

摂津市営住宅長寿命化計画

改訂版

令和5年3月

摂津市

■ 目 次 ■

序章	はじめに	1
0-1	計画策定の背景と目的.....	1
0-2	計画期間	1
第1章	公営住宅等ストックの状況	2
1-1	摂津市の概況と住宅事情.....	2
1-2	管理戸数の状況.....	9
1-3	入居者の状況	13
1-4	空家（空き室）の状況.....	16
1-5	募集・応募の状況.....	17
1-6	修繕・改善履歴.....	18
第2章	長寿命化に関する基本方針	19
2-1	ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針.....	19
2-2	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.....	20
第3章	長寿命化を図るべき公営住宅等の検討	21
3-1	計画の対象	21
3-2	事業手法選定の基本的な考え方.....	21
3-3	公営住宅等の需要の推計.....	23
3-4	公営住宅等の将来のストック量の推計.....	25
3-5	事業手法の選定.....	26
第4章	点検の実施方針	46
4-1	点検の実施方針.....	46
4-2	点検結果のデータベース化.....	47
第5章	計画修繕の実施方針	48
5-1	計画修繕の実施方針.....	48
5-2	修繕履歴のデータベース化.....	49
第6章	改善事業の実施方針	50
6-1	改善事業の実施方針.....	50
第7章	建替事業の実施方針	52
7-1	建替事業の実施方針.....	52
第8章	長寿命化のための事業実施予定	53
8-1	計画期間における事業実施予定.....	53
8-2	事業実施予定一覧（様式1～3）.....	55

序章 はじめに

0-1 計画策定の背景と目的

国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口減少社会の到来、環境制約の一層の高まり等、様々な課題を抱える我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠となりました。

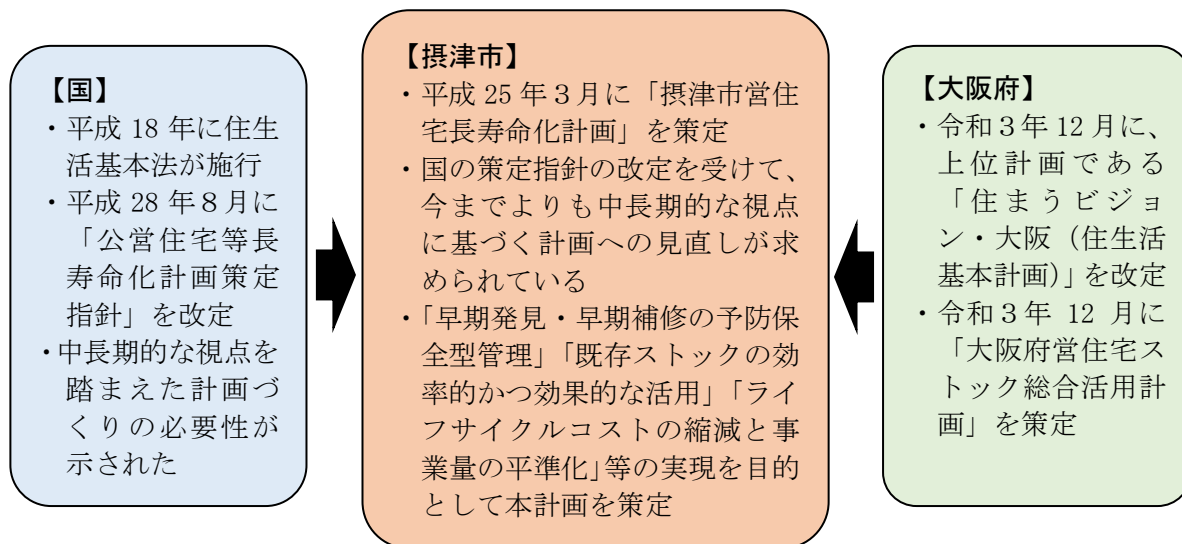
このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっています。公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要です。

このような課題に対応するため、国において「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が平成28年8月に改定され、中長期的な視点を踏まえた計画づくりの道筋が示されました。

一方、本市ではこれまで平成25年3月に「摂津市営住宅長寿命化計画」を策定し、安全・安心で良質な住宅ストックの充実と適正な維持管理に取り組んできました。しかし、国の策定指針の改定を受けて、今までよりも中長期的な視点に基づく計画への見直しが求められています。

以上のような背景から、摂津市住宅マスタープランとの整合を図りつつ、中長期的な視点を踏まえた新たな「摂津市営住宅長寿命化計画」を策定します。

本計画は、公営住宅等の分野において、確実な点検の実施及びその点検結果に基づく予防保全型の維持管理・修繕、長寿命化に資する改善を推進していくためのアクションプランとしての役割を担う計画であり、「早期発見・早期補修の予防保全型管理」「既存ストックの効率的かつ効果的な活用」「ライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化」を実現することを目的としています。



0-2 計画期間

2023年度（令和5年度）から2032年度（令和14年度）の10年間とし、計画の進捗状況や社会情勢の変化などに応じて概ね5年で中間見直しを行うものとします。また、計画内容に変更があれば、適宜変更を行います。

第1章 公営住宅等ストックの状況

1-1 摂津市の概況と住宅事情

ポイント

- 2010年以降、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。

(1) 人口・世帯数

- ・摂津市の人口は、2010年までは減少傾向にありましたが、その後はまちづくり事業の実施等によって一時的に増加傾向に転じています。
- ・世帯数は、1995年以降増加傾向にあります。一方で世帯人員は減少しており、核家族化が進行していることがうかがえます。
- ・人口及び世帯数の増減率をみると、近年、人口・世帯数ともに増加率が高くなっており、北摂の他都市と比べても増加率は高くなっています。

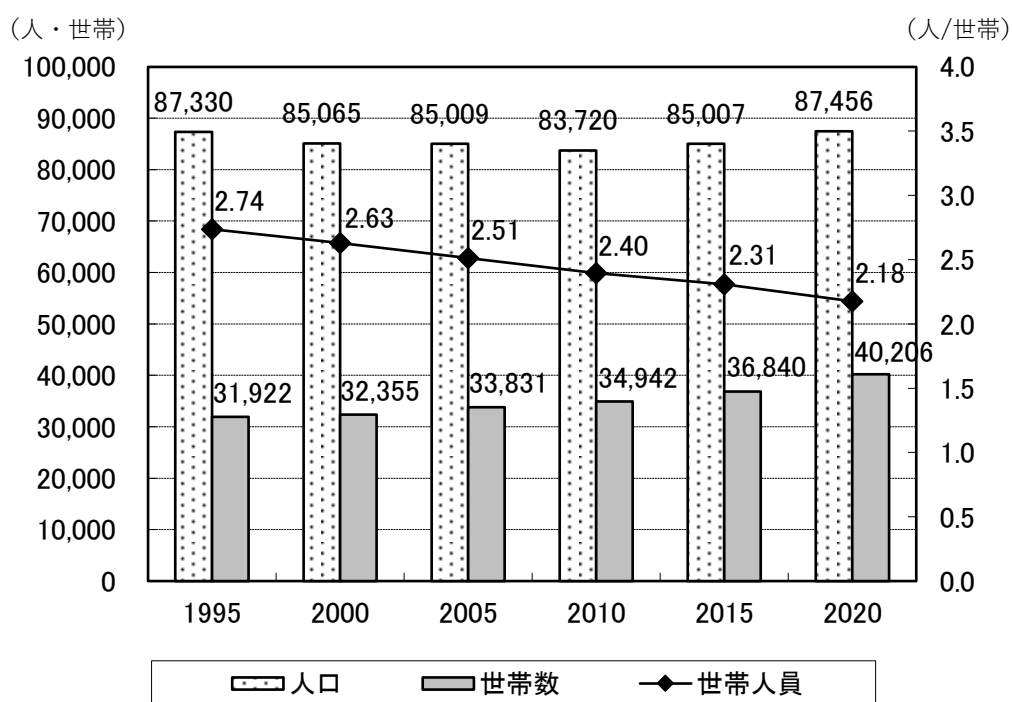


図 1-1 摂津市の人口・世帯数・世帯人員の推移

資料：国勢調査

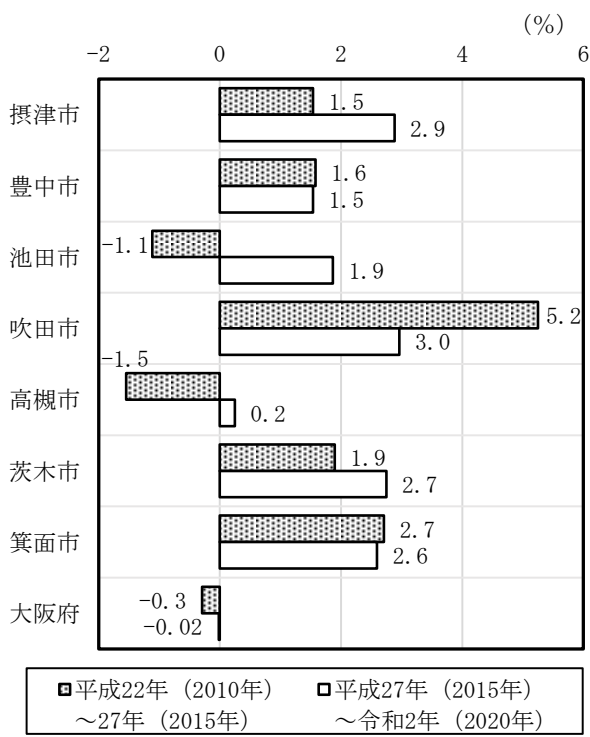


図 1-2 人口増減率の他都市比較

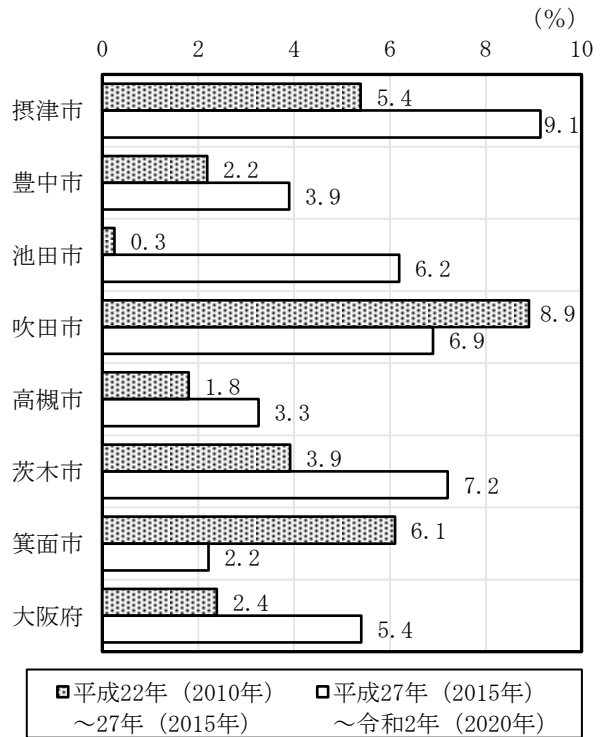


図 1-3 世帯数増減率の他都市比較

資料：国勢調査

(2) 年齢構成

- ・男女ともに、団塊の世代と言われる70代前半とその子供の世代にあたる40代後半にピークがある人口構成となっています。
- ・高齢化率は26.0%で年々増加していますが、北摂の他都市の中では比較的低い方です。

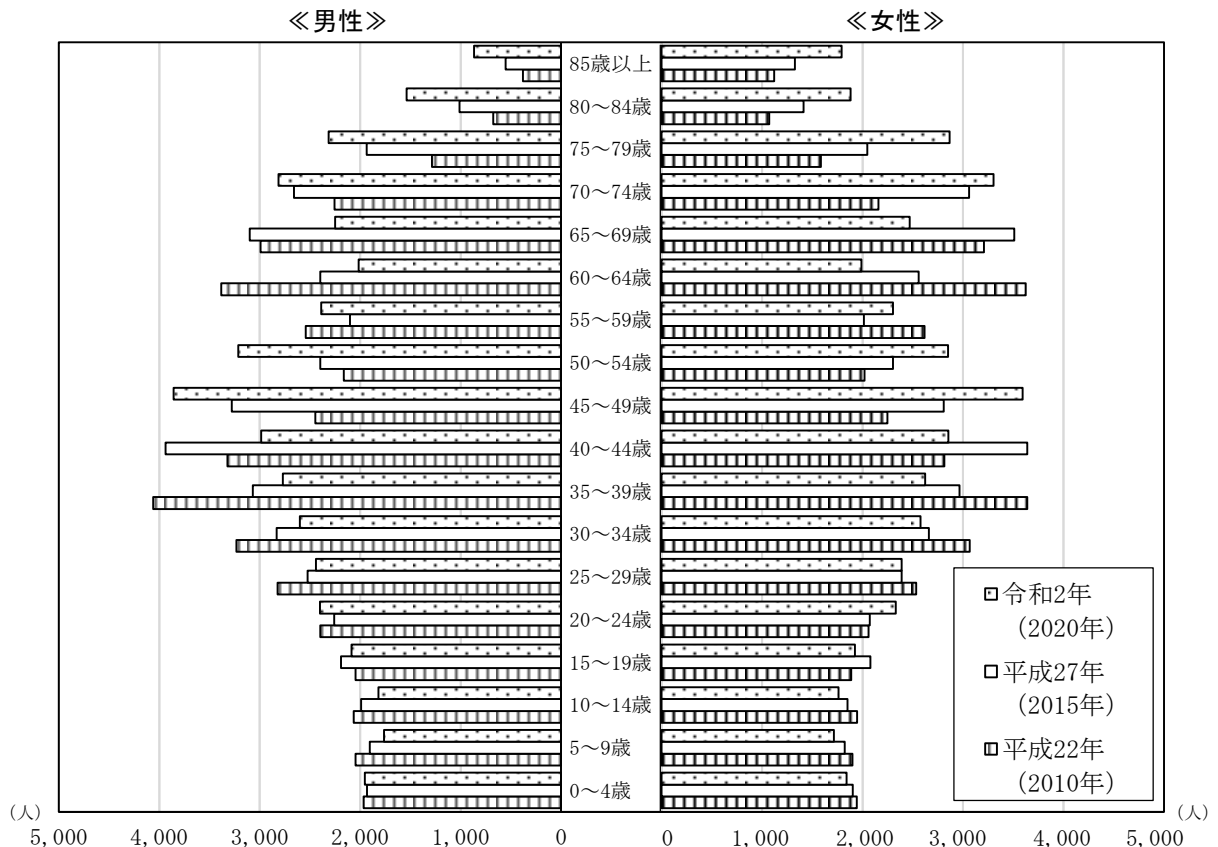


図 1-4 摂津市の男女別5歳階級別年齢構成の推移

資料：国勢調査

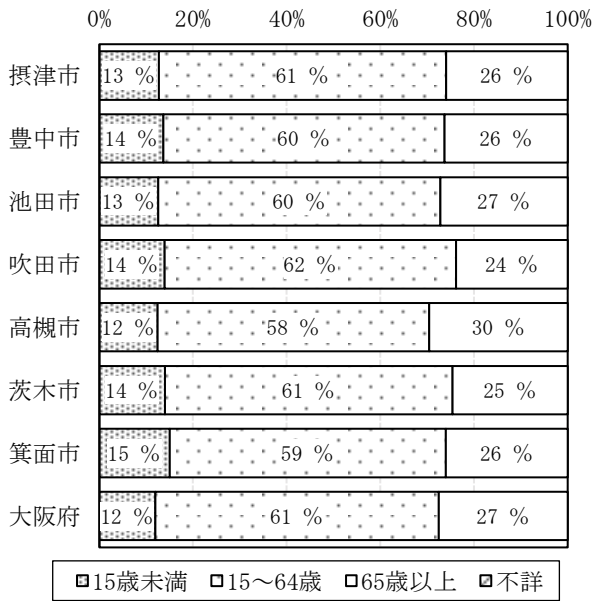


図 1-5 年齢構成の他都市比較

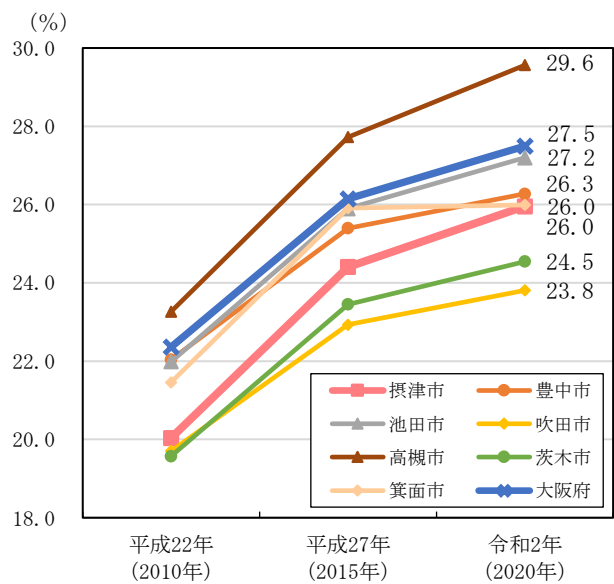


図 1-6 高齢化率の推移と他都市比較

資料：国勢調査

(3) 世帯類型

- ・ 1人～2人世帯が増加するとともに、4人以上世帯が減少する傾向にあり、令和2年では1人世帯（単身世帯）が16,162世帯（40%）と最も多くなっています。北摂の他都市でも同様に1人～2人世帯が多くなっています。
- ・ 家族類型をみると単身世帯の他、夫婦のみの世帯、ひとり親と子どもからなる世帯が増加傾向にあります。

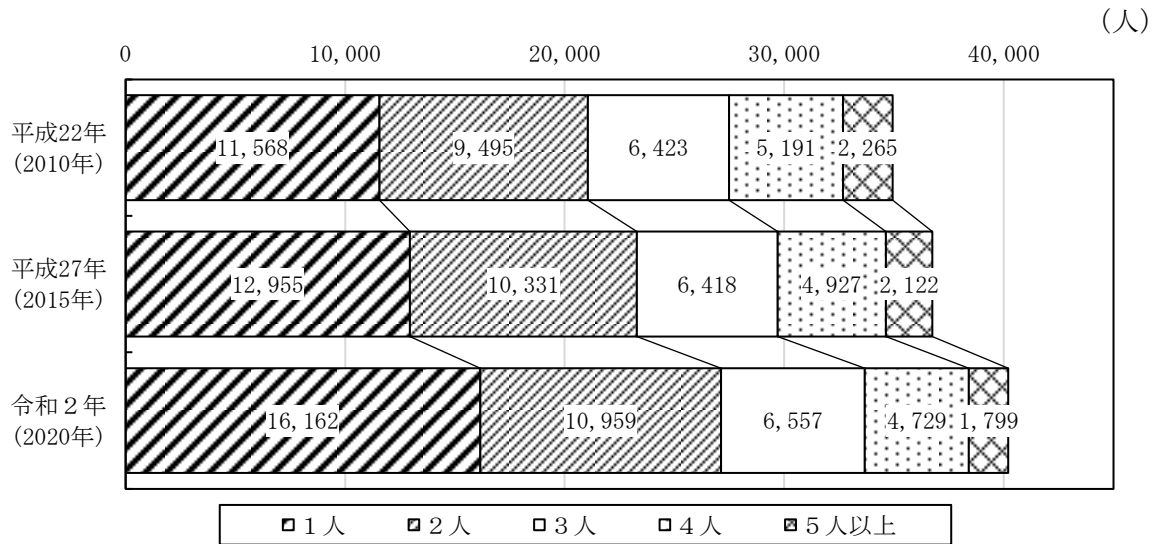


図 1-7 摂津市の世帯人員別一般世帯数の推移

資料：国勢調査

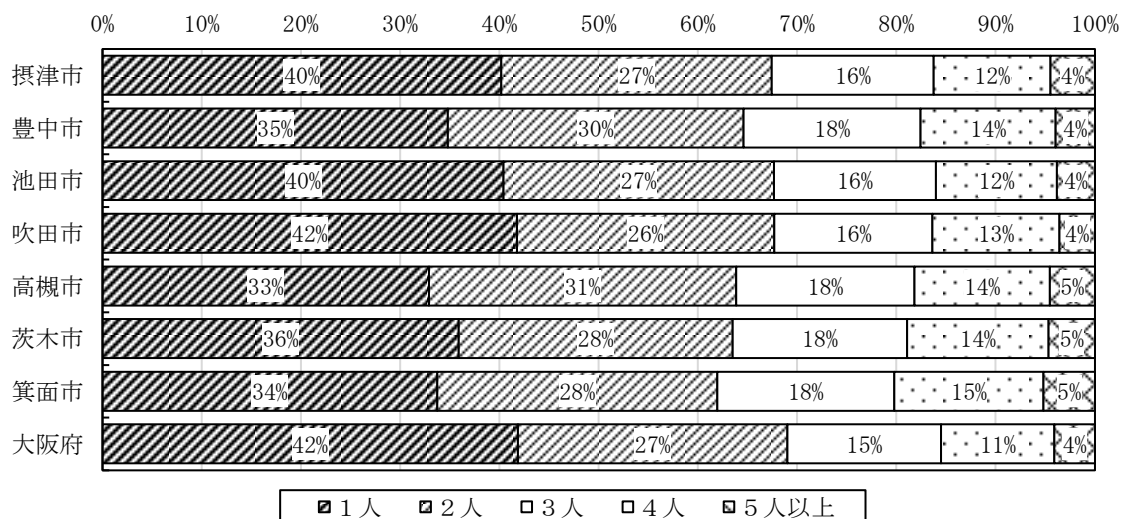


図 1-8 世帯人員別一般世帯数の他都市比較（令和 2 年（2022 年））

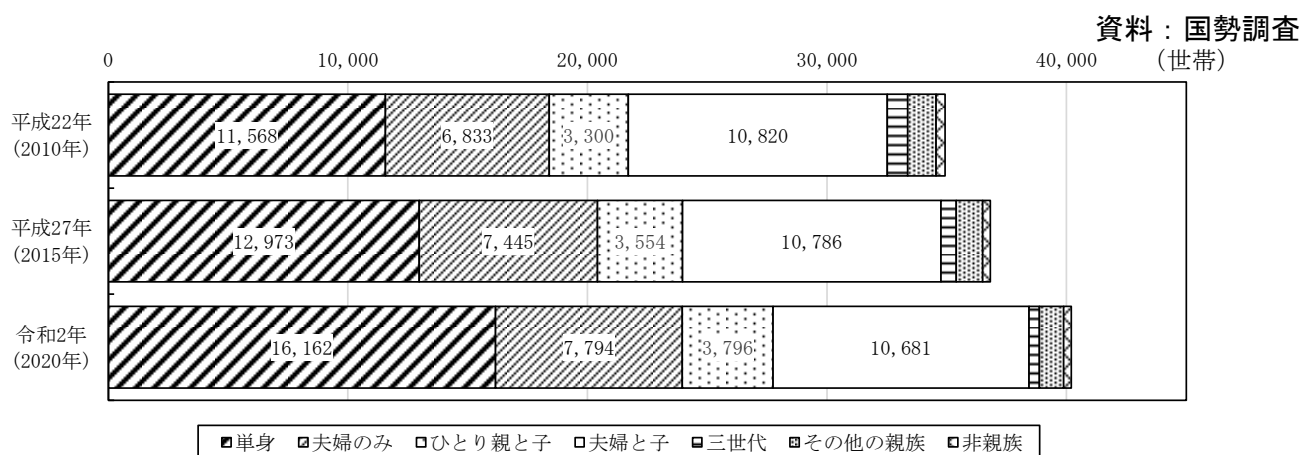


図 1-9 摂津市の家族類型別一般世帯数の推移

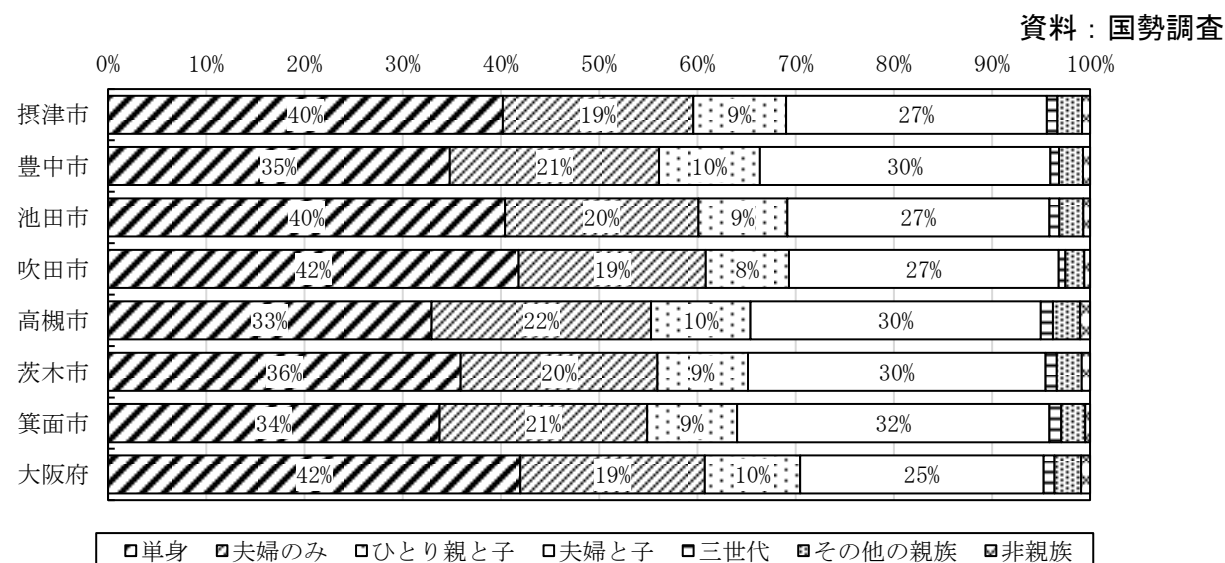


図 1-10 家族類型別一般世帯数の他都市比較（令和 2 年（2022 年））

資料：国勢調査

(4) 住宅の状況

①所有関係別住宅ストックの状況

- ・摂津市の住宅ストックの全体像を見ると、住宅総数 42,900 戸のうち居住世帯のある住宅が 36,790 戸 (約 86%)、居住世帯のない住宅が 6,110 戸 (約 14%) となっています。
- ・専用住宅については、持ち家の割合が 56.9%と最も多く、次いで民営借家が 35.2%を占めています。

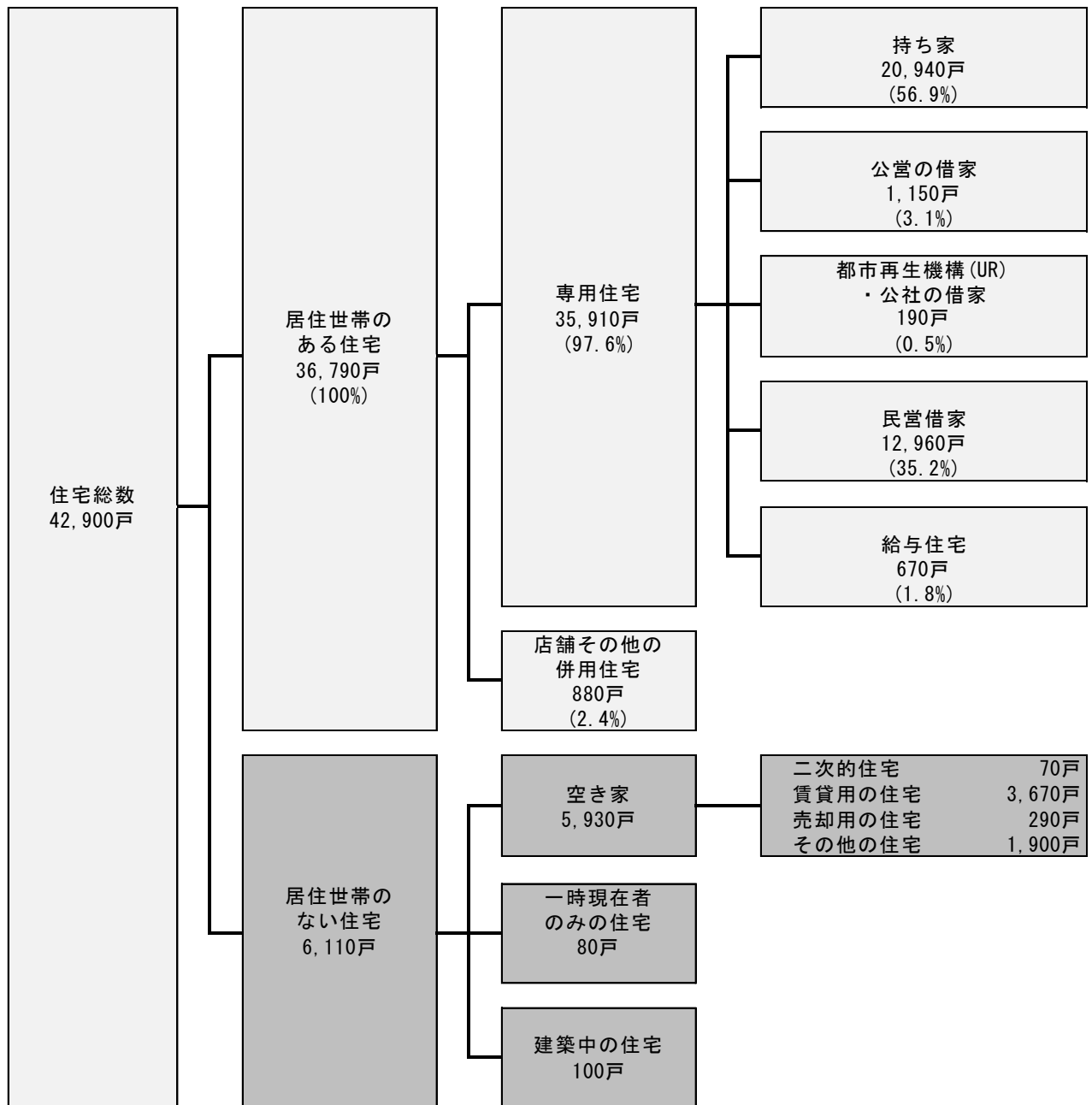


図 1-11 所有関係別住宅ストックの状況

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査
 (※合計が合うよう按分調整)

②民間賃貸住宅の家賃状況

- ・本市の民間賃貸住宅ストックのうち約32%が面積29㎡以下、約33%が面積30～49㎡となっており、面積49㎡以下のストックが約65%を占めています。
- ・面積別の家賃分布を見ると、面積29㎡以下では家賃4～5万円未満のストックが11.2%と最も多くなっています。面積30～49㎡では家賃6～7万円未満のストックが8.5%と最も多くなっています。

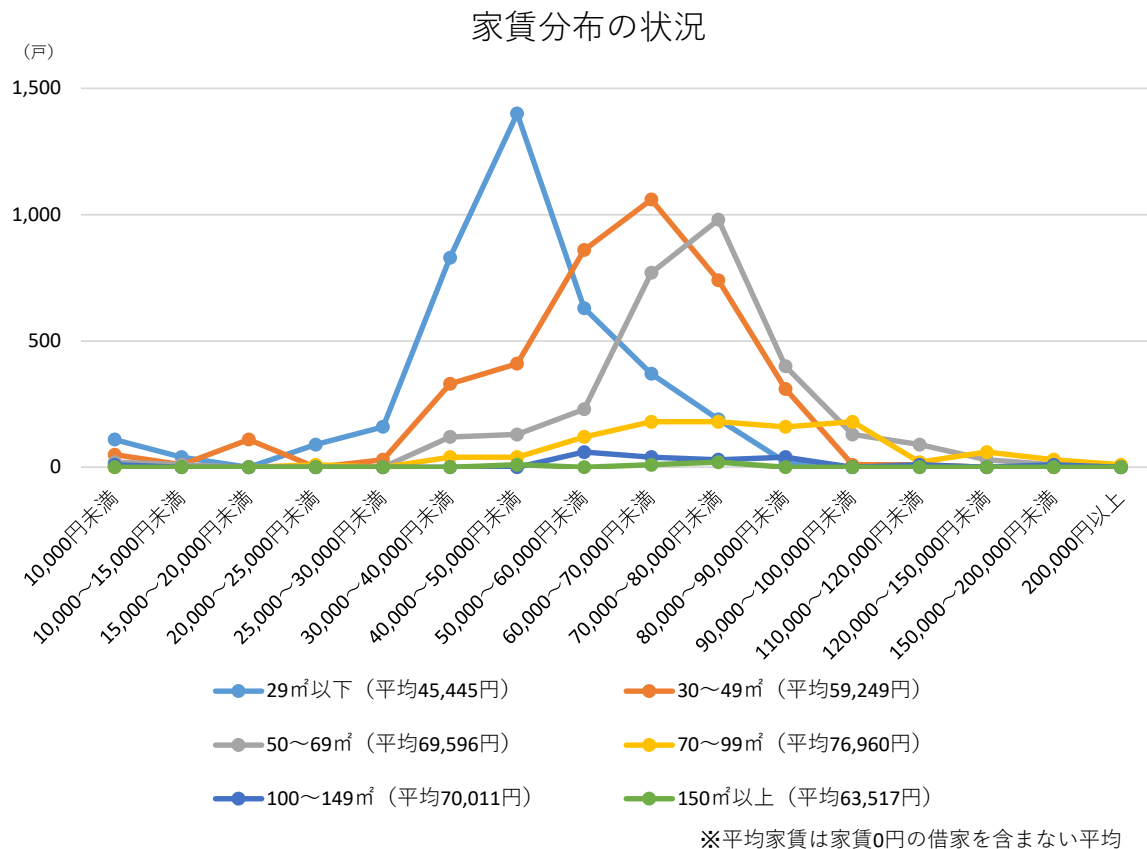


図 1-12 民間賃貸住宅の家賃分布の状況

	単位: 戸														不詳	総数
	10,000円未満	10,000～15,000円未満	15,000～20,000円未満	20,000～25,000円未満	25,000～30,000円未満	30,000～40,000円未満	40,000～50,000円未満	50,000～60,000円未満	60,000～70,000円未満	70,000～80,000円未満	80,000～90,000円未満	90,000～100,000円未満	100,000円以上			
29㎡以下	110	40	0	90	160	830	1400	630	370	190	20	0	0	160	4,000	
30～49㎡	50	10	110	0	30	330	410	860	1060	740	310	10	10	180	4,110	
50～69㎡	20	10	0	0	0	120	130	230	770	980	400	130	130	180	3,100	
70～99㎡	0	0	0	10	0	40	40	120	180	180	160	180	120	30	1,060	
100～149㎡	10	0	0	0	0	0	0	60	40	30	40	0	20	220		
150㎡以上	0	0	0	0	0	0	10	0	10	20	0	0	0	40		

	単位: %													
	10,000円未満	10,000～15,000円未満	15,000～20,000円未満	20,000～25,000円未満	25,000～30,000円未満	30,000～40,000円未満	40,000～50,000円未満	50,000～60,000円未満	60,000～70,000円未満	70,000～80,000円未満	80,000～90,000円未満	90,000～100,000円未満	100,000円以上	不詳
29㎡以下	0.9	0.3	0.0	0.7	1.3	6.6	11.2	5.0	3.0	1.5	0.2	0.0	0.0	1.3
30～49㎡	0.4	0.1	0.9	0.0	0.2	2.6	3.3	6.9	8.5	5.9	2.5	0.1	0.1	1.4
50～69㎡	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	1.0	1.0	1.8	6.1	7.8	3.2	1.0	1.0	1.4
70～99㎡	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.3	0.3	1.0	1.4	1.4	1.3	1.4	1.0	0.2
100～149㎡	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5	0.3	0.2	0.3	0.0	0.2	0.2
150㎡以上	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.1	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0

※四捨五入の関係により、合計は100%になっていません。

資料：平成30年住宅・土地統計調査

③セーフティネット登録住宅の状況

- ・令和5年1月13日現在、本市でセーフティネット登録住宅として登録されている件数は71棟703戸となっています。
- ・登録住宅の家賃状況は、「6万円超7万円以下」のものが42%と最も多く、次いで「5万円超6万円以下」のものが28%となっています。
- ・登録住宅の面積状況は、「30㎡超40㎡以下」のものが39%と最も多く、次いで「40㎡超50㎡以下」のものが27%となっています。
- ・登録住宅の間取り状況は、「1K又は1DK又は1LDK」が76%を占めています。
- ・登録住宅の築年数の状況は、「5年超10年以内」のものが61%と最も多く、次いで「10年超15年以内」のものが28%となっています。

図 1-13

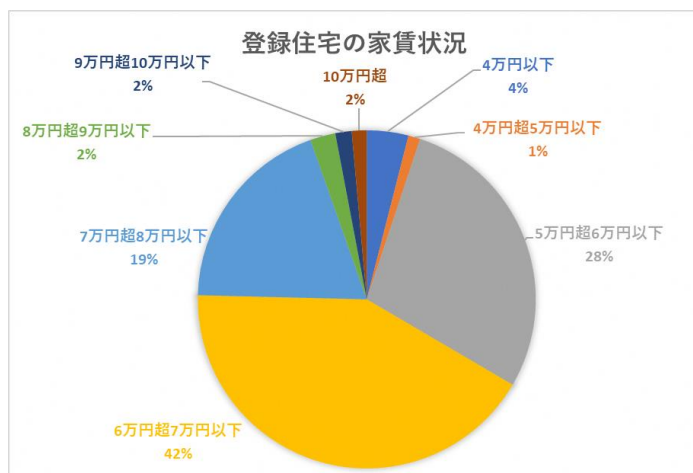


図 1-14

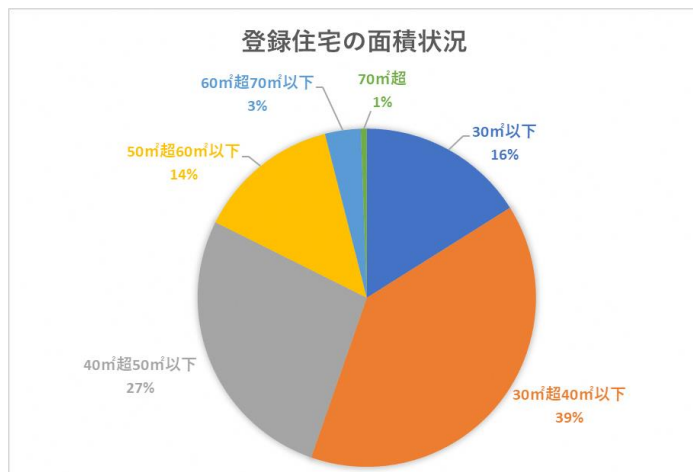


図 1-15

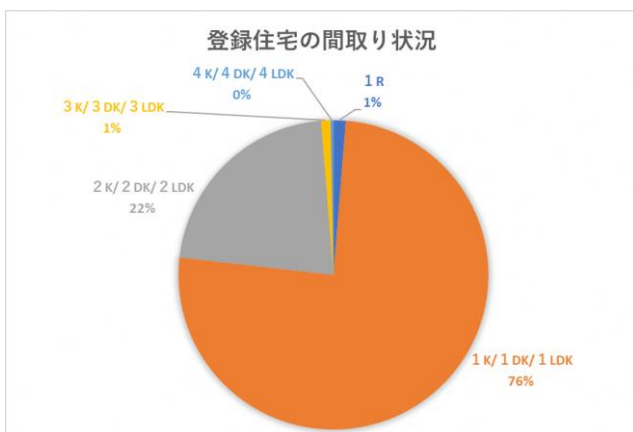
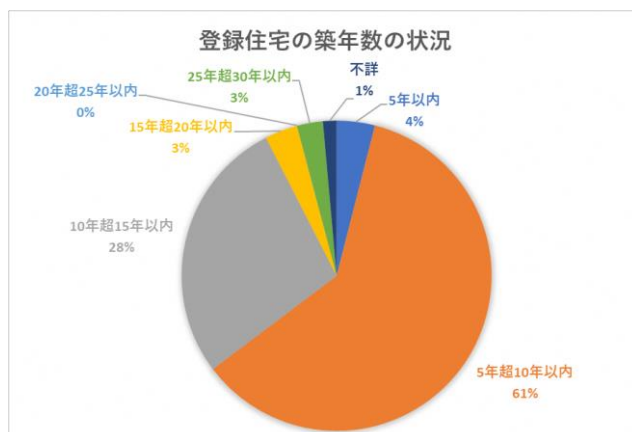


図 1-16



資料：セーフティネット住宅情報提供システム

1-2 管理戸数の状況

ポイント

- 本計画の対象となる公営住宅は、4団地210戸（市営住宅）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。
- 住戸内の設備等は、建設年度の古い住宅を中心に、整備水準の低い傾向となっています。
- 住戸外の共用部に関しては、一津屋第1、一津屋第2、三島団地の共用部に手すりやスロープが設けられ、バリアフリー化されています。

(1) 種別（令和4年7月時点）

- ・本計画の対象となる公営住宅は、市営住宅4団地、210戸となっています。
- ・その他の公的賃貸住宅の状況としては、府営住宅は4団地（1,084戸）、都市再生機構（UR）住宅が1団地（190戸）となっています。

(2) 住棟形式（令和4年7月時点）

- ・鳥飼八町団地は木造平屋となっています。
- ・一津屋第1団地は中層耐火となっています。
- ・一津屋第2、三島団地は高層耐火となっています。

(3) 経過・耐用年数（令和4年7月時点）

- ・計画期間内（令和14年度まで）に耐用年数を経過する（経過している）住戸は16戸（7.6%）、1/2を経過する住戸が40戸（19.0%）、1/2を経過しない住戸が154戸（73.4%）となっています。

(4) 耐震性（令和4年7月時点）

- ・すべての団地について耐震性が確保されています。

(5) 住戸規模（令和4年7月時点）

- ・50㎡未満の小規模世帯向けストックは16戸（7.6%）、50㎡以上のファミリー向けストックは194戸（92.4%）となっています。

(6) 設備水準（令和4年7月時点）

①浴室・浴槽

・浴室・浴槽は、すべての住戸で整備されています。

②給湯方式

・一津屋第1、一津屋第2、三島団地は、3点給湯方式が設置されています。

③高齢者・障害者対応

・一津屋第1、一津屋第2団地には、入口スロープ、手すり、点字ブロック、障害者対応駐車場が設置されています。

・三島団地には、入口スロープ、手すり、障害者対応駐車場が設置されています。

④エレベーター

・2階建以上となるすべての住棟に設置されています。

⑤その他施設

・全ての団地において、駐車場、駐輪場、集会所、児童遊園が設置されています。

表 1-1 公営住宅の基本諸元

令和4年7月時点

団地名	棟番号	種別	建設年度	経過年数 (R4時点)	構造階数	住棟形式	耐震性	敷地面積	専用床面積	戸数	間取り
鳥飼八町	1	市営	昭和50	47	木造平屋	戸建て	○	2235㎡	50㎡未満	1戸	3DK
	2	市営			木造平屋	戸建て	○		50㎡未満	1戸	3DK
	3	市営			木造平屋	戸建て	○		50㎡未満	1戸	3DK
	4	市営			木造平屋	戸建て	○		50㎡未満	1戸	3DK
	5	市営			木造平屋	戸建て	○		50㎡未満	1戸	3DK
	6	市営			木造平屋	戸建て	○		50㎡未満	1戸	3DK
	7	市営			木造平屋	戸建て	○		50㎡未満	1戸	3DK
	8	市営			木造平屋	戸建て	○		50㎡未満	1戸	3DK
	9	市営			木造平屋	戸建て	○		50㎡未満	1戸	3DK
	10	市営			木造平屋	戸建て	○		50㎡未満	1戸	3DK
	11	市営			木造平屋	戸建て	○		50㎡未満	1戸	3DK
	12	市営			木造平屋	戸建て	○		50㎡未満	1戸	3DK
	13	市営			木造平屋	戸建て	○		50㎡未満	1戸	3DK
	14	市営			木造平屋	戸建て	○		50㎡未満	1戸	3DK
	15	市営			木造平屋	戸建て	○		50㎡未満	1戸	3DK
	16	市営			木造平屋	戸建て	○		50㎡未満	1戸	3DK
一津屋第1	1	市営	平成9	25	中耐5階	片廊下型	○	3638㎡	70㎡～80㎡	40戸	2LDK・3LDK
一津屋第2	1	市営	平成11	23	高耐6階	片廊下型	○	4788㎡	60㎡～80㎡	70戸	2LDK・3LDK ・3DK
三島	1	市営	平成24	10	高耐6階 (一部5階)	片廊下型	○	6301㎡	50㎡～70㎡	84戸	2DK・3DK-1 ・3DK-2
合計										210戸	

表 1-2 各団地の耐用年数と構造、経過年数

令和 4 年 7 月現在

団地名	棟番号	種別	建設年度	経過年数 (R4時点)	構造階数	戸数	計画期間内(2032(令和14)年度時点) の耐用年数の経過状況		
							耐用年数経過	耐用年数1/2経過	耐用年数1/2未満
鳥飼八町	1	市営	昭和50	47	木造平屋	1戸	1戸		
	2	市営			木造平屋	1戸	1戸		
	3	市営			木造平屋	1戸	1戸		
	4	市営			木造平屋	1戸	1戸		
	5	市営			木造平屋	1戸	1戸		
	6	市営			木造平屋	1戸	1戸		
	7	市営			木造平屋	1戸	1戸		
	8	市営			木造平屋	1戸	1戸		
	9	市営			木造平屋	1戸	1戸		
	10	市営			木造平屋	1戸	1戸		
	11	市営			木造平屋	1戸	1戸		
	12	市営			木造平屋	1戸	1戸		
	13	市営			木造平屋	1戸	1戸		
	14	市営			木造平屋	1戸	1戸		
	15	市営			木造平屋	1戸	1戸		
	16	市営			木造平屋	1戸	1戸		
一津屋第 1	1	市営	平成9	25	中耐5階	40戸		40戸	
一津屋第 2	1	市営	平成11	23	高耐6階	70戸			70戸
三島	1	市営	平成24	10	高耐6階 (一部5階)	84戸			84戸
合計						210戸	16戸 7.6%	40戸 19.0%	154戸 73.3%

表 1-3 主な設備

令和 4 年 7 月現在

団地名	棟番号	構造階数	住棟形式	戸数	浴槽	浴室	3 点 給湯	バリアフリー化					エレベーター	駐車場	駐輪場	集会所	児童遊園
								入口 スロー プ	段差 解消	手 すり	点 字 ブ ロ ッ ク	障 が い 者 対 応					
鳥飼八町	1	木造平屋	戸建て	1戸	○	○	×	×	×	×	×	×	-	○			
	2	木造平屋	戸建て	1戸	○	○	×	×	×	×	×	×		○			
	3	木造平屋	戸建て	1戸	○	○	×	×	×	×	×	×		○			
	4	木造平屋	戸建て	1戸	○	○	×	×	×	×	×	×		○			
	5	木造平屋	戸建て	1戸	○	○	×	×	×	×	×	×		○			
	6	木造平屋	戸建て	1戸	○	○	×	×	×	×	×	×		○			
	7	木造平屋	戸建て	1戸	○	○	×	×	×	×	×	×		○			
	8	木造平屋	戸建て	1戸	○	○	×	×	×	×	×	×		○	○	○	○
	9	木造平屋	戸建て	1戸	○	○	×	×	×	×	×	×		○			
	10	木造平屋	戸建て	1戸	○	○	×	×	×	×	×	×		○			
	11	木造平屋	戸建て	1戸	○	○	×	×	×	×	×	×		○			
	12	木造平屋	戸建て	1戸	○	○	×	×	×	×	×	×		○			
	13	木造平屋	戸建て	1戸	○	○	×	×	×	×	×	×		○			
	14	木造平屋	戸建て	1戸	○	○	×	×	×	×	×	×		○			
	15	木造平屋	戸建て	1戸	○	○	×	×	×	×	×	×		○			
	16	木造平屋	戸建て	1戸	○	○	×	×	×	×	×	×		○			
一津屋第 1	1	中耐5階	片廊下型	40戸	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
一津屋第 2	1	高耐6階	片廊下型	70戸	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
三島	1	高耐6階 (一部5階)	片廊下型	84戸	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	

- : 対象外

1-3 入居者の状況

ポイント

- 1～3人の小規模な世帯は、全体の約7割を占めています。
- 名義人が65歳以上である世帯は、全体の約6割を占めています。
- 入居者のうち65歳以上が約4割を占め、19歳以下は約1割であり、入居者の高齢化が進行しています。
- 収入分位は、第I分位が全体の約8割を占めており、困窮度の高い世帯の割合が高くなっています。一方、収入超過者は全体の約1割を占めています。

表1-4 市営住宅の入居者属性（全市）

令和4年7月時点

総戸数		210戸	
政策空家			
入居戸数		203戸	100%
家族人数	1人	15戸	7%
	2人	82戸	40%
	3人	51戸	25%
	4人	29戸	14%
	5人以上	26戸	13%
	名義人年齢	20～29歳	4戸
30～39歳		11戸	5%
40～49歳		25戸	12%
50～59歳		31戸	15%
60～64歳		7戸	3%
65歳以上		125戸	62%
収入分位	I (0円～104,000円)	166戸	82%
	II (104,001円～123,000円)	5戸	2%
	III (123,001円～139,000円)	6戸	3%
	IV (139,001円～158,000円)	6戸	3%
	V (158,001円～186,000円)	6戸	3%
	VI (186,001円～214,000円)	1戸	0%
	VII (214,001円～259,000円)	5戸	2%
	VIII (259,001円～)	8戸	4%
収入超過者		16戸	8%
徴収家賃額	10,000円未満	0戸	0%
	10,001～20,000円	10戸	5%
	20,001～30,000円	42戸	21%
	30,001～40,000円	125戸	62%
	40,001～50,000円	6戸	3%
	50,001～60,000円	6戸	3%
60,001円以上		14戸	7%

総入居者数		597人	100%
年齢別入居者数	19歳以下	77人	13%
	20～29歳	75人	13%
	30～39歳	49人	8%
	40～49歳	75人	13%
	50～59歳	61人	10%
	60～64歳	11人	2%
65歳以上		249人	42%

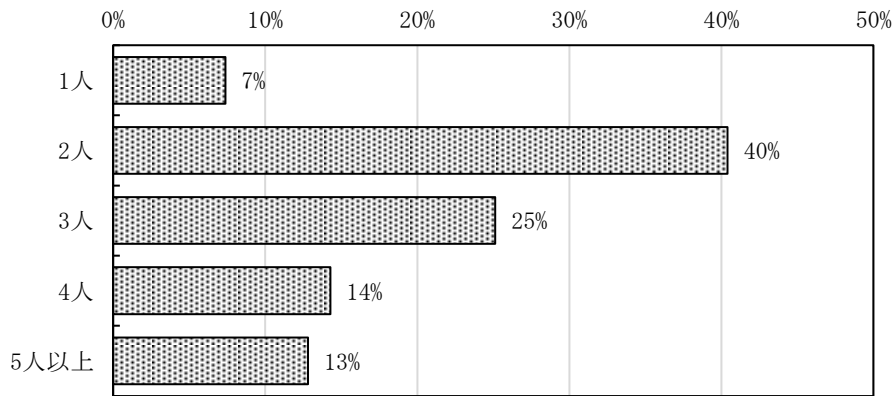


図 1-17 家族人数

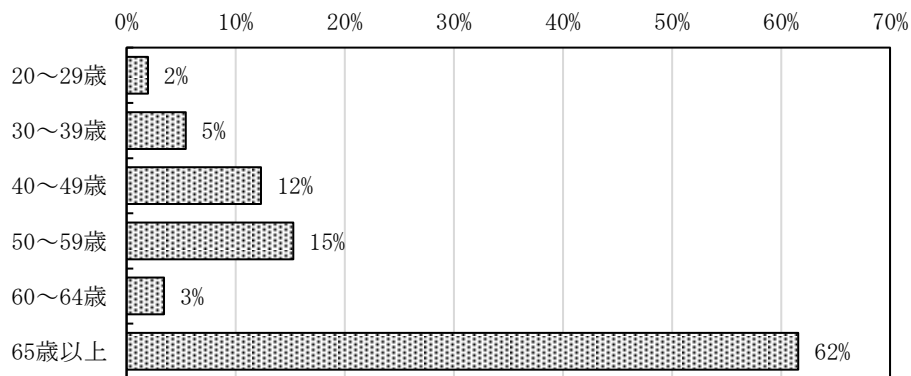


図 1-18 名義人年齢

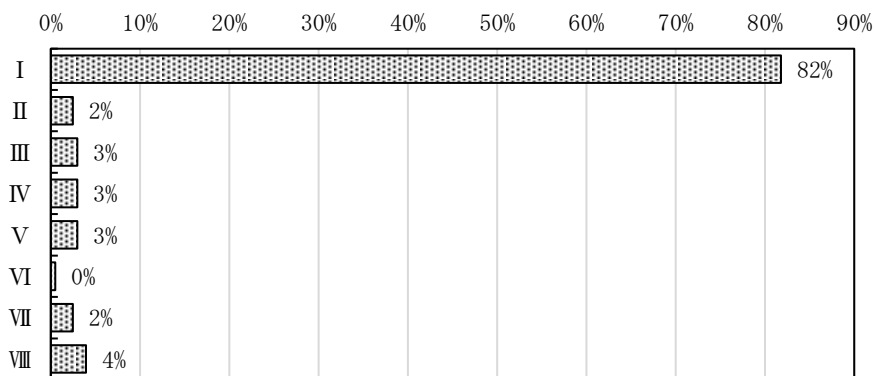
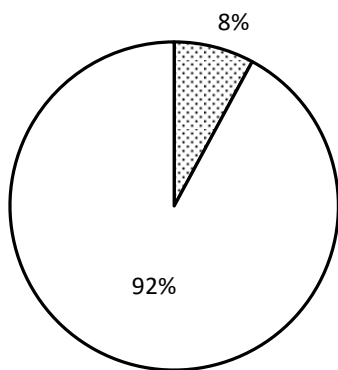


図 1-19 収入分位



■収入超過者

図 1-20 収入超過者

	定義	認定月額
収入超過者	公営住宅に引き続き3年以上入居し、右欄の認定月収 [※] を超える者	本来入居者： 158,000円以下 裁量入居者： 214,000円以下

※) 認定月額とは、入居しようとする家族全員の年間総所得から扶養控除額などを差し引いた後の額を12か月で割った額。

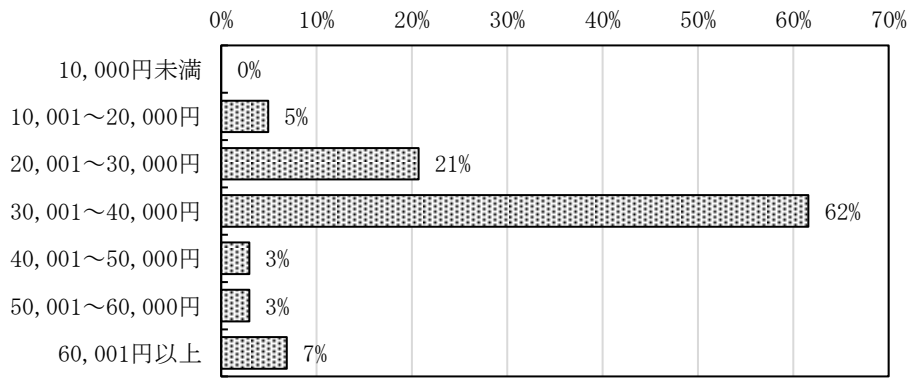


図 1-21 徴収家賃額

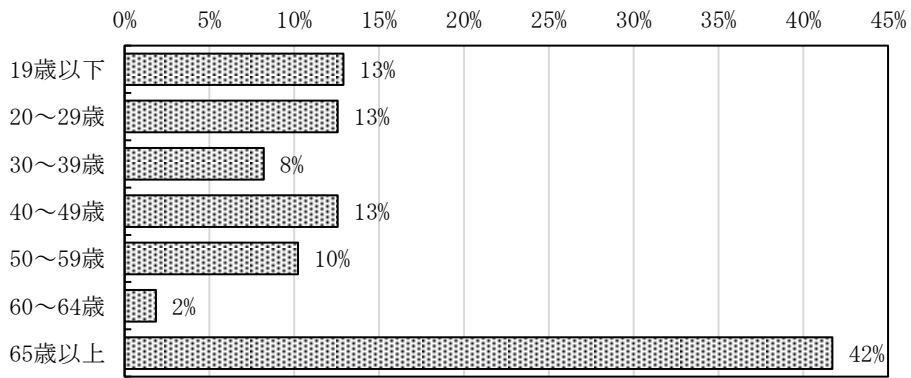


図 1-22 年齢別入居者数

1-4 空家（空き室）の状況

ポイント

●政策空家以外の空家は、4戸（1.9%）となっています。

- ・全体の3.3%が空家となっており、そのうち政策空家の割合は1.4%となっています。
- ・政策空家以外の空家は4戸で、空家率は全体の1.9%となっています。
- ・抽選による募集を行っている団地（一津屋第1、一津屋第2、三島団地）における空家は、いずれも入居者の退去に伴う一時的な空家です。

表 1-5 空家の状況

令和4年7月現在

団地名	戸数	空家	政策空家	空家率（政策空家以外の空家の割合）	募集状況（次項参照）
鳥飼八町	16戸	3戸	3戸	0.0%	募集停止
一津屋第1	40戸	1戸	0戸	2.5%	抽選
一津屋第2	70戸	2戸	0戸	2.9%	抽選
三島	84戸	1戸	0戸	1.2%	抽選
合計	210戸	7戸	3戸	1.9%	

1-5 募集・応募の状況

ポイント

●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。

・募集停止を行っている鳥飼八町団地を除き、各団地とも概ね年に一回程度募集を行っており、過去5年間（平成30～令和4年）の応募倍率の平均は15.8倍と、需要が高いことが窺えます。

表 1-6 募集・応募の状況

令和4年10月現在

年度	実施月	募集团地	募集戸数	応募数	各団地の応募者数	応募倍率
平成26年度	5月	一津屋第1団地	1	14	14	14.0
		一津屋第2団地	1	19	19	19.0
	1月	三島団地	1	29		
		三島団地（事故住宅）	1	13	42	21.0
平成27年度	6月	一津屋第2団地	1	13	13	13.0
		三島団地	1	56	56	56.0
	1月	一津屋第1団地	1	16	16	16.0
平成28年度	1月	一津屋第2団地（2階）	1	5		
		一津屋第2団地（4階）	1	5	10	5.0
		三島団地	1	36	36	36.0
平成29年度	6月	一津屋第1団地	1	6	6	6.0
		一津屋第2団地	1	13	13	13.0
		三島団地	1	38	38	38.0
平成30年度	6月	一津屋第1団地	3	13	13	4.3
		三島団地	1	45	45	45.0
	1月	一津屋第2団地	1	11	11	11.0
平成31年度	7月	三島団地	1	40	40	40.0
	1月	一津屋第1団地	1	7	7	7.0
		一津屋第2団地	1	7	7	7.0
令和2年度	7月	一津屋第2団地	1	10	10	10.0
		三島団地（2階）	1	22		
	11月	三島団地（6階）	1	17	39	19.5
令和3年度	6月	一津屋第2団地（2階）	1	7		
		一津屋第2団地（4階）	1	7	14	7.0
		三島団地	1	28	28	28.0
	11月	一津屋第1団地	1	14	14	14.0
令和4年度	7月	一津屋第1団地	1	3	3	3.0
		一津屋第2団地（2階）	1	4		
		一津屋第2団地（6階）	1	5	9	4.5
		三島団地	1	21	21	21.0

1-6 修繕・改善履歴

- ・問題が発生した際には迅速に修繕するとともに、空き家修繕とあわせて予防保全的な修繕を実施することにより、各住棟を適切に維持管理しています。

表 1-7 主な修繕・改善履歴一覧

実施年度	【団地住棟名】事業
H6	【鳥飼八町】排水設備改修
H16	【一津屋第1】量水器取替え
H18	【一津屋第2】量水器取替え
H21	【一津屋第1】建物内排水高圧洗浄 【一津屋第2】建物内排水高圧洗浄
H23	【一津屋第1】給湯機、ガス警報器取替え 【一津屋第2】ガス警報器取替え
H29	【一津屋第1】外壁等改修工事（外壁改修工事、屋上防水改修工事、塗装改修工事）
H30	【鳥飼八町】屋根補修（漆喰部）、外壁クラック補修
R1	【一津屋第2】外壁等改修工事（外壁改修、防水改修、電気設備）
R2	【鳥飼八町】畳表替え及び床修繕（政策空家3棟）
年度不明	【鳥飼八町】雨樋修繕

第2章 長寿命化に関する基本方針

2-1 ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

(1) 現状把握の方針

各種設備の保守点検はもとより、定期点検（建築基準法第12条に規定される法定点検と同様の点検）を行って現状の把握に努めます。

定期点検の項目の他に日常的に保守点検を実施することが望ましい部位（屋外の工作物や金物類等）に対しては、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年度8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則った日常点検を行います。

また、劣化の進行が住宅の大規模な修繕や改善、更新に繋がらない住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空室発生時の際の点検により、劣化状況の早期発見に努めます。

表2-1 現状把握の方針

分類	点検箇所	点検方針
保守点検対象箇所	・エレベーター ・消防設備 等	・法令等に基づき、定期的な保守点検、交換を実施します。
定期点検対象箇所	・屋上 ・外壁 ・給排水管 ・共用部分 等	・建築基準法第12条に規定される法定点検と同様の点検を行います。
日常点検対象箇所	・屋外の工作物 ・金物類 等 ・住戸内各部	・公営住宅等日常点検マニュアル（耐火準耐火構造編・木造編）に則った点検を行います。 ・住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空室発生時の際の点検を行います。

(2) 管理履歴データに関する方針

団地・住棟を適切に維持管理して長寿命化を図るためには、ストックに関する情報を適切に管理し、長寿命化のための中長期的な修繕計画の基礎にすることが重要となります。

また、公営住宅の管理を円滑に進めていく上でも、建物の現状や修繕・改善履歴データを一元的に管理し、最新のデータに更新して、必要に応じて検索・閲覧できるよう、電子データとして管理することが望ましいと考えます。

以上のことを踏まえ、引き続き公営住宅に関する管理履歴のデータベースを構築するために、次のような取組を実施します。

- ・管理する公営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理します。
- ・公営住宅の住棟単位の修繕内容をデータ化し、随時履歴を確認できる仕組みにします。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、日常点検や定期点検、計画修繕などの実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・経常修繕など、緊急対応的な点検・修繕・改善を実施した場合は、その都度、対応した結果を管理履歴データに反映します。

2-2 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

長寿命化及びライフサイクルコスト^{※1}(LCC)の縮減を図るため、次のような取組を実施します。

- ・予防保全^{※2}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、公営住宅の長寿命化を図ります。
- ・仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長等によってライフサイクルコスト(LCC)の縮減を図ります。
- ・修繕標準周期に先立って定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐと共に、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

※1) ライフサイクルコストとは、本計画においては、公営住宅等を建設してから、修繕・改善を行い、最後に除却されるまでに必要となる費用の合計。

※2) 予防保全とは、修繕周期等を踏まえ計画的に適切な修繕等を行い維持管理する方法。建物の劣化による事故等の未然防止や修繕等の効率的な実施が期待される。

第3章 長寿命化を図るべき公営住宅等の検討

3-1 計画の対象

- ・本計画で対象と位置付ける公営住宅等は、摂津市が管理する公営住宅（鳥飼八町、一津屋第1、一津屋第2、三島団地の4団地（計210戸））とします。
- ・当該住宅の入居者の共同の福祉のために必要な共同施設も対象とします。

3-2 事業手法選定の基本的な考え方

(1) ストックの事業手法

以下の事業手法の中から、各団地・住棟の実情に応じて最も適切なものを選定します。

	内容			
建替え	公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの。（用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設するいわゆる非現地建替えを含む。）			
用途廃止	公営住宅、並びに集会所などの共同施設としての用途を廃止するもの			
全面的改善	<p>全面的改善事業は、少なくとも次に掲げる改善を行うものとする（概ね10年以内の期間で、段階的に実施されるものを含む）。</p> <p>一 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの</p> <p>二 共用部分改善で福祉対応型（3階以上の住棟でエレベーターの設置されていないものにあつては、エレベーターの設置を含む。ただし、団地単位で全面的改善事業を行う場合で、その一部の住棟について敷地条件、建築規制その他のやむを得ない理由により設置が困難であると認められる場合はこの限りではない。）及び安全性確保型（最適改善手法評価により安全性が確保されていると認められている場合を除く。）を行うもの</p> <p>三 屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの</p>			
個別改善	公営住宅の質を向上させるために行う次の改善			
		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"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁等の断熱 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共同視聴アンテナ設備設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 等
	福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視聴覚障害者対策 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
	安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器の設置 ・アスベストの除去 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・防火区画 ・避難設備の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路、照明設備等の整備 ・屋外設備の耐震性向上 等
長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上 ・内壁の断熱性、耐久性向上 ・配管の耐久性向上 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上 等 	
維持管理	公営住宅の性能を維持するための維持保守点検、経常修繕、計画修繕等			

(2) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、以下に示す「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）」の選定フローを参考にします。

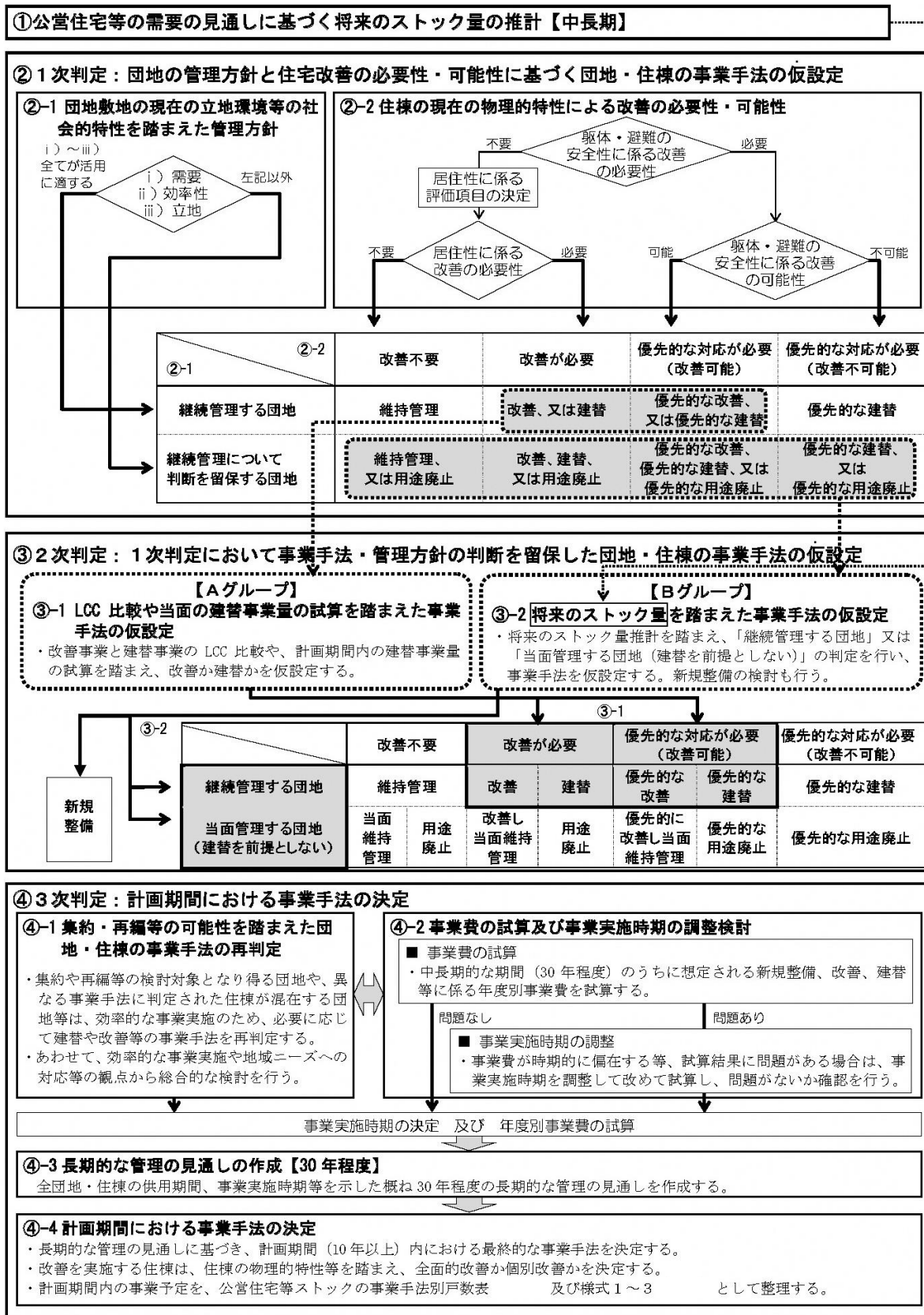


図 3-1 事業手法の選定フロー

3-3 公営住宅等の需要の推計

(1) 人口・世帯数の推計

- ・本市の人口は、まちづくり事業の実施等によって2015年(平成27年)前後に一時的に増加したものの、その後は減少傾向に転じると予想されます。
- ・本市の世帯数は、世帯分離などに伴う小規模世帯化を背景に増加傾向が続き、2020年(令和2年)時点で36,894世帯(一般世帯数)となっています。その後は緩やかな減少傾向が続くと予想されます。

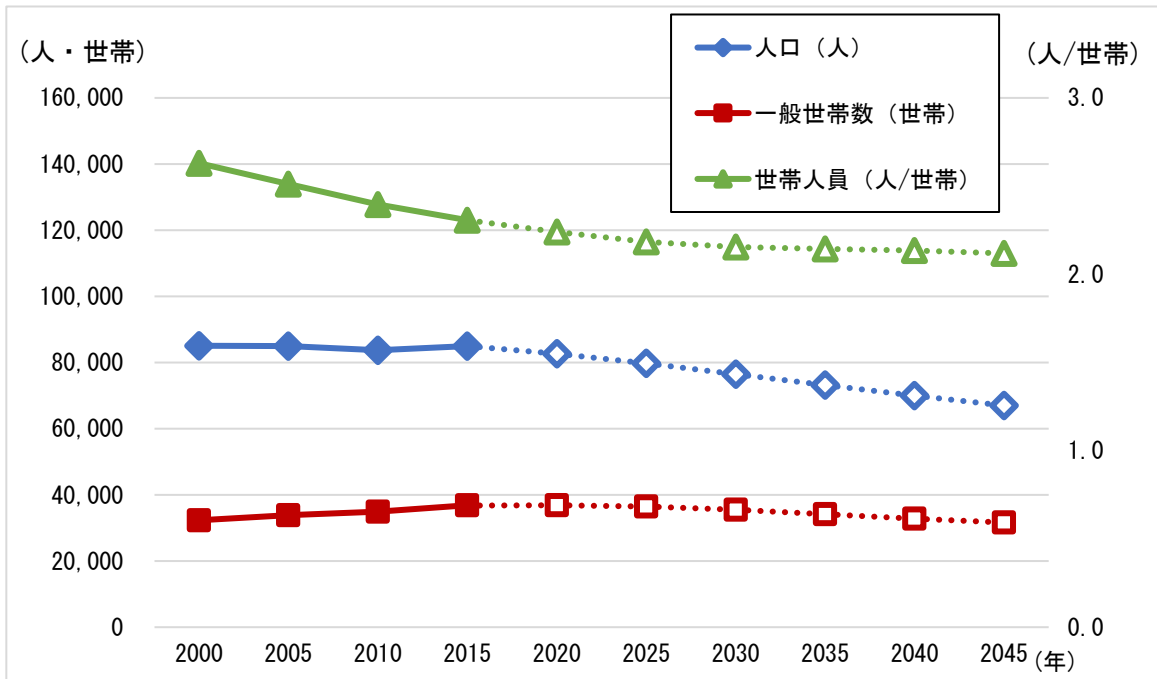


図 3-2 人口・世帯数の推計

西暦(年)	実績値 ←				→ 推計値					
	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045
人口(人)	85,065	85,009	83,720	85,007	82,645	79,773	76,533	73,193	69,999	67,024
一般世帯数(世帯)	32,355	33,831	34,942	36,840	36,894	36,525	35,523	34,141	32,785	31,629
世帯人員(人/世帯)	2.6	2.5	2.4	2.3	2.2	2.2	2.2	2.1	2.1	2.1

■人口、世帯数の推計方法について

- ・人口及び一般世帯数の実績値は、2000年～2015年(平成12年～平成27年)の国勢調査結果を用いた。
- ・世帯人員の実績値は、人口を世帯数で割り返して算出した。
- ・人口の推計値は、国立社会保障・人口問題研究所が算出した数値を用いた。
- ・一般世帯数の推計値は、上記の推計人口と「国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数将来推計(都道府県別推計)』(平成31年4月推計)」の『世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別世帯主率』から「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)」を用いて算出した。
- ・世帯人員の推計値は、人口の推計値を世帯数の推計値で割り返して算出した。
- ・「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」の設定により、2020年(令和2年)以降を推計値としている。

(2) 公営住宅等の需要推計

- ・公営住宅等の需要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ストック量として設定します。

①「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計

- ・上記の『ストック推計プログラム』を用いて推計した結果、『著しい困窮年収未満の世帯数』は、2020(令和2)年においては4,422世帯、計画最終年次にあたる2030(令和12)年においては4,075世帯となり、347世帯(約7.8%)減少するものと推計されます。
- ・また、2045(令和27)年においては3,518世帯となり、25年間で904世帯(約20.4%)減少するものと推計されます。

	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)	6,132	5,980	5,762	5,500	5,262	5,074
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	4,422	4,267	4,075	3,857	3,665	3,518

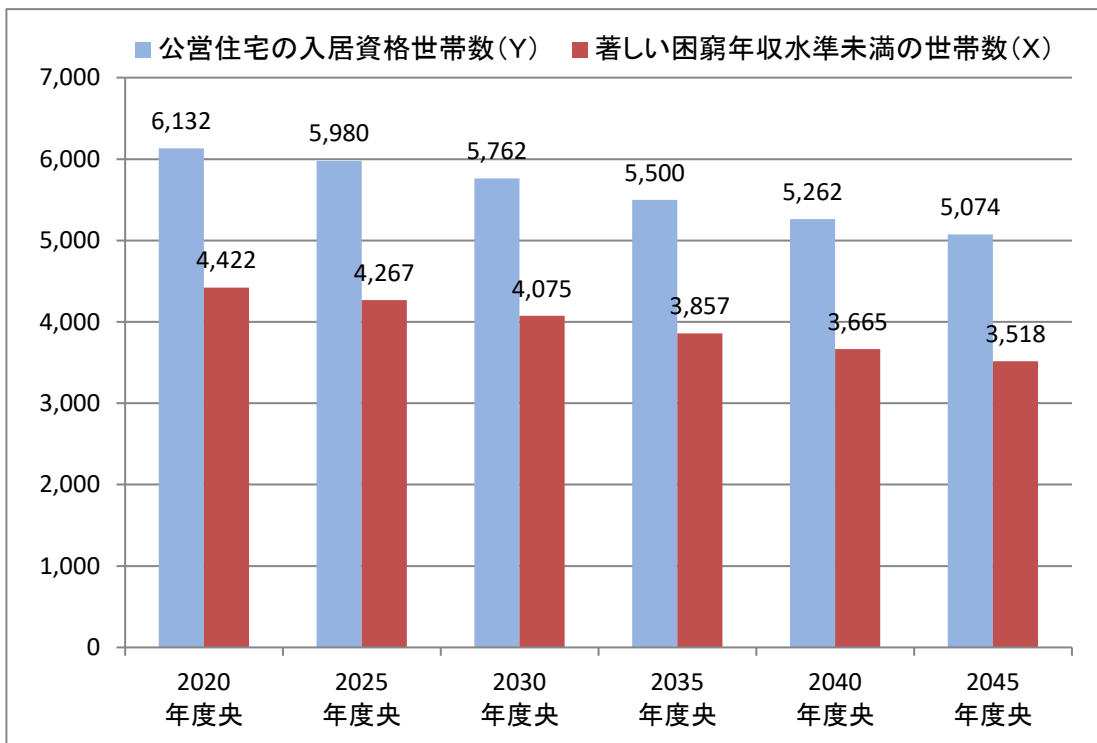


図 3-3 公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計

※) 年度央とは、各年度の10月1日(年度の中央)時点を指す。

3-4 公営住宅等の将来のストック量の推計

(1) 公営住宅等の将来のストック量の推計 (2045 年まで)

- ・本市が管理する公営住宅のうち政策空家を除く管理戸数は、207 戸となっています。
- ・今後も上記の管理戸数 207 戸を維持するものと仮定します。
- ・府営住宅については、大阪府営住宅ストック総合活用計画に基づきます。
- ・UR 賃貸住宅については、既存住棟の耐用年限に従って仮定します。

(2) 公営住宅等の需要と将来ストック量の推計 (まとめ)

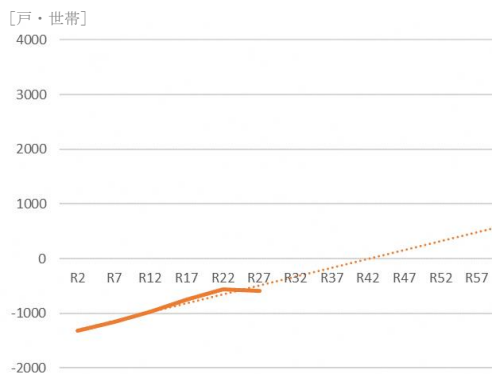
「3-3 公営住宅等の需要の推計」と上記のストック量の推計の結果を5年ごとに整理し、中期的な公営住宅等の需要と供給(ストック量)のバランスを把握します。

表 3-1 公営住宅等の需要と将来ストック量の推計

摂津市	R2	R7	R12	R17	R22	R27
	2020	2025	2030	2035	2040	2045
①著しい困窮年収未満の世帯数(世帯)【荒い試算】	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

※ () 内は政策空家数

・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)



■評価結果

- ・推計の結果、公営住宅の需要は今後、長期的に減少傾向が続いていくものと予想されます。
- ・「公的賃貸住宅」と「低廉で一定の質を備えた民間賃貸住宅」との合計戸数では、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。
- ・これらのことから、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。
- ・なお、上記結果は将来の各時点における推計値を示すもので、推計結果がそのまま将来の公営住宅ストック量を示すものではありません。そのため、地域の実情やニーズ調査により将来ストック量を検証する必要があります。

3-5 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等に基づく事業手法の仮判定)

1) 事業手法の選定の考え方

- ・ 団地及び住棟単位の「需要」「効率性 (高度利用の必要性及び可能性)」「立地」等の社会的特性を踏まえた管理方針の仮設定と物理的特性による改善の必要性・可能性を判定します。
- ・ 事業手法の判定ができなかった住棟は、引き続き、2次判定を行います。

表 3-2 評価の考え方

事業手法	評価の考え方
建替え	・ 計画期間内(令和5年度~14年度)に耐用年数を経過するストックのうち、需要が見込め、かつ、高度利用の必要性、可能性が高い住棟。(ただし、改善事業の実施後、標準管理期間(表 3-3 参照)を経過していない場合は、当該期間中は維持管理の対象とする。)
用途廃止	・ 計画期間内に耐用年数を経過するストックのうち、需要が見込めず、かつ、高度利用の必要性、可能性が低い住棟。
維持管理	・ 計画期間内に計画修繕や改善事業(個別改善事業、全面的改善事業)の実施を必要としない住棟。
改善	・ 計画期間内に改善事業(個別改善事業、全面的改善事業)の実施を必要とする住棟。

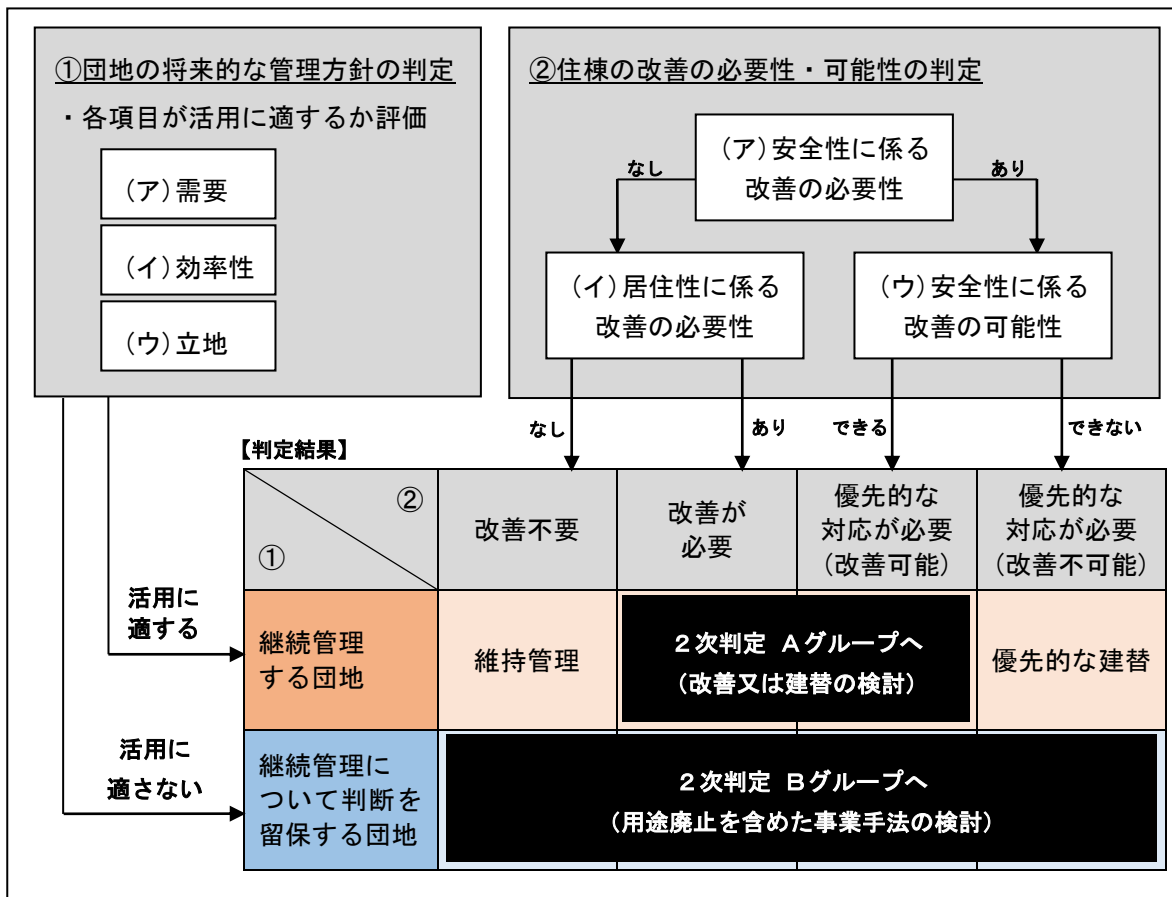


図 3-4 1次判定の概念図

表 3-3 標準管理期間

・それぞれの標準管理期間は、下表に示す通りとします。

手法	標準管理期間
建替え（耐火構造）	70年 ^{※1}
全面的改善	改善後概ね30年以上 ^{※2}
個別改善	改善後概ね10年以上 ^{※2}

※1) 公営住宅法施行令第十三条に定める耐火構造の住宅の耐用年限より設定。

※2) 「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」に掲げる施行の要件より設定。

2) 事業手法の選定

①団地の将来的な管理方針の判定（図 3-4 参照）

(ア) 需要の評価

空家の発生に対して応募者が存在する団地や空室率が低い（10%未満）団地は、継続管理に適するものと評価します。

- 【評価の考え方】 ○：応募者が存在し、空家率が5%未満
 △：応募者が存在し、空家率が10%未満
 ×：応募停止中

団地名	鳥飼八町	一津屋第1	一津屋第2	三島
種別	公営	公営	公営	公営
構造	木造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
経過年数 (R4時点)	47	25	23	10
応募者	募集停止中	有	有	有
空き家率	18.8%	0.0%	0.0%	2.4%
需要の評価	×	○	○	○
評価理由	募集停止中のため	応募者が存在し、 空家率が5%未満	応募者が存在し、 空家率が5%未満	応募者が存在し、 空家率が5%未満

(イ) 効率性(高度利用)の評価

敷地の現状と法規制を踏まえて、高度利用(中高層の耐火構造の住棟への建替え)の可能性について検討し、建替事業の効率性を評価します。高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することが適するものと評価します。

- 【評価の考え方】** ○：高度利用について規制がなく、敷地面積が5,000㎡以上
 △：高度利用について規制がなく、敷地面積が5,000㎡未満
 ×：高度利用について規制がある

評価項目		鳥飼八町	一津屋第1	一津屋第2	三島
敷地	規模	2,235.0㎡	3,638.0㎡	4,788.0㎡	6,301.0㎡
	形状(※2)	長方形 平坦	長方形 平坦	長方形 平坦	ほぼ長方形 (接道部に曲線あり)
法規制	用途地域	準工業地域	第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準工業地域(一部工業)
	容積率	200%	200%	200%	200%
	高度地区	—	第二種高度地区	第二種高度地区	—
高度利用可能性評価		△	△	△	○
評価理由		高度利用について規制がなく、敷地面積が5000㎡未満のため	高度利用について規制がなく、敷地面積が5000㎡未満のため	高度利用について規制がなく、敷地面積が5000㎡未満のため	高度利用について規制がなく、敷地面積が5000㎡以上のため

(ウ) 立地の評価

各団地の立地条件について、災害危険区域指定の有無と利便性の高さ(公共交通機関や生活利便施設・教育施設までの距離)から、団地を継続管理することが適するか評価します。

- 【評価の考え方】** ○：徒歩距離800m以内(一般的な徒歩圏)の項目が4つ以上
 △：徒歩距離800m以内の項目が3つ
 ×：徒歩距離800m以内の項目が2つ以下

評価項目		鳥飼八町	一津屋第1	一津屋第2	三島
災害危険区域の指定		洪水浸水想定区域 5m以上	洪水浸水想定区域 3.0m~5.0m未満	洪水浸水想定区域 3.0m~5.0m未満	洪水浸水想定区域 0.5m~3.0m未満
	徒歩距離	鉄道駅	南摂津駅 2,300m	南摂津駅 600m	南摂津駅 550m
バス		下鳥飼バス停 230m	南摂津駅バス停 700m	南摂津駅バス停 650m	温水プール前バス停 190m
中学校		摂津市立第2中学校 1,200m	摂津市立第4中学校 1,200m	摂津市立第4中学校 1,400m	摂津市立第3中学校 850m
		小学校	摂津市立鳥飼小学校 550m	摂津市立味生小学校 400m	摂津市立味生小学校 220m
生活利便施設		ローソン 250m	ローソン 350m	ローソン 280m	セブンイレブン 140m
		立地の評価	△	○	○
評価理由		徒歩距離800m以内の項目が3つ	徒歩距離800m以内の項目が4つ以上	徒歩距離800m以内の項目が4つ以上	徒歩距離800m以内の項目が4つ以上

■ 1次判定（①団地の将来的な管理方針の判定）のまとめ

需要、効率性、立地の3つの評価項目を整理し、団地の将来的な管理方針を判定します。

【評価項目の整理と判定結果】

- 各団地の評価点より、評価点が5点以上の団地は継続管理に適する団地、評価点が5点未満の団地は継続管理についての判断を留保する団地と判定します（図3-4参照）。

評価点 ○：2点 △：1点 ×：0点

評価項目	鳥飼八町	一津屋第1	一津屋第2	三島
需要の評価	×	○	○	○
効率性の評価	△	△	△	○
立地の評価	△	○	○	○
評価点	2	5	5	6



団地の将来的な 管理方針	留保	継続管理	継続管理	継続管理

②住棟の改善の必要性・可能性の判定（図 3-4 参照）

(ア)安全性に係る改善の必要性の判定

(a) 躯体の安全性の評価

躯体の耐震性の有無を判断します。

【評価結果】

住棟の耐震性に係る状況	「耐震性に問題なし」と判断された住棟	耐震診断が未実施の住棟	「耐震性に問題あり」と判断された住棟
対象	鳥飼八町 一津屋第1 一津屋第2 三島	—	—
躯体の安全性の評価	○ 安全である	△ 評価不可	× 耐震性に問題あり

(b) 避難の安全性の評価

二方向避難、防火区画の確保の状況の評価します。

【評価の考え方】

評価項目	評価の考え方
二方向避難	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2以上の異なった避難経路（避難上有効なバルコニーを含む。）を確保していると認められる場合、避難の安全性が確保されているものと判定します。 ・ 建築基準法令 121 条「2以上の直通階段の設置」の内容を踏まえ、二方向避難の規制の対象外となっている以下の住宅は、評価の対象外とします。 <ul style="list-style-type: none"> ①出入口が地上階となっている平屋建て住宅 ②住戸内階段を通して出入口に至るまでの距離が 40m未満の2階建て住宅
防火区画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法に基づき建築された住棟であることから、防火区画は確保されていると評価します。 ・ 建築基準法令 112 条「防火区画」の内容を踏まえ、防火区画の規制の対象外となっている耐火構造又は準耐火構造以外の住宅は、評価の対象外とします。

【評価結果】

凡例 ○：安全性が確保されている

×：安全性が確保されていない

—：評価対象外（二方向避難・防火区画の規制の対象外の住宅）

評価項目	鳥飼八町	一津屋第1	一津屋第2	三島
二方向避難	—	○	○	○
防火区画	—	○	○	○
避難の安全性の評価	○	○	○	○

■ 1次判定（②(ア)安全性に係る改善の必要性の判定）のまとめ

(a) 躯体の安全性と (b) 避難の安全性の2つの評価項目を整理して、住棟の安全性に係る改善の必要性を判定します。

【評価項目の整理と判定結果】

- ・ 2つの評価項目のいずれかもしくは両方に問題のある住棟は無く、安全性に係る改善の必要性が不要であると判定します。
- ・ よって、「(ウ) 安全性に係る改善の可能性の判定」は不要となります（図 3-4 参照）。

評価項目	鳥飼八町	一津屋第1	一津屋第2	三島
躯体の安全性の評価	○	○	○	○
避難の安全性の評価	○	○	○	○
安全性に係る改善の必要性	なし	なし	なし	なし

(イ) 居住性に係る改善の必要性の判定

(ア) 安全性に係る改善の必要性において、「なし」と判定された住棟に対して、以下の評価項目にしたがい住棟の居住性に係る改善の必要性を判定します。居住性に課題がある場合、原則、改善等の実施が必要となります。

評価項目	鳥飼八町団地					
	八町01号	八町02号	八町03号	八町04号	八町05号	八町06号
住戸面積	41.8㎡	41.8㎡	41.8㎡	41.8㎡	41.8㎡	41.8㎡
浴室・浴槽	○	○	○	○	○	○
3点給湯	×	×	×	×	×	×
バリアフリー	手すり	×	×	×	×	×
	段差解消	×	×	×	×	×
	1階共用部スロープ	—	—	—	—	—
エレベーター	—	—	—	—	—	—
判定結果	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要

評価項目	鳥飼八町団地					
	八町07号	八町08号	八町09号	八町10号	八町11号	八町12号
住戸面積	41.8㎡	41.8㎡	41.8㎡	41.8㎡	41.8㎡	41.8㎡
浴室・浴槽	○	○	○	○	○	○
3点給湯	×	×	×	×	×	×
バリアフリー	手すり	×	×	×	×	×
	段差解消	×	×	×	×	×
	1階共用部スロープ	—	—	—	—	—
エレベーター	—	—	—	—	—	—
判定結果	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要

評価項目	鳥飼八町団地			
	八町13号	八町14号	八町15号	八町16号
住戸面積	41.8㎡	41.8㎡	41.8㎡	41.8㎡
浴室・浴槽	○	○	○	○
3点給湯	×	×	×	×
バリアフリー	手すり	×	×	×
	段差解消	×	×	×
	1階共用部スロープ	—	—	—
エレベーター	—	—	—	—
判定結果	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要

評価項目	一津屋第1	一津屋第2	三島	
			西棟	東棟
住戸面積	73㎡	65～72㎡	52～70㎡	52～63㎡
浴室・浴槽	○	○	○	○
3点給湯	○	○	○	○
バリアフリー	手すり	○	○	○
	段差解消	○	○	○
	1階共用部スロープ	○	○	○
エレベーター	○	○	○	○
判定結果	改善が 不要	改善が 不要	改善が 不要	改善が 不要

3) 1次判定の結果（事業手法の仮設定）

①団地の将来的な管理方針の判定結果(P29)と②住棟の改善の必要性・可能性の判定結果(P32, 33)より、1次判定の結果を整理します。

【判定結果】

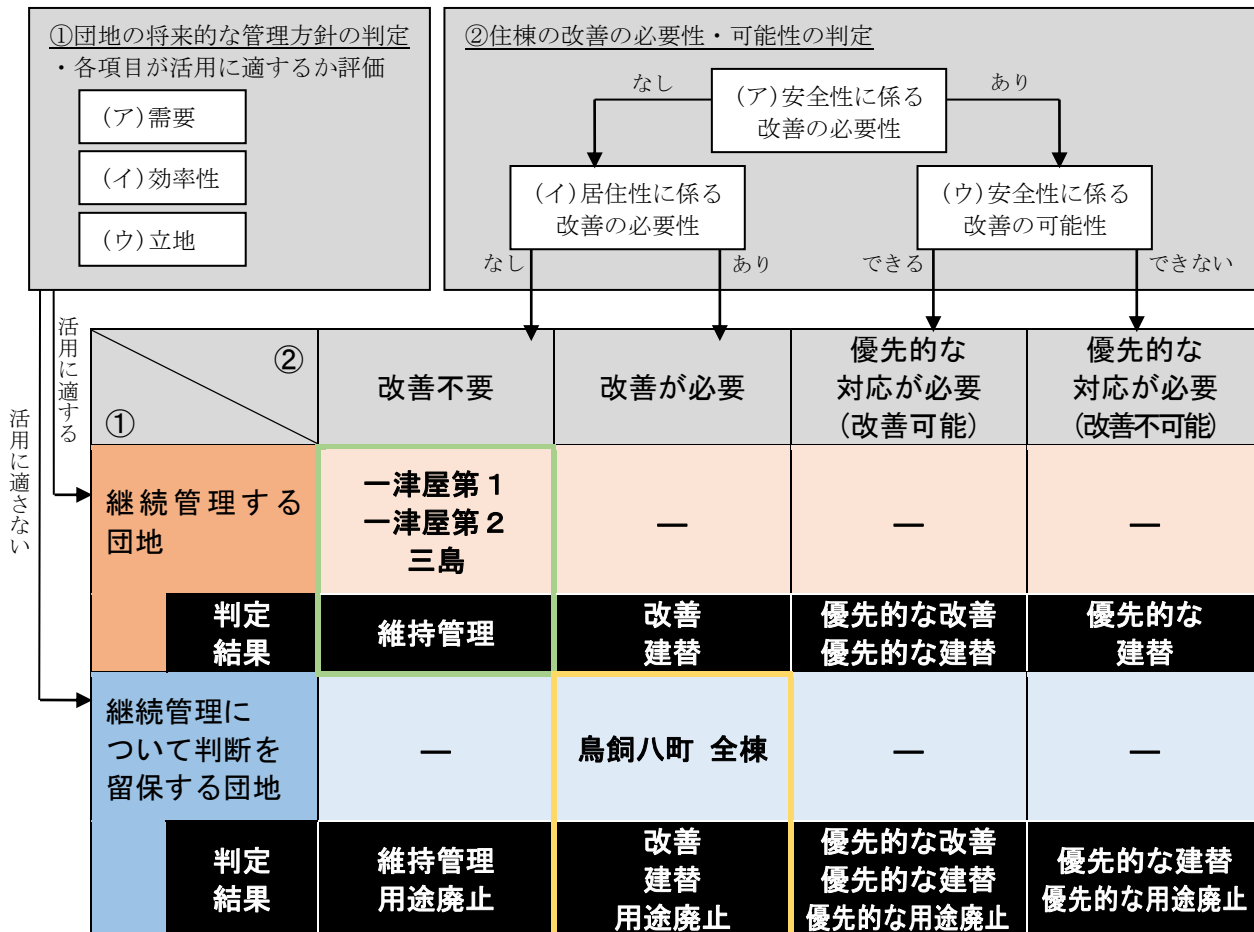


図 3-5 1次判定結果

住棟	判定結果	
一津屋第1 一津屋第2 三島	維持管理	⇒ 3次判定へ
鳥飼八町 全棟	2次判定Bグループ (用途廃止を含めた事業手法の検討)	⇒ 2次判定②【Bグループ】へ

(2) 2次判定 (団地及び住棟単位の事業手法の仮判定)

1) 事業手法の選定の考え方

- ・ 2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。
- ・ 1次判定において、Aグループと判定した団地・住棟については、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 (改善又は建替) を仮設定します (該当なし)。
- ・ 1次判定において、Bグループと判定した団地・住棟については、将来的な活用の優先順位を検討し、ストック推計を踏まえて、将来にわたって「継続管理する団地」か「当面管理する団地」なのかを判定します。一方で、ストック推計を踏まえて、公営住宅の新規整備についても検討を行います。

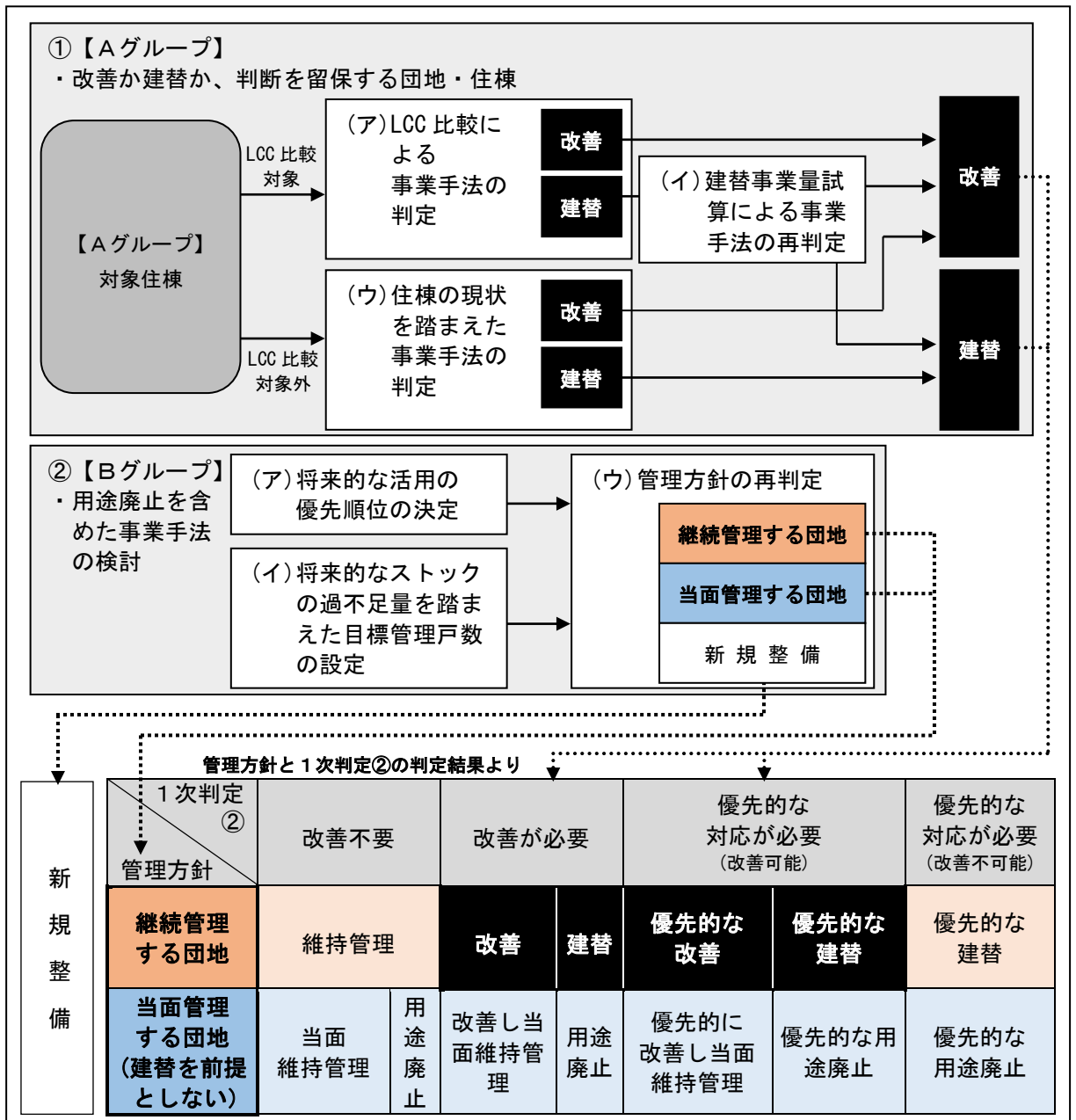


図 3-6 2次判定の概念図

2) 事業手法の選定

②【Bグループ】将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

(ア) 将来的な活用にあたる優先順位の検討

各団地・住棟の社会的特性を踏まえ、対象となる団地・住棟の将来的な活用にあたる優先順位を検討します。

■評価方法

- ・1次判定の中で、「高度利用可能性評価」「立地の評価」において、両項目とも△以上の評価を得た団地・住棟は、活用にあたる優先順位が高いと評価します。
- ・1次判定の中で、「高度利用可能性評価」「立地の評価」において、いずれかの項目で×の評価を得た団地・住棟は、活用にあたる優先順位が低いと評価します。

■将来的な活用にあたる優先順位

判定結果	対象	備考
将来的な活用にあたる優先順位が高い団地	鳥飼八町 全棟	「高度利用可能性評価」「立地の評価」において、両項目とも△以上の評価を得た団地・住棟
将来的な活用にあたる優先順位が低い団地	—	「高度利用可能性評価」「立地の評価」において、いずれかの項目で×の評価を得た団地・住棟

(イ) 将来的なストックの過不足量の試算

公営住宅等の需要と将来ストック量の推計結果を踏まえ、将来的なストックの過不足量を試算します。

■公営住宅等の需要と将来ストック量の推計（再掲：表 3-1）

摂津市	R2	R7	R12	R17	R22	R27
	2020	2025	2030	2035	2040	2045
①著しい困窮年取未満の世帯数（世帯）【荒い試算】	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



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ます。



図 3-7 摂津市における需要と供給のバランス

※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

(ウ) 将来的な管理方針の再判定

(ア) (イ) の結果を踏まえ、対象となる団地・住棟の管理方針を再判定します。

■判定結果

- ・対象となる鳥飼八町団地の全棟は、既に耐用年限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定します。
- ・一方、需要推計の結果をみると、2022 (令和 4) 年時点では需要に対して供給 (公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅) が 1,250 戸程度の不足となっていますが、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ます。そのため、管理戸数は現状維持とすることが望ましいと考えられます。
- ・以上のことから、鳥飼八町団地全棟の事業手法を「建替」と仮設定します。

■Bグループの将来的な管理方針

判定結果	事業手法	対象
継続管理する団地	改善	—
	建替	鳥飼八町 全棟

■ 2次判定の結果

①【Aグループ】の判定結果と②【Bグループ】の判定結果より、2次判定の結果を整理します。

【判定結果】

	改善不要		改善が必要	
継続管理 する団地	維持管理		改善	建替
	一津屋第1 一津屋第2 三島		—	鳥飼八町 全棟
当面管理 する団地	当面 維持管理	用途廃止	改善し当面 維持管理	用途廃止
	—	—	—	—

(3) 3次判定（計画期間における事業手法の決定）

1) 事業手法の選定の考え方

- ・ 3次判定では、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から事業手法の再判定を行った上で長期的な管理の見通しを作成し、計画期間における事業手法を決定します。

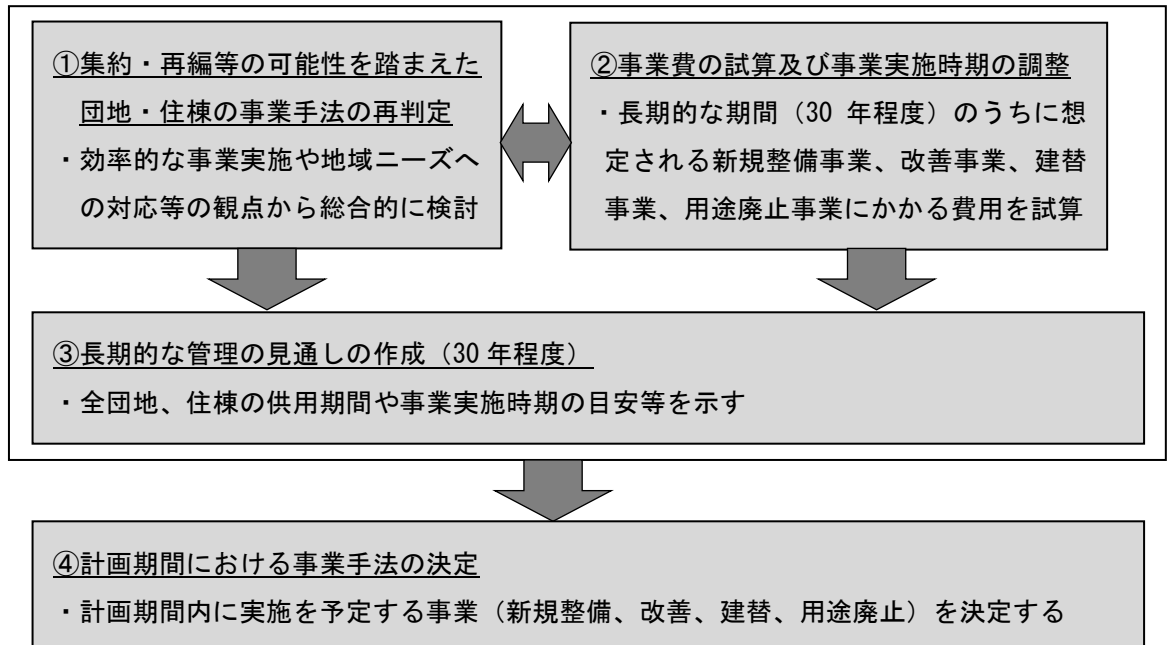


図 3-8 3次判定の概念図

2) 事業手法の選定

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

- ・ 2次判定までの判定過程と結果を踏まえた上で、以下の観点から総合的な検討を行います。

- (ア) 団地単位での効率的な活用に関する検討
- (イ) 集約・再編等の可能性に関する検討
- (ウ) 効率的な事業等の総合的な検討

(ア) 団地単位での効率的な活用に関する検討

- ・ 2次判定における事業手法の判定結果が住棟ごとに異なる団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は、判定の見直しを検討します。



- ・ 例えば、大多数の住棟の事業手法の判定結果が「建替」であり、一部の住棟のみが「改善」と判定された場合、全ての住棟を建替えることで一層の有効利用が可能であれば、判定を変更するメリット・デメリットを整理したうえで、判定の見直しを行うことが考えられます。
- ・ 今回の判定結果において、該当するものではありません。

(イ) 集約・再編等の可能性に関する検討

- ・ 2次判定において、一定の地域に建替えと判定された複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。



- ・ 例えば、利便性の高い駅前地域等において「改善」と判定された単独住棟がある場合、当該住棟を別団地に集約したうえで、その敷地を民間事業者等に売却して他の用途へ転用することが地域の活性化に有効な場合等が考えられます。
- ・ 今回の判定結果において、該当するものではありません。

(ウ) 効率的な事業等の総合的な検討

- ・ 鳥飼八町団地が耐用年限の経過に伴って建替と判定されている状況を踏まえるとともに、地域分布バランスの取れた目標管理戸数の確保や用途廃止・取壊し後の跡地活用等も念頭に置いて、総合的な検討を行います。



- ・ 耐用年限の経過等に伴って、鳥飼八町団地が計画期間終了までに建替となりますが、立地条件が比較的良い、高度利用（中高層の耐火構造の住棟への建替え）が可能など、効果的な跡地利用を行うことが望まれる場所に立地しています。
- ・ また、公営住宅の需要や既存入居者の受け入れ先の確保、地域分布バランス等を考慮のうえ、近接団地との集約についても念頭に置きつつ、総合的に事業手法の再検討を行いました。
- ・ その結果、鳥飼八町団地において現地建替を行うこととし、既存入居者が優先的に入居できる住棟を建設します。

団地・住棟名 (仮称)	場所	戸数	備考
鳥飼八町	鳥飼八町跡地	16戸	鳥飼八町入居者優先

②事業費の試算及び事業実施時期の調整

- ・長期的な期間（30年程度）における事業費の試算及び事業実施時期の調整を行います。

■事業費の試算の基本的な考え方

- ・試算する事業費は、「住宅局所管事業に係る標準建設費等（国土交通省）」等を参考に下表に示します。
- ・事業費は、工事費のみであり設計費等は含みません。

■事業実施時期の調整の基本的な考え方

- ・改善事業の実施時期は、各住棟の経過年数や改善項目の修繕周期を踏まえて設定します。
- ・除却の実施時期は、構造別の耐用年数を基本とします。
- ・ある年度に事業費が集中するなど事業の実施が困難と判断される場合は、事業実施時期を調整します。

■試算する事業一覧

事業手法	事業内容	実施時期（築年数）		費用	備考
		1回目	2回目		
建設	主体付帯工事	-	-	21,270千円/戸	令和4年度における「住宅局所管事業に係る標準建設費等（国土交通省）」より
	共用部工事	-	-	6,381千円/戸	
	エレベーター設置工事	-	-	33,859千円/件	
長寿命化改修	屋上防水	22年目	45年目	300千円/戸	
	外壁塗装	22年目	45年目	800千円/戸	
	給排水ガス管	30年目	60年目	800千円/戸	共用部及び専用部
除却	木造	30年目	-	400千円/戸	
	RC	70年目	-	1,000千円/戸	

③長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

- ・②で示す事業費及び事業実施時期の基本的な考え方をもとに、長期的な管理の見通しを作成します。長期的な管理の見通しは、国土交通省が公表する「公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）」において追加で公表（平成30年1月）された『長期的な管理の見通しプログラム』を基に作成します。

■長期的な管理の見通しの作成の設定条件

<ul style="list-style-type: none"> ・除却の実施時期は、構造別の耐用年数を基本としますが、鳥飼八町団地は耐用年数（30年）を超える築後47年となっていることから、2023（令和5）年から方針検討に取り掛かるとともに、本計画の中間見直し時期である2027（令和9）年までに方針を定めることとします。 ・建替後の鳥飼八町団地及びその他のすべての団地は、下表で示す長寿命化型改善を実施するものと想定します。 ・一津屋第1団地及び一津屋第2団地は、長寿命化型改善の「屋上防水」及び「外壁塗装」の1回目を既に実施しており、今後は公共施設等総合管理計画に基づいて適切に管理します。
--

■長期的な管理の見通しの設定表

単位：年度

団地	建設年度	解体除却	建替	長寿命化型改善					
				屋上防水		外壁塗装		給排水ガス管	
				1回目	2回目	1回目	2回目	1回目	2回目
鳥飼八町 全棟	1975	2023年から 方針検討	2027年まで に方針決定	2046	2069	2046	2069	2054	2084
一津屋第1	1997	2067	-	2017	2042	2017	2042	2027	2057
一津屋第2	1999	2069	-	2019	2044	2019	2044	2029	2059
三島	2011	2081	-	2033	2056	2033	2056	2041	2071

※青字は既に実施した事業の年度

■長期的な管理の見通しに係る総括

- ・鳥飼八町団地については計画開始年度である2023年度から住宅の立地や物理的状況といった住宅単体ではなく、周辺地域の課題等を考慮し、土地利用や道路・公園・広場の整備方針、供給する住宅規模、地域に貢献する公益施設・生活支援施設等の導入の方針等について、建替を前提に方針検討を行い、計画の中間年である2027年度までに方針を決定することとします。
- ・一津屋第1団地、一津屋第2団地及び三島団地については、公共施設等総合管理計画に基づき適切に管理を行うこととします。

団地名	棟 (号棟)	諸元		建設 年度	計画期間																																		
		戸数	構造		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
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											56,000																								
三島	1号棟	84	高耐片廊下	2011																																			

図3-9 長期的な管理の見通し 注) 一定の条件 (P41, 42) をもとに長期的な管理の見通しを示したものであり、改善事業や除却の実施時期を決定した計画表ではありません。

【凡例】 新規整備 (■)、改善 (■)、建替 (■)、除却 (■)、除却後 (■)、供用 (■)

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、計画期間内における事業手法を決定します。

■計画期間における事業手法決定の考え方

<p>< 2次判定で「維持管理」と判定された住棟（一津屋第1、一津屋第2、三島団地）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 将来にわたって維持管理していく住棟として今後も長寿命化を図り、適切に管理を行っていく必要があります。対象の全住棟におい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、点検を行いながら適切に管理していくこととします。 <p>< 2次判定で「建替」と判定された住棟（鳥飼八町団地全棟）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 将来にわたって維持管理していく住棟としますが、耐用年限が経過していることから、事業手法を「建替」とし、計画的に除却及び建替を行っていくこととします。

■計画期間における事業手法の決定

【判定結果】

	改善不要	改善が必要	
継続管理 する団地	維持管理	改善	建替
	一津屋第1 一津屋第2 三島	—	鳥飼八町 全棟

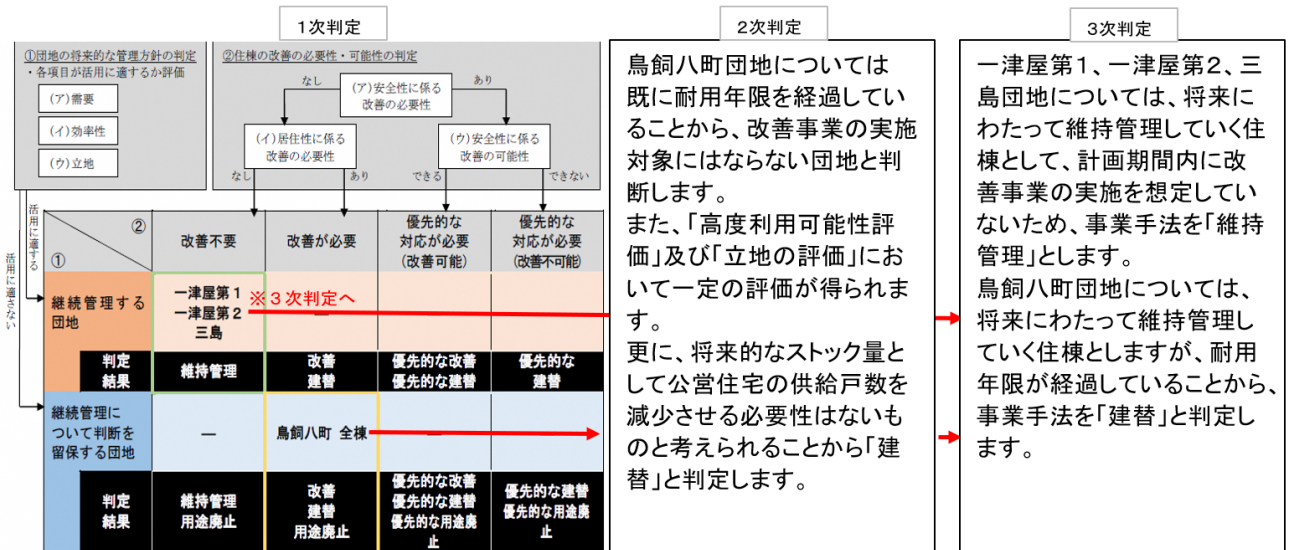
3) 3次判定の結果（事業手法の決定）

- ・ 3次判定までの検討結果を整理します。
具体的な事業メニューについては、各事業の実施方針を踏まえて決定します。

【検討結果一覧】

団地名	棟番号	構造階数	管理戸数	1次判定 (仮設定)	2次判定 (仮設定)	3次判定 (事業手法の決定)	将来管理戸数
鳥飼八町	1	木造平屋	1戸	留保 (継続判定)	建替	建替	16戸
	2	木造平屋	1戸				
	3	木造平屋	1戸				
	4	木造平屋	1戸				
	5	木造平屋	1戸				
	6	木造平屋	1戸				
	7	木造平屋	1戸				
	8	木造平屋	1戸				
	9	木造平屋	1戸				
	10	木造平屋	1戸				
	11	木造平屋	1戸				
	12	木造平屋	1戸				
	13	木造平屋	1戸				
	14	木造平屋	1戸				
	15	木造平屋	1戸				
	16	木造平屋	1戸				
一津屋第1	1	中耐5階	40戸	維持管理	維持管理	維持管理	40戸
一津屋第2	1	高耐6階	70戸	維持管理	維持管理	維持管理	70戸
三島	1	高耐6階 (一部5階)	84戸	維持管理	維持管理	維持管理	84戸
合計			210戸				想定210戸

■ 判定の経緯・考え方



第4章 点検の実施方針

4-1 点検の実施方針

公営住宅の現状を把握するため、次に示す点検を実施します。

(1) 定期点検

建築基準法第12条の規定に準じて「法定点検と同様の点検」を実施します。具体的には、建築基準法第12条に規定される点検を3年以内に一度定期的に実施することを基本とします。

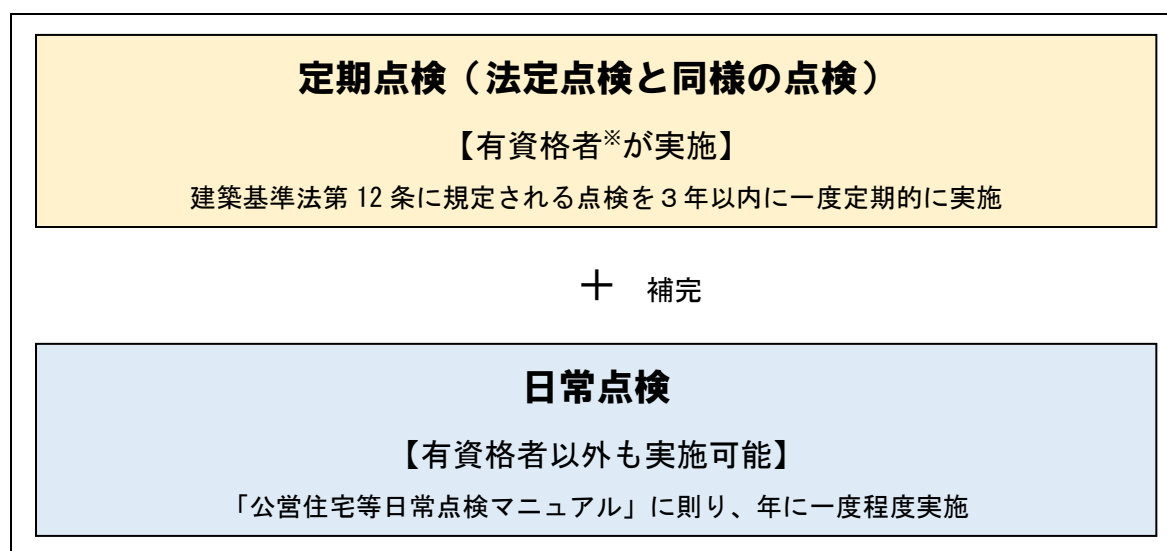
(2) 日常点検

日常点検では、定期点検の項目の他に日常的に保守点検を実施することが望ましい部位（屋外の工作物や金物類等）に対して点検を実施します。日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年度8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り、年に一度程度実施することを基本とします。

また、劣化の進行が住宅の大規模な修繕や改善、更新に繋がらない住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空き家発生時の際の点検を実施し、劣化状況の早期発見に努めます。

(3) その他

その他、集会所や遊具、外構等の点検は、定期点検や日常点検と合わせて、効率的に実施します。



※有資格者とは、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

図4-1 定期点検と日常点検の位置づけ

4-2 点検結果のデータベース化

点検結果を既存の公営住宅に関する管理履歴データに反映させ、住宅の適切な維持管理を図るために、次のような取組を実施します。

- ・点検結果は住棟単位で整理し、公営住宅に関する管理履歴データに反映します。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、点検の実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・緊急対応的な点検を実施した場合は、その都度、点検結果を管理履歴データに反映します。

第5章 計画修繕の実施方針

5-1 計画修繕の実施方針

公営住宅を長期的に適切な維持管理をするためには、点検結果及び修繕・改善履歴等の内容を踏まえ、経年劣化に応じた修繕を計画的に行うこととします。

修繕を確実に実行するためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・費用等についてあらかじめ想定しておく必要があります。

以上のことを踏まえ、公営住宅を適切に維持管理して長寿命化を図るため、中長期的な修繕時期の検討を行い、計画期間における修繕計画を定めます。

(1) 計画修繕メニューと実施時期の検討

- ・主な修繕項目と修繕周期を以下に示します。
- ・ただし、修繕周期はあくまで目安であり、実際の工事時期は工事の効率化やコストの軽減等を踏まえた調整を適宜行います。
- ・定期点検や日常点検等の実施後は、点検結果を踏まえて修繕内容の見直しを適宜行います。
- ・下記以外の修繕メニューは、定期点検等の結果を踏まえた経常修繕を基本とします。

表 5-1 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。

※一般社団法人日本火災報知機工業会が設定する煙式感知器の推奨更新期間(設置後、更新を必要するおおよその期間)

5-2 修繕履歴のデータベース化

修繕履歴を既存の公営住宅に関する管理履歴データとして整理し、住宅の適切な維持管理を図るために、次のような取組を実施することを検討します。

- ・修繕履歴は住棟単位で整理し、公営住宅に関する管理履歴データに反映します。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、計画修繕の実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・経常修繕など、緊急対応的な修繕を実施した場合は、その都度、対応した結果を管理履歴データに反映します。

第6章 改善事業の実施方針

6-1 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の概要

改善事業類型ごとの実施方針と主な実施内容を以下に示します。

①安全性確保型改善

耐震診断の結果、耐震性に問題のある住棟については、耐震改修等により躯体の安全性を高めます。

実施内容	・対象なし
-------------	-------

②長寿命化型改善

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、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

実施内容	・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）
-------------	---

③福祉対応型改善

今後ますます高齢者の入居需要が高まっていくことを踏まえ、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、手摺設置等）を検討していきます。

実施内容	・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）
-------------	--

④居住性向上型改善

既に3点（浴室、台所、洗面所）給湯が設置されている等、現在の整備水準を踏まえるとともに、現入居者や入居希望者等のニーズを把握しつつ、公営住宅整備の優先順位を念頭に置きながら、居住性の向上に向けて効果的な事業内容を検討していきます。

実施内容	・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
-------------	------------------------------------

(2) 改善事業の進め方

①全面的改善

対象メニュー	【安全性確保】耐震改修、補強 【長寿命化】給排水管の耐久性向上（専用部分） 【福祉対応】住戸内部の段差解消、手摺設置 【福祉対応】高齢者対応のユニットバス、システムキッチンの設置 【福祉対応】ドアノブ部分のレバーハンドル取付 【福祉対応】トイレ、浴室の非常警報スイッチ取付 【居住性向上】3点給湯の設置、間取りの変更
進め方	・耐震改修を伴う住戸内部の大規模な改善は、入居者の仮移転等が必要となるため、入居者の負担を考慮し効率的な実施を検討します。

②外壁・屋上防水・給排水管（共用部分）

対象メニュー	【長寿命化】外壁の耐久性向上 【長寿命化】屋上防水の耐久性向上 【長寿命化】給排水管、ガス管の耐久性向上（共用部分）
進め方	・仮設工事を伴う工事は、同時に実施することで効率化できるため、修繕周期等を踏まえた上で同時実施の可能性を検討します。

③住戸内部の福祉対応

対象メニュー	【福祉対応】住戸内部の段差解消、手摺設置 【福祉対応】ドアノブ部分のレバーハンドル取付 【居住性向上】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
進め方	・住戸内部の改善は入居者の負担が大きいことから、空き室がでた際に福祉対応改修等を行います。 ・賃貸住宅の一般的な整備水準や空き室の状況等を踏まえながら、必要に応じて居住性向上に向けた改善事業の実施を検討します。

第7章 建替事業の実施方針

7-1 建替事業の実施方針

鳥飼八町団地については、各住棟が耐用年限を超過しているため、建替を検討します。また、その後の建替事業実施の際の実施方針について定めます。

■鳥飼八町団地の建替の実施方針

・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。

【検討条件】

団地住棟	鳥飼八町
管理戸数（令和4年10月）	16戸（16棟）
入居戸数（令和4年10月）	13戸
建替後の管理戸数	16戸

■全体的な建替の実施方針

・計画開始年度である2023年度から、住宅の立地や物理的状況といった住宅単体ではなく、周辺地域の課題等を考慮し、土地利用や道路・公園・広場の整備方針、供給する住宅規模、地域に貢献する公益施設・生活支援施設等の導入の方針等について、建替を前提に方針検討を行い、計画の中間年である2027年度までに方針を決定することとします。

・地域の実情を踏まえつつ、PPP／PFI手法の導入検討を行います。

・少子高齢・人口減少社会であることに加え、住宅に困窮する世帯が多様化しており、今後、公営住宅等に対する需要の動向も変化することが想定されます。そのような状況も踏まえ、建替事業の実施にあたっては、地域単位での公営住宅等の集約・再編の可能性についても検討します。

第8章 長寿命化のための事業実施予定

8-1 計画期間における事業実施予定

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。

表 8-1 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

表 8-2 計画期間において実施予定の改善事業

団地	住棟名	事業手法	安全性確保型	長寿命化型				福祉対応型			居住性向上型	
			耐震改修	屋上防水	外壁塗装	給排水ガス 共用部	給排水ガス 専用部	段差解消 手摺設置	バス キッチン	レバーハンドル 非常警報スイッチ	3点給湯 の設置	間取りの 変更
一津屋第1	1	維持管理				●	●					
一津屋第2	1	維持管理				●	●					
三島	1	維持管理										

表 8-3 計画期間において実施予定の計画修繕事業

団地	住棟名	事業手法	計画修繕					
			火災 警報器	ガス 警報器	ガス ふろがま	電気 給湯器	ガス 給湯器	換気扇 ・水栓
一津屋第1	1	維持管理	●	●	●	●	●	●
一津屋第2	1	維持管理	●	●	●	●	●	●
三島	1	維持管理	●	●	●	●	●	●

8-2 事業実施予定一覧（様式1～3）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 摂津市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地価賃（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	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14				
一津屋第1	1	40	RC造	H9	—	R6	火災報知器 ガス警報器 ガスふろがま 電気温水器 ガス給湯器 換気扇 水栓					給排水ガス管 (長寿命)	ガス警報器						3,970	
一津屋第2	1	70	RC造	H11	—	R6	火災報知器 ガス警報器 ガスふろがま 電気温水器 ガス給湯器 換気扇 水栓						ガス警報器	給排水ガス管 (長寿命)					8,071	
三島	1	84	RC造	H24	—	R6	火災報知器 ガス警報器					換気扇 水栓	ガス警報器					ガスふろがま 電気温水器 ガス給湯器	7,721	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 摂津市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 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	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
鳥飼八町	1~16	16	木造	S40	—	—	R10~14	5,019	

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 摂津市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	
鳥飼八町	集会所	S50	—	—	建替に伴い規模の見直しや機能強化を検討										
一津屋第2	集会所	H11	—	R6											破損状況等により改修もしくは改善を検討
三島	集会所	H24	—	R6											破損状況等により改修もしくは改善を検討

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

摂津市公営住宅等長寿命化計画

発行 令和5年3月
発行者 大阪府摂津市
編集 総務部 資産活用課
