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。

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
市建設型	1	千里山東	126	A 棟	12	3	昭和62年度（1987年度）	平成元年（1989年）3月31日	公営	中耐
				B 棟	18	3				
				C 棟	27	3				
				D 棟	24	3				
				E 棟	27	3				
				F 棟	12	3				
				G 棟	6	3				
	2	千里山西	63	1 棟	14	3・4	昭和56年度（1981年度）	昭和58年（1983年）2月28日	公営	中耐
				2 棟	13	4				
				3 棟	22	4				
				4 棟	14	4				
	3	千里山	45	1 棟	12	3	昭和59年度（1984年度）	昭和61年（1986年）3月15日	公営	中耐
				2 棟	18	3				
				3 棟	15	3				
	4	豊津	155	T1 棟	35	5	昭和60年度（1985年度）	昭和62年（1987年）3月31日	公営	中耐
				T3 棟	50	5	昭和49年度（1974年度）	昭和50年（1975年）12月20日	公営(20) 改良(30)	
				T4 棟	30	5	昭和53年度（1978年度）	昭和55年（1980年）5月31日	公営	
				T5 棟	40	5				
	5	天道	29	―	29	5	平成9年度（1997年）	平成11年（1999年）1月29日	公営	中耐
	6	津雲台第２	36	―	36	6	平成6年度（1994年度）	平成7年（1995年）9月29日	公営	高耐
	7	新佐竹台	240	1 棟	163	11	平成27年度（2015年度）	平成29年（2017年）4月28日	公営(136) 更新(27)	高耐
				2 棟	77	11			公営(67) 更新(10)	
	8	岸部中(東)	134	―	102	11	平成14年度（2002年度）	平成16年（2004年）8月31日	公営(73) 更新(29)	高耐
					32	5・11	平成17年度（2005年度）	平成19年（2007年）5月15日	公営	
		岸部中(西)	120	西1 号館	32	5	昭和49年度（1974年度）	昭和52年（1977年）11月30日	改良	中耐
				西2 号館	28	5	昭和51年度（1976年度）			
					20	5	平成3年度（1991年度）	平成5年（1993年）3月31日		
				西3 号館	40	5				
		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)	高耐
				2 棟	33	6				
		計	1,044 戸	28 棟						

（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】

↓

②１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

↓

③２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

↓

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。

②１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）

<table>
<tr><th colspan="3">評価項目</th><th>活用に適すると判断する基準</th></tr>
<tr><td rowspan="2">ⅰ）需要</td><td colspan="2">応募倍率</td><td>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</td></tr>
<tr><td colspan="2">空家率</td><td>令和３年（2021 年）６月現在の空き家率が 20%未満</td></tr>
<tr><td rowspan="4">ⅱ）効率性</td><td rowspan="2">高度利用の可能性</td><td>用途地域</td><td>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</td></tr>
<tr><td>高度地区</td><td>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</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷地面積</td><td>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</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷地の条件</td><td>敷地が整形で環境阻害要因がない</td></tr>
<tr><td rowspan="3">ⅲ）立地</td><td rowspan="2">利便性</td><td>800m以内の鉄道駅</td><td>半径 800m 以内に駅がある場合</td></tr>
<tr><td>800m以内の公益施設利便種施設</td><td>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</td></tr>
<tr><td>災害危険区域内外</td><td>災害危険区域等、居住に危険性がある区域</td><td>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</td></tr>
</table>

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＞

No		団地名	ｉ）需要			ⅱ）効率性					ⅲ）立地性				管理方針
			応募倍率	空き家率	評価	高度利用		敷地面積	形状等	評価	利便性		災害危険区域内外	評価	
			平成28年度以降の一般世帯の応募倍率が1.0倍以上	令和2年度末現在の空き家率が20%未満		用途地域 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	高度地区 第三種高度地区規制に該当、又は高度地区の指定がない	2,000㎡以上 40戸以上（EV設置）50㎡/戸と想定し、2,000㎡以上	整形敷地、環境阻害要因がない		800m以内の鉄道駅	800m以内の公益施設利便種施設	災害危険区域等、居住に危険性がある区域		
1		千里山東	○ 10.9%	○ 7.1%	○	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	○ 12,931㎡	整形	○	阪急 千里山駅	郵便局 保育所 小学校 大学 公園	なし	○	維持管理する団地
2		千里山西	○ 8.5%	○ 6.3%	○	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	○ 6,756㎡	整形	○	阪急 関大前駅	郵便局 保育所 小中学校 大学 病院 公園	なし	○	維持管理する団地
3		千里山	○ 14.0%	○ 4.4%	○	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	○ 4,986㎡	整形	○	阪急 千里山駅	郵便局 保育所 小学校 大学 公園	なし	○	維持管理する団地
4		豊津	○ 2.6%	○ 14.2%	○	第二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	○ 11,010㎡	整形	○	地下鉄 江坂駅	郵便局 保育所 小中学校 公園	なし	○	維持管理する団地
5		天道	○ 32.0%	○ 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	—	JR 吹田駅	保育所 小中学校 公園	なし	○	維持管理する団地
6		津雲台第２	— 一般世帯の応募はしていない	○ 2.8%	○	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	○ 2,158㎡	整形	○	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	○	維持管理する団地
7		新佐竹台	○ 75.2%	○ 1.7%	○	第一種中高層住居専用地域	31m第三種高度地区 ※概ね10階建てまで	○ 10,540㎡	整形	○	阪急 南千里駅	郵便局 保育所 小中学校 大学 病院 公園	なし	○	維持管理する団地
8	1	岸部中(東)	○ 11.5%	○ 13.2%	○	第一種 住居地域	25m第四種高度地区 ※概ね8階建てまで	○ 9,178㎡	整形	○	JR 岸辺駅	郵便局 保育所 小中学校 大学 病院 公園	なし	○	維持管理する団地
	2	岸部中(西)		○ 19.4%	○	第二種 住居地域	25m第四種高度地区 ※概ね8階建てまで	○ 8,169㎡	整形	○	JR 岸辺駅	郵便局 保育所 小中学校 大学 病院 公園	なし	○	維持管理する団地
						第一種 住居地域	16m第四種高度地区 ※概ね5階建てまで								
	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	○ 4,550㎡	整形	○	JR 岸辺駅	郵便局 保育所 小学校 病院 公園	なし	○	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）

<table>
<tr><th colspan="3">評価項目</th><th>活用に適すると判断する基準</th></tr>
<tr><td rowspan="4">ⅰ）躯体の安全性</td><td rowspan="4">耐震性</td><td>耐震基準</td><td>昭和 56 年（1981 年）６月以降の建築基準法（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については、耐震性を有するものとする。</td></tr>
<tr><td>耐震診断</td><td>耐震診断を行い耐震性が確認された住棟については、耐震性を有するものとする。</td></tr>
<tr><td>耐震改修</td><td>耐震診断を行い、耐震改修を実施した住棟については、耐震性を有するものとする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は「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（改善可能）」として評価する。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">ⅱ）避難の安全性</td><td colspan="2">二方向避難</td><td rowspan="2">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評価し、確保されていない住棟については、改善による確保の可能性を判断する。
改善による確保が可能な場合には、「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」と防火区画して評価する。</td></tr>
<tr><td colspan="2">防火区画</td></tr>
</table>

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＞

No		団地名	戸数	住棟	戸数	階数	構造	完成年月日	ｉ）躯体の安全性				ii）避難の安全性			優先的な対応の必要性
									耐震基準	耐震診断	耐震改修	評価	防火区画	二方向避難	評価	
1		千里山東	126	A 棟	12	3	中耐	平成元年（1989年）3月31日	新			○	○	○	○	不要
				B 棟	18	3			新			○	○	○	○	不要
				C 棟	27	3			新			○	○	○	○	不要
				D 棟	24	3			新			○	○	○	○	不要
				E 棟	27	3			新			○	○	○	○	不要
				F 棟	12	3			新			○	○	○	○	不要
				G 棟	6	3			新			○	○	○	○	不要
2		千里山西	63	1 棟	14	3・4	中耐	昭和58年（1983年）2月28日	旧	確認済		○	○	○	○	不要
				2 棟	13	4			旧	確認済		○	○	○	○	不要
				3 棟	22	4			旧	確認済		○	○	○	○	不要
				4 棟	14	4			旧	確認済		○	○	○	○	不要
3		千里山	45	1 棟	12	3	中耐	昭和61年（1986年）3月15日	新			○	○	○	○	不要
				2 棟	18	3			新			○	○	○	○	不要
				3 棟	15	3			新			○	○	○	○	不要
4		豊津	155	T1 棟	35	5	中耐	昭和62年（1987年）3月31日	新			○	○	○	○	不要
				T3 棟	50	5		昭和50年（1975年）12月20日	旧	済	済	○	○	○	○	不要
				T4 棟	30	5		昭和55年（1980年）5月31日	旧	済	済	○	○	○	○	不要
				T5 棟	40	5			旧	済	済	○	○	○	○	不要
5		天道	29	―	29	5	中耐	平成11年（1999年）1月29日	新			○	○	○	○	不要
6		津雲台第２	36	―	36	6	高耐	平成7年（1995年）9月29日	新			○	○	○	○	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			○	○	○	○	不要
				2 棟	77	11			新			○	○	○	○	不要
8	1	岸部中(東)	134	―	102	11	高耐	平成16年（2004年）8月31日	新			○	○	○	○	不要
					32	5・11		平成19年（2007年）5月15日	新			○	○	○	○	不要
	2	岸部中(西)	120	西1号館	32	5	中耐	昭和52年（1977年）11月30日	旧	済	済	○	○	○	○	不要
				西2号館	28	5			旧	済	済	○	○	○	○	不要
					20	5		平成5年（1993年）3月31日	新			○	○	○	○	不要
				西3号館	40	5			新			○	○	○	○	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			○	○	○	○	不要
				2 棟	33	6			新			○	○	○	○	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）

<table>
<tr><th colspan="3">評価項目</th><th>活用に適すると判断する基準</th></tr>
<tr><td rowspan="5">ⅲ）
居
住
性</td><td colspan="2">住戸面積</td><td>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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">省エネルギー性</td><td>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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">バリアフリー性
（住戸内、共用部分及び屋外）</td><td>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</td></tr>
<tr><td rowspan="2">住戸内の
設備状況</td><td>浴　室</td><td>浴室が設置されていない場合は、改善が必要と判断する。</td></tr>
<tr><td>風　呂
設　備</td><td>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。</td></tr>
</table>

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＞

No	団地名	住棟	iii）居住性															改善の必要性	1次判定
			住戸面積			省エネルギー	バリアフリー性								設備設置				
							①段差解消		②手摺設置			③住戸内廊下幅80cm整備状況	④EV						
			床面積	25㎡未満の住戸の有無	評価	評価	住戸内	敷地内	浴室	便所	玄関			評価	浴室	風呂設備	評価		
1	千里山東	A 棟	66.1、76.3	無	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	△	×	必要	改善、又は建替
		B 棟	66.1、66.6		○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	△	×	必要	改善、又は建替
		C 棟	56.3～76.3		○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	△	×	必要	改善、又は建替
		D 棟	56.3～73.8		○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	△	×	必要	改善、又は建替
		E 棟	53.2～68.3		○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	△	×	必要	改善、又は建替
		F 棟	66.1～76.3		○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	△	×	必要	改善、又は建替
		G 棟	66.1		○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	△	×	必要	改善、又は建替
2	千里山西	1 棟	60.9、64.3	無	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	△	×	必要	改善、又は建替
		2 棟	60.9、64.3		○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	△	×	必要	改善、又は建替
		3 棟	60.8～64.3		○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	△	×	必要	改善、又は建替
		4 棟	60.9、64.3		○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	△	×	必要	改善、又は建替
3	千里山	1 棟	64.1～67.3	無	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	必要	改善、又は建替
		2 棟	63.8、66.4		○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	必要	改善、又は建替
		3 棟	64.1、66.4		○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	必要	改善、又は建替
4	豊津	T1 棟	62.3、63.5	無	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	必要	改善、又は建替
		T3 棟	51.4		○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	必要	改善、又は建替
		T4 棟	53.5		○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	必要	改善、又は建替
		T5 棟	56.4		○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	必要	改善、又は建替
5	天道	－	57.3～69.2	無	○	○	△	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○	必要	改善、又は建替
6	津雲台第２	－	70.0～71.3	無	○	○	△	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○	必要	改善、又は建替
7	新佐竹台	1 棟	35.9～79.6	無	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
		2 棟	59.0～79.6		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
8 1	岸部中(東)	－	35.5～71.1	無	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
8 2	岸部中(西)	西1号館	56.4	無	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	必要	改善、又は建替
		西2号館	56.4～61.2		○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	必要	改善、又は建替
		西3号館	61.2		○	○	×	×	×	×	×	○	×	×	○	×	×	必要	改善、又は建替
8 3	岸部中(南)	1 棟	36.3～78.0	無	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
		2 棟			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	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解消　△：入居者の対応（スノコ等）で

（風呂設備）　△：随時解消中

【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」

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th colspan="4">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</th></tr>
<tr><th>改善不要</th><th>改善が必要</th><th>優先的な対応が必要
（改善可能）</th><th>優先的な対応が必要
（改善不可能）</th></tr>
<tr><td rowspan="4">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</td><td rowspan="2">維持管理する団地</td><td>維持管理</td><td>改善、又は建替</td><td>優先的な改善、又は優先的な建替</td><td>優先的な建替</td></tr>
<tr><td>●新佐竹台 1、2棟
●岸部中(東)
●岸部中(南) 1、2棟</td><td>●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
↓
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</td><td>－</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="2">維持管理について判断を保留する団地</td><td>維持管理、又は用途廃止</td><td>改善、建替、又は用途廃止</td><td>優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止</td><td>優先的な建替、又は優先的な用途廃止</td></tr>
<tr><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr>
</table>

③２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。

No	団地名	住棟	戸数	建設年度	構造	建替の場合		改善の場合		年平均縮減額（円/戸・年）	事業手法
						LCC（円/戸・年）	建設費（推定再建築費）（円）	LCC（円/戸・年）	改善事業費（円）		
1	千里山東	A 棟	12	昭和62年度（1987年度）	中耐	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
		D 棟	24			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
2	千里山西	1 棟	14	昭和56年度（1981年度）	中耐	384,231	8,883,000	281,372	1,592,711	102,859	改善
		2 棟	13			384,231	8,883,000	297,608	2,980,000	86,623	改善
		3 棟	22			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
3	千里山	1 棟	12	昭和59年度（1984年度）	中耐	382,874	9,126,400	293,128	2,549,982	89,746	改善
		2 棟	18			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
4	豊津	T1 棟	35	昭和60年度（1985年度）	中耐	377,140	9,055,100	280,596	1,814,905	96,544	改善
		T3 棟	50	昭和49年度（1974年度）		268,591	5,313,000	194,568	1,927,756	74,022	改善
		T4 棟	30	昭和53年度（1978年度）		374,923	8,736,000	287,121	2,772,266	87,802	改善
		T5 棟	40			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
8 2	岸部中(西)	西1号館	32	昭和49年度（1974年度）	中耐	268,591	5,313,000	201,215	2,451,905	67,376	改善
		西2号館	28	昭和51年度（1976年度）		360,296	8,118,000	269,055	2,266,924	91,242	改善
			20	平成3年度（1991年度）		299,446	7,839,000	241,032	2,990,000	58,415	改善
		西3号館	40			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。

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2"></td><td colspan="8">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</td></tr>
<tr><td colspan="2">改善不要</td><td colspan="3">改善が必要</td><td colspan="2">優先的な対応が必要（改善可能）</td><td>優先的な対応が必要（改善不可能）</td></tr>
<tr><td>②－１</td><td rowspan="2">維持管理する団地</td><td colspan="2">維持管理</td><td colspan="2">改善</td><td>建替</td><td>優先的な改善</td><td>優先的な建替</td><td>優先的な建替</td></tr>
<tr><td>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</td><td colspan="2">●新佐竹台 1、2棟
●岸部中(東)
●岸部中(南)1、2棟</td><td colspan="2">●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</td><td>―</td><td>―</td><td>―</td><td>―</td></tr>
<tr><td rowspan="2">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</td><td rowspan="2">当面管理する団地（建替を前提としない）</td><td>当面維持管理</td><td>用途廃止</td><td colspan="2">改善し当面維持管理</td><td>用途廃止</td><td>優先的に改善し当面維持管理</td><td>優先的な用途廃止</td><td>優先的な用途廃止</td></tr>
<tr><td>―</td><td>―</td><td colspan="2">―</td><td>―</td><td>―</td><td>―</td><td>―</td></tr>
</table>

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

↓

④－２ 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

↓

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。

○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。**

○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。**

○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。**

○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】

NO	団地名	棟	戸数	建設年度	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7年度 2025年度	令和8年度 2026年度	令和9年度 2027年度	令和10年度 2028年度	令和11年度 2029年度	令和12年度 2030年度	令和13年度 2031年度	令和14年度 2032年度	令和15年度 2033年度	令和16年度 2034年度	令和17年度 2035年度	令和18年度 2036年度	令和19年度 2037年度	令和20年度 2038年度	令和21年度 2039年度	令和22年度 2040年度	令和23年度 2041年度	令和24年度 2042年度	令和25年度 2043年度	令和26年度 2044年度	令和27年度 2045年度	令和28年度 2046年度	令和29年度 2047年度	令和30年度 2048年度	令和31年度 2049年度	令和32年度 2050年度	令和33年度 2051年度	令和34年度 2052年度
1	千里山東	A号棟	12	昭和62年度（1987年度）												建替時期検討	建替													60年経過					
		B号棟	18																																
		C号棟	27																																
		D号棟	24																																
		E号棟	27																																
		F号棟	12																																
		G号棟	6																																
2	千里山西	1号棟	14	昭和56年度（1981年度）												建替時期検討	建替							60年経過										耐用年限
		2号棟	13			外壁改修 屋根改修																												耐用年限
		3号棟	22																															耐用年限
		4号棟	14			外壁改修 屋根改修																												耐用年限
3	千里山	1号棟	12	昭和59年度（1984年度）												建替時期検討	建替										60年経過								
		2号棟	18																																
		3号棟	15																																
4	豊津	T1号棟	35	昭和60年度（1985年度）									建替時期検討	建替				60年経過																	
		T3号棟	50	昭和49年度（1974年度）																							耐用年限								
		T4号棟	30	昭和53年度（1978年度）																												耐用年限			
		T5号棟	40																													耐用年限			
5	天道	－	29	平成9年度（1997年）			昇降機更新	外壁改修 屋上防水																		外壁改修 屋上防水									
6	津雲台第２	－	36	平成6年度（1994年度）				昇降機更新																	外壁改修 屋上防水										
7	新佐竹台	1棟	163	平成27年度（2015年度）																		外壁改修 屋根改修								昇降機更新					
		2棟	77																																
8	岸部中（東）	－	102	平成14年度（2002年度）								外壁改修 屋根改修					昇降機更新																外壁改修 屋上防水	
		－	32	平成17年度（2005年度）																															
	岸部中（西）	西1号館	32	昭和49年度（1974年度）									建替時期検討	建替						60年経過										耐用年限					
		西2号館	28	昭和51年度（1976年度）																										耐用年限					
		西2号館	20	平成3年度（1991年度）																															
		西3号館	40				外壁改修 屋上防水																												
	岸部中（南）	1棟	63	平成30年度（2018年度）																					外壁改修 屋上防水										
		2棟	33																																

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
・建替等予定戸数			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

事業手法	管理戸数			計画期間内の事業戸数				合計		
				前期			後期			
				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	0
建替											
新規建設											
改善（計）	197	69	266			132		134	197	69	266
長寿命化型改善事業	27		27	●□	千里山西（2･4棟）	27			27		27
●印　屋根改修	29		29	○□△	天道	29			29		29
■印　外壁改修	36		36	△	津雲台第２	36			36		36
その他の改善事業											
○印　屋上防水		40	40	■○	岸部中(西)(西3号館)	40				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	――――――――――――→ 増減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。

○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	
給水設備	給水管	20 年～40 年	
	水道メーター	８年	
	貯水槽	25 年	
	給水ポンプ	８年～15 年	
排水設備	雑排水管（屋内・屋外）	20 年～30 年	
	汚水管	30 年～50 年	
	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	
	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	電灯設備	15 年	
	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	
	自動火災報知設備	20 年	
昇降機設備	昇降機	15 年～30 年	
専用部分	住設機器（浴室ユニット）	25 年	
	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	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）		
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）												風呂設備の設置適宜実施 次期計画で建替時期の検討
千里山東	B棟	18	中層耐火	昭和62年度（1987年度）	令和4年（2022年）												
千里山東	C棟	27	中層耐火	昭和62年度（1987年度）	令和4年（2022年）												
千里山東	D棟	24	中層耐火	昭和62年度（1987年度）	令和4年（2022年）												
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）												
千里山東	F棟	12	中層耐火	昭和62年度（1987年度）	令和4年（2022年）												
千里山東	G棟	6	中層耐火	昭和62年度（1987年度）	令和4年（2022年）												
千里山西	1棟	14	中層耐火	昭和56年度（1981年度）	令和6年（2024年）												風呂設備の設置適宜実施 次期計画で建替時期の検討
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、屋根改修（長寿命化）								86,623	
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）												
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、屋根改修（長寿命化）								86,623	
千里山	1棟	12	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	2棟	18	中層耐火	昭和59年度（1984年度）	令和6年（2024年）												
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（　　）

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	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）		
豊津	T1棟	35	中層耐火	昭和60年度（1985年度）	令和4年（2022年）												本計画見直しで建替時期を検討
豊津	T3棟	50	中層耐火	昭和49年度（1974年度）	令和4年（2022年）												
豊津	T4棟	30	中層耐火	昭和53年度（1978年度）	令和4年（2022年）												
豊津	T5棟	40	中層耐火	昭和53年度（1978年度）	令和4年（2022年）												
天道	—	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	—	36	高層耐火	平成6年度（1994年度）	令和5年（2023年）					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、屋根改修（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）									外壁改修、屋根改修（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）												本計画見直しで建替時期を検討
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）												
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）												
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）			外壁改修、屋上防水								59,819	
岸部中（南）	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：社会資本整備総合交付金対象

【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（　　）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	建替予定年度(完了)	備考
岸部北	1号館	30	中層耐火	昭和46年（1971年）	R5～R6解体予定	平成29年（2017年）令和4年（2022年）	一部、新佐竹台へ統合
岸部中（北）	E棟	24	中層耐火	昭和43年（1968年）		令和4年（2022年）	岸部中（南）へ統合
岸部中（北）	F棟	24	中層耐火	昭和44年（1969年）		令和4年（2022年）	
岸部中（北）	G棟	30	中層耐火	昭和44年（1969年）		令和4年（2022年）	
岸部中（南）	西A棟	24	中層耐火	昭和42年（1967年）	解体済	令和4年（2022年）	
岸部中（南）	西B棟	8	中層耐火	昭和43年（1968年）	解体済	令和4年（2022年）	
岸部中（南）	西C棟	16	中層耐火	昭和43年（1968年）	解体済	令和4年（2022年）	

【様式３】　　共同施設に係る事業の実施予定一覧　＜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（　　）

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期点検時期	修繕管理・改善事業の内容									備考
				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）	
千里山東	集会所 ごみ置場	昭和62年度 （1987年度）	令和4年度 （2022年度）										
千里山西	集会所 ごみ置場	昭和56年度 （1981年度）	令和6年度 （2024年度）		屋上防水 外壁改修								
千里山	集会所 ごみ置場	昭和59年度 （1984年度）	令和6年度 （2024年度）										
豊津	集会所 ごみ置場	昭和53年度 （1978年度）	令和4年度 （2022年度）										
天道	集会室 ごみ置場	平成9年度 （1997年度）	令和5年度 （2023年度）				屋上防水 外壁改修						住棟と同一棟
津雲台第２	ごみ置場	平成6年度 （1994年度）	令和5年度 （2023年度）										
新佐竹台	集会室 ごみ置場 駐車場	平成27年度 （2015年度）	令和6年度 （2024年度）										
岸部中（東）	集会所 ごみ置場 駐車場	平成17年度 （2005年度）	令和5年度 （2023年度）								屋上防水 外壁改修		
岸部中（西）	集会所 ごみ置場	平成3年度 （1991年度）	令和5年度 （2023年度）			屋上防水 外壁改修							
岸部中（南）	集会所 ごみ置場	令和4年度 （2022年度）	令和8年度 （2026年度）										

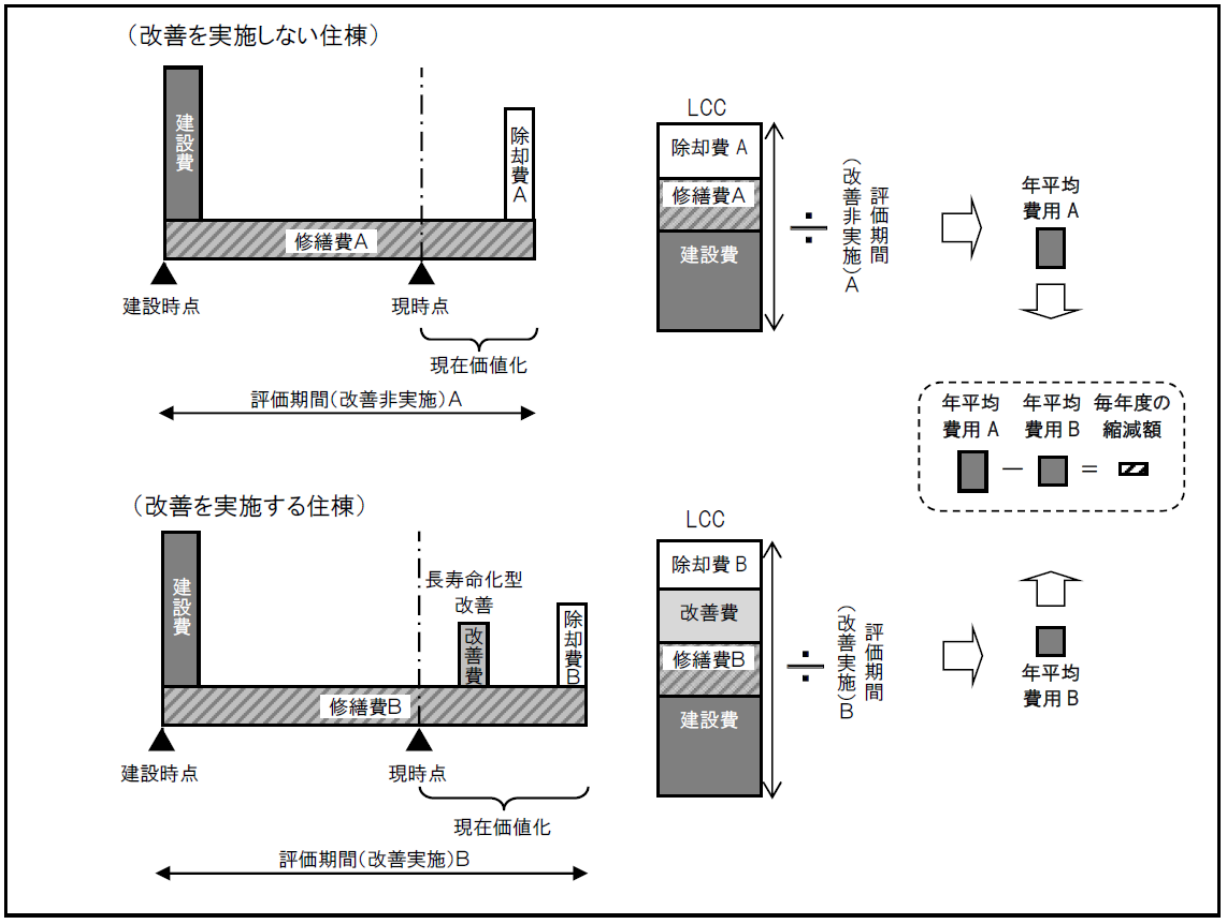
10　ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

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）
建設費	推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率)。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。	
改善費	－	長寿命化計画に基づく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改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額※3。
修繕費	建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費※3。	建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費※3。
	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）末に実施する除却工事費※3。	評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費※3。
評価期間	改善非実施 改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間。	改善実施 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)。

※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
①	評価期間 （改善非実施）Ａ	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-１	修繕費Ａ１ （現時点まで）	2,431,345 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-２	修繕費Ａ２ （現時点から評価期間Ａまで） （現在価値化）	3,670,868 円	現時点＋１年から①評価期間（改善非実施）Ａまでの各年の修繕費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
③	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
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 （現在価値化）	1,666,384 円	①評価期間（改善非実施）Ａ末における除却費
⑤	計画前 LCC （（②＋③＋④）÷①）	408,680 円/戸・年	－

【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
⑧-１	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
⑩-２	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** **（⑤－⑪）**	77,462 **円/戸・年**	
⑬	**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。