



# 貝塚市営住宅長寿命化計画



平成 24 年(2012 年)3 月策定

令和 4 年(2022 年)3 月改定

貝 塚 市



# 目 次

1. 市営住宅長寿命化計画の背景・目的	- 1 -
(1) 計画策定の背景	- 1 -
(2) 計画策定の流れ	- 2 -
(3) 目的	- 3 -
(4) 計画の位置づけ	- 3 -
(5) 計画期間	- 4 -
(6) 上位計画等（関連箇所の抜粋）	- 4 -
1) 「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月改定）	- 4 -
2) 「住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）」（令和3年12月改定）	- 6 -
3) 「大阪府営住宅ストック総合活用計画」（令和3年12月改定）	- 8 -
4) 貝塚市住宅マスタープラン（平成24年3月策定）	- 10 -
2. 公営住宅等の状況	- 11 -
(1) 市営住宅の概要（令和3年3月末時点）	- 11 -
(2) 市営住宅入居世帯の状況（令和3年3月末時点）	- 24 -
(3) 空家の状況	- 31 -
(4) 公的賃貸住宅の状況	- 33 -
3. 長寿命化に関する基本方針	- 36 -
(1) ストック量の適正化及び日常的な維持管理のための方針	- 36 -
(2) ライフサイクルコスト削減のための方針	- 36 -
(3) 入居者意向調査（アンケート調査の集計結果と考察）	- 37 -
4. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	- 39 -
(1) 公営住宅等の需要見通しに基づく将来の必要ストック量の推計（プログラム推計）	- 39 -
(2) 目標管理戸数の設定（公営住宅等ストック戸数の供給見通し）	- 46 -
(3) 事業手法の検討（団地別・建物別の活用・提供方針の検討）	- 47 -
1) 1次判定	- 47 -
2) 2次判定	- 53 -
3) 3次判定	- 55 -
4) 中長期的な管理の見通し	- 57 -
(4) 団地別・住棟別 事業手法の選定 【総評】	- 59 -
5. 点検の実施方針	- 61 -
(1) 定期点検の実施方針	- 61 -
(2) 日常点検の実施方針	- 61 -
(3) 点検結果のデータベース化	- 61 -
(4) 官民連携事業	- 61 -
6. 計画修繕の実施方針	- 62 -
7. 改善事業の実施方針	- 67 -
(1) 長寿命化に向けた改善事業の実施方針	- 67 -
(2) 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容	- 68 -
8. 建替事業の実施方針	- 70 -

9. 長寿命化のための事業実施予定.....	- 71 -
10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	- 74 -
(1) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出の考え方.....	- 74 -
(2) 長寿命化型改善事業の検討に係る評価期間の考え方.....	- 75 -
11. 計画の実現に向けて.....	- 76 -
(1) 事業推進のための居住者との合意形成.....	- 76 -
(2) 地域との連携.....	- 78 -
(3) 他の事業主体との連携.....	- 79 -

# 1. 市営住宅長寿命化計画の背景・目的

## (1) 計画策定の背景

---

公営住宅は、民間では低廉な家賃帯で供給出来ない、多様な家族に対する適切な居住規模水準の確保や高齢者などの身体的弱者や社会的弱者（母子世帯、外国人他）が不自由なく暮らせる居住環境を形成する役割を担っている。

その中で市営住宅は、府営住宅と同様に、地域の安定的な住宅セーフティネット機能構築の中核を担うものである。

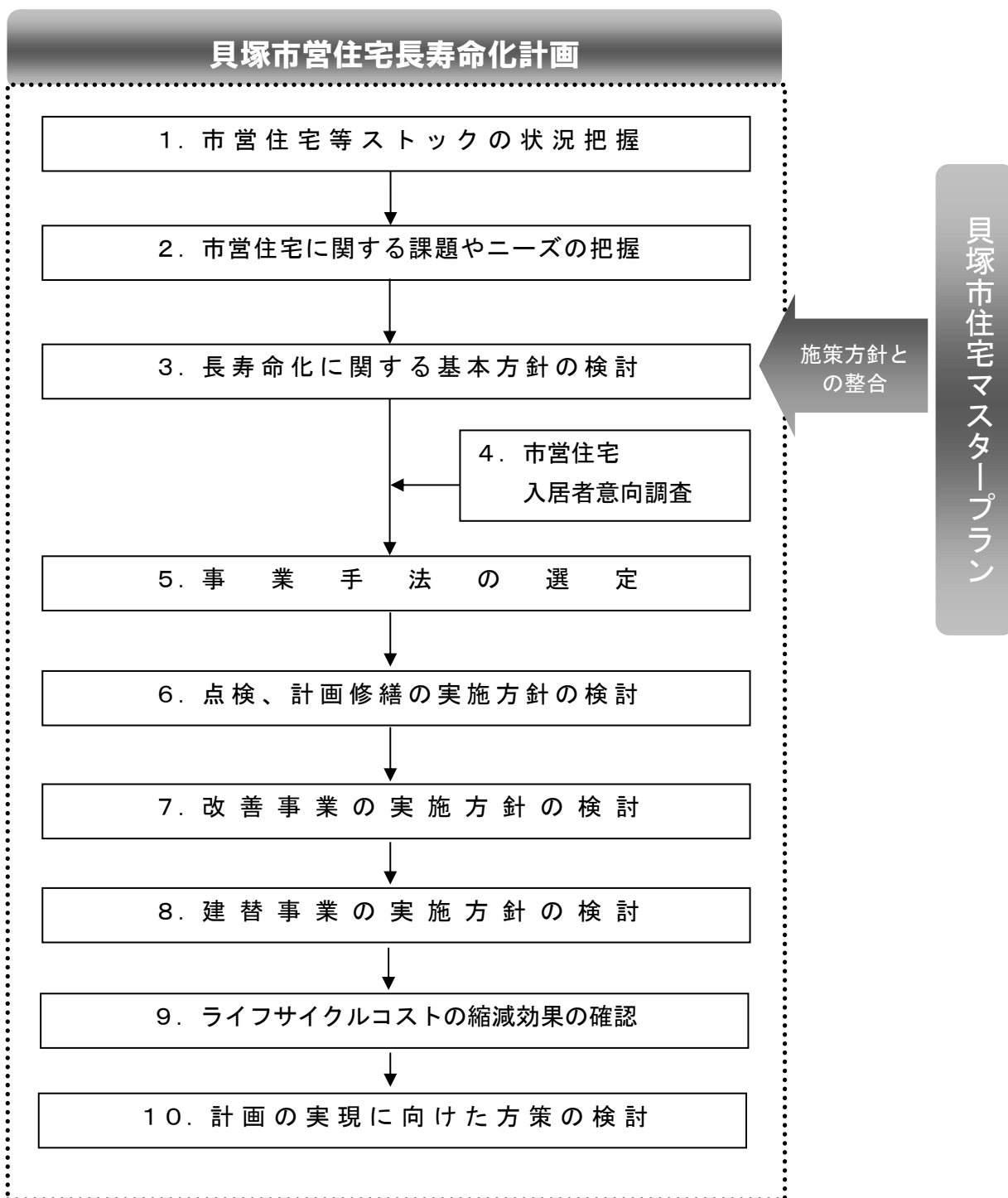
貝塚市では、管理する老朽化した市営住宅について、効率的かつ円滑な更新を実現するため、予防保全的な維持管理を考慮したストックの長寿命化を図りながら、ライフサイクルコストを縮減していくことが重要な課題となっており、平成 24 年 3 月に「貝塚市営住宅長寿命化計画」を策定し、順次部分修正を図りながら運用してきたが、計画期間満了を迎えることから本計画の見直しが必要となっている。

本計画は、国の住生活基本計画の改定やインフラ長寿命化計画が策定されたことにより、国土交通省が改定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28（2016）年 8 月）に基づき、昨今の行財政状況や社会情勢の変化を踏まえながら、計画の見直しを図る。

## (2) 計画策定の流れ

本計画は以下の検討フローに基づき、「貝塚市住宅マスタープラン」の市営住宅に関する施策方針と整合を図りながら策定するものとする。

### (計画検討フロー)



### (3) 目的

貝塚市では、令和3年3月31日現在、市営住宅管理戸数は1,246戸（借上げ住宅15戸を含む）であり、うち耐用年限を経過している木造及び簡易耐火住宅が470戸あり、早急な対策が求められている。

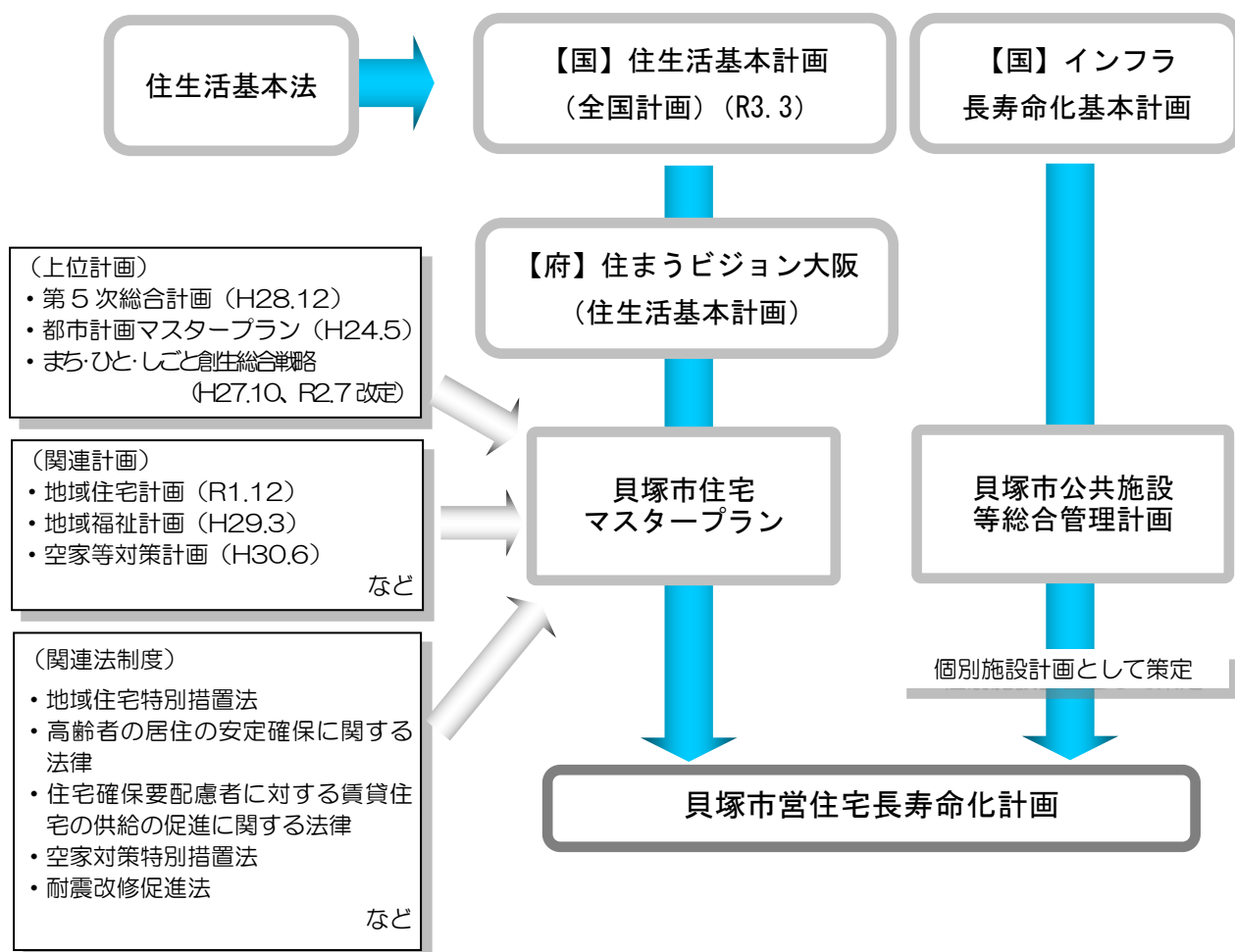
しかしながら、建替、改善事業の実施にあたっては、財政上の負担軽減が重要課題となるため、効果・効率性を踏まえた事業手法の選定が必要となる。

また、比較的新しい中高層の住宅については、長期にわたって維持するために予防保全的な維持管理を考慮したストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストを縮減していくことが求められている。

こうした状況を踏まえ、中長期的な視点で市営住宅の最適な供給量を検討し、各住棟のストック状況やライフサイクルコストの縮減及び財政負担の平準化を見据えた事業手法を選定し、管理方針と事業スケジュールを定めることを目的として、市営住宅長寿命化計画の見直しを行う。

### (4) 計画の位置づけ

本計画は、以下に示すように、住宅施策にかかる関連法制度及び関連計画を受け、「貝塚市住宅マスタープラン」をより具体化する市営住宅施策として、また、「貝塚市公共施設等総合管理計画」における個別施設計画として貝塚市営住宅長寿命化計画を策定するものである。



## (5) 計画期間

---

本計画は、令和4(2022)年度～令和13(2031)年度の10年間を計画期間とする。ただし、国指針の変更や社会情勢の変化、本市の公共施設管理方針の見直し等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとする。

## (6) 上位計画等(関連箇所の抜粋)

---

### 1) 「住生活基本計画(全国計画)」(令和3年3月改定)

#### ■目標2

頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

##### ①安全な住宅・住宅地の形成

- ・住宅の改修による耐風性等の向上、耐震改修・建替え等による住宅・市街地の耐震性の向上
- ・食料、物資、エネルギー等を住宅単体・共同で確保し、災害による停電、断水時等にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上

##### ②災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

- ・今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の既存ストックの一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供により、被災者の応急的な住まいを早急に確保

#### ■目標4

多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

##### ①高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保

- ・改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進
- ・エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進

##### ②支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

- ・住宅団地での建替えや再開発等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペース等の生活支援や地域交流の拠点整備など、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備
- ・三世帯同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等が行われるとともに、家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクストコミュニティの形成



## ■目標5

### 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

#### ①住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保

- ・住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進
- ・公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進
- ・地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるよう、セーフティネット登録住宅の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じて、自立の促進に向けた福祉部局の取組とともに、家賃低廉化の推進

#### ②福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

- ・国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、住居確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保
- ・地方公共団体の住宅・福祉・再犯防止関係部局や、居住支援協議会、居住支援法人等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急時対応や就労支援等の実施
- ・高齢者の居住を安定的に確保する観点から、賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう、賃貸借契約の解除と残置物の処理を内容とする契約条項を普及啓発。外国人の入居円滑化を図る観点から、多言語の入居手続に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知

## ■目標6

### 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

#### ①長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生(建替え・マンション敷地売却)の円滑化

- ・長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進
- ・耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる安全・安心で良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新
- ・マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進
- ・長期優良住宅に係るマンションの維持保全実施主体を管理組合とする等の管理の適正化及び手続きの合理化等により、優良なマンションの適切な維持保全を推進

## 2) 「住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）」（令和3年12月改定）

### 【基本的な方針】

#### ○基本目標

多様な人々がいきいきと暮らし、誰もが住みたい、  
訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現

#### ○基本目標達成状況把握のための指標

公的賃貸住宅全体の戸数：39.2万戸（令和2年）→31.0万戸（令和32年）

#### ①都市の魅力を育む

##### ○ユニバーサルデザインのまちづくりの推進【重点取組】

- ・府有建築物や公的賃貸住宅については、高齢者や障がい者など誰もが安全に利用できるようまた、民間を先導する立場から、住戸内の手すりの設置や段差解消などバリアフリー化を推進する。

#### ②安全を支える

##### ○危機事象への備え

- ・被災者の住まいを早期に確保するため、事前に公共空地の中から応急仮設住宅の建設候補地を検討し、公的賃貸住宅の活用はもとより民間賃貸住宅の活用を円滑に進めるため、市町村や関係団体等の連携体制の充実・強化を図る。

#### ③安心の暮らしをつくる

##### ○誰もがくらしやすい環境整備

- ・福祉施策等とも連携し居住支援の仕組みを機能させつつ、民間賃貸住宅や公的賃貸住宅といった住宅ストック全体を活用して居住の安定確保を図るため、これまでの取組みの方向性を継続・発展させていくことが必要。

##### ○公的賃貸住宅ストックの有効活用【重点取組】

- ・今後、更新時期を迎える大量のストックについては、バリアフリー対応、断熱性の向上、世帯の小規模化に対応しうる間取りや立地条件など、社会環境の変化等に伴う居住ニーズの変化を踏まえ、各事業主体が地域ごとの実態に応じ、長寿命化、集約、建替え等の事業方針を適切に選択し、事業を推進することにより、良質なストックへの転換や配置の適正化を図る。
- ・市場における空き家の数が右肩上がりに増加している中においては、時代の変化に合わせた公的賃貸住宅の戸数の適正化を図ることをめざし、人口・世帯数の減少や民間賃貸住宅での住宅セーフティネットの充実を前提に、30年後（令和32年）の公的賃貸住宅の戸数[指標]を府域全体として、以下のとおり設定する。

公的賃貸住宅全体：31.0万戸 [39.2万戸(令和2年度末時点)からおおむね2割減]

府営住宅：9.3万戸(市町への移管分を含む戸数) [13.2万戸(同上)からおおむね3割減]

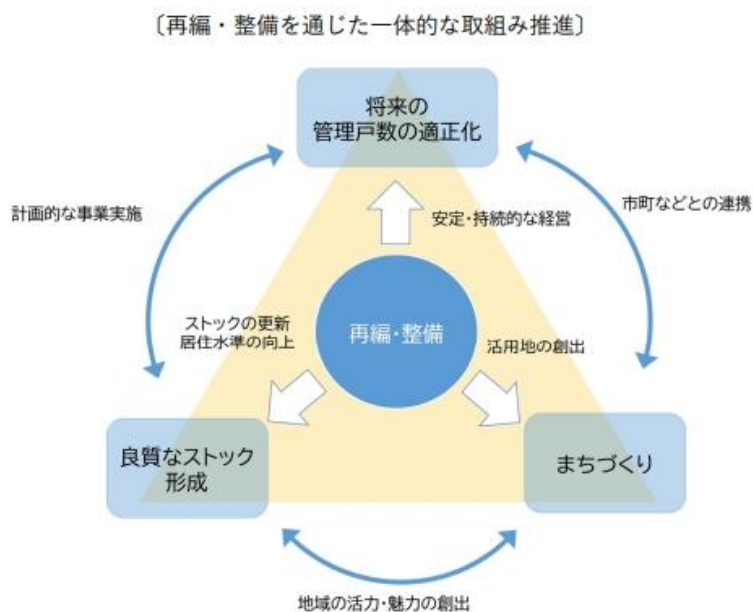
※現時点での移管予定戸数に基づくもの

- 今後の居住の安定確保を図るべき世帯数の変化（減少）や民間賃貸住宅での住宅セーフティネット機能の拡大等を確認しつつ、住宅経営上の観点や既入居者への対応、地域の実情など

- を踏まえながら、ストックの更新に合わせ府域全体として公的賃貸住宅の量的縮小を図る。
- 府営住宅については、府民の居住の安定の確保を図るため、建設年代や住戸のバリアフリーの状況、団地ごとの需要や立地環境等に応じて、団地の今後の事業方針を3つに類型化（「再編・整備」、「機能向上」、「維持保全」）して、適切に事業手法を選択し、ストックを有効に活用する。

事業方針類型	対象団地
A. 再編・整備	昭和 50 年代以前に建設された団地（高経年の団地）
B. 機能向上	昭和 60 年代以降に建設された団地（低経年の団地）で、バリアフリー化や住戸内の設備の改善等、機能向上が必要な団地
C. 維持保全	昭和 60 年代以降に建設された団地（低経年の団地）で、バリアフリー化や住戸内の設備の改善等の必要がなく、維持保全を行っていく団地

- 昭和 50 年代以前に建設された団地の再編・整備を通じて、将来の管理戸数の適正化、建替え等に伴う活用地の創出などによる地域のまちづくり、大量のストックの円滑な更新による良質なストックの形成に一体的に取り組む。
- 府営住宅の再編・整備により創出される活用地は、地元市町のまちづくり方針や地域のニーズを反映した事業を展開するとともに、災害リスクが高い立地においては、防災力の向上に資する安全確保の取組みについて検討する。
- 地域の実情に応じた施策展開を図るためには、基礎自治体が、まちづくりや福祉施策と一体的に公営住宅供給などの施策を講じることが望ましいという観点から、大阪府は、広域的な補完・調整機能を果たしつつ、引き続き、府営住宅の基礎自治体への移管を推進する。
- 各公的賃貸住宅事業者が、適切な情報共有・連携のもと効果的に取組みを進められるよう、事業者間の連携体制を整備し、将来のまちのあり方を共有、方向性を同じくして事業を推進することにより、公的賃貸住宅の再編・整備を核とした地域に必要な施設導入等地域課題の解消、地域再生につなげる取組みを進める。



### 3)「大阪府営住宅ストック総合活用計画」(令和3年12月改定)

#### ①計画の位置づけ

- 今後の住生活に関する政策がめざすべき目標を掲げ、施策を一体的かつ総合的に展開するための方向性を示す「住まうビジョン・大阪」を上位計画とした府営住宅に関する個別の計画
- 府民の貴重な資産である府営住宅の30年後(令和32(2050)年度末時点)の管理戸数(指標)に向けた基本的な考え方を踏まえ、建替え、改善等の事業を適切に選択し、良質なストックの形成に資するとともに、募集や入居管理、資産活用など総合的な活用を進めるため、今後10年間の取組方針を示す
- 建替え等の個別事業の実施方針、対象団地等を明らかにし、事業を計画的に進めるため、「大阪府営住宅ストック活用事業計画」を定める

#### ②将来の管理戸数の適正化

##### (a) 再編・整備の取組み

##### (集約建替)

- これまでの耐震化等のための建替えに引き続き取り組むとともに、集約建替について、団地ごとの築年数や構造、エレベーターの設置状況等を考慮して、計画的かつ段階的に着手していく。
- 集約建替にあたっては、団地の状況に応じ、以下の取組みを実施していく。
  - ・入居戸数での建替えを基本とし、事業期間中における従前入居者の減少や、周辺の低経年の団地への移転の状況などを踏まえ、適宜、建替戸数の調整を行う。
  - ・事業対象となる団地において、あらかじめ計画的な募集停止を行うとともに、当該団地周辺の低経年の団地においても一部募集停止を行い、事業に必要となる入居者移転の受け皿となる住戸を確保する。
  - ・一定の地域内に「再編・整備」の団地が複数ある場合は、鉄道路線・駅や日常生活圏に配慮しながら、団地間での統廃合や建替戸数の調整を行い、団地の立地環境、需要や災害リスク等の観点から総合的に取り組む。
  - ・市町などの他の公的賃貸住宅の事業者と連携し、円滑な入居者の移転に向けた方策等を検討する。
  - ・民間のノウハウの活用による住宅建設及び活用地に多様な民間施設を呼び込む民活事業を導入していく。

##### (集約廃止)

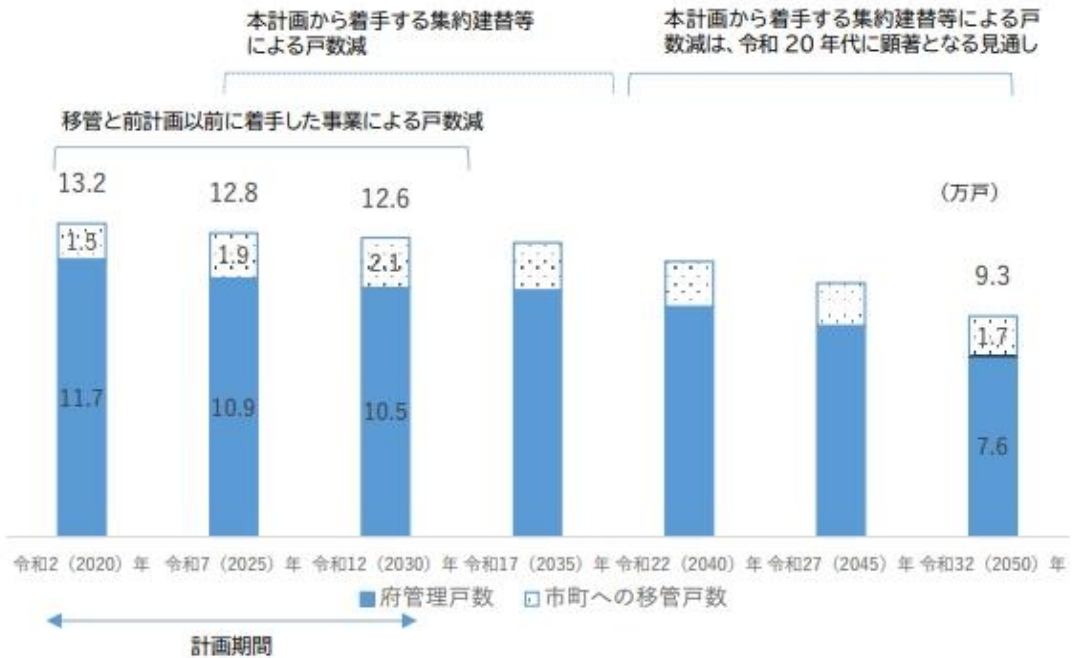
- 前計画から実施している低需要団地における住戸集約について、原則、引き続き、入居者の移転の取組みを進める。
- 団地全体の集約廃止について、各市町での高経年の団地と低経年の団地の比率、団地ごとの築年数や需要、建替えの効率性・実現性等を考慮して、計画的に着手していく。

〔計画期間中の管理戸数の見通し（市町への移管分を含まない実管理戸数）〕



取組み	事業	戸数
再編・整備	集約建替	▲約2,000戸
	集約廃止（前計画からの継続事業を含む）	▲約3,000戸
耐震化	耐震化等のための建替え（前計画からの継続事業）	▲約1,000戸
移管	大阪市、大東市、門真市、池田市への移管	▲約6,000戸 （各市での議決を得ていない戸数を含む）
計		▲約1.2万戸

〔（参考）今後30年間の管理戸数の推移のイメージ〕



#### 4) 貝塚市住宅マスタープラン（平成 24 年 3 月策定）

〈住生活テーマ〉

貝塚市民のライフデザインを支える住まい・まちづくり

##### ①課題

○公共賃貸住宅を有効に活用した住まい・まちづくり

- ・主要鉄道駅周辺の市営住宅の建替え等により生み出された用地を活用し、高齢者・子育て支援サービスの拠点づくりが必要
- ・危険な老朽住宅の迅速なる改善が必要
- ・設備面の陳腐化を改善する改修等が必要
- ・最低居住面積水準の確保が必要
- ・公営住宅での可変型住戸やファミリー向け住宅の充実が必要

##### ②重点施策の展開

○日常生活圏を支える地域核（鉄道駅周辺）形成に寄与する住まい・まちづくり

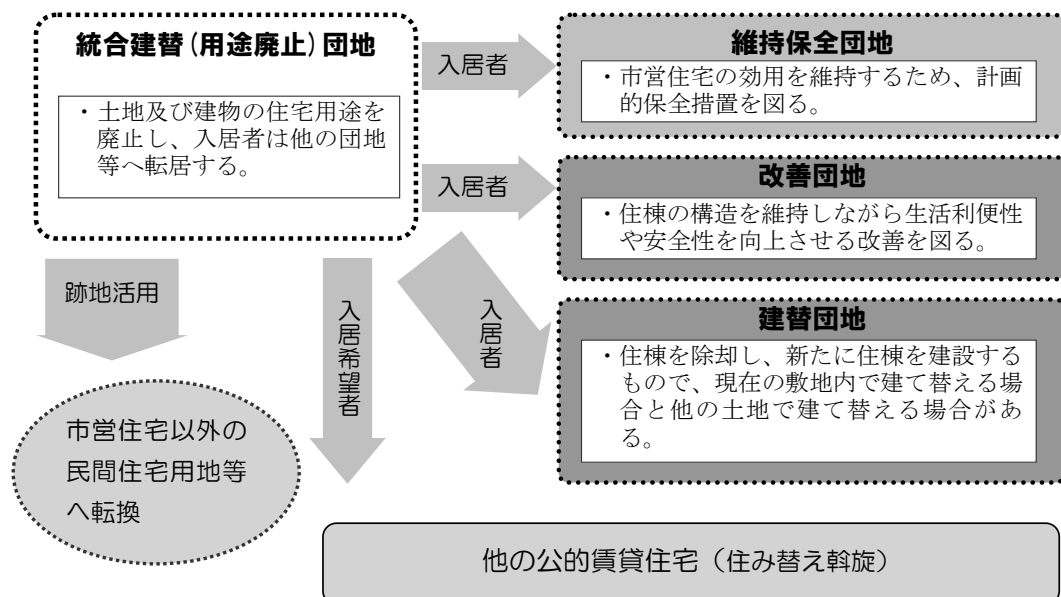
- ・市内に点在している市営住宅のうち、老朽化している団地については、高齢者・障害者や子育て世帯の住宅として、生活に便利な場所に集約していく手法を検討する。

##### ③計画推進方策の検討

○老朽公営住宅地を活用する集約団地形成の推進

- ・市営住宅の基本的整備体系
- ・市営住宅の集約化に伴う資産活用の可能性
- ・公営住宅用地を活用した民間活力の誘導による住宅地の再生手法の検討

（市営住宅整備体系の考え方）



## 2. 公営住宅等の状況

### (1) 市営住宅の概要（令和3年3月末時点）

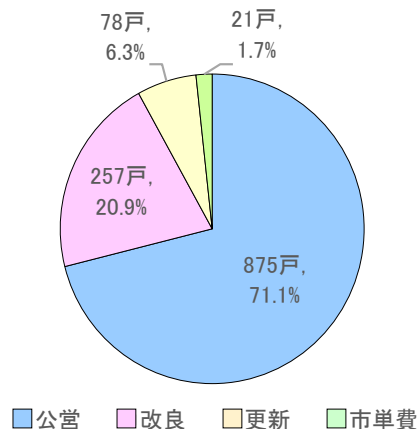
貝塚市においては、令和3年3月31日現在、9団地、1,231戸（借上げ住宅15戸を除く）の市営住宅を管理している。

市営住宅等管理データに基づき、1)市営住宅全体の状況、2)団地別管理状況、3)建替・改善事業の実績、に区分してストックの状況を整理する。

#### 1) 市営住宅全体の状況

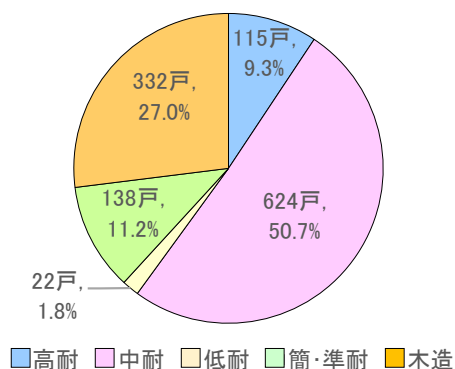
##### ①住宅種別管理戸数

住宅種別にみると、公営住宅が875戸(71.1%)で最も多く、次いで改良住宅が257戸(20.9%)、更新住宅（改良住宅）が78戸(6.3%)、市単(単費)住宅が21戸(1.7%)と続いている。



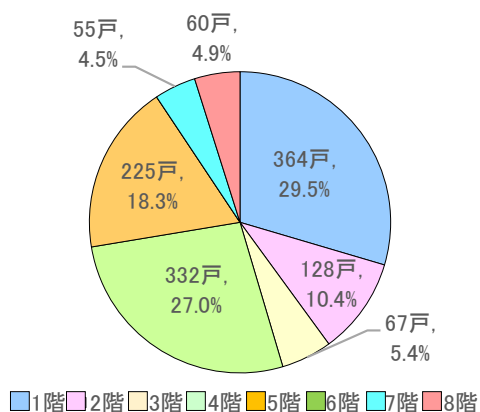
##### ②構造別管理戸数

構造別にみると、中層耐火が624戸(50.7%)で最も多く、次いで木造が332戸(27.0%)、簡易耐火が138戸(11.2%)、高層耐火が115戸(9.3%)、低層耐火が22戸(1.8%)の順で、木造、簡易耐火で全体の約4割を占めている。



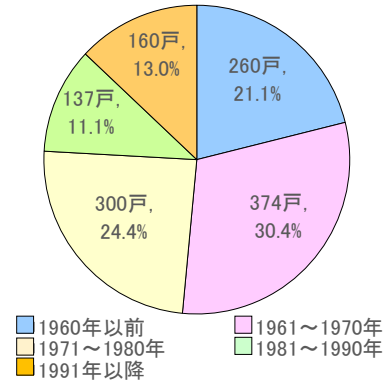
##### ③階数別管理戸数

建物の階数別管理戸数をみると、1階建（平屋）が364戸(29.5%)で最も多く、次いで4階建が332戸(27.0%)、5階建が225戸(18.3%)の順となっており、依然として、土地利用効率が劣る1階建（平屋）や2、3階建を含む低層系の住棟が約4割を占めている。



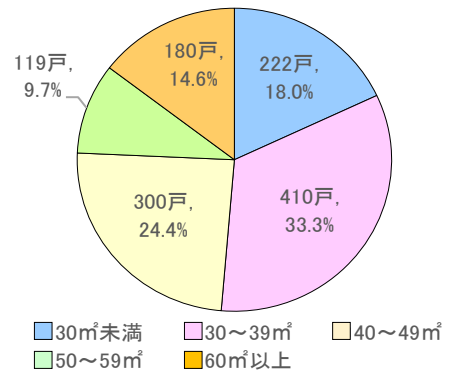
#### ④建設年代別管理戸数

建設年度別にみると、1960年代のものが374戸(30.4%)と最も多く、次いで1970年代300戸(24.4%)、1960年代以前260戸(21.1%)となっており、依然として旧耐震建築物である1980年以前のもものが全体の8割弱を占めている。



#### ⑤住戸規模別管理戸数

住宅規模別にみると、30～39㎡が410戸(33.3%)で最も多く、次いで40～49㎡が300戸(24.4%)、30㎡未満が222戸(18.0%)となっており、50㎡\*未満の住宅が全体の8割弱を占めている。



\* 50㎡は、4人世帯の最低居住面積水準。

(住生活基本計画が示す最低居住面積水準)

世帯人員等	最低居住面積水準 (㎡)	備考
1人	25	中高齢単身
2人	30	2人以上の算定値の計算式 世帯人員×10㎡+10㎡
3人	40	
4人	50	
5人	60	
6人	70	



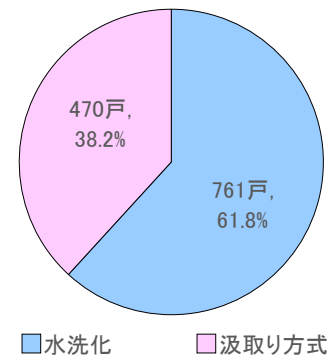
## ⑥住宅設備の状況別管理戸数

### i. トイレの水洗化状況

トイレの水洗化状況についてみると、耐火構造の761戸（61.8%）は全て水洗化されている。

汲取り方式は、耐用年限を超えた木造及び簡易耐火住宅470戸（38.2%）となっている。

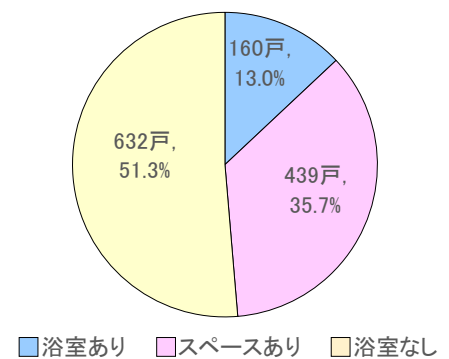
また水栓化された761戸の内、洋式トイレが461戸、和式トイレが300戸となっており、和式トイレは高経年住棟に集中している。



### ii. 浴室の設置状況

浴室の設置状況についてみると、浴室なしが632戸（51.3%）と最も多い。内訳は、木造及び簡易耐火住宅470戸、現在全面改善事業中の中層耐火住宅144戸、そして低層耐火住宅18戸となっている。

浴室スペースあり（浴槽等の設備は入居者設置）は439戸（35.7%）と続き、浴室あり（浴室・浴槽と3点給湯設備を設置）は、近年に建替・更新を行った住棟の160戸（13.0%）にとどまっている。

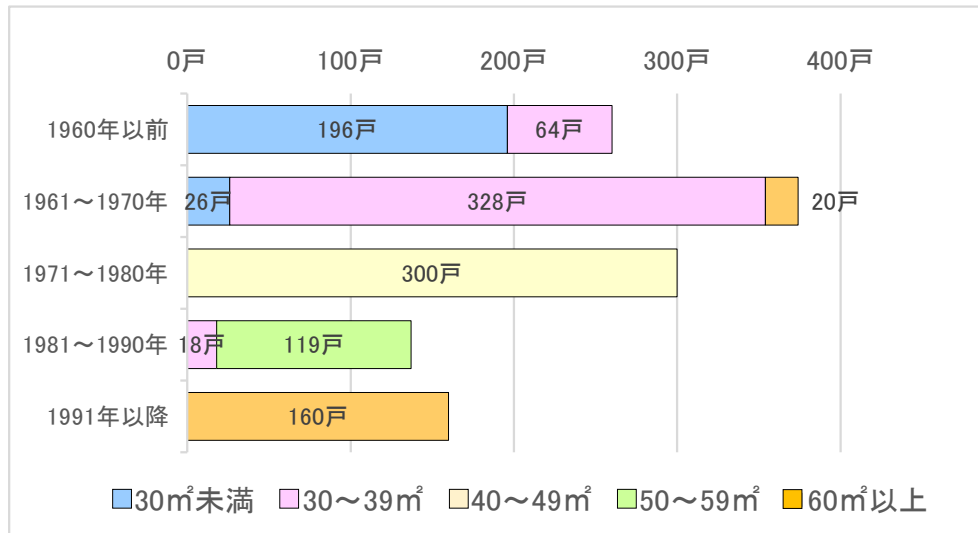


⑦建設年代別の住戸状況

i. 建設年代－床面積 管理戸数

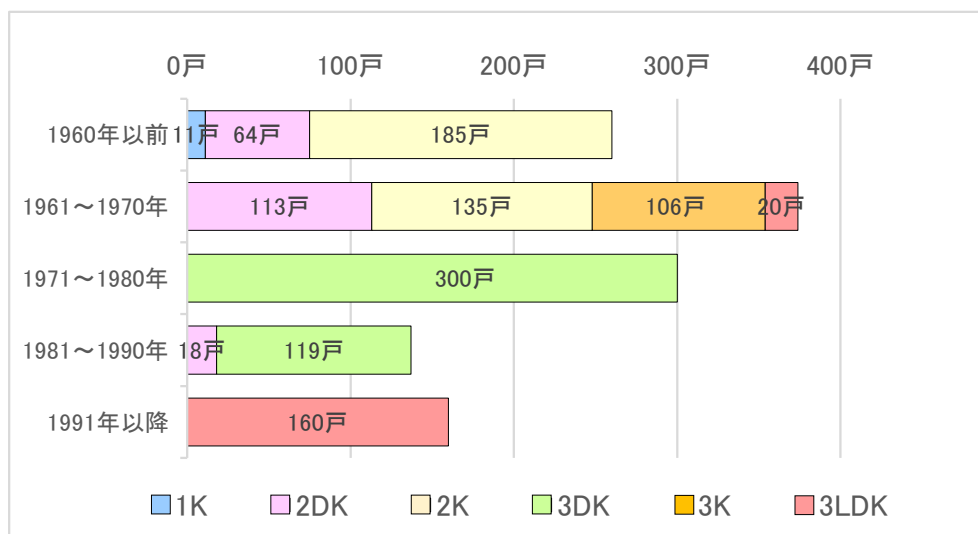
建設年代別に床面積をみると、1960年以前は、30㎡未満が大半を占め、1960年代は40～49㎡が大半を占めるなど、50㎡未満の住宅がほとんどとなっている。

一方、1980年代以降は、ほとんどが50㎡以上の住戸となっている。



ii. 建設年代－住戸型式 管理戸数

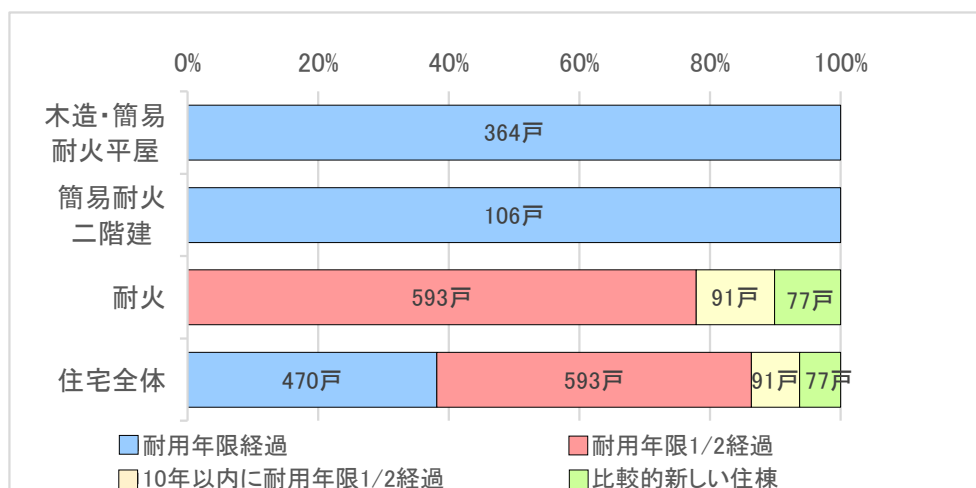
建設年代別に間取りの状況をみると、1960年以前は2Kのものが多く、1960年代は2DK、2K、3Kが供給されている。1970年代以降は3DK、3LDKと一部2DKが供給されている。



### ⑧耐用年限の経過状況

次頁の分布図からわかるように、本計画作成時点(令和4年3月末基点)における耐用年限\*の経過状況をみると、木造、簡易耐火平屋建及び簡易耐火二階建については、すべてが耐用年限を経過しており、市営住宅全体の38.2%が耐用年限を経過している。

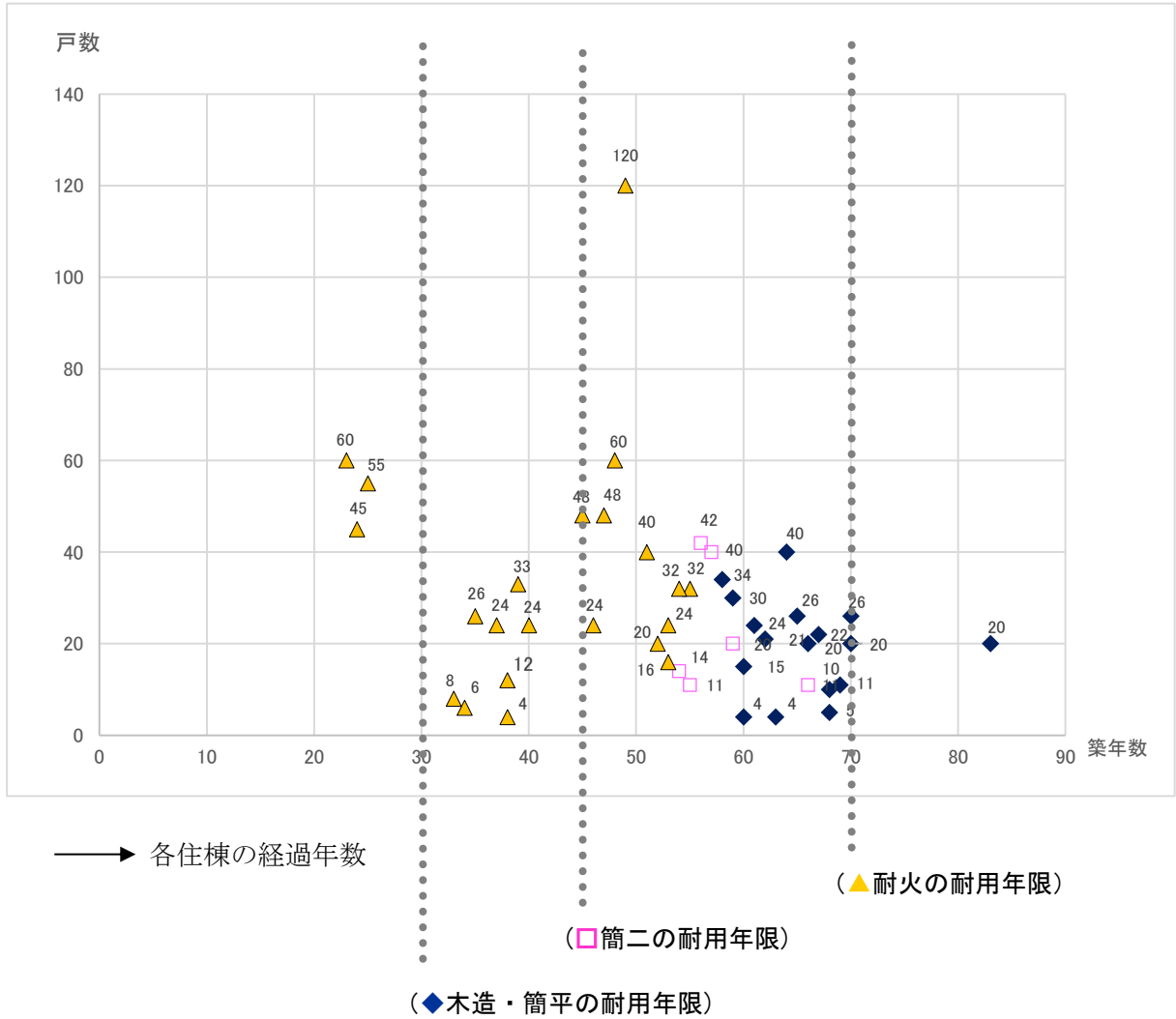
さらに耐用年限の1/2を経過しているものが48.2%、今後10年以内に耐用年限の1/2を経過するものが7.4%となっており、対応が急務な状況である。



	戸数				構成比			
	耐用年限経過	耐用年限1/2経過	10年以内に耐用年限1/2経過	比較的新しい住棟	耐用年限経過	耐用年限1/2経過	10年以内に耐用年限1/2経過	比較的新しい住棟
木造・簡易耐火平屋	364戸				29.6%			
簡易耐火二階建	106戸				8.6%			
耐火		593戸	91戸	77戸		48.2%	7.4%	6.2%
住宅全体	470戸	593戸	91戸	77戸	38.2%	48.2%	7.4%	6.2%

※耐用年限とは公営住宅法に定める構造別の耐用年数限度をいい、木造、簡易耐火平屋建は30年、簡易耐火二階建は45年、耐火構造は70年としている。

構造別耐用年限に対する住棟の分布図



## 2) 団地別管理状況

### ①立地条件

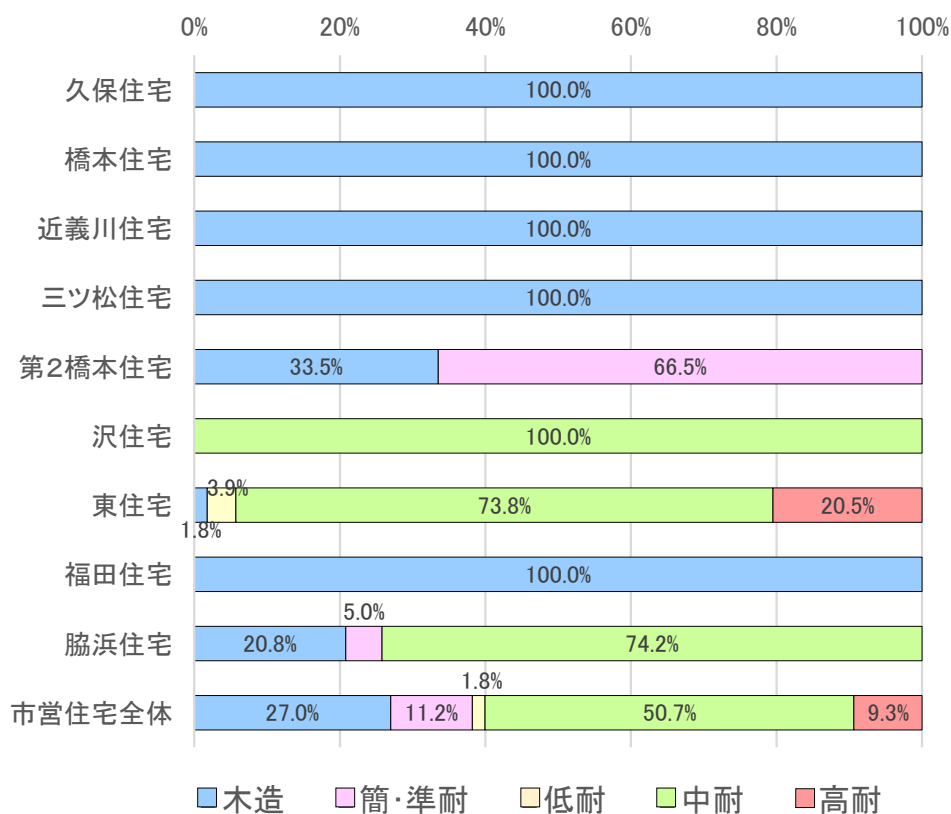
各団地の立地条件は、下表のとおりである。用途地域等については、ほとんどの団地で住居系の用途地域指定となっており、一部であるが準工業（東住宅、福田住宅）、市街化調整区域（橋本住宅）も見受けられる。

### ■ 団地別概況

団地名	所在地	小学校区	中学校区	用途地域等	指定建ぺい率 (%)	指定容積率 (%)
橋本住宅	橋本 586 番地 他	南	第四	市街化調整区域	—	—
久保住宅	久保 33 番地の 1	東	第二	第一種中高層住居専用	60	200
脇浜住宅	脇浜 4 丁目 21 番地 他	西	第一	第一種中高層住居専用	60	200
沢住宅	沢 1090 番地	西	第一	第一種住居	60	200
近義川住宅	浦田 195 番地	西	第一	第一種住居	60	200
三ツ松住宅	三ツ松 2000 番地 他	永寿	第四	第一種中高層住居専用	60	200
第 2 橋本住宅	橋本 789 番地 他	南	第四	第一種中高層住居専用	60	200
東住宅	東 7 番地 他	東	第二	第一種住居, 準工業	60	200
福田住宅	福田 72 番地	東	第二	第一種住居, 準工業	60	200

## ②構造別戸数

団地別に構造をみると、久保、橋本、近義川、三ツ松、福田はすべて木造住宅となっている。沢、東、脇浜は中層耐火が多くなっており、それぞれ100%、73.8%、74.2%となっている。第2橋本については、簡易耐火構造の割合が高く、66.5%となっている。



	戸数					総計
	木造	簡・準耐	低耐	中耐	高耐	
久保住宅	26					26
橋本住宅	62					62
近義川住宅	44					44
三ツ松住宅	60					60
第2橋本住宅	64	127				191
沢住宅				45		45
東住宅	10		22	415	115	562
福田住宅	20					20
脇浜住宅	46	11		164		221
市営住宅全体	332	138	22	624	115	1,231

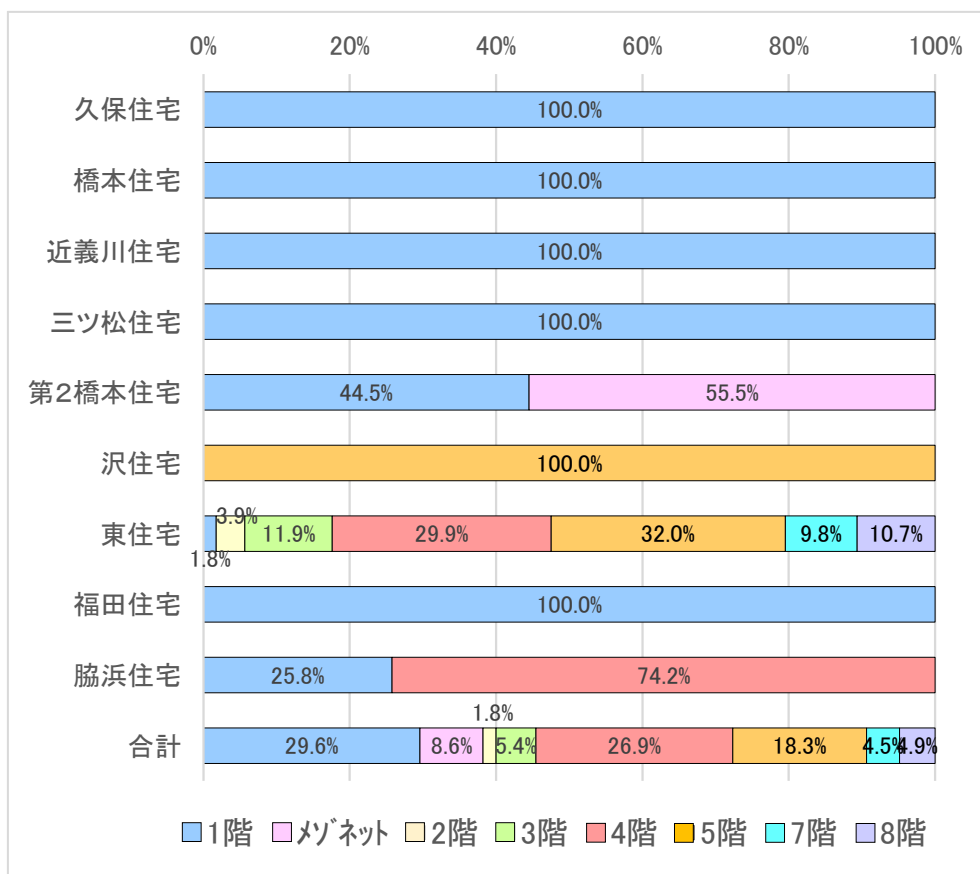
### ③建物の階数別管理戸数

団地別に建物の階数をみると、木造住宅である久保、橋本、近義川、三ツ松、福田が1階建（平屋）となっている。

東は4階建が29.9%、5階建が32.0%で、脇浜は4階建が74.2%と多くなっている。

第2橋本はメゾネット\*、1階建（平屋）がほぼ半分ずつとなっている。

\* メゾネットとは、2階層を一戸にしている住戸をいう。



	戸数								総計
	1階	メゾネット	2階	3階	4階	5階	7階	8階	
久保住宅	26								26
橋本住宅	62								62
近義川住宅	44								44
三ツ松住宅	60								60
第2橋本住宅	85	106							191
沢住宅						45			45
東住宅	10		22	67	168	180	55	60	562
福田住宅	20								20
脇浜住宅	57				164				221
合計	364	106	22	67	332	225	55	60	1231

#### ④設備の状況

##### i. 水洗化率

団地別に水洗化率をみると、沢では水洗化率 100.0%、東では 98.2%、脇浜では水洗化率 74.2%となっており、そのほかの団地では、非水洗化率 100.0%となっている。

表 水洗化率の状況

	戸数			構成比		
	水洗化	非水洗	総計	水洗化	非水洗	総計
久保住宅		26	26		100.0%	100.0%
橋本住宅		62	62		100.0%	100.0%
近義川住宅		44	44		100.0%	100.0%
三ツ松住宅		60	60		100.0%	100.0%
第2橋本住宅		191	191		100.0%	100.0%
沢住宅	45		45	100.0%		100.0%
東住宅	552	10	562	98.2%	1.8%	100.0%
福田住宅		20	20		100.0%	100.0%
脇浜住宅	164	57	221	74.2%	25.8%	100.0%
合計	761	470	1231	61.8%	38.2%	100.0%

##### ii. 浴室の設置率

団地別に、浴室の設置率をみると、沢が 45 戸 (100.0%)、東が 115 戸 (20.5%) となっており、他の団地については、浴室が設置されていない。

表 浴室の設置状況

	戸数				構成比			
	なし	スペースのみ	あり	総計	なし	スペースのみ	あり	総計
久保住宅	26			26	100.0%			100.0%
橋本住宅	62			62	100.0%			100.0%
近義川住宅	44			44	100.0%			100.0%
三ツ松住宅	60			60	100.0%			100.0%
第2橋本住宅	191			191	100.0%			100.0%
沢住宅			45	45			100.0%	100.0%
東住宅	28	419	115	562	5.0%	74.5%	20.5%	100.0%
福田住宅	20			20	100.0%			100.0%
脇浜住宅	201	20		221	91.0%	9.0%		100.0%
合計	632	439	160	1231	51.3%	35.7%	13.0%	100.0%

注 「浴室有り」とは浴室・浴槽と 3 点給湯設備を備えた住戸であり、「スペース有り」とは浴室スペースはあるが浴槽等の設備は入居者設置としている住戸



### 3) 建替・改善事業の実績

#### ①建替事業の実績

建替事業の実績（平成元年以降）は下表に示すとおりである。

東住宅と沢住宅で建替事業にて、平成10年までに計160戸の建替を実施した。

表 建替事業の実績

建設年度	団地名	構造・階数	住戸専用面積(m <sup>2</sup> )	間取り	建設戸数(戸)
平成7年	東住宅(コスモス東1号館)	耐火構造7階建	66.1	3LDK	55
平成7年	沢住宅(第1期)	耐火構造5階建	65.5	3LDK	28
平成8年	沢住宅(第2期)	耐火構造5階建	65.5	3LDK	17
平成10年	東住宅(コスモス東2号館)	耐火構造8階建	65.3	3LDK	60
				計	160

#### ②改善事業の実績

改善事業の実績（昭和63年以降）は下表に示すとおりであり、脇浜住宅で昭和63年～平成3年にかけて規模増改善（2戸1改善）を実施している。

平成6～8年にかけて東住宅で、平成11～18年にかけて脇浜住宅で外壁改修工事を実施しており、平成8年に東住宅、平成11～17年にかけて脇浜住宅で下水道切替工事を実施している。

平成18年以降は、火災警報器の設置やEVの地震管制制御の追加、地上デジタル化対応など、法令や国策等への対応工事を行いながら、東住宅では主に居住性向上に資する改修工事を実施し脇浜住宅では電気幹線改修工事を実施している。平成26年、27年には東住宅にて、平成29年には脇浜住宅にて耐震改修を実施している。

また、平成30年より、「貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業」を開始し、当事業により脇浜住宅の改善工事に取り組んでいる。現在は規模増改善（2戸1改善）を実施している。

表 改善事業の実績

事業年度		団地名	住棟番号	改善内容
昭和	63年	脇浜住宅	5号棟	規模増改善（2戸1改善）
平成	1年	脇浜住宅	5号棟	規模増改善（2戸1改善）
	2年	脇浜住宅	5号棟	規模増改善（2戸1改善）
	3年	脇浜住宅	5号棟	規模増改善（2戸1改善）
	6年	東住宅	14～16号棟	景観改善（外壁）
	7年	東住宅	7,8号棟	景観改善（外壁）
	8年	東住宅	9～13号棟	景観改善（外壁）
			全棟	下水切替
	11年	脇浜住宅	1号棟	景観改善（外壁）・屋外整備（消防活動空地・駐車場・植栽）
12年	脇浜住宅	1号棟	下水切替	
		2号棟	景観改善（外壁）・屋外整備（消防活動空地・駐車場・植栽） 下水切替	

事業年度		団地名	住棟番号	改善内容
平成	13年	脇浜住宅	3号棟	景観改善(外壁)・屋外整備(消防活動空地・駐車場・植栽) ・下水切替
	14年	第2橋本住宅	木造棟	電気幹線改修(電気容量アップ)
		脇浜住宅	4号棟	景観改善(外壁)・屋外整備(消防活動空地・駐車場・植栽) ・下水切替
	15年	第2橋本住宅	木造棟	電気幹線改修(電気容量アップ)
	16年	脇浜住宅	5,6号棟	電気幹線改修(電気容量アップ)、汚水切替
	17年	脇浜住宅	木造棟	電気幹線改修(電気容量アップ)
			5,6号棟	雑排水切替
	18年	脇浜住宅	5,6号棟	景観改善(外壁)・屋外整備(消防活動空地・駐車場・植栽) ・給水施設(受水槽新設)
	19年	第2橋本住宅	木造棟	火災警報器設置(法義務対応)
		三ツ松・橋本・久保・半田	木造棟	火災警報器設置(法義務対応)
	20年	脇浜住宅	中層棟	火災警報器設置(法義務対応)
		沢・近義川・福田・東	木造棟	火災警報器設置(法義務対応)
	21年	脇浜住宅	1~6号棟	地上デジタル化対応
				階段手摺設置(府福祉要綱対応)
		東住宅	木造除く全棟	地上デジタル化対応
	22年	東住宅	中層棟	火災警報器設置(法義務対応)
		脇浜住宅	1号棟	電気幹線改修(電気容量アップ等)
	23年	脇浜住宅	2号棟	電気幹線改修(電気容量アップ等)
	24年	沢住宅	全体	EV法義務対応(地震管制制御等追加)
		脇浜住宅	6号棟	電気幹線改修(電気容量アップ等)
	26年	東住宅	コスモス東1号	EV法義務対応(地震管制制御等追加)
			17号棟	耐震改修
	27年	東住宅	コスモス東2号	EV法義務対応(地震管制制御等追加)
			7号棟	消防設備改修(現行法への適応)
			18号棟	耐震改修
			全体	共用部照明LED化
	28年	東住宅	全体	共用部照明LED化
7,8号棟			玄関扉及びノンスリップ改修	
29年	沢住宅	全体	EV災害・防犯対応(監視カメラ及び遠隔監視装置等設置)、 共用部照明LED化	
	東住宅	8号棟	玄関扉及びノンスリップ改修	
		19,20号棟	外壁・屋上防水改修	
脇浜住宅	4号棟	耐震改修		
	30年	東住宅	9,10号棟	玄関扉及びノンスリップ改修、給水設備改修(加圧給水方式 への変更、ポンプ取替)、消防設備改修(現行法への適応)
21,22号棟			外壁・屋上防水改修	
令和	1年	東住宅	9,10号棟	給水設備改修(加圧給水方式への変更、引込管・給水管改修)
			10,11号棟	玄関扉及びノンスリップ改修
			11~13号棟	消防設備改修(現行法への適応)
			22,24号棟	外壁・屋上防水改修

事業年度		団地名	住棟番号	改善内容
令和	2年	東住宅	11～13号棟	玄関扉及びノンスリップ改修、給水設備改修(加圧給水方式への変更、ポンプ・給水管改修)
		東住宅	14, 15号棟	消防設備改修(現行法への適応)
			22, 23号棟	外壁・屋上防水改修
		脇浜住宅	1, 2号棟	浴室設置、内装改修、外壁・屋上防水改修、EV設置(官民連携・PFI事業)
	5号棟		外壁・屋上防水改修(官民連携・PFI事業)	
	3年	東住宅	13, 17～20号棟	玄関扉及びノンスリップ改修
			14～16号棟	給水設備改修(加圧給水方式への変更、ポンプ・給水管改修)
			22, 26号棟	消防用設備改修
			25, 26号棟	外壁・屋上防水改修
		脇浜住宅	3号棟	耐震改修(官民連携・PFI事業)
			3, 4号棟	規模増改善(2戸1改善)、浴室設置、内装改修、外壁・屋上防水改修(官民連携・PFI事業)

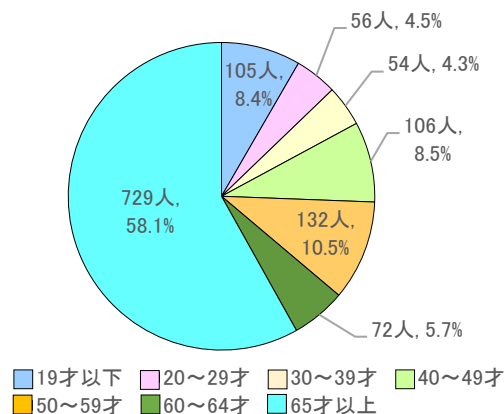
## (2) 市営住宅入居世帯の状況（令和3年3月末時点）

令和3年3月31日現在、入居世帯は727世帯（借上げ住宅15世帯を含む）となっている。市営住宅等管理データに基づき、1)入居世帯の年齢構成、2)入居世帯の人員構成、3)世帯人員と居住面積水準、4)入居世帯の収入状況、5)団地別・世帯別人員構成と居住面積水準、6)入居世帯の家賃帯別構成、に区分して入居世帯の状況を整理する。

### 1) 入居世帯の年齢構成

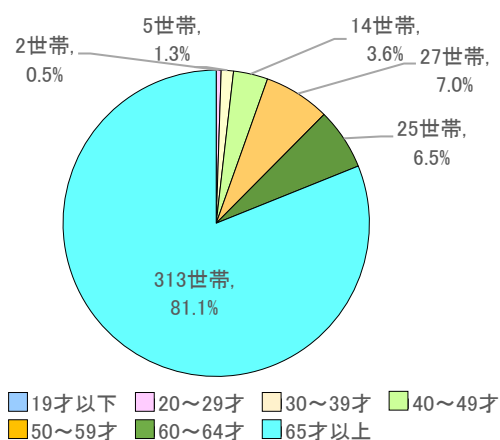
#### ①年齢別構成

入居者の年齢別割合は、65才以上が729人（58.1%）と最も多く、次いで50～59才が132人（10.5%）、40～49才が106人（8.5%）となっている。



#### ②単身世帯の年齢

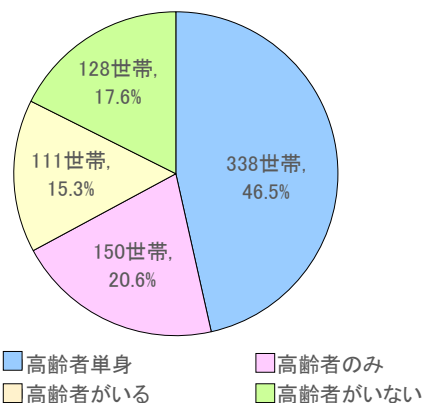
単身世帯は386世帯となっており、年齢別割合は、65才以上が313世帯（81.1%）で、約8割を占める。



#### ③高齢者のいる世帯構成

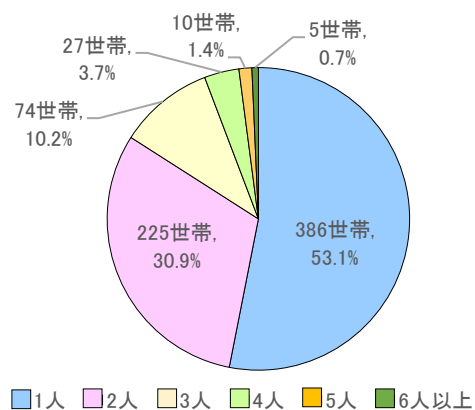
高齢者のいる世帯は599世帯となっており、全世帯の3/4以上を占めている。

注 グラフにおける「高齢者のいる世帯」は、「高齢者のみの世帯」や「高齢者単身世帯」を除く世帯を示す。同様に、「高齢者のみの世帯」は「高齢者単身世帯」を除く世帯を示す。



## 2) 入居世帯の人員構成

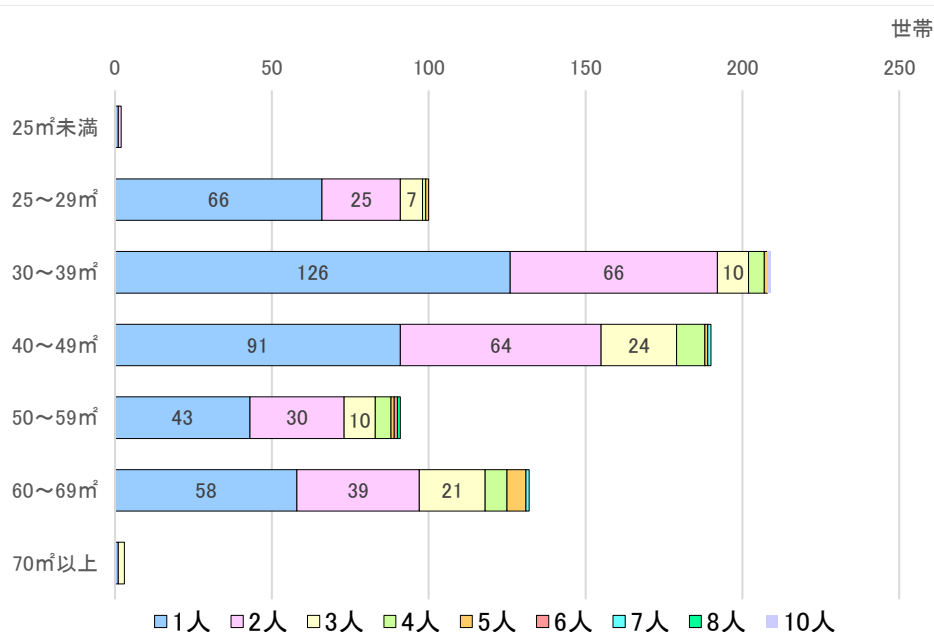
人員別世帯数割合をみると、1人が386世帯(53.1%)と最も多く、次いで2人が225世帯(30.9%)、3人が74世帯(10.2%)となっており、1～2人の少人数世帯が8割以上となっている。



### 3) 世帯人員と居住面積水準

市営住宅における最低居住面積水準未達の世帯は68世帯となっている。

また、50㎡以上の住宅規模でも、1～2人の少人数世帯が多く、必要とする住宅規模と入居者の世帯人員のミスマッチが起こっている。



	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	10人	総計
25㎡未満	1	1	0	0	0	0	0	0	0	2
25～29㎡	66	25	7	1	1	0	0	0	0	100
30～39㎡	126	66	10	5	1	0	0	0	1	209
40～49㎡	91	64	24	9	1	0	1	0	0	190
50～59㎡	43	30	10	5	1	1	0	1	0	91
60～69㎡	58	39	21	7	6	0	1	0	0	132
70㎡以上	1	0	2	0	0	0	0	0	0	3
合計	386	225	74	27	10	1	2	1	1	727
最低居住面積水準未達世帯数	1	26	17	15	4	1	2	1	1	68

※着色部は最低居住面積水準以下の部屋に入居する世帯

(住生活基本計画が示す最低居住面積水準)

世帯人員等	最低居住面積水準 (㎡)	備考
1人	25	単身
2人	30	2人以上の算定値の計算式 世帯人員×10㎡+10㎡
3人	40	
4人	50	
5人	60	
6人	70	

#### 4) 入居世帯の収入状況

##### ①入居世帯の収入分位

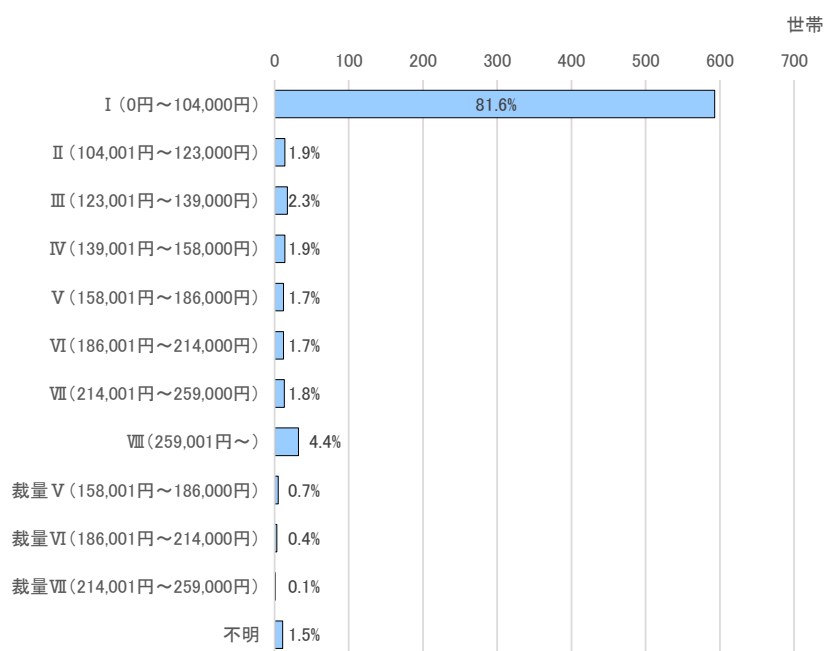
入居世帯の収入分位をみると、政令月収\*<sup>1</sup>が最も低い収入分位Ⅰ(0円～104,000円)の世帯が、全体の81.6%となっている。

##### ②収入超過者の認定を受けている世帯の状況

入居世帯のうち収入超過者\*<sup>2</sup>世帯は、全体の10%弱となっている。

\*1 政令月収とは、政令の規定に基づき、年間総収入から、給与所得控除、配偶者所得控除、扶養親族控除等を行ったうえで、月収に換算することにより算定したものの。

\*2 収入超過者とは、入居して3年以上が経過し、かつ政令月収が158千円を超える世帯をいう。



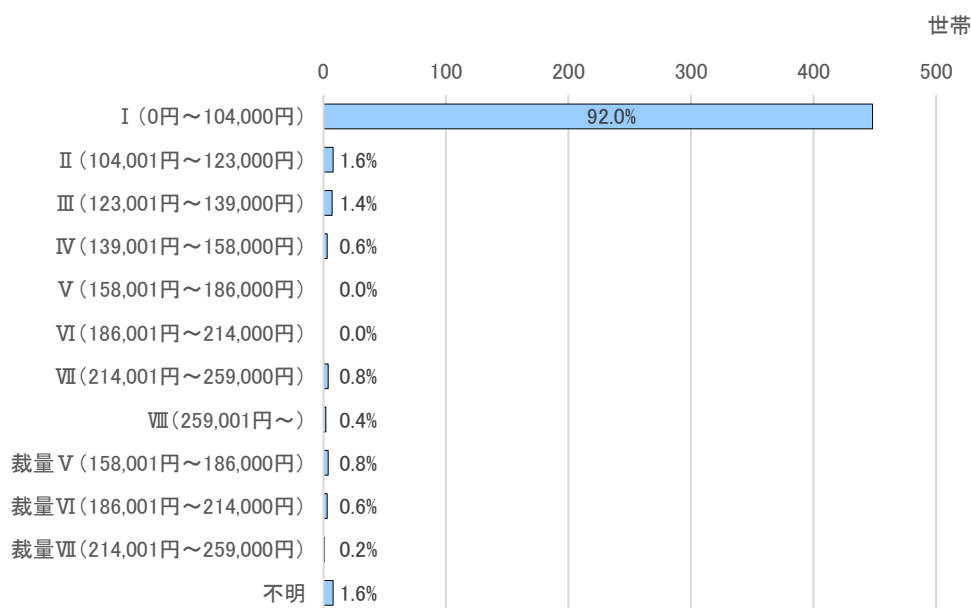
	20～29才	30～39才	40～49才	50～59才	60～64才	65才以上	合計	構成比
I (0円～104,000円)	4	13	35	38	25	478	593	81.6%
II (104,001円～123,000円)		1		3		10	14	1.9%
III (123,001円～139,000円)			3	3	2	9	17	2.3%
IV (139,001円～158,000円)		1	2	3	3	5	14	1.9%
V (158,001円～186,000円)		2	2	6	1	1	12	1.7%
VI (186,001円～214,000円)			1	5	1	5	12	1.7%
VII (214,001円～259,000円)		1	3	2	3	4	13	1.8%
VIII (259,001円～)		2	2	7	3	18	32	4.4%
裁量V (158,001円～186,000円)						5	5	0.7%
裁量VI (186,001円～214,000円)					1	2	3	0.4%
裁量VII (214,001円～259,000円)						1	1	0.1%
不明		1		1	1	8	11	1.5%
合計	4	21	48	68	40	546	727	100.0%

※改良住宅についても公営住宅の収入基準でカウントしている。

※着色部は収入超過世帯

### ③高齢者(60才以上)のみの世帯の収入分位

高齢者のみの世帯の収入分位をみると、月額収入が最も低い収入分位Ⅰ(0円～104,000円)の世帯が、全体の92.0%となっている。



※高齢者(60才以上)のみの世帯とは、高齢者の単身世帯を含む。

	高齢者のみ	構成比
I (0円～104,000円)	448	92.0%
II (104,001円～123,000円)	8	1.6%
III (123,001円～139,000円)	7	1.4%
IV (139,001円～158,000円)	3	0.6%
V (158,001円～186,000円)	0	0.0%
VI (186,001円～214,000円)	0	0.0%
VII (214,001円～259,000円)	4	0.8%
VIII (259,001円～)	2	0.4%
裁量V (158,001円～186,000円)	4	0.8%
裁量VI (186,001円～214,000円)	3	0.6%
裁量VII (214,001円～259,000円)	1	0.2%
不明	8	1.6%
総計	488	100.0%

※公営住宅の入居収入基準は、平成8年に収入分位25%に相当する「政令月収20万円以下」という基準が設定され、運用が図られてきたが、世帯所得の変化等に対応し、公営住宅法施行令の一部が改正され、平成21年4月からは「政令月収15万8千円以下」に変更された。



## 5) 団地別・世帯別人員構成と居住面積水準

団地別に住戸の床面積と世帯人員の関係から最低居住面積水準を満たせない世帯を整理すると、久保、橋本、近義川、三ツ松、脇浜における床面積 28 m<sup>2</sup>の住戸において、2人世帯が居住しているケースで水準を満たせない世帯割合が高くなっている。

脇浜には、床面積 19.8 m<sup>2</sup>の住戸が 2 戸あり、住生活基本計画が示す単身世帯の最低居住面積水準の 25 m<sup>2</sup>を満たしていないことから、対策が必要である。

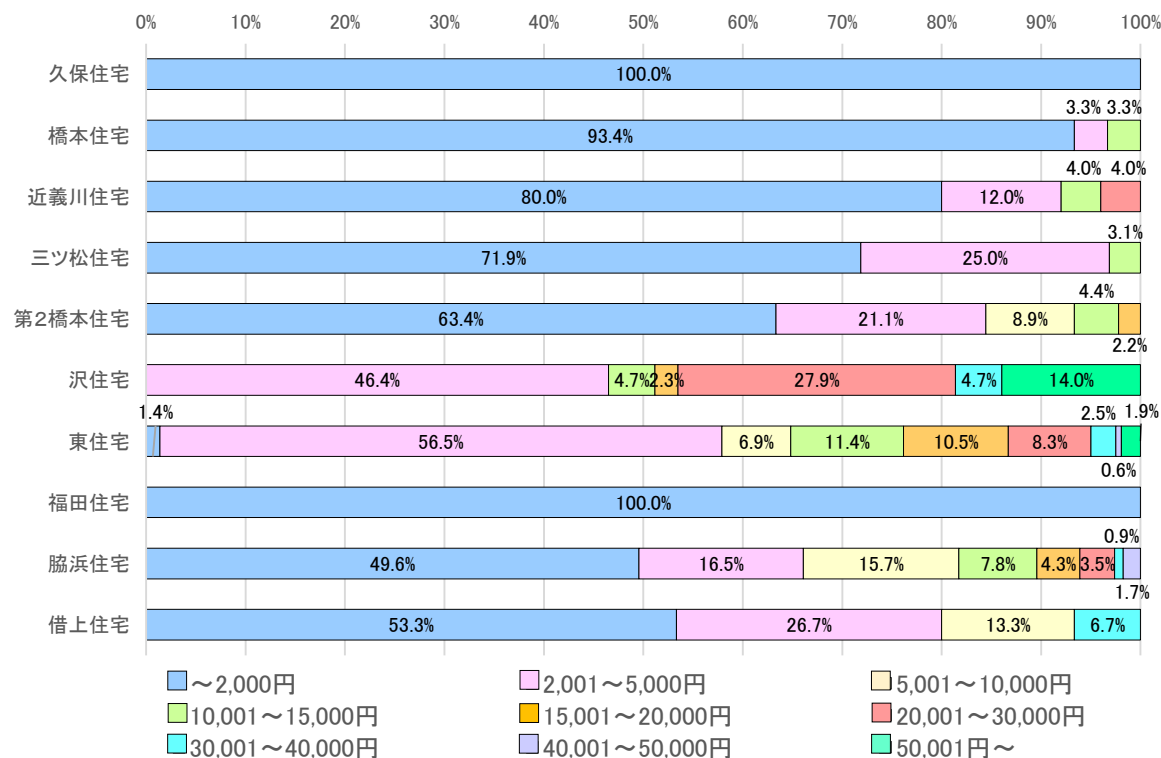
	床面積	世帯人員									合計	最低居住面積水準未満世帯数	最低居住面積水準未満世帯割合
		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	10人			
久保住宅	28.00	4	1								5	1	20.0%
	34.70	1									1	0	0.0%
橋本住宅	28.00	10	7	1							18	8	44.4%
	34.70	9	3								12	0	0.0%
近義川住宅	28.00	10	6								16	6	37.5%
	34.70	6	2							1	9	1	11.1%
三ツ松住宅	28.00	21	7	3		1					32	11	34.4%
第2橋本住宅	29.70	3	1	1							5	2	40.0%
	31.30	19	14	1	1						35	2	5.7%
	36.40	3	3	1							7	1	14.3%
	37.40	3	2								5	0	0.0%
	38.80	5	2	1							8	1	12.5%
	39.60	17	7	4	1	1					30	6	20.0%
沢住宅	65.50	15	13	8	3	4					43	0	0.0%
東住宅	28.00	3									3	0	0.0%
	34.70	1	1								2	0	0.0%
	36.10	11	1								12	0	0.0%
	49.20	57	43	17	8						125	8	6.4%
	49.90	33	21	7	1	1		1			64	3	4.7%
	55.80	32	24	8	5	1	1	1			72	3	4.2%
	58.90	8	3	1							12	0	0.0%
	65.30	25	7	3				1			36	1	2.8%
	66.10	16	11	4	2	2					35	0	0.0%
福田住宅	27.50	8	2								10	2	20.0%
脇浜住宅	19.80	1	1								2	2	100.0%
	28.00	7	1	2	1						11	4	36.4%
	30.20	18	12	1	3						34	4	11.8%
	32.50	11	6								17	0	0.0%
	34.70	9	1	1							11	1	9.1%
	35.70	9	12	1							22	1	4.5%
	67.90	2	8	6	2						18	0	0.0%
借上住宅	30.43	1									1	0	0.0%
	34.30	2									2	0	0.0%
	39.80	1									1	0	0.0%
	40.00	1									1	0	0.0%
	50.00	1	1								2	0	0.0%
	50.87		1								1	0	0.0%
	51.21	2		1							3	0	0.0%
	55.00		1								1	0	0.0%
	72.00			1							1	0	0.0%
	74.63	1									1	0	0.0%
	77.76			1							1	0	0.0%
総計		386	225	74	27	10	1	2	1	1	727	68	9.4%

※着色部は最低居住面積水準を満たせない住戸

## 6) 入居世帯の家賃帯別構成

団地別に入居者の家賃をみると、久保、福田については2千円以下の世帯割合が100%となっており、橋本、近義川もそれぞれ93.4%、80.0%と高い割合となっている。

全体では、2～5千円が278世帯（38.2%）と最も多く、東では5割以上を占めている。



	家賃帯									
	~2,000円	2,001~5,000円	5,001~10,000円	10,001~15,000円	15,001~20,000円	20,001~30,000円	30,001~40,000円	40,001~50,000円	50,001円~	総計
久保住宅	6									6
橋本住宅	28	1		1						30
近義川住宅	20	3		1		1				25
三ツ松住宅	23	8		1						32
第2橋本住宅	57	19	8	4	2					90
沢住宅		20		2	1	12	2		6	43
東住宅	5	204	25	41	38	30	9	2	7	361
福田住宅	10									10
脇浜住宅	57	19	18	9	5	4	1	2		115
借上住宅	8	4	2	0	0	0	1	0	0	15
総計	214	278	53	59	46	47	13	4	13	727
構成比										
久保住宅	100.0%									100.0%
橋本住宅	93.4%	3.3%		3.3%						100.0%
近義川住宅	80.0%	12.0%		4.0%		4.0%				100.0%
三ツ松住宅	71.9%	25.0%		3.1%						100.0%
第2橋本住宅	63.4%	21.1%	8.9%	4.4%	2.2%					100.0%
沢住宅		46.4%		4.7%	2.3%	27.9%	4.7%		14.0%	100.0%
東住宅	1.4%	56.5%	6.9%	11.4%	10.5%	8.3%	2.5%	0.6%	1.9%	100.0%
福田住宅	100.0%									100.0%
脇浜住宅	49.6%	16.5%	15.7%	7.8%	4.3%	3.5%	0.9%	1.7%		100.0%
借上住宅	53.3%	26.7%	13.3%				6.7%			100.0%
総計	29.4%	38.2%	7.3%	8.1%	6.3%	6.5%	1.8%	0.6%	1.8%	100.0%

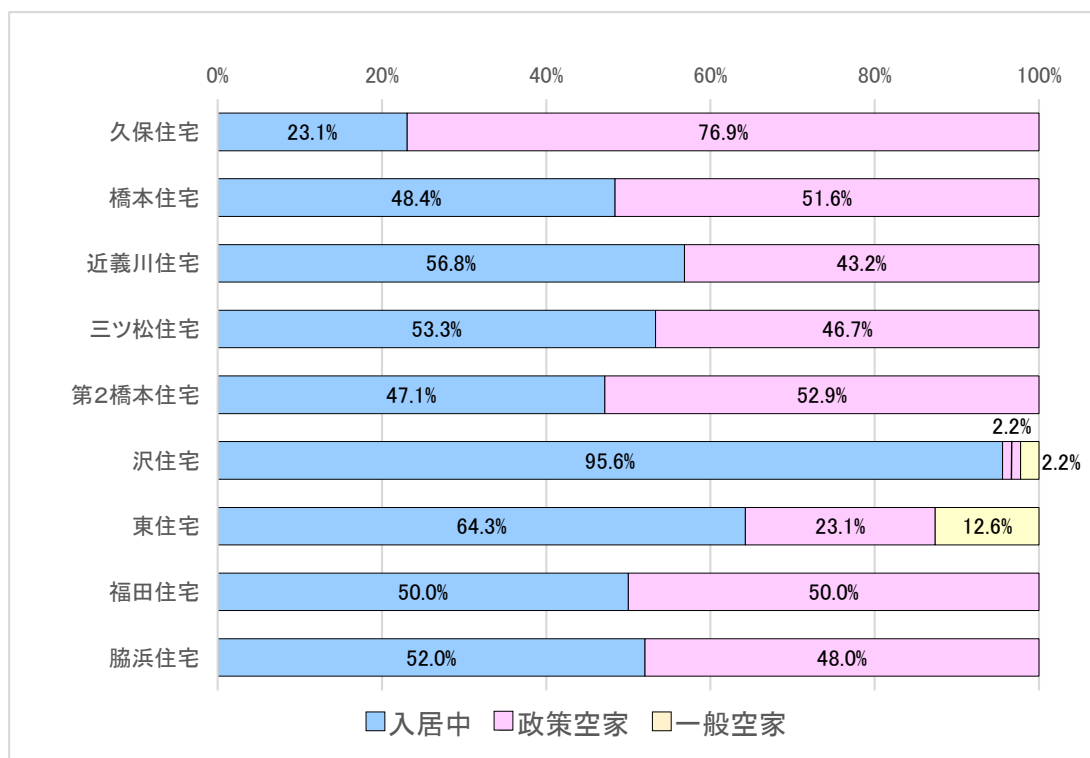
### (3) 空家の状況

市営住宅等管理データに基づき、1)団地別入居率、2)団地別政策空家の状況、に区分して空家の状況を整理する。

#### 1) 団地別入居率

団地の入居率をみると、最も高いのは、沢住宅の95.6%、最も低いのは、久保住宅の23.1%となっている。

沢住宅、東住宅以外の入居率が低いのは、用途廃止予定の木造及び簡易耐火住宅の空家が多いことが影響している。



## 2) 団地別政策空家の状況

団地別政策空家の状況を見ると合計で447戸が政策空家であり、耐用年限を超過した木造住宅の多くが政策空家となっている。

種別	住宅名	一般空家	政策空家	入居中	総計
公営	久保住宅		20	6	26
	橋本住宅		32	30	62
	近義川住宅		19	25	44
	三ツ松住宅		28	32	60
	第2橋本住宅		101	90	191
	沢住宅	1	1	43	45
	東住宅	55	17	154	226
	脇浜住宅		106	115	221
公営計		56	324	495	875
改良	東住宅	16	81	160	257
改良計		16	81	160	257
更新	東住宅		32	46	78
更新計			32	46	78
市単費	東住宅			1	1
	福田住宅		10	10	20
市単費計			10	11	21
合計		72	447	712	1,231

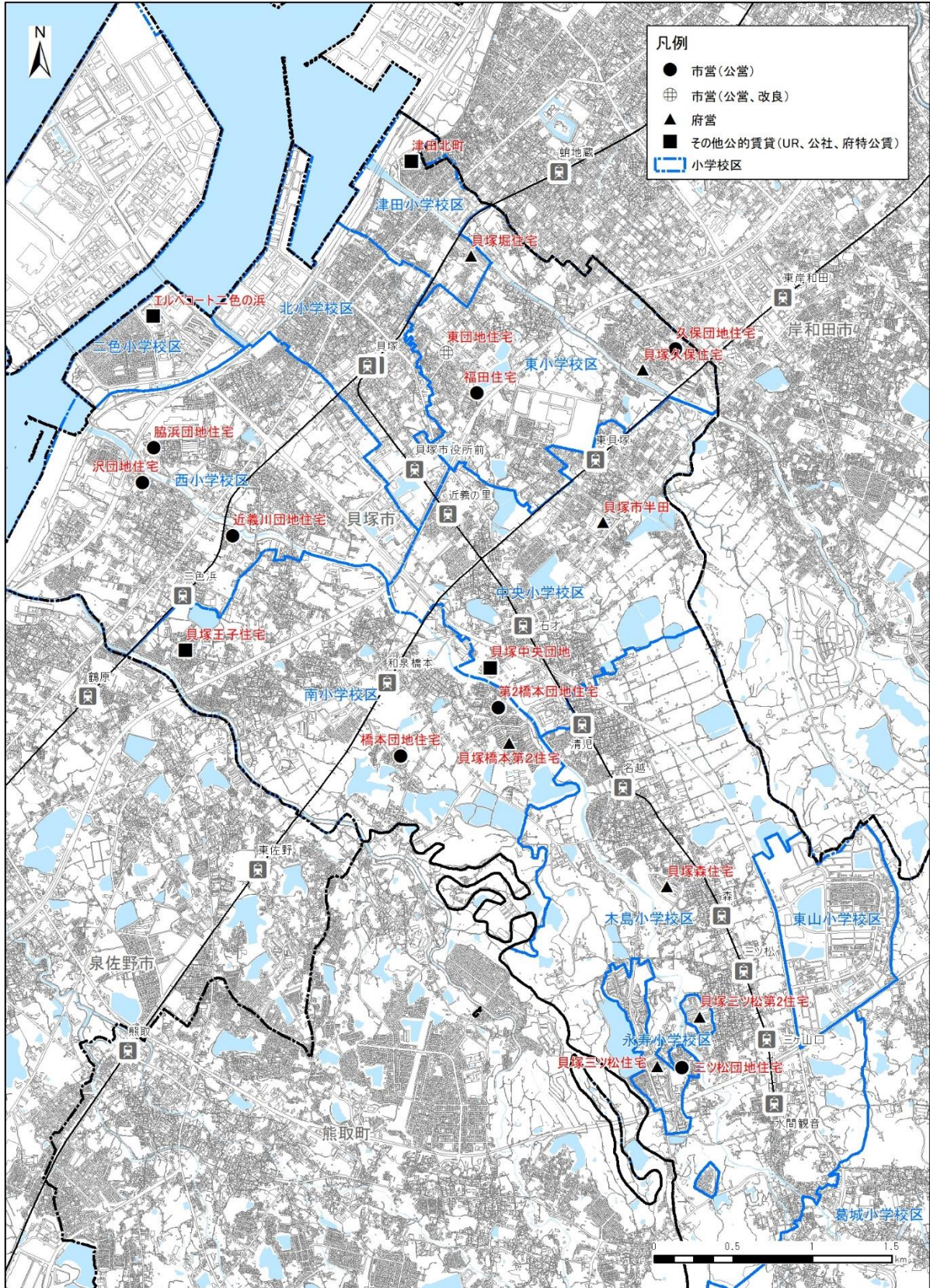
	一般空家			政策空家			入居中			管理戸数計		
	木造	簡・準耐	耐火	木造	簡・準耐	耐火	木造	簡・準耐	耐火	木造	簡・準耐	耐火
久保住宅				20			6			26		
橋本住宅				32			30			62		
近義川住宅				19			25			44		
三ツ松住宅				28			32			60		
第2橋本住宅				28	73		36	54		64	127	
沢住宅			1			1			43			45
東住宅			71	5		125	5		356	10		552
福田住宅				10			10			20		
脇浜住宅				24	9	73	22	2	91	46	11	164
総計	0	0	72	166	82	199	166	56	490	332	138	761
構成比												
久保住宅				76.9%			23.1%			100.0%		
橋本住宅				51.6%			48.4%			100.0%		
近義川住宅				43.2%			56.8%			100.0%		
三ツ松住宅				46.7%			53.3%			100.0%		
第2橋本住宅				43.8%	57.5%		56.2%	42.5%		100.0%	100.0%	
沢住宅			2.2%			2.2%			95.6%			100.0%
東住宅			12.9%	50.0%		22.6%	50.0%		64.5%	100.0%		100.0%
福田住宅				50.0%			50.0%			100.0%		
脇浜住宅				52.2%	81.8%	44.5%	47.8%	18.2%	55.5%	100.0%	100.0%	100.0%

注 政策空家には、用途廃止予定の248戸と募集停止空家の199戸がある。

## (4) 公的賃貸住宅の状況

### 1) 府営・市営住宅等の位置

(図 府営・市営住宅等位置図)



■本市内 市営・府営住宅ほか公的賃貸住宅の分布状況

令和3年3月末現在

市営	長寿命化検討(中高層耐火)	低所得者向け	761戸	1,231戸
市営	用途廃止対象(木造・簡易耐火)	低所得者向け	470戸	
府営	機能向上・維持保全	低所得者向け	1,377戸	3,585戸
府営	再編・整備	低所得者向け	2,208戸	
府営	高層耐火 <b>【特定公共賃貸住宅】</b>	中堅所得者向け	50戸	50戸
公社	中層耐火	中堅所得者向け	257戸	257戸
UR	高層耐火	中堅所得者向け	205戸	205戸
公的賃貸住宅 合計			5,328戸	5,328戸

中学校区	小学校区	公営(改良)住宅	UR・公社・特公賃	団地名	階層別	所在地	管理戸数	R4改修後戸数
第一	北	—	—	—	—	—	—	—
	西	市営		脇浜住宅	木造・簡易耐火	脇浜4丁目	57	—
		市営		脇浜住宅	中層耐火	脇浜4丁目	164	124
		市営		沢住宅	中層耐火	沢1090番地	45	—
		市営		近義川住宅	木造	浦田195番地	44	—
中央		公社	貝塚中央団地	中層耐火	橋本106番地4	200	—	
第二	東	市営		久保住宅	木造	久保33番地の1	26	—
		市営		東住宅	木造	東・堀	10	—
		市営		東住宅(改良住宅を含む)	中高層耐火	東7外、堀・海塚	552	—
		市営		福田住宅	木造	福田36番	20	—
		府営		貝塚久保住宅	中層耐火	久保	420	—
	中央	府営		貝塚半田住宅	高層耐火	半田	335	—
津田	府営		貝塚堀住宅	高層耐火	堀2丁目	154	—	
		UR	津田北町	高層耐火	津田北町17番地	205	—	
第三	木島	府営		貝塚森住宅	高層耐火	森	323	—
	東山	—	—	—	—	—	—	—
	葛城	—	—	—	—	—	—	—
第四	南	市営		第2橋本住宅	木造・簡易耐火	橋本789,892番地	191	—
		市営		橋本住宅	木造	橋本554番地外3	62	—
		府営		貝塚橋本第2住宅	高層耐火	橋本	515	—
		府営		貝塚王子住宅	高層耐火	王子	50	—
		府営	特公賃	貝塚王子住宅	高層耐火	王子	50	—
	永寿	市営		三ツ松住宅	木造	三ツ松2000,2140	60	—
		府営		貝塚三ツ松住宅	中層耐火	三ツ松	1,338	—
府営		貝塚三ツ松第2住宅	中層耐火	三ツ松	450	—		
第五	二色		公社	エルポート二色の浜	中層耐火	二色2丁目12番	57	—

※ただし「府営・貝塚三ツ松住宅」は、EV設置・集約事業中

## 2) 府営・市営住宅等の区分別供給戸数

本市の公的賃貸住宅は、市営住宅が1,246戸（借上げ住宅15戸を含む）、「府営住宅」が3,635戸、府住宅供給公社やUR都市再生機構が供給する「その他の公的賃貸住宅」が462戸となっており、本市全体で計5,343戸（借上げ住宅15戸を含む）の公的賃貸住宅が供給されている。

### ■公営住宅の整備状況（令和3年3月末現在）

区 分		住宅戸数(戸)					
		木造	簡耐	中耐	高耐	借上	計
市 営	公営住宅	311	138	389	37	15	890
	改良(更新)住宅	-	22	235	78	-	335
	市単住宅	21	-	-	-	-	21
	市営住宅 計	332	160	624	115	15	1,246
府 営	公営住宅	-	-	2,258	1,327	-	3,585
	特定公共賃貸住宅*	-	-	50	-	-	50
	府営住宅 計	0	0	2,308	1,327	0	3,635

### ■その他の公的賃貸住宅の整備状況（令和3年3月末時点）

区 分	住宅戸数 (戸)
公社賃貸住宅 (貝塚中央、エルベコート二色浜B・C・D)	257
UR賃貸住宅(津田北団地)	205
計	462

### 3. 長寿命化に関する基本方針

#### (1) スtock量の適正化及び日常的な維持管理のための方針

---

市営住宅は重要な社会資本であることから、適切な維持管理によって、長期にわたり、良好な居住環境を提供していくことが求められる。

適切な維持管理を推進していくためには、建替、改善、修繕、点検時等において、設計図書や修繕履歴等のStock情報が適切に管理され、いつでも活用できる仕組みを整備しておく必要がある。

##### 1) Stock戸数の最適化

- ・全ての著しい困窮年収未満世帯に対して、低廉な家賃かつ一定の質が確保された賃貸住宅が供給されるよう、他の公的賃貸住宅の動向も踏まえながら、供給戸数の最適化を図る。
- ・本市を取り巻く状況として、公営住宅戸数が府内の中でも偏在していること、人口が減少傾向にあることなどを鑑みながら、適切な供給戸数を検討する。
- ・様々な世帯構成に対応できる多様な住宅供給を視野に、間取りにバリエーションを持たせた住宅供給計画を図る。

##### 2) 定期点検、日常点検の実施による維持管理

- ・長期にわたり住宅を使用していくために、住棟部位毎の耐久性に応じた適切な維持管理計画を策定する。
- ・定期点検として行う建築基準法に基づく法定点検の実施のほか、日常的にも外観からの目視により確認可能な箇所の調査や、入居者からの情報提供などにより、劣化状況の把握に努める。
- ・長期のフリーメンテナンス部材等についても、定期点検を少なくとも10年ごとに実施する。

##### 3) Stockデータの適正管理と計画的な修繕の実施

- ・設計、施工、維持管理に関する情報を記録した住宅施設管理台帳を整備する。
- ・点検結果に応じ計画的な修繕を実施し、その修繕結果を次の修繕等に活用することを見据えたデータ管理を行う。
- ・住宅施設管理台帳を踏まえて、予防保全に資する修繕を実施する。

#### (2) ライフサイクルコスト縮減のための方針

---

限られた行財政の中で市営住宅Stockを有効に活用していくために、維持・修繕費の適正化によりライフサイクルコストの縮減を図り、効率的な管理・運営を目指す。

- ・ライフサイクルコストの縮減に資する改善事業の実施を進める。
- ・予防保全に資する計画修繕を推進する。
- ・安全性、居住性、省エネルギー性能が低い住宅は、積極的な改善事業を実施し、住宅性能の向上を図る。



### (3) 入居者意向調査（アンケート調査の集計結果と考察）

維持管理を図るにあたり、入居者の居留意向の把握や入居者目線での住棟の課題の抽出を行うため、大規模団地である東住宅7～33号棟の入居者へのアンケート調査を行った。ここでは、回答傾向が顕著な項目について代表して記載する。

アンケート結果は、維持管理方針や事業手法を検討していく際の知見として活用する。

#### ○調査概要

調査方法：ポスティングによる調査票配布、郵送による回収

回答数：120件（43.6%）

調査期間：令和3年11月23日～令和3年12月20日

#### 1) 住み心地の評価

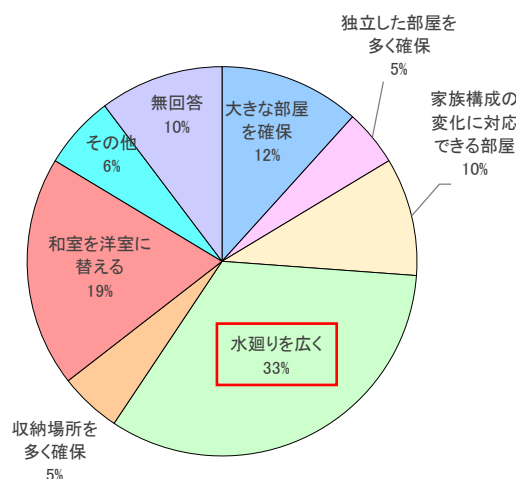
- 一部住棟を除き各戸共に類似している①住宅の広さ、②間取り・部屋数については、比較的満足度が高く、経年変化の違いがある住棟別に見比べても、高い満足度に大きな違いは見られない。一方、高経年住棟である7～16号棟では、住宅設備（浴室、台所、トイレなど）や室内環境（遮音、断熱、湿気、バリアフリーなど）に関する満足度が低くなっている。
- これらの住棟は、トイレ（和式）、内装仕上げ（塗装）、洗濯機置場（ベランダ）、建具やベランダ手摺の経年劣化など、居住環境の違いが影響していると考えられる。

項目	平均点【全体】	平均点【7,8号棟】	平均点【9-13号棟】	平均点【14-16号棟】	平均点【17-33号棟】
①住宅の広さ	3.14	3.10	2.97	3.23	3.31
②間取り・部屋数	3.11	3.07	3.03	3.08	3.23
③収納の広さ	2.75	2.72	2.72	2.69	2.83
④台所の広さ、設備	2.44	2.50	2.24	2.18	2.67
⑤浴室・洗面・トイレの広さ、設備	2.28	2.34	2.00	1.85	2.68
⑥構造や設備などの高齢者・障がい者対応	2.09	2.11	1.94	1.73	2.34
⑦健康への対応（アレルギー対策など）	2.65	2.52	2.67	2.30	2.85
⑧遮音性（上階や隣戸の物音）	2.18	2.21	2.06	1.77	2.40
⑨断熱性（住宅における夏冬の寒暖差）	2.03	1.96	2.06	1.73	2.14
⑩室内の湿気の状態（結露やカビの発生等）	2.11	2.11	2.09	1.62	2.31
⑪〈住み心地〉の総合評価	2.52	2.38	2.39	2.38	2.80

※4：満足、3やや満足、2：やや不満、1：不満 で配点

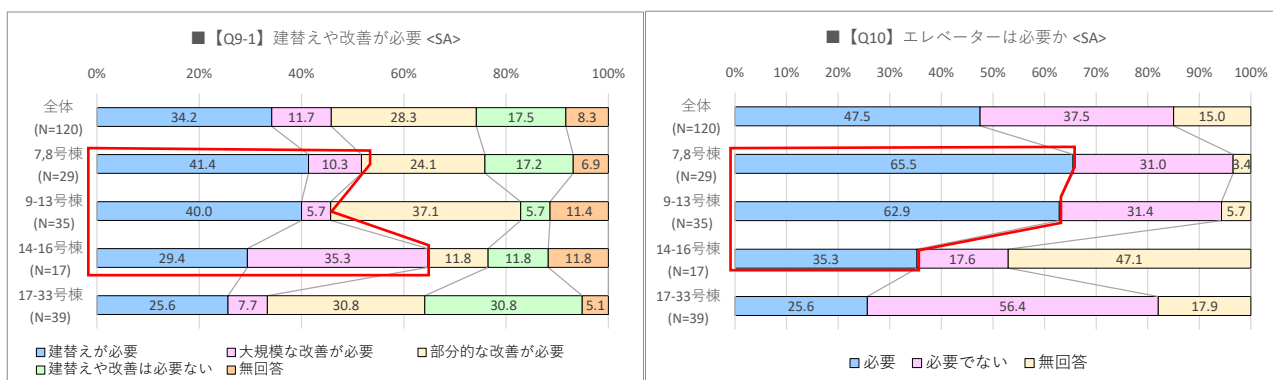
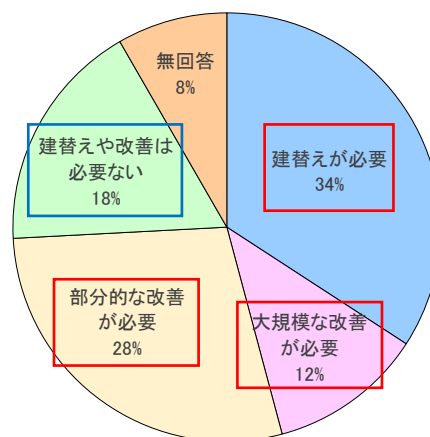
#### 2) 住みやすくするためにはどうすれば良いか

- 「水廻りを広くする」が33%で特に多く、次いで、「和室を洋室に替える」が多い。



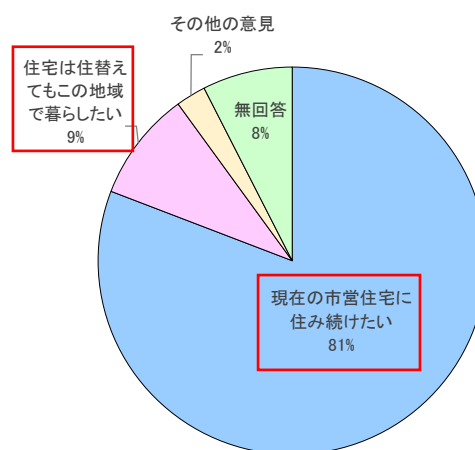
### 3) 建替えや改善、エレベーター設置について

- ・建替や改善については、7割以上が何らかの対応が必要と回答した。その中でも、最も多かったのが「建替」で、次いで「部分的な改善」となっている。一方で「建替や改善は必要ない」も2割弱みられる。
- ・棟別の傾向として、高経年の7～8号棟、9～13号棟で「建替が必要」の割合が高くなっている。また、14～16号棟では、「建替」の割合は3割程度だが、「大規模な改善が必要」の割合が最も高い。比較的新しい住棟である17～33号棟は、「建替や改善は必要ない」が比較的高くなっている。
- ・エレベーターの設置について、高経年かつ階段室型住棟である7～8号棟、9～13号棟で「必要」が6割以上となっている。特に7～10号棟の四棟は、中層住宅としては最も高い5階建てであり、階段昇降の負担感の大きさがアンケート結果に表れていると考えられる。



### 4) 今後の住み方をどう考えているか

- ・今後の意向について、9割以上の入居者が、「住み続けたい」または「住替えてもこの地域で暮らしたい」と回答した。



### 5) 過年度調査結果 (H24年) との比較

- ・エレベーター設置による負担増への是非について、平成24年調査では、「ある程度負担が増えても設置してほしい」が7～13号棟で47.1%、14～16号棟で43.3%であったのに対して、令和3年調査では7,8号棟で68.4%、9～13号棟で59.1%、14～16号棟で50.0%と上昇傾向がみられた。
- ・高経年住棟では、入居者の高齢化とも相まって、エレベーター設置への要望が高まっているといえる。

## 4. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### (1) 公営住宅等の需要見通しに基づく将来の必要ストック量の推計（プログラム推計）

---

国土交通省の公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）では、「中長期（30年程度）」の事業実施計画として本計画を策定することとなっており、それに合わせて30年程度先の将来ストック量を推計する。

将来ストック量の推計は、国土技術政策総合研究所が提供する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」に準拠し、2045年（令和27年）までの5年ごとの著しい困窮年収未満の世帯数の推計を行うこととなるが、計画作成から概ね30年後のストック量を推計するため、近似式により+5年程度推計結果を補強する必要がある。

## 1) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

著しい困窮年収未満の世帯数の推計は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」に基づき、次に示す Step 0～3 の手順に従って行う。



### Step 0 本市の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

世帯数推計には、世帯主率法を用いる。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法である。

$$\boxed{\text{世帯数}} = \boxed{\text{世帯主数}} = \boxed{\text{人口}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{世帯主率} \\ \text{(人口に占める世帯主数の割合)} \end{array}}$$

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が推計・公表している『日本の地域別将来推計人口』（平成 25 年 3 月推計）において、市町村単位で、2045（令和 27）年まで 5 年ごとの、男女・年齢（5 歳）階級別人口が示されており、このデータを活用する。

将来の世帯主率については、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019 年推計）において、都道府県単位では 2040（令和 22）年までの世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別の将来世帯主率が公表されているが、市町村単位では将来世帯主率の値が公表されていない。そこで、市町村の将来世帯主率の設定にあたっては、対象とする市町村と当該市町村を含む都道府県の平均的な世帯主率との相対的な関係に着目し、将来の都道府県世帯主率をもとに対象市町村の世帯主率を推定して用いることとする。

[使用データ]

- \*1：総務省『国勢調査』（平成 7 年、12 年、17 年、22 年、27 年）
  - ・対象市町村及び都道府県の年齢 5 歳階級別の人口・世帯数
- \*2：国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』
  - ・世帯主の男女別 年齢 5 歳階級別 家族類型別世帯数（2019 年推計）
  - ・世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別世帯主率
- \*3：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成 30 年 3 月推計）
  - ・男女・年齢（5 歳）階級別の推計結果

#### ※著しい困窮年収未満の世帯

世帯の月収が公営住宅の入居基準である 158,000 円以下でかつ、世帯構成によって決まる最低居住面積水準（単身者であれば 25 m<sup>2</sup>以上）の賃貸住宅に自らの収入では入居することが困難な世帯。

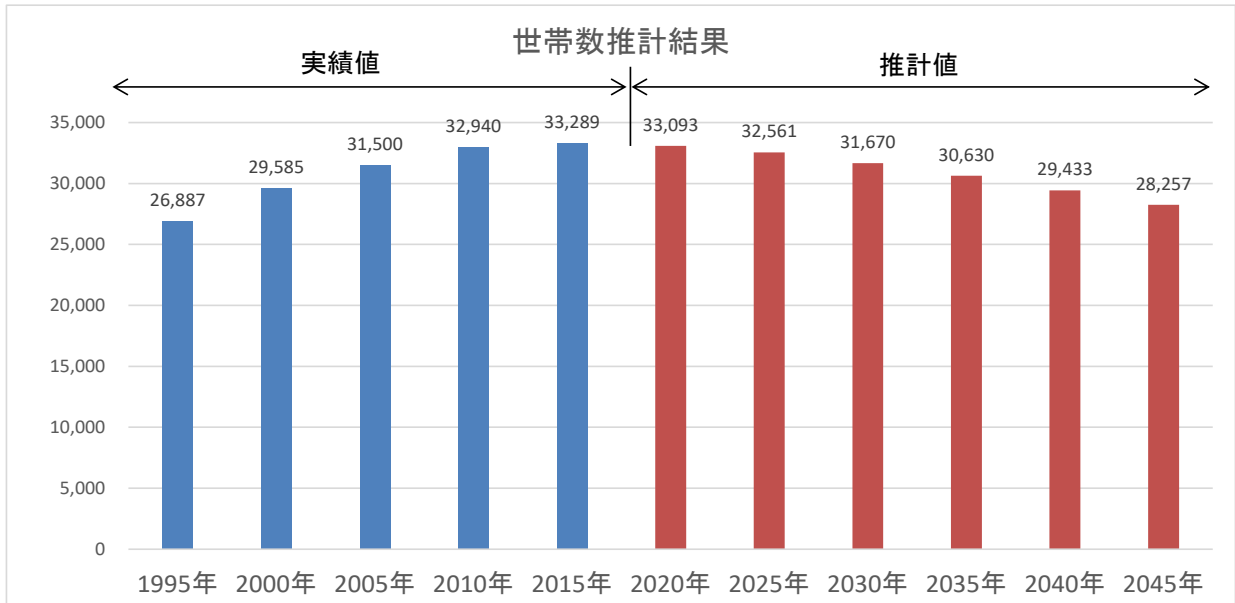
■ 本市の2045年までの将来世帯数の推計結果

貝塚市											
世帯主の年齢	実績値					推計値					
	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	26,887	29,585	31,500	32,940	33,289	33,093	32,561	31,670	30,630	29,433	28,257
20歳未満	259	128	101	72	57	37	23	20	11	3	0
20～24歳	871	712	632	481	439	400	337	292	214	161	109
25～29歳	1,509	1,773	1,440	1,196	1,011	1,005	1,024	980	821	685	608
30～34歳	2,139	2,543	2,663	2,084	1,720	1,575	1,603	1,676	1,593	1,404	1,248
35～39歳	2,210	2,662	2,937	3,220	2,362	2,003	1,825	1,857	1,944	1,848	1,663
40～44歳	2,588	2,419	2,905	3,254	3,436	2,595	2,172	1,970	2,025	2,138	2,050
45～49歳	3,476	2,816	2,509	3,063	3,412	3,628	2,697	2,225	2,007	2,052	2,176
50～54歳	3,347	3,613	2,925	2,578	3,052	3,276	3,463	2,574	2,100	1,882	1,922
55～59歳	2,990	3,315	3,683	2,999	2,632	3,105	3,411	3,665	2,725	2,269	2,038
60～64歳	2,659	2,959	3,289	3,589	2,973	2,634	3,146	3,502	3,810	2,821	2,326
65～69歳	2,116	2,582	2,930	3,292	3,513	2,842	2,512	2,975	3,346	3,618	2,641
70～74歳	1,306	1,960	2,393	2,781	3,121	3,312	2,676	2,348	2,797	3,149	3,323
75～79歳	791	1,180	1,713	2,182	2,610	2,937	3,176	2,574	2,301	2,759	3,099
80～84歳	475	584	891	1,352	1,830	2,216	2,591	2,791	2,353	2,167	2,683
85歳以上	151	339	489	722	1,119	1,529	1,903	2,220	2,583	2,476	2,376

← 国勢調査による実績値

→

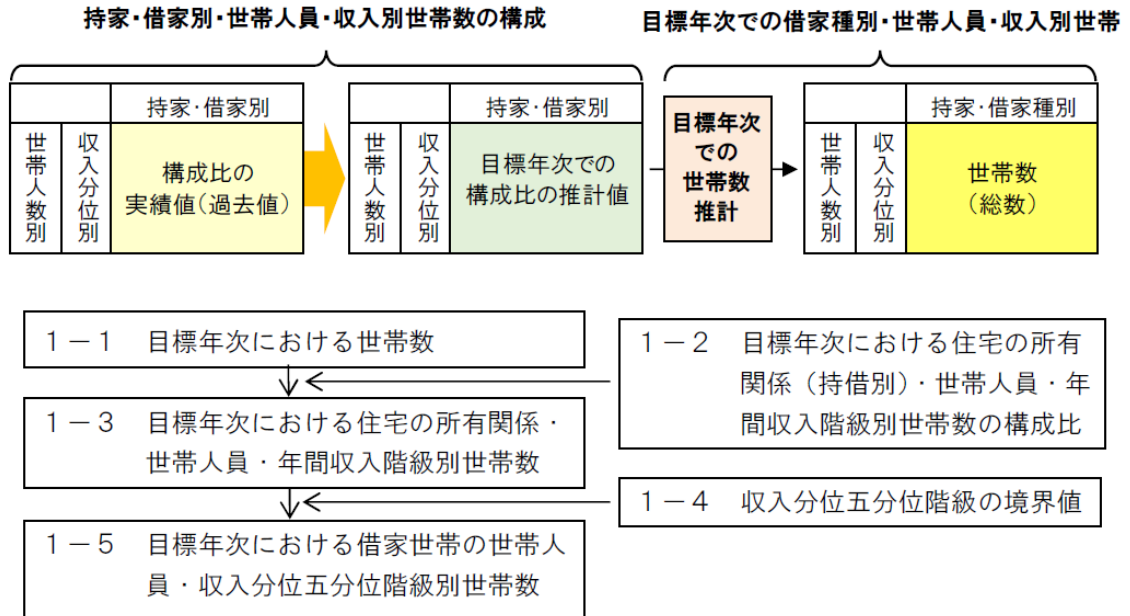
←住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムによる推計値→



## Step 1 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。



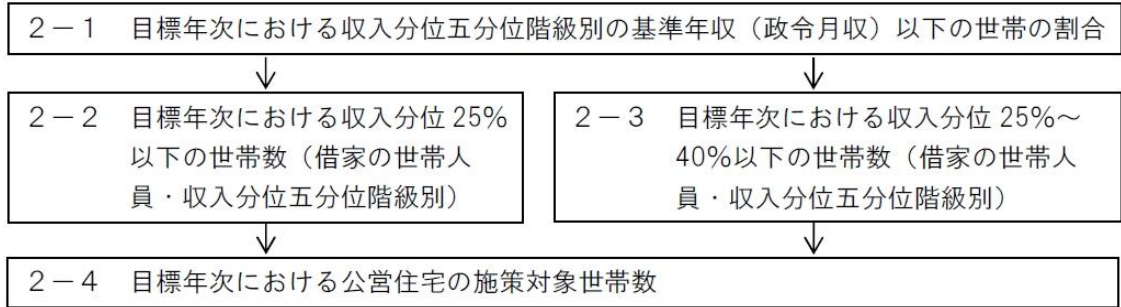
[使用データ]

- ・住宅・土地統計調査（総務省統計局）（平成15年、20年、25年、30年）
- ・国勢調査（平成7年、12年、17年、22年、27年）

## Step 2 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合の推計
  - ・ 本来階層：収入分位 25%以下の世帯
  - ・ 裁量階層：収入分位 40%以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

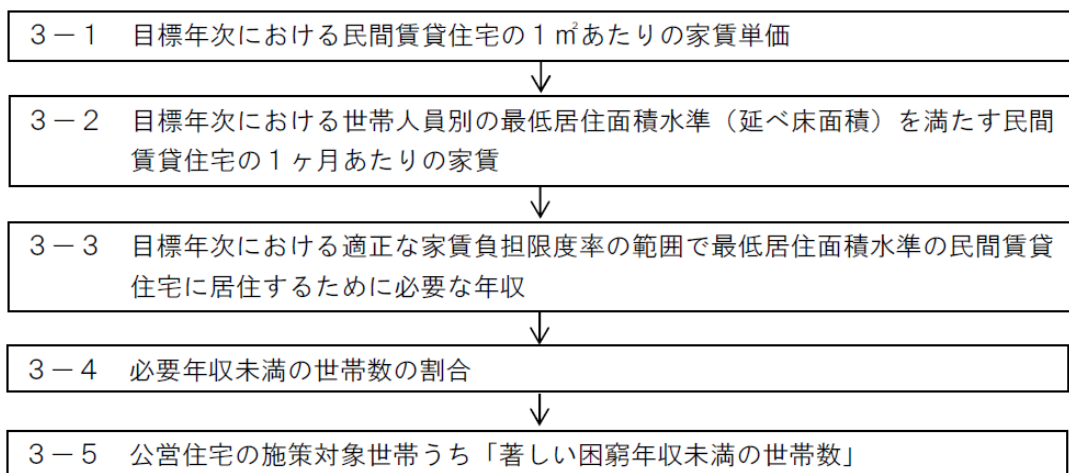
公営住宅の施策対象世帯数を推計する。



## Step 3 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。

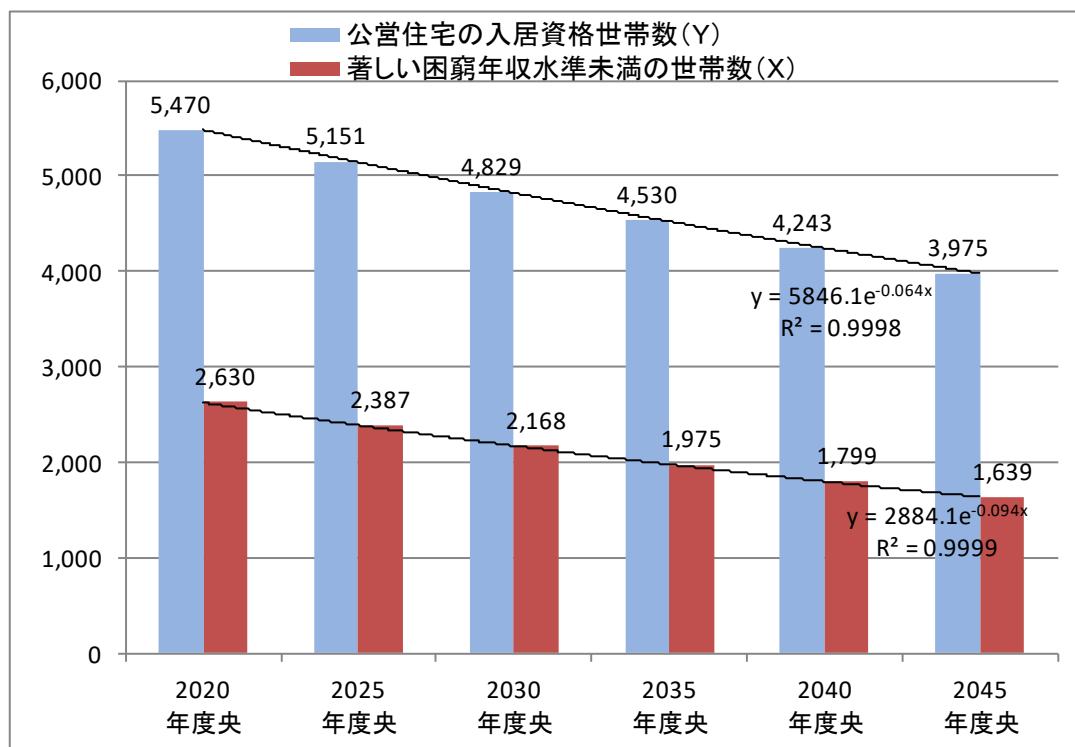


[使用データ]

- ・ 住宅・土地統計調査（総務省統計局）（平成 15 年、20 年、25 年、30 年）
- ・ 国勢調査（平成 7 年、12 年、17 年、22 年、27 年）

2) 推計結果

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	5,470	5,151	4,829	4,530	4,243	3,975
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	2,630	2,387	2,168	1,975	1,799	1,639



■世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	1,816	1,850	1,855	1,848	1,825	1,795
2人	1,925	1,775	1,628	1,494	1,369	1,252
3人	872	764	665	579	503	436
4人	563	495	434	381	335	295
5人	232	210	190	171	154	141
6人以上	62	57	57	57	57	56
合計	5,470	5,151	4,829	4,530	4,243	3,975

■世帯人員別の著しい困窮年収世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	658	657	649	637	622	604
2人	965	869	781	703	632	570
3人	494	427	369	319	276	238
4人	373	319	272	232	197	166
5人	107	87	70	57	45	35
6人以上	33	28	27	27	27	26
合計	2,630	2,387	2,168	1,975	1,799	1,639



2020年度（令和2年度）には、約2,600世帯であった著しい困窮年収未満の世帯数は、推計プログラムによると2045年度（令和27年度）には1,639世帯、さらに近似式を用いて計算すると、5年後の2050年度（令和32年度）には、約1,500世帯となる推計結果となった。

2020年→→→2045年→→→2050年

**【近似式推計】**

公営住宅の入居資格世帯数： 5,470世帯 → 3,975世帯→3,735世帯

著しい困窮年収未満世帯数： 2,630世帯 → 1,639世帯→1,494世帯

## (2) 目標管理戸数の設定（公営住宅等ストック戸数の供給見通し）

(1) の推計によると、2050 年には約 1,500 世帯分の住戸ストックが必要である。

一方で、同じく推計によると、公営住宅入居資格世帯数は 2050 年には約 3,700 世帯であり、著しい困窮年収未満の世帯だけでなく、公営住宅の入居資格を満たすような低廉な家賃の住宅へ入居を希望する層に対しても、住宅セーフティネットを活用し、住戸を提供していく責務がある。

市営住宅としては、著しい困窮年収未満世帯への供給を前提としながら、府営住宅や民間事業者と連携し、公営住宅入居資格世帯に対しても低廉かつ一定水準の住戸を提供できるよう管理に努める

### ■管理戸数の設定方法

#### 1) 府営住宅

「大阪府営住宅ストック総合活用計画（令和 3 年 12 月）」では、30 年後（令和 32 年度）の戸数（指標）を、現時点の約 13.2 万戸から 3 割減となる約 9.3 万戸（市町への移管分含む）とすることが示されている。本市域の府営住宅においても三ツ松、三ツ松第 2、久保の 3 住宅が再編・整備の対象団地となっていることから、30 年後の府営住宅ストック数は現在の約 7 割程度と想定する。

#### 2) 市営住宅

木造及び簡易耐火住宅は耐用年限を超過していることから用途廃止とし、現入居者は借上げ住宅への移転を誘導する。そのほかの中高層の住棟については、改善し維持管理することを基本とするが、高経年かつ居住環境（天井高さ・浴室・台所・トイレなど）が現在の住宅水準から乖離している住棟については、集約（建替）も視野に入れた「再編・整備団地」として適切な利活用を検討する。

推計として 2050 年度には木造住宅除却完了後の供給戸数である 721 戸になると設定する。

#### 3) 低廉な家賃かつ一定水準の民間賃貸住宅の推計方法（住宅・土地統計調査）

①家賃×面積表により、低廉な家賃帯で市営住宅と同等の面積水準の借家数を抽出する。

低廉な家賃：家賃 2～4 万円（中高層住棟入居者の本来家賃徴収額の平均値が約 22,600 円であることを参考に設定）

面積水準：30 m<sup>2</sup>以上 70 m<sup>2</sup>未満（市営住宅の面積帯）

②住宅・土地統計調査を用いて、全借家数における民間借家の割合を求め、これを①に乗じる

③過去の住宅・土地統計調査を用いて、所有関係×建築時期により民間借家のうち新耐震基準の借家について傾向や変動率を推計し、これを②に乗ずることで、推計時点ごとの低廉な家賃かつ一定水準の民間賃貸住宅数を推計する。

新耐震基準：1981 年以降に建築された借家

### ■上記を整理すると次のようになる

		2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度	2050年度
需要	入居資格世帯数推計	5,470	5,151	4,829	4,530	4,243	3,975	3,735
	(うち著しい困窮年収未満世帯数推計)	(2,630)	(2,387)	(2,168)	(1,975)	(1,799)	(1,639)	(1,494)
供給	府営住宅供給戸数	3,635	3,453	3,272	3,090	2,908	2,726	2,545
	<b>市営住宅供給戸数</b>	<b>1,246</b>	<b>1,206</b>	<b>858</b>	<b>808</b>	<b>758</b>	<b>721</b>	<b>721</b>
	(うち借上住宅戸数)	(15)	(65)	(137)	(87)	(37)	(0)	(0)
	低廉な民間賃貸住宅供給戸数	1,770	1,810	1,850	1,884	1,910	1,937	1,957
	総供給戸数	6,651	6,470	5,980	5,782	5,576	5,384	5,223
充足	充足率【入居資格世帯】	121.6%	125.6%	123.8%	127.6%	131.4%	135.5%	139.8%
	充足率【困窮世帯】	252.9%	271.0%	275.8%	292.7%	310.0%	328.5%	349.7%

### (3) 事業手法の検討（団地別・建物別の活用・提供方針の検討）

#### 1) 1次判定

##### ①住宅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

- ・社会的特性に係る現在の評価に基づき、住宅の将来的な管理方針を判定する。
- ・現在の住宅の i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地 を評価し、原則、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「○：継続管理する団地・住棟」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「●：継続管理について判断を留保する団地・住棟」とする。
- ・活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられるが、総合的に勘案して当該住宅の将来的な管理方針を判定する。
- ・「継続管理について判断を留保する団地・住棟」は、2次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討する。

##### ②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- ・住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。
- ・住棟の改善の必要性・可能性として、「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）」4区分に分類する。
- ・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関わることから、「優先的な対応が必要」と判定する。
- ・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り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こととする。
- ・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。

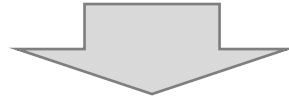
①住宅敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針【本市評価基準】

評価項目		内容	市評価基準	評価
ア	需要	近隣住宅の応募倍率や空家率などを基に総合的に評価する。	住棟の空家率が低い(20%以下)場合	○
			同一団地内・類似住棟の応募倍率が低く、空家率が高い(21%以上)場合	▲
			老朽化等により募集停止を行っている住棟の場合	▲
			耐用年限超過の木造・簡易耐火住宅(評価不能)の場合	—
イ	効率性 (高度利用の可能性等)	敷地の高度利用可能性等を検証し、建替事業の効率性を評価する。 ※本計画では敷地面積規模で評価する。	敷地面積が4,500㎡以上の場合 ※4,500㎡以上の理由後述	○
		法規制、敷地規模及び敷地形状により評価する。 ※本計画では容積率で評価する。	容積率が200%以上の場合	○
ウ-1)	立地 —利便性	公共交通や生活利便施設との近接性による利便性を評価する。 ※本計画では、最寄駅からの距離(80m/分換算)で評価する。	徒歩15分以内の場合	○
			徒歩15分を超える場合	△
ウ-2)	立地 —地域バランス	地域バランス確保の観点から、エリアで唯一の団地か否かで評価する。 ※本計画では、府営住宅からの距離(80m/分換算)で評価する。	徒歩10分以内に府営住宅がある場合	△
ウ-3)	立地 —災害危険区域等の内外	災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内に存しているかを評価する。 本計画では、洪水浸水想定区域(0.5m以上)内外、土砂災害警戒区域内外で評価する。	土砂災害警戒区域および洪水浸水想定区域(0.5m以上)外の場合	○
			洪水浸水想定区域(0.5m以上)区域内の場合	△
			土砂災害危険区域内の場合	×

評価項目		内容	市評価基準	評価
評価	管理方針	上記ア～ウ-3) が ○及び△のみの場合	「維持管理する団地・住棟」とする	A
		上記ア～ウ-3) に ▲または×が一つでも含まれる場合	「維持管理に関し判断を留保する 団地・住棟」とする	B
		耐用年限超過の木造・簡易耐火住宅(評価不能)の場合		

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性【本市評価基準】

評価項目		内容	市評価基準	評価
エ -1)	エ.躯体・避難の 安全性 一耐震性	耐震性を有するかどうか、建築基準法に基づき耐震基準への適合状態により評価する。	新耐震基準後に建設している場合	◎
			耐震診断でOKまたは耐震改修済みの場合	○
			耐震性が不足している場合	×
エ -2)	エ.躯体・避難の 安全性 一避難	二方向避難及び防火区画の確保状況により評価する。	確保され問題なしの場合	○
			未確保、問題ありの場合	×
エ -3)	エ.躯体・避難の 安全性 一耐用年限	公営住宅法上の建物構造別耐用年限と建設後経過年数により評価する。※本計画期間内（2031年まで）に耐用年限を迎えるか否かで評価する。	耐用年限が2031年以降の場合	○
			本計画期間内に耐用年限を迎える場合	△
			既に耐用年限経過の場合	×
オ -1)	オ.居住性 一住戸面積	居住性を判定する評価項目として、平均住戸面積により評価する。 ※本計画では、最低住戸面積水準を満たすか否かで評価する	最低住戸面積を満たす場合	○
			最低住戸面積を満たさない場合	▲
オ -2)	オ.居住性 一省エネ性能	省エネ法（1979年10月施行、1980年に基準制定）による省エネ性能を評価する。基準の全面改正（1999年）への適合についても評価する。（省エネ性能の改修済団地は性能を有すると判断）	H11年以降建設または省エネ改修済みの場合	◎
			S55～H10年建設の場合	○
			S54年以前建設の場合	▲
オ -3)	オ.居住性 一バリアフリー 性能	3階建て以上の建物について、エレベーターの有無を評価する。	E V 設置済みの場合	○
			E V 未設置の場合	×
		住戸内のバリアフリー（段差解消、手すり設置）について評価する。	段差解消・手摺設置済みの場合	○
			整備未了の場合	×
オ -4)	オ.居住性 一住戸内設備	浴室・浴槽設備の有無について評価する。	浴室、浴槽設備ともに有りの場合	○
			浴室は有るが、浴槽設備無しの場合	●
			浴室、浴槽設備ともに無しの場合	×
		3点給湯設備の有無について評価する。	3点給湯設備有り	○
			3点給湯設備なし	×
カ 改善履歴		公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱に基づく全面的改善（大規模な間取りの変更などを行う改善）、個別改善（高齢者対応や外壁改修など部位ごとの改善）の実績により評価する。	全面的改善を実施後、標準管理期間30年を経過していない場合	全
			個別改善を実施後、標準管理期間10年を経過していない場合	個



前記①、② の評価結果を総合的に勘案して一次判定を行い、事業手法を仮設定する。

## ■1 次判定基準

①の評価		②の評価	市評価基準	評価
評価	①評価 A (維持管理する 団地・住棟)	“エ.躯体・避難の安全性”及び“オ.居住性”が全 て○以上、	“維持管理”する住棟と判定	維持 管理
		“オ.居住性”に×が含まれる	“居住性について何らかの機能向 上が必要な住棟”と判定	A-1
		“エ.躯体・避難の安全性”に、×が含まれる	“躯体に問題があり、優先的な対 応が必要な住棟”と判定	A-2
	①評価 B (維持管理につ いて判断を留保 する団地・住 棟)	“エ.躯体・避難の安全性”及び“オ.居住性”が全 て○以上	“維持管理または用途廃止”する住 棟と判定	B-1
		“オ.居住性”に×が含まれる	“居住性について何らかの機能向 上が必要な住棟”と判定	B-2
		“エ.躯体・避難の安全性”に、×が含まれる	“躯体に問題があり、優先的な対 応が必要な住棟”と判定	B-3
		耐用年限超過の木造・簡易耐火住宅(評価不 能)の場合		B-4
		“カ.改善履歴”の欄が、「全」または「個」の 場合	“維持管理”する住棟と判定	維持 管理

### ※ 敷地面積 4,500 m<sup>2</sup>とする理由

市営住宅は、多様な世帯を受け入れる型別住戸の供給が必要となる。

- ・単身又は2人世帯(1LDK・2DK)                      ・標準家族(4人までの子育て世帯)(2LDK・3LDK)
- ・大家族世帯(5人以上の世帯)(4DK)                      ・母子世帯(標準家族と同様)
- ・障害者世帯(標準家族向け設備拡充)
- ・グループホーム(大家族向けまたは高齢世帯用2戸を1戸として使用)
- ・国勢調査より世帯人員別構成比率を下記に示す。

世帯規模	対応間取り	想定床面積
単身世帯 → 22%	(1LDK・2DK)	40 m <sup>2</sup>
2人世帯 → 27%	(2DK)	50 m <sup>2</sup>
3人世帯 → 20%	(2LDK)	65 m <sup>2</sup>
4人世帯 → 20%	(3LDK)	75 m <sup>2</sup>
5人世帯 → 7%	(4DK)	80 m <sup>2</sup>
6人以上世帯 → 4%	(4DK)	80 m <sup>2</sup>

世帯構成について、各世帯が10戸前後を想定すると、以下のような型別住戸となる。

住戸構成	戸数想定	住戸構成	戸数想定
40 m <sup>2</sup> (単身世帯)	11戸	65 m <sup>2</sup> (一般3人世帯)	10戸
		75 m <sup>2</sup> (一般4人世帯)	10戸
50 m <sup>2</sup> (一般2人世帯)	13戸	80 m <sup>2</sup> (一般5人以上の世帯)	6戸
		計	50戸

上記のような住棟規模を受け入れられる敷地規模をモデル化して想定すると、5階建て50戸の住棟と、戸数分の駐車場確保、導入路や防災スペース、自転車置き場などを配置した場合の敷地面積は、≒4,500 m<sup>2</sup>となる。

市営住宅としての敷地規模は4,500 m<sup>2</sup>以上＝「現地建替」事業規模とし、4,500 m<sup>2</sup>未満は「用途廃止」と想定し、他の住棟・団地との統合化を検討する。



③ 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

■ 評価結果に応じた事業手法の仮設定

	躯体○ 居住性○	躯体○、居住性△ ⇒何らかの機能向上が必要	躯体：× ⇒優先的な対応が必要	
維持管理する 団地・住棟	維持管理		(A-1) 改善または 建替	(A-2) 優先的な改善または 優先的な建替
	脇浜 1:32戸 脇浜 2:32戸 脇浜 3:24戸 脇浜 4:16戸 脇浜 5:20戸 脇浜 6:40戸 沢:45戸	東 17、18:8戸 東 19:16戸 東 20:3戸 東 21、23:20戸 東 22:10戸 東 24:4戸 東 25:4戸 東 26:8戸	東 12:24戸	なし
維持管理の判断を 留保する 団地・住棟	(B-1) 維持管理 または 用途廃止		(B-2) 改善、建替 または 用途廃止	(B-3) 優先的な改善 優先的な建替 または 優先的な 用途廃止
	コスモス東 1:55戸 コスモス東 2:60戸	東 7:60戸 東 8:60戸 東 9:30戸 東 10:30戸 東 11:24戸 東 13:12戸 東 14:24戸 東 15:24戸 東 16:12戸 東 27:8戸 東 28:16戸 東 29:4戸 東 30:16戸 東 31:6戸 東 32:6戸 東 33:8戸	なし	耐用年限超過の 全住宅(木造・簡易 耐火住宅) 470戸

**Aグループ(計 24戸)**  
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

**Bグループ(計 925戸)**  
継続管理について判断を留保する団地・住棟

・事業手法が確定しないAグループ、維持管理することが確定しないBグループの団地・住棟については、2次判定を行う。



## 2) 2次判定

### ①ライフサイクルコスト（LCC）の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

【Aグループ】

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地・住棟のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善または建替）を仮設定する。

(A-1)：東住宅（中層、入居率高、直近の改善事業実施なし）

→いずれも築後30年以上を経過しており、改善または建替を検討する。建替か改善はLCC比較（ライフサイクルコスト算定プログラム）によって判定する。



### ②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定【Bグループ】

ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地・住棟」とするのか、将来的には他住宅との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地・住棟（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。その上で、事業手法を仮設定する。

一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、必要に応じて公営住宅の新規整備についても検討を行う。

(B-1)：東住宅（高層、直近の改善事業実施なし）

→築後30年未満であり、維持管理もしくは用途廃止を検討する。躯体・居住性に問題はないため、予算の平準化や目標管理戸数を鑑みながら事業手法を判定する。

(B-2)：東住宅（中層、入居率低、直近の改善事業実施なし）

→築後30年以上を経過しており、改善または建替、もしくは用途廃止を検討する。躯体には問題を抱えていないため、緊急的な対応は必要なく、予算の平準化や目標管理戸数を鑑みながら事業手法を判定する。

(B-4)：耐用年限を超過した木造及び簡易耐火住宅

→耐用年限を大幅に超過しているため、用途廃止を前提とする。

ただし、橋本住宅、第2橋本住宅については、災害危険区域等の区域外に立地することを前提に、土地の効率性や立地条件を勘案し、目標管理戸数を鑑みながら中高層住宅へ集約建替も視野に入れる。



### ③2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

・上記の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定する。

■ 2次判定表

団地名	住棟 番号	管理 戸数	種別	1次判定 結果	LCC試算 (円/戸・年)		2次判定		判定結果	
							Aグループ	Bグループ		
							LCC試算に基づく 事業手法の仮設定	将来ストック量推計による管理方針の判定		
橋本住宅	1~15	20	公営	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止	
	16~34	11	公営	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止	
	35~40	5	公営	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止	
	41~65	22	公営	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止	
	66, 67	4	公営	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止	
久保住宅	1~16	26	公営	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止	
脇浜住宅	1~23	18	公営	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止	
	24, 25	11	公営	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止	
	26~62	27	公営	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止	
	1	32	公営	維持管理					維持管理	
	2	32	公営	維持管理					維持管理	
	3	24	公営	維持管理					維持管理	
	4	16	公営	維持管理					維持管理	
	5	20	公営	維持管理					維持管理	
	6	40	公営	維持管理					維持管理	
	沢住宅	1	28	公営	維持管理					維持管理
1		17	公営	維持管理					維持管理	
近義川住宅	1~33	44	公営	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止	
三ツ松住宅	1~19	21	公営	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止	
	20~36	24	公営	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止	
	37~47	15	公営	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止	
第2橋本住宅	20~27	7	公営	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止	
	28~30	20	公営	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止	
	2~19	23	公営	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止	
	31~50	34	公営	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止	
	51~54	20	公営	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止	
	55~58	20	公営	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止	
	59~65	42	公営	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止	
	68	1	公営	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止	
	66, 67	10	公営	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止	
	69, 70	14	公営	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止	
	東住宅	1,2,5,6,8,9	10	公営	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止
10		1	市単	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止	
7		60	改良	B-2				建替もしくは改善し当面維持管理	建替or改善	
8		60	改良	B-2				建替もしくは改善し当面維持管理	建替or改善	
9		30	公営	B-2				建替もしくは改善し当面維持管理	建替or改善	
10		30	公営	B-2				建替もしくは改善し当面維持管理	建替or改善	
11		24	公営	B-2				建替もしくは改善し当面維持管理	建替or改善	
12		24	公営	A-1	251,150	246,759	建替		建替	
13		12	公営	B-2				建替もしくは改善し当面維持管理	建替or改善	
14		24	公営	B-2				建替もしくは改善し当面維持管理	建替or改善	
15		24	公営	B-2				建替もしくは改善し当面維持管理	建替or改善	
16		12	公営	B-2				建替もしくは改善し当面維持管理	建替or改善	
17		5	改良	維持管理					維持管理	
18		3	改良	維持管理					維持管理	
19		16	改良	維持管理					維持管理	
20		3	改良	維持管理					維持管理	
21		8	改良	維持管理					維持管理	
22		10	改良	維持管理					維持管理	
23		12	改良	維持管理					維持管理	
24		4	改良	維持管理					維持管理	
25		4	改良	維持管理					維持管理	
26		8	改良	維持管理					維持管理	
27		8	改良	B-2					改善し当面維持管理	個別改善
28		16	改良	B-2					改善し当面維持管理	個別改善
29		4	改良	B-2					改善し当面維持管理	個別改善
30		16	改良	B-2					改善し当面維持管理	個別改善
31		6	改良	B-2					改善し当面維持管理	個別改善
32		6	改良	B-2					改善し当面維持管理	個別改善
33		8	改良	B-2					改善し当面維持管理	個別改善
コヌス東1		37	公営	B-1					当面維持管理	維持管理
コヌス東1		18	更新	B-1					当面維持管理	維持管理
コヌス東2		60	更新	B-1					当面維持管理	維持管理
福田住宅		1~20	20	市単	B-4				耐用年限超過、用途廃止	用途廃止

### 3) 3次判定

#### 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

- ・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住棟や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて事業手法を再判定する。
- ・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。

#### ■ 3次判定表

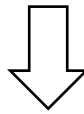
団地名	住棟番号	管理戸数	種別	1次判定結果	2次判定結果	3次判定：計画期間における事業手法の決定	
						・集約や再編の可能性 ・事業実施時期の調整検討 ・長期的な管理の見直し	3次判定結果
橋本住宅	1～15	20	公営	B-4	用途廃止	・耐用年限を大幅に超過しているため、現入居者が退去次第用途廃止する。	用途廃止
	16～34	11	公営	B-4	用途廃止		
	35～40	5	公営	B-4	用途廃止		
	41～65	22	公営	B-4	用途廃止		
	66, 67	4	公営	B-4	用途廃止		
久保住宅	1～16	26	公営	B-4	用途廃止	・耐用年限を大幅に超過しているため、現入居者が退去次第用途廃止する。	用途廃止
脇浜住宅	1～23	18	公営	B-4	用途廃止	・耐用年限を大幅に超過しているため、現入居者が退去次第用途廃止する。	用途廃止
	24, 25	11	公営	B-4	用途廃止		
	26～62	27	公営	B-4	用途廃止		
	1	32	公営	維持管理	維持管理	・2次判定の結果通り維持管理とする。	維持管理
	2	32	公営	維持管理	維持管理	・2次判定の結果通り維持管理とする。	維持管理
	3	24	公営	維持管理	維持管理	・2次判定の結果通り維持管理とする。	維持管理
	4	16	公営	維持管理	維持管理	・2次判定の結果通り維持管理とする。	維持管理
	5	20	公営	維持管理	維持管理	・2次判定の結果通り維持管理とする。	維持管理
6	40	公営	維持管理	維持管理	・2次判定の結果通り維持管理とする。	維持管理	
沢住宅	1	28	公営	維持管理	維持管理	・2次判定の結果通り維持管理とする。	維持管理
	1	17	公営	維持管理	維持管理	・2次判定の結果通り維持管理とする。	維持管理
近義川住宅	1～33	44	公営	B-4	用途廃止	・耐用年限を大幅に超過しているため、現入居者が退去次第用途廃止する。	用途廃止
三ツ松住宅	1～19	21	公営	B-4	用途廃止	・耐用年限を大幅に超過しているため、現入居者が退去次第用途廃止する。	用途廃止
	20～36	24	公営	B-4	用途廃止		
	37～47	15	公営	B-4	用途廃止		
第2橋本住宅	20～27	7	公営	B-4	用途廃止	・耐用年限を大幅に超過しているため、現入居者が退去次第用途廃止する。	用途廃止
	28～30	20	公営	B-4	用途廃止		
	2～19	23	公営	B-4	用途廃止		
	31～50	34	公営	B-4	用途廃止		
	51～54	20	公営	B-4	用途廃止		
	55～58	20	公営	B-4	用途廃止		
	59～65	42	公営	B-4	用途廃止		
	68	1	公営	B-4	用途廃止		
	66, 67	10	公営	B-4	用途廃止		
	69, 70	14	公営	B-4	用途廃止		

団地名	住棟 番号	管理 戸数	種別	1次判定 結果	2次判定 結果	3次判定：計画期間における事業手法の決定		
						・集約や再編の可能性 ・事業実施時期の調整検討 ・長期的な管理の見直し	3次判定 結果	
東住宅	1,2,5,6,8,9	10	公営	B-4	用途廃止	・耐用年限を大幅に超過しているため、現入居者が退去次第用途廃止する。	用途廃止	
	10	1	市単	B-4	用途廃止			
	7	60	改良	B-2	建替or改善	・東住宅の中でも大規模かつ高経年の住棟であり、また、入居者アンケートより設備、住戸内環境、外構等の大幅な改善が求められている。 ・住棟ごとの躯体や設備の状況(改善可能か否か)、入退去の状況等を鑑み、団地を1つのパッケージとして考え、集約建替、住替え、改善による長寿命化などの手法を組み合わせながら、「再編・整備団地」として将来の供給目標戸数や入居者ニーズに沿った住戸ストックの確保を図る。	再編・整備	
	8	60	改良	B-2	建替or改善		再編・整備	
	9	30	公営	B-2	建替or改善		再編・整備	
	10	30	公営	B-2	建替or改善		再編・整備	
	11	24	公営	B-2	建替or改善		再編・整備	
	12	24	公営	A-1	建替		再編・整備	
	13	12	公営	B-2	建替or改善		再編・整備	
	14	24	公営	B-2	建替or改善		再編・整備	
	15	24	公営	B-2	建替or改善		再編・整備	
	16	12	公営	B-2	建替or改善		再編・整備	
	17	5	改良	維持管理	維持管理		・2次判定の結果通り維持管理とする。	維持管理
	18	3	改良	維持管理	維持管理		・2次判定の結果通り維持管理とする。	維持管理
	19	16	改良	維持管理	維持管理	・2次判定の結果通り維持管理とする。	維持管理	
	20	3	改良	維持管理	維持管理	・2次判定の結果通り維持管理とする。	維持管理	
	21	8	改良	維持管理	維持管理	・2次判定の結果通り維持管理とする。	維持管理	
	22	10	改良	維持管理	維持管理	・2次判定の結果通り維持管理とする。	維持管理	
	23	12	改良	維持管理	維持管理	・2次判定の結果通り維持管理とする。	維持管理	
	24	4	改良	維持管理	維持管理	・2次判定の結果通り維持管理とする。	維持管理	
	25	4	改良	維持管理	維持管理	・2次判定の結果通り維持管理とする。	維持管理	
	26	8	改良	維持管理	維持管理	・2次判定の結果通り維持管理とする。	維持管理	
	27	8	改良	B-2	個別改善	・特に躯体に著しい劣化等は見られない。 ・小規模住棟であり、改良住宅の性質を踏まえ、改善により耐用年限まで使用する。	個別改善	
	28	16	改良	B-2	個別改善	〃	個別改善	
	29	4	改良	B-2	個別改善	〃	個別改善	
	30	16	改良	B-2	個別改善	〃	個別改善	
	31	6	改良	B-2	個別改善	〃	個別改善	
	32	6		B-2	個別改善	〃	個別改善	
	33	8	改良	B-2	個別改善	〃	個別改善	
	コスモ東1	37	公営	B-1	維持管理	・2次判定の結果通り維持管理とする。	維持管理	
	コスモ東1	18	更新	B-1	維持管理	・2次判定の結果通り維持管理とする。	維持管理	
	コスモ東2	60	更新	B-1	維持管理	・2次判定の結果通り維持管理とする。	維持管理	
	福田住宅	1~20	20	市単	B-4	用途廃止	・耐用年限を大幅に超過しているため、現入居者が退去次第用途廃止する。	用途廃止

#### 4) 中長期的な管理の見通し

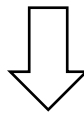
##### ①事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・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、再編・整備事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てる。
- ・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。
- ・これらの検討により、新規整備事業、改善事業、再編・整備事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。



##### ②長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

- ・決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期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。



##### ③計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（新規整備、改善、再編・整備、用途廃止）を決定する。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性や改善履歴等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。



## (4) 団地別・住棟別 事業手法の選定 【総評】

---

長寿命化計画の検討にあたり、現在の市営住宅の概要、住棟別の建替・改善事業の実績経過、現在の入居者の状況とアンケートによる入居者への意向調査、市域の公的賃貸住宅の戸数や分布状況などをこれまで整理してきた。

そして、計画策定の基本方針として、良好な居住環境の提供、市営住宅供給戸数の検討と最適化、様々な世帯構成に対応できる多様な住宅供給、既存ストックの適正管理とLCCの縮減などを掲げて、今後の団地別・住棟別の事業手法について、1次から3次の判定を行って検討してきた。

この結果として、本長寿命化計画期間（令和4～13年度）中、また計画期間後の展望を加えながら、団地別・住棟別の事業手法を次のとおりとし、今後の市営住宅の適正管理に努める。

### 1) 用途廃止

耐用年限を超過した木造及び簡易耐火住宅470戸は全て用途廃止とし、現在実施中の官民連携事業により、現入居者との調整を行いながら民間借上げ住宅への住替えを促進する。借上住宅の確保が困難な場合や、他事業も含めた地域計画に必要な場合は、居住誘導区域への集約・建替事業の検討なども通じ、用途廃止をすすめる。

用途廃止後の跡地活用については、上位・関連計画である都市計画マスタープラン及び立地適正化計画等と整合を図り事業をすすめる。

### 2) 維持管理

立地が良く、需要があり、躯体機能や外壁に問題がない住棟は、計画修繕による維持管理とする。

- ・ 脇浜住宅1～6号棟    計164戸(124戸)    ※ ( ) 内は事業完了後戸数
- ・ 東住宅17～26号棟    計73戸
- ・ 沢住宅(45戸)、東住宅コステ東1号館(55戸)および2号館(60戸)    計160戸

### 3) 個別改善

立地が良く、需要があり、躯体機能に問題はないが、今後、外壁の劣化等の影響により躯体機能に問題が生じかねない中層耐火住宅について、個別改善（外壁改修等）とする。

- ・ 東住宅27～33号棟    計64戸

### 4) 再編・整備

住宅設備や室内環境に対する入居者の満足度が低く居住性に問題がある住棟、またLCC算出比較から「建替」とした住棟、複数棟の敷地設定を一体化することで土地の高度利用が期待できる住棟については、良好な居住環境の提供、多様な住宅供給と供給戸数の適正化を図る目的で、居住誘導区域への集約・建替、集約・用途廃止、改善を一体的にすすめることとし、再編・整備の対象とする。

集約・建替については、上位・関連計画である都市計画マスタープラン及び立地適正化計画等と整合を図り事業をすすめる。

・7,8号棟、9～13号棟、14～16号棟 計300戸

前記1)～4)を整理すると、次のようになる。

対 象	令和4(2022) ～13(2031)年度	住 宅
管理戸数	1,231戸(1,191戸)	
新規整備事業予定戸数	0戸	
維持管理予定戸数	461戸(421戸)	
うち計画修繕対応戸数	397戸(357戸)	脇浜住宅1～6号棟 沢住宅(1期・2期棟) 東住宅17～26号棟 コスモス東1、2号館
うち改善事業予定戸数	64戸	
個別改善事業 予定戸数	64戸	東住宅27～33号棟
全面的改善事業 予定戸数	0戸	
うちその他戸数	0戸	
再編・整備戸数	300戸	東住宅7～16号棟
用途廃止予定戸数	470戸	耐用年限を超過した 木造及び簡易耐火住宅

※( )内は規模増改善による戸数減



## 5. 点検の実施方針

国土交通省インフラ長寿命化計画では、全対象施設に対する点検・診断の実施、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という「メンテナンスサイクル」を構築するとしている。このことを踏まえ、定期点検及び日常点検の実施方針等を以下の通り定める。

### (1) 定期点検の実施方針

---

建築基準法（第12条2項、4項）に基づく法定点検（老朽度調査や避難経路の状況調査等が含まれる）について、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附帯施設においては、必要に応じた点検（あわせて「定期点検」とする）を実施する。

昇降機については、平成28（2016）年に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考に、点検を実施する。

### (2) 日常点検の実施方針

---

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、全ての住棟及び附帯施設を対象に、必要に応じて日常点検を実施する。

また、外構や植栽等、市営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要と考えられる箇所については、住棟と同様に日常点検を実施する。

### (3) 点検結果のデータベース化

---

定期点検、日常点検の結果については、それぞれデータベースとして記録し、修繕・維持管理の適切なタイミングでの実施や次回の点検にフィードバックする。

### (4) 官民連携事業

---

脇浜住宅の中層住棟（1～6号棟）については、現在実施している官民連携事業により、令和10年3月まで委託管理することとなっており、委託事業者と連携を図りながら点検の実施に努める。

## 6. 計画修繕の実施方針

市営住宅の点検の結果と標準修繕周期を踏まえ、適切な時期に予防保全的な「修繕」を行うことで、居住性・安全性等の維持を図りながら、長期的に活用することを目指す。計画的に修繕を行うためのポイントは以下の通りである。

- ・構造躯体の安全性に影響する屋上防水・外壁改修、入居者の生活に大きく影響する給排水設備等については優先的に実施。
- ・工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事時期を調整。また、改善事業の実施内容、時期とも調整を図り、工事の効率化・コスト軽減を推進。
- ・定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、安全性等が確認された場合、予定していた計画修繕の実施時期を延長するなど、優先度を意識。
- ・修繕の内容と周期については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」による標準的な修繕周期を参考にし、費用の平準化を考慮して実施。
- ・脇浜住宅の中層住棟（1～6号棟）については、現在実施している官民連携事業により、令和10年3月まで委託管理することとなっており、委託事業者と連携を図りながら計画修繕を実施。

表 住棟の維持管理の修繕周期目安（参考：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定））

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
① 屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
② 屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③ 傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④ 庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
① バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
① コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
① 鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
② 鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③ 非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	—			○		
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	—			○		
5 建具・金物等										
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ピート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリープキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	—	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	铸铁管	①	○				
		取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③					○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・フルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③					○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③					○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③					○
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③					○
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③					○
	全構成機器	取替	30年		③					○
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③					○
		建替	20年	撤去、新設	③					○
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年		①				○	○
		取替	20年		①	○				○
		取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年		①					○
		整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	桟組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

## 7. 改善事業の実施方針

### (1) 長寿命化に向けた改善事業の実施方針

---

長寿命化に向けた改善の実施にあたっては、効率的な手法によって改善対象となっている住棟の整備はできるだけ早期に実施する。また、事業としての合理性や効率性の確保に向け、改善の項目や仕様が同一あるいは類似する事業を同時期にまとめて実施、同一団地の住棟は同時期または連続する時期に実施を検討する。

なお、建替事業及び改善事業の実施時期は、財政状況に応じて、適宜見直しを行っていく。

- 事業後に一定以上の管理期間を確保するため、できるだけ早期に実施
- 類似の改善項目はまとめて実施
- 同一団地の住棟は同時期または連続する時期に実施
- 既存の木造及び簡易耐火住宅は用途廃止とし、現入居者は借上げ住宅への移転を誘導
- 改善事業は中高層住宅を対象とする。

## (2) 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

改善事業は、現在脇浜住宅と沢住宅及び東住宅で随時実施しており、本計画期間中（R4～R13）の事業として、以下のような改善メニューに基づき実施を検討する。

表 住宅別改善事業モデル実施方法

改善メニュー	改善内容
住戸規模増	住戸規模が小さく設備が不備なため、諸設備の整備が必要であるが、建物配置上、増築ができないので、2戸を1戸にして整備する。
共用階段のノンスリップおよび玄関扉の改修	共用階段部の安全確保のため、劣化・脱落したノンスリップの改修を行う。同時に各戸の玄関扉の劣化防止、開閉や防犯機能向上のため、玄関扉の改修を行う。
外壁等の塗装グレードアップ等による耐久性・耐食性の改善	屋根防水、外壁等の塗装や仕上げのグレードアップ等による防水性・耐久性の向上を図る。
給排水設備の改善	各住棟の高架水槽や給水塔等について、給水方式の変更（加圧ポンプ方式）を含む給水設備の改修を行う。また、経年劣化による排水不良を解消するための排水設備改修を行う。
電気設備の改善	各住棟及び戸別の受電量の増量、戸別回路の増設などを含む電気幹線の改修を行う。



表 改善類型別実施表

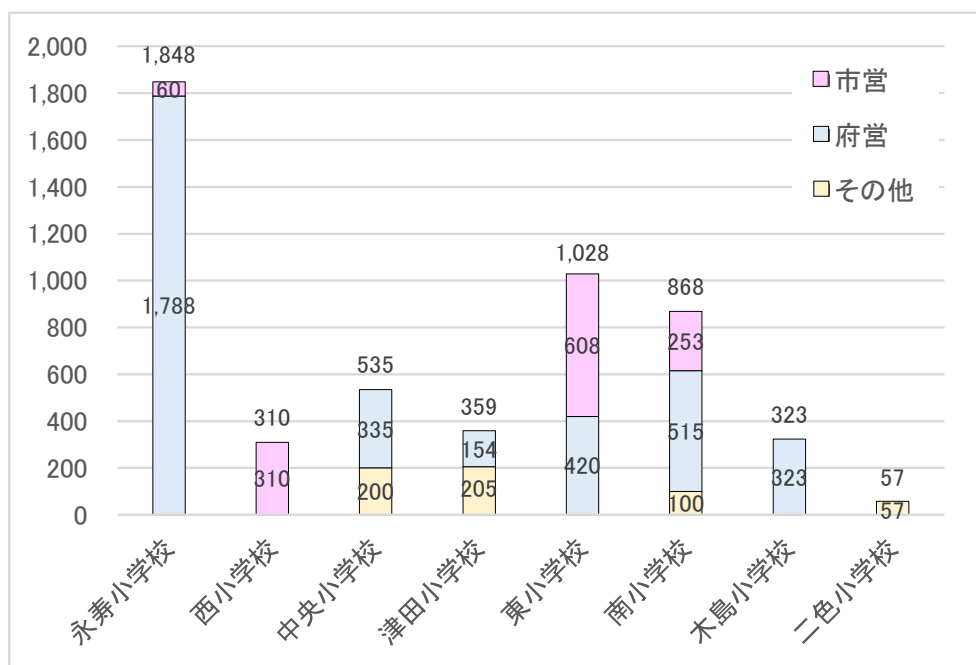
改善類型	住棟・住戸ごとの改善	屋外・外構の改善
<p>a. 安全性確保型</p> <p>主に躯体の耐震性・防災性や防火設備など現行基準並みの安全性を確保するための改善</p>	<p><input type="checkbox"/>耐震改修（エレベータの地震対策基準への対応含む）</p> <p><input type="checkbox"/>ベランダ手すりのアルミ化</p> <p><input type="checkbox"/>飛散防止ガラスの導入</p> <p><input type="checkbox"/>消防設備の設置・改修 等</p>	<p><input type="checkbox"/>消火ポンプ、設備等の防災設備の改善</p> <p><input type="checkbox"/>屋外通路等の照明設備の照度確保 等</p>
<p>b. 福祉対応型</p> <p>住戸内、住棟内外の高齢者・障害者対応としてのバリアフリー化改善</p>	<p><input type="checkbox"/>浴室、便所に手すり設置</p> <p><input type="checkbox"/>玄関、階段に手すり設置</p> <p><input type="checkbox"/>浴槽、便器の高齢者対応</p> <p><input type="checkbox"/>流し台、洗面台の更新 等</p>	<p><input type="checkbox"/>玄関付近の段差解消</p> <p><input type="checkbox"/>共用部に手すり設置</p> <p><input type="checkbox"/>エレベータ設置 等</p>
<p>c. 居住性確保型</p> <p>居住性向上のための給排水・給湯及び電気容量等設備の改善や断熱性向上による省エネルギー化改善</p>	<p><input type="checkbox"/>規模増（増築等）</p> <p><input type="checkbox"/>浴室の増築</p> <p><input type="checkbox"/>流し台・洗面台の更新</p> <p><input type="checkbox"/>電気容量アップ</p> <p><input type="checkbox"/>給湯設備の設置</p> <p><input type="checkbox"/>給排水設備の改修・集約化</p> <p><input type="checkbox"/>天井裏、窓ガラス等の断熱化 等</p>	<p><input type="checkbox"/>駐車場を確保するための附帯施設等の再配置等</p>
<p>d. 長寿命化型</p> <p>耐久性の向上、躯体の経年劣化を軽減する外壁等改善や各住棟の共用部分の照明についてLED照明機器等への改修等</p>	<p><input type="checkbox"/>外壁の外断熱による耐久性・耐食性の改善</p> <p><input type="checkbox"/>内壁の塗装、塗膜によるコンクリートの中性を抑制</p> <p><input type="checkbox"/>屋根の断熱性向上等</p> <p><input type="checkbox"/>配管の集約化</p> <p><input type="checkbox"/>電気幹線の露出化</p> <p><input type="checkbox"/>LED照明器具への取り替え</p> <p><input type="checkbox"/>鉄部及び配管塗装による耐久性・耐食性の改善 等</p>	<p><input type="checkbox"/>外壁シーリングの打ち変え</p> <p><input type="checkbox"/>外壁塗装のグレードアップ</p> <p><input type="checkbox"/>屋根の断熱性向上等</p> <p><input type="checkbox"/>点検しやすい給排水経路への見直し及び集約</p> <p><input type="checkbox"/>LED照明器具への取り替え</p> <p><input type="checkbox"/>鉄部及び配管塗装による耐久性・耐食性の改善等</p>

特に優先して実施すべき改善

## 8. 建替事業の実施方針

- ・耐用年限を大きく超過し老朽化した木造及び簡易耐火住宅は、用途廃止により、管理状況の適正化を図っていく。
- ・一方で、用途廃止予定の木造及び簡易耐火住宅では、廃止後の土地利用に関する効率性が高く、また地域バランス上一定の戸数供給が必要と考えられる場合においては、用途廃止後に集約建替を行うことも検討する。
- ・用途廃止対象となっている団地の跡地について、上位・関連計画である都市計画マスタープラン及び立地適正化計画等との整合を図りながら、官民連携等により民間住宅や公共公益施設の誘致等の新たなまちづくりに取り組む。

■小学校区別の公営住宅戸数（令和3年3月末現在）



## 9. 長寿命化のための事業実施予定

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧																		
事業主体名： 貝塚市																		
住宅の区分： <u>公営住宅</u> <small>特定公共 賃貸住宅</small> <small>地権賃 (公共供給)</small> 改良住宅 その他 ( )																		
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14以降	LCC 縮減効果 (千円/棟)	備考
沢住宅	1	28	耐火	1995	R6		c									abcd	-	
		17	耐火	1996	R6			c									abcd	-
脇浜住宅	1	32	耐火	1966	R6					cd		c				abcd	1,157	
	2	32	耐火	1967	R6					cd		c				abcd	1,141	
	3	12	耐火	1968	R6					cd		c				abcd	495	
	4	8	耐火	1968	R6					cd		c				abcd	330	
	5	20	耐火	1969	R6					cd		c				abcd	743	
	6	20	耐火	1970	R6	abcde					cd		c				abcd	442
コスモス東1号館	1	37	耐火	1995	R6			c	c							abcd	-	
東住宅	9	30	耐火	1973	R6				d							abcd	1,793	
	10	30	耐火	1973	R6					d						abcd	1,795	
	11	24	耐火	1974	R6						d					abcd	1,386	
	12	24	耐火	1974	R6							d				abcd	1,387	
	13	12	耐火	1974	R6								d			abcd	694	
	14	24	耐火	1975	R6	ad								d		abcd	1,493	
	15	24	耐火	1975	R6	ad	d								d	abcd	1,493	
	16	12	耐火	1975	R6	d	ad									abcd	746	
<p>改善事業内容－ a：安全性確保型 c：居住性確保型 ※1 令和4年度 2戸1改善により40戸から20戸  b：福祉対応型 d：長寿命型  e：規模増</p> <p>※用途廃止・統廃合等の団地にある木造住宅については、毎年解体撤去を行う。</p>																		

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧

事業主体名： 貝塚市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	R4 R5 R6 R7 R8 R9 R10 R11 R12 R13 R14以降										LCC 縮減効果 (千円/棟)	備考	
						R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13			R14以降
コスモス東1号館	1	18	耐火	1995	R6				c	c						abcd	-	
コスモス東2号館	2	60	耐火	1998	R6						c	c				abcd	-	
東住宅	7	60	耐火	1971	R6											abcd	-	
	8	60	耐火	1971	R6											abcd	-	
	17	5	耐火	1980	R6								d			abcd	433	
	18	3	耐火	1980	R6								d			abcd	260	
	19	16	耐火	1981	R6	c										abcd	-	
	20	3	耐火	1981	R6											abcd	-	
	21	8	耐火	1982	R6	cd	d									abcd	743	
	22	10	耐火	1982	R6		ad									abcde	841	
	23	12	耐火	1982	R6	c	d	a								abcd	982	
	24	4	耐火	1982	R6		a	d								abcd	338	
	25	4	耐火	1983	R6			ad								abcd	345	
	26	8	耐火	1983	R6			ad								abcde	689	
	27	8	耐火	1984	R6	d	c		ad							abcd	674	
	28	16	耐火	1984	R6	d		c	ad							abcd	1,348	
	29	4	耐火	1985	R6		d			ad						abcd	349	
30	16	耐火	1986	R6		d	c		ad						abcd	1,379		
31	6	耐火	1986	R6		c	d		ad						abcd	517		
32	6	耐火	1986	R6			cd			ad					abcd	520		
33	8	耐火	1986	R6			c	d		ad					abcd	666		

改善事業内容－ a: 安全性確保型 c: 居住性確保型  
 b: 福祉対応型 d: 長寿命型  
 e: 規模増

※用途廃止・統廃合等の団地にある木造住宅については、毎年解体撤去を行う。

※LCC縮減効果は、改善により使用年数を50年から70年に延長する際に参考として算出する。

ここでは本計画期間内に長寿命化型改善を実施する住棟について算出する。



# 10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

## (1) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出の考え方

本計画においてライフサイクルコスト（LCC）を算出する目的は、維持管理、除却までの各段階でかかる経費を計上し分析することによって、計画の将来までを見通して、

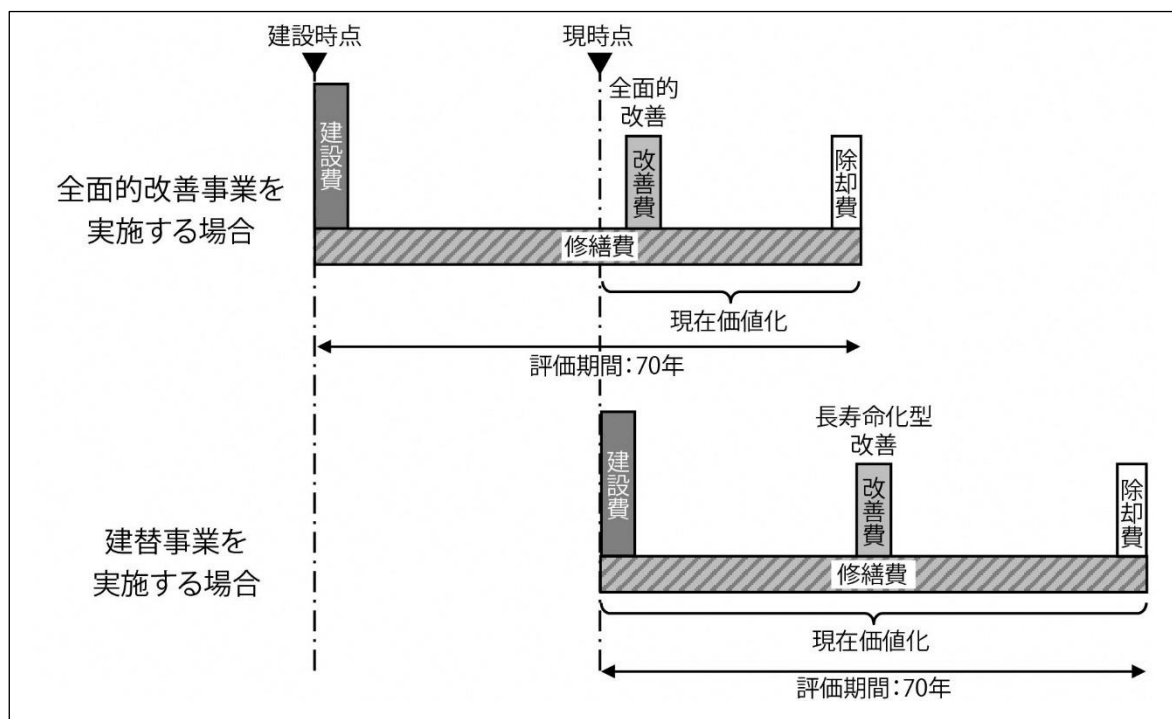
- 1)改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合
  - 2)改善事業を実施しない場合と改善事業を実施する場合
- に大別する。

■ライフサイクルコスト（LCC）の比較方法については下記の通りとなる。

### 1)改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）の比較

2次判定でも行った、改善事業を実施するか建替事業を実施するかの事業手法の判断は、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した改善事業と建替事業のライフサイクルコスト（LCC）を算出し、事業手法を選定する。選定にあたっては、下図に基づいて全面的改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較する。

図 建替事業と改善事業のライフサイクルコスト（LCC）の比較イメージ（国土交通省指針より）

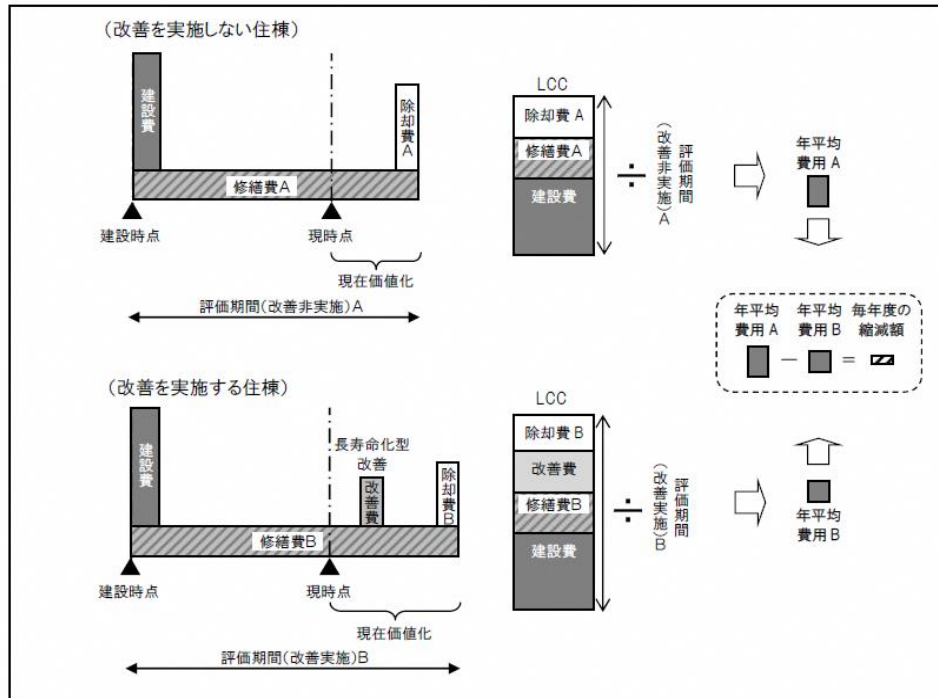


※LCCの試算結果については2次判定表に記載

## 2)改善事業を実施しない場合と改善事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）の比較

長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合においては、計画前・計画後の各ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出し比較する。

図 ライフサイクルコスト（LCC）の算出イメージ（国土交通省指針より）



※LCCの縮減効果については様式1に記載

## (2) 長寿命化型改善事業の検討に係る評価期間の考え方

本市の市営住宅は、定期的な保守点検や計画的な長寿命化型改善事業が適時実施されていることから、本計画では計画後使用年限を公営住宅法に基づく耐用年数である70年として想定する。

表 耐火構造の使用年数の考え方

構造	公営住宅法に基づく耐用年数	改善前使用年限	改善後使用年限
耐火構造	70年	50年	70年

# 1 1 . 計画の実現に向けて

## (1) 事業推進のための居住者との合意形成

---

長寿命化計画の実施にあたっては、以下の点に留意しつつ居住者との合意形成を図りながら推進を図るものとする。

### 1) 建替、改善事業の実施方法について

建替、改善事業の実施にあたっては、事前に説明会や意向調査等を実施するなど、できる限り計画段階から入居者の意見・要望をくみ取り、全員合意を前提とする合意形成を図りながら事業を進める。

入居者の移転・一時移転をとまなう場合、入居者の安全・安心を確保するという観点から、住民説明会等によって入居者の理解・協力を得たうえで、事業の早期実現を図る。

### 2) 事業の推進について

事業の推進にあたっては、工事車両の出入りや工事そのものに対する安全性の確保、騒音対策など、団地内外の居住者の生活環境やプライバシーに配慮し、協力を得て事業を行う。

特に高齢者は急激な生活環境の変化に順応できず、心身に多大なストレスを与えることとなるため、十分な配慮を図る。

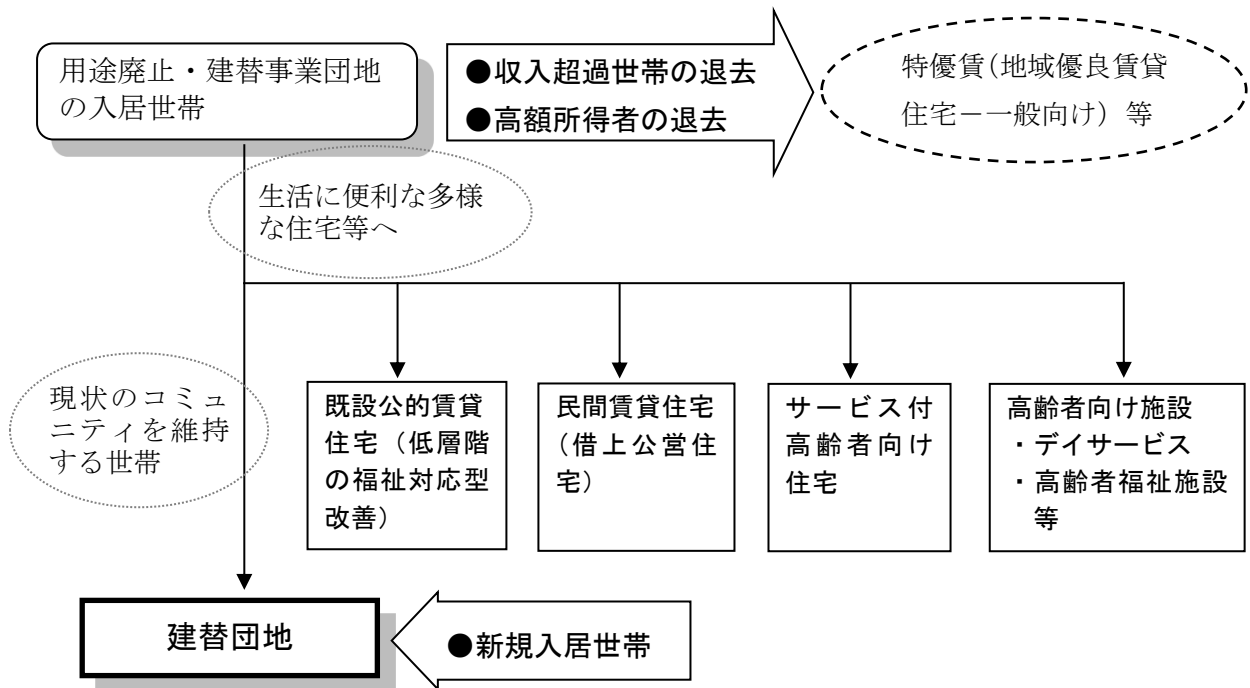
### 3) 仮住居の確保について

仮住居の確保にあたっては、入居者の負担が少なくなるよう、できる限り同一団地あるいは統合先の団地内で確保することを基本とするが、やむを得ない場合においても近隣の民間賃貸住宅等柔軟な居住対策に努める。



#### 4) 建替事業展開のための入居者対策の構図

建替事業を円滑に進めていくには、退去世帯向けに多様な選択肢を用意することが重要である。市営住宅としては、移転が負担になる高齢入居者への対応として、移転先（仮移転先）となりうる住棟の低層階住戸の福祉対応型改善などにより、移転に踏み切りやすい環境づくりの整備に取り組む。



## (2) 地域との連携

---

市営住宅の供給は、低額所得者に対する住宅確保の支援のみならず、その開発行為により周辺環境に与える影響が大きくなることも勘案し、団地居住者のみならず、立地する地域の生活利便性の向上や、良好なコミュニティの形成・維持にかかわる機能提供という役割にも留意する。

### 1) 都市計画施策

周辺都市基盤との連携や、団地内における道路、公園等の確保が必要となる。

また、周辺地域における公共事業（道路整備、その他）が実施される場合には、事業地内居住者に対する仮移転先住宅としての活用も考えられる。

### 2) 環境・防災施策

団地内での雨水利用促進、再生資材活用、緑化の推進、透水性舗装、ソーラーシステムの導入等の検討による環境負荷への寄与の他、既成市街地内に立地する場合は不燃エリアを形成し、災害時の一時避難場所としての活用や備蓄倉庫・防火水槽などを備えたミニ防災拠点としての役割を果たすことが期待される。

### 3) 地域のコミュニティ活動の場づくり

市営住宅団地は、広い公共用地を活かして、日常の地域活動の場や子どもたちが集う場として、地域のコミュニティ拠点としての可能性を持っている。

そこで、団地内において、地域に開かれた広場などの空間を活かした地域活動拠点づくりを推進し、地域住民の共有の財産として、その役割を果たしていく。

### 4) まちづくり協議会等との連携

東団地住宅の公営・改良住宅については、「貝塚東まちづくり協議会」が平成 18 年度に各住棟を含む“まちづくり構想”を作成しており、今後の事業実施にあたっては、まちづくり協議会との連携を図りながら検討する必要がある。

また、他団地では町会を通じて地域住宅協議会等の組織化に向けた支援を検討する。

### (3) 他の事業主体との連携

---

#### 1) 他の公共賃貸住宅との連携

##### ●入居希望者のニーズに応じた住情報の提供

現在、貝塚市では入居希望者のニーズに応じた公的賃貸住宅の住情報を提供している。

今後も募集状況やストックの管理状況等について、大阪府や他の機関と情報を共有して、公的賃貸住宅ストック全体の円滑な活用を図っていくものとする。

#### 2) 民間事業者との連携

##### ●入居者の移転先対策としての民間賃貸住宅の活用

##### ●資産活用の視点からのPFI事業の検討

##### ●建替住棟の管理運営面での連携（指定管理者制度）

民間事業者との連携では、現入居者の移転先対策として、民間賃貸住宅市場の動向などを十分に考慮しながら、サービス付き高齢者向け住宅・特定優良賃貸住宅・借上げ市営住宅などの民間賃貸住宅事業者との連携を図っていく。

さらに、市営住宅の建設に際し、民間事業者のマネジメント能力を活用した建設から、処分・管理運営に至るまでの事業展開を、パートナーシップをもって展開する事業者との連携を図り、速やかな事業展開に結びつけていくPFI事業を検討していく。

また、今後、市営住宅等の管理運営についても民間事業者との適切な連携が図れる指定管理者制度の導入を検討する。

## 貝塚市営住宅長寿命化計画

平成 24 年（2012 年）3 月 策定  
平成 26 年（2014 年）3 月 一部改正  
平成 27 年（2015 年）3 月 一部改正  
平成 29 年（2017 年）10 月 一部改正  
令和 2 年（2020 年）3 月 一部改正  
令和 3 年（2021 年）2 月 一部改正  
令和 4 年（2022 年）3 月 改定  
令和 5 年（2023 年）2 月 一部改正  
令和 5 年（2023 年）9 月 一部改正

《編集発行》	貝塚市 〒597-8585 大阪府貝塚市島中1丁目17番1号 電話 (072) 423-2151(代表)
--------	--

