

# 泉大津市公営住宅等長寿命化計画

平成31年3月

泉 大 津 市



# 目 次

<b>1. 長寿命化計画の目的</b> .....	<b>1</b>
(1) 背景と目的 .....	1
(2) 計画の位置づけ .....	1
(3) 計画期間 .....	1
<b>2. 公営住宅等ストックの状況</b> .....	<b>2</b>
(1) 公営住宅の概要 .....	2
① 管理戸数・棟数 .....	2
② 居住水準 .....	3
③ 入居者の状況 .....	4
④ 団地特性 .....	6
(2) 泉大津市における市営住宅を取り巻く環境 .....	8
① 人口と世帯の動向 .....	8
② 将来人口フレーム .....	8
③ 入居の状況 .....	9
④ 空き家募集の応募の状況 .....	9
⑤ 所得水準 .....	10
⑥ 収入超過者・高額所得者に対する取組 .....	10
(3) 市営住宅の現況 .....	11
① 住棟の状況 .....	11
② 敷地形状および道路状況 .....	11
③ 共同施設・附属施設の状況 .....	11
④ 住民の居住の状況 .....	11
(4) 他事業主体の住宅の概要 .....	20
(5) 課題の整理 .....	21
① 市営住宅の供給・需要からみた現況と課題 .....	21
② 安全性からみた現況と課題 .....	21
③ 高齢者・障がい者対策（バリアフリー）からみた現況と課題 .....	21
④ 居住水準からみた現況と課題 .....	21
<b>3. 長寿命化に関する基本方針</b> .....	<b>22</b>
(1) ストックの状態の把握および日常的な維持管理の方針 .....	22
(2) 長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に関する方針 .....	22

<b>4. 長寿命化を図るべき市営住宅</b> .....	<b>25</b>
(1) 対象とする市営住宅 .....	25
(2) 活用手法の選定フロー .....	25
(3) 公営住宅の需要 .....	26
(4) 事業手法の選定 .....	33
① 1次判定 .....	33
② 2次判定 .....	36
③ 3次判定 .....	39
<b>5. 市営住宅における建替え事業の実施方針</b> .....	<b>43</b>
<b>6. 長寿命化のための維持管理計画</b> .....	<b>44</b>
(1) 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容 .....	44
(2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧 .....	44
<b>7. 長寿命化のための維持管理による効果</b> .....	<b>46</b>
(1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果 .....	46
(2) 事業の実施によるライフサイクルコストの改善効果 .....	46
<b>8. 計画の実現に向けて</b> .....	<b>47</b>
1. 居住者との合意形成 .....	47
2. 多様な社会的にニーズに配慮した入居管理 .....	47
3. 建替団地等の跡地の有効活用の検討 .....	47

# 1. 長寿命化計画の目的

## (1) 背景と目的

泉大津市では、8団地 343 戸の市営住宅を管理しており、2012（平成 24）年 3 月に策定した「泉大津市公営住宅等長寿命化計画（以下、「現計画」という。）」に基づき、計画的な維持管理（修繕、改善）、建替、用途廃止を進めているところである。

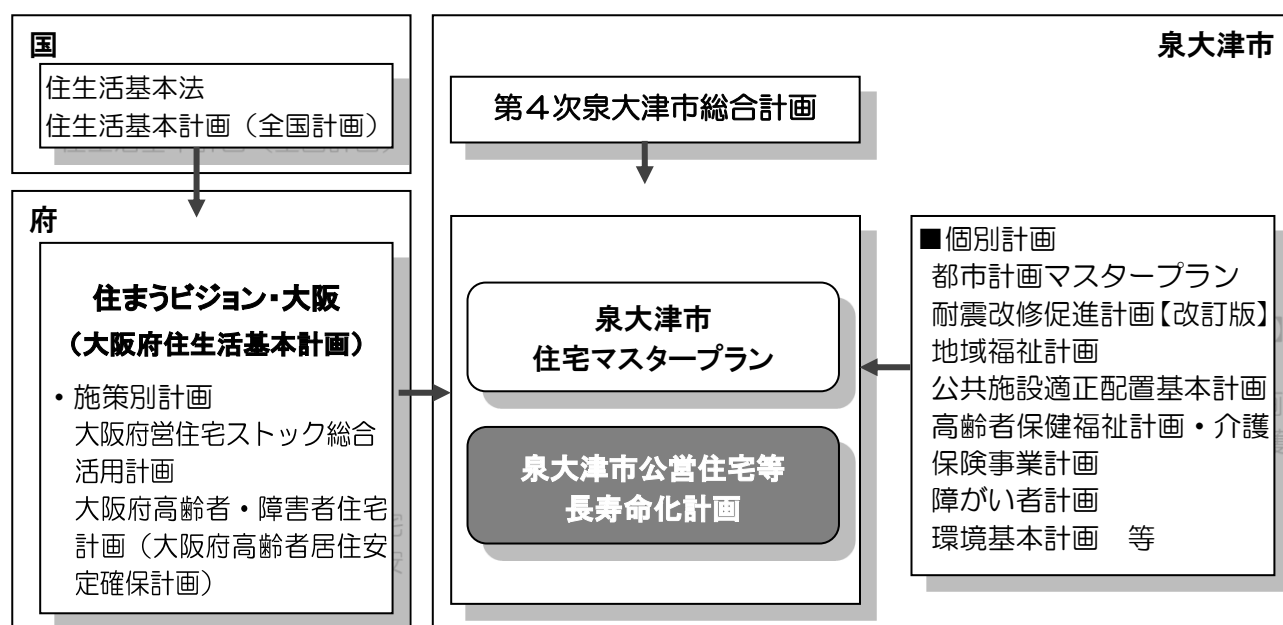
2016（平成 28）年 3 月、国は「住生活基本法」に基づき、2016 年度から 2025 年度までの 10 年間における住宅政策の指針となる「住生活基本計画（全国計画）」の改訂を行った。これを受け、大阪府においても「住生活基本計画（全国計画）」を踏まえつつ、府の住生活基本計画となる「住まうビジョン・大阪」を策定している。

本市においても国・府と同様に、人口減少や少子高齢化の進展など社会環境の変化を踏まえた新たな住宅政策の展開が求められており、泉大津市住宅マスタープランの見直しを行っている。

さらに、2016（平成 28）年 8 月には、公営住宅等長寿命化計画の新たな策定指針が示され、長期的な管理を見据えた計画の策定が必要となっている。

このような背景を踏まえ、現計画の内容を基本として、今後のさらなる、市営住宅への多様な住宅ニーズや市営住宅需要に的確に対応するため、予防保全的な観点からの修繕や改善の計画を定めることにより、コストの削減を目指すものである。

## (2) 計画の位置づけ



## (3) 計画期間

計画期間は 10 年間（2019 年度から 2028 年度まで）とする。

なお、今後の人口減少の状況や社会情勢の変化に対応し、柔軟に見直しを行うものとする。

## 2. 公営住宅等ストックの状況

### (1) 公営住宅の概要

#### ① 管理戸数・棟数

市営住宅は8団地、343戸あり、低層木造住宅が74戸(21.6%)、中層耐火造廊下型が192戸(56.0%)、高層耐火造が77戸(22.4%)となっている。

建設年代別にみると、昭和40年代の住宅が216戸(63.0%)と最も多くなっており、すでに耐用年数が経過している昭和40年度以前建築の木造住宅も50戸(14.6%)存在している。

表 市営住宅（公営住宅）

団地名	建設年度 (管理開始)		築後年数 (H30年度)	構造	階数	管理戸数	政策空き家 戸数
	年	月					
1 寿市営住宅	1952	S27	66	木造	1	29	14
	1952	S27		木造		8	4
2 汐見町市営住宅	1966	S41	52	中耐	4	24	0
	1966	S41		中耐		16	0
	1967	S42		中耐		16	0
3 二田市営住宅	1968	S43	50	中耐	5	16	0
	1969	S44		中耐		20	0
4 虫取市営住宅	1970	S45	48	中耐	5	20	0
	1972	S47		中耐		20	0
	1972	S47		中耐		20	0
5 助松市営住宅	1974	S49	44	中耐	5	40	0
6 河原町市営住宅	2014	H26	4	高層	12	77	0
計						306	18

表 一般住宅（単費住宅）

団地名	建設年度 (管理開始)		築後年数 (H30年度)	構造	階数	管理戸数	政策空き家 戸数
	年	月					
1 春日町一般住宅	1964	S39	54	木造	1	3	2
	1951	S26		木造		4	2
	1951	S26		木造		2	1
	1951	S26		木造		4	2
2 河原町一般住宅	1969	S44	49	木造	2	24	10
計						37	17

## ② 居住水準

### ア 住戸規模

住戸規模をみると、30～40㎡が216戸（63.0%）と最も多く、次いで50～60㎡が79戸（23.0%）となっている。

昭和40年代に建設された団地では、30～40㎡未満の規模の住宅しか供給されていないが、近年建設した河原町市営住宅では、1DK、2DK、3DKといった多様な住戸規模の住宅を供給している。

表 団地別住宅規模別戸数

団地名	住戸規模（戸）					計
	30㎡未満	30～40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60㎡以上	
寿市営住宅	8	29				37
汐見町市営住宅		56				56
二田市営住宅		36				36
虫取市営住宅		60				60
助松市営住宅				40		40
河原町市営住宅		5		39	33	77
春日町一般住宅	7	6				13
河原町一般住宅		24				24
計	15	216	0	79	33	343
構成比（%）	4.4	63.0	0.0	23.0	9.6	100.0

### イ 設備等整備状況

市営住宅（公営住宅）の設備の整備状況についてみると、浴室のない住戸が149戸、3点給湯のない住戸が229戸、高齢化対応整備住戸が77戸となっている。

中層住棟は、全団地でエレベーターが設置されていない。

表 団地の設備の状況

団地名		建設年度 (管理開始)		棟数 (棟)	戸数 (戸)	構造	階数	浴室	3点 給湯	水洗	高齢化 対応	EV
1	寿市営住宅	1952	S27	15	29	木造	1	×	×	×	×	—
		1952	S27	4	8	木造	1	×	×	×	×	—
2	汐見町市営住宅	1966	S41	1	24	中耐	4	×	×	○	×	×
		1966	S41	1	16	中耐	4	×	×	○	×	×
		1967	S42	1	16	中耐	4	×	×	○	×	×
3	二田市営住宅	1968	S43	1	16	中耐	5	×	×	○	×	×
		1969	S44	1	20	中耐	5	×	×	○	×	×
4	虫取市営住宅	1970	S45	1	20	中耐	5	×	×	○	×	×
		1972	S47	1	20	中耐	5	○	×	○	×	×
		1972	S47	1	20	中耐	5	○	×	○	×	×
5	助松市営住宅	1974	S49	1	40	中耐	5	○	×	○	×	×
6	河原町市営住宅	2014	H26	1	77	高層	12	○	○	○	○	○
計				29	306							

### ③ 入居者の状況

#### ア 年齢構成

入居者の年齢構成についてみると、70～79歳が28.3%と最も多く、80歳以上と合わせると49.9%が70歳以上高齢者となっている。

泉大津市全体の年齢構成と比較すると、高齢者の割合が高く、59歳以下で割合が低くなっている。

図 泉大津市営住宅入居者の年齢別構成比

年齢区分	市営住宅入居者		泉大津市 全人口割合 (%)
	入居者数 (人)	割合 (%)	
20歳未満	34	8.4	20.0
20～29歳	13	3.2	10.0
30～39歳	27	6.6	11.9
40～49歳	29	7.1	16.9
50～59歳	32	7.9	11.6
60～69歳	69	17.0	13.0
70～79歳	115	28.3	10.5
80歳以上	88	21.6	6.1
合計	407	100.0	100.0

※全人口割合：平成27年国勢調査

#### イ 世帯人員別世帯割合

市営住宅入居世帯を世帯人員別にみると、1人が48.7%と最も多く、次いで2人(36.9%)、3人(10.2%)の順となっており、泉大津市の一般世帯の割合に比べ、1人、2人世帯が多い構成となっている。

図 泉大津市営住宅入居世帯の人員別世帯構成比

世帯区分	市営住宅入居者		泉大津市 一般世帯割合 (%)
	入居世帯数	割合 (%)	
1人	115	48.7	30.9
2人	87	36.9	28.2
3人	24	10.2	18.5
4人	6	2.5	15.9
5人	3	1.3	5.0
6人以上	1	0.4	1.5
合計	236	100.0	100.0

※一般世帯割合：平成27年国勢調査



### ウ 高齢者を含む世帯の状況

市営住宅の高齢者を含む世帯は、76.7%となっており、そのうち、高齢者単身世帯が38.6%となっており、泉大津市の一般世帯の割合 39.0%と比較すると高齢者を含む世帯割合が高くなっている。

図 高齢者を含む世帯の状況

	市営住宅入居者		泉大津市	
	世帯数	割合 (%)	一般世帯数	割合 (%)
総世帯数	236	100.0	31,048	100.0
高齢者を含む世帯	181	76.7	12,103	39.0
高齢者単身世帯	91	38.6	3,797	12.2
高齢夫婦世帯	47	19.9	2,955	9.5

※一般世帯割合：平成 27 年国勢調査

#### ④ 団地特性

泉大津市の市営住宅は、敷地面積が3,000㎡以上の大規模な団地が3団地となっており、管理戸数が最も多いもので河原町市営住宅の77戸となっている。

表 団地別概況（市営住宅）

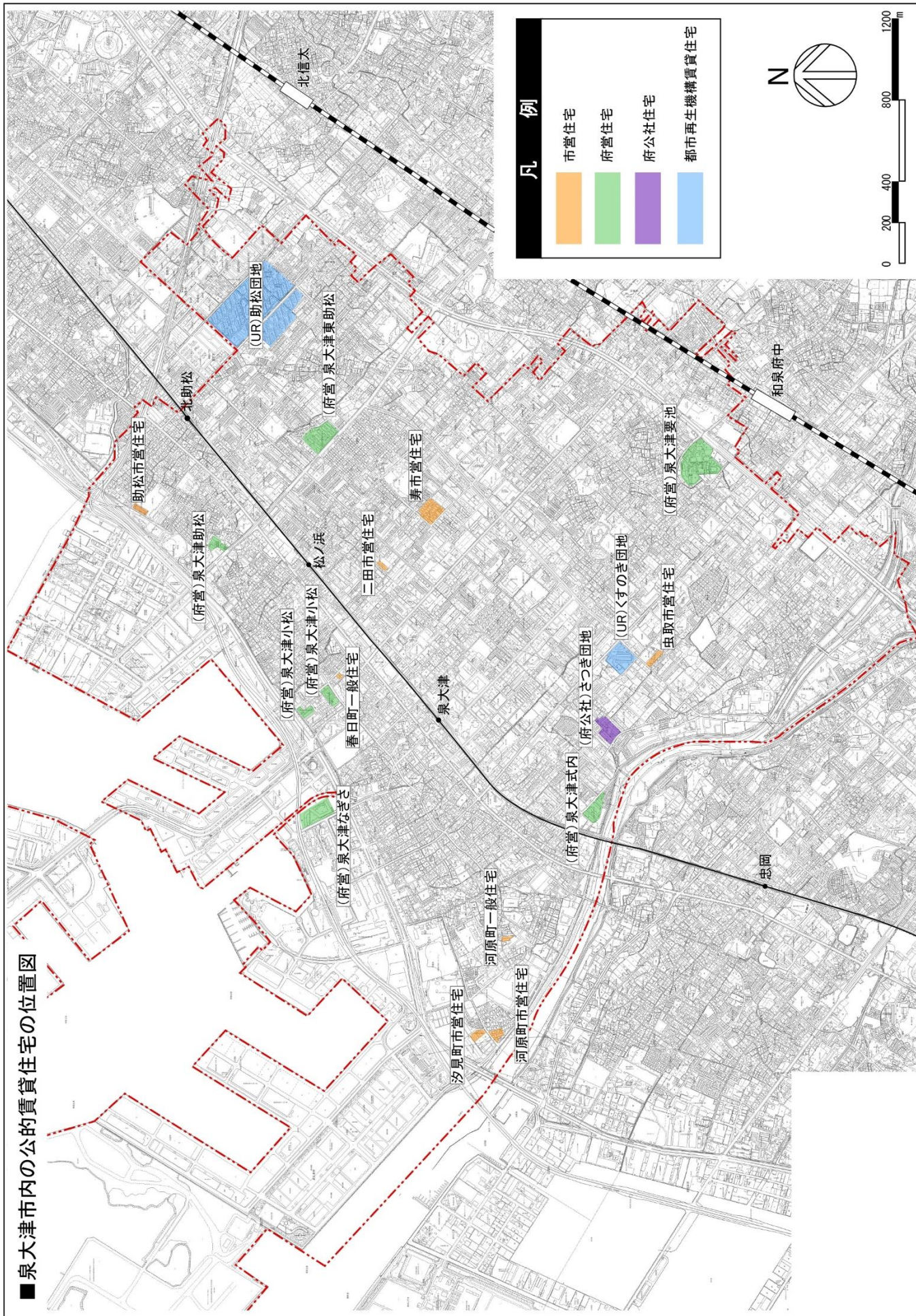
団地名	建設年度 (管理開始)		棟数 (棟)	戸数 (戸)	構造	階数	敷地面積 (㎡)	現行 建ぺい率	指定 建ぺい率	現行 容積率	指定 容積率	都市計画 地域地区
	1	2										
1 寿市営住宅	1952	S27	15	29	木造	1	6,194	20.8%	60%	20.8%	200%	第1種中 高層住宅
	1952	S27	4	8	木造	1						
2 汐見町市営住宅	1966	S41	1	24	中耐	4	2,780	27.3%	60%	82.6%	200%	第2種 住居
	1966	S41	1	16	中耐	4						
	1967	S42	1	16	中耐	4						
3 二田市営住宅	1968	S43	1	16	中耐	5	1,449	22.4%	60%	104.6%	200%	準工業
	1969	S44	1	20	中耐	5						
4 虫取市営住宅	1970	S45	1	20	中耐	5	3,013	23.5%	60%	92.1%	200%	準工業
	1972	S47	1	20	中耐	5						
	1972	S47	1	20	中耐	5						
5 助松市営住宅	1974	S49	1	40	中耐	5	2,475	21.8%	60%	97.0%	200%	第1種中 高層住宅
6 河原町市営住宅	2014	H26	1	77	高層	12	4,297	19.1%	60%	110.7%	200%	第2種 住居
計			29	306								

表 団地別概況（一般住宅）

団地名	建設年度 (管理開始)		棟数 (棟)	戸数 (戸)	構造	階数	敷地面積 (㎡)	現行 建ぺい率	指定 建ぺい率	現行 容積率	指定 容積率	都市計画 地域地区
	1	2										
1 春日町一般住宅	1964	S39	1	3	木造	1	803	41.9%	60%	41.9%	60%	第2種 住居
	1951	S26	1	4	木造	1						
	1951	S26	1	2	木造	1						
	1951	S26	1	4	木造	1						
2 河原町一般住宅	1969	S44	6	24	木造	2	1,347	35.4%	60%	70.8%	200%	第2種 住居
計			10	37								



■ 泉大津市内の公的賃貸住宅の位置図





## (2) 泉大津市における市営住宅を取り巻く環境

### ① 人口と世帯の動向

泉大津市の人口は、昭和55年頃から常に増加傾向にあったが、平成17年をピークに減少に転じており、平成27年には75,897人となっている。

世帯数は増加傾向にあるものの、増加率は低下しつつあり、平成22年から平成27年にかけてはほぼ横ばいの状況となっている。

その結果、世帯人員が縮小しつつある。

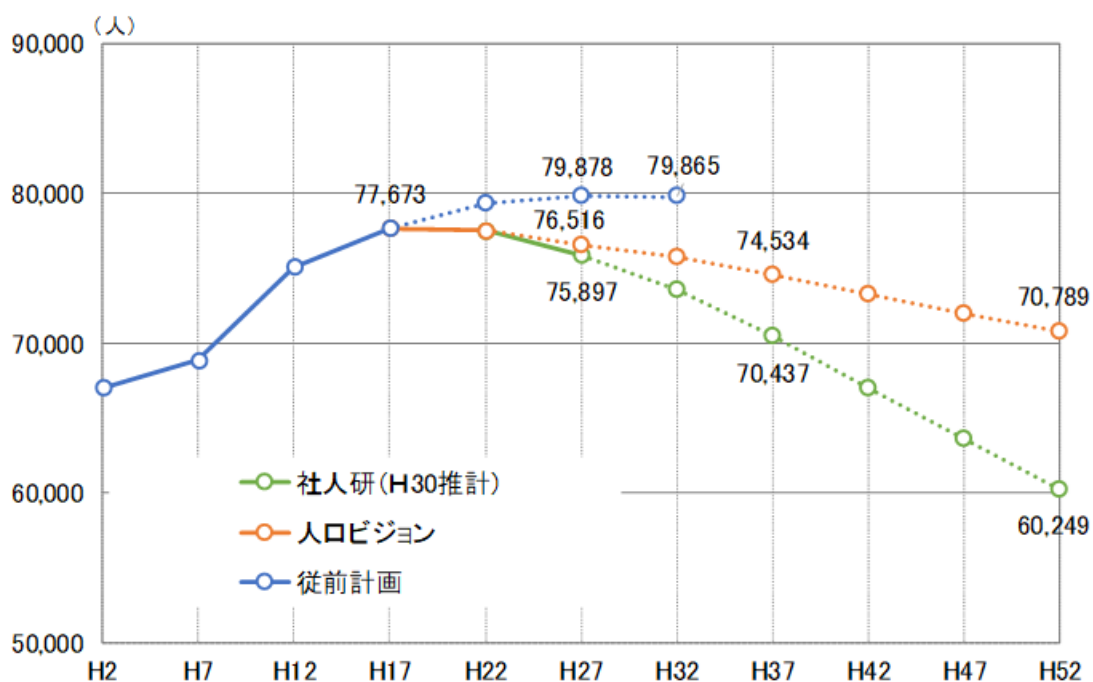
人口・世帯数・世帯人員の推移

	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
人口	67,474	67,755	67,035	68,842	75,091	77,673	77,548	75,897
(増加率)		0.4%	-1.1%	2.7%	9.1%	3.4%	-0.2%	-2.1%
世帯数	20,613	21,045	21,853	24,027	27,611	29,500	30,962	31,090
(増加率)		2.1%	3.8%	9.9%	14.9%	6.8%	5.0%	0.4%
世帯人員	3.27	3.22	3.07	2.87	2.72	2.63	2.50	2.44
(大阪府平均)	3.05	2.98	2.82	2.67	2.53	2.41	2.31	2.25

出典：各年国勢調査

### ② 将来人口フレーム

国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」という。）による推計では、本市の人口は今後急激に減少し、2025年には約7万人、2040年には約6万人になると予想されている。



### ③ 入居の状況

市営住宅全体の平均空家率は 16.6%である。築年数の古い一部の住宅では市の施策として新規募集を停止しており、政策空家が発生している。

#### ■団地別入居状況

	①管理戸数	②入居戸数	③政策空き家戸数	④空家戸数 (①-②-③)	空家率 ④/ (①-③)
寿市営住宅	29	15	14	0	0.0
	8	3	5	0	0.0
汐見町市営住宅	24	19	0	5	20.8
	16	13	0	3	18.8
	16	12	0	4	25.0
二田市営住宅	16	10	0	6	37.5
	20	10	0	10	50.0
虫取市営住宅	20	16	0	4	20.0
	20	18	0	2	10.0
	20	15	0	5	25.0
助松市営住宅	40	31	0	9	22.5
河原町市営住宅	77	74	0	3	3.9
春日町一般住宅	3	1	2	0	0.0
	4	2	2	0	0.0
	2	1	1	0	0.0
	4	2	2	0	0.0
河原町一般住宅	24	14	10	0	0.0
計	343	256	36	51	16.6

### ④ 空き家募集の応募の状況

平成 25～29 年度の平均応募倍率は、0.82 倍と 1 倍を下まわっており、応募のない住宅や定員割れが多くなっている。

#### ■応募状況

	募集戸数	応募数	応募倍率
平成25年度	22	9	0.41
平成26年度	43	69	1.60
平成27年度	34	28	0.82
平成28年度	30	21	0.70
平成29年度	37	9	0.24
合計	166	136	0.82

⑤ 所得水準

市営住宅（公営住宅）居住世帯の収入分位※をみると、約 8 割が政令月収 104,000 円以下の低所得世帯である。

図 居住世帯の収入別世帯構成

階層	政令月収	市営住宅入居者	
		世帯数	割合 (%)
I	0~104,000	197	83.5
II	104,001~123,000	7	3.0
III	123,001~139,000	7	3.0
IV	139,001~158,000	8	3.4
V	158,001~186,000	8	3.4
VI	186,001~214,000	2	0.8
VII	214,001~259,000	3	1.3
VIII	259,001~	4	1.7
合計		236	100.0

※収入分位：総務省の家計調査において、全国の世帯を収入別に分布させたものをいい、収入の低い順に並べて何%に位置するかを表す考え方。

収入分位		政令月収(万円)
10%		10.4 〔2人世帯:258/3人世帯:313/4人世帯:366〕 〔高齢単身世帯:244/高齢2人世帯:292〕
15%		12.3 〔2人世帯:291/3人世帯:345/4人世帯:395〕 〔高齢単身世帯:267/高齢2人世帯:315〕
20%		13.9 〔2人世帯:318/3人世帯:371/4人世帯:419〕 〔高齢単身世帯:286/高齢2人世帯:336〕
25%	本来階層の入居収入基準(※参酌基準)	15.8 〔2人世帯:351/3人世帯:400/4人世帯:447〕 〔高齢単身世帯:309/高齢2人世帯:366〕
32.5%		18.6 〔2人世帯:394/3人世帯:442/4人世帯:489〕 〔高齢単身世帯:347/高齢2人世帯:411〕
40%		21.4 〔2人世帯:436/3人世帯:484/4人世帯:531〕 〔高齢単身世帯:392/高齢2人世帯:450〕
50%	※本来階層・裁量階層の 上限の入居収入基準	25.9 〔2人世帯:504/3人世帯:551/4人世帯:599〕 〔高齢単身世帯:458/高齢2人世帯:514〕
60%	高額所得者となる収入基準 ※条例で50%を超えて60%以下の間で 定めることも可能	31.3 〔2人世帯:584/3人世帯:632/4人世帯:677〕 〔高齢単身世帯:534/高齢2人世帯:590〕

⑥ 収入超過者・高額所得者に対する取組

泉大津市営住宅条例及び泉大津市営住宅条例施行規則の規定に基づき、収入超過者及び高額所得者の認定を行い収入超過者の明渡努力義務、収入超過者に対する家賃、高額所得者に対する明渡請求が定められている。

また、市営住宅高額所得者明渡事務処理要領を定め、高額所得者が住宅の明渡を円滑に行えるよう公営住宅以外の公的資金による住宅の斡旋等を行っている。

平成 30 年 12 月末現在の収入超過者は 10 世帯、うち裁量世帯は 1 世帯である。高額所得者はいない状況にある。

### (3) 市営住宅の現況

#### ① 住棟の状況

昭和 20 年代後半から 30 年代にかけて建設された木造の住宅は、すでに耐用年数が経過しており、いずれの団地も老朽化が顕著に表れている。

昭和 40 年代以降に建設された中層耐火造の住棟では、全般的に適切に維持管理されているが、一部にクラックや塗装の剥離、鉄部のさびなどがみられるものもあり、早期に対応することで、構造体の長期安全性を確保することが必要である。

直近に建替えを行った高層耐火造の住棟は、良好な住環境が整っており、引き続き、適正な維持・管理を行うことが必要である。

#### ② 敷地形状および道路状況

敷地形状については、敷地の高低差はみられず、いずれの団地も平坦地に立地している。

前面道路については 4m 以上 6m 未満道路が一部にみられるが、接道状況は概ね良好である。敷地内通路はいずれの団地についても十分な幅員が確保されている。

#### ③ 共同施設・附帯施設の状況

共同施設については、一般住宅を除く全ての団地で集会所が整備されている。児童遊園は、一般住宅、助松市営住宅、二田市営住宅を除き全てが整備されている。

#### ④ 住民の居住の状況

居住者の高齢化が進行しており、高齢者、障がい者が安心して住むことのできるバリアフリー化などの居住環境の改善や世帯形成期や子育て期の世帯の入居を促進し、バランスのとれたコミュニティの形成などが求められる。

# 01. 寿市営住宅

団地名	寿市営住宅				所在地	泉大津市寿町106番地				延床面積	6,149.18㎡		
用途地域等	市街化区域、第一種中高層住居 60/200				容積率	20.8%	建蔽率	20.8%	総床面積	1,287.30㎡			
住宅建築概要	棟番号	建設年度	建設戸数	管理開始年度	構造	階数	アクセス方式	室構成	延床面積	戸当りグロス床面積	住戸内設備等		
											浴室	水洗	2方向避難
	1~29	S27	29	S27	木造	1	—	3K	1,006.3	34.7	×	×	—
	30~37	S27	8	S27	木造	1	—	3K	224.8	28.1	×	×	—
	合計		37						1,231.1				
共同施設状況	駐車場	無し				自転車置場	無し						
	集会所	51.32㎡				児童遊園	2ヶ所、539.20㎡						
	その他施設												
改善履歴													
備考	<p>【団地周辺の土地利用状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本団地の西側には、二田市営住宅 36 戸があるほか、周辺は一戸建住宅、公園、幼稚園等があり、比較的低層の住宅地が形成されている。但し、南西側は準工業地域であり、倉庫、織物工場等が混在している。</li> </ul> <p>【管理上の問題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>木造住宅の老朽化が著しく、維持補修に費用がかかる</li> </ul> <p>【劣化状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>全体的に外壁の劣化、欠損がみられる。</li> <li>屋根についても、トタンの劣化がみられる。</li> <li>集会所についても、外壁にクラックがみられる。</li> </ul>												

## ■ 現地写真





## 02. 汐見町市営住宅

団地名		汐見町市営住宅			所在地		泉大津市汐見町35番地の2				延床面積		2,780.15 m <sup>2</sup>		
用途地域等		市街化区域、第二種住居地域			60/200		容積率		82.6%	建蔽率		27.3%	総床面積		2,297.12 m <sup>2</sup>
住宅建築概要	棟番号	建設年度	建設戸数	管理開始年度	構造	階数	アクセス方式	室構成	延床面積	戸当りグロス床面積	住戸内設備等				
											浴室	水洗	2方向避難		
	1	S41	24	S42	中耐	4	階段型	2DK	984.5	41.0	×	○	×		
	2	S41	16	S42	中耐	4	階段型	2DK	656.3	41.0	×	○	×		
	3	S42	16	S43	中耐	4	階段型	2DK	656.32	41.0	×	○	×		
合計			56						2,297.1						
共同施設状況	駐車場						自転車置場		79台						
	集会所		58.72 m <sup>2</sup>				児童遊園		1ヶ所、270.00 m <sup>2</sup>						
	その他施設														
改善履歴	H3：外壁改修（屋上防水とも） H31：外壁改修（屋上防水とも）（予定）														
備考	【管理上の問題点】 ・入居者の高齢化等により、高齢者対応設備及び施設改善の必要性が生じてきている。 【劣化状況】 ・外壁全体にクラックがみられ、軒裏の塗装の剥離などがみられる。 ・階段踏面のモルタルの欠損やコンクリートの欠損、天井裏塗装の剥離などがみられる。 ・漏水による塗装の剥がれや庇裏のクラックがみられる。														

### ■ 現地調査写真



### 03. 二田市営住宅

団地名	二田市営住宅		所在地	泉大津市二田町3丁目64番地			延床面積	1,449.22 m <sup>2</sup>					
用途地域等	市街化区域、準工業地域		60/200	容積率	104.6%	建蔽率	22.4%	総床面積	1,516.20 m <sup>2</sup>				
住宅建築概要	棟番号	建設年度	建設戸数	管理開始年度	構造	階数	アクセス方式	室構成	延床面積	戸当りグロス床面積	住戸内設備等		
											浴室	水洗	2方向避難
	1	S43	16	S45	中耐	5	階段型	2DK	647.2	40.5	×	○	×
	2	S44	20	S45	中耐	5	階段型	2DK	869.0	43.5	×	○	×
	合計		36						1,516.2				
共同施設状況	駐車場					自転車置場	有り						
	集会所	60.51 m <sup>2</sup>				児童遊園	無し						
	その他施設												
改善履歴	H10：屋上防水改修 H12：外壁改修（バルコニー防水とも） H19：公共下水道切替え												
備考	【劣化状況】 ・バルコニー手摺に塗装浮き・剥離、鉄部に錆びがみられる。 ・階段の踊り場床にモルタルの浮き、壁に塗装の剥離がみられる。 ・駐輪場全体に塗装の剥がれ、鉄部の錆びがみられる。												

#### ■ 現地調査写真



## 04. 虫取市営住宅

団地名	虫取市営住宅					所在地	泉大津市虫取23番の1				延床面積	3,012.95㎡	
用途地域等	市街化区域、準工業地域 60/200					容積率	92.1%	建蔽率	23.5%	総床面積	2,774.00㎡		
住宅建築概要	棟番号	建設年度	建設戸数	管理開始年度	構造	階数	アクセス方式	室構成	延床面積	戸当りグロス床面積	住戸内設備等		
											浴室	水洗	2方向避難
	1	S45	20	S46	中耐	5	階段型	2DK	760.0	45.9	×	○	○
	2	S47	20	S48	中耐	5	階段型	2DK	760.0	45.9	○	○	○
3	S47	20	S48	中耐	5	階段型	2DK	760.0	45.9	○	○	○	
合計		60						2,280.0					
共同施設状況	駐車場	無し					自転車置場	90台分					
	集会所	50.78㎡					児童遊園	1ヶ所、125.00㎡					
	その他施設												
改善履歴	H5：外壁改修（屋上防水、バルコニー防水とも） H11：配水設備等改修（流し台、コンロ台とも） H14：耐震改修工事及び二方向避難改修 H17：公共下水道改修（1号館） H18：公共下水道改修（2,3号館）						H24：受水槽改善（2,3号館） H25：受水槽改善（1号館） H28：便器の福祉型改善						
備考	<p>【劣化状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁は全体的にクラックがみられる。</li> <li>・庇裏のコンクリートが欠損しており、鉄筋がむき出しになっている箇所がある。また、吹付材の剥離がみられる。</li> <li>・バルコニー手摺鉄部の錆びがみられる。</li> </ul>												

### ■ 現地調査写真

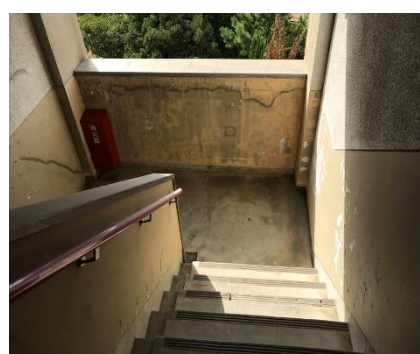




## 05. 助松市営住宅

団地名		助松市営住宅			所在地		泉大津市助松町2丁目 664-30				延床面積	2,474.75 m <sup>2</sup>	
用途地域等		市街化区域、第1種中高層住居 60/200			容積率	97.0%	建蔽率	21.8%		総床面積	2,401.60 m <sup>2</sup>		
	棟番号	建設年度	建設戸数	管理開始年度	構造	階数	アクセス方式	室構成	延床面積	戸当り グロス 床面積	住戸内設備等		
											浴室	水洗	2方向 避難
住宅建築概要	1	S49	40	S50	中耐	5	階段型	3DK	2,401.6	60.0	○	○	×
	合計		40						2,401.6				
共同施設状況	駐車場		無し			自転車置場		40台分					
	集会所		49.68 m <sup>2</sup>			児童遊園		無し					
	その他施設		屋外消火栓 65A										
改善履歴	H8：外壁改修（バルコニー防水とも） H29：耐震改修、屋上防水改修												
備考	【劣化状況】 ・外壁は全体的にクラックがみられ、塗装の剥がれが顕著にみられる。 ・階段壁にクラックがみられ、全体的に塗装の剥がれが顕著にみられる。 ・バルコニー手摺壁にクラックがみられ、吹付材の剥離が顕著にみられる。また上げ裏面に漏水跡もみられる。												

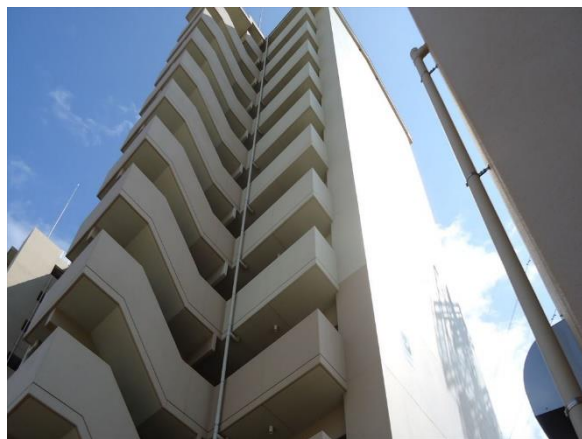
### ■ 現地調査写真



## 06. 河原町市営住宅

団地名		河原町市営住宅		所在地		泉大津市河原町 264 番地				延床面積	4,297.26 m <sup>2</sup>		
用途地域等		市街化区域、第2種住居 60/200		容積率	110.72%	建蔽率	19.08%	総床面積	5,386.65 m <sup>2</sup>				
	棟番号	建設年度	建設戸数	管理開始年度	構造	階数	アクセス方式	室構成	延床面積	戸当りグロス床面積	住戸内設備等		
											浴室	水洗	2方向避難
住宅建築概要	1	H25	5	H26	高層	12	片廊下型	1DK	182	36.4	○	○	○
			2DK					1,954.47	50.1	○	○	○	
			3DK					1,984.11	60.1	○	○	○	
	合計		77					2,280.0					
共同施設状況	駐車場		77 台分				自転車置場		154 台分				
	集会所		119 m <sup>2</sup>				児童遊園		1ヶ所、303.65 m <sup>2</sup>				
	その他施設		ごみ置場										
改善履歴													
備考													

### ■ 現地調査写真



## 07. 春日町一般住宅

団地名	春日町一般市営住宅					所在地	泉大津市春日町99番地				延床面積	803.30 m <sup>2</sup>			
用途地域等	市街化区域、第2種住居 60/200					容積率	41.9%	建蔽率	41.9%	総床面積	336.92 m <sup>2</sup>				
住宅建築概要	棟番号	建設年度	建設戸数	管理開始年度	構造	階数	アクセス方式	室構成	延床面積	戸当り グロス 床面積	住戸内設備等				
												浴室	水洗	2方向 避難	
	1~3	S39	3	S39	木造	1	—	1K	74.6	21.9	×	○	—		
	4~7	S26	4	S26	木造	1	—	1K	123.7	30.9	×	○	—		
	8~9	S26	2	S26	木造	1	—	1K	63.9	32.0	×	○	—		
10~12	S26	4	S26	木造	1	—	1K	74.64	24.9	×	○	—			
合計		13													
共同施設状況	駐車場		—				自転車置場		—						
	集会所		—				児童遊園		—						
	その他施設														
改善履歴															
備考	<p>【劣化状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・木造災害復旧住宅であり、築後50年以上が経過しているため、老朽化が著しい。</li> <li>・窓淵にクラックがみられる。</li> <li>・トタン屋根が劣化し破損しているのがみられる。</li> </ul>														

### ■ 現地調査写真





## 08. 河原町一般住宅

団地名	河原町一般市営住宅		所在地	泉大津市河原町 121 番地				延床面積	1,347.07 m <sup>2</sup>				
用途地域等	市街化区域、第2種住居		60/200	容積率	70.8%	建蔽率	35.4%	総床面積	953.76 m <sup>2</sup>				
	棟番号	建設年度	建設戸数	管理開始年度	構造	階数	アクセス方式	室構成	延床面積	戸当り グロス 床面積	住戸内設備等		
											浴室	水洗	2方向 避難
住宅建築概要	1~24	S44	24	S45	木造	2	—	3K	954.0	39.7	×	○	—
	合計		24						954.0				
	駐車場		—		自転車置場		—						
共同施設状況	集会所		—		児童遊園		—						
	その他施設												
改善履歴													
備考	<p>【劣化状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業用代替木造住宅であり、築後 50 年近くが経過しているため、老朽化が著しい。</li> <li>・外壁は全体的にクラックがみられ、塗装の剥がれがみられる。また、窓枠シーリングの亀裂もみられる。</li> <li>・窓枠格子の錆びがみられる。また、庇（トタン）に錆がみられる。</li> </ul>												

### ■ 現地調査写真



#### (4) 他事業主体の住宅の概要

泉大津市には、6 団地 1,369 戸の府営住宅が建設されている。一般住戸だけでなく、高齢者向け住戸改善や車いす常用者向け住戸などの住戸改善も進められている。泉大津なぎさ住宅には、シルバーハウジングも整備されている。

##### ■府営住宅の概要

団地名	所在地	敷地面積	構造	建設年度	戸数	備考
1 泉大津要池	泉大津市要池住宅	6,600.01	高層	S47	708	一般住戸・高齢者向け改善住戸
2 泉大津式内	泉大津市式内住宅	5,461.37	中耐	S50	132	一般住戸
3 泉大津小松	泉大津市小松町	7,338.84	中耐	S60・62	82	一般住戸・高齢者向け改善住戸・車いす乗用車向け住戸
4 泉大津東助松	泉大津市東助松町3丁目	8,112.32	中耐	S63・H2	144	一般住戸・高齢者向け改善住戸・車いす乗用車向け住戸
5 泉大津助松	泉大津市助松町3丁目	3,690.81	中耐	H6	33	一般住戸・車いす乗用車向け住戸
6 泉大津なぎさ	泉大津市虫取町1丁目	3,187.71	高層	H11	270	一般住戸・車いす乗用車向け住戸・シルバーハウジング
計					1,369	

#### ※府営泉大津なぎさ住宅（シルバーハウジング、車いす常用者向け住戸）

##### ○シルバーハウジング

- ・高齢者に配慮した設計の住宅で、安心して生活できるように生活援助員によるサービスや、緊急通報システムを全戸に設置している。また、居住者に対して、生活援助員を派遣し、生活指導・相談、安否確認、一時的な家事援助、緊急時の対応等のサービスを提供することによって、高齢者の自立した安全かつ快適な在宅生活を支援している。



##### ○車いす常用者世帯向け住宅

- ・車いす常用者が住宅の中において、支障なく日常生活を送れるよう特別設計された住宅である。

##### ■その他公的住宅の概要

団地名	所在地	建設年度	構造	階数	戸数	備考
府公社住宅						
1 さつき団地	泉大津市虫取町2丁目	S52	RC	5	130	一般賃貸住宅
2 あすと松之浜	泉大津市二田町1	H12	RC	13	73	特定優良賃貸住宅
計					203	
UR都市機構						
1 くすの木	泉大津市虫取町1丁目	S51	RC	4・14	382	一般賃貸住宅
2 助松	泉大津市助松団地1～3番地	S37・H2	RC	4・5	1,559	和泉市含む
計					1,941	



## (5) 課題の整理

市営住宅の現況整理、日常の市営住宅管理における住民の要望把握などから課題の整理を行った。

### ① 市営住宅の供給・需要からみた現況と課題

- ・木造の市営住宅は、昭和 27 年に建設され、対応年数を大きく超えており、早期の建て替えが必要となっている。
- ・市営住宅の建替えに際しては、仮住居・新住居への移転、家賃の激減緩和や高齢者、障がい者、母子家庭への対応の取組みとともに、世帯形成期や子育て期の安定居住を図るなどバランスの取れた居住環境が求められている。
- ・公営住宅に入居している世帯には収入超過者が存在しており、適切な対応が求められる。また、地位の継承により長期入居に繋がっている現状がある。
- ・入居者募集の状況については、高い応募率の住宅から応募のない住宅まで、団地によって応募率に差がある。

### ② 安全性からみた現況と課題

- ・本市の市営住宅ストックは、河原町市営住宅以外は、新耐震基準施行（昭和 56 年）以前に建設された住宅であり、安全性の確保の観点から適切な対応が求められている。
- ・これらのうち、老朽化した木造の団地については、耐用年限を大幅に超過しているため、早急な対応が必要である。
- ・中層耐火造の団地については、虫取市営住宅、助松市営住宅において耐震改修が実施されているが、他の団地では未実施のため、安全性の確保を確認した上での方針検討が必要である。

### ③ 高齢者・障がい者対策（バリアフリー）からみた現況と課題

- ・市営住宅における高齢者率（65 歳以上）は、市の平均より高く、高齢単身世帯の割合も非常に高くなっており、高齢者等への配慮が課題となっている。
- ・中層耐火型の住棟は、階段室型 4・5 階であり高層階では高齢者の階段の上り下りが困難になるため、募集しても応募がない状況となっている。
- ・このため、高齢者の低層階への住み替えや、エレベーター設置などによる対応が求められるが、階段室型住棟であるため、エレベーター設置は容易ではない状況にある。

### ④ 居住水準からみた現況と課題

- ・建設年度の古い市営住宅は多く、水回りや給排水設備等の居住水準に問題がみられるものがあり、適切な修繕・改善が必要である。

### 3. 長寿命化に関する基本方針

#### (1) ストックの状態の把握および日常的な維持管理の方針

- 管理する市営住宅の整備・管理・修繕履歴データを住棟単位で整理する。
- 市営住宅の定期的な点検を実施する。
- 日常管理で団地へ行く際には、住棟の外観（外壁や手すり等の鉄部）については目視等による確認を行い、不具合が発生しそうであると予測される箇所を早期発見するとともに、予防保全的な維持管理や修繕計画の立案につなげる。

#### (2) 長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に関する方針

- 予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図る。
- 従前の仕様より効率的かつ効果的な仕様で修繕等を行い、安全性・快適性を向上させるとともに仕様のグレードアップ等によりあわせて耐久性の向上を図る。
- これらにより修繕周期の延長を図る等によってライフサイクルコストの縮減を図るとともに、経営コストの縮減を図る。

<参考：ライフサイクルコストとその縮減効果の考え方>

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂） 平成28年8月より

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通りです。

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

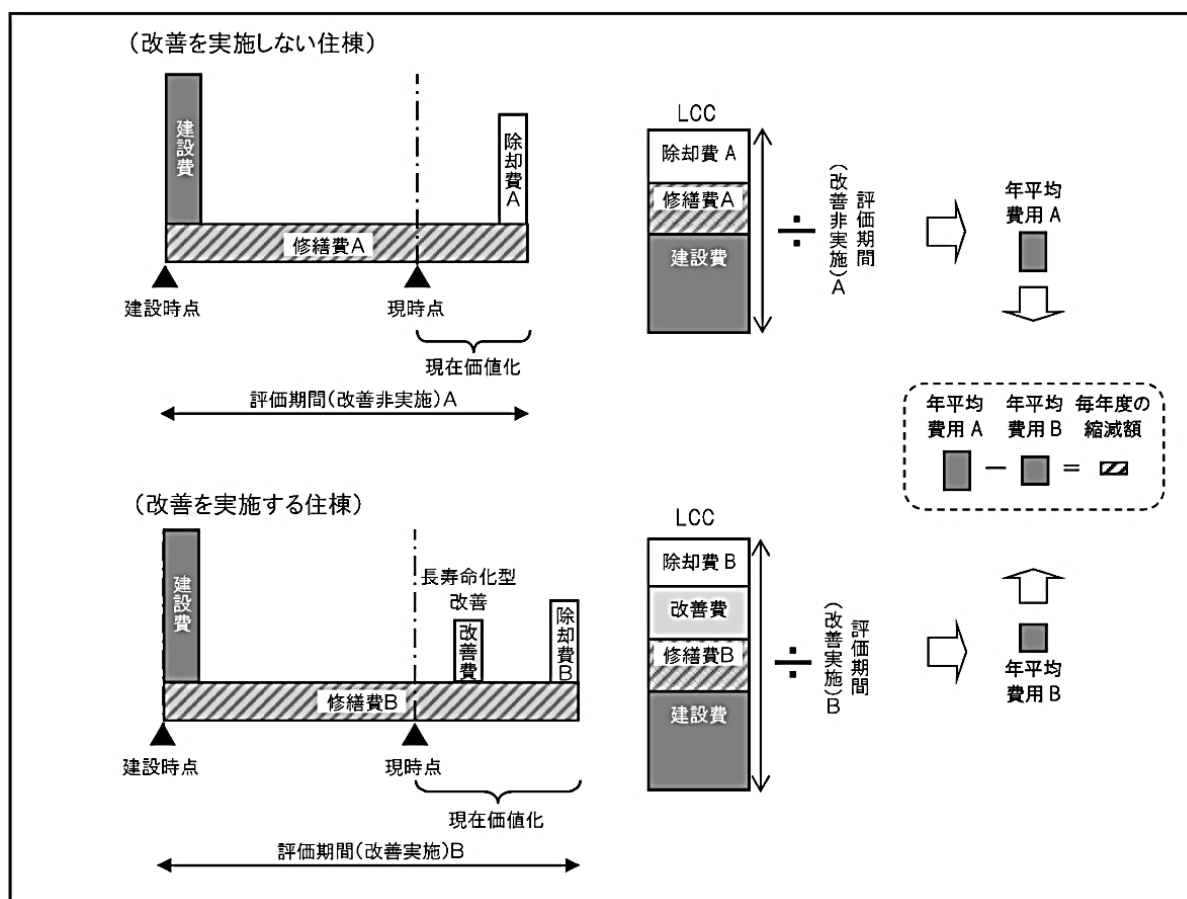
- 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額
- 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。
- 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

※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。

2) 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

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通りです。

図 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） = 
$$\frac{\text{（建設費＋修繕費＋除去費）}}{\text{評価期間（改善非実施）}}$$
〔単位 千円/棟・年〕

注：（建設費＋修繕費＋除去費）は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）末までに実施した修繕工事費（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- 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。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。
- 除去費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※）。

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除去費）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） = 
$$\frac{\text{（建設費＋改善費＋修繕費＋除去費）}}{\text{評価期間（改善非実施）}}$$
〔単位 千円/棟・年〕

注：（建設費＋改善費＋修繕費＋除去費）は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：②の記載と同じ
- 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）末までに実施した修繕工事費（※）。以下、②の記載と同じ。
- 除去費：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（将来の改善、修繕、除去費）については、社会的割引率（4％）を適用して現在価値化する。

## 4. 長寿命化を図るべき市営住宅

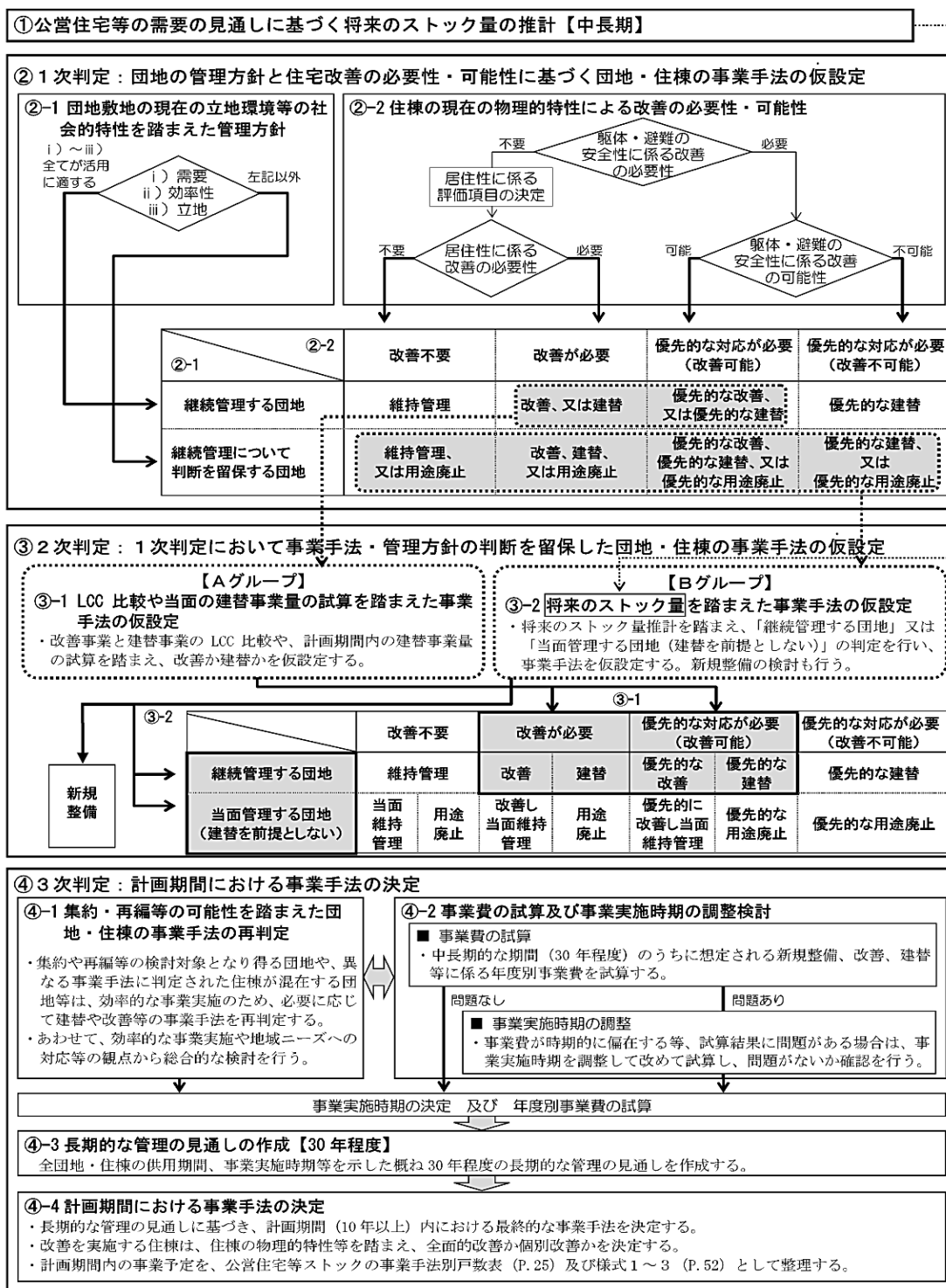
### (1) 対象とする市営住宅

市が管理する全市営住宅（一般住宅含む）を対象とする。

### (2) 活用手法の選定フロー

各団地・住棟別の活用手法は「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」に記載されている下記の手法選定フローに基づき判定を行う。

#### ■ 手法選定のフロー



### (3) 公営住宅の需要

市営住宅の管理戸数は、本市の人口減少動向をふまえた、適切かつ効率的な維持・管理を図るため、中長期に渡る見通しを検討する。

推計にあたっては、国の指針で示された推計プログラムを使用し、本市の将来人口は、社人研による推計値を採用する。

その推計の手順は大きく 4 つのステップとなっており、そのステップ毎の過程を以下に示す。

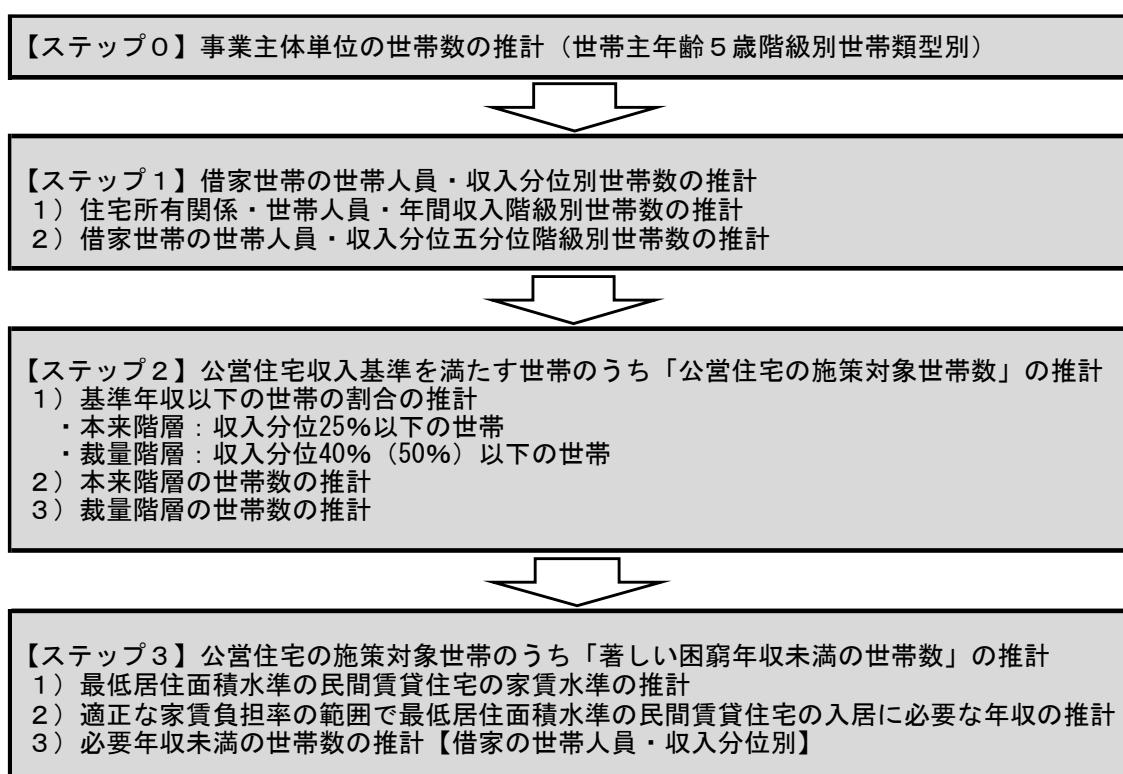


図 需要推計の4つのステップ

## 【ステップ0】のフローと推計結果

ステップ0のフローに従って市の将来世帯数を推計すると、本計画の計画期間である2028年の直近である2030年には、32,495世帯と推計される。

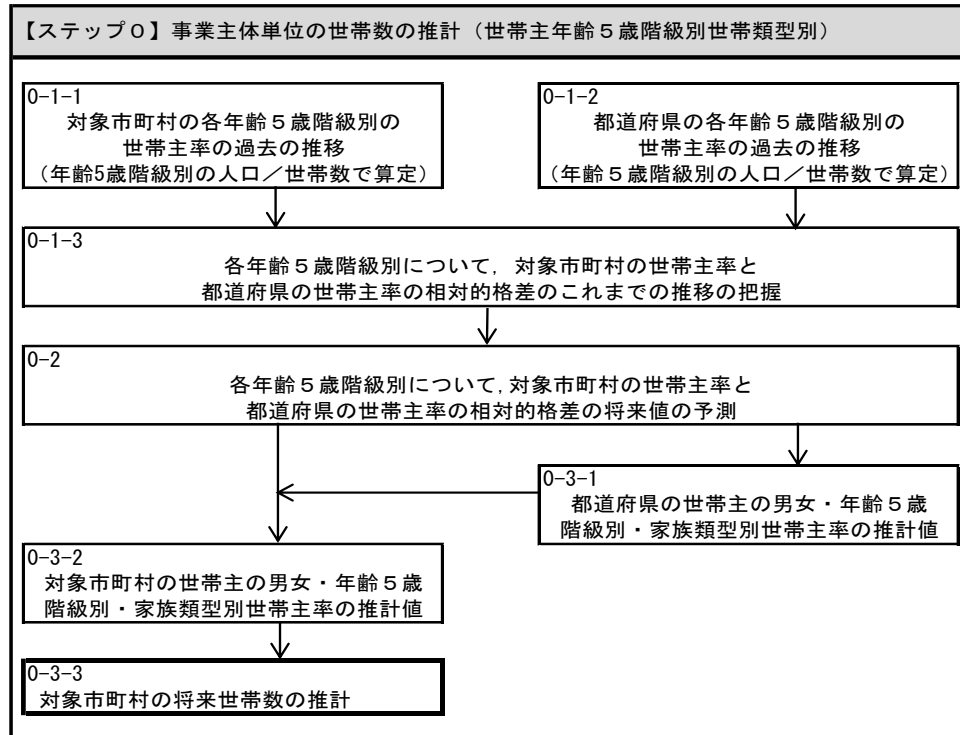


表 世帯主年齢別世帯数

世帯主の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	30,927	31,944	32,536	32,774	32,495	31,666	31,023
20歳未満	86	55	45	37	34	28	23
20～24歳	615	680	783	678	541	516	440
25～29歳	1,517	1,311	1,433	1,618	1,397	1,100	1,064
30～34歳	2,207	1,899	1,621	1,820	2,090	1,837	1,507
35～39歳	3,238	2,374	1,967	1,655	1,844	2,106	1,869
40～44歳	3,136	3,526	2,582	2,146	1,815	2,037	2,420
45～49歳	2,694	3,394	3,749	2,734	2,268	1,921	2,229
50～54歳	2,375	2,755	3,424	3,761	2,737	2,263	1,973
55～59歳	2,607	2,369	2,772	3,458	3,794	2,782	2,365
60～64歳	3,331	2,554	2,342	2,746	3,437	3,802	2,781
65～69歳	2,957	3,250	2,466	2,254	2,646	3,324	3,658
70～74歳	2,328	2,709	3,030	2,265	2,038	2,364	2,834
75～79歳	1,908	2,177	2,557	2,925	2,204	2,002	2,333
80～84歳	1,205	1,748	2,046	2,461	2,910	2,238	2,117
85歳以上	722	1,143	1,719	2,215	2,739	3,344	3,410

## 【ステップ1】のフローと推計結果

ステップ1のフローに基づく2030年の市の借家世帯数は、12,990世帯と推計される。

世帯人員では単身（1人）世帯、収入分位では第Ⅰ分位の世帯が最も多い推計結果となっている。

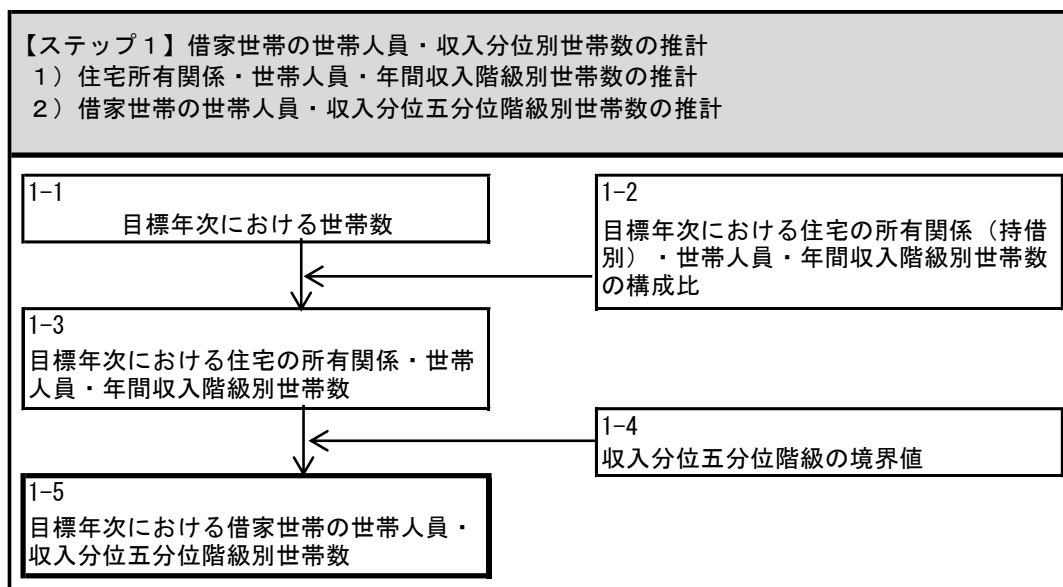


表 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数(2030年)

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 201	201 ～ 295	295 ～ 400	400 ～ 598	598 ～	
1人	3,416	1,597	685	762	764	7,224
2人	1,029	481	456	649	257	2,872
3人	500	234	281	354	349	1,717
4人	237	111	106	189	206	849
5人	53	25	44	88	54	264
6人以上	10	5	0	7	41	64
合計	5,245	2,453	1,572	2,049	1,671	12,990



## 【ステップ2】のフローと推計結果

借家世帯のうち、高齢者世帯及び子育て世帯は収入分位 40%、その他の世帯は収入分位 25%までが公営住宅の施策対象世帯となる。

なお、公営住宅の収入基準は、扶養人数によって異なり、世帯人員に応じた収入基準に該当する世帯が対象となる。また、1人世帯については高齢者のみ世帯を対象として推計する。

その結果、2030年における施策対象世帯数は、6,642世帯と推計される。

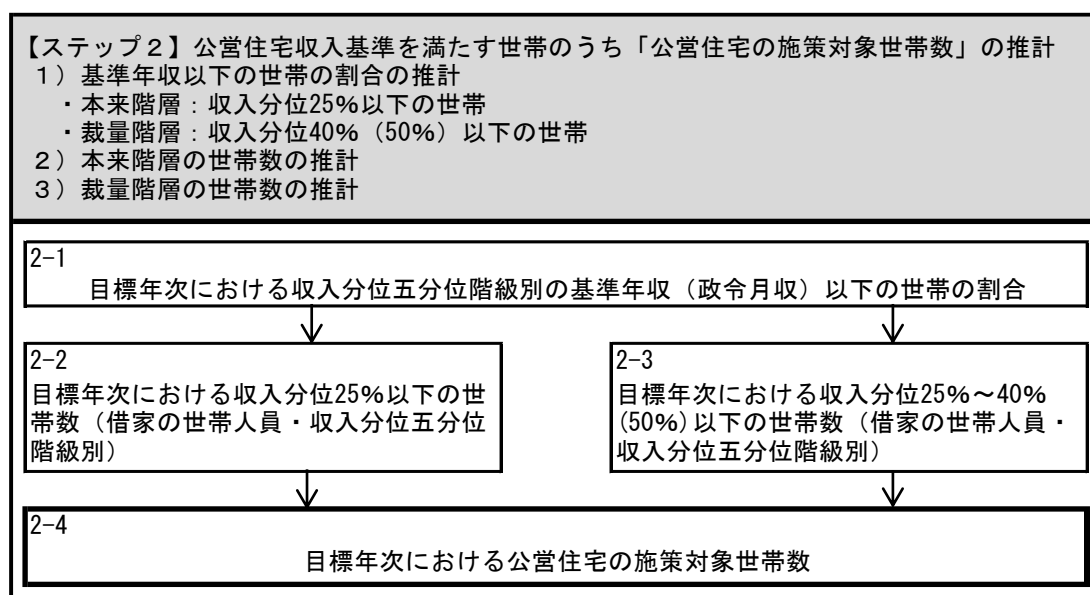


表 施策対象世帯数(2030年)

住宅の 所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 201	201 ～ 355	295 ～ 400	400 ～ 598	598 ～	
借家	1人	1,776	831	317	0	0	2,924
	2人	1,029	481	392	83	0	1,985
	3人	500	234	278	10	0	1,022
	4人	237	111	106	60	0	514
	5人	53	25	44	53	0	175
	6人以上	10	5	0	6	0	21
	合計	3,606	1,686	1,138	212	0	6,642

### 【ステップ3】のフローと推計結果

施策対象世帯のうち住生活基本法に基づく最低居住面積水準以上の住戸を確保するために必要な年収を満たさない「著しい困窮年収未満の世帯」は、2030年においては、3,393世帯と推計される。

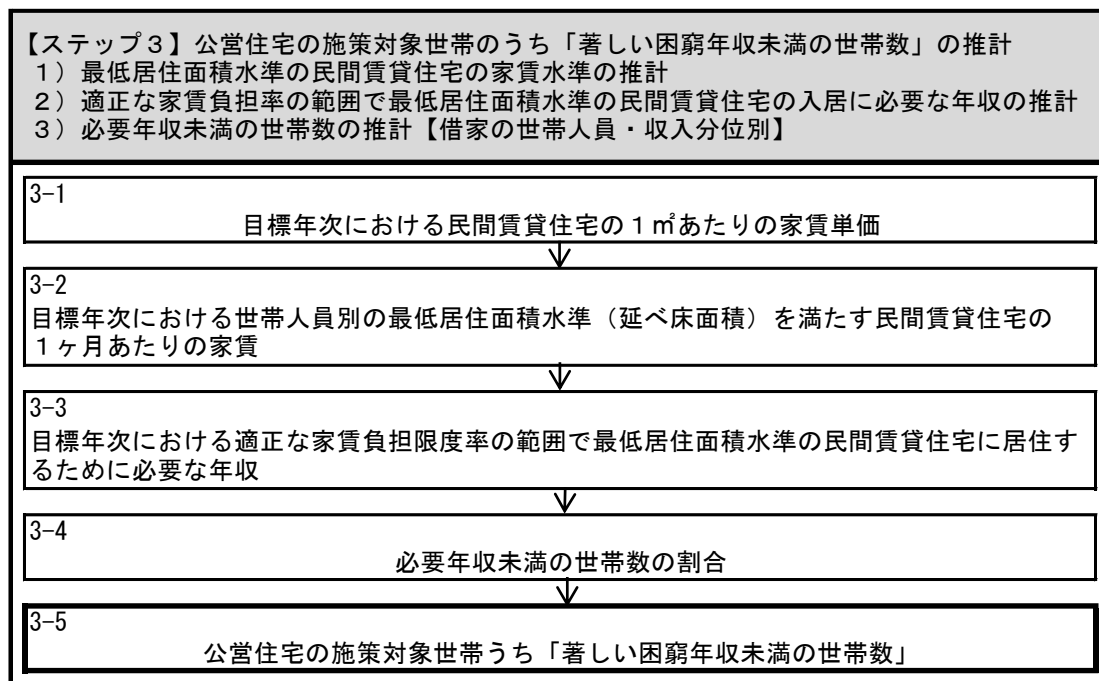


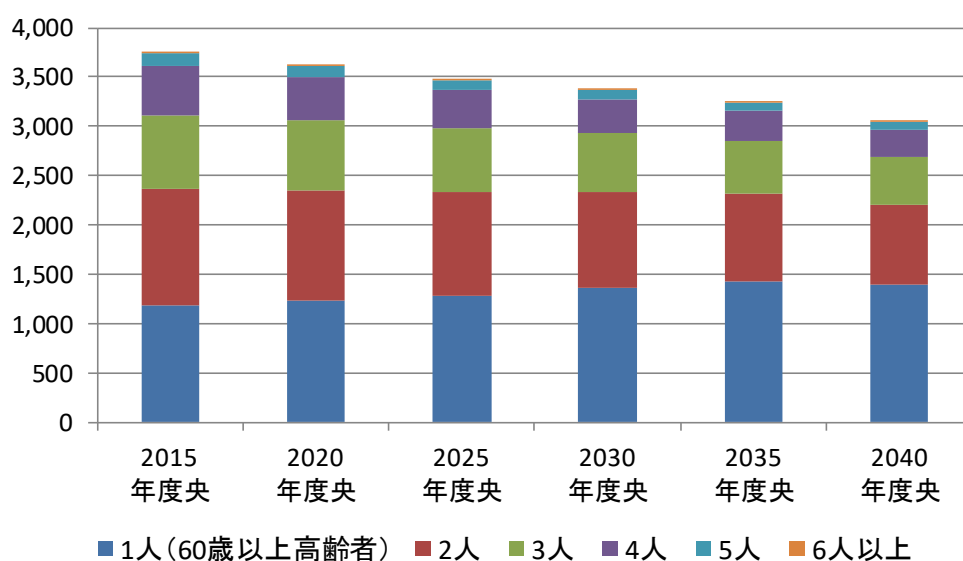
表 著しい困窮年収未満の世帯数(2030年)

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 201	201 ～ 295	295 ～ 400	400 ～ 598	598 ～	
1人	1,361	0	0	0	0	1,361
2人	972	0	0	0	0	972
3人	500	97	0	0	0	597
4人	237	111	0	0	0	348
5人	53	25	13	6	0	97
6人以上	10	5	0	2	0	18
合計	3,134	238	13	8	0	3,393

## (2) 推計の結果

国の指針におけるストック推計プログラムに基づき算出した本市の著しい困窮年収未満の世帯は、本市の人口減少にあわせて長期的には減少すると見込まれる。

本市の著しい困窮年収未満の世帯の動向



	2015年度	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度
1人(60歳以上高齢者)	1,191	1,241	1,284	1,361	1,427	1,392
2人	1,176	1,115	1,049	972	886	812
3人	748	700	650	597	542	494
4人	496	436	389	348	307	274
5人	127	114	102	97	80	72
6人以上	20	12	14	18	16	16
合計	3,758	3,618	3,487	3,393	3,259	3,060

(3) 著しい困窮年収未満世帯への対応

2040年度の著しい困窮年収未満世帯は3,060世帯と、2015年の約8割に減少することから、2040年度の市営住宅の管理戸数についても、約8割減の250戸としても、府営住宅やUR、公社住宅、民間賃貸住宅等により、3,060世帯を上回る。

			現状値	推計値					備考
			2015 H27	2020 H32	2025 H37	2030 H42	2035 H47	2040 H52	
総世帯数			30,927	31,944	32,536	32,774	32,495	31,666	
著しい困窮年収未満の世帯			3,758	3,618	3,487	3,393	3,259	3,060	
対応	公営住宅	市営住宅	306	295	284	273	262	250	ストック推計の減少(2040年度に約8割へ減)を考慮して、2040年の管理戸数を250戸と想定し、各年度の推計値を設定
		府営住宅	1,369	1,318	1,267	1,216	1,165	1,115	同上
		小計	1,675	1,613	1,551	1,489	1,427	1,365	
	低家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅	UR	1,653	1,592	1,531	1,470	1,409	1,346	同上
		公社	130	125	120	115	110	106	同上
		その他公的賃貸	88	85	82	79	76	72	同上
		小計	1,871	1,802	1,733	1,664	1,595	1,524	
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅など	民間賃貸住宅	223	230	235	236	234	228	民間借家7,930戸のうち、低廉な家賃かつ一定の質が確保された住宅は、360戸×61.9%(昭和56年以降の割合)総世帯数の変動と合わせて民間賃貸住宅数も変動すると仮定。
		賃貸用の空き家	84	87	88	89	88	86	賃貸用のあき家のうち、低家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度、存在すると仮定。民間賃貸住宅割合=223÷7,930=約2.8%。賃貸用のあき家3,000戸×2.8%=84戸。総世帯数の変動と合わせて変動すると仮定。
		小計	307	317	323	325	322	314	
合計			3,853	3,732	3,607	3,478	3,344	3,203	

## (4) 事業手法の選定

### ① 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であり、1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

- 1次判定－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
- 1次判定－2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

#### ア 1次判定－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

- ・社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。
- ・現在の団地の i) 需要、ii) 効率性、iii) 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「継続管理する団地」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「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定する。
- ・「継続管理について判断を留保する団地」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。

図 判定フロー

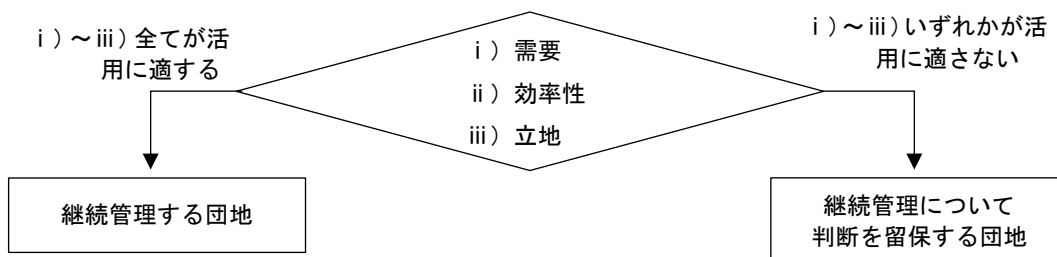


表 判定基準

i) 需要	・入居率が70%以下の団地は需要が低いと判定する。
ii) 効率性	・敷地面積が1,500㎡未満の団地は、効率的な活用ができないものと判定する。
iii) 立地	・鉄道駅、小学校から徒歩圏内(800m)以内に立地する場合は、利便性が高いと判断する。 ・地域バランス確保の観点から、地域の公営住宅等の需要を支える団地については、維持管理する団地とする。

## イ 1次判定－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）」の4区分に分類する。

### ステップ－1：

- ・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係ることから、「優先的な対応が必要」と判定する。

### ステップ－2：

- ・「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。
- ・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。

図 判定フロー

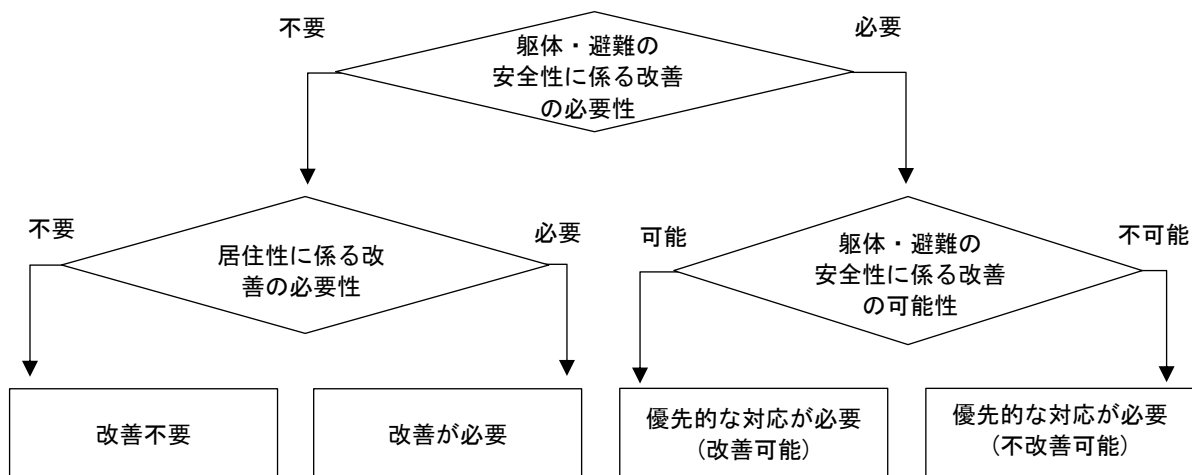


表 判定基準

躯体の安全性	・耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性について評価する。
避難の安全性	・二方向避難及び防火区画の確保の状況の評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。
居住性	・住戸面積、設備の状況、高齢化対応等について改善の必要性を評価する。 ・本計画期間内に耐用年数を迎えるものについては改善不可と判断する。

ウ 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

- ・1次判定－1、1次判定－2の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。
- ・なお、事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行う。

Aグループ：継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）な団地、及び継続管理する団地のうち改善が必要な団地

Bグループ：継続管理について判断を留保する団地

表 1次判定－1及び1次判定－2の検討結果に応じた事業手法の仮設定

項目		住棟の現在の物理特性による改善の必要性・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)
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	維持管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
		河原町市営住宅	虫取市営住宅	助松市営住宅	寿市営住宅
維持管理について判断を留保する団地		維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
		— (該当なし)	— (該当なし)	二田市営住宅 汐見町市営住宅	春日町一般住宅 河原町一般住宅

## ② 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（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を前提とせず当面管理するのか）を留保したAグループ及びBグループの団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

表 2次判定の概要

2次判定-1 (Aグループ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Aグループは、ライフサイクルコスト（LCC）や計画期間内の建替事業量を検討するため、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟。</li> <li>・2次判定において「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行う。</li> </ul>
2次判定-2 (Bグループ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Bグループは、「継続管理について判断を留保する団地」であり、原則、1次判定-1の評価項目である需要、効率性、立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地。</li> <li>・2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定する。</li> </ul>

### ア **2次判定-1** 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

- ・1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）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）比較により、事業手法（改善）を仮設定する。
- ・算定に当たっては、近年の工事金額を参考に各工事費を以下のように設定し、標準建替え期間を50年とし、長寿命化改善後の建替え期間を70年と設定する。
- ・Aグループに該当する助松市営住宅、虫取市営住宅において想定される改善事業をもとにLCCを算出すると、全棟でLCCがプラスとなる結果となる。そのため、対象住棟は全て改善と仮設定する。

表 概算事業費の目安

団地	事業内容	概算事業費の目安
助松市営住宅	全面的改善 (受水設備、二方向避難含む)	1,825千円/戸
	解体	1,000千円/戸
虫取市営住宅	外壁改修	900千円/戸
	受水設備	225千円/戸
	解体	1,000千円/戸



表 LCC算定結果

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC 縮減効果 (千円/年)
虫取市営住宅	1号棟	20	RC造	S45	850
	2号棟	20	RC造	S47	1,056
	3号棟	20	RC造	S47	1,056
助松市営住宅	—	40	RC造	S49	2,244

イ **2次判定-2** 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- Bグループの団地を対象として、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」とするのか、将来的には他団地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（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定する。
- ストック推計では、将来的に著しい困窮年収未満世帯が減少することから、市営住宅ストック数についても30戸近くの余剰が生まれると推計される。
- そのため、管理戸数56戸（現入居戸数44戸）の汐見町住宅については、将来にわたって「維持管理する団地」とするが、管理戸数36戸（現入居戸数20戸）の二田市営住宅については、優先的な建替に位置付けられている寿市営住宅との集約建替えを検討することとし、「当面管理する団地（建替を前提としない）」と位置付ける。
- なお、春日町一般住宅、河原町一般住宅については、耐用年限を経過しているため、優先的な用途廃止と仮設定する。

表 ストック推計結果

	2015年	2020年	2025年	2028年	2030年	2040年	2045年
総世帯数 (世帯)	30,927	31,944	32,536	32,679	32,774	32,495	31,666
ストック推計結果 (世帯)	3,758	3,618	3,487	3,431	3,393	3,259	3,060
市営住宅 (戸)	306	295	284	277	273	262	250

ウ 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

- ・2次判定－1 および2次判定－2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・住棟の事業手法を以下のように仮設定する。

表 2次判定－1と2次判定－2の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

項目	住棟の現在の物理特性による改善の必要性・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)
	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
維持管理する 団地	河原町市営住宅		虫取 市営住宅	—	助松 市営住宅 汐見町 市営住宅	—	寿市営住宅
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
	—	—	二田 市営住宅	—	—	—	春日町一般住宅 河原町一般住宅

### ③ 3次判定

3次判定においては、再度全住棟を対象に、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。

- 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
- 3次判定－2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- 3次判定－3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】
- 3次判定－4 計画期間における事業手法の決定

#### ア **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は、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する。
- ・本市においては、平成29年3月に泉大津市公共施設適正配置基本計画を策定しており、全市的な公共施設の再配置の考え方のもと、市営住宅については、以下の位置づけを行っている。
- ・二田市営住宅については、平成34年～平成38年の間に大規模改修を行い、将来的には建替を実施することとなっており、二次判定と異なっているが、将来的には人口が減少し需要が減ること、寿市営住宅と近接していることなどから、二次判定どおり、寿市営住宅との集約建替を検討する。

施設名	【第1期】 優先的に実施	【第2期】 見直しの 可能性有	【第3期】 大幅な見直しの可能性有		
	2017～2021年度 (H29～H33)	2022～2026年度 (H34～H38)	2027～2031年度 (H39～H43)	2032～2036年度 (H44～H48)	2037～2039年度 (H49～H51)
寿市営住宅		建替			
河原町市営住宅					
汐見市営住宅	大規模改修			建替	
二田市営住宅		大規模改修			建替
虫取市営住宅		大規模改修			
助松市営住宅		大規模改修			
春日町住宅	廃止				
河原町住宅	廃止				

## イ 3次判定-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

### i) 概要

以下の条件をもとに、中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算する。

### ○概算事業費の設定

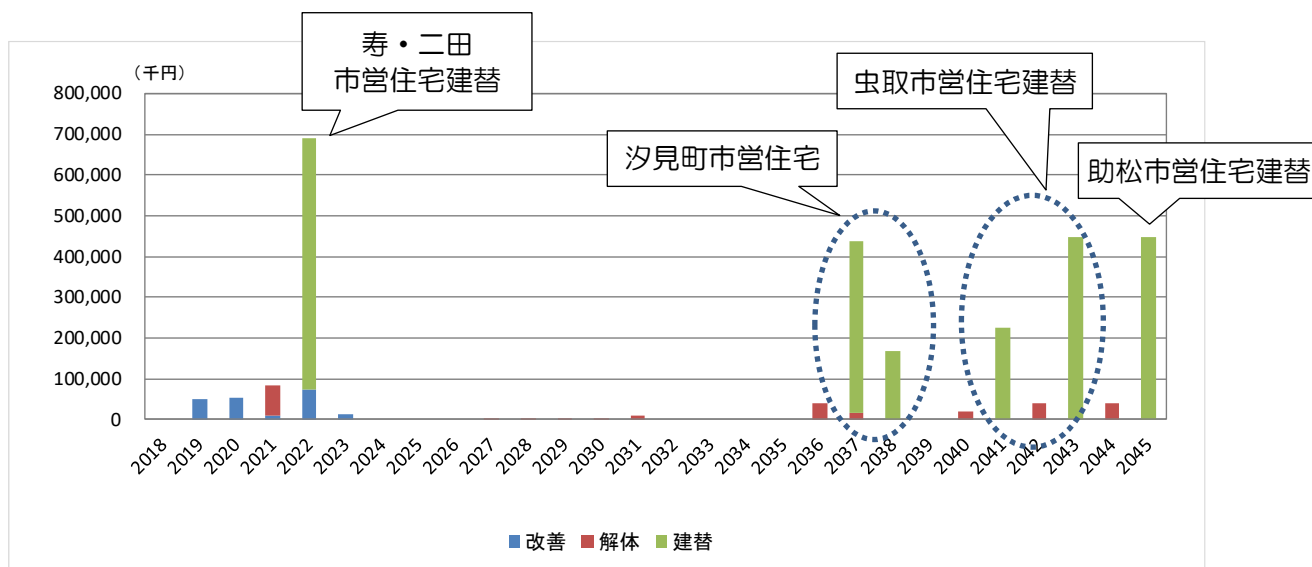
これまでの工事実績等を参考に改善及び建替等の戸当たり概算工事費を以下のように設定する。

表 概算事業費の目安

事業内容	概算事業費の目安
全面的改善（二方向避難含む）	1,600千円/戸
外壁改修	900千円/戸
受水設備等	225千円/戸
解体・除却（RC）	1,000千円/戸
解体・除却（木造）	400千円/戸
建替（RC）	14,000千円/戸
大規模改善（35年経過時）	2,000千円/戸

### ○概算事業費の見通し

耐用年限をもとに、長期的な建替え関連の工事費を算出すると、以下の通りとなる。2037年以降、建替事業が集中するため、需要を勘案しながら、集約建替などによる事業費の縮減を図る必要がある。



ウ **3次判定－3** 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

- ・3次判定－2で把握した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、計画期間内に実施する事業を調整し、概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成すると以下のようになる。

表 長期管理の見通し

番号	団地名	棟番号	戸数	構造	2019-2028 計画期間	2029-2038	2039-2048
1	寿市営住宅	－	29	木造	集約建替	維持管理	維持管理
		－	8	木造	集約建替	維持管理	維持管理
2	汐見町市営住宅	1号棟	24	中耐	改善	建替	維持管理
		2号棟	16	中耐	改善	建替	維持管理
		3号棟	16	中耐	改善	建替	維持管理
3	二田市営住宅	1号棟	16	中耐	集約建替	維持管理	維持管理
		2号棟	20	中耐	集約建替	維持管理	維持管理
4	虫取市営住宅	1号棟	20	中耐	改善	維持管理	建替
		2号棟	20	中耐	改善	維持管理	建替
		3号棟	20	中耐	改善	維持管理	建替
5	助松市営住宅	－	40	中耐	改善	維持管理	建替
6	河原町市営住宅	－	77	高層	維持管理	維持管理	維持管理
1	春日町一般住宅	1号棟	3	木造	用途廃止	－	－
		2号棟	4	木造	用途廃止	－	－
		3号棟	2	木造	用途廃止	－	－
		4号棟	4	木造	用途廃止	－	－
2	河原町一般住宅	－	24	木造	用途廃止	－	－

エ **3次判定－4** 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を整理すると以下のようになる。

表 計画期間内の事業手法別戸数

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	306戸	277戸	277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	233戸	277戸	277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	156戸	0戸	156戸
個別改善事業予定戸数	116戸	0戸	116戸
全面的改善事業予定戸数	40戸	0戸	40戸
うちその他戸数	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	44戸	0戸	44戸
・用途廃止予定戸数	29戸	0戸	29戸

注：用途廃止は、廃止時期が入居者の移転に大きく左右されるため現時点の対象戸数を示す。

## 5. 市営住宅における建替え事業の実施方針

計画期間内には、木造で建設年度が古い、大規模な寿市営住宅と二田市営住宅の集約建替を実施する。

建替にあたっては、地域の実情や入居者の状況、高齢者や若年層世帯の需給動向を踏まえて、建物、設備、施設の計画を行う。

特に、コスト縮減への対応、居住者の安全確保、バリアフリー化など高齢者への対応など、各基準や指針に基づき整備を行うものとする。

建替えに際しては、住み替えのための移転計画、複合手法による段階的整備の効果や事業量を考慮したうえで順次実施する。

集約後の跡地に関しては、地域社会に貢献するまちづくりをめざして、民間活力の導入も視野に入れた整備を今後検討する。

寿市営住宅と二田市営住宅の集約建替事業については、平成29年に泉大津市市営住宅建替事業に係る民間資金活用事業導入可能性調査を実施しており、事業範囲（維持管理業務や移転支援業務、用地（跡地）活用業務等を含めるかどうか）の検討や事業実施に向けた課題の整理を行っており、これらの結果を踏まえつつ、事業を実施する必要がある。

## 6. 長寿命化のための維持管理計画

### (1) 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

#### (修繕対応)

- 標準修繕周期を踏まえて日常からの点検を行い、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・向上を図る。なお、修繕対応が必要な場合、長寿命化を考慮した検討を行い妥当なものについて実施する。

#### (居住性向上)

- 引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

#### (福祉対応)

- 活用を図るストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、共用部等のバリアフリー化を進める。

#### (安全性確保)

- 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。また、防犯性や落下や転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。

#### (長寿命化)

- 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棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減の観点から予防保全的な改善を行う。

### (2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

- i) 修繕・改善に係る事業予定一覧 < 住棟部分 >  
様式1による。
- ii) 建替えに係る事業予定一覧  
様式2による。
- iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧 < 共同施設部分 >  
様式3による。



■長寿命化を図るための改善の例

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・電気容量アップ</li> <li>・外壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・開口部のアルミサッシ化等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・断熱化対応</li> <li>・地上デジタル放送対応(当該建物に起因する電波障害対策既設共聴アンテナ等の改修も含む)等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・地上デジタル放送対応(当該建物に起因する電波障害対策既設共聴アンテナ等の改修も含む)</li> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・自動遊園の整備</li> <li>・排水処理施設の整備等</li> </ul>
福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等への手すりの設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新</li> <li>・グループホームへの改良等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手すり設置</li> <li>・中層 EV の設置・機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障害者誘導用ブロック等の設置等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手摺の設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化等</li> </ul>
安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用火災警報器等の設置(*1)</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・ピッキングが困難な構造の玄関扉の鍵、補助鍵の設置、破壊が困難なガラスへの取替え、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置(*3)等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修(*2)</li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手すりのアルミ化</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・EV かご内の防犯カメラ設置(*3)</li> <li>・地震時管制運転装置等の設置等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度確保</li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置(*3)等</li> </ul>
長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性の向上・耐久性の向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等</li> </ul>

\*1 公営住宅への住宅用防災警報機等の設置については、「住宅用防災警報機及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成 17 年 9 月 16 日国住備第 50 号）」を参照。

\*2 公営住宅の耐震改修については、「公営住宅等の耐震化の推進について（平成 18 年 4 月 28 日国住備第 31 号）」を参照。

\*3 公営住宅の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成 13 年 3 月 23 日国住備発第 110 号）」を参照。

## 7. 長寿命化のための維持管理による効果

### (1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果

- 従来の対症療法型の維持管理ではなく、定期的な点検を実施して市営住宅等の状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、市営住宅の長寿命化を図り、コストの縮減に努める。
- 定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅の安全の確保を図る。

### (2) 事業の実施によるライフサイクルコストの改善効果

- 長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する住宅を対象として、ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果を算定する。
- 改善事業を行う団地としては、下表の3団地を位置づける。
- それらの団地の改善事業による効果は、使用年数を50～55年のところを70年に改善されるものと見込んだ。
- 以上の算定結果は、LCC改善効果が0以上となっており、整備による改善効果が期待されるものである。
- ただし、本計画においては、事業年度や事業費は概略としているため、施工年度ごとにその効果については再確認する必要がある。

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	LCC 縮減効果 (千円/年)
汐見町市営住宅	1号棟	24	RC造	S41	699
	2号棟	16	RC造	S41	466
	3号棟	16	RC造	S40	508
虫取市営住宅	1号棟	20	RC造	S45	850
	2号棟	20	RC造	S47	1,056
	3号棟	20	RC造	S47	1,056
助松市営住宅	—	40	RC造	S49	2,244

## 8. 計画の実現に向けて

### 1. 居住者との合意形成

- 建替や改善事業などを進める際には、事業の時期や内容等についての説明等を十分に行い、円滑な合意形成に努めることとする。
- 建替事業については、事業実施後の入居意向や移転先住戸への入居意向等を具体的に把握するとともに、建替に伴う家賃上昇についての説明を行う。
- 改善事業については、居住者が住んだままでの改修を想定していることから、居住者の生活に与える影響が極力少なくなるように配慮する。

### 2. 多様な社会的ニーズに配慮した入居管理

- 公営空宅が、真の住宅困窮者に対して住宅セーフティネットとして適切に機能するよう優先入居等の制度検討を行う。
- 高齢世帯が多い団地などではコミュニティバランスの回復、維持に関する施策として、また、福祉施策として高齢者などは出入りのしやすい住戸に入居するなど、特定の世帯に限定した特定目的住戸の検討などを行う。

### 3. 建替団地等の跡地の有効活用の検討

- 建替団地等については、高層化・集約化することで余剰地を生み出すとともに、その余剰地の有効活用について検討する。