

序章 はじめに

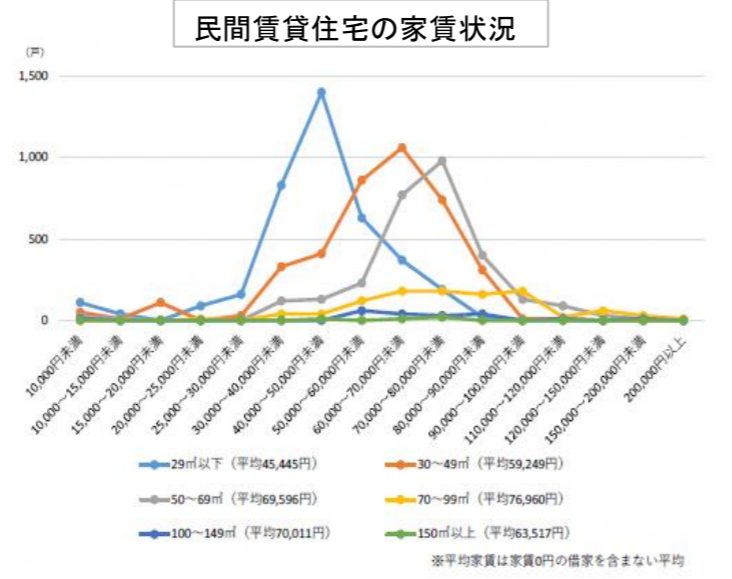
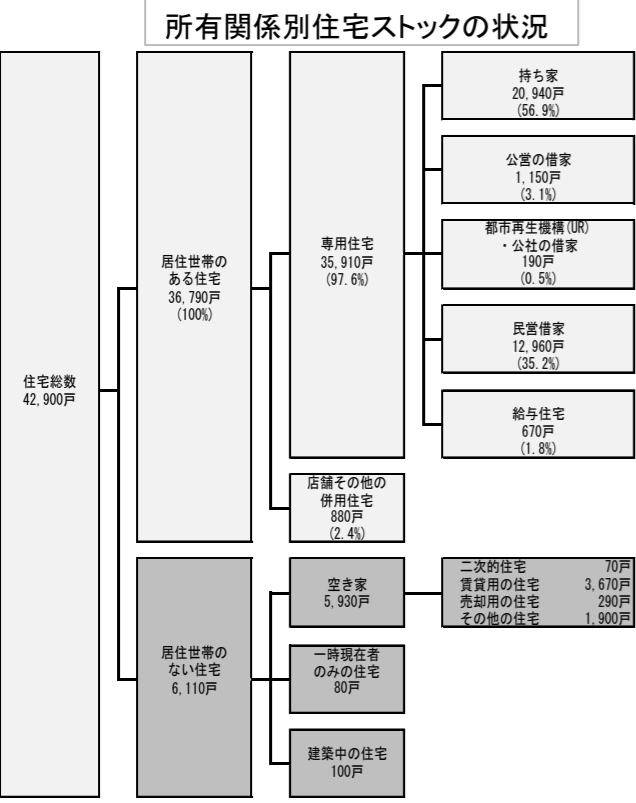
◆計画の目的・期間

摂津市住宅マスタープランとの整合を図りつつ、市内の既存ストックを活用しながら住宅需要に対応し市営住宅の維持管理等の方針を定めます。
計画期間は令和5年度～令和14年度の10年とします。

第1章 公営住宅等ストックの状況

摂津市の概況と住宅事情

- 2010年以降、一時的に人口は増加傾向にあり、70歳以上の増加が顕著にみられます。
 - 世帯数は年々増加している一方、単身世帯が最も増加しており世帯人員は減少傾向にあります。
 - 所有関係別住宅ストック構成比では民間借家が34.1%となっており、大阪府下33市で比較しても高い数値となっています。
- また、民間賃貸住宅の状況では29㎡以下で家賃5万円以下のストックが多いことが分かります。
- これらの事情を踏まえ、住宅マスタープランにおける住宅確保要配慮者への支援に公営住宅として寄与すべきという観点を持って、第3章において公営住宅等の需要と将来ストックの見通しを試算します。



区分	単位/㎡										平均	標準	
	10,000円未満	10,000円～15,000円未満	15,000円～20,000円未満	20,000円～25,000円未満	25,000円～30,000円未満	30,000円～40,000円未満	40,000円～50,000円未満	50,000円～60,000円未満	60,000円～80,000円未満	80,000円～100,000円未満			
10㎡以下	110	80	110	10	30	330	410	480	1080	740	210	10	4,000
10-19㎡	20	10	110	10	30	120	130	230	770	400	130	10	4,110
20-29㎡	0	0	0	0	0	40	40	120	180	180	180	10	3,100
30-39㎡	0	0	0	0	0	0	0	0	40	40	40	0	2,000
40-49㎡	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,220
50-59㎡	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40
60-69㎡	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40
70-79㎡	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40
80-89㎡	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40
90-99㎡	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40
100㎡以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40

管理戸数の状況

- 本計画の対象となる市営住宅は、4団地210戸です。
- 耐用年数を経過している住戸が16戸(全て鳥飼八町団地、全体の約8%)あります。
- 室延床面積50㎡以上のファミリー世帯向けの住戸が多く、小規模世帯向けの住戸が少ない状況です。

募集・応募の状況

- 募集を行っている団地(一津屋第1、一津屋第2、三島団地)の応募倍率の平均は過去5年間で10倍以上であり、公営住宅の需要が高いことが窺えます。

第2章 長寿命化に関する基本方針

ストック状況の把握及び日常的な維持管理の方針

方針を定め、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ります。

長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

第3章 長寿命化を図るべき公営住宅等の検討

事業手法選定の基本的な考え方

以下では「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(平成28年度国土省)で示された選定フローを用いて事業手法を選定します。

公営住宅等の需要と将来ストック量の見通し

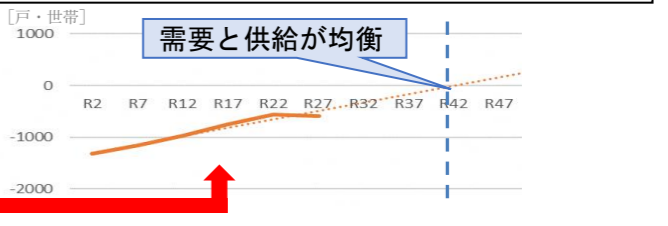
- 公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【一般市版】(国土技術政策総合研究所、令和4年1月14日公表)」を用いて算出します。そのうち「著しい困窮年収水準未満である世帯数」を、将来の公営住宅等の需要として設定します。

上記のプログラムを用いて算定した結果、下表のとおり、公営住宅等の需要は減少するものの、「公的賃貸住宅」と「低廉で一定の質を備えた民間賃貸住宅」の合計戸数では、計画期間内において需要を満たさないことが予想されます。このことから、少なくとも計画期間内において公営住宅の供給戸数を減少させる必要性はないものと考えられます。

摂津市	R2	R7	R12	R17	R22	R27
①著しい困窮年収未満の世帯数(世帯)【推計】	4,422	4,267	4,075	3,857	3,665	3,518
②公的賃貸住宅(戸)【計画等に基づく将来予測】	1,481	1,481	1,481	1,481	1,481	1,307
府営住宅	1,084	1,084	1,084	1,084	1,084	910
市営住宅	207(3)※	207(3)※	207(3)※	207(3)※	207(3)※	207(3)※
公社賃貸住宅	0	0	0	0	0	0
UR賃貸住宅	190	190	190	190	190	190
③低廉で一定の質を備えた民間賃貸住宅(戸)	1,624	1,624	1,624	1,624	1,624	1,624
②+③	3,105	3,105	3,105	3,105	3,105	2,931
②+③-①	-1,317	-1,162	-970	-752	-560	-587

※()内は政策空家

需要は長期的に減少傾向にあり、現在の市営住宅管理戸数を維持していく場合、2060(令和42)年には需要と供給のバランスが取れると考えられる。(※令和27年までは「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【一般市版】(国土技術政策総合研究所、令和4年1月14日公表)」、その後は独自算出による)



事業手法の選定

- 次の3段階で市営住宅の活用手法の判定を実施します。
- ・1次判定 団地敷地の現在の立地環境や建物の物理的特性による改善の必要性・可能性から判定
- ・2次判定 事業手法と将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定
- ・3次判定 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

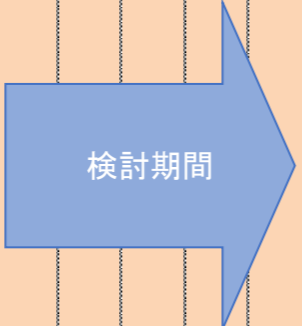
活用可能な団地	1次判定				2次判定		3次判定	
	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な改善
鳥飼八町団地	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な改善
一津屋第1、一津屋第2、三島	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な改善

鳥飼八町団地については既に耐用年数を経過していることから、改善事業の実施対象にはならない団地と判断します。また、「高度利用可能性評価」及び「立地の評価」において一定の評価が得られます。更に、将来的なストック量として公営住宅の供給戸数を減少させる必要性はないものと考えられることから「建替」と判定します。

一津屋第1、一津屋第2、三島団地については、将来にわたって維持管理していく住棟として、計画期間内に改善事業の実施を想定していないため、事業手法を「維持管理」とします。鳥飼八町団地については、将来にわたって維持管理していく住棟としますが、耐用年数が経過していることから、事業手法を「建替」と判定します。

●判定に基づく実施方針及び事業予定

団地名	棟 (号棟)	諸元		建設 年度	計画期間											
		戸数	構造		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		
鳥飼八町	1号棟	1	木造平屋	1975												
	2号棟	1	木造平屋	1975												
	3号棟	1	木造平屋	1975												
	4号棟	1	木造平屋	1975												
	5号棟	1	木造平屋	1975												
	6号棟	1	木造平屋	1975												
	7号棟	1	木造平屋	1975												
	8号棟	1	木造平屋	1975												
	9号棟	1	木造平屋	1975												
	10号棟	1	木造平屋	1975												
	11号棟	1	木造平屋	1975												
	12号棟	1	木造平屋	1975												
	13号棟	1	木造平屋	1975												
	14号棟	1	木造平屋	1975												
	15号棟	1	木造平屋	1975												
	16号棟	1	木造平屋	1975												
一津屋第1	1号棟	40	中耐片廊下	1997					32,000							
一津屋第2	1号棟	70	高耐片廊下	1999						58,000						
三島	1号棟	84	高耐片廊下	2011												



【凡例】新規整備 (■)、改善 (■)、建替 (■)、除却 (■)、供用 (■)
 ※この表は、一定の条件を基にした見通しを示したものであり、決定したものではありません。

第4章 点検の実施方針

- ・定期点検：建築基準法第12条の規定に準じて実施。一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者により、3年以内に一度定期的に実施します。
- ・日常点検：有資格者以外も実施可能な点検を、「公営住宅等日常点検マニュアル」に則って年に一度程度実施して、定期点検を補完します。
- ・点検結果のデータベース化：住棟単位で整理し、緊急的対応を含め、点検実施後に随時更新します。

第5章 計画修繕の実施方針

- ・公営住宅を長期的かつ適切に維持管理をするため、点検結果及び修繕・改善履歴等の内容を踏まえて、経年劣化に応じた修繕を計画的に行います。
- ・修繕履歴のデータベース化：住棟単位で整理し、緊急的対応を含め、修繕実施後に随時更新します。

■計画修繕メニュー案とその評価の考え方

評価項目	修繕周期	評価の考え方
火災警報器	10年	・前回の設置後10年ごとに、機器の取替を行う。
ガス警報器	5年	・前回の設置後5年ごとに、機器の取替を行う。
ガスふろがま (浴槽除く)	20年	・計画期間に前回の設置後20年が経過する住棟は、機器の入替を行う。
電気温水器	20年	・計画期間に前回の設置後20年が経過する住棟は、機器の入替を行う。
ガス給湯器	20年	・計画期間に前回の設置後20年が経過する住棟は、機器の入替を行う。
換気扇	15年	・計画期間に前回の設置後15年が経過する住棟は、機器の入替を行う。
水栓	15年	・計画期間に前回の設置後15年が経過する住棟は、機器の入替を行う。

第6章 改善事業の実施方針

・以下の方針に基づきながら、建設後の経過年数や点検結果及び修繕・改善履歴等の内容、財政状況等を踏まえつつ、計画的に実施します。

改善のタイプ	概要	摂津市における実施方針
長寿命化型改善	・劣化防止、耐久性向上、維持管理の容易化のための改善	・外壁の耐久性向上 ・屋上防水の耐久性向上 ・給排水管、ガス管の耐久性向上 (共用部分)
安全性確保型改善	・耐震性、耐火性など安全性を確保するための改善	・対象なし
福祉対応型改善	・高齢者、障がい者等の居住の円滑化のための改善	・必要性に応じた低層階を中心とする住戸内の高齢者対応 (バリアフリー化、手摺設置、ドアノブの操作性向上等)
居住性向上型改善	・利便性、衛生、快適性など居住性の向上のための改善	・必要性に応じた流し台・洗面台の交換・改修、シングルレバー化等の検討

第7章 建替事業の実施方針

- ・耐用年限を超過している鳥飼八町団地の建替について、以下の方針を基本に検討を進めていきます。
- ・管理戸数は、既存入居世帯が入居可能な住戸数を確保します。ただし、今後の公営住宅需要の変化や入居者状況等を踏まえて柔軟に対応します。
- ・その他、建替事業の実施にあたっては、「周辺地域の課題等を考慮した、地域に貢献する公益施設・生活支援施設等の導入検討」「地域の実情を踏まえたPPP/PFI手法の導入検討」「地域単位での公営住宅等の集約・再編の可能性検討」を行うこととします。

第8章 長寿命化のための事業実施予定

・事業手法の検討結果をもとに、各事業の実施方針と各住棟の修繕・改善履歴や劣化状況を踏まえ、計画期間において実施予定の事業を整理します。

■5年ごとの事業手法別戸数表

対象	2023~2027年 (1~5年目)	2028~2032年 (6~10年目)
公営住宅管理戸数	210戸	210戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	210戸	194戸
うち修繕対応戸数	154戸	124戸
うち改善予定戸数	0戸	0戸
個別改善事業予定戸数	40戸	70戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸
うちその他戸数	16戸	0戸
・建替予定戸数	0戸	16戸
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸