耐	廊下	2DK	4	S37	1962	S37	1962	旧	未	×	○	×	×	必要	不可能
		2号棟	36	改良	中耐	廊下	2DK	4	S38	1963	S38	1963	旧	未	×	○	×	×	必要	不可能
		3号棟	28	改良	中耐	廊下	2DK	4	S38	1963	S38	1963	旧	未	×	○	×	×	必要	不可能
			12	改良			3DK		S39	1964	S40	1965	旧	未	×	○	×	×	必要	不可能
		4号棟	20	改良	中耐	廊下	3DK	4	S40	1965	S41	1966	旧	未	×	○	×	×	必要	不可能
		5号棟	20	旧2種	中耐	廊下	3DK	4	S41	1966	S41	1966	旧	未	×	○	×	×	必要	不可能
		6号棟	20	旧2種	中耐	廊下	3DK	4	S41	1966	S41	1966	旧	未	×	○	×	×	必要	不可能
		7号棟	28	旧2種	中耐	廊下	3DK	4	S42	1967	S42	1967	旧	未	×	○	×	×	必要	不可能
		8号棟	12	旧2種	中耐	廊下	3DK	4	S42	1967	S42	1967	旧	未	×	○	×	×	必要	不可能
			20	旧2種			3DK		S43	1968	S43	1968	旧	未	×	○	×	×	必要	不可能
		9号棟	24	旧2種	中耐	廊下	3DK	4	S43	1968	S43	1968	旧	未	×	○	×	×	必要	不可能
		10号棟	32	旧2種	中耐	廊下	3DK	4	S44	1969	S44	1969	旧	未	×	○	×	×	必要	不可能
		11号棟	12	改良	中耐	階段	3DK	3	S42	1967	S42	1967	旧	未	×	○	×	×	必要	不可能
		14号棟	20	旧2種	中耐	廊下	3DK	5	S47	1972	S48	1973	旧	未	×	○	○	×	必要	不可能
		15号棟	40	旧2種	中耐	廊下	3DK	5	S47	1972	S48	1973	旧	未	×	○	○	×	必要	不可能
		16号棟	10	小集落	中耐	階段	3DK	5	S51	1976	S52	1977	旧	未	×	○	×	×	必要	不可能
			20	旧2種			3DK		S51	1976	S52	1977	旧	未	×	○	×	×	必要	不可能
		17号棟	30	旧2種	中耐	階段	4DK	5	S51	1976	S52	1977	旧	未	×	○	×	×	必要	不可能
		18号棟	12	小集落	中耐	階段	3DK	3	S57	1982	S58	1983	新	-	○	○	×	×	必要	不可能
19号棟	24	旧2種	中耐	階段	3DK	4	S58	1983	S60	1985	新	-	○	○	×	×	必要	不可能		
春日	12	1号棟 2号棟	12	旧2種	低耐	長屋	2DK	2	S49	1974	S49	1974	旧	有	○	○	- (※)	○	不要	-
川西	54		18	公営	高耐	廊下	2DK	9	H18	2006	H19	2007	新	-	○	○	○	○	不要	-
			18				2LDK													
			14				3DK													
			2				3LDK													
			2				車椅子 2LDK													
備考																※玄関 が地上 階				

※富寿栄住宅は建築基準法上、風呂やE Vの増築が不可能であるため、改善事業により安全性を向上して既存の住棟を使用し続けることは居住性の観点から適切ではないと判断し、改善は「不可能」と判定した。

団地名	棟 N。 .	(iii)居住性																居住性に 係る改善の 必要性			
		住戸面積		省エネ ルギー 性	バリアフリー性							設備状況									
					面積	25㎡ 住戸の有 無	評価	評価	段差解消		手摺設置			廊下幅 80cm	住戸内 E V	評価	浴室		給排水設備	3点給湯	評価
		住戸内	敷地内	浴室					便所	玄関											
富寿栄	1号棟	28.62	無	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	必要	
	2号棟	28.62		○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	必要	
	3号棟	28.62		○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	必要	
		36.72		○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	必要	
	4号棟	36.72		○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	必要	
	5号棟	36.72		○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	必要	
	6号棟	36.72		○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	必要	
	7号棟	36.72		○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	必要	
	8号棟	36.72		○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	必要
		36.72		○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	必要
	9号棟	36.72		○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	必要
	10号棟	36.72		○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	必要
	11号棟	36.87		○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	必要
	14号棟	41.77		○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	必要
	15号棟	41.77		○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	必要
	16号棟	44.10		○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	必要
		44.10		○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	必要
	17号棟	60.34		○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	必要
	18号棟	56.96		○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	必要
19号棟	57.60	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	必要		
春日	1号棟 2号棟	57.21	無	○	○	○ (※)	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	不要	
川西		46.85	無	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
		54.76		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要	
		62.49		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要	
		68.16		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要	
		63.19		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
備考						※1階 部分に 限る															
一次判定結果																					
優先的な建替																					
維持管理																					
維持管理																					

5 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

2次判定は、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替えを前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、ライフサイクルコスト比較や将来ストック量推計結果に基づく事業量の試算により事業手法を仮設定するものであるが、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟がなかったため、2次判定は行わず、引き続き3次判定に移る。

6 3次判定：計画期間における事業手法の決定

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

（1）集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

第1段階は、1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等について、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定し、また、あわせて効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行うものである。

富寿栄住宅については周辺に老朽化した公共施設が多く立地しており、これらも更新時期を迎えていることから、建替戸数を平成29年11月時点入居戸数である320戸とし、かつ集約建替えることにより余剰地を生み出し、公共施設の再編を含めた富田地域のまちづくりに資する事業とする。また、旧12・13号棟敷地を活用し、入居者の仮移転が発生しない事業工程とすることで、入居者の負担と事業費の抑制を図る。団地内に整備する公園と集会所については地域住民の意見を反映し、地域の「まちの顔」となる新しい地域交流の場として、建替住宅の入居者の利便性だけでなく、地域住民の利用を促すことができるよう、公園と集会所の一体的な整備を行う。なお、建替事業の詳細な実施方針は「第4章3 建替事業の実施方針」に記載する。

春日住宅及び川西住宅については維持管理と判断されているため、事業手法の再判定の対象外とする。

（2）事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

第2段階は、中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。

富寿栄住宅については令和4年度から令和8年度において下表のとおり建替事業費を見込んでいる。春日住宅については事業手法として維持管理を継続することになっているが、令和26年度には耐用年限を経過することから、当該年度付近では何らかの事業費が発生する可能

性がある。川西住宅については中長期的な期間においても維持管理を基本方針とするが、脱炭素社会対応型改善事業として、LED 照明への照明器具交換及び省エネルギー型給湯器への更新を令和8年度に行う。

以上を踏まえ、中長期的な期間において事業の集中や事業費が偏在する時期等が発生する恐れがないと考えられるため、事業実施時期及び概算事業費の試算には問題ないものと判定する。

【想定】富寿栄住宅建替事業費(単位:千円)

R4	R5	R6	R7	R8
1,085,920	1,050,203	1,498,530	2,637,734	1,003,783

【想定】川西住宅改善事業費(単位:千円)

R4	R5	R6	R7	R8
				64,915

(3) 長期的な管理の見通し

第3段階は、第2段階で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）の実施時期及び第2段階で概算した事業費等の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。なお、長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、長寿命化計画を検討する上で基礎資料とするものである。

長期的な管理の見通しは次のとおりである。

長期的な管理の見通し① (R3～R12)

団地名	管理戸数	棟 No.	1 / 2 耐用 年限 経過	耐用年限経過	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
					2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
富寿栄	456	1号棟	1997	2032	維持管理 改善	維持管理 改善	維持管理 改善	維持管理 改善	維持管理 改善	維持管理 改善	維持管理 改善	維持管理 改善	維持管理 改善	維持管理 改善	
		2号棟	1998	2033											
		3号棟	1998	2033											解体
			2000	2035											
		4号棟	2001	2036											
		5号棟	2001	2036											
		6号棟	2001	2036											解体
		7号棟	2002	2037											
		8号棟	2002	2037											解体
			2003	2038											
		9号棟	2003	2038											解体
		10号棟	2004	2039											
		11号棟	2002	2037											建替
		14号棟	2008	2043											
		15号棟	2008	2043											解体
		16号棟	2012	2047											
			2012	2047											
		17号棟	2012	2047											
		18号棟	2018	2053											
19号棟	2020	2055													
新富寿栄住宅 (仮称)	約90戸	第1工区住棟 (仮称)	2058	2093	建設		建設	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理		
	約230戸	第2工区住棟 (仮称)	2060	2095	建設										
春日	12	1号棟 2号棟	2009	2044	維持管理										
川西	54		2042	2077	維持管理 改善										
			事業費 (百万円)			1,086	1,050	1,499	2,638	1,004					

長期的な管理の見通し② (R13～R22)

団地名	管理戸数	棟No.	1/2 耐用年限 経過	耐用年限経過	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22
					2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
新富寿栄住宅 (仮称)	約90戸	第1工区住棟 (仮称)	2058	2093	維持管理									
	約230戸	第2工区住棟 (仮称)	2060	2095										
春日	12	1号棟 2号棟	2009	2044	維持管理									
川西	54		2042	2077	維持管理									
事業費 (百万円)														

長期的な管理の見通し③ (R23～R32)

団地名	管理戸数	棟No.	1 / 2 耐用年限経過	耐用年限経過	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32
					2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
新富寿栄住宅 (仮称)	約90戸	第1工区住棟 (仮称)	2058	2093	維持管理									
	約230戸	第2工区住棟 (仮称)	2060	2095										
春日	12	1号棟 2号棟	2009	2044	維持管理					改善、建替 又は用途廃止				
川西	54		2042	2077	維持管理									
事業費 (百万円)														

・・・耐用年限1/2未満

・・・耐用年限1/2経過

（４）計画期間における事業手法の決定

第４段階は、中長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（Ｒ３年度～Ｒ１２年度）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定する。

計画期間中の事業手法別戸数は下記のとおりとする。具体的な事業手法別、団地別、年度別の事業予定については「第５章 １ 長寿命化のための事業実施予定一覧」に記載する。

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

事業手法		戸数
新規整備事業予定		０戸
既存の公営住宅等		522戸
	維持管理予定	66戸
	うち、計画修繕対応	66戸
	うち、改善事業予定	52戸
	個別改善事業予定	52戸
	全面的改善事業予定	０戸
	うち、その他	０戸
建替事業予定		456戸 (建替後 320戸)
用途廃止予定		０戸
合計		522戸 (建替後 386戸)