

摂津市営住宅長寿命化計画

改訂版（追補）

令和7年11月

摂 津 市

既設摂津市営住宅において、地震発生時の安全を確保するために安全確保型改善事業としてエレベーター改修を追加して実施することから、令和５年３月に策定した摂津市営住宅長寿命化計画改訂版に次の赤字で記す事項を追補します。

第3章 長寿命化を図るべき公営住宅等の検討

3-5 事業手法の選定

(3) 3次判定（計画期間における事業手法の決定）

2) 事業手法の選定

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。

■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	
安全性確保	エレベーター改修	30年目	60年目	40,000千円/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設定表

単位：年度

団地	建設年度	解体除却	建替	安全性確保型改善	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	-	2027	2017	2042	2017	2042	2027	2057
一津屋第2	1999	2069	-	2029	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

単位:千円

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						<div>検討期間</div>																														
	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										72,000															44,000											
一津屋第2	1号棟	70	高耐片廊下	1999											96,000																77,000									
三島	1号棟	84	高耐片廊下	2011															92,400									67,200												

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 (■)

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るとともに、地震発生時の安全を確保するために装置等の設置を行います。

実施内容	・エレベーターの地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置
------	-------------------------------

(2) 改善事業の進め方

② エレベーター・外壁・屋上防水・給排水管（共用部分）

対象 メニュー	【安全性確保】エレベーターの耐震改修 【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。

50～51 ページ 安全性確保型改善としてエレベーター改修について追補

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 8-2 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	
			エレベーター		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	い・ハント・ 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											

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： 特定公共
（公営住宅）賃貸住宅
改良住宅 その他（ ）
地価買
（公営賃料）

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) エレベーター	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) エレベーター				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。