

池田市市営住宅長寿命化計画 (案)

令和元年8月時点
池田市

池田市市営住宅長寿命化計画

目 次

1. 計画策定の目的・位置づけ	1
(1)策定の背景と目的	1
(2)計画の位置づけと計画期間.....	2
2. 市営住宅ストックを取り巻く状況	3
(1)池田市の現状	3
(2)住宅ストックの状況.....	6
3. 公共賃貸住宅ストックを取り巻く状況	8
(1)公営住宅等ストックの状況	8
(2)市営住宅入居者の状況.....	21
4. 市営住宅ストックの課題	25
(1)ハード面(構造・居住性など)の課題.....	25
(2)セーフティネット機能面の課題	25
(3)管理コスト・リスク面の課題	26
(4)市営住宅を取り巻く社会的課題	26
5. 市営住宅の長寿命化に関する基本方針	27
(1)市営住宅ストック活用の基本方針.....	27
(2)管理運営に関する方針.....	28
(3)市営住宅整備水準の目標.....	29

6. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	30
(1)ストック活用手法の選定フロー	30
(2)事業手法の選定	31
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・管理戸数目標の設定	31
②1次判定	39
③2次判定	44
④3次判定	46
7. 点検の実施方針	52
8. 計画修繕の実施方針	52
9. 改善事業の実施方針	57
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	58
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	62

1. 計画策定の目的・位置づけ

(1) 策定の背景と目的

平成 21 年（2009 年）3 月に、国土交通省住宅局住宅総合整備課より、公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげる「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が示された。

平成 21 年度より、公営住宅等長寿命化計画の策定に要する費用を地域住宅交付金の基幹事業として位置づけられるなど、地方公共団体が実施する公営住宅等に対する長寿命化の取組を、国が強力に支援することとなっている。

また、平成 26 年度（2014 年度）以降は、公営住宅等長寿命化計画に基づく事業以外は助成対象とならないため、本計画における事業の位置づけが重要となっている。

さらに、平成 28 年（2016 年）には公営住宅等長寿命化計画策定指針が改訂されており、将来推計人口、世帯総数等を踏まえた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にもとづき事業手法の選定を行うことなどが盛り込まれている。

池田市においては、383 戸の市営住宅ストックを有しており、中には老朽化が進んでいる市営住宅や借り上げ期間があと数年となっている借り上げ公営住宅なども含まれているなど、今後の市営住宅ストックのあり方や維持管理・更新について検討する必要がある。

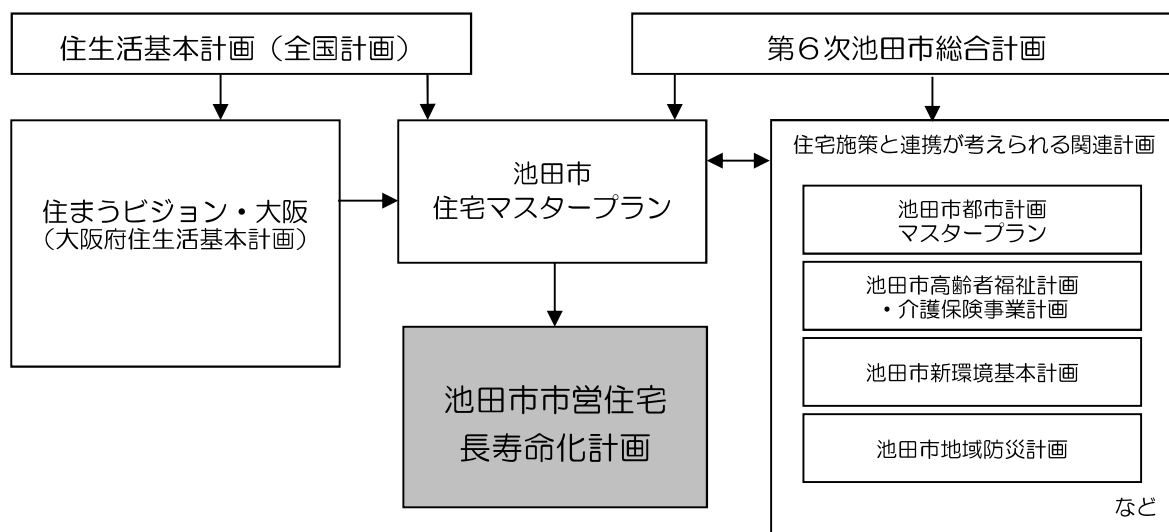
そのため、本計画では、池田市の市営住宅等を取り巻く状況や課題を整理し、今後の市営住宅ストックの修繕や更新の計画を定め、効率的な事業推進を図ることを目的とした池田市市営住宅長寿命化計画を策定することを目的とする。

(2) 計画の位置づけと計画期間

本計画は、「池田市総合計画」及び、「住生活基本計画（全国計画）」、「住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）」を上位計画とし、「池田市住宅マスタープラン」の部門別計画として位置づける。

また、公営住宅等ストック総合改善事業の整備計画としての位置づけを図り、今後の市営住宅の整備事業については、本計画に基づいて実施するものとする。

また、計画期間は2019年度から2028年度までの10年間とし、計画内容は、社会経済情勢の変化や事業の進捗状況、市営住宅の整備に関連する他の施策や財政状況などを受け、必要に応じて見直しを検討する。



2. 市営住宅ストックを取り巻く状況

(1) 池田市の現状

①立地条件

池田市は、大阪府の西北部、大阪都心から北へ16 kmほどのところに位置し、西部は猪名川をはさんで兵庫県川西市と接している。市域は東西に約3.8 km、南北に約10.3 kmと南北に細長く、面積は22.09 km²である。

大阪都心とは阪急電鉄宝塚線や国道176号、阪神高速道路11号池田線など幹線交通網で結ばれている他、市の南端には大阪国際空港があり、広域的な交通の結節点でもある。

市内には、猪名川、余野川、箕面川等の河川が流れ、これらの河川の堆積作用によって形成された段丘地形や低地な地形が広がっている。また、標高300～400m前後の山地が五月山と伏尾町付近に分布しており、自然環境に恵まれた地域である。



図：池田市位置図

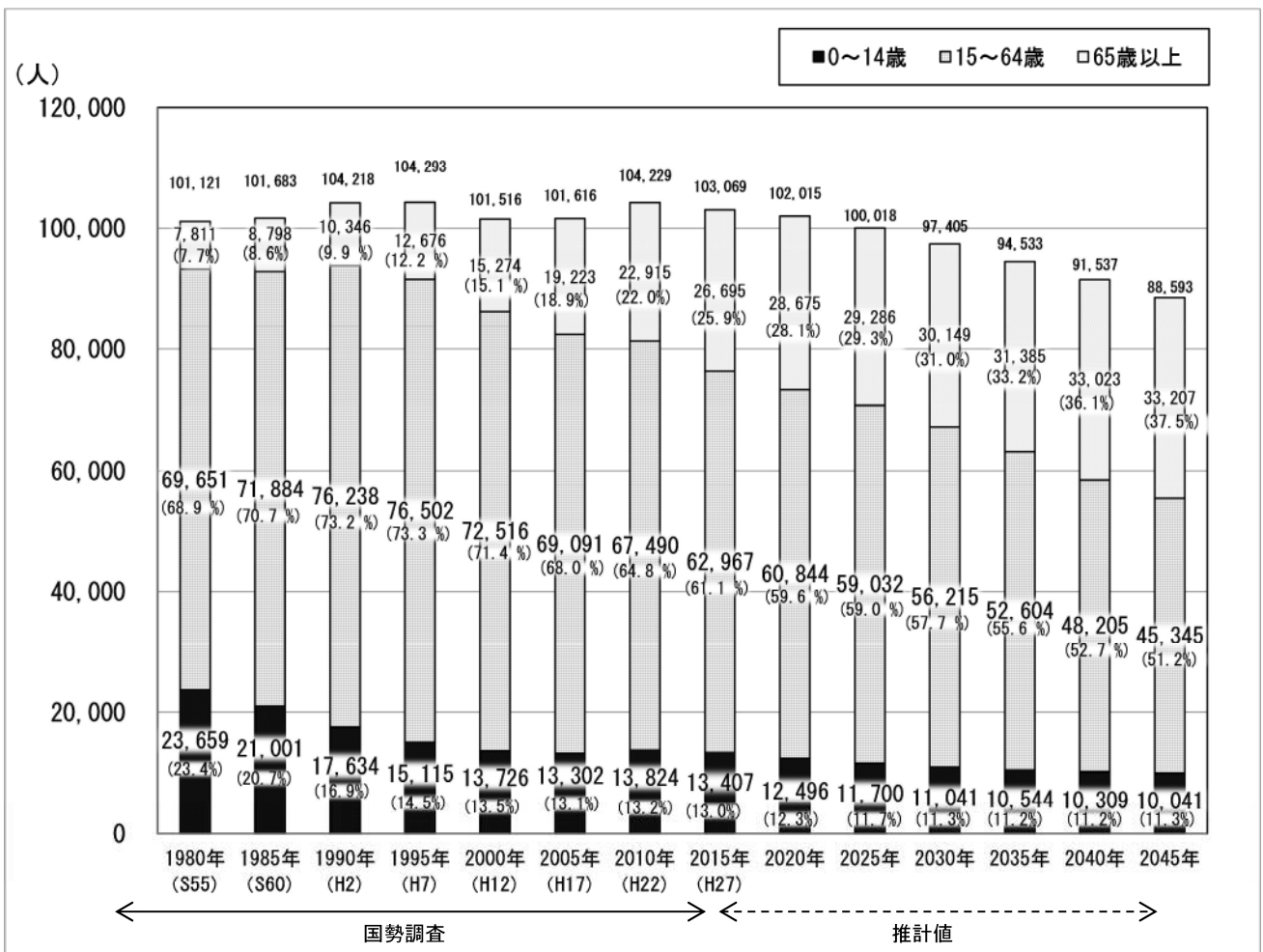
②人口・世帯数の推移

本市の人口は、平成 27 年の国勢調査によると 103,069 人、世帯数は 45,777 世帯となっている。経年的にみると、昭和 50 年（1975 年）に 10 万人を突破して以来、現在に至るまで、ほぼ 10 万人余りで推移している。また、これまでの人口の推移に基づく推計によると、本市の人口は今後減少することが予想され、2025 年には、100,018 人になると推計されている。

年齢 3 区分別人口をみると、平成 27 年では年少人口（0～14 歳）は 13,407 人（13.0%）、生産年齢人口（15～64 歳）は 62,967 人（61.1%）、老年人口（65 歳以上）は 26,695 人（25.9%）となっている。経年的にみると老年人口の増加が顕著であり、高齢化の進行がみられる。2025 年には、老年人口は 29,286 人（29.3%）、年少人口は 11,700 人（11.7%）となることが予測されている。

世帯人員は年々減少傾向にあり、平成 2 年（1990 年）には 2.63 人であったが、平成 27 年（2015 年）には 2.25 人となり、家族の少人数化が進行している。

年齢 3 区分別人口の推移及び推計



（資料：平成 2～27 年は国勢調査、2020 年以降の数値は国立社会保障・人口問題研究所推計値（平成 30（2018）年推計）

③都市基盤等の状況

1) 交通

阪急宝塚線が市域南部を通っており、石橋駅と池田駅の2つの鉄道駅が位置している。

阪急宝塚線鉄道高架事業は、昭和43年（1968年）より万博関連事業として石橋駅から都市計画道路神田池田線までの約2.0km区間が高架化され、都市計画道路5路線、市道3路線が立体交差化し、交通機能が強化された。

その後、猪名川橋梁までの池田駅付近約1.3kmについて、昭和52年（1977年）6月に区間延長の都市計画変更を行い、同年12月に事業認可を受け、昭和61年（1986年）3月に完成した。

また、市内には池田市内線のバスルートとして13の系統が運行しており、多くの市民が利用している。

2) 公園

街区公園19カ所、近隣公園5カ所、地区公園2カ所、風致公園1カ所、計27カ所、約69.8haを都市計画決定している。このうち、開設済みの公園は街区公園14カ所、近隣公園4カ所、地区公園1カ所の計19カ所、約13.2haとなっている。

また、都市公園法に規定するその他公園を111カ所開設している。

3) 緑地

五月山緑地、猪名川緑地、五月丘緑地の計3カ所、116.5haを都市計画決定しており、うち約100.4haが開設済みである。

五月山緑地は、昭和16年（1941年）12月に都市計画決定し、五月山の緑地保全に努めつつ、動物園、都市緑化植物園、展望台、ハイキングコース等の整備を行い、自然環境を基調としたレクリエーションの場、憩いの場として市民に広く利用されている。今後はさらに利用を促進すべく、総合公園としての整備を進めている。

猪名川緑地は、昭和44年（1969年）12月に都市計画決定し、市民のスポーツ振興と体力の向上に資する目的で猪名川河川敷を利用し、総合運動公園として市民に広く利用されている。

五月丘緑地は、昭和54年（1979年）11月に都市計画決定し、昭和59年（1984年）3月に完成、市立図書館や歴史民俗資料館と隣接した都市緑地で、市民の身近な散策の場として親しまれている。

(2) 住宅ストックの状況

①空き家の状況

平成 25 年（2013 年）時点における池田市の住宅総数は 52,700 戸であり、平成 15 年（2003 年）よりも 8,410 戸増加しています。住宅総数のうち、空き家は 7,200 戸で、全住宅数の 13.7%となっている。

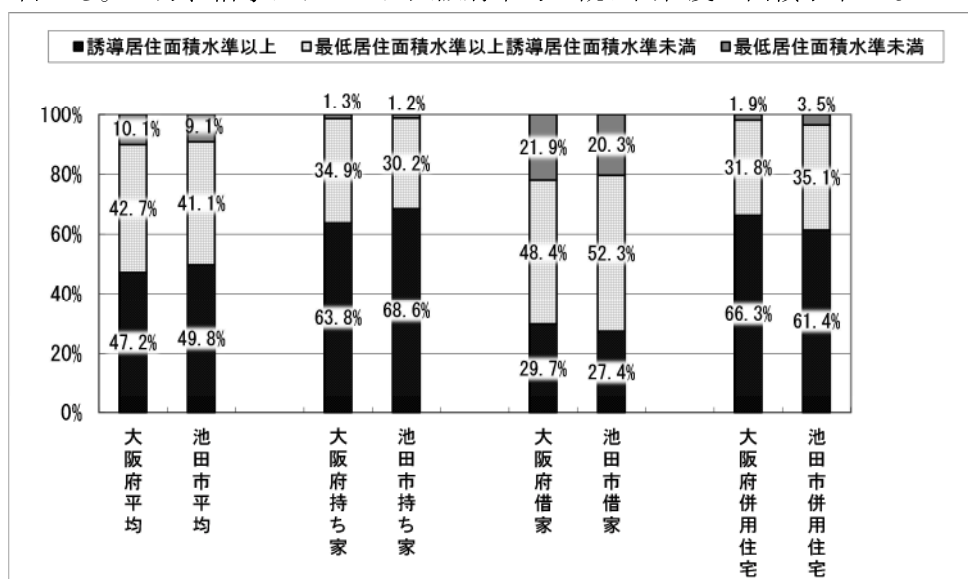
平成 15 年（2003 年）から平成 25 年（2013 年）の間の住宅総数の増加率は大阪府の増加率を上回っている。

		住宅総数								住宅以外で人が居住する建物数	合計	
		居住世帯あり			居住世帯なし							
		同居世帯なし	同居世帯あり	合計	一時居住者のみ	空家	建築中	合計				
池田市	1998年 (H10)	住宅数	45,270	38,860	330	39,190	280	5,730	70	6,080	90	45,360
		構成比	99.8%	85.7%	0.7%	86.4%	0.6%	12.6%	0.2%	13.4%	0.2%	100.0%
	2003年 (H15)	住宅数	44,290	38,800	150	38,950	240	5,060	40	5,340	60	44,350
		構成比	99.9%	87.5%	0.3%	87.8%	0.5%	11.4%	0.1%	12.0%	0.1%	100.0%
	2008年 (H20)	住宅数	48,160	41,380	370	41,740	50	6,300	60	6,410	50	48,210
		構成比	99.9%	85.8%	0.8%	86.6%	0.1%	13.1%	0.1%	13.3%	0.1%	100.0%
2013年 (H25)	住宅数	52,700	44,760	210	44,960	470	7,200	70	7,740	40	52,740	
	構成比	99.9%	84.9%	0.4%	85.2%	0.9%	13.7%	0.1%	14.7%	0.1%	100.0%	
	H15～H25	増加数	8,410	5,960	60	6,010	230	2,140	30	2,400	-20	8,390
		増加率	19.0%	15.4%	40.0%	15.4%	95.8%	42.3%	75.0%	44.9%	-33.3%	18.9%
大阪府	1998年 (H10)	住宅数	3,852,500	3,273,400	16,200	3,289,600	48,400	501,300	13,200	562,900	6,600	3,859,100
		構成比	99.8%	84.8%	0.4%	85.2%	1.3%	13.0%	0.3%	14.6%	0.2%	100.0%
	2003年 (H15)	住宅数	4,130,800	3,470,900	19,500	3,490,400	30,800	603,300	6,200	640,400	3,400	4,134,200
		構成比	99.9%	84.0%	0.5%	84.4%	0.7%	14.6%	0.1%	15.5%	0.1%	100.0%
	2008年 (H20)	住宅数	4,346,000	3,663,700	21,400	3,685,100	30,300	625,100	5,500	660,900	3,100	4,349,100
		構成比	99.9%	84.2%	0.5%	84.7%	0.7%	14.4%	0.1%	15.2%	0.1%	100.0%
2013年 (H25)	住宅数	4,586,000	3,862,900	19,500	3,882,400	21,000	678,800	3,800	703,600	2,500	4,588,500	
	構成比	99.9%	84.2%	0.4%	84.6%	0.5%	14.8%	0.1%	15.3%	0.1%	100.0%	
	H15～H25	増加数	455,200	392,000	0	392,000	-9,800	75,500	-2,400	63,200	-900	454,300
		増加率	11.0%	11.3%	0.0%	11.2%	-31.8%	12.5%	-38.7%	9.9%	-26.5%	11.0%

(資料：平成 10 年・15 年・20 年・25 年 住宅・土地統計調査)

②居住面積水準の状況

所有関係別に居住水準をみると、持家の最低居住面積水準未満は 1.2%と低く、誘導居住面積水準以上が 68.6%を占めている。一方借家は、持家と比較して最低居住面積水準未満の割合が高くなっている。大阪府と比較すると、特に持家において誘導居住面積水準以上の割合が高く、本市全体の居住面積水準を高めていると言える。一方、借家においては大阪府平均と概ね同程度の面積水準となっている。

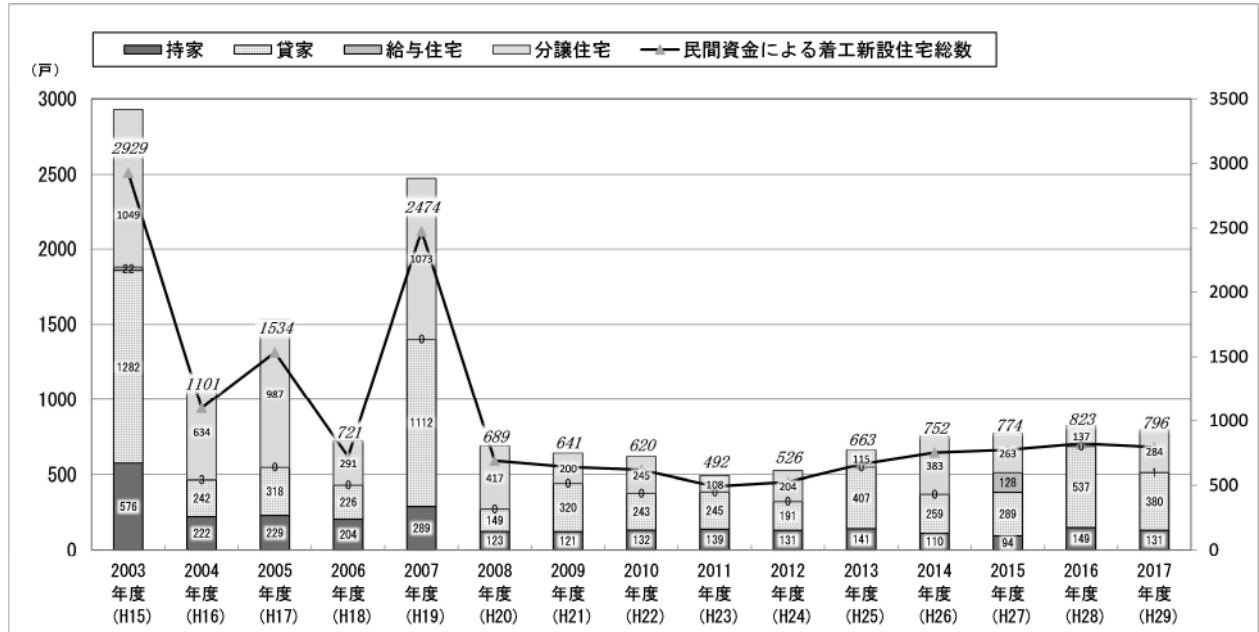


所有関係別居住面積水準の比較 (資料：平成 25 年住宅・土地統計調査)

③着工新設住宅の状況

本市では近年 10 年間程度の期間においては、年間 500～800 戸程度の住宅が着工されている。

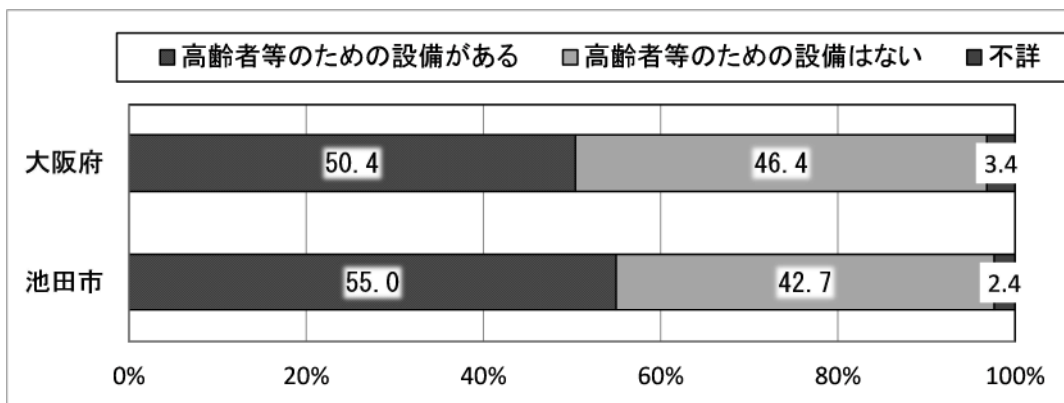
内訳をみると、貸家の供給が全体の 3～6 割程度、分譲住宅の供給が全体の 2～5 割程度の間で推移しており、持家の供給は全体の 2 割前後を推移している。



民間資金による着工新設住宅の推移 (資料: 建築統計年報)

④高齢者等のための設備設置の状況

平成 25 年 (2013 年) における本市の高齢者等のための設備を設置している世帯数は 55.0%と半数を超えており、大阪府と比べて 4.6 ポイント高くなっている。



高齢者等のための設備設置率 (資料: 平成 25 年住宅・土地統計調査)

3. 公共賃貸住宅ストックを取り巻く状況

(1) 公営住宅等ストックの状況

①公共賃貸住宅

本市における公共賃貸住宅は、市営住宅が 7 住宅（管理戸数：383 戸（うち石橋住宅が建替中であり H31 においては管理戸数 387 戸となる）、府営住宅が 3 住宅（管理戸数：329 戸）、大阪府住宅供給公社住宅が 6 団地（管理戸数：416 戸）、UR 都市機構住宅が 3 団地（管理戸数：1,854 戸）となっている。

市営住宅一覧表（資料：池田市）

構造	住宅名	住棟 No	戸数	階数	住棟形式	住戸面積 (㎡)	住戸タイプ	建設年度		備考
								年号	西暦	
中層耐火構造	石橋住宅		44	5	片廊下	35.5 50.38 59.83	1DK 2DK 3DK	H31	2019	建替中
	秦野住宅	A	24	4	階段	40.5	3K	S41	1966	
		B	24	4	階段	40.5	3K	S42	1967	
		C	24	4	階段	40.5	3K	S43	1968	
		D	12	4	塔状	38.3	3K	S45	1970	
		E	12	4	塔状	38.3	3K	S45	1970	
		F	24	4	階段	40.4	2DK	S46	1971	
		G	11	4	片廊下	39.0	2DK	S47	1972	
	狭間池住宅	1	18	3	階段	60.1 58.9	3K 3DK	S61	1986	
		2	18	3	階段	62.1	3K 3DK	S59	1984	
		3	18	3	階段	62.1	3K 3DK	S60	1985	
	井口堂住宅		24	4	階段	31.1	2K	S44	1969	
	古江住宅		39	5	階段	46.1	3DK	S46	1971	
五月ヶ丘住宅	129	35	5	片廊下	39.7 49.4 59.3 59.5	1DK 2DK 2LDK 3DK	H15	2003	借上げ公営住宅 (UR より) (借上げ期限 2023)	
高層耐火構造	緑丘住宅	115	60	7	片廊下	49.9 55.9 59.9 59.9	1LDK 2DK 2LDK 3DK	H22	2010	借上げ公営住宅 (UR より) (借上げ期限 2030)
合計			387 戸 (石橋住宅 建替前 383 戸)							

(平成 30 年 12 月 31 日現在)

府営住宅一覧

住宅名	構造	棟数	戸数	階数	建設年度		住所
					年号	西暦	
池田神田住宅	RC造	2	60	5	S44	1969	池田市神田1丁目23番
池田伏尾台住宅	RC造	7	199	5	S56	1981	池田市伏尾台2丁目10番
池田城南住宅	RC造	1	70	6	H23	2011	池田市城南3丁目8番
合計		10	329				

(平成30年12月31日現在)

■府営住宅の池田市への移管について

平成28年(2016年)12月に大阪府と池田市は「大阪府営住宅事業の池田市への移管協議に関する覚書」を締結し、平成30年(2018年)から10年間を目処として、大阪府営住宅事業について池田市に順次移管するための協議を円滑に進めることとしている。

以下の予定で移管を進める想定である。

2020年移管予定 府営神田住宅(60戸)

2024年移管予定 府営伏尾台住宅(199戸)

2027年移管予定 府営城南住宅(70戸)

大阪府住宅供給公社住宅

住宅名	構造	棟数	戸数	住所
五月丘団地	RC造	1	32	池田市五月丘3丁目1番
井口堂団地	RC造	2	64	池田市井口堂2丁目9番
井口堂B団地	RC造	5	136	池田市井口堂2丁目9番・2丁目1番
神田町団地	RC造	2	40	池田市豊島北1丁目5番
石橋団地	RC造	2	48	池田市豊島北2丁目5番
石橋西団地	RC造	4	96	池田市豊島北1丁目
合計		16	416	

(平成30年12月31日現在)

■公社住宅の集約等について

以下の予定で集約化が進められる想定である。

2021年集約予定 石橋団地・石橋西団地・神田町団地(128戸減少)

UR都市機構住宅

住宅名	構造	棟数	戸数	住所
アルビス池田団地	RC造	8	410	池田市八王寺1丁目
アルビス五月ヶ丘住宅	RC造	28	842	池田市五月丘2・3丁目
アルビス緑丘住宅	RC造	14	602	池田市緑丘2丁目
合計		50	1,854	

(平成30年12月31日現在)

公的賃貸住宅所在地



大阪府営 池田伏尾台住宅



池田市営 古江住宅



大阪府営 池田城南住宅



大阪府営 池田神田住宅



池田市営 石橋住宅
(建替前)



池田市営 アルビス五月ヶ丘住宅



池田市営 秦野住宅



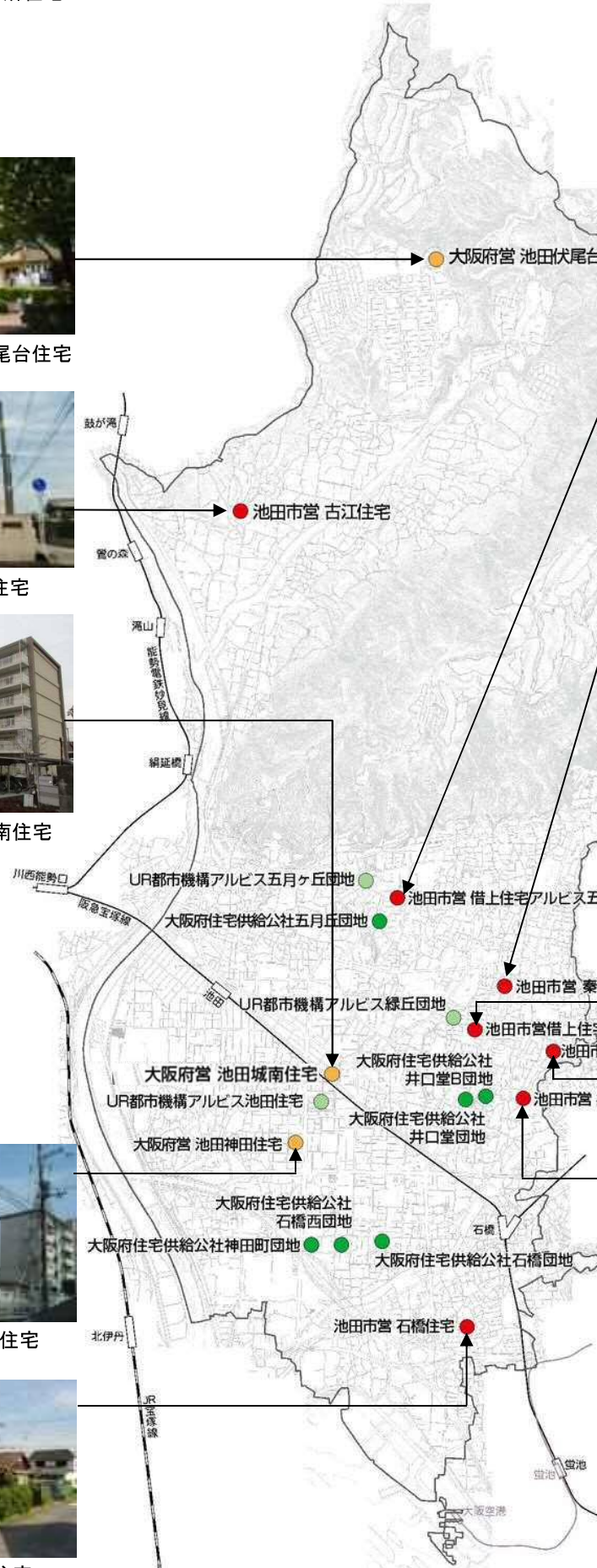
池田市営 アルビス緑丘住宅



池田市営 狭間池住宅



池田市営 井口堂住宅



凡例

- 池田市営住宅
- 大阪府営住宅
- 大阪府住宅供給公社住宅
- UR都市機構住宅

0 500 1000m


②市営住宅の住宅住棟別の現況

①		石橋住宅				所在地	池田市石橋4丁目21番									
立地条件	都市計画	市街化区域	内			写真										
		用途地域	第1種中高層住居専用地域													
		その他の指定	第2種高度地区													
		指定容積率	200%													
		指定建蔽率	60%													
敷地条件	所有区分		所有地													
	面積(※実測調査に基づく面積)		2,430.35㎡													
基盤整備	取付道路幅員		6.7m			附属施設等の状況	集会所		無							
	給水方式		水道直結直圧方式				児童公園		無							
	下水方式		公共下水道				駐車場		有							
	ガス供給方式		都市ガス				駐輪場		有							
住宅建築概要	棟番号	棟数	管理戸数	階数	構造		建築面積(㎡)	延面積(㎡)	住戸専用面積(㎡/戸)	住戸タイプ	建設年度		耐用年限到来年次	耐震性能区分		
					構造種別	構造形式					住棟形式	年号			西暦	
	1	1	44	5	中耐	ラーメン	片廊下	747.52	2,631.14	35.50 50.38 59.83	1DK 2DK 3DK	R1	2019	2088	II	
	合計		44													
改善履歴	1															
仕様	躯体・外壁	外壁(主要部分)		コンクリート打放しの上複層塗材												
		屋根・屋上		アスファルトシングル葺き												
		床		防水モルタル金コテ押え												
		窓		アルミサッシ												
		玄関扉		スチール製扉												
	設備	給水管		HIVP												
		雑排水管		VP												
		汚水管		VP												
		ガス管		SGP												
	機器	3箇所給湯		有												
		流し台寸法														
		浴室形式		浴室ユニット(浴槽有)												
洗面台		洗面化粧台														
備考																

②		秦野住宅			所在地	池田市旭丘1丁目9番										
立地条件	都市計画	市街化区域	内			写真										
		用途地域	第1種中高層住居専用地域													
		その他の指定	第2種高度地区													
		指定容積率	200%													
		指定建蔽率	60%													
敷地条件	所有区分		所有地													
	面積(※公募面積)		8,471.28㎡													
基盤整備	取付道路幅員		4m			附属施設等の状況	集会所				無					
	給水方式		ポンプ直送方式				児童公園				有					
	下水方式		公共下水道				駐車場				無					
	ガス供給方式		都市ガス				駐輪場				有(入居者分を確保)					
住宅建築概要	棟番号	棟数	管理戸数	階数	構造			建築面積(㎡)	延面積(㎡)	住戸専用面積(㎡/戸)	住戸タイプ	建設年度		耐用年限到来年次	耐震性能区分	
					構造種別	構造形式	住棟形式					年号	西暦			
	A	1	24	4	中耐	壁式	階段	290.06	1,088.26	40.5	3K	S41	1966	2035	I-A1	
	B	1	24	4	中耐	壁式	階段	290.06	1,088.26	40.5	3K	S42	1967	2036	I-A1	
	C	1	24	4	中耐	壁式	階段	290.06	1,088.26	40.5	3K	S43	1968	2037	I-A1	
	D	1	12	4	中耐	壁式	塔状	133.28	596.04	38.3	3K	S45	1970	2039	I-A3-1	
	E	1	12	4	中耐	壁式	塔状	133.28	596.04	38.3	3K	S45	1970	2039	I-A3-1	
	F	1	24	4	中耐	壁式	階段	312.84	1,266.49	40.4	2DK	S46	1971	2040	I-A1	
	G	1	11	4	中耐	ラーメン	片廊下	504	1,254.82 (内会館532.09㎡含)	39.0	2DK	S47	1972	2041	I-A3-1	
合計	7	131														
改善履歴	A	H16 電気容量改修工事 H19 給水管改修工事 H21 給水方式改善電気設備工事			H17 屋上防水改修工事 H20 高齢者向改善工事1戸 H21 給水方式改善建築工事			H18 火災警報器設置工事 H21 給水方式改善工事								
	B	H14 建具取替工事 H18 火災警報器設置工事 H20 高齢者向改善工事1戸 H21 給水方式改善建築工事			H14 高齢者向改善工事2戸 H19 屋上防水改修工事 H21 給水方式改善工事			H17 電気容量改修工事 H19 給水管改修工事 H21 給水方式改善電気設備工事								
	C	H14 高齢者向改善工事2戸 H18 電気容量改修工事 H20 高齢者向改善工事4戸 H21 給水方式改善電気設備工事			H15 建具取替工事 H18 火災警報器設置工事 H20 屋上防水改修工事 H21 給水方式改善建築工事			H15 高齢者向改善工事1戸 H19 給水管改修工事 H21 給水方式改善工事								
	D	H16 建具取替工事 H18 火災警報器設置工事 H20 高齢者向改善工事1戸			H16 高齢者向改善工事1戸 H19 電気容量改修工事 H20 耐震診断			H17 高齢者向改善工事1戸 H19 給水管改修工事 H22 給水方式改善工事								

		H22 給水方式改善建築工事										
E		H16 高齢者向改善工事 1 戸 H18 高齢者向改善工事 1 戸 H20 高齢者向改善工事 2 戸	H16 建具取替工事 H19 電気容量改修工事 H22 給水方式改善工事	H18 火災警報器設置工事 H19 屋上防水改修工事 H22 給水方式改善建築工事								
F		H14 高齢者向改善工事 1 戸 H16 高齢者向改善工事 1 戸 H19 給水管改修工事 H20 高齢者向改善工事 1 戸	H15 高齢者向改善工事 2 戸 H17 高齢者向改善工事 1 戸 H19 高齢者向改善工事 2 戸 H22 給水方式改善工事	H16 屋上防水工事 H18 火災警報器設置工事 H20 電気容量改修工事 H22 給水方式改善建築工事								
G		H13 外壁改修工事 H19 給水管改修工事 H21 給水方式改善電気設備工事	H18 火災警報器設置工事 H20 電気容量改修工事 H21 給水方式改善建築工事	H18 経年ガス管改善工事 H21 給水方式改善工事								
		棟番号		A	B	C	D	E	F	G		
仕様	躯体・外壁	外壁(主要部分)		モルタル刷毛引きアクリルリシン吹付			モルタル塗りの上 リシン吹付		モルタル刷毛 引きアクリル リシン 吹付	複層塗 材 E		
		屋根・屋上		シート防水		露出アスファルト防水		シート防水				
		床	バルコニー		防水モルタル塗り							ウレタン防水
			廊下・階段室		防水モルタル塗り							防水モルタル 塗りウレタン 防水
		手すり・立上り	バルコニー		防水モルタル塗り							ウレタン防水
			廊下・階段室		VE 塗り		VP 塗り		防水モルタル塗り			ウレタン 防水
		窓		アルミ製カバー工法								
	玄関扉		スチール製扉									
	設備	給水管		HIVP								
		雑排水管		VP								
污水管		排水铸铁管										
ガス管		ガス会社指定品										
機器	3 箇所給湯		無									
	流し台寸法		1200			1100		1100	1200			
	浴室形式		在来工法 (浴槽付)									
	洗面台		洗面器 (浴室内)							洗面器 (脱衣 室内)		
備考												

③		狭間池住宅				所在地		池田市旭丘3丁目7番								
立地条件	都市計画	市街化区域		内		写真										
		用途地域		第1種低層住居専用地域												
		その他の指定		第1種高度地区												
		指定容積率		100%												
		指定建蔽率		50%												
敷地条件	所有区分		所有地													
	面積(※公募面積)		6,397.37 m ²													
基盤整備	取付道路幅員		4.4m				附属施設等の状況	集会所		無						
	給水方式		ポンプ直送方式					児童公園		有						
	下水方式		公共下水道					駐車場		26台						
	ガス供給方式		都市ガス					駐輪場		108台						
住宅建築概要	棟番号	棟数	管理戸数	階数	構造			建築面積(m ²)	延面積(m ²)	住戸専用面積(m ² /戸)	住戸タイプ	建設年度		耐用年限到来年次	耐震性能区分	
					構造種別	構造形式	住棟形式					年号	西暦			
	1	1	18	3	中耐	壁式	階段	431.60	1,197.81	60.1 58.9	3K(車いす 常用者向け2戸) 3DK	S61	1986	2055	II	
	2	1	18	3	中耐	壁式	階段	441.13	1,248.37	62.1	3K(車いす 常用者向け2戸) 3DK	S59	1984	2053	II	
	3	1	18	3	中耐	壁式	階段	441.13	1,248.37	62.1	3K(車いす 常用者向け2戸) 3DK	S60	1985	2054	II	
合計	3	54														
改善履歴	1	H15 量水器取替工事 H18 高齢者向改善工事1戸				H17 高齢者向改善工事1戸 H19 火災警報器設置工事										
	2	H13 量水器取替工事 H17 高齢者向改善工事1戸				H15 高齢者向改善工事1戸 H19 火災警報器設置工事										
	3	H14 量水器取替工事 H19 火災警報器設置工事				H14 高齢者向改善工事1戸										
仕様	棟番号															
	躯体・外壁	外壁(主要部分)				コンクリート化粧型枠打放しの上アクリル系リシン吹付										
		屋根・屋上				アスファルトシングル葺きアスファルト防水層均しモルタル										
		床	バルコニー			防水モルタル金コテ押え										
			廊下・階段室			防水モルタル金コテ押え										
		手すり・立上り	バルコニー			防水モルタル金コテ押え										
			廊下・階段室			防水モルタル金コテ押え										
	窓				アルミサッシ											
	玄関扉				スチール製扉											
設備	給水管				HIVP											
	雑排水管				VP											

	設備	汚水管	VP
		ガス管	ガス会社指定品
	機器	3 箇所給湯	無
		流し台寸法	1800(コンロ台含)
		浴室形式	浴室ユニット(浴槽有)
		洗面台	洗面化粧台
備考	<p>市営狭間池住宅は1階の両端の住戸が車いす常用者向け用住戸となっており、3棟合わせて6戸の車いす常用者向け用の住戸が整備されている。</p> <p>車いす常用者向け用の住戸は、スロープでアクセスできるようになっている。また、玄関扉が引き戸となっているほか、便所や浴室も車いす常用者仕様となっている。</p>		
			

④				井口堂住宅				所在地		池田市井口堂3丁目4番								
立地条件	都市計画		市街化区域	内		写真												
			用途地域	第1種中高層住居専用地域														
			その他の指定	第2種高度地区														
			指定容積率	200%														
			指定建蔽率	60%														
敷地条件	所有区分		所有地															
	面積(※公募面積)		1,641.03㎡															
基盤整備	取付道路幅員		4m				附属施設等の状況	集会所		無								
	給水方式		高置水槽方式					児童公園		無								
	下水方式		公共下水道					駐車場		無								
	ガス供給方式		都市ガス					駐輪場		有								
住宅建築概要	棟番号	棟数	管理戸数	階数	構造			建築面積(㎡)	延面積(㎡)	住戸専用面積(㎡/戸)	住戸タイプ	建設年度		耐用年限到来年次	耐震性能区分			
					構造種別	構造形式	住棟形式					年号	西暦					
		1	24	4	中耐	ラーメン	階段	394.19	1301.68(内保育所366.93㎡含む)	31.1	2K	S44	1969	2038	I-A3-1			
合計	1	24																
履改歴善	H19 給水管改修工事 H21 電気容量改修工事				H20 火災警報器設置工事 H21 屋上防水改修工事				H20 建具改修工事									
仕様	棟番号																	
	躯体・外壁		外壁(主要部分)		モルタル刷毛引きアクリルリシン吹付													
			屋根・屋上		シート防水													
			床		バルコニー		防水モルタル金コテ押え											
					廊下・階段室		ウレタン防水											
			手すり・立上り		バルコニー		防水モルタル塗り											
					廊下・階段室		カラーモルタル塗り											
			窓		アルミ製カバー工法													
	玄関扉		スチール製扉															
	設備		給水管															
			雑排水管															
			汚水管															
			ガス管															
	機器		3箇所給湯		無													
流し台寸法			1800(コンロ台含)															
浴室形式			在来工法(浴槽付)															
洗面台			洗面器(浴室内)															
備考	市営井口堂住宅は池田市立石橋保育所との合築になっており、1階部分は全て保育所が入っている。市営住宅は2~4階部分で、1層あたり8住戸計24戸となっている。																	

⑤		古江住宅			所在地		池田市古江町 551 番地										
立地条件	都市計画	市街化区域		外			写真										
		用途地域															
		その他の指定		鼓ヶ滝風致地区													
		指定容積率		200%													
		指定建蔽率		60%													
敷地条件	所有区分		所有地			附属施設等の状況	集会所				1 住戸を集会所として目的外使用している						
	面積(※公募面積)		1, 818. 63 ㎡				児童公園				無						
基盤整備	取付道路幅員		4m			附属施設等の状況	駐車場				28 台						
	給水方式		高置水槽方式				駐輪場				有 (入居者分は充足)						
	下水方式		公共下水道														
	ガス供給方式		都市ガス														
住宅建築概要	棟番号	棟数	管理戸数	階数	構造			建築面積 (㎡)	延面積 (㎡)	住戸専用面積 (㎡/戸)	住戸タイプ	建設年度		耐用年限 到来年次	耐震性能区分		
					構造種別	構造形式	住棟形式					年号	西暦				
		1	39	5	中耐	ラーメン	階段	417. 05	2, 190. 10	3DK	S46	S46	1971	2040	I-A3-1		
合計	1	39															
改善履歴	H13 宅地内舗装工事		H14 高齢者向改善工事 1 戸			H14 宅内ガス配管改修工事											
	H15 電気容量改修工事		H15 高齢者向改善工事 3 戸			H16 高齢者向改善工事 2 戸											
	H17 高齢者向改善工事 1 戸		H18 屋上防水改修工事			H19 給水管改修工事											
	H20 火災警報器設置工事		H22 都市ガス化に伴うガス管改修			H27 耐震改修工事・外壁改修工事											
仕様	棟番号																
	躯体・外壁	外壁(主要部分)		モルタル刷毛引き弾性リシン吹付													
		屋根・屋上		シート防水													
		床	バルコニー		ウレタン防水												
			廊下・階段室		ウレタン防水												
		手すり・立上り	バルコニー		ウレタン防水												
			廊下・階段室		ウレタン防水												
		窓		アルミサッシ													
	玄関扉		スチール製扉														
	設備	給水管		ビニルライニング鋼管													
		雑排水管		排水用鉄管													
		汚水管		排水用鉄管													
		ガス管		ガス会社指定品													
	機器	3 箇所給湯		無													
流し台寸法		1100															
浴室形式		在来工法 (浴槽付)															
洗面台		洗面器 (脱衣室内)															
備考																	

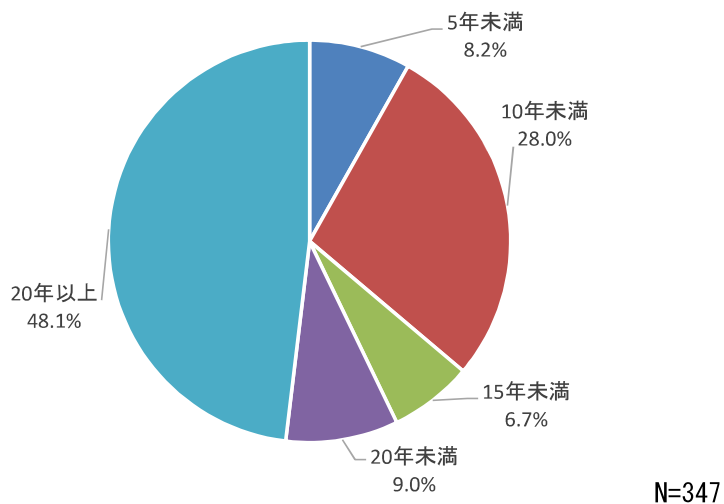
⑥		五月ヶ丘住宅				所在地		池田市五月ヶ丘3丁目3番								
立地条件	都市計画	市街化区域	内			写真										
		用途地域	第1種中高層住居専用地域													
		その他の指定	第2種高度地区													
		指定容積率	200%													
		指定建蔽率	60%													
敷地条件	所有区分		独立行政法人都市再生機構													
	面積(※公募面積)		3,504.17㎡													
基盤整備	取付道路幅員		6m			附属施設等の状況	集会所		無							
	給水方式		ポンプ直送方式				児童公園		有							
	下水方式		公共下水道				駐車場		21台							
	ガス供給方式		都市ガス				駐輪場		70台							
住宅建築概要	棟番号	棟数	管理戸数	階数	構造			建築面積(㎡)	延面積(㎡)	住戸専用面積(㎡/戸)	住戸タイプ	建設年度		耐用年限到来年次	耐震性能区分	
					構造種別	構造形式	住棟形式					年号	西暦			
	129	1	35	5	中耐	壁式	片廊下	563.41	2,018.11	39.7 49.4 59.3 59.5	1DK 2DK 2LDK 3DK	H15	2003	2071	II	
	合計	1	35													
履歴改善	無															
仕様	棟番号				129											
	躯体・外壁	外壁(主要部分)			コンクリート素地の上吹付タイル											
		屋根・屋上			外断熱アスファルト防水の上押さえコンクリート											
		床	バルコニー			モルタル塗り金ゴテ押え										
			廊下・階段室			モルタル塗り金ゴテ押え										
		手すり・立上り	バルコニー			コンクリート素地の上吹付タイル										
			廊下・階段室			コンクリート素地の上吹付タイル										
	窓			アルミ製												
	玄関扉			鋼製ドア												
	設備	給水管			VLP											
		雑排水管			VP											
		汚水管			汚水用铸铁管											
		ガス管			ガス会社指定品											
	機器	3箇所給湯			有											
流し台寸法			1200 または 1500													
浴室形式			浴室ユニット(浴槽有)													
洗面台			洗面化粧台													
備考	UR都市機構からの借上げ公営住宅															

⑦		緑丘住宅				所在地		池田市緑丘2丁目4番								
立地条件	都市計画	市街化区域		内		写真										
		用途地域		第1種中高層住居専用地域												
		その他の指定		第2種高度地区												
		指定容積率		200%												
		指定建蔽率		60%												
敷地条件	所有区分		独立行政法人都市再生機構													
	面積(※公募面積)		1,641.93 m ²													
基盤整備	取付道路幅員		6m				附属施設等の状況	集会所		無						
	給水方式		高置水槽方式					児童公園		無						
	下水方式		公共下水道					駐車場		23台						
	ガス供給方式		都市ガス					駐輪場		105台						
住宅建築概要	棟番号	棟数	管理戸数	階数	構造			建築面積(m ²)	延面積(m ²)	住戸専用面積(m ² /戸)	住戸タイプ	建設年度		耐用年限 到来年次	耐震性能区分	
					構造種別	構造形式	住棟形式					年号	西暦			
	115	1	60	7	高耐	壁式	片廊下	795.25	4,670.30	49.9 55.9 59.9 59.9	1LDK 2DK 2LDK 3DK	H22	2010	2079	II	
合計	1	60														
履歴改善	無															
仕様	棟番号				115											
	躯体・外壁	外壁(主要部分)				コンクリート素地の上吹付タイル										
		屋根・屋上				外断熱アスファルト防水の上押さえコンクリート										
		床	バルコニー			モルタル塗り金ゴテ押え										
			廊下・階段室			モルタル塗り金ゴテ押え										
		手すり・立上り	バルコニー			コンクリート素地の上吹付タイル										
			廊下・階段室			コンクリート素地の上吹付タイル										
	窓				アルミ製											
	玄関扉				鋼製ドア											
	設備	給水管				VLP										
		雑排水管				排水用耐火二層管										
		汚水管				排水用耐火二層管										
		ガス管				ガス会社指定品										
	機器	3箇所給湯				有										
		流し台寸法				1200 または 1500										
浴室形式				浴室ユニット(浴槽有)												
洗面台				洗面化粧台												
備考	UR 都市機構からの借上げ公営住宅															

(2) 市営住宅入居者の状況

①入居者の居住年数

平成30年(2018年)12月31日における市営住宅入居者居住年数は、20年以上の割合が最も高く48.1%を占めており、入居者の固定化がうかがえる。特に築年数の古い住宅において20年以上居住している比率が高い傾向にある。

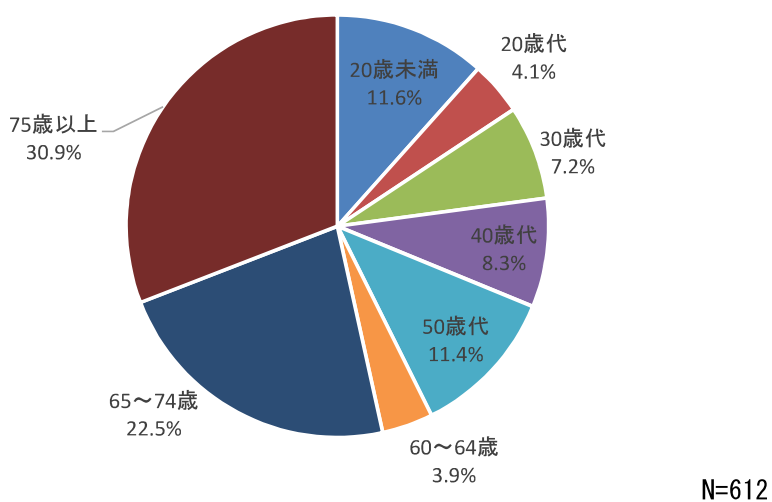


入居者の居住年数 (資料：池田市 平成30年12月31日現在)

②入居者の年齢層

平成30年(2018年)12月31日における市営住宅入居者のうち65歳以上の割合は53.4%となっており、特に、75歳以上の年代で全体の30.9%を占め、極端な高齢化の状況がうかがえる。

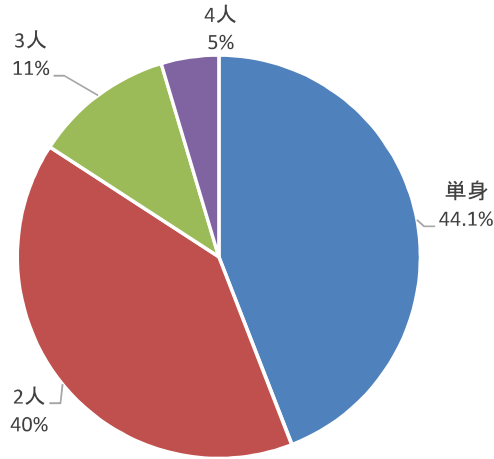
高齢化の状況は居住年数の長さと同動しており、特に築年数の古い住宅において65歳以上の入居者の比率が高い傾向にある。



入居者の年齢分布 (資料：池田市 平成30年12月31日現在)

③入居者の世帯人員

平成30年(2018年)12月31日における市営住宅入居者の世帯人員を見ると、1~2人の小規模な世帯が多くなっており、単身世帯が44%、2人世帯が40%となっており、世帯人員が2人以下で構成されている割合が全体の84%となっている。



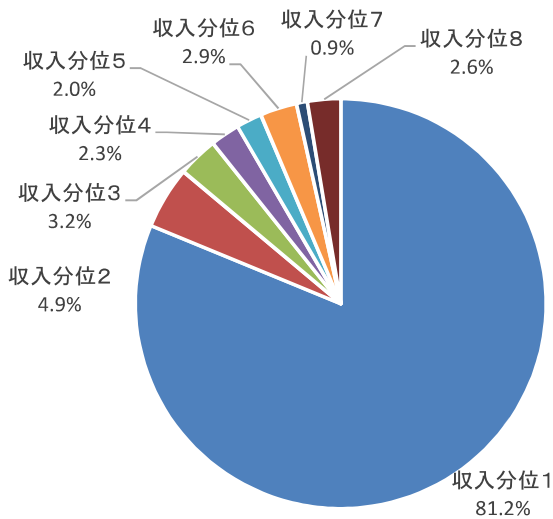
N=347

入居者の世帯人員 (資料: 池田市 平成30年12月31日現在)

④入居者の収入分位

平成30年(2018年)12月31日における市営住宅入居者の収入分位は、I (0~104,000円)の割合が、最も高く81%となっている。

また、公営住宅の本来階層である収入分位4までで91%、裁量階層である収入分位6までで96%となっている。



【凡例: 収入分位ごとの政令月収】

	収入分位		政令月収
	収入分位	割合	金額
本来階層	1	~10.0%	~104,000円
	2	10.0%~15.0%	104,001円~123,000円
	3	15.0%~20.0%	123,001円~139,000円
	4	20.0%~25.0%	139,001円~158,000円
階層裁量	5	25.0%~32.5%	158,001円~186,000円
	6	32.5%~40.0%	186,001円~214,000円
	7	40.0%~50.0%	214,001円~259,000円
	8	50.0%~	259,001円~

N=347

入居者の収入分位 (資料: 池田市 平成30年12月31日現在)

⑤収入超過者・高額所得者

公営住宅法では、公営住宅に引き続き 3 年以上入居し、かつ入居基準を超える収入のある者（収入超過者）は明け渡しに努めることとしており、また、公営住宅に 5 年以上入居し、最近 2 年間の収入が収入分位 60%を超える者（高額所得者）に対しては、事業主体が明け渡しを請求できるとしている。

本市においては、平成 30 年（2018 年）12 月 31 日現在、高額所得者となる入居者はいないが、収入超過者は全体の 8.4%存在する。

⑥空き家状況

平成 30 年（2018 年）12 月 31 日現在、市営住宅の空き家数は、秦野住宅の 4 戸、古江住宅の 1 戸、五月ヶ丘住宅の 3 戸、緑丘住宅の 3 戸、井口堂住宅の 5 戸（建物の老朽化から政策空き家として募集を行っていない）の計 16 戸となっている。

池田市市営住宅長寿命化計画の施策体系骨子

課題

(1) ハード面の課題

- ①市営住宅の安全性を確保していく必要がある
 - ・石橋住宅の建替え事業が着手され、耐用年限を超える住宅ストックはなくなった。
 - ・一方で、一部の住宅住棟において十分な耐震性能が確保されていないものがある。
- ②居住性能を現代的な水準に満たしていく必要がある
 - ・3ヵ所給湯が整っている住宅は一部の住宅のみである。
- ③高齢社会に対応した住宅ストックとするためにバリアフリー化を進める必要がある
 - ・各住宅における1階部分の改善などにより徐々にバリアフリー化された住戸の確保を進めてきているが、ストック全体の一部にとどまっている。
 - ・市営住宅の入居者が高齢化（65歳以上の入居者が53.4%）しているとともに、池田市全体の高齢化も進み（H27国勢調査老年人口率25.6%）、今後も高齢化の進展が見込まれることから、市営住宅を高齢社会にも対応できる住宅ストックとする必要がある。

(2) セーフティネット機能面の課題

- ①真に住宅に困窮している市民へ対応するため、限られた住宅ストックを有効に活用するための対策が必要である
 - ・入居者の居住年数の長期化や高齢化などを背景として空き家の発生が少ない状況であることから、空き家募集の応募倍率が高い状況である。
 - ・新たな住宅セーフティネット制度に基づく民間賃貸住宅の活用（登録住宅）による対応を促進する必要がある。
- ②入居世帯の小規模化に対応できるストックとしていくことが必要である
 - ・市営住宅の入居世帯は1人世帯が4割以上を占め、2人世帯までで8割以上を占めていることから、今後は小規模世帯の居住ニーズに対応する適正な規模の住宅ストックとしていく必要がある。

(3) 管理コスト面の課題

- ①修繕コストが高くなっている
 - ・昭和40年代に建てられた住宅が多く、設備の更新等が必要な時期が到来してきていることから、外壁改修や屋上防水などの修繕コストが高くなっている。
 - ・市営住宅ストックをできるだけ長期間管理するためには、適切な修繕・管理が必要であるとともに、修繕・管理コストの低減につながる改善工事を検討することが必要である。
- ②借上げ公営住宅における「財政的負担」「借上げ期間後の対応リスク」が課題となっている
 - ・借上げ公営住宅は借上げ期間を20年間としているが、借上げ期間終了時点における入居者への対応には配慮が必要であり、移転先の確保など対応策を検討する必要がある。

(4) 社会的課題

- ①人口の動向と連動して、市営住宅のストック量や供給方法をコントロールする必要がある
 - ・今後見込まれる高齢化の進展、人口減少の動向や市営住宅に対する需要動向を踏まえ、市営住宅のストック量や供給方法をコントロールする必要がある。
 - ・新たな住宅セーフティネット制度に基づく民間賃貸住宅の活用（登録住宅）による対応を促進する必要がある。
- ②府営住宅の池田市への移管が予定されている
 - ・大阪府と池田市において、府営住宅を池田市に移管するための協議が進められており、池田市における住宅セーフティネットの構築やまちづくりの推進に向けた活用が求められる。

長寿命化に関する基本方針

- ①全ての入居者に対する耐震性を確保した住宅ストックの供給を促進する
- ②より一層進む高齢化・単身高齢者の増加への対応や、少子化対策としての子育て層への対応など、真に住宅に困窮する池田市民に対する住宅セーフティネット機能を強化する。
- ③修繕・維持・管理費の縮減につながる改善工事へ転換を図る
- ④より進む高齢社会に対応するために、市営住宅のバリアフリー（BF）化を効率よく促進する
- ⑤移管される府営住宅を、池田市の住宅セーフティネットの構築やまちづくりに寄与する住宅ストックとして活用をはかる
- ⑥借上げ公営住宅は借上げ期間終了時点で返還も含めた対応を検討する
- ⑦建替え事業においては財政負担の抑制とまちづくりへの貢献に向けた有効活用を進める

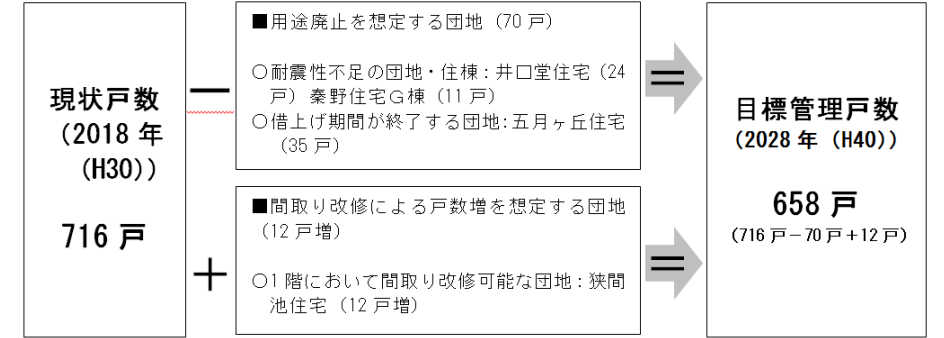
管理運営に関する方針

- ①真に住宅に困窮している池田市民に対して市営住宅の供給ができるよう、優先入居措置を図るための住戸の募集枠拡大
- ②収入超過者の明渡し努力義務、高額所得者の明渡し義務などの周知・指導
- ③適切な入居承継手続を進めるとともに、長期滞納者に対する明渡し請求

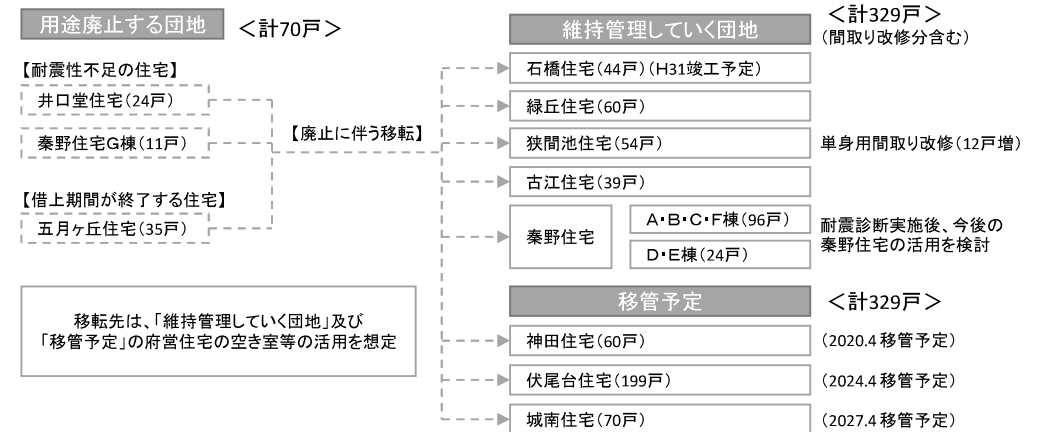
事業手法の選定

市営住宅の供給・管理戸数の目標

- 池田市において将来（30年程度の中長期）の時点で推計される「著しい困窮年収未満の世帯」に対して、公営住宅（市営・府営）をはじめ、他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の活用を検討した、将来の公営住宅等のストック量を設定する。
- 推計結果に基づく、公営住宅においては、耐震性能不足や、借上げ期間満了となる住宅など、現状のまま活用できない住宅とストックを計画期間内に用途廃止することにより、管理戸数を減少させることが可能である。
- 基本方針に基づき1階住戸を活用したバリアフリー住戸の増加を目指した、狭間池住宅における間取り改修を想定した戸数増を設定する。



判定結果（集約・再編等の検討）



修繕管理・改善事業の方針

区分	実施方針	実施内容	対象住宅
修繕対応	定期的な点検、予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性の維持を図る。	・定期点検の実施 ・標準周期を踏まえた経常修繕の実施 ・空き家修繕の実施 等	石橋 緑丘 城南
個別改善【居住性向上型】	現在の入居世帯のニーズや傾向を踏まえ、間取りの改修を実施する。	・小規模世帯に対応する間取り改修	狭間池 秦野
個別改善【福祉対応型】	高齢者、障がい者が安全・安心して居住できるように、住戸内外のバリアフリー化などの改善を進める。	・共用部、外構におけるバリアフリー化（手摺設置・段差解消など）	秦野 狭間池 古江
個別改善【安全性確保型】	耐震診断を実施し、建替や用途廃止の可能性を検討した上で、耐震改修工事を行う。	・耐震改修工事の実施 等	
個別改善【長寿命化型】	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う。	・対策が必要な全住棟において屋根の防水性・断熱性・耐久性向上 ・対策が必要な全住棟において、外壁の防水性・耐久性の向上 ・対策が必要な全住棟において、配管の耐食性・耐久性の向上 等	秦野 狭間池 伏尾台 神田

4. 市営住宅ストックの課題

(1) ハード面（構造・居住性など）の課題

①市営住宅の安全性を確保していく必要がある

- ・石橋住宅の建替え事業が着手され、耐用年限を超える住宅ストックはなくなった。一方で、一部の住宅住棟において十分な耐震性能が確保されていないものがあり、耐震性能を確保するための何らかの対策が必要である。
- ・住民意向からも、建築後一定期間が経過している住宅においては、「建替え」や「改善」による居住性の向上が望まれており、対応が必要である。

②建築後一定期間が経過している住宅において居住性能に対する満足度が低い傾向がある

- ・3ヵ所給湯が整っている住宅は一部の住宅のみである。

③高齢社会に対応した住宅ストックとするためにバリアフリー化を進める必要がある

- ・各住宅における1階住戸の高齢者向け改善により徐々にバリアフリー化された住戸の確保を進めてきているが、ストック全体の一部にとどまっている。また、1階レベルへのアプローチや団地敷地内のバリアフリー化は進んでいない。
- ・市営住宅の入居者が高齢化（65歳以上の入居者が53.4%）しているとともに、池田市全体の高齢化も進み（平成27年国勢調査における老年人口率25.6%）、今後も高齢化の進展が見込まれることから、市営住宅を高齢社会にも対応できる住宅ストックとする必要がある。そのため、より一層バリアフリー化された住宅ストックや団地環境を確保することが必要である。

(2) セーフティネット機能面の課題

①真に住宅に困窮している市民へ対応するため、限られた住宅ストックを有効に活用するための対策が必要である

- ・入居者の居住年数の長期化や高齢化などを背景として空き家の発生が少ない状況であることから、空き家募集の応募倍率が高い状況である。
- ・そのため、限られた住宅ストックを有効に活用する方策の推進などにより、住宅の確保に配慮を要する子育て層や母子世帯など、真に住宅に困窮している市民へ対応する必要がある。

②入居世帯の小規模化に対応できるストックとしていくことが必要である

- ・市営住宅の入居世帯は1人世帯が4割以上を占め、2人世帯までで8割以上を占めていることから、今後は小規模世帯の居住ニーズに対応する適正な規模の住宅ストックとしていく必要がある。

(3) 管理コスト・リスク面の課題

①修繕コストが高くなっている

- ・昭和40年代に建てられた住宅が多く、設備の更新等が必要な時期が到来してきていることから、外壁改修や屋上防水などの修繕コストが高くなっている。
- ・市営住宅ストックをできるだけ長期間管理するためには、適切な修繕・管理が必要であるとともに、修繕・管理コストの低減につながる改善工事を検討することが必要である。

②借上げ公営住宅における「財政的負担」「借上げ期間後の対応リスク」が課題となっている

- ・借上げ公営住宅は借上げ期間を20年間として契約しているが、借上げ期間終了時点における入居者への対応には配慮が必要であり、移転先の確保など対応策を検討する必要がある。

(4) 市営住宅を取り巻く社会的課題

①人口の動向と連動して、市営住宅のストック量や供給方法をコントロールする必要がある

- ・今後見込まれる高齢化の進展、人口減少の動向や市営住宅に対する需要動向を踏まえ、市営住宅のストック量や供給方法をコントロールする必要がある。
- ・新たな住宅セーフティネット制度に基づく民間賃貸住宅の活用（登録住宅）による対応を促進する必要がある。

②府営住宅の池田市への移管が予定されている

- ・大阪府と池田市において、府営住宅を池田市に移管するための協議が進められており、池田市における住宅セーフティネットの構築やまちづくりの推進に向けた活用が求められる。

5. 市営住宅の長寿命化に関する基本方針

(1) 市営住宅ストック活用の基本方針

①全ての入居者に対する耐震性を確保した住宅ストックの供給を促進する

- ・耐震診断により耐震性が低いことが確認された住棟については、建替え・用途廃止の可能性を判断した上で、全ての入居者が耐震性が確保された住宅で居住することが出来るよう、入居者の移転対策を検討するとともに、団地・住棟の集約化や耐震改修工事の実施を検討する。

②より一層進む高齢化・単身高齢者の増加への対応や、少子化対策としての子育て層への対応など、真に住宅に困窮する池田市民に対する住宅セーフティネット機能を強化する

- ・真に住宅に困窮する池田市民に対するセーフティネット機能を強化するために、UR 賃貸住宅や公社住宅による対応を想定するとともに、新たな住宅セーフティネット制度による民間賃貸住宅の活用（登録住宅）による対応も促進する。
- ・子育て世帯、母子世帯、高齢単身世帯など、より住宅に困窮し、緊急性の高い対象者が入居しやすい仕組みを検討する。その一環として、優先入居措置を設けた募集枠について検討する。
- ・将来的な世帯数減少と財政負担の軽減を考慮して、必要なストック数を確保しながらも、借上げ公営住宅の借り上げ期間の終了や、老朽化したストックの用途廃止のスケジュールを調整することで、ストックの過剰保持を抑制する。

③修繕・維持・管理費の縮減につながる長寿命化改善を実施する

- ・耐用年限まで一定期間が残る住棟については、メンテナンス費用の低い素材の導入や修繕サイクルを長期化する工夫により、維持管理費を低減できる仕様へ転換するための改善事業（長寿命化改善）を実施する。

④より進む高齢社会に対応するために、市営住宅のバリアフリー化を効率よく促進する

- ・今後より一層進む高齢化に対応できる市営住宅ストックとするため、バリアフリー化された住戸の増加を目指し、1階住戸や敷地内におけるバリアフリー化を重点的に促進する。
- ・また、単身高齢者の小規模住宅へのニーズが高まってきていることから、建て替えや改善を行うに当たって、小規模住宅の供給を促進する。

⑤移管される府営住宅を、池田市の住宅セーフティネットの構築やまちづくりに寄与する住宅ストックとして活用をはかる

- ・移管される府営住宅を、借り上げ公営住宅の返還や、市営住宅の改善や建て替えに伴い必要となる居住者の移転先住宅として活用することを検討する。

⑥借上げ公営住宅は借上げ期間終了時点で返還も含めた対応を検討する

- ・借上げ公営住宅については、借上げ期間の終了時点において、返還することを基本とする。
- ・入居者の居住の安定を確保することが必要であるため、現在の入居者の移転先となる住宅の確保を図るとともに、入居者に対する周知を徹底し、安心して居住できる環境を継続して確保できるよう努めることとする。

⑦建替え事業においては財政負担の抑制とまちづくりへの貢献に向けた有効活用を進める

- ・建替え事業を行う場合、「住棟の集約化」を進めることにより生み出される余剰地の売却や活用を進め、市営住宅の建替えや維持管理を推進するための財源を確保し、計画全体を確実に進めるものとする。
- ・また、余剰地の売却や活用においては、立地する地域課題を把握した上で、その解決に向けて有効な機能を誘導するなど、地域のまちづくりへの貢献に努める。
- ・建替えや用途廃止により生み出される余剰地の売却や活用を進めることにより、市営住宅の建替えや維持管理を推進するための財源を確保し、計画全体を確実に進めるものとする。
- ・また、余剰地の売却や活用のほか、既存ストックの改善においては、立地する地域課題を把握した上で、その解決に向けて有効な機能を誘導するなど、地域のまちづくりへの貢献に努める。

(2) 管理運営に関する方針

①市営住宅の募集及び選定に関する方針

- ・市営住宅の入居募集に際して、真に住宅に困窮している世帯に的確に供給するために、優先入居措置を継続する。

②日常的な管理に関する方針

- ・日常的な管理として、入居者との管理区分の明確化に努める。
- ・また、収入超過者の明渡し努力義務、高額所得者の明渡し義務などの周知を図り、対象者に対する明渡しの指導を行い、真に住宅に困窮している世帯への供給を推進する。
- ・市営住宅の入居機会の公平性を確保するため、適切な入居承継手続を進めるとともに、長期滞納者に対する明渡し請求などの取組を行う。

(3) 市営住宅整備水準の目標

市営住宅ストック活用の基本方針を受け、居住水準及び居住環境の向上を図るため、建替事業と個別改善事業別に整備水準の目標を設定し、市営住宅の整備を行う。

①建替事業の整備水準の目標

項目		整備水準
位置の選定		●防災、居住環境や日常の利便性に考慮した敷地の選定
敷地の安全等		●がけ崩れ等に対する安全上必要な措置 ●排水のための有効な施設設置
住棟等の基準		●日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、災害の防止、騒音防止等を考慮した配置
住宅	規模	●最低居住面積水準の確保
	附帯設備	●給水、排水、電気の各設備及び便所の設置 ●炊事、入浴、ガス、テレビ受信、電話配線の設備を設置 ●3箇所給湯 ●ガス漏れ検知器、火災警報器を設置
	断熱機能	●断熱材を使用するなど外壁、窓からの熱損失の防止対策（※省エネルギー対策等級4）
	遮音機能	●床、外壁の開口部の遮音性能対策（※重量床衝撃音対策等級2、透過損失等級2）
	劣化の軽減	●構造耐力上主要な部分の劣化軽減（※劣化対策等級3）
	維持管理対策	●設備配管等の点検、補修を容易にするための対策（※維持管理対策等級2）
	化学物質対策	●居室内の仕上材の化学物質の発散防止（※ホルムアルデヒド対策等級3）
	高齢者等への配慮（住戸内）	●高齢者等への住戸内の移動の利便性や安全性対策（※高齢者等配慮対策（専用部分）等級3）
	高齢者等への配慮（共用部）	●高齢者等への共用部の移動の利便性や安全性対策（※高齢者等配慮対策（共用部分）等級3）
	附帯施設	●自転車置場、物置、ごみ置場等の設置
共同施設	児童遊園	●利便性、安全性を確保した適切な位置及び規模
	集会所	●利便性、安全性を確保した適切な位置及び規模
	広場及び緑地	●良好な居住環境の維持増進に資する位置及び規模
	通路	●日常生活の利便性、通行の安全性、災害防止、環境保全等に支障がない規模及び構造 ●通路における階段は、必要な補助手摺、傾斜路を確保
	照明器具	●安全性に配慮して十分な照度を確保

②個別改善事業の整備水準の目標

項目		整備水準
住宅	附帯設備	●3箇所給湯 ●火災警報器を設置
	維持管理対策	●設備配管等の点検、補修を容易にするための対策（※維持管理対策等級2）
	化学物質対策	●居室内の仕上材の化学物質の発散防止（※ホルムアルデヒド対策等級3）
	高齢者等への配慮（住戸内）	●高齢者等への住戸内の移動の利便性や安全性対策（※高齢者等配慮対策（専用部分）等級3）
	附帯施設	●自転車置場、物置、ごみ置場等の設置
共同施設	児童遊園	●利便性、安全性を確保した適切な位置及び規模
	集会所	●利便性、安全性を確保した適切な位置及び規模
	広場及び緑地	●良好な居住環境の維持増進に資する位置及び規模
	通路	●日常生活の利便性、通行の安全性、災害防止、環境保全等に支障がない規模及び構造 ●通路における階段は、必要な補助手摺、傾斜路を確保
	照明器具	●安全性に配慮して十分な照度を確保

注) 参考基準凡例

●…公営住宅整備基準（平成10年4月21日建設省令第8号 最終改正：平成23年12月26日国土交通省令第103号）

●…高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（平成13年8月6日 国土交通省告示第1301号）

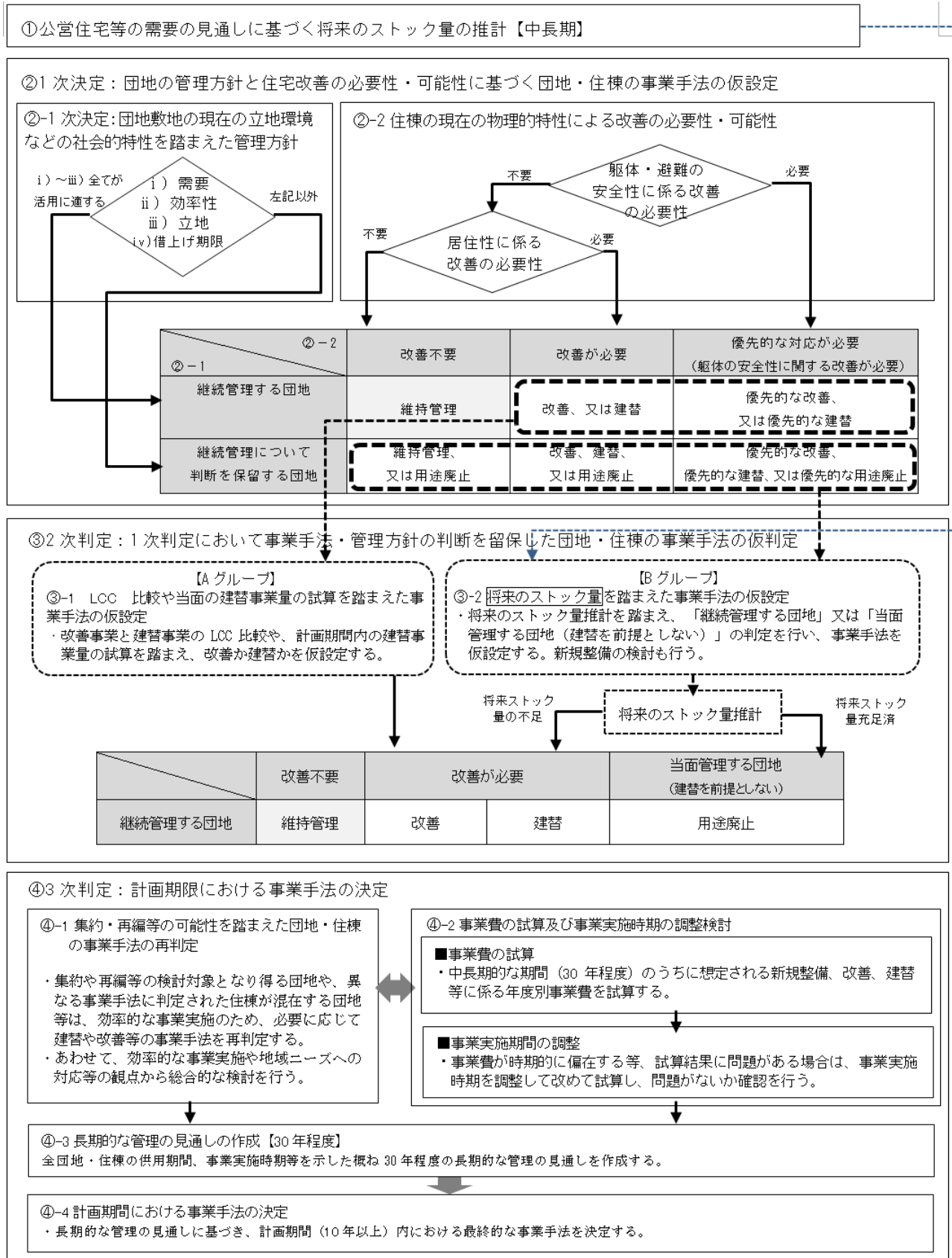
ただし、個人で設置する機器については整備水準から除外している

●…公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成21年3月 国土交通省）

注) ※印は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第3条第1項の規定に基づく「評価方法基準（平成13年8月14日国土交通省告示第1347号 最終改正：平成21年3月30日国土交通省告示354号）」の等級を示す

6. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) スtock活用手法の選定フロー



(2) 事業手法の選定

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・管理戸数目標の設定

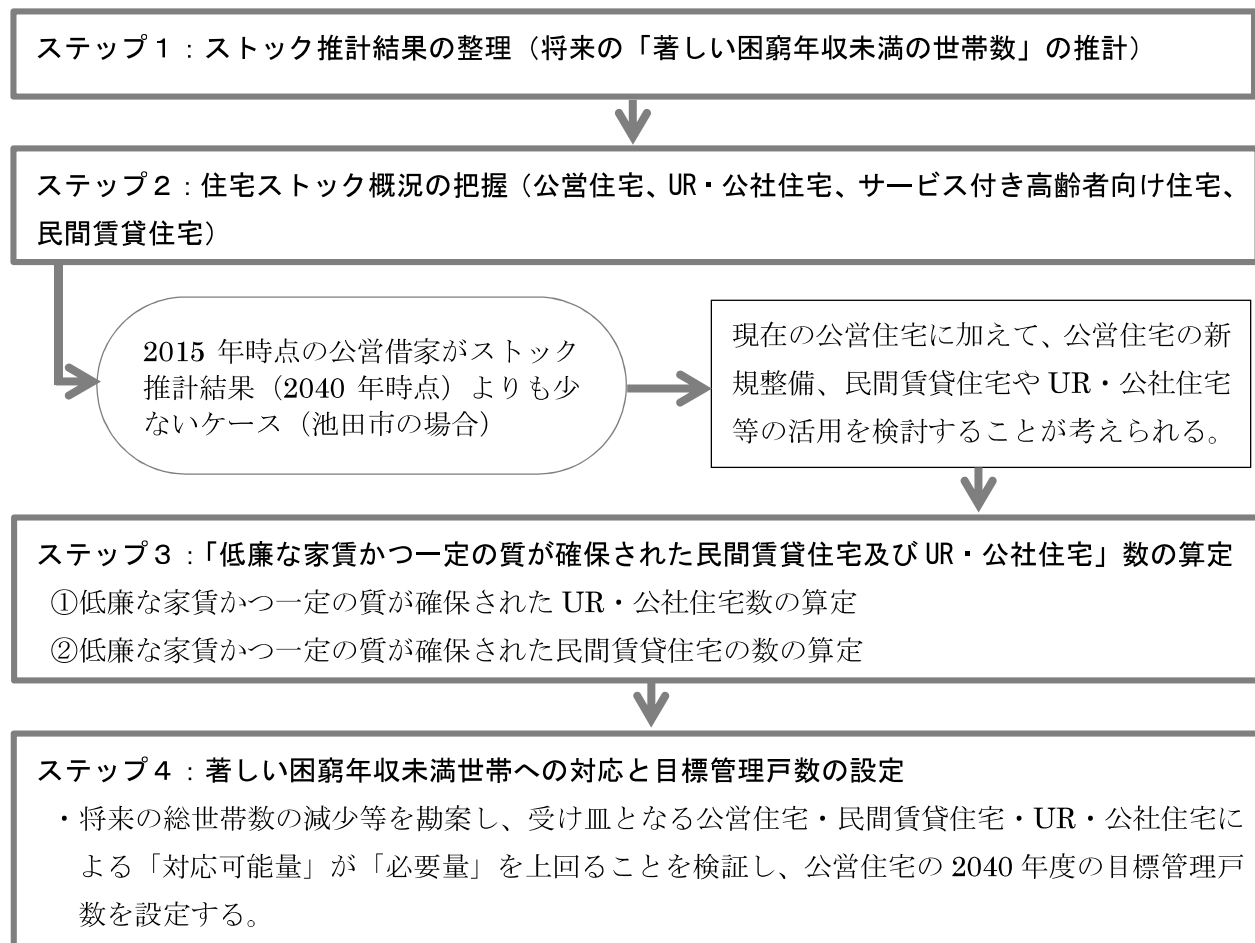
公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。（この推計手法を「ストック推計」ということとする。）

ストック推計は、国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラムである「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を活用して推計を行う。

ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものである。

このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する。

将来の公営住宅等のストック量は、公営住宅等長寿命化計画 策定指針 Q&A（平成30年1月）で示されている手法を参考に、次の4ステップを経て実施する。



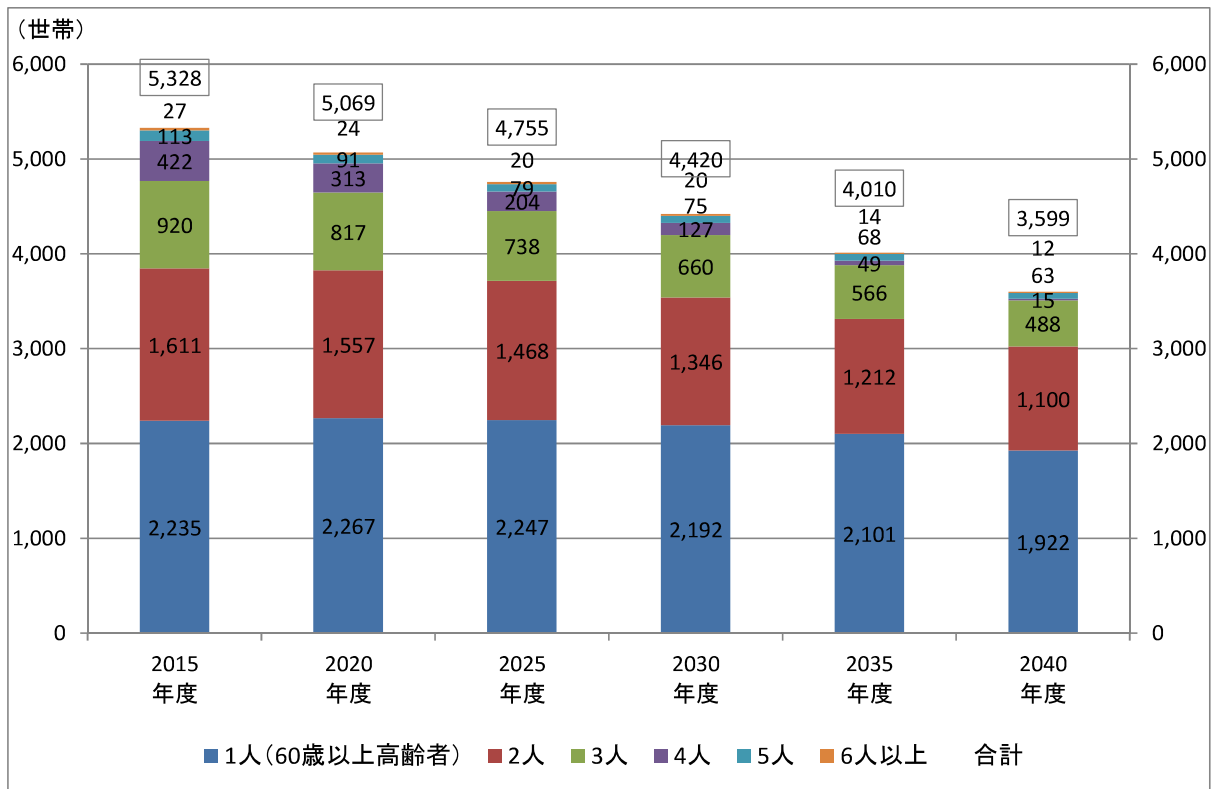
ステップ1 ストック推計結果の整理（著しい困窮年収未満の世帯の総数）

今後30年間における公的賃貸住宅の需要を把握するため、公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省2016（平成28）年8月改定）で示された、ストック推計プログラムを用いて、借家に居住する世帯における著しい困窮年収未満の世帯を推計します。

著しい困窮年収未満の世帯とは、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住面積水準）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯のことであり、将来人口・世帯数を基に推計します。

推計の結果、著しい困窮年収未満の世帯数は、中長期的に減少傾向となっており、今後30年程度で7割程度となることが予測されます。

また、推計結果を世帯人員別に見ると、世帯人員が大きい世帯ほど減少傾向が強く、高齢者の1人世帯が全体の過半数を占め、2人世帯までで8割を超えており、小規模な世帯において、住宅セーフティネットによる対応がより必要となってくることが予測されます。



（資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省2016（平成28）年8月改定）におけるストック推計プログラムによる計算結果）

著しい困窮年収世帯とは・・・

公営住宅施策対象世帯のうち、適切な家賃負担で最低居住面積水準以上の賃貸住宅に入居できる収入に達していない世帯

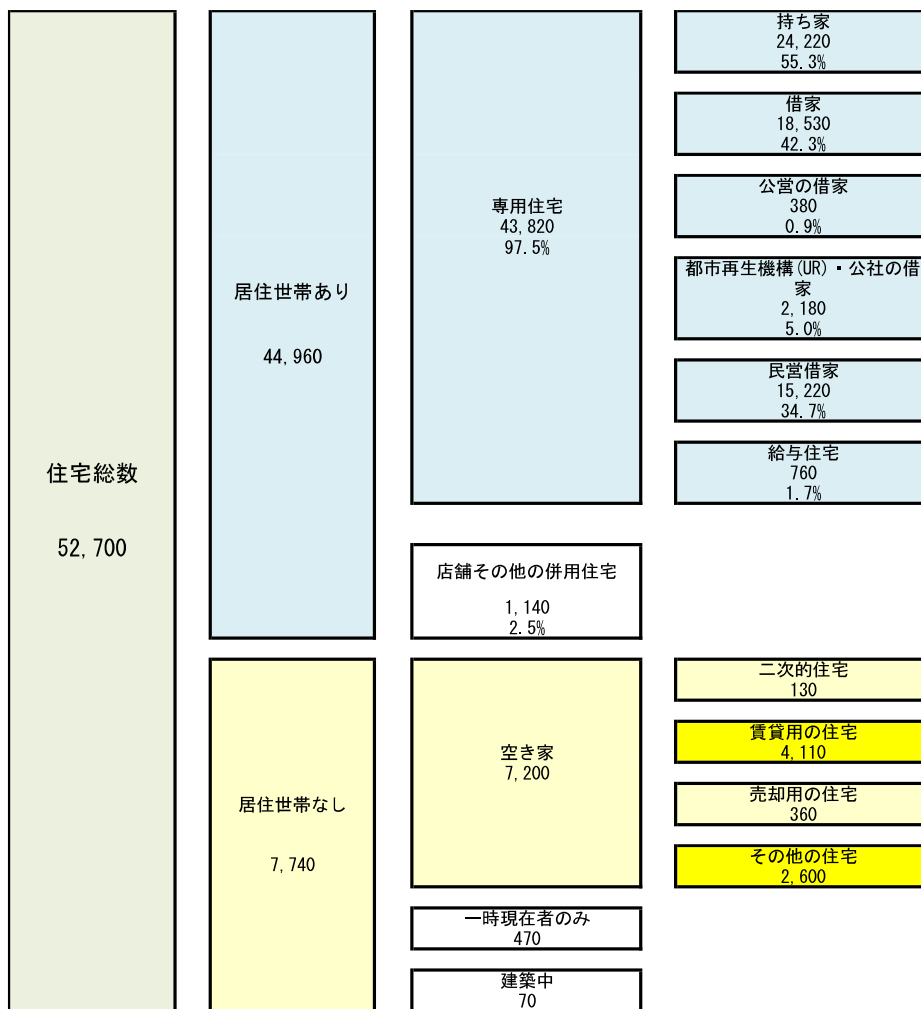
（最低居住面積水準：1人25㎡・2人以上世帯人員×10㎡+10㎡）

ステップ2 池田市の住宅ストック概況の把握

1) 住宅土地統計調査による概況把握

平成 25 年住宅土地統計調査のデータにおいては、池田市の公営の借家は 380 戸（居住世帯のある住宅に対するストック比率は 0.9%）となっている。また、UR・公社の借家が 2,180 戸（5.0%）、民営借家は 15,220 戸（34.7%）となっている。

居住世帯無しの住宅を見ると、賃貸用の住宅が 4,110 戸、その他の住宅が 2,600 戸あり、これらのストックを活用する事が考えられる。



※その他の住宅

上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注： 空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

2) 公的賃貸住宅数の算定について

池田市営住宅、大阪府営住宅の管理戸数を今後想定される動向を踏まえて算定すると下表のような推移が想定される。

年	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (H31)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ～
					新石橋住宅完成(+4戸)	府営神田住宅移管(60戸)				府営伏尾台住宅移管(199戸)			府営城南住宅移管(70戸)	
市営住宅	384	384	384	383	387	447	447	447	447	646	646	646	716	716
府営住宅	329	329	329	329	329	269	269	269	269	70	70	70	0	0
公営住宅合計	713	713	713	712	716	716	716	716	716	716	716	716	716	716

UR 賃貸住宅、大阪府住宅供給公社の管理戸数を今後想定される動向を踏まえて算定すると下表のような推移が想定される。

年	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (H31)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ～
							石橋・石橋西・神田団地集約(128戸減少)							
UR賃貸戸数	1,854	1,854	1,854	1,854	1,854	1,854	1,854	1,854	1,854	1,854	1,854	1,854	1,854	1,854
公社賃貸戸数	416	416	416	416	416	416	288	288	288	288	288	288	288	288
UR・公社合計	2,270	2,270	2,270	2,270	2,270	2,270	2,142	2,142	2,142	2,142	2,142	2,142	2,142	2,142

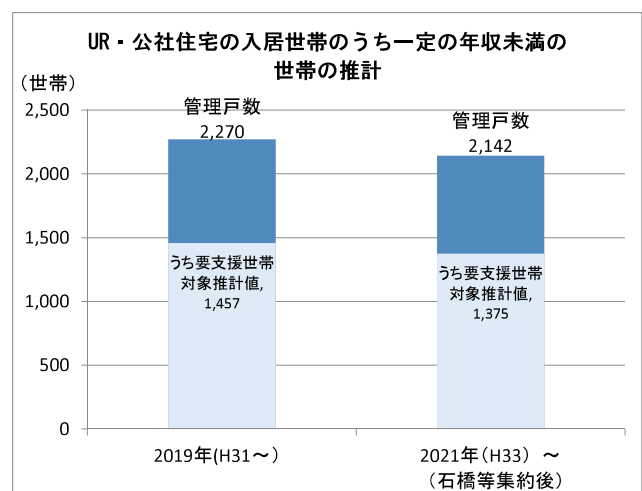
ステップ3 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びUR・公社住宅」数の算定

1) 低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅数の算定

UR・公社住宅の管理戸数を将来の集約予定を踏まえて設定した上で、住宅・土地統計調査の結果から、入居世帯のうち「一定の年収未満の世帯」を低廉な家賃で入居しているストックとして考え、「UR・公社住宅における低廉な家賃の住宅ストック」として推計する。

「一定の年収未満の世帯」は「母子世帯（小学生の子ども2人の3人世帯）の生活保護基準額（約321万円）として推計する。

「一定の質」については、UR・公社住宅については、全ての住戸が「一定の質が確保された」住宅とする。



年	2015 (H27) ~ 2020				2021 ~ (公社石橋等 (128 戸) 集約後)			
	管理戸数	年収別世帯数 (住調より推計)		要支援世帯対 象推計値 A + (B × 21/200)	管理戸数	年収別世帯数 (住調より推計)		要支援世帯対 象推計値 A + (B × 21/200)
		300 万円未 満 (A)	300 ~ 500 万円 (B)			300 万円未 満 (A)	300 ~ 500 万円 (B)	
UR賃貸戸数	1,854	1,157	323	1,190	1,854	1,157	323	1,190
公社賃貸戸数	416	260	73	267	288	180	50	185
UR・公社会計	2,270	1,416	396	1,457	2,142	1,336	373	1,375

2) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数の算定

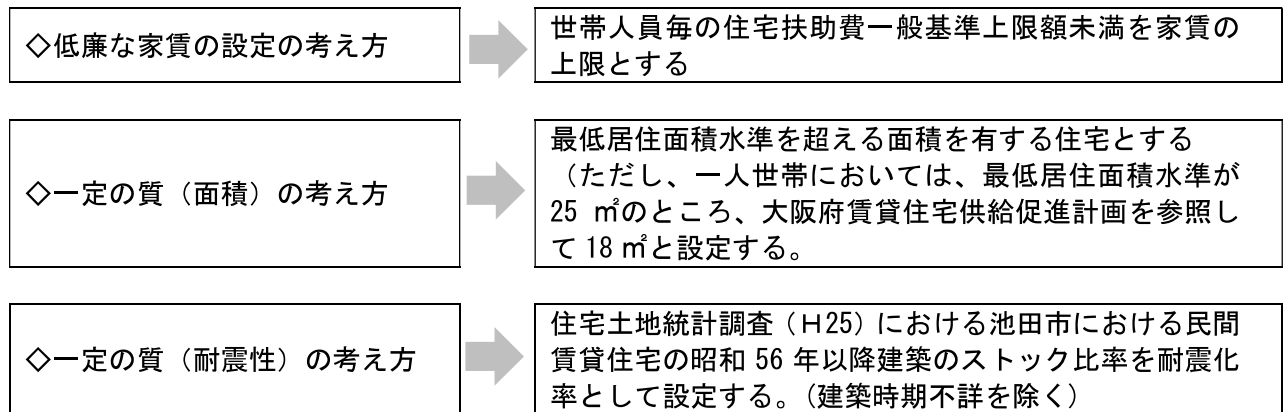
●居住世帯ありの民間賃貸住宅

平成 25 年住宅・土地統計調査の結果から、民間賃貸住宅のうち低廉な家賃（世帯人員毎の住宅扶助費一般基準上限額未満）であるとともに、一定の質（耐震性・一定の面積を有する）が確保された住宅ストックを以下のように推計する。

世帯人員毎の住宅扶助費一般基準上限額未満を家賃の上限とし、その家賃帯に含まれる民間賃貸住宅ストックのうち、最低居住面積水準を超える面積を有する住宅ストックを算定する。

また、そのストックのうち、耐震性を有するストックの比率を乗じて「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数」として算定する。

◇低廉な家賃かつ一定の質（耐震性・一定の面積）が確保された住宅ストックの考え方



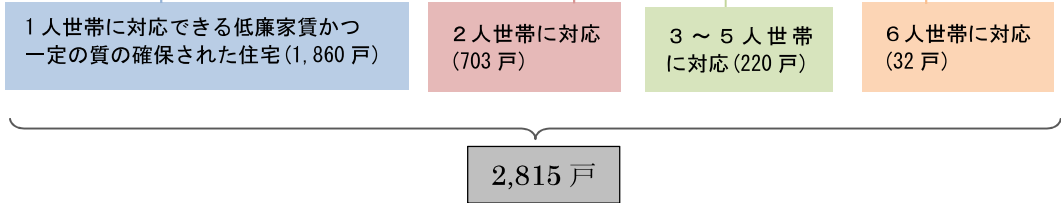
◇池田市における「低廉な家賃かつ一定の質（耐震性・一定の面積）が確保された住宅ストック」の設定

	1 人	2 人	3-5 人	6 人
低廉な家賃の設定 (住宅扶助費一般基準上限額)	39,000 円	47,000 円	51,000 円	55,000 円
一定の質(面積)の設定 (最低居住面積水準)	18 m ² (最低居住面積水準は 25 m ² であるが、大阪府 賃貸住宅供給促進計画を参照して 18 m ² で設定)	30 m ²	40 m ² (3 人世帯)	70 m ²
一定の質(耐震性)の設定 (池田市の民間賃貸住宅にお ける昭和 56 年ストックの比率)	住宅土地統計調査 (H25) における池田市における民間賃貸住宅の昭和 56 年以降建築 のストック比率 (建築時期不詳を除く) 「80.6%」を耐震化率として採用する。			

◇池田市における「低廉な家賃かつ一定の質（一定の面積）が確保された住宅ストック」の算定

(戸)

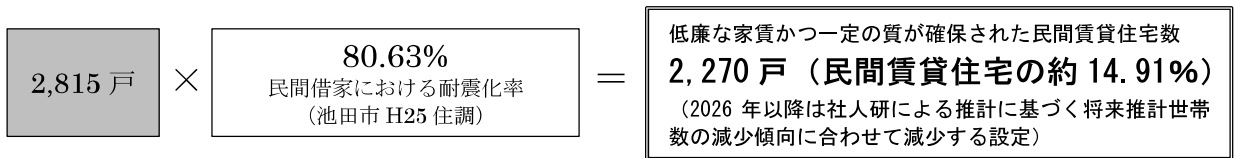
	1万円未満	2万円未満	3万円未満	4万円未満		5万円未満		6万円未満		
				3～3.9万円	3.9～4万円	4～4.7万円	4.7～5万円	5～5.1万円	5.1～5.5万円	5.5～6万円
29㎡以下	30	20	140	1,521	169					
18～29㎡ (※)	23	15	104	1,135	126					
30～40㎡	50	0	30	45	5	294	126	26	106	132
40～49㎡	50	0	30	45	5	294	126	26	106	132
50～69㎡	10	40	130	36	4	70	30	18	72	90
70～99㎡	20	0	20	27	3	28	12	6	24	30
100～149㎡	0	0	0	-	-	-	-	2	8	10
150㎡以上	40	0	10	-	-	-	-	-	-	-



※住宅土地統計調査における29㎡以下の賃貸住宅ストックのうち大阪府下(大阪市・堺市を除く)における傾向(住宅・土地統計調査によると74.6%)を参考として74.6%が18㎡以上であると設定

(資料：平成25年住宅・土地統計調査)

◇池田市における「低廉な家賃かつ一定の質（耐震性・一定の面積）が確保された住宅ストック」の算定



●居住世帯なしの民間賃貸住宅

平成25年住宅・土地統計調査の結果から、「空き家(賃貸用)」に対して、「低廉家賃住宅の民間賃貸住宅」の対象比率「14.91%」を乗じて推計する。



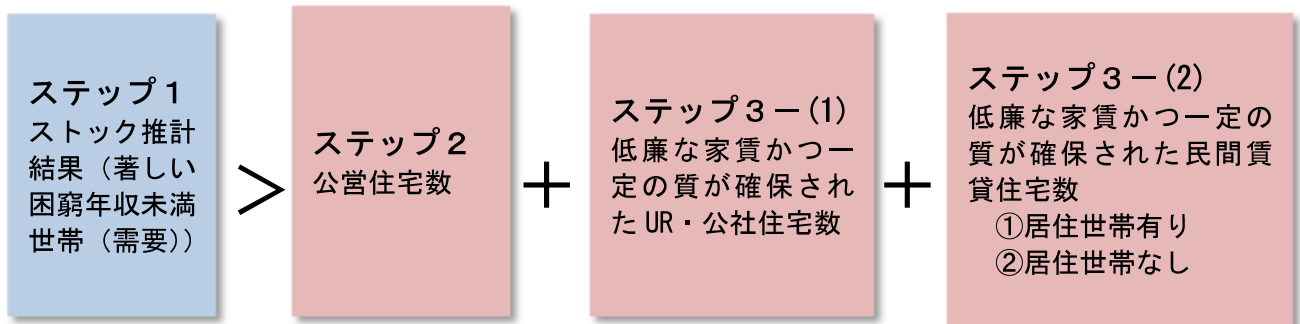
ステップ4 著しい困窮年収未満世帯への対応と目標管理戸数の設定

「ストック推計量（需要）」と「公営・公的・民間による供給量」の差をもとめ、供給量が需要を上回るように、また、供給量が過大になりすぎないように公営住宅の目標管理戸数を設定する。

計算結果を見ると、2019年時点においては、ストック推計結果（需要）と対応可能な供給戸数を比較すると、65戸不足している。

ただし、計画期間の10年を経過する2028年までの期間においては、総世帯数の減少などを背景としてストック推計量（需要）が減少するため、計画期間4年目の平成34年には供給戸数が需要を上回り、2028年には384戸超過する結果となり、その後も供給戸数が需要を上回る傾向が続く。

そのため、公営住宅においては、耐震性能が不足している住宅、借り上げ期間が満了となる住宅など、現状のままでは活用できない住宅ストックを計画期間内に用途廃止することにより、管理戸数を減少させることが可能である。一方で、基本方針に基づき1階住戸を活用したバリアフリー住戸の増加を目指し、改善可能な住棟における間取り改修も想定して、目標管理戸数を設定する。



(単位:戸)

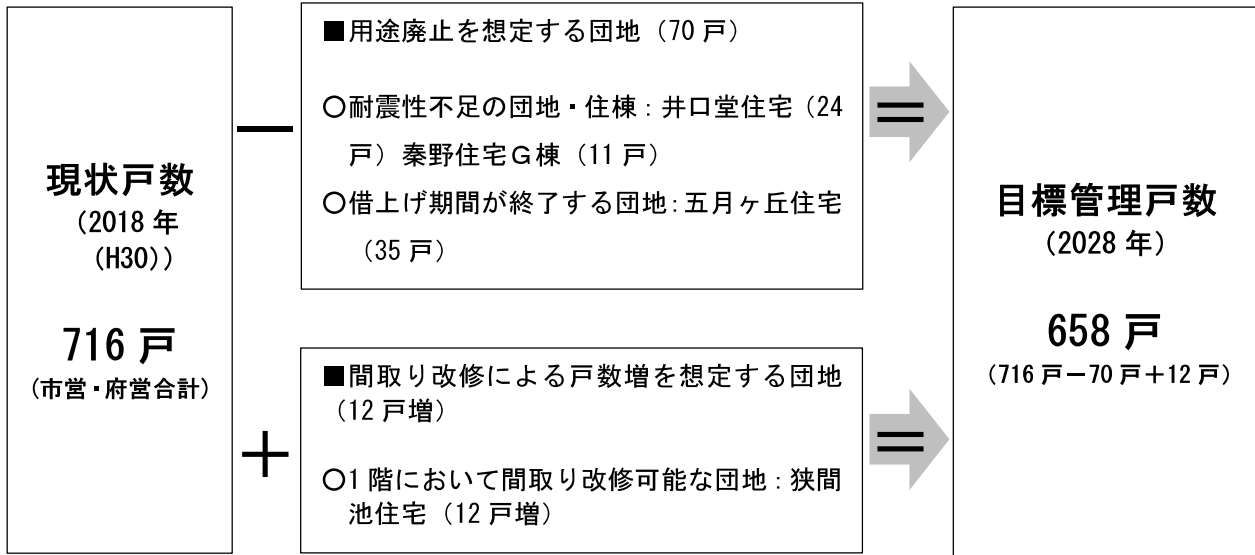
			2019年 (H31)	2022年	2028年
A	ステップ1	ストック推計結果（需要）	5,121	4,943	4,554
B	ステップ2 + ステップ3-1) 2)	供給合計（公営・UR・公社・民間賃貸）	5,056	4,974	4,938
B-A		ストック推計結果（需要）と供給合計の差	▲65	31	384

2019年時点においては、ストック推計結果（需要）と対応可能な供給戸数を比較すると、65戸不足している。

計画期間4年目の2022年には供給戸数が需要を上回り、2028年には384戸超過する結果となり、その後も供給戸数が需要を上回る傾向が続く。

公営住宅においては、耐震性能が不足している住宅、借り上げ期間が満了となる住宅など、現状のまま活用できない住宅とストックを計画期間内に用途廃止することにより、管理戸数を減少させることが可能であることを想定し、目標管理戸数を設定する。
また、基本方針に基づき1階住戸を活用したバリアフリー住戸の増加を目指した、狭間池住宅における間取り改修を想定した戸数増を設定する。

◇目標管理戸数の設定



【計画期間内における住宅種類別の供給戸数の想定】

(単位:戸)

	2019年 (H31)	2028年
ストック推計量 (需要)	5,121	4,554
供給合計 (公営・UR・公社・民間賃貸)	5,056	4,938
公営住宅 (市営)	387	716
公営住宅 (府営)	329	0
UR・公社住宅	1,457	1,375
民間賃貸住宅	2,270	2,242
賃貸用空き家	613	605
備考	2019年度 新石橋完成 (+4戸)	2020年度 府営神田移管 (+60戸) 2022年度 井口堂廃止 (-24戸) 2023年度 五月ヶ丘廃止 (-35戸) 2024年度 府営伏尾台移管 (+199戸) 2025年度 秦野G棟廃止 (-11戸) 2027年度 府営城南移管 (+70戸) 2022年頃以降 狭間池住戸数増 (+12戸)
ストック推計量と供給合計の差	▲65	384

2028年には供給が需要を384戸超過するため、公営住宅を目標管理戸数である658戸まで減少させることが可能(バリアフリー住戸の確保を含め)

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)


一次判定においては、「立地環境」「躯体の安全性（耐震性）」「居住性改善の必要性」「借上げ期間が終了時期」から継続管理する団地かどうかを判定する。

躯体の安全性については、新耐震基準を満たす住宅を、居住性改善の必要性については、平成3年以降に整備された住宅を、一定のバリアフリー化を含む公営住宅整備基準に基づく居住性を確保している良質な住宅ストックであると判断する。

借上げ期間については、計画期間中に借り上げ期間が終了するかどうかで継続管理の判断をする。

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

立地環境については、i)需要（応募倍率1.0倍以上）、ii)効率性（敷地面積2000㎡以上）、iii)立地（公共交通機関の利用可能性）、iv)借上げ期限（借上げ公営住宅において計画期間内で借り上げ期間に到来しない）をすべて満たす団地・住棟を「継続管理する団地」とした上で、躯体・避難の安全性に係る改善の必要性、居住性改善の必要性について判断する。

	i)需要 (応募倍率 1.0倍以上)	ii)効率性 (敷地面積 2000㎡以上)	iii)立地 (公共交通 機関の利用 可能性)	iv)借上げ 期限	
i~ivの全てが活用に適する団地・住棟	石橋 (H31 中耐) 狭間池住宅1棟 (S61 中耐) 狭間池住宅2棟 (S59 中耐) 狭間池住宅3棟 (S60 中耐) 秦野住宅A棟 (S41 中耐) 秦野住宅B棟 (S42 中耐) 秦野住宅C棟 (S43 中耐) 秦野住宅D棟 (S45 中耐) 秦野住宅E棟 (S45 中耐) 秦野住宅F棟 (S46 中耐) 秦野住宅G棟 (S47 中耐) 緑丘住宅 (H22 高耐)				 維持管理する団地
府営 (移管予定)	池田城南団地 (H23 中耐) 池田神田団地 (S44 中耐)				
i~ivのいずれかにおいて活用に適しない団地・住棟	池田伏尾台団地 (S56 中耐)	古江住宅 (S46 中耐) 井口堂住宅 (S44 中耐)		五月ヶ丘住宅 (H15 中耐)	 維持管理について判断を保留する団地

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

1) 躯体・避難の安全性にかかる改善の必要性

「耐震性能の確保」と「避難の安全性」から、各団地・住棟を躯体の安全性を以下のように分類し、事業判定を行う。

○耐震性能の確保

耐震診断結果による耐震区分に基づき以下のように分類する。

	耐震診断結果	直接供給		借上げ公営
		市営住宅	府営住宅 (移管予定)	
耐震性能が確保されている	II	石橋住宅 (H31 中耐) 狭間池住宅 1 棟 (S61 中耐) 狭間池住宅 2 棟 (S59 中耐) 狭間池住宅 3 棟 (S60 中耐)	池田城南団地 (H23 中耐)	緑丘住宅 (H22 高耐) 五月ヶ丘住宅 (H15 中耐)
	I - A1	秦野住宅 A 棟 (S41 中耐) 秦野住宅 B 棟 (S42 中耐) 秦野住宅 C 棟 (S43 中耐) 秦野住宅 F 棟 (S46 中耐)	池田伏尾台団地 (S56 中耐) 池田神田団地 (S44 中耐)	
	I - A2	古江住宅 (S46 中耐)		
耐震改修の必要性がある	I - A3-1	秦野住宅 G 棟 (S47 中耐) 井口堂住宅 (S44 中耐)		
耐震診断を行う必要がある	I - A3-1	秦野住宅 D 棟 (S45 中耐) (※) 秦野住宅 E 棟 (S45 中耐) (※)		

※秦野住宅 D 棟については、平成 20 年に耐震診断（一次診断）が行われ耐震不足の診断がなされているが、耐震性が確保されている可能性が高いため、同タイプの E 棟もあわせて再度耐震診断（二次診断）を行うことを予定している。

- I - A1 耐震診断の結果、現行の建築基準法と同等の耐震性を満たすもの
- I - A2 耐震診断の結果を踏まえ、耐震改修をしたもの（現行の建築基準法と同等の耐震性を満たすもの）
- I - A3-1 耐震診断の結果、現行の建築基準法と同等の耐震性に満たないもの (Is 値 0.6 未満 0.3 以上)
- I - A3-2 耐震診断の結果、現行の建築基準法と同等の耐震性に満たないもの (Is 値 0.3 未満)
- II 新耐震基準により建設された住宅

○避難の安全性

階段及びバルコニーなどによる二方向避難及び防火区画の確保の有無により以下のように分類する。

	直接供給		借上げ公営	
	市営住宅	府営住宅 (移管予定)		
二方向避難及び防火区画が確保されている	石橋住宅 (H31 中耐) 狭間池住宅 1 棟 (S61 中耐) 狭間池住宅 2 棟 (S59 中耐) 狭間池住宅 3 棟 (S60 中耐) 秦野住宅 A 棟 (S41 中耐) 秦野住宅 B 棟 (S42 中耐) 秦野住宅 C 棟 (S43 中耐) 秦野住宅 D 棟 (S45 中耐) 秦野住宅 E 棟 (S45 中耐) 秦野住宅 F 棟 (S46 中耐) 古江住宅 (S46 中耐)	秦野住宅 G 棟 (S47 中耐) 井口堂住宅 (S44 中耐)	池田城南団地 (H23 中耐) 池田伏尾台団地 (S56 中耐) 池田神田団地 (S44 中耐)	緑丘住宅 (H22 高耐) 五月ヶ丘住宅 (H15 中耐)
二方向避難及び防火区画が確保されていない	該当無し			

2) 居住性

○住戸面積

住戸面積に関する下記の整備水準により、対象住宅の居住性について分類し、事業判定を行う。

整備水準の目標	
○最低居住面積水準（3人世帯で住戸面積 40 m ² 以上）の確保（単身及び2人世帯の比率が高い住棟については2人世帯で30 m ² 以上を基準とする）	
○風呂設備の設置（※判定対象団地は全て設置済み）	

整備水準	規模	直接供給		借上げ公営
		市営住宅	府営住宅（移管予定）	
整備水準を満たす住宅	40 m ² 以上	石橋住宅（H31 中耐） 狭間池住宅1棟（S61 中耐） 狭間池住宅2棟（S59 中耐） 狭間池住宅3棟（S60 中耐） 秦野住宅A棟（S41 中耐） 秦野住宅B棟（S42 中耐） 秦野住宅C棟（S43 中耐） 秦野住宅F棟（S46 中耐） 古江住宅（S46 中耐）	池田城南団地（H23 中耐） 池田伏尾台団地（S56 中耐） 池田神田団地（S44 中耐）	緑丘住宅（H22 高耐） 五月ヶ丘住宅（H15 中耐）
	30～40 m ²	秦野住宅D棟（S45 中耐） 秦野住宅E棟（S45 中耐） 秦野住宅G棟（S47 中耐） 井口堂住宅（S44 中耐）		
整備水準を満たさない住宅	30 m ² 未満	該当なし		

○省エネルギー性

省エネルギー性に関する下記の整備水準により、対象住宅の居住性について分類し、事業判定を行う。

整備水準の目標	
○断熱材を使用するなど外壁、窓からの熱損失の防止対策（※省エネルギー対策等級4） （省エネ等級4に該当する次世代省エネ基準が定められた平成11年以降に建築された住宅において水準を満たすものとして判定する）	

整備水準	直接供給		借上げ公営
	市営住宅	府営住宅（移管予定）	
整備水準を満たす住宅 （平成11年以降）	石橋住宅（H31 中耐）	池田城南団地（H23 中耐）	緑丘住宅（H22 高耐） 五月ヶ丘住宅（H15 中耐）
整備水準を満たさない住宅	狭間池住宅1棟（S61 中耐） 狭間池住宅2棟（S59 中耐） 狭間池住宅3棟（S60 中耐） 秦野住宅A棟（S41 中耐） 秦野住宅B棟（S42 中耐） 秦野住宅C棟（S43 中耐） 秦野住宅F棟（S46 中耐） 古江住宅（S46 中耐） 井口堂住宅（S44 中耐）	池田伏尾台団地（S56 中耐） 池田神田団地（S44 中耐）	

○バリアフリー性

バリアフリー性に関する下記の整備水準により、対象住宅の居住性について分類し、事業判定を行う。

整備水準の目標	
○高齢者等への住戸内の移動の利便性や安全性対策（※高齢者等配慮対策（専用部分）等級3） （平成3年以降に建築された住宅において水準を満たすものとして判定する）	

整備水準	直接供給		借上げ公営
	市営住宅	府営住宅 (移管予定)	
整備水準を満たす住宅 (平成3年以降)	石橋住宅 (H31 中耐)	池田城南団地 (H23 中耐)	緑丘住宅 (H22 高耐) 五月ヶ丘住宅 (H15 中耐)
整備水準を 満たさない住宅	狭間池住宅1棟 (S61 中耐) 狭間池住宅2棟 (S59 中耐) 狭間池住宅3棟 (S60 中耐) 秦野住宅A棟 (S41 中耐) 秦野住宅B棟 (S42 中耐) 秦野住宅C棟 (S43 中耐) 秦野住宅F棟 (S46 中耐) 古江住宅 (S46 中耐) 井口堂住宅 (S44 中耐)	池田伏尾台団地 (S56 中耐) 池田神田団地 (S44 中耐)	




○3点給湯

給湯設備に関して下記の整備水準により、対象住宅の居住性について分類し、事業判定を行う。

整備水準の目標	
○3点給湯の設備が整備されている。	

整備水準	直接供給		借上げ公営
	市営住宅	府営住宅 (移管予定)	
3点給湯あり	石橋住宅 (H31 中耐)	池田城南団地 (H23 中耐)	緑丘住宅 (H22 高耐) 五月ヶ丘住宅 (H15 中耐)
3点給湯なし (風呂給湯はあり)	狭間池住宅1棟 (S61 中耐) 狭間池住宅2棟 (S59 中耐) 狭間池住宅3棟 (S60 中耐) 秦野住宅A棟 (S41 中耐) 秦野住宅B棟 (S42 中耐) 秦野住宅C棟 (S43 中耐) 秦野住宅F棟 (S46 中耐) 古江住宅 (S46 中耐) 井口堂住宅 (S44 中耐)	池田伏尾台団地 (S56 中耐) 池田神田団地 (S44 中耐)	

【1次判定結果】

	改善不要	居住性に関する改善が必要である	優先的な対応が必要 (躯体の安全性に関する改善が必要)	
			耐震診断を行った上で対応	
継続管理する団地	石橋 (H31 中耐) 緑丘住宅 (H22 高耐) (参考: 移管予定の府営) 池田城南団地 (H23 中耐)  維持管理	<div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px;"> 秦野住宅 A 棟 (S41 中耐) 秦野住宅 B 棟 (S42 中耐) 秦野住宅 C 棟 (S43 中耐) 秦野住宅 F 棟 (S46 中耐) 狭間池住宅 1 棟 (S61 中耐) 狭間池住宅 2 棟 (S59 中耐) 狭間池住宅 3 棟 (S60 中耐) 古江住宅 (S46 中耐) (参考: 移管予定の府営) 池田伏尾台団地 (S56 中耐) 池田神田団地 (S44 中耐) </div>  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		
継続管理について判断を留保する団地	<div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px;"> 五月ヶ丘住宅 (H15 中耐) </div>		秦野住宅 G 棟 (S47 中耐) 井口堂住宅 (S44 中耐)	<div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px;"> 秦野住宅 D 棟 (S45 中耐) 秦野住宅 E 棟 (S45 中耐) </div>
		 Bグループ 継続管理について判断を留保する団地		

※秦野住宅 D 棟については、平成 20 年に耐震診断（一次診断）が行われ耐震不足の診断がなされているが、耐震性が確保されている可能性が高いため、同タイプの E 棟もあわせて再度耐震診断を行うことを予定している。

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)

③-1 ライフサイクルコスト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）と判定した団地・住棟について、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）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

LCCについては、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」に基づき計算することとする。

Aグループに判定されている住宅の建替事業の場合、改善事業の場合にそれぞれ見込まれる費用に基づきLCCを試算すると、全ての住棟において改善工事の方がLCCを縮減できることが想定できるため、全ての住宅において改善事業を選択するものとする。（建替に判定する団地がないため建替事業量の検討は行わない）

	建設年度	建替の場合		改善の場合(※)		事業手法
		LCC	建設費 (推定再建築費)	LCC(※1・2)	改善事業の費用	
秦野住宅	A S41	242,020 円/戸・年	13,560,000 円/戸	161,632 円/戸・年	875,000 円/戸	改善
	B S42	242,020 円/戸・年	13,560,000 円/戸	150,477 円/戸・年	875,000 円/戸	改善
	C S43	242,020 円/戸・年	13,560,000 円/戸	153,398 円/戸・年	875,000 円/戸	改善
	D S45	242,020 円/戸・年	13,560,000 円/戸	159,599 円/戸・年	1,241,666 円/戸	※3
	E S45	242,020 円/戸・年	13,560,000 円/戸	155,860 円/戸・年	916,666 円/戸	※3
	F S46	242,020 円/戸・年	13,560,000 円/戸	139,614 円/戸・年	875,000 円/戸	改善
狭間池住宅(※4)	1 S61	242,020 円/戸・年	13,560,000 円/戸	207,974 円/戸・年	1,188,888/戸	改善
	2 S59	242,020 円/戸・年	13,560,000 円/戸	210,601 円/戸・年	1,188,888/戸	改善
	3 S60	242,020 円/戸・年	13,560,000 円/戸	207,043 円/戸・年	1,188,888/戸	改善
古江住宅	S46	242,020 円/戸・年	13,560,000 円/戸	143,627 円/戸・年	25,000 円/戸	改善
府営神田	1 S44	242,020 円/戸・年	13,560,000 円/戸	145,278 円/戸・年	260,000 円/戸	改善
	2 S44	242,020 円/戸・年	13,560,000 円/戸	144,854 円/戸・年	221,000 円/戸	改善

※1：改善事業の費用及びLCCの計算については、④-2、④-3で検討している各住棟において想定される改善工事に係る概算費用及び実施スケジュールに基づき計算している。

※2：改善の場合のLCCの計算にあたって、評価期間において発生する修繕費については、国土交通省配布プログラムに基づき設定されている修繕項目に対する費用がかかることを基本とし、狭間池住宅については設定されている修繕項目全体について改善工事がされる設定で計算している。

※3：秦野住宅D棟・E棟については耐震診断の結果、耐震性能が確保されている場合は改善を検討するため、その際の判断材料として計算結果を示している。

※4：狭間池住宅の改善事業にかかる費用については、間取り改修工事は含んでいない。

※5：府営伏尾台住宅については、移管するにあたって事前に改善事業を行うことが想定されるため計算は省略している。

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、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定した団地・住棟について、ストック推計結果（需要）と対応可能な供給戸数を比較すると、計画期間の10年を経過する2028年時点においては、供給戸数が需要を上回るため、耐震性能が不足している住宅、借り上

げ期間が満了となる住宅など、現状のままでは活用できない住宅ストックを計画期間内に用途廃止することにより、管理戸数を減少させることが可能である。

そのため、これらの団地・住棟を「当面管理する団地（建替を前提としない）」として位置づけた上で、計画期間内に用途廃止（改善事業は行わない）する団地・住棟として仮設定する。（耐震診断を予定する秦野住宅DE棟については、診断の結果耐震性能が確保されている場合は改善とする。）

	借上げ期間の終了する団地	耐震性能が低い団地・住棟	事業手法
継続管理する団地	—	—	—
当面管理する団地 （建替を前提としない）	五月ヶ丘住宅（H15 中耐）	秦野住宅G棟（S47 中耐） 井口堂住宅（S44 中耐）	用途廃止
耐震診断を行った上で判断する団地		秦野住宅D棟（S45 中耐） 秦野住宅E棟（S45 中耐）	耐震診断の結果耐震性能が確保されている場合は改善

【2次判定結果】

③-1および③-2の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法を仮設定する。

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要		
	維持管理	用途廃止	改善	建替	建替	改善	用途廃止
継続管理する団地	石橋住宅(H31 中耐) 緑丘住宅(H22 高耐) (参考：移管予定の府営) 池田城南団地(H23 中耐)		秦野住宅A棟（S41 中耐） 秦野住宅B棟（S42 中耐） 秦野住宅C棟（S43 中耐） 秦野住宅F棟（S46 中耐） 狭間池住宅1棟（S61 中耐） 狭間池住宅2棟（S59 中耐） 狭間池住宅3棟（S60 中耐） 古江住宅（S46 中耐） (参考：移管予定の府営) 池田伏尾台団地（S56 中耐） 池田神田団地（S44 中耐）				
当面管理する団地 （建替を前提としない）		五月ヶ丘住宅（H15 中耐）					秦野住宅G棟（S47 中耐） 井口堂住宅（S44 中耐）
耐震診断を行った上で判断する団地			(耐震性が確保されていると診断された場合) 秦野住宅D棟（S45 中耐） 秦野住宅E棟（S45 中耐）				

④ 3次判定 (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

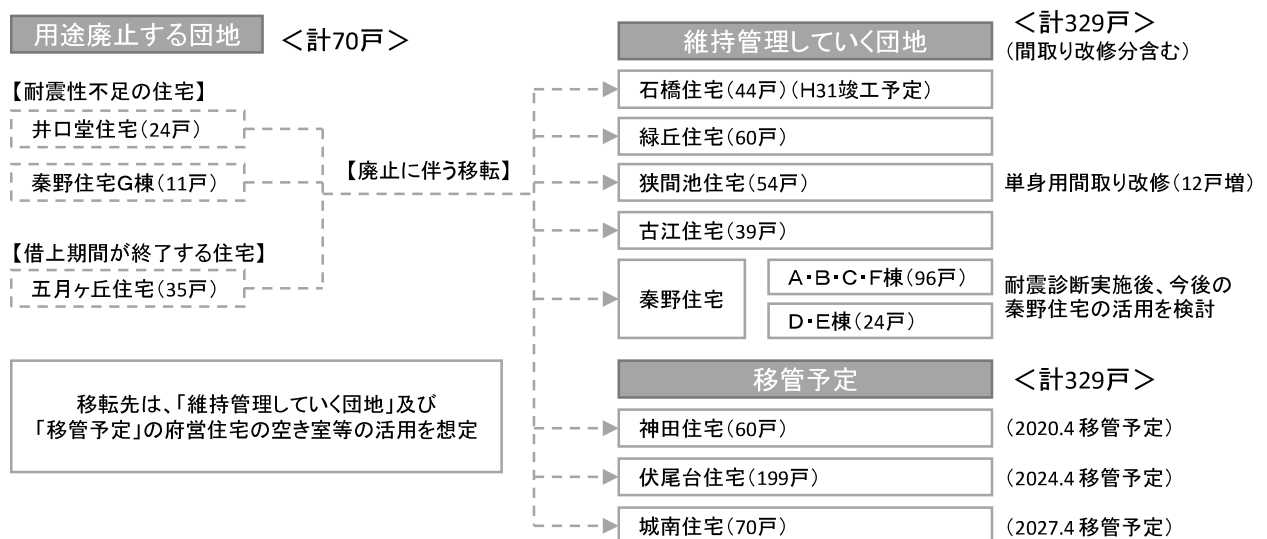
【集約・再編等の可能性に関する検討】

用途廃止と判定された団地においては、現入居者の移転先を確保して集約することが必要であるため、用途廃止の時期を鑑みて改善事業の実施時期を設定することとする。

	用途廃止の時期の考え方	集約・再編の考え方
井口堂住宅 (S44 中耐)	併設施設の廃止時期にあわせて 2022 年度に用途廃止	維持管理していく団地（移管予定の府営住宅含む）の空き住戸等を活用して移転先を確保して集約する。
秦野住宅 G 棟 (S47 中耐)	第 2 期池田市住宅・建築物耐震改修促進計画の計画期間である 2025 年度に用途廃止	
五月ヶ丘住宅 (H15 中耐)	借上げ期間が終了する 2023 年度に用途廃止	

【団地単位での効率的活用に関する検討】

今後さらに進む高齢化に対応できる市営住宅ストックを確保するために、また、用途廃止する団地の入居者の移転を円滑に進めるために、需要の高い「単身用間取り」の確保を推進する。住戸規模、今後の管理期間の長さから考慮して「狭間池団地」において単身用間取りへの改善事業を行うこととする。（間取り改修により、1階部分の住戸を分割するため、54戸から66戸へと戸数増となる）



【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

用途廃止する秦野住宅G棟については、用途廃止とあわせて撤去される「秦野会館」の機能が継続できるよう、再整備用の敷地を団地内で確保することを検討する。

また、余剰地の売却を伴う場合は、団地立地地域の地域課題の解決や活性化に向けた売却方針（例：高齢者住宅、福祉施設、若者向け住宅（マンションなど））を検討する。

余剰地の売却の検討において、秦野住宅G棟に隣接する秦野住宅D・E・F棟については、地域ニーズに対応する効果的な施設整備の可能性などから事業判定を再検討する。

④-2 事業費の試算

中長期的な期間（30年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間（30年程度）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。

改善に判定している団地・住棟については、以下のような改善事業の内容及び事業費を設定する。

概算事業費の設定

改善工事の内容		概算事業費
居住性向上型	間取り改修（住戸分割）	570万円／戸
福祉対応型	共用部、外構におけるバリアフリー化（手摺設置・段差解消など2箇所程度の想定）	100万円／住棟
長寿命化型	排水管改修 （硬質塩ビライニング鋼管への取り替え工事）	約30万円／戸
	外壁改修 （複層塗材による外壁塗装工事）	約1.6万円／㎡（ひび割れ補修・関連工事含む）
	屋上防水（秦野など） （合成高分子系シート防水（断熱仕様）による屋上防水工事）	約2.6万円／㎡
	屋上防水（狭間池） （アスファルトシングル葺（断熱仕様）による屋上防水工事）	約2.4万円／㎡

建替事業費の設定

建替の内容	概算事業費（推定再建築費に基づく）
標準床面積 85.5㎡	1,356万円／戸

用途廃止事業費の設定

	概算事業費
除却費	100万円／戸

改善事業を行う団地・住棟における事業内容と概算事業費

	戸数	外壁面積	屋上面積	居住性向上型	福祉対応型	安全性確保型	長寿命化型	概算事業費
秦野住宅 A 棟 (S41 中耐)	24	約 800 ㎡	約 300 ㎡	—	○ 共用部、外構におけるバリアフリー化（手摺設置・段差解消など）	—	○ 排水管改修 外壁改修	2,100 万円
					100 万円		720 万円 1,280 万円	
秦野住宅 B 棟 (S42 中耐)	24	約 800 ㎡	約 300 ㎡	—	○ 共用部、外構におけるバリアフリー化（手摺設置・段差解消など）	—	○ 排水管改修 外壁改修	2,100 万円
					100 万円		720 万円 1,280 万円	
秦野住宅 C 棟 (S43 中耐)	24	約 800 ㎡	約 300 ㎡	○ 間取り改修	○ 共用部、外構におけるバリアフリー化（手摺設置・段差解消など）	—	○ 排水管改修 外壁改修	3,240 万円
				1140 万円	100 万円		720 万円 1,280 万円	
秦野住宅 D 棟 (S45 中耐)	12	約 400 ㎡	約 150 ㎡	—	○ 共用部、外構におけるバリアフリー化（手摺設置・段差解消など）	—	○ 排水管改修 外壁改修 屋上防水	1,490 万円
					100 万円		360 万円 640 万円 390 万円	
秦野住宅 E 棟 (S45 中耐)	12	約 400 ㎡	約 150 ㎡	—	○ 共用部、外構におけるバリアフリー化（手摺設置・段差解消など）	—	○ 排水管改修 外壁改修	1,100 万円
					100 万円		360 万円 640 万円	
秦野住宅 F 棟 (S46 中耐)	24	約 800 ㎡	約 300 ㎡	—	○ 共用部、外構におけるバリアフリー化（手摺設置・段差解消など）	—	○ 排水管改修 外壁改修 屋上防水	2,880 万円
					100 万円		720 万円 1,280 万円 780 万円	

	戸数	外壁面積	屋上面積	居住性向上型	福祉対応型	安全性確保型	長寿命化型	概算事業費
狭間池住宅1棟 (S61中耐)	18	約600㎡	約450㎡	○ 間取り改修 (住戸分割4戸)	○ 共用部、外構におけるバリアフリー化(手摺設置・段差解消など)	—	○ 外壁改修 屋上防水	4,420万円
				2,280万円	100万円	960万円 1,080万円		
狭間池住宅2棟 (S59中耐)	18	約600㎡	約450㎡	○ 間取り改修 (住戸分割4戸)	○ 共用部、外構におけるバリアフリー化(手摺設置・段差解消など)	—	○ 外壁改修 屋上防水	4,420万円
				2,280万円	100万円	960万円 1,080万円		
狭間池住宅3棟 (S60中耐)	18	約600㎡	約450㎡	○ 間取り改修 (住戸分割4戸)	○ 共用部、外構におけるバリアフリー化(手摺設置・段差解消など)	—	○ 外壁改修 屋上防水	4,420万円
				2,280万円	100万円	960万円 1,080万円		
古江住宅(S46中耐)	39	約1840㎡	約530㎡	—	○ 共用部、外構におけるバリアフリー化(手摺設置・段差解消など)	—	—	100万円
					100万円			
府営池田神田住宅1(S44中耐)	40	約1600㎡	約400㎡			—	○ 屋上防水	1,040万円
						1,040万円		
府営池田神田住宅2(S44中耐)	20	約780㎡	約170㎡				○ 屋上防水	442万円
						442万円		

④-4 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、池田市における市営住宅活用の方針をまとめると下表のようになる。

対 象	該当住宅住棟	合計戸数			
		移管予定の 府営住宅	府営 除く	府営 含む	
市営住宅管理戸数			387戸	716戸	
・ 維持管理予定戸数			317戸	646戸	
うち修繕対応戸数	石橋住宅 (H31 中耐 44戸) 緑丘住宅 (H22 高耐 60戸)	池田城南団地 (H23 中耐 70戸)	104戸	174戸	
うち改善予定戸数	長寿命+福祉 対応	秦野住宅 A 棟 (S41 中耐 24戸) 秦野住宅 B 棟 (S42 中耐 24戸) 秦野住宅 C 棟 (S43 中耐 24戸) 秦野住宅 D 棟 (S45 中耐 12戸) 秦野住宅 E 棟 (S45 中耐 12戸) 秦野住宅 F 棟 (S46 中耐 24戸)	120戸	120戸	
	長寿命+福祉 対応+居住性 (間取り)	狭間池住宅 1 棟 (S61 中耐 18戸) 狭間池住宅 2 棟 (S59 中耐 18戸) 狭間池住宅 3 棟 (S60 中耐 18戸)	54戸	54戸	
	長寿命		池田伏尾台団地 (S56 中耐 199戸) 池田神田団地 (S44 中耐 60戸)	0戸	259戸
	福祉対応	古江住宅 (S46 中耐 39戸)		39戸	39戸
・ 建替予定戸数	該当なし		0戸	0戸	
・ 用途廃止予定戸数	秦野住宅 G 棟 (S47 中耐 11戸) 井口堂住宅 (S44 中耐 24戸) 五月ヶ丘住宅 (H15 中耐 35戸)		70戸	70戸	
新規整備予定戸数	該当なし		0戸	0戸	

秦野住宅 D 棟 E 棟は、耐震性が確保されていると診断された場合で想定

7. 点検の実施方針

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）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、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に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。

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。

8. 計画修繕の実施方針

修繕項目別の標準的な修繕周期をふまえて定期的な点検を行い、その結果を踏まえ適切な時期に予防保全的な「修繕」を行うことで、居住性・安全性等の維持を図る。

また、修繕の実施時期については、空き家修繕のタイミングで行うケースも多くなるが、本計画における個別改善の計画を踏まえるとともに、工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの軽減等を図るものとする。

項目		修繕周期
建築	屋根防水	15 年（25 年）
	外壁塗装等	15 年（20 年）
	鉄部塗装等	8 年（15 年）
給水設備	屋外給水管改修	25 年
	屋内給水管改修	25 年
	給水塔給水設備改修	25 年
	高置水槽改修	25 年
	加圧式給水設備改修	25 年
排水設備	屋内排水管改修	30 年
電灯設備	屋内電気設備改修	25 年
	テレビ共聴設備改修	25 年
情報・通信設備	住宅用火災警報器取替	10 年
	消防設備改修	25 年
昇降機設備	昇降機補修	15 年
	昇降機改修	25 年
専用部分	給湯器取替	15 年

（ ）は長寿命化事業を実施した場合

(参考：公営住宅等長寿命化計画策定指針による修繕周期表)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					参照文献	安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保
1 屋根防水									
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③		○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③		○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③		○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③		○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③		○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③		○		
④庇・笠木等 防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③		○		
2 床防水									
①バルコニー 床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○		
②開放廊下・ 階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○		
3 外壁塗装等									
①コンクリート 補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天 (上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○	○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天 (上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○		○
④タイル張 補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○	○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、 部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○	○		
4 鉄部塗装等									
①鉄部塗装 (雨掛かり 部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—		○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、 立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、 マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—		○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、 フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—		○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり 部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーター ボックス扉、手すり、照明器具、 設備機器、配電盤類、屋内消火栓 箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○		
③非鉄部 塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、 避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	—		○		
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	—		○		
5 建具・金物等									
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動 ドア	点検・調整 取替	12年 36年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック 等)の取替等 撤去又はかぶせ工法	③ ③	○ ○			
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整 取替	12年 36年	動作点検、金物(戸車、クレセント、 ビート等)の取替等 撤去又はかぶせ工法	③ ③	○ ○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	—	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
		取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等全構成機器	補修	15年		③				○	
		取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	ブレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参考文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（社）高層住宅管理業協会/2007年10月
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月

9. 改善事業の実施方針

前頁の計画修繕の方針を参考として、定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な「改善」を行うことで、居住性・安全性等の維持を図り、市営住宅を長期的に活用する。

公営住宅等ストック総合改善事業のメニューに基づき、各改善事業を下記のような方針で取り組むこととする。

改善事業ごとの取り組み方針

居住性向上型改善

住戸、住棟設備の機能向上により、居住性を向上させる改善を検討するとともに、現在の入居世帯のニーズや傾向を踏まえ、間取りの改修を実施する。

福祉対応型改善

高齢者、障がい者が安全・安心して居住できるよう、住戸内外のバリアフリー化などの改善を進める。

安全性確保型改善

耐震診断を実施し、建替や用途廃止の可能性を検討した上で、耐震改修工事を行う。

また、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行なうとともに、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。

長寿命化型改善

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う。

表：[参考]公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示（出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針/国土交通省）

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	<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、最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ放送対応 ・地上デジタル放送対応 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備 等
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手すりの設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手すり設置 ・中層E.V.の設置、機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置（注1） ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建築部品の設置（注3） 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修（注2） ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・E.V.かご内の防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置 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等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性、耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 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・耐食性向上に資する工事 等

注1) 住宅用防災警報器等の設置については「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知器設備の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）」を参照。

注2) 耐震改修については「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国住備第31号）」を参照。

注3) 防犯性向上については「共同住宅に係る防犯上の留意事項および防犯上配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13年3月23日国住備発第110号）」を参照。

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 池田市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地産賃 (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	2019 (H31)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)		
石橋住宅		44	RC造	H31	R2													
秦野住宅	A	24	中耐	S41	R2				配管・外壁改修(長寿命) 共用部外構改修(福祉対応)									834
秦野住宅	B	24	中耐	S42	R2				配管・外壁改修(長寿命) 共用部外構改修(福祉対応)									768
秦野住宅	C	24	中耐	S43	R2			間取り改修(居住性)		配管・外壁改修(長寿命) 共用部外構改修(福祉対応)								794
秦野住宅	D	12	中耐	S45	R2			耐震診断(安全性)		配管・外壁・ 屋上改修(長寿命) 共用部外構改修(福祉対応)								368
秦野住宅	E	12	中耐	S45	R2			耐震診断(安全性)										411
秦野住宅	F	24	中耐	S46	R2				屋上改修(長寿命)		配管・外壁改修(長寿命) 共用部外構改修(福祉対応)							646
秦野住宅	G	11	中耐	S47	R2													

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。

事業主体名： 池田市

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	2019 (H31)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)			
狭間池住宅	1	18	中耐	S61	R2		外壁・屋根 改修設計 (長寿命)	外壁・屋根 改修(長寿 命)			間取り改修 (居住性) 共用部外構 改修(福祉 対応)					間取り改修 (居住性)		1,095	
狭間池住宅	2	18	中耐	S59	R2		外壁・屋根 改修設計 (長寿命)	外壁・屋根 改修(長寿 命)			間取り改修 (居住性) 共用部外構 改修(福祉 対応)					間取り改修 (居住性)		985	
狭間池住宅	3	18	中耐	S60	R2		外壁・屋根 改修設計 (長寿命)	外壁・屋根 改修(長寿 命)				間取り改修 (居住性) 共用部外構 改修(福祉 対応)					間取り改修 (居住性)	972	
古江住宅		40	中耐	S46	R2			共用部外構改 修(福祉対応)											
池田神田	1	40	中耐	S44	R2											屋根改修 (長寿命)		1,463	
池田神田	2	20	中耐	S44	R2											屋根改修 (長寿命)		732	

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。

(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： 池田市

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	2019 (H31)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)		
該当なし																

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

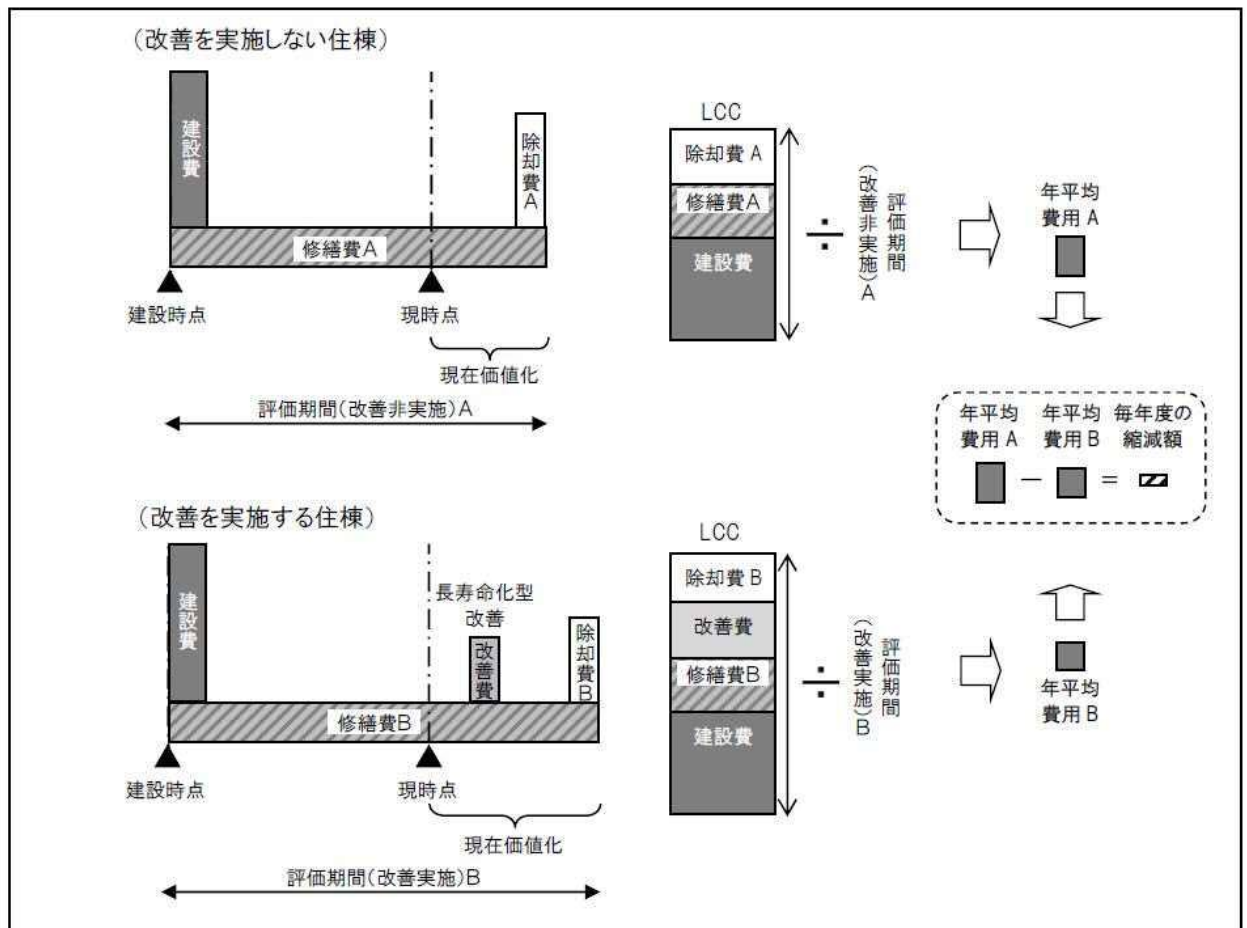
1 1. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

公営住宅等長寿命化計画を策定する意義として、予防保全的な修繕や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげることが挙げられる。そこで、長寿命化型改善事業を実施する住棟におけるライフサイクルコストの縮減効果を算出し、予防保全的な維持管理等を実施することによる効果を検証する。

(1) ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方

LCC算出の考え方は、国が示す長寿命化計画策定指針に示されている方法に準じ、下記のような手法によるものとする。

ライフサイクルコストの算出イメージ



① 1棟のLCC改善効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後)

② LCC(計画前) = (建設費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間 (改善非実施)

- ・ (建設費 + 修繕費 + 除却費) は、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC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
 - ・ 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 (建設当時の標準建設費で代用) × 公営住宅法施行規則第23条の率)
 - ・ 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 (※)。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する。
 - ・ 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。
 - ・ 除却費：評価期間 (改善非実施) 末に実施する除却工事費 (※)。
- ※現時点以後、将来に発生するコスト (将来の修繕費、除却費) については、社会的割引率 (4%) を適用して現在価値化する。

③ LCC(計画後) = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間 (改善実施)

- ・ (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) は、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC算定対象) 及び公営住宅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
 - ・ 建設費：②の記載と同じ
 - ・ 改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等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 (※)
 - ・ 修繕費：建設後、評価期間 (改善実施) 末までに実施した修繕工事費。以下、②の記載と同じ。
 - ・ 除却費：評価期間 (改善実施) 末に実施する除却工事費 (※)
 - ・ 評価期間 (改善実施)：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC算定対象) 及び公営住宅等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)。
- ※現時点以後、将来に発生するコスト (将来の修繕費、除却費) については、社会的割引率 (4%) を適用して現在価値化する。

(2) ライフサイクルコスト (LCC) 算出の手順と設定条件

①計画前モデルにおける算出の手順

1) 使用年数

- 減価償却資産の耐用年数等に関する省令（財務省令）に基づく法定耐用年数を参考に、下記のように設定する。

池田市では、耐火構造の住宅において、55年と設定する

(参考：減価償却資産の耐用年数等に関する省令に基づく法定耐用年数)

- ・鉄筋鉄骨または鉄筋コンクリート造（住宅）・・・47年
- ・れんが、石、ブロック造（住宅）・・・・・・38年
- ・木造（住宅）・・・・・・22年

2) 累積修繕費

- ・修繕費＝建設費×修繕費乗率
- ・上記の修繕費算出式、及び下表（策定指針に掲載されている典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率）に基づいて、建設時点から上記「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

<参考：修繕項目別の修繕費乗率>

修繕項目	修繕周期	中層階設置型						中層片部下型			高層				
		昭和45年以前	昭和46年～昭和55年	昭和56年～平成2年	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	平成23年以降	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	平成23年以降	昭和46年～昭和55年	昭和56年～平成2年	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	平成23年以降
1.屋上防水	12年	1.87%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%	1.26%	1.23%	1.21%	0.73%	0.80%	0.81%	0.76%	0.77%
2.床防水	18年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%	0.89%	0.87%	0.86%	0.98%	0.89%	0.92%	0.86%	0.87%
3.外壁塗装等	18年	7.34%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%	3.93%	4.06%	4.10%	5.26%	4.87%	4.74%	4.45%	4.62%
4.鉄部塗装等	6年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.13%	0.19%	0.17%	0.14%	0.13%	0.13%
5-1.建具(玄関ドア、MB扉)	36年	3.13%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%	1.05%	1.03%	1.02%	1.52%	1.30%	1.09%	1.02%	1.04%
5-2.建具(アルミサッシ)	36年	2.76%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%	1.27%	1.25%	1.23%	1.34%	1.15%	1.32%	1.24%	1.25%
5-3.バルコニー手摺	36年	2.56%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%	1.13%	1.11%	1.09%	1.26%	1.14%	1.17%	1.09%	1.11%
5-4.金物類	24年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.27%	0.27%	0.27%	0.26%	0.39%	0.34%	0.28%	0.26%	0.27%
7-1.給水管・給湯管	35年	6.21%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%	4.18%	4.09%	4.03%	6.01%	5.18%	4.32%	4.05%	4.11%
7-2.貯水槽	25年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
7-3.給水ポンプ	15年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
8.排水設備	30年	3.54%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%	1.19%	1.17%	1.15%	1.71%	1.48%	1.23%	1.15%	1.17%
9-1.ガス設備	30年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%	0.38%	0.37%	0.37%	0.55%	0.47%	0.39%	0.37%	0.37%
9-2.給湯器	15年	5.32%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%	1.79%	1.75%	1.73%	2.57%	2.22%	1.85%	1.73%	1.76%
11-1.共用灯	15年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%	0.12%	0.12%	0.12%	0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
11-2.電力幹線・盤類	30年	2.33%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%	0.78%	0.77%	0.76%	1.13%	0.97%	0.81%	0.76%	0.77%
11-3.避雷設備	40年										0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
12-1.電話設備	30年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.12%	0.12%	0.18%	0.16%	0.13%	0.12%	0.13%
12-2.テレビ共聴設備	15年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%	0.43%	0.42%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%	0.42%
13-1.連絡送水管	25年										0.21%	0.18%	0.15%	0.14%	0.14%
13-2.自火報設備	20年				1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.05%	1.04%	1.55%	1.33%	1.11%	1.04%	1.06%
14-1.EV保守	1年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%	0.11%	0.10%	0.10%	0.15%	0.13%	0.11%	0.10%	0.11%
14-2.EV更新	30年	4.18%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%	1.40%	1.38%	1.36%	2.02%	1.74%	1.45%	1.36%	1.38%
17-1.流し台	30年	3.21%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.06%	1.04%	1.55%	1.34%	1.11%	1.05%	1.06%
17-2.浴室ユニット	25年			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%	5.61%	5.50%	5.41%		6.95%	5.80%	5.44%	5.52%
17-3.レンジフード	20年			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%	0.73%	0.71%	0.70%		0.90%	0.75%	0.71%	0.72%
17-4.24h換気	20年					0.14%	0.14%		0.13%	0.13%				0.13%	0.13%
18.経常修繕	1年	0.54%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%	0.27%

3) 建設費

- ・当該住棟の建設時点に投資した建設工事費（建設当時の標準建設費で代用）×公営住宅法施行規則第23条の率）で設定する。

4) 除却費

- ・除却費を下記の費用で設定する。

採用単価 1,000,000 円/戸

5) 計画前LCC

- ・計画前モデルと同様に下記の費用で設定する。
- ・計画前LCC = (建設費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間55年 (改善非実施) (単位: 円/戸・年)
※現時点以降に係る費用については社会的割引率 (4%) を適用して現在価値化する。

【計算例 (秦野 A)】

- (1) 建設費(推定再建築費) : 4,474,080 円/戸に対して、修繕費乗率に基づき算出する 55 年間の 累積修繕費 (A)
A = 5,407,736 円/戸
- (2) 計画前 LCC (B) (現在価値化後)
B = (建設費 4,474,080 円/戸 + 修繕費 5,407,736 円/戸 + 除却費 888,996 円/戸) ÷ 55 年間 = 195,833 円/戸・年

②計画後モデルにおける算出の手順

1) 使用年数

- ・当該改善事業を行うことによって想定される当該住棟の使用年数は、公営住宅法における耐用年限を参考に下記のように設定する。

池田市では、耐火構造の住宅において、70年と設定する

2) 累積修繕費

- ・修繕費 = 建設費 × 修繕費乗率
- ・計画前モデルにおける算出の条件と同様に、上記の修繕費算出式、及び下表（策定指針に掲載されている典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率）に基づいて、建設時点から上記「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

3) 長寿命化型改善工事費

- ・長寿命化のための維持管理計画に則った工事費用とする。
- ・当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。

4) 建設費

- ・当該住棟の建設時点に投資した建設工事費（建設当時の標準建設費で代用）×公営住宅法施行規則第23条の率）で設定する。

5) 除却費

- ・除却費を下記の費用で設定する。

採用単価 1,000,000 円/戸

6) 計画後LCC

- ・計画後LCC＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善実施）（単位：円／戸・年）
※現時点以降に係る費用については社会的割引率（4％）を適用して現在価値化する。

【計算例（秦野A）】

(1) 建設費(推定再建築費)：4,474,080 円/戸に対して、修繕費乗率に基づき算出する 70 年間の累積修繕費(A)

$$A=5,568,693 \text{ 円/戸}$$

(2) 今後実施する長寿命化型改善工事費(B)

外壁改修費 1,280 万円⇒戸あたり換算 1,280 万/24 戸=53.3333 万円/戸

配管改修費 720 万円⇒戸あたり換算 720 万/24 戸=30 万円/戸

※秦野Aについては、これらの改修を行った後、70年目までに再度長寿命化改善を行う予定はしない

$$B=53.3333 \text{ 万円/戸} + 30 \text{ 万円/戸} + 11 \text{ 年目以降に行う長寿命化改善 (=0 円)} \\ =833,333 \text{ 円/戸}$$

(3) 計画後 LCC (C) (現在価値化後)

$$C=(\text{建設費 } 4,474,080 \text{ 円/戸} + \text{改善費 } 740,830 \text{ 円/戸} + \text{修繕費 } 5,568,693 \text{ 円/戸} + \text{除却費 } 493,628 \text{ 円/戸}) \div 70 \text{ 年間} = 161,103 \text{ 円/戸} \cdot \text{年}$$

③LCC改善効果算出の手順

1) 年平均改善額

- ・年平均改善額＝計面前LCC－計画後LCC

【計算例（秦野A）】

(1) LCC の年平均改善額(A)

$$A=195,833 \text{ 円/戸} \cdot \text{年} - 161,103 \text{ 円/戸} \cdot \text{年} = 34,730 \text{ 円/戸} \cdot \text{年}$$

$$\text{住棟あたり改善額} : 34,730 \text{ 円} \times 24 \text{ 戸} = 833,520 \text{ 円/棟} \cdot \text{年}$$

2) LCC改善効果算出結果

- ・上記の算出の手順を踏まえ、池田市において、長寿命化改善の実施を位置づけた住宅住棟についてのLCC改善効果の算出結果を下記に示す。
- ・各住棟におけるLCC改善効果は、全対象住棟において0以上となっており、整備による改善効果が期待される。

住宅名	住棟番号	長寿命化型改善事業の内容	年平均LCC縮減効果 (千円/棟)	備考
秦野住宅	A	外壁改修・配管取替	834	
秦野住宅	B	外壁改修・配管取替	768	
秦野住宅	C	外壁改修・配管取替	794	
秦野住宅	D	屋上改修・外壁改修・配管取替	368	
秦野住宅	E	屋上改修・外壁改修・配管取替	411	
秦野住宅	F	外壁改修・配管取替	727	
狭間池住宅	1	屋上改修・外壁改修	1,095	
狭間池住宅	2	屋上改修・外壁改修	985	
狭間池住宅	3	屋上改修・外壁改修	972	
池田神田	1	屋上改修	1,463	
池田神田	2	屋上改修	732	