7 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

中長期の公営住宅等の需要見通しを踏まえ、本計画の計画期間である令和4年度(2022年度)から令和12年度(2030年度)の団地の管理方針については、市建設型の1,044戸(8団地・28棟)を対象として事業手法を選定する。

※1 令和3年 (2021年) 9月末現在での市営住宅 (p. 21) のうち、解体撤去予定の岸部北住宅<1棟30戸>、岸部中(北)住宅<3棟78戸>及び借上型<14棟123戸>を除き、新設の岸部中(南)住宅<2棟96戸>含む。

上棟 27 3 F棟 12 3 G棟 6 3 1棟 14 3 · 4 2 棟 13 4 3 棟 22 4 4 棟 14 4 3 † 1 † 12 3 3 † 1 † 12 3 3 † 1 † 12 3 3 † 15 3 15 3 † 1 † 15 1 † 35 5 1 † 1 † 1 † 1 † 35 5 1 † 1 † 1 † 1 † 1 † 35 5 1 † 1 † 1 † 1 † 1 † 1 † 35 5 1 †	供給 方式	No.	団地名	戸数	住棟	戸数	階数	建設年度	完成年月日	種別	構造
1 千里山東 126 C 棟 27 3 3					A 棟	12	3				
1 千里山東 126 D棟 24 3 開新公年度 (1987年度) 公営 中面 2 千里山西 63 1棟 14 3.4 14 3.4 14 3.4 14 2月28日 公営 中面 3 千里山西 63 1棟 14 3.4 14 4.4 16 12.4 18 3.3 3.7 15.1 3.7 15.1 15.1 3.7 15.1 15.2 3.7 17.4 18 5.0 5.5 184160年度 (1987年度) 公営(20) 公営(20) 12.7 2.2 2.2 4.4					B 棟	18	3				
1 十里山東 126 D棟 24 3 (1987年度) 3月31日 公営 中華 2 千里山西 63 1棟 14 3・4 昭和56年度 四和58年(1983年) 公営 中華 3 千里山西 63 2棟 13 4 (1981年度) 昭和58年(1983年) 公営 中華 3 千里山西 45 2棟 13 4 (1981年度) 昭和616年(1986年) 公営 中華 3 千里山西 45 2棟 18 3 315日 3月15日 公営 中華 4 豊津 155 71 棟 15 3 15 3 明和60年度 (1987年) 公営 公営 中華 5 73 棟 50 5 6 1974年度 12月20日 公営(20) 12月20日 公営(20) 12月20日 公営(20) 12月20日 公営(20) 12月20日 公営(20) 12月20日 公営(20) 中華 6 津雲台第2 36 - 36 6 (1974年度) 平成7年(1999年) 公営(20) 中華 7 新佐竹台 24 1棟 163 11 平成27年度 平成29年度 (2017年) 公営(136) 平成29年(2017年) 公営(136) 2第(207) 2第(207) 2第(207) 2第(207)					C 棟	27	3	四和公东帝	亚成元年 (1000年)		
上棟 27 3 F棟 12 3 G棟 6 3 1 棟 14 3 · 4 3 棟 22 4 4 棟 14 4 1 棟 12 3 3 十里山 45 1 棟 12 3 棟 15 3 16 18 3 棟 15 3 16 18 3 3 ∤ 15 3 15 15 3 16 184 (1983年) 公営 中面 4 2厘 18 3 3 15 184 (1983年) 公営 中面 4 2厘 18 15 3 184 (1983年) 公営 公営 中面 4 2厘 18 12 3 184 (1983年) 公営 公営 中面 4 2厘 13 1 184 (1985年度) 184 (1987年度) 公営(20) 公営(20) 公営(20) (1974年度) 184 (1987年) 公営(20) 公営(20) 公営(20) (1997年度) 194 (1997年) 公営 中面 公営(20)<		1	千里山東	126	D 棟	24	3			公営	中耐
日本 日本 1 棟 14 3 4 昭和56年度 (1983年) 公営 中面 2 千里山西 63 1 棟 14 3 4 昭和56年度 (1983年) 公営 中面 3 千里山西 45 1 棟 12 3 昭和69年度 (1987年) 3月15日 公営 中面 4 農津 15 3 15 15 3 1606年度 (1987年) 公営(20) 公営(20) 12月20日 公営(20) 文営(20) 12月20日 公営(20) 文営(20) 文営(20) 12月20日 公営(20) 文営(20) 文営(20) 文営(20) 文営(20) 文営(20) 文営(20) 文営(20) 文営(20) 文営(20) 文別(30) 中面 公営(20) 文営(20) 本面 本面 <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>E棟</td> <td>27</td> <td>3</td> <td>(1907年度)</td> <td>3月31日</td> <td></td> <td></td>					E棟	27	3	(1907年度)	3月31日		
2 千里山西 63 1 極 14 3・4 昭和156年度 (1983年) 公営 中面 3 千里山 45 2 棟 13 4 (1981年度) 昭和158年 (1983年) 公営 中面 3 千里山 45 1 棟 12 3 昭和159年度 (1984年度) 昭和161年 (1986年) 公営 中面 4 豊津 155 73 棟 50 5 昭和160年度 (1975年) 公営 (20) 20 (20)					F 棟	12	3				
2 千里山西 63 2 棟 13 4 4 13 4 4 14 4 4 4 14 4 4 14 4 4 14 4 4 14 4 14 4 4 14 1					G 棟	6	3				
2 十里山西 63 3 棟 22 4 (1981年度) 2月28日 公营 中華 3 千里山 45 2 棟 18 3 昭和59年度 (1984年度) 昭和61年 (1986年) 公营 中華 4 豊津 155 3 棟 15 3 昭和60年度 (1987年) 公营(20) (1974年度) 公营(20) (1974年度) 公营(1974年度) 公营(1974年度) 公营(20) (1974年度) 公营(1974年度) 公营(1974年度) 公营(20) (1974年度) 公营(1974年度) 公营(1974年度) 公营(1994年度) 公营(1997年) 中華 中華 中華 中華 中華 中華 中華 中華 公营(1997年)					1 棟	14	3 • 4				
3 棟 22 4 (1981年度) 2月28日 4 棟 14 棟 14 4 1 棟 12 3 3 棟 15 3 昭和59年度 (1987年) 3月15日 3 † 15 3 昭和60年度 (1987年) 3月15日 3 † 15 5 昭和60年度 (1987年) 公营(20) 公良(30) 3 † 15 5 昭和62年 (1987年) 公营(20) 公良(30) 12月20日 公营(30) 12月20日 公营(30) 12月20日 公营(31) 24 12月20日 公营(31) 5 天道 29 - 29 5 昭和53年度 (1980年) 公营 11/29日 公营 11/29日 公营 中面 6 津雲台第2 36 - 36 6 平成6年度 (1997年) 公营 中面 7 新佐竹台 240 1 棟 163 11 平成27年度 (1995年) 公营(73) 公营(73		0	イ田小亜	60	2 棟	13	4	昭和56年度	昭和58年(1983年)	٨٠ عدم ١٨	+ =
3 千里山 45 1棟 12 2 棟 18 3 3 (1984年度) 昭和60年度 (1986年) 3月15日 公営 中前 4 農津 155 71 棟 35 5 5 (1985年度) (1985年度) (1985年度) (1985年度) (1985年度) (1985年度) (1974年度) 公司 (1975年) 公司 (200 改良(30)) 公司 (1975年) 公司 (200 改良(30)) 公司 (1976年度) (1974年度) 公司 (1976年度) (1976年度) 公司 (1976年度) 公司 (1976年度) 公司 (200 公良(30)) 中前 2型 5 天道 29 - 29 5 昭和50年度 (1976年度) (1976年度) 公司 (1978年度) 公司 (1978年度) 公司 (1978年度) 公司 (1978年度) 公司 (1979年) 公司 (1999年) 公司 (1999		2	十里田四	63	3 棟	22	4	(1981年度)	2月28日	公呂	中顺
3 千里山 45 2棟 18 3 紹和59年度 (1984年度) 3月15日 公营 中華 4 場津 155 71棟 35 5 昭和60年度 (1987年) (1987年) 公营 (1975年) 公营 (1974年度) 12月20日 改良(30) 公营 (1974年度) 12月20日 改良(30) 中華 市建 74棟 30 5 昭和53年度 (1980年) (1975年) 公营 (1974年度) 12月20日 公营 (1974年度) 12月20日 公营 (1974年度) (1974年度) (1997年) 1月29日 公营 (1997年) 1月29日 公营 (1997年) 1月29日 公营 (1994年度) 9月29日 公营 (1994年度) 9月29日 公营 (1994年度) 9月29日 公营 (1994年度) 9月29日 公营(30) (1994年度) (1994年度) (1994年度) (1994年度) (1994年度) (2005年度) (2005年度) (2005年度) (2005年度) (2005年度) (2005年度) (1974年度) (2005年度) (1974年度) (2005年度) (1974年度) (1974年度) (1974年度) (11月30日 公营 (11月30日 公营 (1976年度) (1974年度) (19					4 棟	14	4				
4 豊津 15 3 (1984年度) 3月15日 公宮 中華 4 豊津 155 73 棟 50 5 昭和60年度 (1987年) (1975年) (1975年) (1974年度) 公営 (200 改良(30)) (2月20日 (2月30) (2月3					1棟	12	3	四和50年度	四年(1年 (1006年)		
Time Time		3	千里山	45	2 棟	18	3			公営	中耐
本 豊津 155 T3 棟 50 5 (1985年度) 3月31日 公営(20) 改良(30) 中面 古建 T4 棟 30 5 昭和49年度 (1976年度) 昭和50年 (1980年) 公営(20) 改良(30) 中面 改置 T4 棟 30 5 昭和53年度 (1980年) 公営 5 天道 29 - 29 5 (1978年度) 平成1年 (1999年) 公営 中面 6 津雲台第2 36 - 36 6 平成6年度 (1994年度) 平成7年 (1995年) 公営 (136) 更新(27) 7 新佐竹台 240 1棟 163 11 平成27年度 (2015年度) 平成29年 (2017年) 公営(73) 西面 2 棟 77 11 平成14年度 (2004年) 公営(73) 更新(29) 三面 三面 2 棟 75 11 平成14年度 (2004年) 公営(73) 更新(29) 三面 三面 2 棟 5 11 平成17年度 (2005年度) 5月15日 公営(73) 三面 三面 8 四日号館 32 5 昭和51年度 (1977年度) 日末日年度 (1977年) 公営(88) 三面 8 上華中(西) 28 5 田和51年度 (1976年度) 公営(73) 正面 公営(88) 四周52年 (1993年) 公営(88) 四月52年 (1977年) 公営(88) 四月52年 (1977年) 公営(88) 四月52年 (1977年)					3 棟	15	3	(1984年度)	3月15日		
4 農津 155 T3 棟 50 5 (1974年度) 12月20日 改良(30) 中華 7 打ち棟 40 5 昭和53年度 昭和55年(1980年) 公営 公営 5 天道 29 - 29 5 (1978年度) 平成11年(1999年) 公営 中華 6 津雲台第2 36 - 36 6 平成6年度(1994年度) 平成7年(1995年) 公営(136) 東新(27) 7 新佐竹台 240 1棟 163 11 平成7年度(2017年) 公営(174) 公営(67) 東新(10) 2棟 77 11 平成14年度(2017年度) 公営(67) 東新(10) 公営(67) 東新(10) 2申 134 - 102 11 平成14年度(2004年) 公営(73) 東新(29) 高市 2申 134 - 102 11 平成14年度(2004年) 公営(73) 東新(29) 高市 2申 134 - 102 11 平成14年度(2004年) 公営(73) 東新(29) 高市 2申 134 - 102 11 平成14年度(2004年) 公営(73) 東前(29) 公営(73) 東前(29) お前(29) 11月30日 公営(73) 東前(29) 11月30日 公営(73) 東前(29) 公営(73) 東前(29) 公営(73)					T1 棟	35	5			公営	
市建 T4 棟 30 5 T5 棟 40 5 昭和53年度 (1980年) 5月31日 公営 22 5 天道 29 - 29 5 平成9年度 (1997年) 1月29日 平成1年 (1999年) 1月29日 公営 中面 1月29日 6 津雲台第2 36 - 36 6 平成6年度 (1994年度) 平成6年度 (1994年度) 9月29日 公営 (136) 更新(27) 公営(37) 更新(27) 公営(67) 更新(10) 7 新佐竹台 240 2棟 77 11 (2015年度) 1棟 163 11 平成27年度 (2017年) 4月28日 平成29年 (2017年) 公営(37) 更新(27) 公営(67) 更新(10) 2 棟 77 11 (2005年度) 102 11 平成14年度 (2004年) 公営(73) 要新(29) 平成17年度 (2005年度) 5月15日 公営(73) 要新(29) 平成17年度 (1974年度) (2005年度) 5月15日 8		4	豊津	155	T3 棟	50	5				中耐
建 T5棟 40 5 (1978年度) 5月31日 公室 22 5 平成9年度 (1997年) 平成11年 (1999年) 公営 中面 6 津雲台第2 36 - 36 6 平成6年度 (1994年度) 平成7年 (1995年) 公営 高面 7 新佐竹台 240 1棟 163 11 平成27年度 (2017年) 公営(136) 更新(27) 2 棟 77 11 平成14年度 (2017年) 平成19年 (2007年) 公営(73) 更新(10) 2 棟 7 11 平成17年度 (2002年度) 8月31日 更新(29) 京面 32 5・11 平成17年度 (2005年度) 平成19年 (2007年) 公営 (33) 高面 8 岸部中(西) 120 四1号館 32 5 昭和49年度 (1974年度) 昭和52年 (1977年) 公営 (1974年度) 公営 (1976年度) 公営 (1974年度) 公営	市				 T4 棟	30	5				
型 5 天道 29 — 29 5 (1997年) 1月29日 公营 中面 6 津雲台第2 36 — 36 6 平成6年度 (1994年度) 平成7年 (1995年) 公营 (136) 更新(27) 公营 (37) 反营 (67) 反营 (67) 反营 (67) 反营 (67) 反营 (67) 反营 (67) 反营 (73) 反营 (73) 反营 (73) 反营 (73) 反营 (73) 公营 (73) 下成19年 (2007年) 公营 (73) 三新 (2005年度) 日間 (2005年度) 日間 (2005年度) 日間 (2005年度) 日間 (1974年度) 日間 (1974年度) 日間 (1976年度) 日間 (1976年度) 日間 (1976年度) 日間 (1977年) 日間 (1976年度)	建					40	5	(1978年度)	5月31日	公営	
型 6 津雲台第 2 36 - 36 6 平成6年度 (1997年) (1995年) (1995年) (1994年度) 公营 (36) (1994年度) 公营 (36) (1994年度) 公营 (36) (1997年) (1994年度) 公营 (36) (1997年) (1994年度) 公营 (36) (1997年度) 公营 (36) (1997年度) 公营 (36) (1997年度) 公营 (36) (1997年度) 公营 (37) (2015年度) 公营 (2017年) (2007年) (2005年度) 公营 (2007年) (2005年度) 公营 (37) (2015年度) 公营 (37) (2015年度) 公营 (37) (2015年度) 公营 (37) (2015年度) 公营 (2017年) (2017年) 公营 (2017年) (2017年) (2017年) 公营 (2017年) (2017年) (2017年) 公营 (2017年) (2017年) (2017年) (2017年) 公营 (2017年) (2017年度) (2	設							平成9年度	平成11年(1999年)	41 M6	11
6 津雲台第 2 36 — 36 6 平成6年度 (1994年度) 9月29日 公営 (36) 更新(27) 公営(136) 更新(27) 公営(67) 更新(10) 7 新佐竹台 240 1棟 163 11 平成27年度 (2015年度) 平成29年 (2017年) 至新(27) 公営(67) 更新(10) 公営(67) 更新(10) 2棟 77 11 平成14年度 (2002年度) 平成16年 (2004年) 公営(73) 更新(29) 公営(73) 更新(29) 2申 平成17年度 (2005年度) 平成19年 (2007年) 5月15日 公営 8 上市中(西) 120 四1号館 32 5 昭和49年度 (1974年度) 昭和52年 (1977年) 日1月30日 公営 8 上市中(西) 28 5 (1974年度) (1976年度) (1976年度) 田和52年 (1977年) 3月31日 改良 中面3号館 40 5 (1991年度) 3月31日 公営(88) (1991年度) 3月31日 本付金(2022年) 公営(88) 更新(8) 高面 上岸部中(南) 96 1棟 63 7 平成30年度 (2017年度) (2017年	型	5	大道	29	_	29	5	(1997年)	1月29日	公宮	中耐
7 新佐竹台 240 1棟 163 11 平成27年度 (2017年) (2015年度) 公营(136) 更新(27) 公营(67) 更新(10) 高而 交替(100) 2棟 77 11 平成14年度 (2004年) 公营(73) 更新(10) 公营(73) 更新(10) 更新(29) 公营(73) 更新(29) 高而 交替(2005年度) 8月31日 更新(29) 公营(73) 更新(29) 高而 交替(2005年度) 公营(73) 医子科(2005年度) 公营(73) 更新(29) 公营(73) 理新(29) 公营(73) 更新(29) 公营(73) 理新(29)			11 = 1. km o	0.5		0.6		平成6年度	平成7年(1995年)	<i>(</i>) 334	ナエ
7 新佐竹台 240 1棟 163 11 平成27年度 (2017年) 更新(27) 更新(27) 2 棟 77 11 (2015年度) 平成16年 (2004年) 公営(67) 更新(10) 片部中(東) 134 102 11 平成14年度 (2002年度) 平成19年 (2007年) 公営(73) 32 5・11 平成17年度 (2005年度) 平成19年 (2007年) 公営 5 日15日 四和49年度 (1974年度) 昭和52年 (1977年) 公営 11月30日 四2号館 28 5 昭和51年度 (1977年) 11月30日 改良 20 5 平成3年度 (1976年度) 11月30日 改良 中面 岸部中(南) 96 1棟 63 7 平成30年度 (1991年度) 3月31日 公営(88) 高面 岸部中(南) 96 1棟 63 7 平成30年度 (2018年度) 3月31日 公営(88) 高面		6	津雲台第2	36	_	36	6	(1994年度)	9月29日	公宮	局耐
7 新佐竹台 240 平成27年度 (2017年) 平成29年 (2017年) 更新(27) 2 棟 77 11 平成14年度 (2015年度) 平成16年 (2004年) 公営(73) 更新(29) 事業(10) 102 11 平成14年度 (2002年度) 平成19年 (2007年) 公営(73) 更新(29) 事業(29) 平成19年 (2007年) 公営 102 5・11 昭和49年度 (1974年度) 昭和49年度 (1974年度) 日本 (1974年度) 日本 (1974年度) 日本 (1976年度)					1 141	162	11			公営(136)	
8 岸部中(東) 134 — 102 11 平成14年度 (2004年) (2002年度) 平成16年 (2004年) 公営(73) (2002年度) 平成19年 (2007年) (2005年度) 高面 8 岸部中(東) 120 五 5・11 平成17年度 (2007年) (2005年度) 平成19年 (2007年) (2005年度) 公営 8 世部中(西) 120 五 5 日本 (1974年度) 日本 (1977年) 日本 (1977年) 日本 (1976年度) 日本 (1977年度) 日本 (1976年度) 日本 (1977年度) 日本 (1977年度)<		7	並什麼人	240	1 休	103	11	平成27年度	平成29年(2017年)	更新(27)	宣弘
8 岸部中(東) 134 — 102 11 平成14年度 (2004年) (2004年) (2007年) (2002年度) 平成16年 (2004年) (2007年) (2005年度) 京前(29) (2005年度) (2005年度) 京前(29) (2005年度) (2005年度) 公営 8 声部中(西) 120 西1号館 (2005年度) (2005年度) (1974年度) (1974年度) 昭和49年度 (1974年度) (1974年度) (1976年度) (1976年度) 昭和51年度 (1977年) (11月30日) (1976年度) (1976年度) 公良 中面 日本 20 5 平成3年度 (1977年) (1993年) (1991年度) (1991		1	利佐竹百	240	0 tri	77	11	(2015年度)	4月28日	公営(67)	商剛
8 岸部中(東) 134 - 102 11 (2002年度) 8月31日 更新(29) 32 5・11 平成17年度 (2005年度) 平成19年(2007年) 公営 四1号館 32 5 昭和49年度 (1974年度) 昭和52年(1977年) 田田 51年度 (1976年度) 11月30日 改良 四2号館 28 5 平成3年度 (1976年度) 平成5年(1993年) 西3号館 40 5 (1991年度) 3月31日 岸部中(南) 96 1棟 63 7 平成30年度 (2018年度) 令和4年(2022年) 3月31日 公営(88) 更新(8)					2 7宋	11	11			更新(10)	
8 岸部中(東) 134 — (2002年度) 8月31日 更新(29) 高面 32 5・11 平成17年度 (2007年) 平成19年 (2007年) 公営 四1号館 32 5 昭和49年度 (1974年度) 昭和52年 (1977年) 日月30日 田田						102	11	平成14年度	平成16年(2004年)	公営(73)	
8 声音中(西) 120 西1号館 32 5・11 平成17年度 (2005年度) 平成19年 (2007年) 公営 B 西1号館 32 5 昭和49年度 (1974年度) 昭和52年 (1977年) 田和52年 (1977年) 日1月30日 公良 四2号館 28 5 平成3年度 (1976年度) 平成5年 (1993年) 公良 中面 四3号館 40 5 (1991年度) 3月31日 公営(88) 岸部中(南) 96 1棟 63 7 平成30年度 (2018年度) 令和4年 (2022年) 公営(88) 更新(8)			岸郊市(声)	124	_	102	11	(2002年度)	8月31日	更新(29)	古品
8			F即甲(果)	134		22	F 11	平成17年度	平成19年(2007年)	八芒	同则
8 岸部中(西) 120 28 5 (1974年度) 昭和52年(1977年) 11月30日 11月30日 改良 20 5 平成3年度 (1976年度) 西3号館 40 5 (1991年度) 3月31日 岸部中(南) 96 1棟 63 7 平成30年度 (2018年度) 令和4年(2022年) 公営(88) (2018年度) 高面						32	5.11	(2005年度)	5月15日	公呂	
B					亚1 口約·	20	_	昭和49年度			
岸部中(西) 120 西2号館 28 5 昭和51年度 (1976年度) 11月30日 改良 中面 20 5 平成3年度 (1993年) 平成5年 (1993年) 3月31日 岸部中(南) 96 1棟 63 7 平成30年度 (2018年度) 令和4年 (2022年) 公営(88) (2018年度) 公営(88) 東新(8)		0			四1 亏期	32	5	(1974年度)	昭和52年(1977年)		
内型 号館 (1976年度) 20 5 平成3年度 平成5年(1993年) 西3 号館 40 5 (1991年度) 3月31日 岸部中(南) 1棟 63 7 平成30年度 令和4年(2022年) 公営(88) 2棟 33 6 (2018年度) 3月31日 更新(8)		ŏ	出如子(玉)	100		0.0	_	昭和51年度	11月30日	34: 卢	H포크
西3 号館 40 5 (1991年度) 3月31日 岸部中(南) 1 棟 63 7 平成30年度 令和4年(2022年) 公営(88) 2 棟 33 6 (2018年度) 3月31日 更新(8)			岸部 甲(四)	120	西2号館	28	5	(1976年度)		以艮	中啊
西3 号館 40 5 (1991年度) 3月31日 岸部中(南) 1 棟 63 7 平成30年度 令和4年(2022年) 公営(88) 2 棟 33 6 (2018年度) 3月31日 更新(8)						20	5	平成3年度	平成5年(1993年)		
戸部中(南) 96 2 棟 33 6 (2018年度) 3月31日 更新(8)					西3号館	40	5		3月31日		
戸部中(南) 96 2 棟 33 6 (2018年度) 3月31日 更新(8)			다 하기 ()	0.5	1 棟	63	7	平成30年度	令和4年(2022年)	公営(88)	士士!
3 104 = 00 H			岸部甲(南)	96	2 棟						局耐
			計	1,044 戸	28 棟				1	1	

(2) 事業手法の選定

1) 事業手法の選定フロー

市営住宅の長寿命化に係る事業手法は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成28年(2016年)8月」国土交通省の選定フローに基づき選定するものとする。

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

 \downarrow

② 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

 \downarrow

③ 2 次判定: 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

 \downarrow

④3次判定:計画期間における事業手法の決定

2) 事業手法の選定フローの概要及び検討内容

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

①については、「5 市営住宅の目標管理戸数」を踏まえ、目標年次(令和12年度(2030年度))の市建設型は、1,044戸〈8団地・28棟〉とする。

② 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

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。

②-1 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

団地毎の社会的特性に係る令和3年(2021年)6月時点の評価に基づき、各団地の将来的な管理方針を判定する。具体的には、現在の団地の需要、効率性、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「維持管理する団地」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「維持管理について判断を留保する団地」とする。

(評価項目・基準)

	評価項	 頁目	活用に適すると判断する基準
i) 需	応	募倍率	平成 28 年 (2016 年) ~令和 3 年 (2021 年) までの一般 世帯の応募倍率が 1.0 倍以上
要	2	芒家率	令和3年(2021年)6月現在の空き家率が20%未満
	高度	用途地域	絶対高さ制限がある第1種低層住居専用地域及び 第2種低層住居専用地域以外に該当する場合
ii) 効	利用の 可能性	高度地区	土地の高度利用が比較的しやすい第三種高度地区規制に 該当する場合又は高度地区の指定がない場合
率性	敷	地面積	エレベーターを設置して効率的な運営ができる最低規模 を約40戸とし、戸当たり必要敷地面積を50㎡/戸と想定 した必要敷地面積2,000㎡以上を有する場合
	敷均	也の条件	敷地が整形で環境阻害要因がない
		800m以内の 鉄道駅	半径 800m 以内に駅がある場合
iii) 立	利便性	800m以内の 公益施設利 便種施設	半径 800m以内に公益施設、教育施設、生活利便施設等が 存在する場合
地	災害危 災害危険区域 内外災害危険区域域等、居住に危険性がある区域		建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に 基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が 生ずる恐れがあると認められる区域外に存する場合

出典:公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)

<評価結果:②-1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>

Ė				i)需要		ii) 効率性 iii) 立地性 :::::::::::::::::::::::::::::::::::										
				空き家率		高度		敷地面積	形状等		利	更性	災害危険区			
N	0			令和2年度末 現在の空き 家率が20%未		用途地域 第1種低層住居 専用地域及び第専 日地域以外に該 当	高度地区 第三種高度地区 規制に該当、又	2,000㎡以上 40戸以上 (EV設 置)50㎡/戸と		評価	800m以内			評価	管理方針	
		千里山東	O 10. 9%	O 7. 1%	0	第一種中高層住 居専用地域	16m第三種高度 地区 ※概ね5階建て まで	O 12, 931 m²	整形	0	阪急 千里山駅	郵便局 保育所 小学学 公園	なし	0	維持管理する団地	
:	2	千里山西	O 8.5%	O 6. 3%	0	第一種中高層住 居専用地域	16m第三種高度 地区 ※概ね5階建て まで	O 6, 756㎡	整形	0	阪急 関大前駅	郵便育学 保中学 病公 別	なし	0	維持管理する団地	
:	3	千里山	O 14. 0%	O 4. 4%	0	第一種中高層住居専用地域	25m第三種高度 地区 ※概ね8階建て まで	O 4, 986 m²	整形	0	阪急 千里山駅	郵便局 保育所 小学学 公園	なし	0	維持管理する団地	
	1	豊津	O 2.6%	O 14. 2%	0		25m第三種高度 地区 ※概ね8階建て まで	O 11, 010 m [‡]	整形	0	地下鉄 江坂駅	郵便局 保育所 小中学校 公園	なし	0	維持管理 する団地	
!	5	天道	O 32. 0%	O 0.0%	0	第一種 住居地域	16m第四種高度 地区 ※概ね5階建て まで	1, 616㎡	整形	ı	JR 吹田駅	保育所 小中学校 公園	なし	0	維持管理する団地	
	3	津雲台第2	― 一般世帯の 応募はして いない	O 2. 8%	0	第一種中高層 住居専用地域	25m第三種高度 地区 ※概ね8階建て まで	O 2, 158㎡	整形	0	大阪モノ レール 山田駅 阪急 山田駅	郵便局 小中学校 病院 公園	なし	0	維持管理 する団地	
	,	新佐竹台	O 75. 2%	O 1. 7%	0		31m第三種高度 地区 ※概ね10階建て まで	O 10, 540 m²	整形	0	阪急 南千里駅	郵保育学 保中大病 病 公 病園	なし	0	維持管理する団地	
	1	岸部中(東)		O 13. 2%	0	第一種 住居地域	25m第四種高度 地区 ※概ね8階建て まで	O 9, 178㎡	整形	0	JR 岸辺駅	郵便育学 保中学 病公園	なし	0	維持管理する団地	
8	2	岸部中(西)	O 11. 5%	O 19. 4%	0	第二種 住居地域	25m第四種高度 地区 ※概ね8階建て まで 16m第四種高度	O 8, 169 m²	整形	0	JR 岸辺駅	郵便局保育所 小中学校 大学	なし	0	維持管理 する団地	
						第一種 住居地域	地区 ※概ね5階建て まで					病院公園				
	3	岸部中(南)	*	*	-	準工業地域 第一種 住居地域	16m第四種高度 地区 ※概ね5階建て まで	O 4, 550 m²	整形	0	JR 岸辺駅	郵便局 保育所 小学校 病院 公園	なし	0	維持管理 する団地	

※岸部中(南)は、令和4年(2022年) 3月31日完成のため、応募倍率及び空き家率の実績なし

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の令和3年(2021年)6月時点の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性(「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)」の4区分)を判定する。

具体的には、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」と判断する。

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る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。

(評価項目・基準)

	評	価項目	活用に適すると判断する基準
			昭和 56 年 (1981 年) 6 月以降の建築基準法 (新耐震基準)
		耐震基準	に基づき設計・施工された住棟については、耐震性を有す
i)			るものとする。
躯		五 1 示	耐震診断を行い耐震性が確認された住棟については、
体	耐	耐震診断	耐震性を有するものとする。
の	震	五十年 34 1夕	耐震診断を行い、耐震改修を実施した住棟については、
安	性	耐震改修	耐震性を有するものとする。
全		耐震性に問題があ	うると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は
性		「優先的な対応が	『必要(改善不可能)」と評価する。
		躯体の耐震性に	問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な
		対応が必要(改善	峯可能)」として評価する。
\			
ii)		. I was little	設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況を
避		二方向避難	評価し、確保されていない住棟については、改善による確
難			保の可能性を判断する。
Ø			改善による確保が可能な場合には、「優先的な対応が必要
安			(改善可能)」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必
全		防火区画	要(改善不可能)」と防火区画して評価する。
性			

出典:公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)

<評価結果:躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価>

										i)躯体	の安全性	#	ji) :	避難の多	2全性	
N	0	団地名	戸数	住棟	戸数	階数	構造	完成年月日	耐震基準	耐震診断	耐震改修	評価	防火区画		評価	優先的な 対応の 必要性
				A 棟	12	3			新			0	0	0	0	不要
				B 棟	18	3			新			0	0	0	0	不要
				C 棟	27	3			新			0	0	0	0	不要
	1	千里山東	126	D 棟	24	3	中耐	平成元年(1989年)3月31日	新			0	0	0	0	不要
				E 棟	27	3			新			0	0	0	0	不要
				F 棟	12	3			新			0	0	0	0	不要
				G 棟	6	3			新			0	0	0	0	不要
				1 棟	14	3 • 4			旧	確認済		0	0	0	0	不要
	2	千里山西	63	2 棟	13	4	中耐	昭和58年(1983年)2月28日	旧	確認済		0	0	0	0	不要
ľ	-	1 = H =		3 棟	22	4	-1 103	иципооф (1000ф) 2/120 I	旧	確認済		0	0	0	0	不要
				4 棟	14	4			旧	確認済		0	0	0	0	不要
				1 棟	12	3			新			0	0	0	0	不要
	3	千里山	45	2 棟	18	3	中耐	昭和61年(1986年)3月15日	新			0	0	0	0	不要
				3 棟	15	3			新			0	0	0	0	不要
				T1 棟	35	5		昭和62年(1987年)3月31日	新			0	0	0	0	不要
	4	豊津	155	T3 棟	50	5	中耐	昭和50年(1975年)12月20日	IΒ	済	済	0	0	0	0	不要
				T4 棟	30	5	, ,	昭和55年(1980年)5月31日	旧	済	済	0	0	0	0	不要
				T5 棟	40	5			旧	済	済	0	0	0	0	不要
	5	天道	29	_	29	5	中耐	平成11年(1999年)1月29日	新			0	0	0	0	不要
	6	津雲台第2	36	_	36	6	高耐	平成7年(1995年)9月29日	新		/	0	0	0	0	不要
	7	新佐竹台	240	1 棟	163	11	高耐	平成29年(2017年)4月28日	新		/_	0	0	0	0	不要
				2 棟	77	11			新		/_	0	0	0	0	不要
	1	岸部中(東)	134	_	102	11	高耐	平成16年(2004年)8月31日	新			0	0	0	0	不要
					32	5 • 11		平成19年(2007年)5月15日	新			0	0	0	0	不要
				西1号館	32	5		中耐 平成5年(1977年)11月30日 日 新	IB	済	済	0	0	0	0	不要
8	2	岸部中(西)	120	西2号館	28	5	中耐		IB	済	済	0	0	0	0	不要
				***************************************	20	5			新	/	/_	0	0	0	0	不要
				西3号館	40	5			新			0	0	0	0	不要
	3	岸部中(南)	96	1 棟	63	7	高耐	令和4年(2022年)3月31日	新		/-	0	0	0	0	不要
				2 棟	33	6			新			0	0	0	0	不要

安全性に問題がなく、優先的な対応が不要であることから、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。

居住性に係る評価項目・基準については、次ページにに示す。

安全性に問題がなく、優先的な対応が不要であることから、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。

(評価項目・基準)

	評価項目			活用に適すると判断する基準
	住戸i	面積		単身者世帯の最低居住面積水準(25㎡)未満の住戸を含む場合は、改善を要すると判断する。
	省エネル	/ギー性		潜熱回収型給湯機器の設置、太陽光発電による外灯の設置、共用部の LED 化を実施している場合は、省エネルギー性を有するものと判断する。
iii) 居 住 性	バリアフ (住戸内、 及び)	共用部分	î	以下の基準を満たす場合は、バリアフリー性を有するものとする。 ①住戸内、共用部分及び敷地内の段差解消 ②浴室、便所、玄関の手すり設置 ③住戸内廊下幅 80cm 確保 ④エレベーター設置
	住戸内の	浴室		浴室が設置されていない場合は、改善が必要と判断する。
	設備状況	風 Z設 備		風呂設備が設置されていない場合は、改善が必要と判断 する。

出典:公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)

<評価結果:②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性>

										iii)居	住性									
				住戸	面積		省エ ネル ギ—				バリア	フリー	-性			彭	设備設	置	改善の	1 次
1	No	団地名	住棟		25 m²		,	①段差	. 解消	2	手摺設	置	③住戸						必	判定
				床面積	未満 の住 戸の 有無	評価	評価	住戸内	敷地内	浴室	便所	玄関	内廊下 幅80cm 整備状 況	 ⊕EV	評価	浴室	風呂 設備	評価	要性 性	Æ.
			A 棟	66.1、76.3		0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	0	Δ	×	必要	改善、又は建替
			B 棟	66.1、66.6		0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	0	Δ	×	必要	改善、又は建替
			C 棟	56.3~76.3		0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	0	Δ	×	必要	改善、又は建替
	1	千里山東	D 棟	56.3~73.8	無	0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	0	Δ	×	必要	改善、又は建替
			E棟	53.2~68.3		0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	0	Δ	×	必要	改善、又は建替
			F 棟	66.1~76.3		0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	0	Δ	×	必要	改善、又は建替
			G 棟	66. 1		0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	0	Δ	×	必要	改善、又は建替
			1 棟	60.9、64.3		0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	0	Δ	×	必要	改善、又は建替
	2	工田山	2 棟	60.9、64.3	無	0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	0	Δ	×	必要	改善、又は建替
	2	千里山西	3 棟	60.8~64.3	////	0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	0	Δ	×	必要	改善、又は建替
			4 棟	60.9, 64.3		0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	0	Δ	×	必要	改善、又は建替
			1 棟	64.1~67.3		0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	0	0	0	必要	改善、又は建替
	3	千里山	2 棟	63.8, 66.4	無	0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	0	0	0	必要	改善、又は建替
			3 棟	64.1、66.4		0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	0	0	0	必要	改善、又は建替
			T1 棟	62.3,63.5		0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	0	×	×	必要	改善、又は建替
	4	豊津	T3 棟	51.4	無	0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	0	×	×	必要	改善、又は建替
	7	豆件	T4 棟	53. 5	ж	0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	0	×	×	必要	改善、又は建替
			T5 棟	56. 4		0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	0	×	×	必要	改善、又は建替
	5	天道	_	57.3~69.2	無	0	0	Δ	0	0	0	0	0	0	Δ	0	0	0	必要	改善、又は建替
	6	津雲台第2	_	70.0~71.3	無	0	0	Δ	0	0	0	0	0	0	Δ	0	0	0	必要	改善、又は建替
	7	新佐竹台	1 棟	35.9~79.6	無	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	不要	維持管理
	•	कारम ।) म	2 棟	59.0~79.6	/IIV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	不要	維持管理
	1	岸部中(東)	-	35.5~71.1	無	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	不要	維持管理
			西1号館	56. 4		0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	0	×	×	必要	改善、又は建替
8	2	岸部中(西)	西2号館	56.4~61.2	無	0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	0	×	×	必要	改善、又は建替
ľ			西3号館	61. 2		0	0	×	×	×	×	×	0	×	×	0	×	×	必要	改善、又は建替
	2	岸部中(南)	1 棟	36.3~78.0	無	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	不要	維持管理
	3 岸	开即生(用)	2 棟	55.6 - 76.0	ж	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	不要	維持管理

【凡例】 (段差解消の住戸内) ×:和室、浴室及び便所の段差 △:入居者の対応(スノコ等)で 解消 △:随時解消中

(風呂設備)

【1次判定結果(団地・住棟の事業手法の仮設定)】

1次判定の結果、「維持管理する団地」のうち、「改善不要」が新佐竹台及び岸部中(東) (南)の2団地、「改善が必要」が千里山東、千里山西、千里山、豊津、天道、津雲台第2、 岸部中(西)の7団地となる。

「改善が必要」の7団地は、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・住棟としたAグループとする。

※岸部中:岸部中(東)と岸部中(南)は「改善不要」、岸部中(西)は「改善が必要」

		②-2 住棟の	 D現在の物理的特性による改善(の必要性・可能性	Ē
		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、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な 建替	優先的な建替
②一 1 団地敷地の現 在の立地環境 等の社会的た 性を踏まえた 管理方針	維持管理する 団地	●新佐竹台 1、2棟 ●岸部中(東) ●岸部中(南) 1、2棟	● 千里山東 A~G棟 ● 千里山町 1~4棟 ● 千里山 1~3棟 ● 豊津 T1,T3~T5棟 ● 豊津 T1,T3~T5棟 ● 大変 1 ● 津雲台第2 ● 津部中(西) 西1~3号館 A グループ 継続管理する団地の うち、改留性かの判断を留保する 団地・住棟	_	_
		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
	維持管理について判断を保留する団地	_	_	_	_

③ 2 次判定: 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

2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。

③-1 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7団地について、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)の比較や計画期間内での建替事業量試算により、事業手法を仮設定する。

国土交通省から配布されている「ライフサイクルコスト算定プログラム」に基づきAグループの7団地のLCCを計算すると、全ての住棟において改善工事の方が縮減できることが想定される。よって、7団地の事業手法を改善とする。

						建替	の場合	改善の)場合		
No	団地名	住棟	戸数	建設年度	構造	LCC (円/戸・年)	建設費 (推定再建築費) (円)	LCC (円/戸・年)	改善事業費 (円)	年平均縮減額 (円/戸・年)	事業 手法
		A 棟	12			369, 065	9, 055, 100	282, 114	2, 357, 601	86, 950	改善
		B 棟	18			369, 065	9, 055, 100	282, 114	2, 357, 601	86, 950	改善
		C 棟	27			369, 065	9, 055, 100	280, 750	2, 239, 594	88, 315	改善
1	千里山東	D 棟	24	昭和62年度 (1987年度)	中耐	369, 065	9, 055, 100	278, 271	2, 025, 668	90, 794	改善
		E 棟	27			369, 065	9, 055, 100	280, 027	2, 179, 735	89, 038	改善
		F 棟	12			369, 065	9, 055, 100	278, 096	2, 015, 287	90, 968	改善
		G 棟	6			369, 065	9, 055, 100	278, 096	2, 015, 287	90, 968	改善
		1 棟	14			384, 231	8, 883, 000	281, 372	1, 592, 711	102, 859	改善
2	千里山西	2 棟	13	昭和56年度	中耐	384, 231	8, 883, 000	297, 608	2, 980, 000	86, 623	改善
2	一里四四	3 棟	22	(1981年度)	十顺	384, 231	8, 883, 000	282, 123	1, 656, 419	102, 108	改善
		4 棟	14			384, 231	8, 883, 000	296, 608	2, 910, 000	87, 623	改善
		1 棟	12			382, 874	9, 126, 400	293, 128	2, 549, 982	89, 746	改善
3	千里山	2 棟	18	昭和59年度 (1984年度)	中耐	382, 874	9, 126, 400	293, 128	2, 549, 982	89, 746	改善
		3 棟	15			382, 874	9, 126, 400	293, 128	2, 549, 982	89, 746	改善
		T1 棟	35	昭和60年度 (1985年度)		377, 140	9, 055, 100	280, 596	1, 814, 905	96, 544	改善
4	豊津	T3 棟	50	昭和49年度 (1974年度)	中耐	268, 591	5, 313, 000	194, 568	1, 927, 756	74, 022	改善
		T4 棟	30	昭和53年度		374, 923	8, 736, 000	287, 121	2, 772, 266	87, 802	改善
		T5 棟	40	(1978年度)		374, 923	8, 736, 000	287, 121	2, 772, 266	87, 802	改善
5	天道	-	29	平成9年度 (1997年)	中耐	408, 680	12, 665, 400	331, 218	3, 887, 204	77, 462	改善
6	津雲台第2	-	36	平成6年度 (1994年度)	高耐	429, 412	12, 340, 000	321, 521	1, 805, 932	107, 891	改善
		西1号館	32	昭和49年度 (1974年度)		268, 591	5, 313, 000	201, 215	2, 451, 905	67, 376	改善
8 2	岸部中(西)	西2号館	28	昭和51年度 (1976年度)	中耐	360, 296	8, 118, 000	269, 055	2, 266, 924	91, 242	改善
			20	平成3年度		299, 446	7, 839, 000	241, 032	2, 990, 000	58, 415	改善
		西3号館	40	(1991年度)		299, 446	7, 839, 000	239, 627	2, 875, 000	59, 819	改善

※天道、津雲台第2については、改善にエレベーター更新を含む。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、継続管理について判断を留保する団地はないため、将来のストック 量を踏まえた事業手法の仮設定は行わない。

【2次判定結果(団地・住棟の事業手法の仮設定)】

2次判定は、③-1よりAグループの7団地の事業手法を改善とする。

			2)- 2 住棟の現在の物理的	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 が必 (改善で	要	優先的な対応 が必要 (改善不可能)
②-1		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
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	維持管理する団地	●新佐竹台 ●岸部中(i ●岸部中(i	東)	 ●千里山東 A~G棟 ●千里山西 1~4棟 ●千里山 1~3棟 ●豊津 T1,T3~T5棟 ●天道 ●津雲台第 2 ●岸部中(西) 西 1~3号館 	_	_	_	_
団地敷地の現在	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	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
の立地環境等の 社会的特性を踏 まえた管理方針	(建替を 前提とし ない)		ı	-	_	_	I	

④3次判定:計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、以下の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

④-1 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

 \downarrow

④-2 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

 \downarrow

④-3計画期間における事業手法の決定

④-1 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

【団地単位での効率的活用に関する検討】

2次判定において階段室型の住棟で構成される団地については、事業手法が改善となったが、エレベーターの設置が難しく、バリアフリー化への対応も難しいため、建替を検討するものとし、その目安を耐用年限の1/2以上を経過した築45年と設定して、方向性を整理する。

〇千里山東(A~G棟)について

各住棟の完成年からの経過年数は、令和16年(2034年)で45年となり、本計画期間後に全ての住棟が同時に建替時期を迎えることとなる。

以上より、 次期計画において建替時期を検討する。

〇千里山西(1~4棟)について

各住棟の完成年からの経過数は、令和10年(2028年)で45年となり、本計画期間中に全ての住棟が同時に建替時期を迎えることとなるが、個別施設計画との整合を図る。

以上より、 次期計画において建替時期を検討する。

〇千里山(1~3棟)について

各住棟の完成年からの経過年数は、令和13年(2031年)で45年となり、本計画期間後に全ての住棟が同時に建替時期を迎えることとなる。

以上より、 次期計画において建替時期を検討する。

○豊津(T1、T3~T5棟)について

各住棟の完成年からの経過年数は、T1棟が令和 14 年で、T3棟が令和 2年で、T4棟と T5棟が令和 7年(2025 年)でそれぞれ 45 年となる。本計画期間を終えるころには全ての住棟が建替時期を迎えることとなる。

以上より、 本計画の見直しにおいて建替時期を検討する。

〇岸部中(西)(西1~西3号館)について

各住棟の完成年からの経過年数は、西1号館と西2号館が令和4年(2022年)で、西2号館増設分と西3号館が令和20年(2038年)でそれぞれ45年となる。本計画期間を終えるころには西2号館増設分と西3号館の建替時期が近づいてくることとなる。

以上より、 本計画の見直しにおいて建替時期を検討する。

④-2 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

			,																											_
売売の名字 度 2052年度								副用年限	麗田年麗	耐用年限	耐用年限																			
7051年度																							参松弱化	層上配						
774251年度 774422年度 77455年度 77454年度 2049年度 2050年度 2051年度 2052年度																/	前用年限	前用年限							/					
131年度 日 49年度 2																	Æ	Æ												
77434年度 77431年度 2048年度 2049年度				60年 経過															***************************************											
				Φ*																	攤	描			最	雇用年閥				
77元と6年度 77元と7年度 77元と8年度 77元と9年度 2047年度 2047年度																			•••••		本本	₽ X			耐用年限	聖				
1度 2046																醛														
章 TMLZ/4 章 2045年													60年			副用年限			M 74											
2044年月																			外壁改修 屋上防水											
2043年度																				外壁改修 屋上防水									外壁改修 屋上防水	
2042年度									#09	製製																				
74422年後 74424年後 2042年度 2042年度																														
)40年度 2		<u> </u>										L																		
PALICHAS TRUINHAS T																					外壁改修	搬 股								
10年度 10代 18年度 200																					*	<u>m</u>								
〒M114年度 市和114年度 市和115年度 市和15年度 市和15年度 市和15年度 市和15年度 市和15年度 市地人上年 2081年度 2082年度 2083年度 2084年度 2085年度 2005年度 2005年度 2008年度																										Ħ	6 0			
平度 2037																										中09	盟			
F& TM16				蜘舞					##	90 #U			蜘舞																	
及 TMU / E																#09	製製													
2034年																							整整	巌						
20334B		·····	無非	0 密報:	鉄部			1	無物物	開検証	2	無事	11 密報:	東部		##	D									類				
7032年度 2032年度																75	×									22	¥			
2031年度																														*****
																競物幣	期後計	3								競物店	開後討			_
29年度 2																							经验	屋模改像						
2027年度 2028年度 2029年度 2030年度												***************************************											*	: IIII						
7年度 202																														
年度 202.		ļ	ļ																											
+ 18 TD #UC FI度 2026																			響於	##										
TOTATHE TANDHE TANDHE TANTHE TANDHE TANDHE TANDHE TANTHE		<u> </u> 																	外壁改修 屋上防水	昇降機				-				⑩ 六		
2024#									NO. TO		MA ***								昇降機更新									外壁改修 層上防水		
2023#8		ļ 							外壁改修 屋根改修		外壁改修 屋根改修																			
2022年度																														
建設年度		-	•	昭和62年度 (1987年度)			•		昭和56年度	981年度)	•		昭和59年度 (1984年度)		昭和60年度 (1985年度)	昭和49年度 (1974年度)	昭和53年度	978年度)	平成9年度 (1997年)	平成6年度 (1994年度)	平成27年度	015年度)	平成14年度 (2002年度)	平成17年度 (2005年度)	昭和49年度 (1974年度)	昭和51年度 (1976年度)	平成3年度	991年度)	平成30年度 (2018年度)	
級	12	8	27	24	27	12	9	44	5	83	4	12	8	5	æ	ß	8	4	# S8 # U	36 14	163	8	102 ##	32	32	88	8	9		g
欺	A号模	BB 禁	On 数	口号棋	最	散	G号模	- 本	2号棟	38葉	4号様	1号模	2号様	38章	11号模	T3号模	74号棟	T5号模	ı	-	1	2嫌	1	1	配 00 網	西2号館	西2号館	周3号館		7推
回加名				中里山東					H				畫士			£	t B		米	津雲台第2	44年	D	1	(番) 中間世		田田田 (田)			(屋) 中間書	
9				-						N			ю			*	t		ω	9	1	-		***************************************	1	α				

④-3計画期間における事業手法の決定

1次判定から3次判定の結果を踏まえ、市営住宅の活用の方針をまとめる。

○市営住宅ストックの事業手法別戸数

			合計
• 建	替等子	定戸数	0戸
• 維	持管理	予定戸数	1,044戸
	うち	改善事業予定戸数	266戸
		うち長寿命化型改善※事業	190戸
	うち	修繕事業対応戸数	778戸
合計			1,044戸

○計画期間内の整備方針

				計画期間内	内の事業戸数				
	é	管理戸数		前期	後期			合計	
事業手法		占任厂奴		令和4年度(2022年度) ~令和8年度(2026年度)	令和9年度(2027年度 ~令和12年度(2030年度)				
	公営 住宅	改良 住宅	合計 (戸)	団地名(住棟) 戸数 (戸)	団地名(住棟)	戸数 (戸)	公営 住宅	改良 住宅	合計 (戸)
建替・建設(計)	0	0	0)	0	0	0	0
建替									
新規建設									
改善(計)	197	69	266	133	2	134	197	69	266
長寿命化型改善事業	27		27	●□ 千里山西 (2·4棟) 2°	7		27		27
●印 屋根改修	29		29	○□△天道 25	9		29		29
■印 外壁改修 その他の改善事業	36		36	△ 津雲台第2 3	5		36		36
○印 屋上防水		40	40	■○ 岸部中(西)(西3号館) 4				40	40
□印 外壁改修	105	29	134		●□ 岸部中(東)	134	105	29	134
△印 昇降機更新									
維持保全(計)	623	155	778	778		623	155	778	
	126		126	千里山東(A·B·C·D·E·F·G棟)		126	126		126
	36		36	千里山西(1・3棟)		36	36		36
	45		45	千里山(1·2·3棟)		45	45		45
	125	30	155	豊津(T1·T3·T4·T5棟)		155	125	30	155
	203	37	240	新佐竹台(1・2棟)		240	203	37	240
		80	80	岸部中(西)(西1·西2号	館)	80		80	80
	88	8	96	岸部中(南)(1・2棟)		96	88	8	96
戸数合計	820	224	1,044		減 0	- —→	820	224	1,044

8 長寿命化のための実施方針

(1) 点検の実施方針

法定点検については、引き続き適切な時期に必要な点検を確実に実施し、エレベーターのある住棟は、定期検査を実施する。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は「公営住宅等日常点検マニュアル (平成28年(2016年)8月国土交通省住宅局住宅総合整備課)」に基づき実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行うこととする。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の 点検に役立てることとする。

(2) 計画修繕の実施方針

ストックを長期にわたり良好に維持管理していくため、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、建物の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施する。

なお、計画修繕の実施については、定期・日常点検や事前調査の結果等を踏まえて実施時期 を調整するなど、効率的に実施する。

また、修繕結果は、データベース化して履歴を蓄積し、修繕・維持管理の的確な実施に役立てることとする。

修繕周期の目安について、次ページに示す。

〇修繕周期の目安

項目	修繕項目	修繕周期	備考
屋根防水	屋上防水(保護・露出)、傾斜屋根、 庇・笠木等防水	12 年~24 年	
床防水	バルコニー床防水、 開放廊下・階段等床防水	18 年	
外壁塗装等	コンクリート補修、外壁塗装、 軒天塗装、タイル張補修、シーリング	18 年	
鉄部塗装等	鋼製	6年	
	アルミ製、ステンレス製	18 年	
建具・金物等	建具関係、手すり、屋外鉄骨階段、 金物類	12 年~36 年	
共用内部	共用内部の壁・床・天井	12 年	
	給水管	20 年~40 年	
給水設備	水道メーター	8年	
	貯水槽	25 年	
	給水ポンプ	8年~15年	
	雑排水管(屋内・屋外)	20 年~30 年	
排水設備	汚水管	30 年~50 年	
7年八改浦	雨水樋	30 年	
	排水ポンプ	8年~15年	
ガス設備	ガス管(屋内・屋外)	30 年~50 年	
カヘ設 畑	ガスメーター	10 年	
空調換気設備	空調設備、換気設備	15 年	
	電灯設備	15 年	
電灯設備	配電盤類、幹線設備、自家発電設備	30 年	
	避雷針設備	40 年	
消防用設備	屋内消火栓設備、連結送水管設備	25 年	
WINDLINE IN	自動火災報知設備	20 年	
昇降機設備	昇降機	15 年~30 年	
	住設機器(浴室ユニット)	25 年	
専用部分	設備機器(分電盤、給湯・暖房器、 バランス釜、換気扇)	15 年~20 年	

出典:公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)

(3) 改善事業の実施方針

1) 長寿命化型

耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を 行う。

(外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化等)

2) 福祉対応型

高齢者等が安全に安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

(住戸内部・共用部の段差解消、手すりの設置等の高齢者対応 等)

(4) 建替事業の実施方針

改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先することとし、中長期的な市営住宅の需要見通しを踏まえ、建替事業は次期計画での実施を検討する。検討にあたっては、次の点を留意する。

■地域ニーズに応じた機能導入の検討

地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討する。特に 100 戸以上の市営住宅の建替事業に際しては、原則として保育所等(保育所又は老人福祉法に定 める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施 設)を併設するよう検討する。

■PPP/PFI等の導入の検討

PPP/PFI 等による民間のノウハウを活用した建替事業を、積極的に導入することを検討する。

9 長寿命化のための事業実施予定

- (1)計画修繕・改善事業の実施予定一覧 様式1により示す。
- (2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧 様式2により示す。
- (3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧<共同施設部分> 様式3により示す。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 吹田市

住宅の区分: 公営住宅

その街(

	# 1				次期点	次期点検時期				修繕・	改善事業の内容	の内容				001	
団地名	正保 番号	戸数	構造	建設年度	法定点検	法定点検に 準じた点検	令和4年 (2022年)	令和5年 (2023年)	令和6年 (2024年)	m 🔾	令和8年 (2026年)	令和9年 (2027年)	令和10年 (2028年)	令和11年 (2029年)	令和12年 (2030年)	縮減効果 (千円/年)	備考
千里山東	A棟	12	中層耐火	昭和62年度 (1987年度)	令和4年 (2022年)												
千里山東	B梅	18	中層耐火	昭和62年度 (1987年度)	令和4年 (2022年)												
千里山東	C 种	27	中層耐火	昭和62年度 (1987年度)	令和4年 (2022年)												風呂設備の設置適宜実
千里山東	口梅	24	中層耐火	昭和62年度 (1987年度)	令和4年 (2022年)												施 次期計画で建替時期
千里山東	E棟	27	中層耐火	昭和62年度 (1987年度)	令和4年 (2022年)												の検討
千里山東	上本	12	中層耐火	昭和62年度 (1987年度)	令和4年 (2022年)												
千里山東	50	9	中層耐火	昭和62年度 (1987年度)	令和4年 (2022年)												
型中重步	1棟	14	中層耐火	昭和56年度 (1981年度)	令和6年 (2024年)												
千里山西	2棟	13	中層耐火	昭和56年度 (1981年度)	令和6年 (2024年)			外壁改修、 <u>屋根改修</u> (<u>長寿命</u> 化)								86, 623	86, 623 風呂設備の設置適宜実 施
千里山西	3棟	22	中層耐火	昭和56年度 (1981年度)	令和6年 (2024年)												次期計画で建替時期 の検討
千里山西	4棟	14	中層耐火	昭和56年度 (1981年度)	令和6年 (2024年)			外壁改修、 <u>屋根改修</u> (長寿命 化)								86, 623	
巾面士	1棟	12	中層耐火	昭和59年度 (1984年度)	令和6年 (2024年)												
千里山	2棟	18	中層耐火	昭和59年度 (1984年度)	令和6年 (2024年)												次期計画で建替時期 の検討
千里山	3棟 15		中層耐火	昭和59年度 (1984年度)	令和6年 (2024年)												

下線:社会資本整備総合交付金対象

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 吹田市

住宅の区分: 公営住宅・改良住宅・更新住宅

その他(

	住 掉				次期点	期点検時期				修繕・こ	修繕・改善事業の内容	の内容				007	
压岩名	番号	口数	構定	建設年度	法定点検	法定点検に準じた点検	令和4年 (2022年)	令和5年 (2023年)	令和6年 (2024年)	令和7年 (2025年)	令和8年 (2026年)	令和9年 (2027年)	令和10年 (2028年)	令和11年 (2029年)	令和12年 (2030年)	縮減効果 (千円/年)	備考
世	11棟	35	中層耐火	昭和60年度 (1985年度)	令和4年 (2022年)												
世	13棟	20	中層耐火	昭和49年度 (1974年度)	令和4年 (2022年)												本計画見直しで建替
世	14棟	30	中層耐火	昭和53年度 (1978年度)	令和4年 (2022年)												時期を検討
世	15棟	40	中層耐火	昭和53年度 (1978年度)	令和4年 (2022年)												
天道	1	29	中層耐火	平成9年度 (1997年度)	令和5年 (2023年)				昇降機更新	外壁改修、 屋上防水						77, 462	
津雲台第2	ĺ	36	高層耐火	平成6年度 (1994年度)	令和5年 (2023年)				-41	昇降機更新						107, 891	
新佐竹台	1棟	163	高層耐火	平成27年度 (2015年度)	令和5年 (2023年)												
新佐竹台	2棟	77	高層耐火	平成27年度 (2015年度)	令和5年 (2023年)												
岸部中(東)		102	高層耐火	平成14年度 (2002年度)	令和5年 (2023年)								, , , ,	外壁改修、 <u>屋根改修</u> (長寿命 化)		99, 494	
岸部中(東))	32	高層耐火	平成17年度 (2005年度)	令和5年 (2023年)								- 1-1	外壁改修、 <u>屋根改修</u> (長寿命 化)		67, 655	
岸部中 (西)) 西1号館	32	中層耐火	昭和49年度 (1974年度)	令和5年 (2023年)												
岸部中 (西)) 西2号館	28	中層耐火	昭和51年度 (1976年度)	令和5年 (2023年)												本計画見直しで建替
岸部中 (西)) 西2号館	20	中層耐火	平成3年度 (1991年度)	令和5年 (2023年)												時期を検討
岸部中 (西)) 西3号館	40	中層耐火	平成3年度 (1991年度)	令和5年 (2023年)		- 11 - 100	<u>外壁改修</u> 、 屋上防水								59, 819	
(単) 中蝦剌) 1棟	63	高層耐火	平成30年度 (2018年度)	令和8年 (2026年)												
岸部中 (南)) 2棟	33	高層耐火	平成30年度 (2018年度)	令和8年 (2026年)												
下線:社会	下線:社会資本整備総合交付金対象	9交付9	5対象														

【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: 吹田市

住宅の区分: 公営住宅・改良住宅・単費住宅

その他(

備考	一部、新佐竹台へ統合			1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1			
建替予定 年度(完了)	平成29年 (2017年) 令和4年 (2022年)	令和4年 (2022年)	令和4年 (2022年)	令和4年 (2022年)	令和4年 (2022年)	令和4年 (2022年)	令和4年 (2022年)
次期定期 点検時期		R5~R6 解体予定			解体済	解体済	解体済
建設年度	昭和46年 (1971年)	昭和43年 (1968年)	昭和44年 (1969年)	昭和44年 (1969年)	昭和42年 (1967年)	昭和43年 (1968年)	昭和43年 (1968年)
構造	中層耐火	中層耐火	中層耐火	中層耐火	中層耐火	中層耐火	中層耐火
三数	30	24	24	30	24	8	91
住棟番号	1号館	E棟	F棟	0棟	西A棟	西B棟	至6棟
団地名	岸部北	(北) 中堤崇	(北) 中堤崇	(北) 中堤崇	(単) 中堤帯	岸部中(南)	岸部中(南)

【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧 く共同施設部分>

事業主体名: 吹田市

住宅の区分: 公営住宅・改良住宅・更新住宅

その他

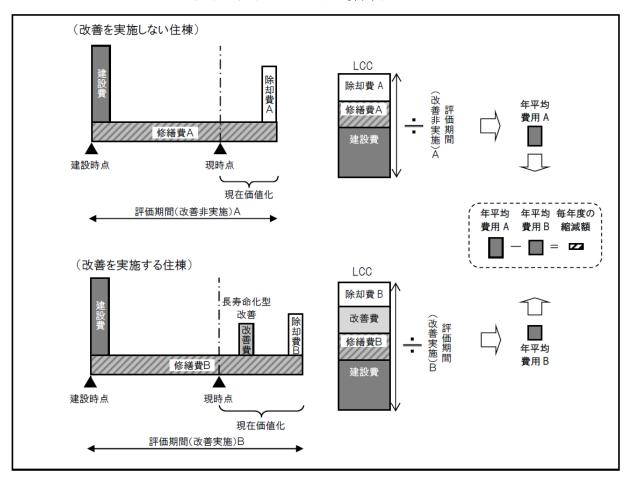
椞 備粘 住棟と同 令和12年 (2030年) 令和11年 (2029年) 屋上防水 外壁改修 令和10年 (2028年) 令和9年 (2027年) 修繕管理・改善事業の内容 令和8年 (2026年) 令和7年 (2025年) 屋上防水 外壁改修 令和6年 (2024年) 屋上防水 外壁改修 令和5年 (2023年) 屋上防水 外壁改修 令和4年 (2022年) 令和6年度 (2024年度) 令和4年度 (2022年度) 令和5年度 (2023年度) 令和6年度 (2024年度) 令和8年度 (2026年度) 令和4年度 (2022年度) 令和6年度 (2024年度) 令和5年度 (2023年度) 令和5年度 (2023年度) 令和5年度 (2023年度) 次期定期 点検時期 昭和56年度 (1981年度) 昭和59年度 (1984年度) 昭和53年度 (1978年度) 平成27年度 (2015年度) 平成17年度 (2005年度) 平成6年度 (1994年度) 平成3年度 (1991年度) 令和4年度 (2022年度) 昭和62年度 平成9年度 (1997年度) 建設年度 (1987年度) 共同施設名 集会所 ごみ置場 集会所 ごみ置場 集会所 ごみ置場 集会所 ごみ置場 駐車場 集会所 ごみ置場 集会所 ごみ置場 集会室 ごみ置場 ごみ置場 駐車場 集会所 ごみ置場 ごみ置場 集会室 **展** E (世 千里山東 千里山西 新佐竹台 千里山 団地名 津雲台第 無無 天道 岸部中 岸部中 岸部中

10 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

屋上改修及び外壁改修等の実施を予定している天道住宅を事例として、ライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果の算出方法を示す。

<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>

改修等を実施する市営住宅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とおりである。



ライフサイクルコストの算出イメージ

1) ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出方法

・LCC 縮減効果 = LCC (計画前) - LCC (計画後) 〔単位 千円/棟・年〕

LCC (計画前) = (建設費+修繕費+除却費) *1 / 評価期間(改善非実施)

[単位 千円/棟・年]

※1:(建設費+修繕費+除却費) は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。

LCC (計画後) = (建設費+改善費+修繕費+除却費) *2 / 評価期間(改善実施) [単位 千円/棟・年]

※2:(建設費+改善費+修繕費+除却費) は長寿命化計画に基づく改善事業(LCC 算定対象) 及び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。

	LCC (計画前)	LCC (計画後)		
	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		
建設費	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。			
		長寿命化計画に基づく改善事業費及び		
改善費	_	長寿命化計画の計画期間以後に想定され		
以普貝	_	る改善事業費の総額から修繕費相当額を		
		控除した額*3。		
	建設後、評価期間(改善非実施)末まで	建設後、評価期間(改善実施)末までに		
	に実施した修繕工事費※3。	実施した修繕工事費※3。		
修繕費	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。			
除却費	評価期間(改善非実施)末に実施する除	評価期間(改善実施)末に実施する除却		
际型貝	却工事費*3。	工事費※3。		
	改善非実施	改善実施		
	改善事業を実施しない場合に想定され	長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC 算定		
評価	る管理期間。物理的な劣化や社会的価値	対象)及び長寿命化計画の計画期間以後		
期間	の低下に伴い供用に適さない状態になる	に想定される改善事業 (LCC 算定対象) を		
	までの管理期間。	実施する場合に想定される管理期間(目		
		標管理期間)。		

※3:現時点以後、将来に発生するコストについては、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化する。

【計画前モデル】

LCC (計画前) = (建設費+修繕費+除却費) *1 / 評価期間(改善非実施)

天道住宅で改修を実施しない場合のライフサイクルコスト (LCC)

	項目	費用等		備考
(I)	評価期間	50	年	長寿命化型改善事業を実施しない
1)	(改善非実施)A	50	+	場合に想定される管理期間
2-1	修繕費A1	2, 431, 345	円	現時点までの各年の修繕費を累積
2 1	(現時点まで)	2, 431, 343	1 1	した費用
	修繕費A2			現時点+1年から①評価期間(改
2-2	(現時点から評価期間Aまで)	3, 670, 868	円	善非実施) Aまでの各年の修繕費
	(現在価値化)			を現在価値化し累積した費用
2	修繕費A	6, 102, 213	円	②-1と②-2の合計
	12/10/2	0, 102, 210		
(3)	建設費	12, 665, 400	円	建設当時の標準建設費に公営住宅
	(推定再建築費)		1,3	法施行規則第23条の率を乗じた額
4 – 1	除却費	4,620,000	円	現時点における除却費
		_,,		
(4) -2	 除却費の現在価値化係数	0. 361	%	①評価期間(改善非実施)A末に
				おける現在価値化係数
(4)	除却費B	1, 666, 384	円	①評価期間(改善非実施) A末に
<u> </u>	(現在価値化)	1,000,001	, ,	おける除却費
(5)	計画前 LCC	408, 680	円/戸・年	_
9	((2+3+4) ÷1)	400, 000	11/ / 4	

【計画後モデル】

LCC (計画後) = (建設費+改善費+修繕費+除却費) *2/ 評価期間(改善実施)

天道住宅で改修を実施する場合のライフサイクルコスト (LCC)

	項目	費用等		備考
6	評価期間 (改善実施)B	70	年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善 事業(LCC 算定対象)及び長寿命化計 画の計画期間以後に想定される長寿命 化型改善事業(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)
⑦- 1	修繕費B2 (現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4, 219, 056	円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施) Bまでの各年の修繕費を 現在価値化し累積した費用
7 -2	長寿命化型改善のうち 計画修繕費相当分 (現在価値化)	778, 238	円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
7	累積修繕費 B (②-1+⑦-1-⑦-2)	5, 872, 164	円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を 減じた額
® -1	長寿命化型改善費	4, 160, 000	円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善 事業費及び長寿命化計画の計画期間以 後に想定される長寿命化型改善事業費 の総額、当該改善を複数回行う場合は それらの合計費用
8	長寿命化型改善費 (現在価値化)	3, 887, 204	円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
9	建設費 (推定再建築費)	12, 665, 400	円	建設当時の標準建設費に公営住宅 法施行規則第23条の率を乗じた額
10-1	除却費	4, 620, 000	円	現時点における除却費
<u></u>	除却費の現在価値化係数	0. 165	%	⑥評価期間(改善実施) B末にお ける現在価値化係数
10	除却費 B (現在価値化)	760, 516	円	⑥評価期間(改善実施) B末にお ける除却費
11)	計画後 LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩) ÷⑥)	331, 218	円/戸・年	_

2) LCC 縮減効果

天道住宅で改修を実施する場合のライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果

	項目	費用等	備考
12	年平均縮減額 (⑤一⑪)	77,462 円/戸・年	
(3)	住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×戸数)	2, 246, 398 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、 LCC 縮減効果があると判断

以上により、

- ⑤計画前 LCC (408, 680 円/戸・年) ⑪計画後 LCC (331, 218 円/戸・年)
 - → 1戸当たりのLCCの年平均縮減額は、77,462円となる。

また、天道住宅(29戸) 1棟当たりの年平均縮減額は、2,246,398となる。

11 管理運営方針

1) 適切な入退去管理の推進

住戸特性等を踏まえた入居制度の充実

高齢者世帯、障がい者世帯、ひとり親世帯、新婚世帯、子育て世帯、多家族世帯、車いす常用者世帯、単身者世帯等の多様な世帯に対して、募集対象住戸の特性や住棟のコミュニティバランスを考慮し、優先枠募集等を実施することにより、市営住宅の適切な供給を進める。

また、バリアフリー性能の高い住戸については、高齢者・障がい者優先枠を多く確保し 優先性を高めるなど、バリアフリー仕様の市営住宅を必要とする世帯のニーズを踏まえ、 的確に住宅を供給できるように努める。

一方で、費用対効果を踏まえると敷地の状況等からバリアフリー改修が難しい千里山西住宅、千里山住宅、千里山東住宅や豊津住宅、岸部中住宅の西1~3号館においては、建替を行うまでの期間について、若年世帯の優先募集を実施するなど、合理的な活用方法を継続する。

入居期間を限定した募集の実施

長期居住者が多いことが、市営住宅を必要とする世帯の入居機会を狭める要因となって おり、市営住宅の入居期間を限定した活用(期限付き入居制度)の導入により、入居者の 循環を促すことによって、ストックの有効かつ公平な活用を推進する。

例えば、若年世帯をはじめ民間住宅市場においても、自らの力で住宅を確保できる可能性の高い世帯に対して、積極的にステップアップが図れるよう情報提供や啓発活動等の支援を行うこと、また若年世帯向けの期限付き入居枠を設けることにより、ステップアップを目指す若年世帯が入居しやすくするなど、新たな取組を検討する。

多様な住宅確保要配慮者に対応できる居住支援システムの構築

多様化する住宅確保要配慮者に対して、円滑な対応を図れるシステムの構築を検討する。 例えば、速やかな対応が必要でありながら、迅速な入居対応が難しかった DV*被害者、 犯罪被害者、災害被災者等に対して、関連部局の取組と連携して居住支援する仕組みの構 築を検討する。

・市営住宅の目的外使用によるコミュニティミクスの推進

今後、ますます入居者の高齢化が進むことにより、団地コミュニティの停滞が懸念され、 その活性化方策が課題となっている。

一方、「吹田らしさ」のひとつとして学術研究機能の集積都市であることがあげられるが、 不安定な社会情勢の中で収入が安定せず不安を抱える学生や海外からの留学生や研究者 等のなかには、高い家賃の支払いなど、民間賃貸住宅等への入居に課題があるケースも考 えられる。 そこで、市営住宅ストックを目的外使用して、留学生を含む学生向けのシェアハウス等として活用することにより、これらの学生の居住を支援するとともに団地の活力向上を図る。

市民理解を深める取組

入居者と非入居者間の受益格差が大きいことについては、本市に限らない公営住宅施策の課題といえる。今後も、公営住宅法で定められた収入に基づき算定する家賃制度のなかで適切な運用を進めるとともに、適切な入退去管理を行い、真に住宅を必要とする住宅困窮者のセーフティネットとして機能の強化に努める。

一方で、例えば1住宅当たりの整備・管理コストや補助金額を明確にするなど、市民や 入居者への情報開示等、市民理解を深めるための取組についても検討する。

承継制度の厳格化

承継により長年にわたって同一親族が、市営住宅に居住し続けることがあり、市営住宅 以外に住む住宅確保要配慮者の入居機会を狭めている要因となっている。

そのため、承継可能な条件を厳格化するなど、市営住宅ストックを最大限に有効活用していく方策の検討を行う。

2) 入居者の居住を支援する取組の推進

・住み替え制度の活用

身体機能が低下している高齢者が階段昇降の負担が大きい階に居住しているケースや、 世帯構成の変化によりファミリー世帯向け住戸に単身者世帯が居住するといった、住宅の ミスマッチが発生する等の問題が生じており、これらの解消を図るために制度化した市営 住宅内での入居世帯の住み替え制度の効果的な活用を行う。

また、民間住宅市場において住宅を確保できる可能性のある世帯に対しては、情報提供等の支援により民間賃貸住宅等への住み替えを促す取組を検討する。

市営住宅内の施設を有効活用した生活サービス*の提供

高齢者や子育て世帯が生活するために必要なサービス機能は、基本的には地域の福祉施設等が担うものである。しかし、周辺に適切な施設等が充足していない場合は、市営住宅内において、それらの機能を確保することが考えられる。

そのため、集会所を利用した入居者のボランティア活動や、指定管理者の自主事業等の 民間活力を導入するなど、市営住宅内施設の有効活用方策についても検討を行う。

・コミュニティの活性化策

高齢化によるコミュニティの停滞の対応については、コミュニティバランスを考慮した 上で若年世帯向け優先枠を設けるなど、コミュニティミクスを推進していく。 また、福祉施策や地域で活動するボランタリセクター等と連携し、予防介護等の取組を通じて、入居者同士が交流できる機会や場を設置するなど、コミュニティの活性化策の検討を行う。

3) 社会資産としての有効活用の推進

高齢者や子育て世帯の安心居住の拠点

市営住宅は、地域の貴重な社会資産という側面を持っており、その共用施設等を地域の抱える課題の解消等に活用することが考えられる。

少子高齢社会の進展に伴い、地域社会における高齢者や子育て世帯等への生活支援サービスは重要度を増している。在宅での支援や介護を必要とする高齢者においては、身体・疾病の状況や家族の状況及び高齢者の生活スタイル等に応じて、介護保険サービスを補完するサービスが必要となる場合がある。また、高齢単身者や高齢者のみの世帯が増加するなか、地域社会における日々の交流を通した見守りの重要性が再認識されつつある。

一方、子育て世帯については、子育てについての不安や悩みを緩和するため、地域にお ける子育てサークル活動や相談サービス等が重視されている。

これらの地域における自治会、ボランティア、自主サークル等コミュニティベースの活動に期待されている部分が大きく、それを支援することは今後の行政の大きな役割といえる。そこで、これらの団体の活動の場所が不足している地域においては、自治会等と調整の上、市営住宅の集会所等の活用を検討する。

なお、建替事業を実施する団地においては、地域のニーズを十分に勘案し、必要に応じて福祉事業者等による施設の導入も含めて検討する。

・地域の貴重なオープンスペースとしての活用

団地内の広場・公園・緑地等は、地域における貴重なオープンスペースという側面を持っている。地域住民の憩いや交流の場、子供の遊び場であるとともに、植栽等は貴重な自然要素として地域の景観を形成している場合もある。また、広場の規模等によっては、災害時等には、身近で一時的な避難場所等としての機能を有する可能性がある。

広場・公園・緑地等の位置特性を踏まえて、入居者の生活環境や防犯安全性への配慮を 前提としながら、可能な範囲で地域の公的空間としての活用を検討していく。

4)他の事業主体との連携等による事業推進

市営住宅施策をより効率的かつ効果的に推進するためには、他の公的賃貸住宅事業主体、 民間事業者又は他の行政部局と連携することが重要である。

・他の公的賃貸住宅事業主体や民間事業者との連携

市営住宅の建替・集約事業等に関連して、入居者の移転又は仮移転先等として、府・UR

都市機構等の他の公的事業主体や民間事業者との連携を図る。

また、整備・管理それぞれの事業において PFI 事業や指定管理者制度等を用いて、民間事業者を活用する。

・福祉部局との連携方針

建替事業に合わせて、入居者の高齢化に配慮したシルバーハウジング*プロジェクトの 導入等についても検討する。導入の際には福祉関係部局と綿密な連携・調整を図り、福祉 施策の一環として事業を推進する。

また、用途廃止する市営住宅に居住する高齢者の移転先については、福祉部局との連携により心身の状況把握や転居後のケアなど、適切な措置を講ずる。

5) 指定管理者制度導入によるさらなる効率的・効果的な運営

民間事業者等が有するノウハウを活用することにより、より効率的・効果的な施設の維持 管理を進めていく。

6) 社会資本整備総合交付金等の活用

国において、活力創出、水の安全・安心、市街地整備、地域住宅支援といった政策目的を実現するため、社会資本整備総合交付金が構築されている。

公営住宅等の整備や福祉施設との一体的整備、面的な居住環境の整備、民間住宅の耐震改修の推進、住宅相談・住い情報の提供の実施など、地域における住宅政策を総合的に推進するための助成制度でもあることから、活用を含め他の補助制度も勘案した上で計画的な事業実施を図る。