

池田市市営住宅長寿命化計画

令和6(2024)年4月

池田市

目次

第 1 章 計画策定の目的・位置づけ	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけと計画期間	1
第 2 章 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
第 3 章 公共賃貸住宅ストックを取り巻く状況	9
1. 公営住宅等ストックの状況	9
2. 市営住宅入居者の状況	22
第 4 章 市営住宅ストックの課題	26
1. ハード面（構造・居住性など）の課題	26
2. セーフティネット機能面の課題	26
3. 管理コスト・リスク面の課題	27
4. 市営住宅を取り巻く社会的課題	27
第 5 章 市営住宅の長寿命化に関する基本方針	28
1. 市営住宅ストックの活用基本方針	28
2. 管理運営に関する方針	29
3. 市営住宅整備水準の目標	30
第 6 章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	31
1. ストック活用手法の選定フロー	31
2. 事業手法の選定	32
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	32
②1次判定	42
③2次判定	48
④3次判定	51
第 7 章 点検の実施方針	57
第 8 章 計画修繕の実施方針	57
第 9 章 改善事業の実施方針	62
第 10 章 建替え事業の実施方針	63
第 11 章 長寿命化のための事業実施予定一覧	64
第 12 章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	67
用語解説	73

第 1 章 計画策定の目的・位置づけ

1. 計画策定の背景と目的

平成 21（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」が示されました。

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ます。

また、平成 26（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ます。

さらに、平成 28（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ます。

池田市においては、423 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上期間があと数年となっている借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ります。

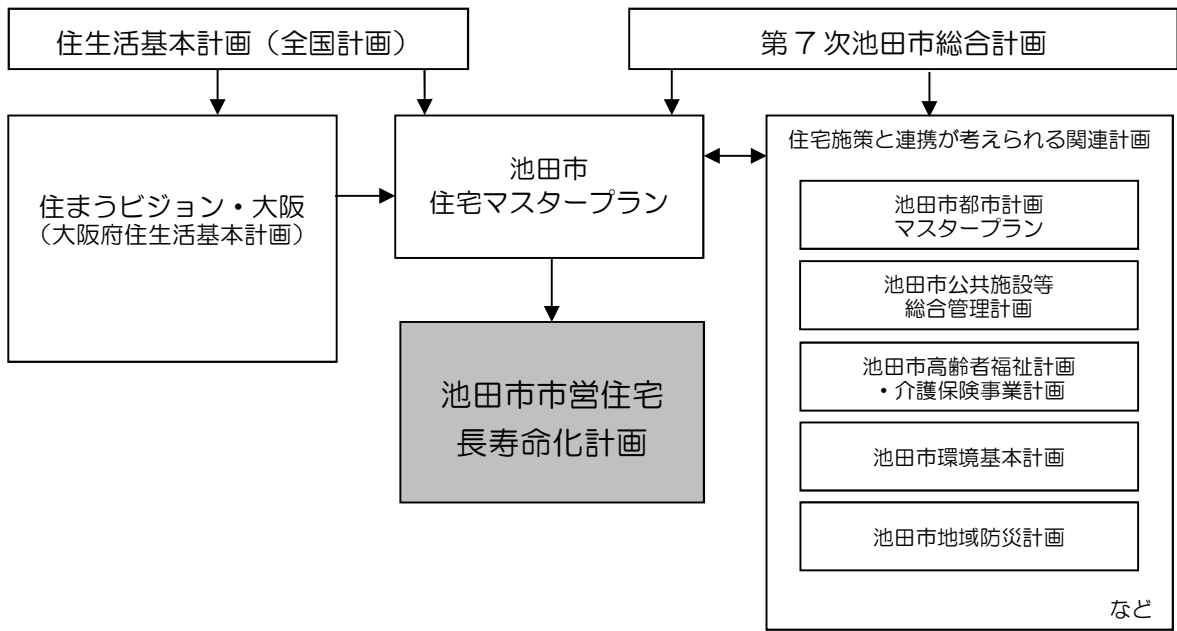
そのため、本計画では、池田市の市営住宅等を取り巻く状況や課題を整理し、今後の市営住宅ストックの修繕や更新の計画を定め、効率的な事業推進を図ることを目的とした池田市市営住宅長寿命化計画を策定することを目的とします。

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ます。

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します。

また、計画期間は令和 6（2024）年度から令和 15（2033）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します。



第2章 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、大阪府の北西部、大阪都心から北へ約 16 km に位置し、西部は猪名川を隔てて兵庫県川西市と接しています。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 22.14km² です。

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ります。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ます。また、標高 300～400m 前後の山地が五月山に分布しており、自然環境に恵まれた地域です。

図：池田市位置図

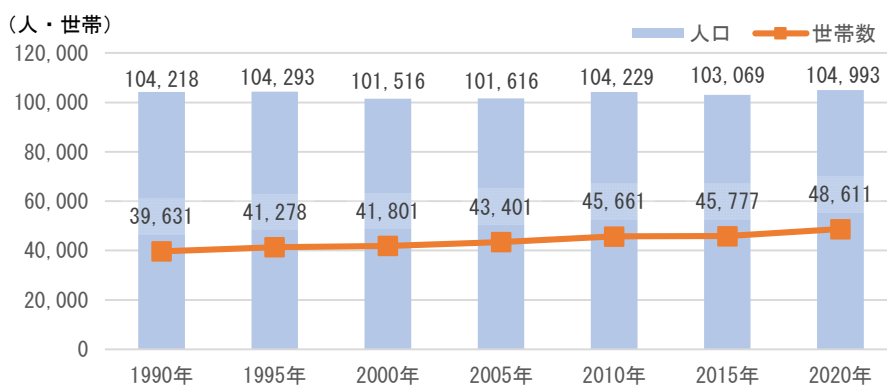


(2) 人口・世帯数の推移

本市の人口は、令和2（2020）年国勢調査によると、104,993人、世帯数は48,611世帯となっています。本市の人口を経年的にみると、昭和50（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きました。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、令和32（2050）年には、94,005人になると推計されています。世帯数を経年的にみると、年々増加傾向にあり、平成2（1990）年と比較すると令和2（2020）年には、約10,000世帯増加しています。

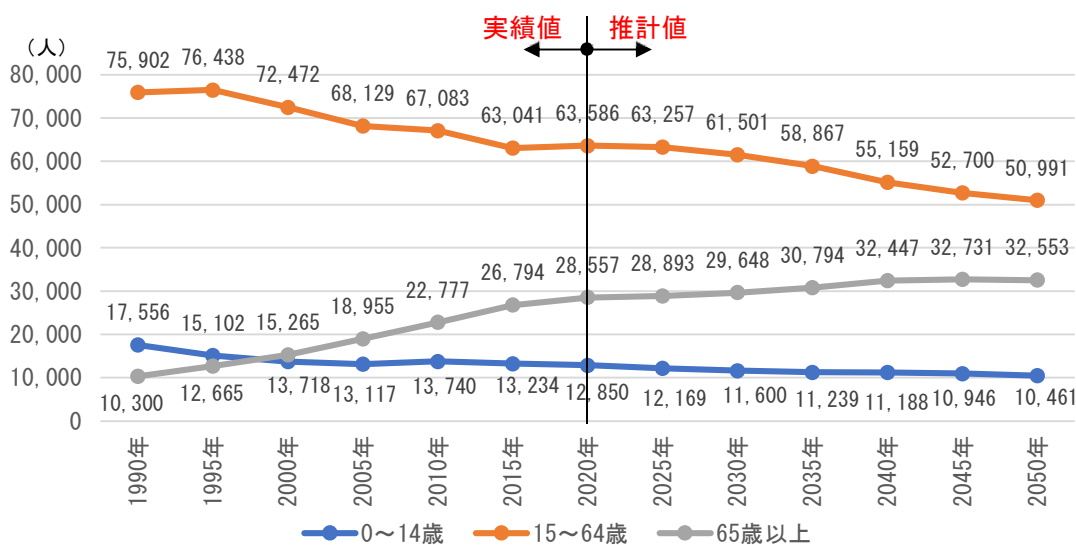
年齢3区分別人口をみると、令和2（2020）年では年少人口（0～14歳）は、12,496人（12.6%）、生産年齢人口（15～64歳）は60,844人（60.2%）、老年人口（65歳以上）は28,675人（27.2%）となっている。経年的にみると老年人口の増加が顕著であり、高齢化の進行がみられます。令和32（2050）年には、老年人口は32,553人（34.6%）、年少人口は10,461人（11.1%）となることが予測されています。

人口と世帯数



資料：国勢調査

年齢3区分別人口の推移及び推計



資料：国勢調査、日本の地域別将来推計人口

(3) 交通基盤等の状況

公共交通の現状としては、市域を東西に阪急電鉄が運行し、阪急バスの路線バスが市域を網羅的に運行しています。

幹線道路としては、昭和6（1931）年から3ヶ年計画で府道大阪池田線として施工された産業道路が現在の国道176号として機能しており、昭和10年代の後半には市の南部を走っている府道高槻伊丹線も東西に連絡されました。

また日本万国博覧会を契機にその関連事業として、阪神高速道路、大阪南池田線、中国自動車道、中央環状線等の幹線道路網がインターチェンジで連結し、広域交通機能が一新され、現在も重要な役割を担っています。

さらに、市の南端には大阪国際空港が立地しており、大阪モノレールの開通により、広域的な交通の結節点となっています。

2. 住宅ストックの状況

(1) 空き家の状況

平成 30 (2018) 年時点における池田市の住宅総数は 53,120 戸であり、平成 10 (1998) 年よりも 7,850 戸増加しています。住宅総数のうち空き家は 6,660 戸で、全住宅数の 12.5%となっています。

平成 10 (1998) 年から平成 30 (2018) 年間の住宅総数の増加率は大阪府が 21.5%、池田市は 17.3%となっています。

居住世帯の有無別住宅数の推移

			住宅総数								住宅以外 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	44,970	470	7,200	70	7,740	40	52,740
	構成比	99.9%	84.9%	0.4%	85.3%	0.9%	13.7%	0.1%	14.7%	0.1%	100.0%	
	2018年 (H30)	住宅数	53,120	46,380	40	46,420	-	6,660	30	6,690	20	53,140
		構成比	100.0%	87.3%	0.1%	87.4%	-	12.5%	0.1%	12.6%	0.0%	100.0%
	H10~ H30	増加数	7,850	7,520	-290	7,230	190	930	-40	610	-70	7,780
		増加率	17.3%	19.4%	-87.9%	18.4%	67.9%	16.2%	-57.1%	10.0%	-77.8%	17.2%
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%	
	2018年 (H30)	住宅数	4,680,200	3,930,000	19,600	3,949,600	18,000	709,400	3,200	730,600	3,300	4,683,500
		構成比	99.9%	83.9%	0.4%	84.3%	0.4%	15.1%	0.1%	15.6%	0.1%	100.0%
	H10~ H30	増加数	827,700	656,600	3,400	660,000	-30,400	208,100	-10,000	167,700	-3,300	824,400
		増加率	21.5%	20.1%	21.0%	20.1%	-62.8%	41.5%	-75.8%	29.8%	-50.0%	21.4%

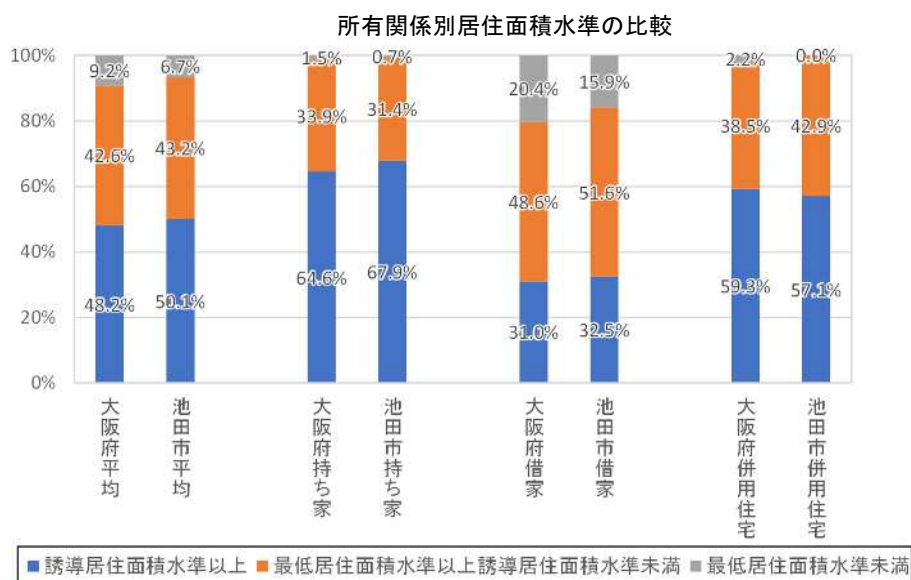
※池田市の「居住世帯無し、一時居住者のみ」の増加数と増加率は、平成 30 (2018) 年調査の結果において該当数値がなかったため、平成 10 (1998) 年から平成 25 (2013) 年の値より算出

(資料：平成 10 年・15 年・20 年・25 年・30 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满是0.7%と低く、誘導居住面積水準以上が67.9%を占めています。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ます。

持家、借家、併用住宅の平均の値で大阪府と比較すると、池田市の方が誘導居住面積水準以上の割合が高く、最低居住面積水準未満の割合は低くなっていたため、大阪府内でも、池田市の居住面積水準は高いといえます。

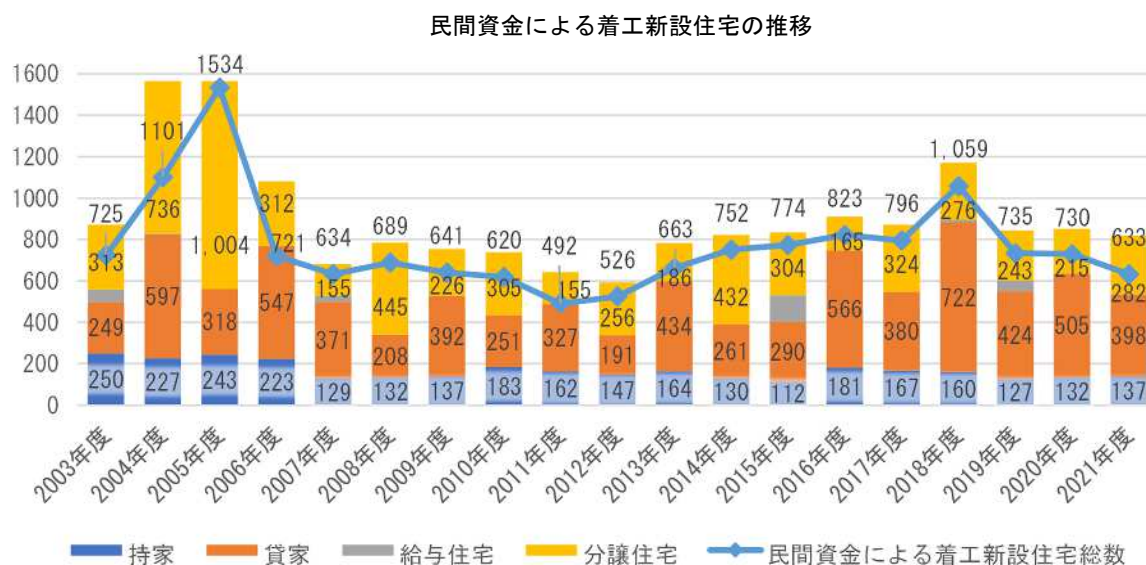


(資料：平成30年住宅・土地統計調査)

(3) 民間資金による着工新設住宅の状況

本市では平成30(2018)年度を境に、民間資金による住宅の着工数が、年々減少傾向となっており、令和3(2021)年度には、633戸の住宅が着工されています。

内訳をみると、貸家の供給が全体の2～6割程度、分譲住宅の供給が全体の2～6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ます。

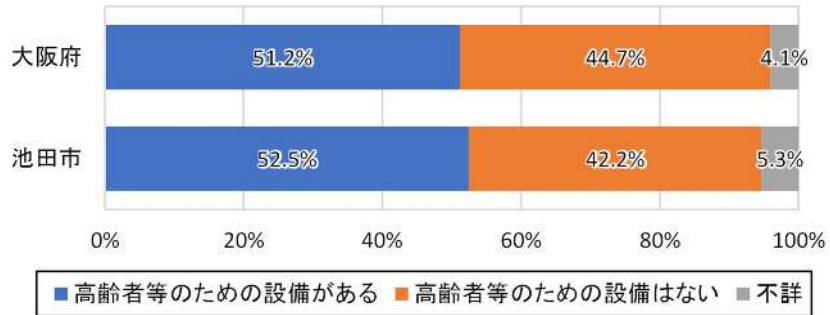


(資料：住宅着工統計)

(4) 高齢者等のための設備設置の状況

本市の高齢者等のための設備（手すりの設置、段差の解消、車いす通行が可能等）を設置している世帯数は52.5%と半数を超えており、大阪府と比べて1.3%高くなっています。

高齢者等のための設備設置率



(資料：平成30年住宅・土地統計調査)

第3章 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：423戸）、府営住宅が2住宅（管理戸数：269戸）、大阪府住宅供給公社住宅が4団地（管理戸数：288戸、UR都市機構住宅が3団地（管理戸数：1,854戸）となっています。

市営住宅一覧表

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	R1	2019	
	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	
	神田住宅	1	40	5	階段	45.8	3DK	S44	1969	府営住宅からの移管
		2	20	5	階段	45.8	2UK			
	古江住宅		39	5	階段	46.1	3DK	S46	1971	
アルビス五月ヶ丘	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 2033)	
高層耐火構造	アルビス緑丘	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			423戸							

(資料：池田市)

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		8	269				

(資料：池田市)

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
OPH石橋テラス	S造	1	56	豊島北1丁目4番16
合計		9	288	

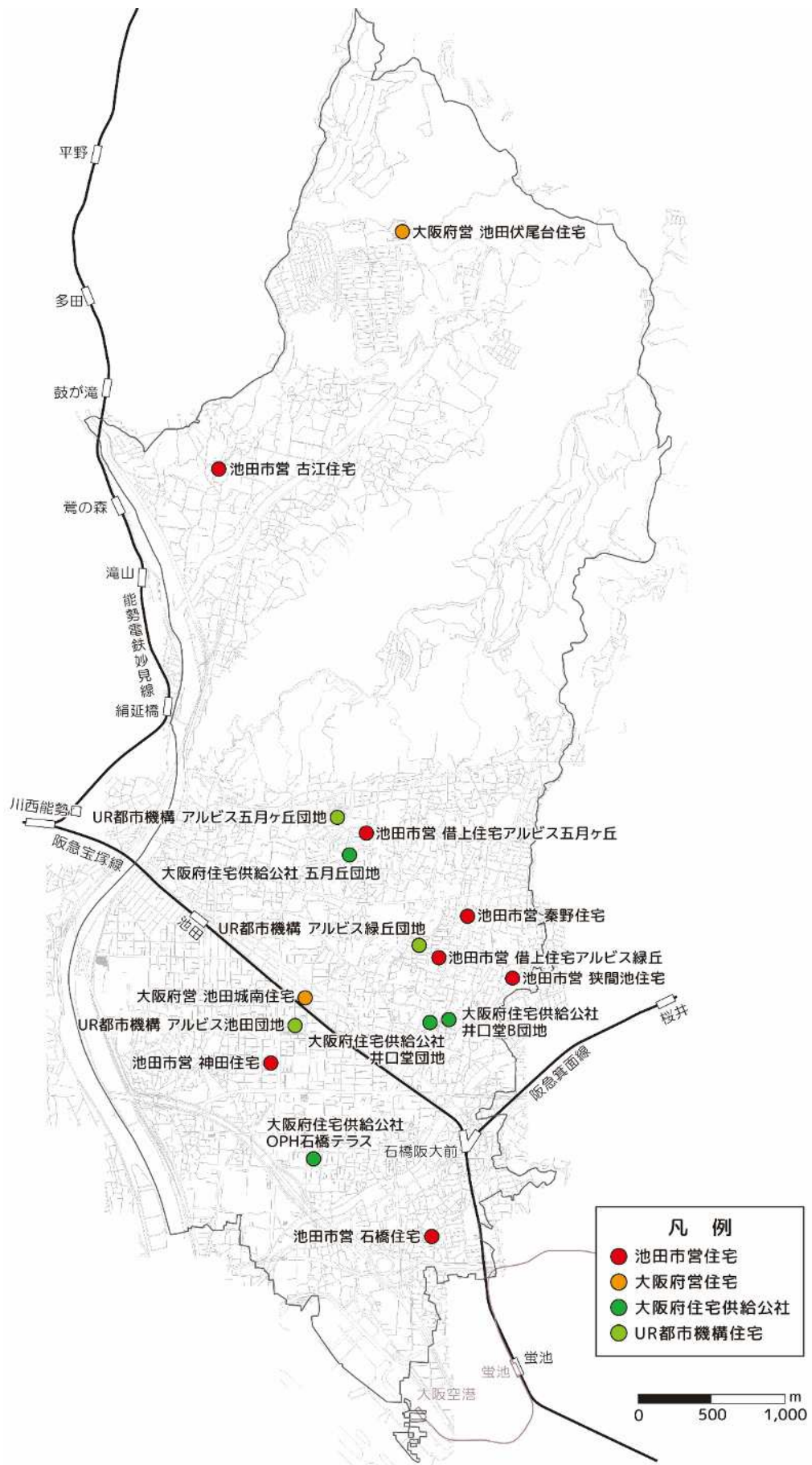
(資料：池田市)

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	

(資料：池田市)

公的賃貸住宅所在地



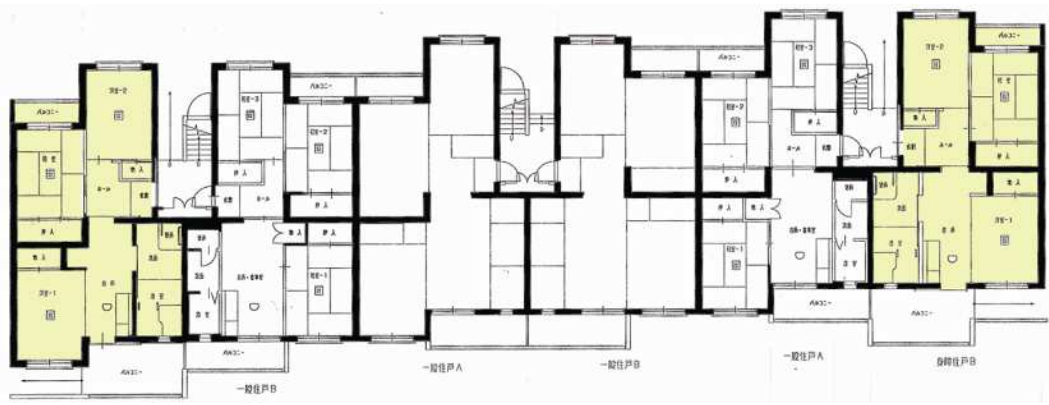
(2) 市営住宅の住宅住棟別の現況

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			1950 または 2250										
			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(※公簿面積)		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 H22 給水方式改善建築工事				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				

	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 R 2屋上防水工事	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 R 2外壁改修工事(一部)	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							
仕様	棟番号		A	B	C	D	E	F	G		
	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		H1VP							
		雑排水管		VP							
		污水管		排水鋳鉄管							
		ガス管		ガス会社指定品							
	機器	3箇所給湯		無							
		流し台寸法		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				附属施設等の状況	集会所		無					
	面積(※公簿面積)		6,397.37 m ²					児童公園		有					
基盤整備	取付道路幅員		4.4m					駐車場		26台					
	給水方式		ポンプ直送方式					駐輪場		108台					
	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(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		R 2 外壁・屋根改修工事					
	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		R 2 外壁・屋根改修工事					
	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		R 2 外壁・屋根改修工事					
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	污水管	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>		
	 <p>The diagram is a detailed floor plan of a residential building. It shows a long, narrow structure with multiple units. The units are arranged in a row, with some units having larger areas, likely indicating accessibility features. The plan includes labels for various rooms such as '居室' (living room), 'キッチン' (kitchen), '洗面' (washbasin), '浴室' (bathroom), and 'トイレ' (toilet). There are also labels for '一般住戸A' (General Unit A) and '一般住戸B' (General Unit B), and '車いす住戸' (Wheelchair Unit). The plan shows a central hallway and stairs, and the units are shaded in light yellow.</p>		

④		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													
	面積(※公簿面積)			1,818.63 ㎡													
基盤整備	取付道路幅員			4m			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					
	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				28 台					
	ガス供給方式			都市ガス				駐輪場				有 (入居者分は充足)					
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			排水用鋳鉄管												
		汚水管			排水用鋳鉄管												
		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																	

⑤		神田住宅				所在地		池田市神田 1 丁目 23 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													
		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		無							
	面積(※公簿面積)		2,800 m ²			児童公園		有							
基盤整備	取付道路幅員		6.8m			駐車場		無							
	給水方式		高置水槽方式			駐輪場		有 (入居者分を確保)							
	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 (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	40	5	中耐	壁式	階段	401.84	2,002.50	45.8	3DK	S44	1969	2038	I-A1
	2	2	20	5	中耐	壁式	階段	167.06	832.50	45.8	2UK	S44	1969	2038	I-A1
	合計	2	60												
改善履歴	1	H12 屋上防水改修工事 H23 木鉄部塗替え修繕			H12 流し台取替工事 H23 集合郵便受改修工事			H23 外壁改修工事							
	2	H12 屋上防水改修工事 H23 木鉄部塗替え修繕			H12 流し台取替工事 H23 集合郵便受改修工事			H23 外壁改修工事							
仕様	棟番号				1				2						
	躯体・外壁	外壁(主要部分)				外装薄塗材 E 吹付									
		屋根・屋上				PC 版素地									
		床・手すり・立上り	バルコニー			モルタルコテ押え									
			廊下			モルタルコテ押え									
			階段室			PC 版素地									
	玄関扉				スチール製扉										
	設備	給水管				PE									
		雑排水管				VP									
		污水管				HP									
ガス管				ガス会社指定品											
機器	3 箇所給湯				無										
備考															

⑥		五月ヶ丘住宅				所在地		池田市五月丘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			附属施設等の状況	集会所		無						
	面積(※公簿面積)		3,504.17 m ²				児童公園		有						
基盤整備	取付道路幅員		6m			附属施設等の状況	駐車場		21台						
	給水方式		ポンプ直送方式				駐輪場		70台						
	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(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		
	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	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				汚水用鉄管									
		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(※公簿面積)		1,641.93㎡													
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(㎡)	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			
	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															

■市営住宅の住宅住棟別現況一覧表

構造	住宅名	住棟No	棟数	戸数	階数	構造			住戸面積(m ²)	住戸タイプ	建設年度		耐震性能区分	耐用年限(年)	改修履歴	仕様																
						構造種別	構造形式	住棟形式			躯体・外壁						設備			機器												
											外壁(主要部分)	屋根・屋上				床		手すり・立上り		窓	玄関扉	給水管	雑排水管	汚水管	ガス管	3カ所給湯	流し台寸法	浴室形式	洗面台			
																バルコニー	廊下・階段室	バルコニー	廊下・階段室											給水管	雑排水管	汚水管
中層耐火構造	石橋住宅	1	1	44	1	中耐	ラーメン	片廊下	35.5 50.3 59.8	1DK 2DK 3DK	R1	2019	II	2088	コンクリート打放しの上複層塗材	アスファルトシングル葺き	防水モルタル金ゴテ押え	防水モルタル金ゴテ押え	防水モルタル金ゴテ押え	防水モルタル金ゴテ押え	アルミサッシ	スチール製扉	HIVP	VP	VP	SGP	有	1950 2250	浴室ユニット(浴槽有)	洗面化粧台		
	秦野住宅	A	1	24	4	中耐	壁式	階段	40.5	3K	S41	1966	I-A1	2035	H16電気容量改修工事 H17屋上防水改修工事 H18火災警報器設置工事 H19給水管改修工事 H20高齢者向け改修工事1戸	H21給水方式改善電気設備工事 H22給水方式改善建築工事	モルタル刷毛引き アクリルリシン吹付	シート防水	防水モルタル塗り	防水モルタル塗り	防水モルタル塗り	VE塗り	アルミ製カバー工法	スチール製扉	HIVP(改修工事済)	VP	排水 鉄管	ガス会社指定品	無	1200	在来型(浴槽付)	洗面器(浴室内)
		B	1	24	4	中耐	壁式	階段	40.5	3K	S42	1967	I-A1	2036	H14建具取替工事 H14高齢者向け改修工事2戸 H17電気容量改修工事 H18火災警報器設置工事 H19屋上防水改修工事	H19給水管改修工事 H20高齢者向け改修工事1戸 H21給水方式改善工事 H22給水方式改善電気設備工事 H23給水方式改善建築工事	モルタル刷毛引き アクリルリシン吹付	シート防水	防水モルタル塗り	防水モルタル塗り	防水モルタル塗り	VP塗り	アルミ製カバー工法	スチール製扉	HIVP(改修工事済)	VP	排水 鉄管	ガス会社指定品	無	1200	在来型(浴槽付)	洗面器(浴室内)
		C	1	24	4	中耐	壁式	階段	40.5	3K	S43	1968	I-A1	2037	H14高齢者向け改修工事2戸 H15建具取替工事 H15高齢者向け改修工事1戸 H16電気容量改修工事 H18火災警報器設置工事	H19給水管改修工事 H20高齢者向け改修工事4戸 H21屋上防水改修工事 H22給水方式改善工事 H23給水方式改善電気設備工事 H24給水方式改善建築工事	モルタル刷毛引き アクリルリシン吹付	露出アスファルト防水	防水モルタル塗り	防水モルタル塗り	防水モルタル塗り	VP塗り	アルミ製カバー工法	スチール製扉	HIVP(改修工事済)	VP	排水 鉄管	ガス会社指定品	無	1200	在来型(浴槽付)	洗面器(浴室内)
		D	1	12	4	中耐	壁式	塔状	38.3	3K	S45	1970	I-A1	2039	H16建具取替工事 H16高齢者向け改修工事1戸 H17高齢者向け改修工事1戸 H18火災警報器設置工事 H19電気容量改修工事	H19給水管改修工事 H20高齢者向け改修工事1戸 H20耐震診断 H22給水方式改善工事 H23給水方式改善建築工事 R1 耐震診断	モルタル塗りの上 リシン吹付	露出アスファルト防水	防水モルタル塗り	防水モルタル塗り	防水モルタル塗り	防水モルタル塗り	アルミ製カバー工法	スチール製扉	HIVP(改修工事済)	VP	排水 鉄管	ガス会社指定品	無	1200	在来型(浴槽付)	洗面器(浴室内)
		E	1	12	4	中耐	壁式	塔状	38.3	3K	S45	1970	I-A1	2039	H16高齢者向け改修工事1戸 H16建具取替工事 H18火災警報器設置工事 H18高齢者向け改修工事1戸 H19電気容量改修工事	H19屋上防水改修工事 H20高齢者向け改修工事2戸 H22給水方式改善工事 H23給水方式改善建築工事 R1 耐震診断	モルタル塗りの上 リシン吹付	シート防水	防水モルタル塗り	防水モルタル塗り	防水モルタル塗り	防水モルタル塗り	アルミ製カバー工法	スチール製扉	HIVP	VP	排水 鉄管	ガス会社指定品	無	1200	在来型(浴槽付)	洗面器(浴室内)
		F	1	24	4	中耐	壁式	階段	40.4	2DK	S46	1971	I-A1	2040	H14高齢者向け改修工事1戸 H15高齢者向け改修工事2戸 H16屋上防水工事 H16高齢者向け改修工事1戸 H17高齢者向け改修工事1戸 H18火災警報器設置工事 H19給水管改修工事	H19高齢者向け改修工事2戸 H20電気容量改修工事 H20高齢者向け改修工事1戸 H22給水方式改善工事 H23給水方式改善建築工事 R2 屋上防水改修工事 R2 外壁改修工事(一部)	モルタル刷毛引き アクリルリシン吹付	シート防水	防水モルタル塗り	防水モルタル塗り	防水モルタル塗り	防水モルタル塗り	アルミ製カバー工法	スチール製扉	HIVP(改修工事済)	VP	排水 鉄管	ガス会社指定品	無	1100	在来型(浴槽付)	洗面器(浴室内)
		G	1	11	4	中耐	ラーメン	片廊下	39.0	2DK	S47	1972	I-A3-1	2041	H13外壁改修工事 H18火災警報器設置工事 H18経年ガス管改修工事 H19給水管改修工事 H20電気容量改修工事	H21給水方式改善工事 H21給水方式改善電気設備工事 H22給水方式改善建築工事	複層塗材E	シート防水	ウレタン防水	防水モルタル塗り ウレタン防水	ウレタン防水	ウレタン防水	ウレタン防水	アルミ製カバー工法	スチール製扉	HIVP(改修工事済)	VP	排水 鉄管	ガス会社指定品(改修工事済)	無	1100	在来型(浴槽付)
	狭間池住宅	1	1	18	3	中耐	壁式	階段	60.1 58.9	3K 3DK	S61	1986	II	2055	H15量水器取替工事 H17高齢者向け改修工事1戸 H18高齢者向け改修工事1戸 H19火災警報器設置工事 R2 外壁・屋根改修工事	H19高齢者向け改修工事2戸 H20電気容量改修工事 H20高齢者向け改修工事1戸 H22給水方式改善工事 H23給水方式改善建築工事	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	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	防水モルタル金 ゴテ押え	防水モルタル金 ゴテ押え	防水モルタル金 ゴテ押え	防水モルタル金 ゴテ押え	アルミサッシ	スチール製扉	HIVP	VP	VP	ガス会社指定品	無	1200	浴室ユニット(浴槽有)	洗面化粧台
		2	1	18	3	中耐	壁式	階段	62.1	3K 3DK	S59	1984	II	2053	H13量水器取替工事 H15高齢者向け改修工事1戸 H17高齢者向け改修工事1戸 H19火災警報器設置工事 R2 外壁・屋根改修工事	H19高齢者向け改修工事2戸 H20電気容量改修工事 H20高齢者向け改修工事1戸 H22給水方式改善工事 H23給水方式改善建築工事	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	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	防水モルタル金 ゴテ押え	防水モルタル金 ゴテ押え	防水モルタル金 ゴテ押え	防水モルタル金 ゴテ押え	アルミサッシ	スチール製扉	HIVP	VP	VP	ガス会社指定品	無	1200	浴室ユニット(浴槽有)	洗面化粧台
		3	1	18	3	中耐	壁式	階段	62.1	3K 3DK	S60	1985	II	2054	H14量水器取替工事 H14高齢者向け改修工事1戸 H19火災警報器設置工事 R2 外壁・屋根改修工事	H19高齢者向け改修工事2戸 H20電気容量改修工事 H20高齢者向け改修工事1戸 H22給水方式改善工事 H23給水方式改善建築工事	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	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	防水モルタル金 ゴテ押え	防水モルタル金 ゴテ押え	防水モルタル金 ゴテ押え	防水モルタル金 ゴテ押え	アルミサッシ	スチール製扉	HIVP	VP	VP	ガス会社指定品	無	1200	浴室ユニット(浴槽有)	洗面化粧台
	神田住宅	1	1	40	5	中耐	壁式	階段	45.8	3DK	S44	1969	2038	I-A1	H12屋上防水改修工事 H12流し台取替工事 H23外壁改修工事 H23木部塗装替え修繕 H23集合郵便受改修工事	H12屋上防水改修工事 H12流し台取替工事 H23外壁改修工事 H23木部塗装替え修繕 H23集合郵便受改修工事	外装薄塗材E吹付	PC版素地	モルタルコテ 押え	モルタルコテ 押え	モルタルコテ 押え	PC版素地	-	スチール製扉	PE	VP	HP	ガス会社指定品	無	-	-	-
		2	1	20	5	中耐	壁式	階段	45.8	2UK	S44	1969	2038	I-A1	H12屋上防水改修工事 H12流し台取替工事 H23外壁改修工事 H23木部塗装替え修繕 H23集合郵便受改修工事	H12屋上防水改修工事 H12流し台取替工事 H23外壁改修工事 H23木部塗装替え修繕 H23集合郵便受改修工事	外装薄塗材E吹付	PC版素地	モルタルコテ 押え	モルタルコテ 押え	モルタルコテ 押え	PC版素地	-	スチール製扉	PE	VP	HP	ガス会社指定品	無	-	-	-
	古江住宅	1	39	5	中耐	ラーメン	階段	46.1	3DK	S46	1971	I-A3-1	2040	H13宅地内舗装工事 H14高齢者向け改修工事1戸 H14宅内ガス配管改修工事 H15電気容量改修工事 H15高齢者向け改修工事3戸 H16高齢者向け改修工事2戸	H17高齢者向け改修工事1戸 H18屋上防水改修工事 H18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外壁・耐震改修工事	モルタル刷毛引き 弾性リシン吹付	シート防水	ウレタン防水	ウレタン防水	ウレタン防水	ウレタン防水	アルミサッシ	スチール製扉	ビニルライニング 鋼管(改修工事済)	排水 鉄管	排水 鉄管	排水 鉄管	ガス会社指定品(改修工事済)	無	1100	在来型(浴槽付)	洗面器(脱衣室内)
五月ヶ丘住宅	129	1	35	5	中耐	壁式	片廊下	39.7 49.4 59.3 59.5	1DK 2DK 2LDK 3DK	H15	2003	II	2072	コンクリート素地の上吹付 付タイル	外断熱アスファルト 防水の上押さえコン クリート	モルタル塗り 金ゴテ押え	モルタル塗り 金ゴテ押え	コンクリート 素地の上 吹付タイル	コンクリート 素地の上 吹付タイル	アルミ製	鋼製ドア	VLP	VP	汚水用 鉄管	ガス会社指定品	有	1200 1500	浴室ユニット(浴槽有)	洗面化粧台			
高層耐火構造	緑丘住宅	115	1	60	7	高耐	壁式	片廊下	49.9 55.9 59.9	1LDK 2DK 2LDK 3DK	H22	2010	II	2079	コンクリート素地の上吹付 付タイル	外断熱アスファルト 防水の上押さえコン クリート	モルタル塗り 金ゴテ押え	モルタル塗り 金ゴテ押え	コンクリート 素地の上 吹付タイル	コンクリート 素地の上 吹付タイル	アルミサッシ	鋼製ドア	VLP	排水用 耐火二 層管	排水用 耐火二 層管	ガス会社指定品	有	1200 1500	浴室ユニット(浴槽有)	洗面化粧台		
合計				423																												

※耐用年数 木平・木二・簡平-30年、簡二・準平・準二-45年、中耐・高耐-70年

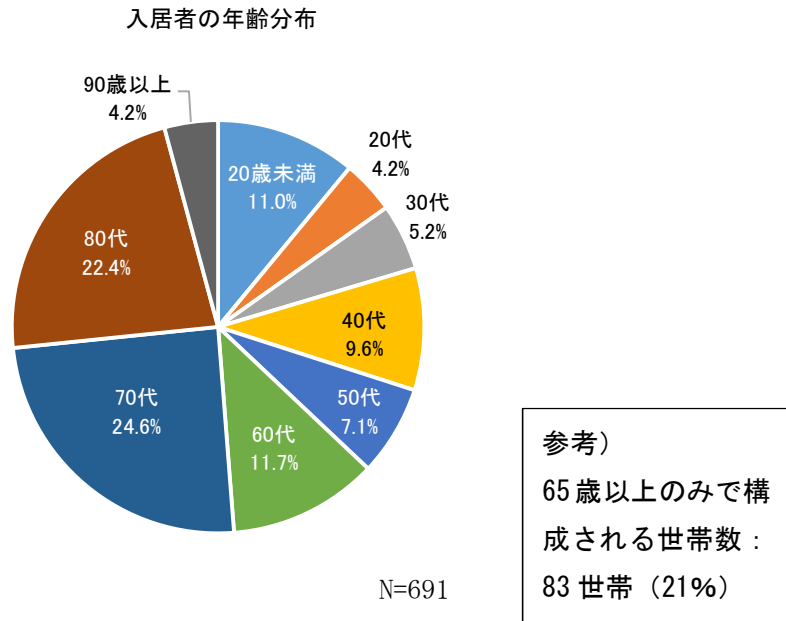
※耐震性能区分

- 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
- III 旧耐震基準により建設された住宅で除去予定の明確なもの(除去予定が明確なため、耐震診断を行わないもの)

2. 市営住宅入居者の状況

(1) 入居者の年齢層

市営住宅入居者のうち後期高齢者が含まれる60代以上は、全体の62.9%を占めていることから、高齢化の状況がうかがえます。

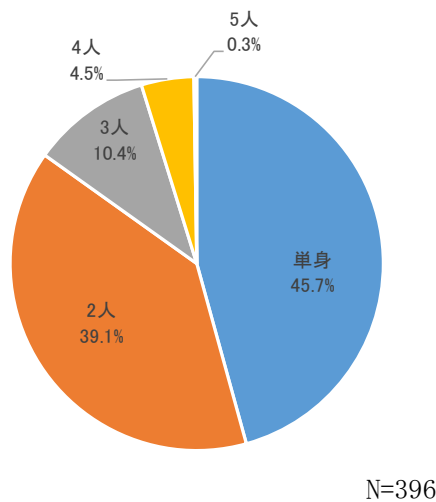


(資料：池田市※令和5(2023)年6月時点)

(2) 入居者の世帯人員

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45.7%、2人世帯が39.1%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84.8%となっています。

入居者の年齢分布入居者の世帯人員

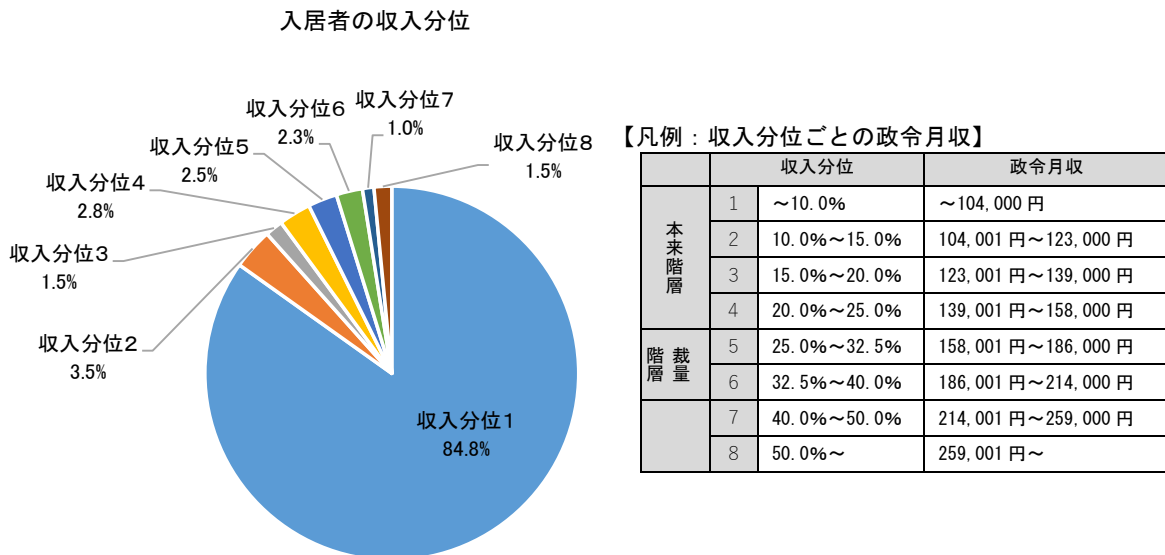


(資料：池田市※令和5(2023)年6月時点)

(3) 入居者の収入分位

市営住宅入居者の収入分位をみると、収入分位1（0～104,000円）の割合が、最も高く84.8%となっています。

また、公営住宅の本来階層である収入分位4までで92.6%、裁量階層である収入分位6までで97.4%となっています。



N=396

(資料：池田市※令和5（2023）年2月時点)

(4) 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ます。

本市においては、令和5（2023）年2月1日現在、高額所得者となる入居者は全体の0.25%（1/396世帯）該当し、収入超過者は全体の4.5%（18/396世帯）存在します。

(5) 空き家状況

市営住宅の空き家数は、石橋住宅の1戸、秦野住宅の13戸、狭間池住宅の4戸、古江住宅の1戸、五月ヶ丘住宅の1戸、緑丘住宅の1戸、神田住宅の1戸の計27戸となっています。

空き家状況

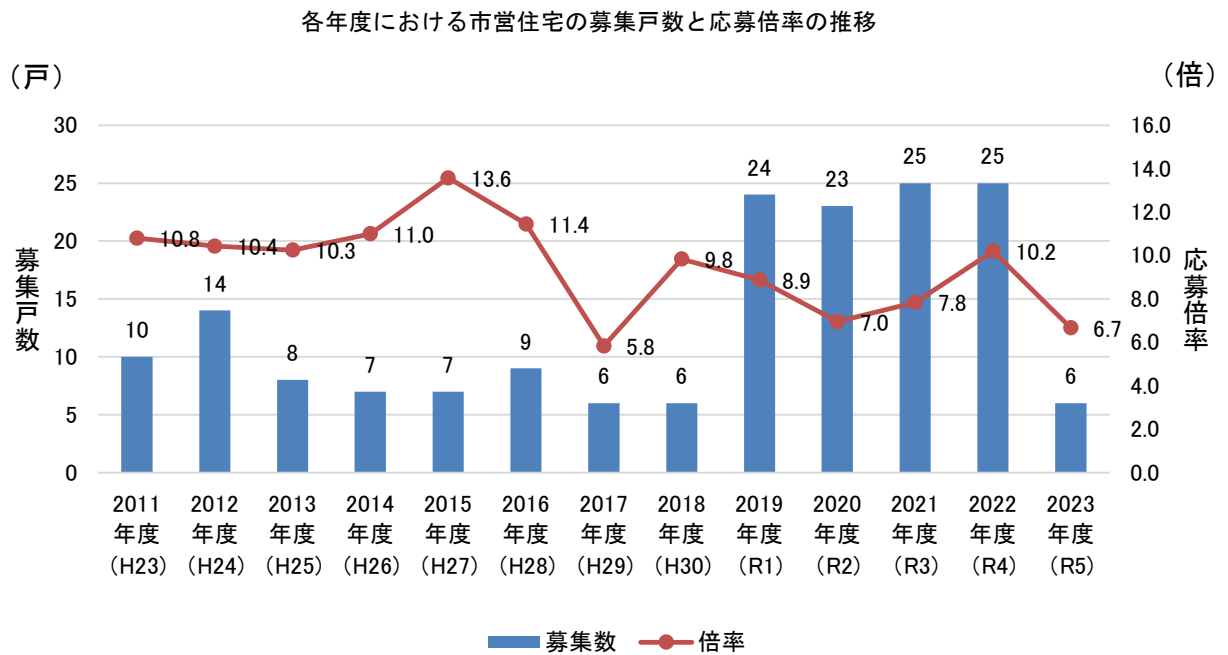
住宅名	石橋	秦野	狭間池	古江	五月丘	緑丘	神田
空家戸数	1	13	4	6	1	1	1

(資料：池田市※令和5（2023）年6月時点)

(6) 応募倍率

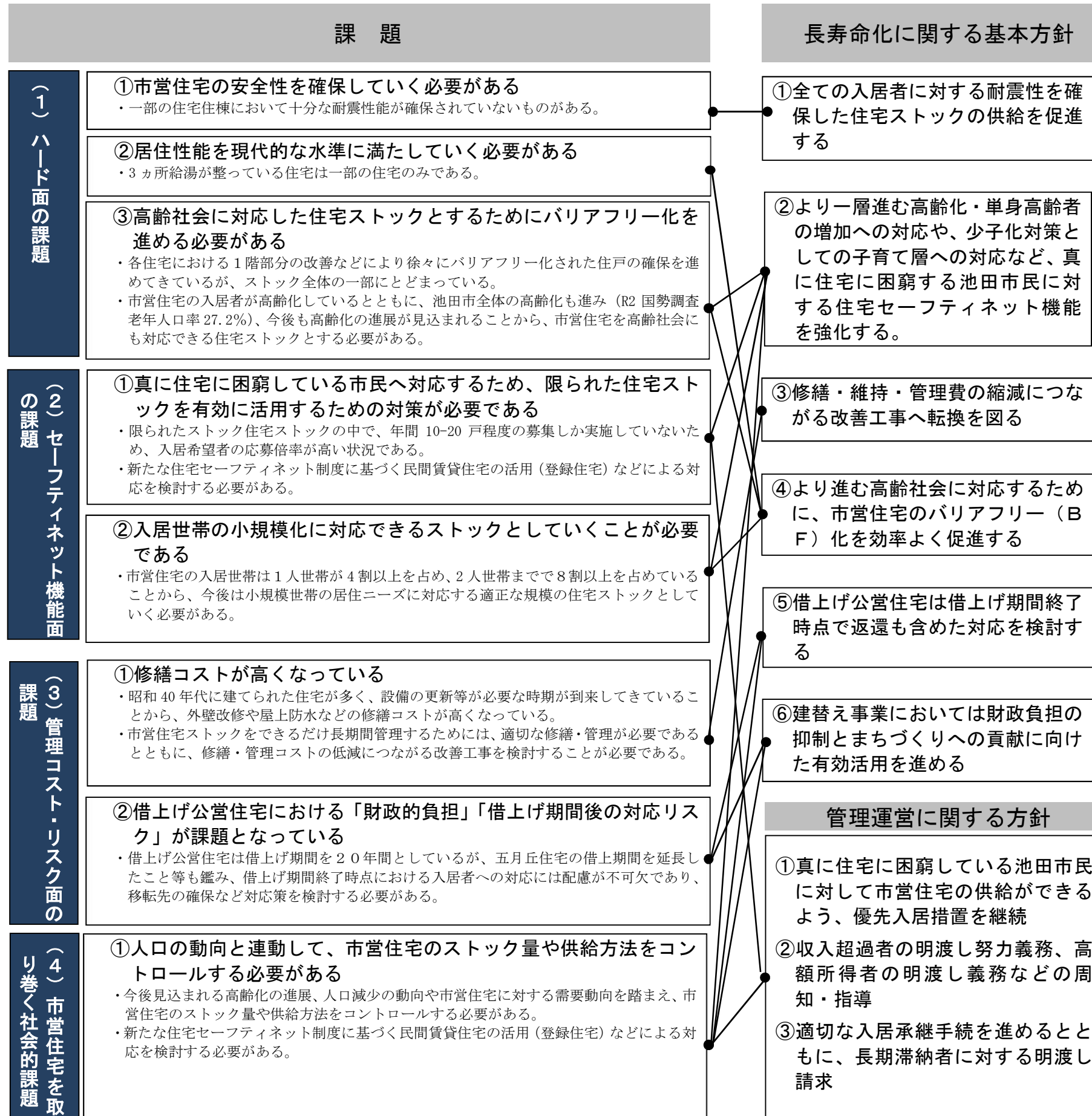
限られた住宅ストックの中で年間 10-20 戸程度の入居者募集を実施しており、応募倍率は各年平均で 5～14 倍程度で推移し、平成 23（2011）年度～令和 5（2023）年度の平均で 9.5 倍となっています。

また、市営住宅の募集に対する応募状況は立地条件によって団地毎にバラつきがみられる状況になっています。



(資料：池田市※令和 5（2023）年 6 月時点)

池田市市営住宅長寿命化計画の施策体系骨子

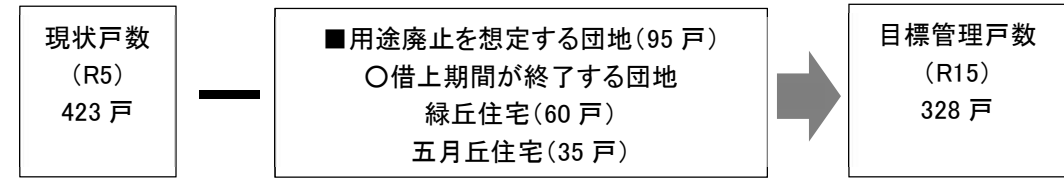


事業手法の選定

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。

■推計結果に基づくと、公営住宅においては、借上期間満了となる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。



判定結果

■効率的な土地利用の観点からも秦野住宅全体での建替えを実施し、現入居者分の住戸を確保する。

■それ以外の団地・住棟においては、必要な改善事業を行い、当面維持管理を行う。

■借上げ公営住宅は、期間満了による円滑な返還を実現するため、現入居者の移転先を確保できる手法を検討し、移転促進事業の導入も検討する。

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
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、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）	狭間池 古江 神田
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	狭間池 古江 神田

建て替え事業の方針

実施方針	対象住宅
・財政負担の抑制とまちづくりへの貢献に向けた事業手法を採用する。 ・世帯の小規模化に対応できるストックを整備する。 ・バリアフリーに対応したストックを整備する。 ・借上げ公営住宅は返還できるような整備戸数を検討する。	秦野

第4章 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

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す。

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、対応が必要となっています。

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となっています。

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ます。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への対応が十分ではない状況です。

市営住宅の入居者が高齢化しているとともに、池田市全体の高齢化も進み(令和2年国勢調査における老年人口率27.2%)、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ります。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求められます。

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

限られた住宅ストックの中で、年間10-20戸程度の募集しか実施していない状況であることから、入居希望の応募倍率が高い状況にあります。

そのため、限られた住宅ストックを有効に活用する施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の対応として、公営住宅だけではなく、UR、公社及び民間不動産事業者等と連携して、住宅セーフティネット機能を高める必要があります。

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ります。

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については、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ることが懸念されます。

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となります。

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」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ますが、五月ヶ丘住宅の借上期間を延長したこと等も鑑み、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不可欠であり、移転先の確保など対応策を検討する必要があります。

4. 市営住宅を取り巻く社会的課題

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ります。

UR賃貸住宅や公社住宅などの公的賃貸住宅や、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）などによる対応を検討する必要があります。

第5章 市営住宅の長寿命化に関する基本方針

1. 市営住宅ストックの活用基本方針

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、改修工事・建替え・用途廃止等の可能性を判断した上で、全ての入居者が耐震性の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・住棟の集約化や建替え等の効率的かつ効果的な対応を検討します。

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の活用を促進するとともに、新たな住宅セーフティネット制度による登録住宅（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たし都道府県等に登録された住宅）をはじめとした民間賃貸住宅の活用にも促進します。

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）を実施します。

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します。

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、建て替えを行うに当たって、小規模住宅の供給を促進します。

⑤借上げ公営住宅は借上げ期間終了時点で返還を基本として検討を進める

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します。

入居者の居住の安定を確保することが必要であるため、現在の入居者の状況を踏まえ、他の市営住宅など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ます。

⑥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、民間活力の導入を検討し、財政負担を軽減する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します。

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します。

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ます。

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します。

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対応を行います。

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います。

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）
共同施設	附帯施設	●自転車置場、物置、ごみ置場等の設置
	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

第6章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

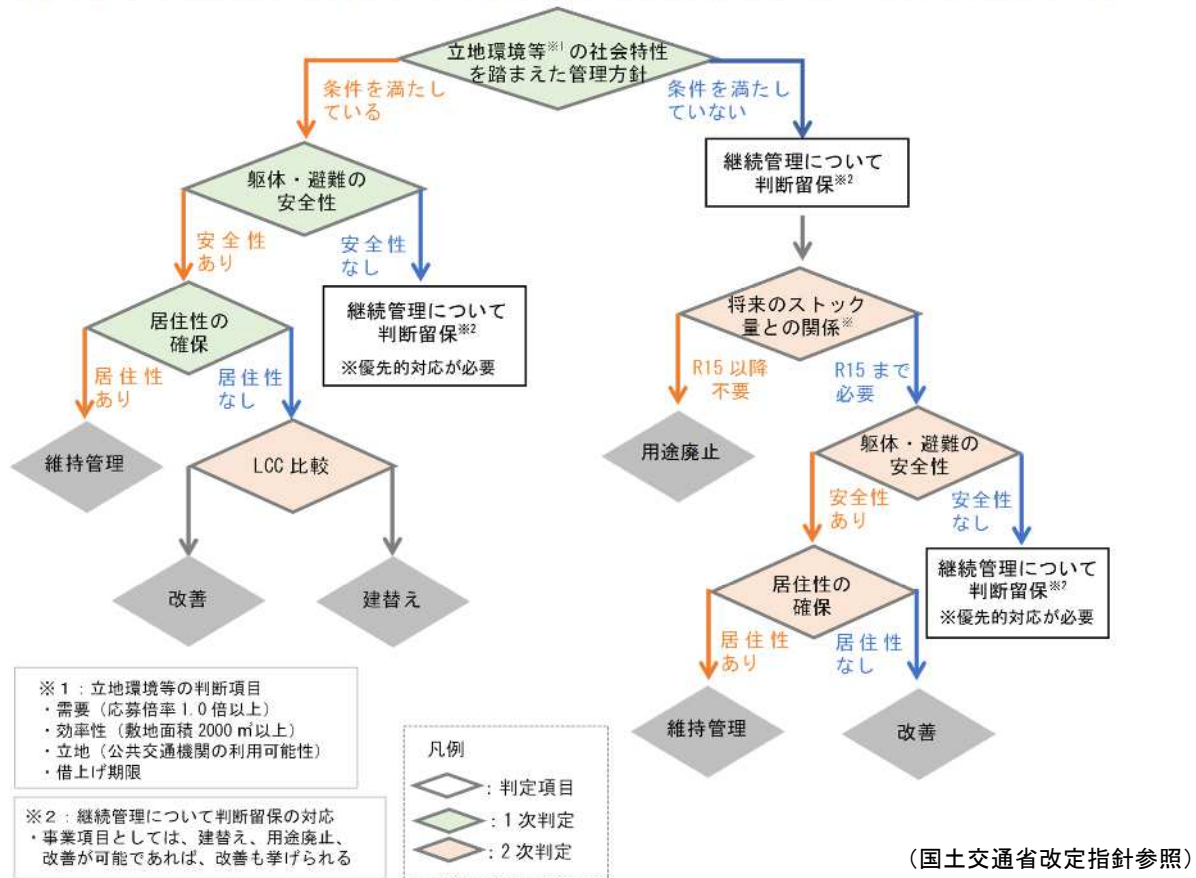
1. ストック活用手法の選定フロー

市営住宅ストック活用の基本方針に基づきストックの活用を進めていくため、国土交通省住宅局による改定指針を踏まえ、以下のフローで団地別・住棟別の事業手法の選定を行います。

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

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）

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）



④ 3次判定（計画期間における事業手法の決定）

○1次・2次判定結果を踏まえ、以下4段階の検討により、各団地・各住棟の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

- ・集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- ・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算する。

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

- ・全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④-4 計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内における最終的な事業手法を決定する。

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。）を推計します。（この推計手法を「ストック推計」ということとします。）

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います。

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」を示すものです。

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します。

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します。

ステップ1：ストック推計結果の整理（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）



ステップ2：住宅ストック概況の把握（公営住宅、UR・公社住宅、サービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅）



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
②低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の数の算定



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

- ・将来の総世帯数の減少等を勘案し、受け皿となる公営住宅・民間賃貸住宅・UR・公社住宅による「対応可能量」が「必要量」を上回ることを検証し、公営住宅の2040年度の目標管理戸数を設定する。

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）

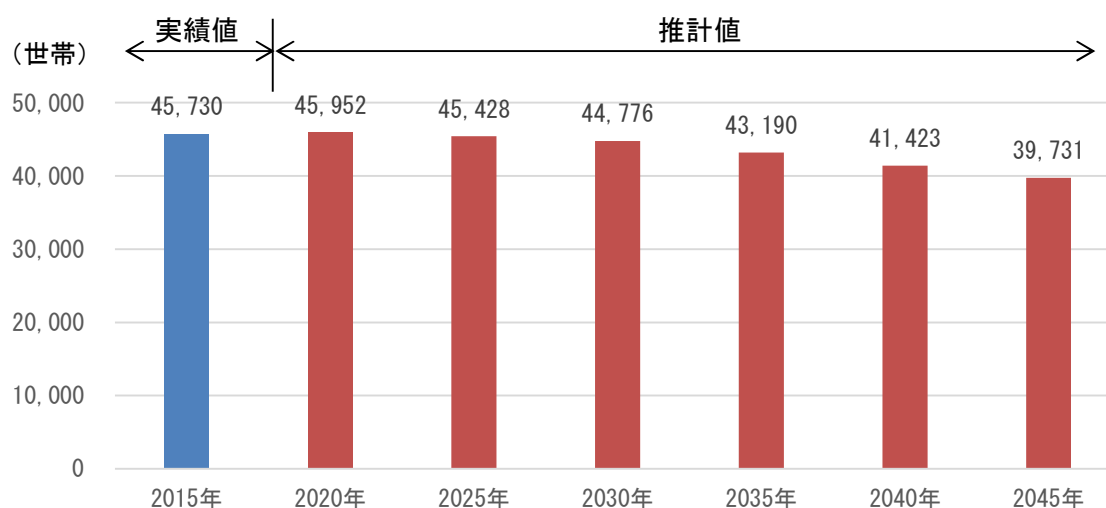
（１）将来的な一般世帯※数の推計

池田市の将来的な一般世帯数は令和4（2022）年9月に国交省より示された将来世帯数推計プログラムを用いて算出すると令和2（2020）年以降減少に転じる予想となっており、令和27（2045）年には平成27（2015）年の実績値と比較して13%程度減少し、39,731世帯になると予測されています。

■将来一般世帯数

世帯主の年齢	実績値	推計値					
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	45,730	45,952	45,428	44,776	43,190	41,423	39,731
20歳未満	656	647	643	612	615	594	606
20～24歳	2,368	2,532	2,406	2,285	2,148	2,039	1,832
25～29歳	2,169	1,822	1,821	1,735	1,484	1,252	1,048
30～34歳	2,441	2,013	1,774	1,957	1,799	1,646	1,514
35～39歳	3,054	2,593	2,158	1,963	2,160	2,030	1,923
40～44歳	4,162	3,364	2,868	2,420	2,224	2,497	2,402
45～49歳	4,121	4,340	3,371	2,850	2,334	2,086	2,296
50～54歳	3,795	4,097	4,279	3,429	2,770	2,236	1,984
55～59歳	3,282	3,863	4,398	4,815	3,881	3,324	2,807
60～64歳	3,436	3,139	3,682	4,200	4,609	3,677	3,111
65～69歳	4,593	3,413	3,120	3,653	4,192	4,598	3,646
70～74歳	3,864	4,417	3,272	2,966	3,487	3,992	4,268
75～79歳	3,249	3,752	4,352	3,238	2,959	3,491	3,955
80～84歳	2,572	3,121	3,631	4,238	3,176	2,905	3,450
85歳以上	1,969	2,838	3,654	4,415	5,352	5,058	4,888

■将来一般世帯数



※学校の寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・療養所などの入院者、社会施設の入所者、自衛隊の営舎内・艦船内の居住者、矯正施設の入所者などから成る「施設等の世帯」以外の世帯をさし、住居と生計を共にしている人々の集まりで持ち家や借家等の住宅に住む世帯、下宿や会社の独身寮に住む単身者や住宅以外に住む世帯を意味する

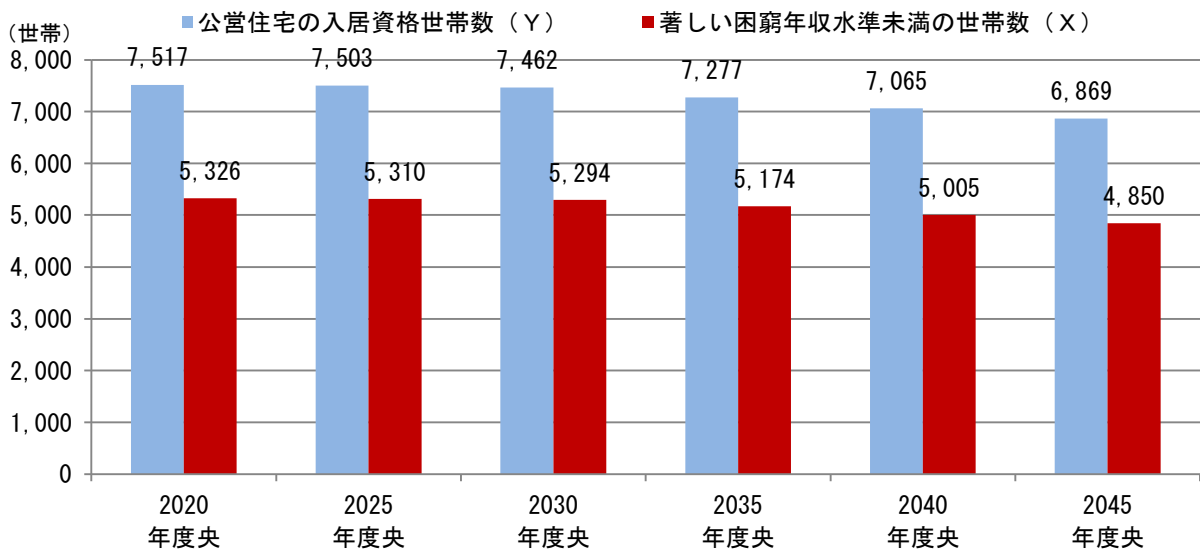
(2) 著しい困窮年収未満の世帯の総数

今後 30 年間に於ける公営住宅等の需要を把握するため、令和 4 (2022) 年 9 月に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。

公営住宅の入居資格世帯及び著しい困窮年収未満世帯を推計した場合、著しい困窮年収水準未満の世帯数は、中長期的に微減傾向となっており、今後 25 年で現在（2020 年度央）の 90% 程度となることが予測されます。

公営住宅等の入居資格世帯数及び著しい困窮年収未満の世帯数



	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	7,517	7,503	7,462	7,277	7,065	6,869
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	5,326	5,310	5,294	5,174	5,005	4,850

【推計条件】

1-①-3. <借家世帯>住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計 ・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計 ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
2-①-1. 公営住宅収入基準 ・「本来階層の収入分位の上限值」 ・「裁量階層の収入分位の上限值」	⇒	本来階層：政令月収 15.8 万円以下 裁量階層：政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下	
2-③. 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	60歳以上 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
2-④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	60歳以上 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
2-⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯(子どもの年齢等) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」 ・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	子どもが18歳未満 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
3-②. 著しい困窮年収世帯 ・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法	⇒	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未達世帯	を適用
・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準 ・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒	優先入居等対象：政令月収 10.4 万円以下 地域補正を考慮する	を適用
A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未達の世帯数の推計 ・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い ・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法	⇒	誘導居住面積水準達成世帯を除く 対数近似によるトレンド推計	を適用 を適用

■世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	3,210	3,418	3,588	3,662	3,699	3,724
2人	2,510	2,502	2,473	2,389	2,293	2,201
3人	1,079	953	844	736	641	559
4人	593	528	474	419	368	325
5人	105	86	69	59	55	51
6人以上	19	16	13	11	10	8
合計	7,517	7,503	7,462	7,277	7,065	6,869

■世帯人員別の著しい困窮年収世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	2,152	2,323	2,466	2,535	2,541	2,541
2人	1,728	1,724	1,714	1,664	1,603	1,545
3人	829	746	678	611	552	502
4人	496	417	353	294	244	203
5人	102	84	69	59	55	51
6人以上	19	16	13	11	10	8
合計	5,326	5,310	5,294	5,174	5,005	4,850

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

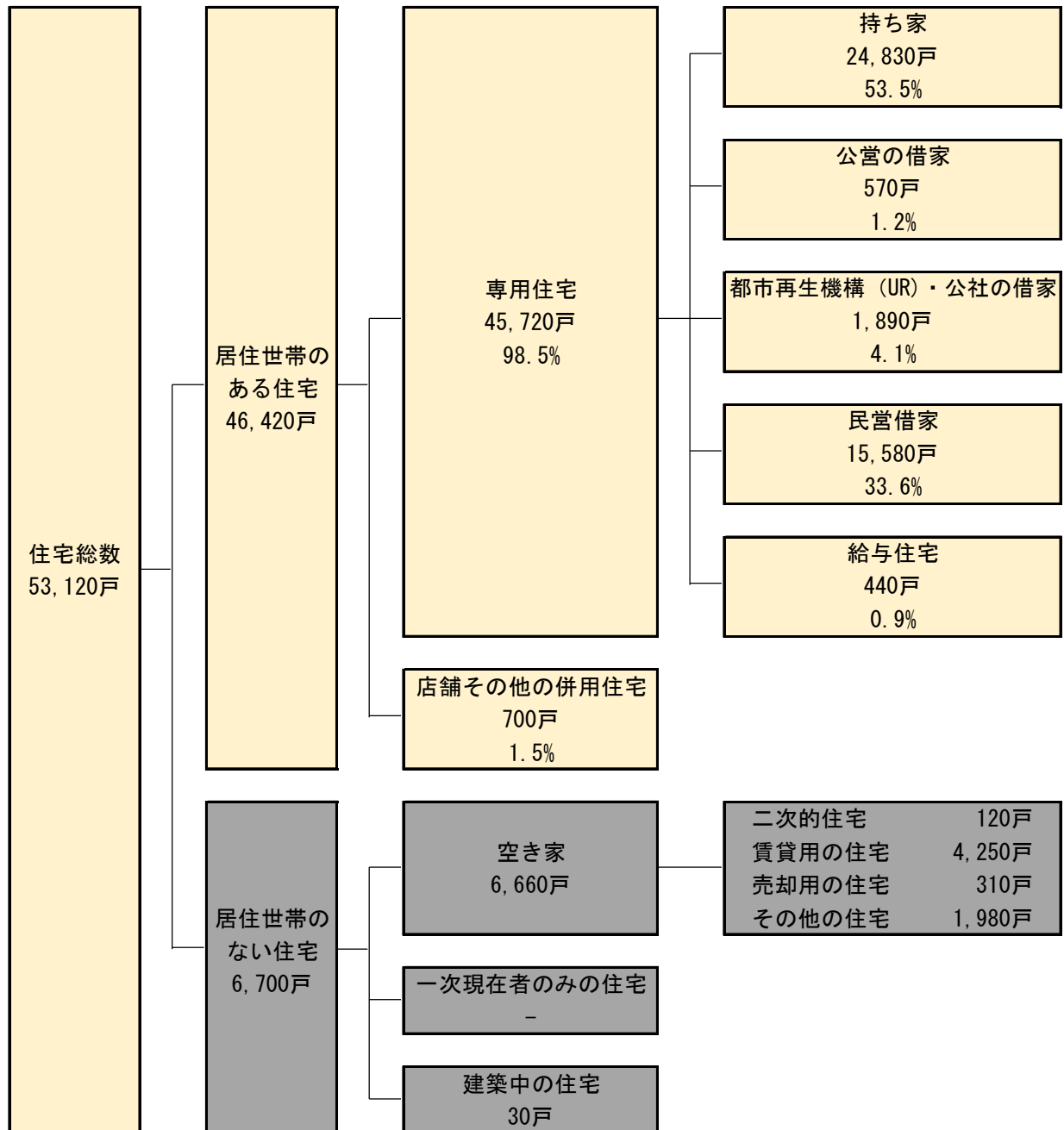
(最低居住面積水準：1人 25㎡・2人以上世帯人員×10㎡+10㎡)

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30(2018)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570戸（居住世帯のある住宅に対するストック比率は1.2%）となっています。また、UR・公社の借家が1,890戸（4.1%）、民営借家は15,580戸（33.6%）となっています。

居住世帯無しの住宅を見ると、賃貸用の住宅が4,250戸あり、このストックを活用する事が考えられます。



(平成30年住宅・土地統計調査)

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ます。

府営住宅については、令和 27 年（2045 年）までに耐用年限を迎えるものはないため、中長期的には現状の供給戸数を維持すると仮定します。市営住宅については、令和 13 年度（2031 年度）に緑丘住宅、令和 15 年度（2033 年度）に五月ヶ丘住宅の借上期間が終了するため、令和 17 年（2035 年）から供給戸数に含めないこととします。

		現状値	推計値				
		2020 R2	2025 R7	2030 R12	2035 R17	2040 R22	2045 R27
公営 住宅	府営	269	269	269	269	269	269
	市営	423	423	423	328	328	328
	合計	692	692	692	597	597	597

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ます。

池田市の公社及び都市再生機構（UR）住宅は 2,142 戸ありますが、公社住宅には耐用年限が近づいているものもあるため、管理年数が 70 年超となるものは供給戸数に含めないこととします。

具体的には公社住宅の井口堂団地及び井口堂 B 団地が 2030 年に耐用年限が訪れるため、2030 年からは建替え予定の 52 戸の戸数とします。また、五月ヶ丘団地は 2039 年に耐用年限を迎えることから 2040 年から供給戸数に含めないこととします。

また、UR 賃貸住宅から市営住宅として借上げている緑丘住宅と五月ヶ丘住宅が返還されるため、2035 年には返還された戸数を加えることとします。

	現状値	推計値				
	2020 R2	2025 R7	2030 R12	2035 R17	2040 R22	2045 R27
都市再生機構（UR）及び公社	2,142	2,142	1,994	2,089	2,057	2,057

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」として推計します。

「一定の年収未満の世帯」は世帯人員 3 人の収入額である約 300 万円未満として設定する。

「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。

住宅・土地統計調査より、公社・都市再生機構（UR）住宅に居住する世帯のうち、年収 300 万円未満の世帯は 58.1%となっています。

このことから、管理戸数 2,142 戸のうち 58.1%にあたる 1,244 戸を UR・公社住宅における低廉な家賃の住宅ストック数とします。

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

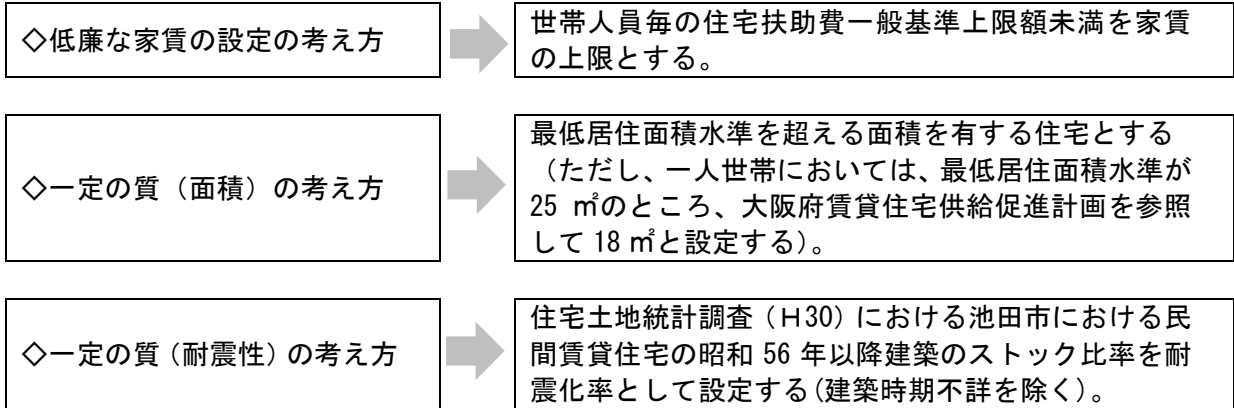
●居住世帯ありの民間賃貸住宅

平成 30(2018)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します。

世帯人員ごと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します。

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」として算定します。

◇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㎡ (最低居住面積水準は25㎡であるが、大阪府賃貸住宅供給促進計画を参照して18㎡で設定)	30㎡	40㎡ (3人世帯)	70㎡
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（H30）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）「81%」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

(単位:戸)

	総数	~3万円 未満	3~3.9万 円未満	3.9~4.7 万円未満	4.7~5.1 万円未満	5.1~5.5 万円未満	5.5~6万 円未満	6万円以上
17㎡以下	1,210	115	381	159	80	118	148	70
18~24㎡	1,851	176	584	243	122	181	226	108
25~29㎡	2,719	148	340	484	181	269	336	1,482
30~39㎡	2,118	226	89	357	124	114	143	1,036
40~49㎡	2,292	164	64	292	102	94	117	1,644
50~59㎡	2,476	38	54	117	48	81	102	958
60~69㎡	1,194	22	27	100	41	71	88	1,892
70~79㎡	842	10	18	5	3	11	14	803
80~99㎡	468	10	0	1	1	5	6	417
100㎡以上	420	10	0	3	3	12	15	380
総数	15,580	920	1,557	1,258	704	956	1,195	8,810

1人世帯に対応できる低廉家賃かつ一定の質の確保された住宅 (1,980戸)

2人世帯に対応 (875戸)

3~5人世帯に対応 (198戸)

6人世帯に対応 (28戸)

(資料:平成30年住宅・土地統計調査)

3,081戸

◇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

$$3,081 \text{ 戸} \times \begin{matrix} 81\% \\ \text{民間借家における耐震化率} \\ \text{(池田市 H30 住調)} \end{matrix} = \begin{matrix} \text{低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数} \\ \mathbf{2,500 \text{ 戸 (民間賃貸住宅の約 16\%)}} \end{matrix}$$

●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「16%」を乗じて推計します。

$$= \text{空き家 (賃貸用) } 4,250 \text{ 戸} \times \text{約 } 16\% = 682 \text{ 戸}$$

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

令和2（2020）年度央及び令和27（2045）年度央での著しい困窮年収未満世帯への対応を整理すると、下表のとおりとなります。

著しい困窮年収未満世帯等への対応総括表

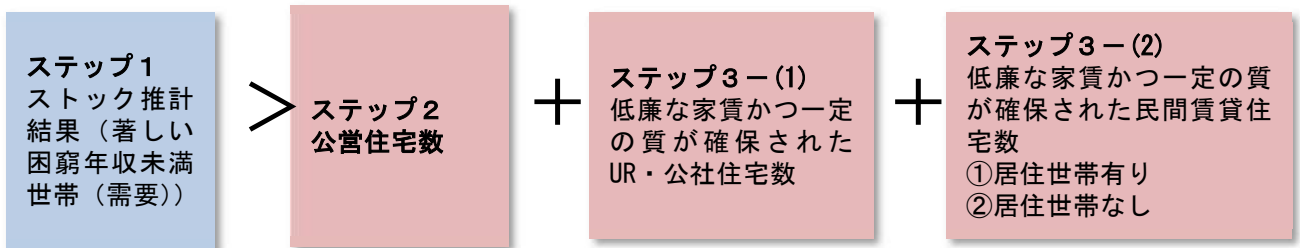
（単位：戸）

時期（単位・年度）	現状値		推計値				備考	
	2020 R2	2025 R7	2030 R12	2035 R17	2040 R22	2045 R27		
1 総世帯数	45,952	45,428	44,776	43,190	41,423	39,731		
2 公営住宅の入居資格世帯数 推計結果	7,517	7,503	7,462	7,277	7,065	6,869		
うち著しい困窮年収未満の世帯数 推計結果	5,326	5,310	5,294	5,174	5,005	4,850		
3 対応	公営住宅	府営	269	269	269	269	269	
		市営	423	423	423	328	328	328
		小計	692	692	692	597	597	597
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	都市再生機構（UR）及び公社	1,244	1,244	1,158	1,213	1,195	1,195
		民間賃貸住宅	2,490	2,500	2,600	2,600	2,700	2,700
		賃貸用空き家	680	700	800	800	900	900
		小計	4,414	4,444	4,558	4,613	4,795	4,795
	合計		5,106	5,136	5,250	5,210	5,392	5,392
	ストック推計量と供給合計の差		-220	-174	-44	36	387	542

※市営住宅について借上げ公営住宅であるアルビス五月丘（60戸・R15借上げ期間終了）とアルビス緑丘（35戸・R13借上げ期間終了）については、借上げ期間終了時に変換し、管理戸数から減少するものとした。

計算結果を見ると、2020（令和2）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、著しい困窮年収未満世帯への対応戸数が220戸程度不足しています。

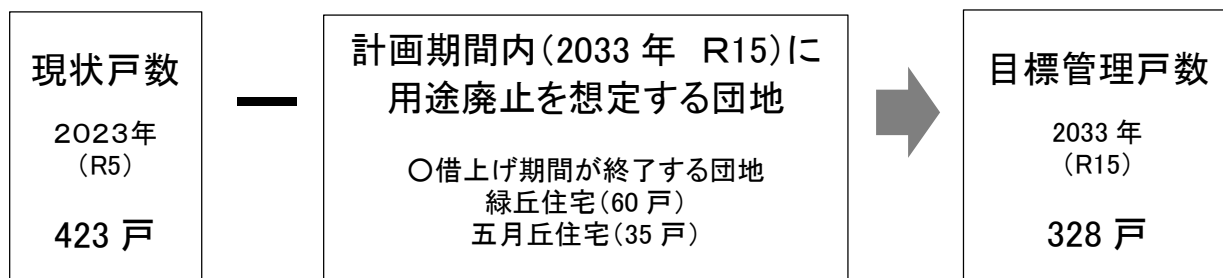
将来的には、ストック推計結果（需要）が減少していく中で、民間賃貸住宅等がセーフティネット登録住宅として活用されるように登録促進を図っていくとともに、借上げ公営住宅の借上げ期間の終了による返還を進めながらも、既存公営住宅ストックの更新や維持管理を行うことにより一定の公営住宅ストック数を維持することで、2035（令和17）年前後には著しい困窮年収未満世帯へ対応できる住宅戸数が充足してくるよう努めます。



（単位：戸）

			2020年	2035年	2045年
A	ステップ1	ストック推計結果（需要）	5,326	5,174	4,850
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）	5,106	5,210	5,392
	B-A	ストック推計結果（需要）と供給合計の差	▲220	36	542

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)

	2024年 (R6)	2033年(R15)
ストック推計量 (需要)	5,310	5,174
供給合計 (公営・UR・公社・民間賃貸)	5,136 (R7)	5,210 (R17)
公営住宅 (市営)	423	328
公営住宅 (府営)	269	269
UR・公社住宅	1,244	1,213
民間賃貸住宅	2,500	2,600
賃貸用空き家	700	800
ストック推計量と 供給合計の差	▲174	36

2033年には供給が需要を超過することが見込まれるため、
公営住宅を目標管理戸数である328戸まで減少させることが可能

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します。

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します。

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

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 m²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します。

	i)需要 (応募倍率 1.0 倍以上) *	ii)効率性 (敷地面積 2000 m ² 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 (R1 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) 神田住宅 1 棟 (S44 中耐) 神田住宅 2 棟 (S44 中耐)				維持管理する団地
i~iv のいずれかに おいて活用に適しない 団地・住棟		古江住宅 (S46 中耐)		五月ヶ丘住宅 (H15 中耐) 緑丘住宅 (H22 高耐)	維持管理について 判断を保留する団地

※募集を行っていない場合は応募が高いものとしてみなす。

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、事業判定を行います。

○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します。

	耐震診断結果	直接供給	借上げ公営
		市営住宅	
耐震性能が確保されている	II	石橋住宅 (R1 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)	緑丘住宅 (H22 高耐) 五月ヶ丘住宅 (H15 中耐)
	I - A 1	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) 神田住宅 1 棟 (S44 中耐) 神田住宅 2 棟 (S44 中耐)	
	I - A 2	古江住宅 (S46 中耐)	
耐震改修の必要性がある	I - A 3-1	秦野住宅 G 棟 (S47 中耐)	

- I - A 1 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 - A 2 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 - A 3-1 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 - A 3-2 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します。

	直接供給	借上げ公営
	市営住宅	
二方向避難及び防火区画が確保されている	石橋住宅 (R1 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) 古江住宅 (S46 中耐) 神田住宅 1 棟 (S44 中耐) 神田住宅 2 棟 (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、事業判定を行います。

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	直接供給		借上げ公営
	規模	市営住宅	
整備水準を満たす住宅	40 m ² 以上	石橋住宅 (R1 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) 神田住宅 1 棟 (S44 中耐) 神田住宅 2 棟 (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)	
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、事業判定を行います。

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	
省エネルギー性能あり	石橋住宅（R1 中耐）	緑丘住宅（H22 高耐） 五月ヶ丘住宅（H15 中耐）
省エネルギー性能なし	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） 古江住宅（S46 中耐） 神田住宅1棟（S44 中耐） 神田住宅2棟（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、事業判定を行います。

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	
バリアフリー性能あり	石橋住宅（R1 中耐）	緑丘住宅（H22 高耐） 五月ヶ丘住宅（H15 中耐）
バリアフリー性能なし	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） 古江住宅（S46 中耐） 神田住宅1棟（S44 中耐） 神田住宅2棟（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、事業判定を行います。

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	
3点給湯あり	石橋住宅 (R1 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) 古江住宅 (S46 中耐) 神田住宅1棟 (S44 中耐) 神田住宅2棟 (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)
継続管理する団地 を保留する団地 について判断	石橋住宅 (H31 中耐) 	<div style="border: 2px 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 D 棟 (S45 中耐) 秦野住宅 E 棟 (S45 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) 神田住宅 1 棟 (S44 中耐) 神田住宅 2 棟 (S44 中耐) </div>  <p>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</p>	
	五月ヶ丘住宅 (H15 中耐) 緑丘住宅 (H22 高耐)	古江住宅 (S46 中耐)	秦野住宅 G 棟 (S47 中耐)
	 <p>Bグループ 継続管理について判断を留保する団地</p>		

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)比較をふまえ、事業手法(改善又は建替)を仮設定します。

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します。

	建設年度	建替の場合		改善の場合(※2)		事業手法の仮設定	
		LCC (耐用年限100年)	建設費※1	LCC	改善事業の費用		
秦野住宅	A	S41	213,397 円/戸・年	16,675,000 円/戸	233,224 円/戸・年	6,500,000 円/戸	建替
	B	S42	213,397 円/戸・年	16,675,000 円/戸	214,380 円/戸・年	6,500,000 円/戸	建替
	C	S43	213,397 円/戸・年	16,675,000 円/戸	219,844 円/戸・年	6,500,000 円/戸	建替
	D	S45	213,085 円/戸・年	16,675,000 円/戸	222,039 円/戸・年	6,500,000 円/戸	建替
	E	S45	213,085 円/戸・年	16,675,000 円/戸	222,039 円/戸・年	6,500,000 円/戸	建替
	F	S46	212,813 円/戸・年	16,675,000 円/戸	207,544 円/戸・年	6,500,000 円/戸	改善
狭間池住宅	1	S61	215,206 円/戸・年	16,675,000 円/戸	198,228 円/戸・年	2,500,000 円/戸	改善
	2	S59	215,241 円/戸・年	16,675,000 円/戸	211,013 円/戸・年	2,500,000 円/戸	改善
	3	S60	215,417 円/戸・年	16,675,000 円/戸	210,677 円/戸・年	2,500,000 円/戸	改善
神田住宅	1	S44	212,133 円/戸・年	16,675,000 円/戸	216,370 円/戸・年	6,500,000 円/戸	建替
	2	S44	211,973 円/戸・年	16,675,000 円/戸	216,370 円/戸・年	6,500,000 円/戸	建替

※1：R1年に建設された石橋住宅の建設費に、建設工事費デフレターにおける鉄筋RCの令和元年度から令和5年度までの増加率を乗じた値を建設費として設定した。

※2：改善事業の費用及びLCCの計算については、5年後に全面的改善を戸あたり650万円で行うことを想定し、計算しているものの、狭間池住宅に関しては、3階建てであることと、建設年度が他住宅と比較し新しいことに加え、新耐震基準であることを考慮し、EV設置は見込まない形で、5年後に全面的改善を戸あたり250万円、評価期間を90年とし、行った。

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年を経過する令和15（2033）年度時点においては、借上げ期間が満了となる住宅を返還したうえで、供給戸数が需要を上回ることから、借上げ公営住宅については、計画期間内に返還（用途廃止）することとし、「当面管理する団地（建替を前提としない）」として仮設定します。

また、借上げ公営住宅の返還を前提とすると、古江住宅と秦野住宅は、当面の需要に対応する市営住宅として管理戸数を維持していく必要があるため、継続管理する団地として位置づけ、改善が必要な古江住宅については、改善事業を実施し、優先的な対応が求められる秦野住宅G棟については「優先的な建替」を実施する団地として仮設定します。

	改善不要 （借上げ期間の終了する団地）	改善が必要	優先的な対応が必要 （躯体の安全性に関する改善が必要）
継続管理する団地	—	古江住宅（S46 中耐） ↓ 改善事業の実施	秦野住宅G棟（S47 中耐） ↓ 優先的な建替
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） ↓ 用途廃止 （借上げ期間終了による返還） 緑丘住宅（H22 高耐）		

【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します。

	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)		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)	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) 神田住宅1棟 (S44 中耐) 神田住宅2棟 (S44 中耐)	秦野住宅G棟 (S47 中耐)		
当面管理する団地 (建替を前提としない)		緑丘住宅 (H22 高耐) 五月ヶ丘住宅 (H15 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

【団地単位での効率的活用に関する検討】

第2次判定では、秦野住宅A・B・C・D・E棟と神田住宅1・2棟で建替えが必要と判定されました。事業実施の現実性より、住宅毎に建替え実施の優先順位を定め、建て替えを実施します。

■秦野住宅

秦野住宅においては、第2次判定でF棟のみが改善の判定で、その他の全ての棟は建替えと判定されているため、効率的な土地利用を行うためにも秦野住宅全体での建て替えを実施することとします。

加えて、G棟においては、耐震性能の低さから優先的な対応が必要であることや、築後50年以上を経過していることを踏まえ、早期に建替えを実施することを検討します。

■神田住宅

神田住宅においては、第2次判定で建替えと判定されたものの、秦野住宅の建替えを優先的に実施するため、将来的な建替え可能性も見据えつつ、計画期間内においては、当面維持管理する方針とし、改善事業（長寿命化型）を実施することとします。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

五月ヶ丘住宅と緑丘住宅の借上げ期間満了による円滑な返還を実現するため、借上げ公営住宅入居者には、建替えを行う秦野住宅の余剰住戸への移転促進を進めます。移転先とする住宅の確保がさらに必要となる場合には、既存住宅を活用した借上げ公営住宅の供給を検討します。

既存住宅による借上げ公営住宅の供給については、現入居者の移転先住戸として確保し、入居者が退去後は随時、戸単位で返還できる手法を検討します。

また、現在の入居者の円滑な移転を進めるために、引っ越し費用の支援など移転促進事業の導入を検討します。

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します。

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します。

概算事業費の設定

改善工事の内容		概算事業費
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	外壁改修	約1.3万円／㎡
	屋上防水	約3.5万円／㎡

建替事業費の設定（※中層耐火構造3-5階で仮定）

建替の内容	概算事業費※
標準床面積 59.7㎡	1,667.5万円／戸

※：R1年に建設された石橋住宅の建設費に、建設工事費デフレーターにおける鉄筋RCの令和元年度から令和5年度までの増加率を乗じた値を建設費として設定した。

用途廃止事業費の設定

	概算事業費
除却費	100万円／戸

改善事業実施を想定した場合の団地・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	福祉対応型	長寿命化型	概算事業費
狭間池住宅 1 棟 (S61 中耐)	18	約 1470 m ²	約 550 m ²	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	屋上防水 1,925 万円	3,936 万円
					外壁改修 1,911 万円	
狭間池住宅 2 棟 (S59 中耐)	18	約 1490 m ²	約 550 m ²	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	屋上防水 1,925 万円	3,962 万円
					外壁改修 1,937 万円	
狭間池住宅 3 棟 (S60 中耐)	18	約 1590 m ²	約 550 m ²	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	屋上防水 1,925 万円	4,092 万円
					外壁改修 2,067 万円	
古江住宅 (S46 中耐)	39	約 1840 m ²	約 530 m ²	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	屋上防水 1,855 万円	4,347 万円
					外壁改修 2,392 万円	
神田住宅 1 棟 (S44 中耐)	40	約 1600 m ²	約 400 m ²	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	屋上防水 1,400 万円	3,580 万円
					外壁改修 2,080 万円	
神田住宅 2 棟 (S44 中耐)	20	約 780 m ²	約 170 m ²	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	屋上防水 595 万円	1,709 万円
					外壁改修 1,014 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ります。

対 象	該当住宅住棟	合計戸数
市営住宅管理戸数		423 戸
・ 維持管理予定戸数		197 戸
うち修繕対応戸数	石橋住宅 (R1 中耐 40 戸)	44 戸
うち改善予定 (長寿命化改善)	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) 古江住宅 (S46 中耐 39 戸) 神田住宅 1 (S44 中耐 40 戸) 神田住宅 2 (S44 中耐 20 戸)	153 戸
借上げ公営住宅		0 戸
・ 建替予定戸数	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) 秦野住宅 G 棟 (S47 中耐 11 戸)	131 戸
・ 用途廃止予定戸数	五月ヶ丘住宅 (H15 中耐 35 戸) 緑丘住宅 (H22 高耐 60 戸)	95 戸
新規整備予定戸数		0 戸

第7章 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します。

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）を実施します。

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、効率的に行います。

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します。

第8章 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ります。

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ものの、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します。

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	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
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	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	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污水管 (屋内)	共用污水立て管 専用污水枝管	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	鋳鉄管	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		○			
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	補修	15年		③					○
	全構成機器	取替	30年		③					○
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（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			○	○	
		取替	20年	困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	①	○				○
		取替	20年	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①					○
		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）

第9章 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します。

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します。なお、改善方式については、下記のとおり、今回の計4種類あるもの、本計画中に実施するものは福祉対応型と長寿命化型とします。

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します。

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ます。

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、耐震改修工事を行います。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います。

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います。

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。

第 10 章 建替え事業の実施方針

本計画では、事業手法の判定により、秦野住宅の建替え事業を実施することとしました。秦野住宅の建替え事業を検討するにあたって、下記のような視点で実施することとします。

○財政負担の抑制とまちづくりへの貢献に向けた事業手法を採用する。

- ・建替えにあたっては PFI 事業など民間活力の導入可能性も検討し、民間資金やノウハウの導入による財政負担の抑制やまちづくりへの貢献を促すことのできる事業手法の採用を進めます。

○世帯の小規模化に対応できるストックを整備する。

- ・秦野住宅を建て替えるにあたっては、現入居者の世帯規模等を考慮した間取りの供給を検討する必要があります。秦野住宅を含む市営住宅入居世帯においては、高齢化が進むとともに、世帯の小規模化が進んでいることから、単身高齢世帯等の居住に適した比較的小規模な住宅ストックの供給を検討します。

○バリアフリーに対応したストックを整備する。

- ・池田市全体及び市営住宅入居者における高齢化が進む中で、市営住宅ストックが高齢者の安全な暮らしを送ることのできる環境を供給できるように、住宅のバリアフリー化を推進します。

第11章 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式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 地価買 改良住宅 その他 (公社供給))

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	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15												
狭間池住宅	1	18	RC	S61	R5																					886	R20に外壁改修、R26に屋上防水を 実施予定	
狭間池住宅	2	18	RC	S59	R5																					859	R20に外壁改修、R26に屋上防水を 実施予定	
狭間池住宅	3	18	RC	S60	R5																					869	R20に外壁改修、R26に屋上防水を 実施予定	
古江住宅		40	RC	S46	R5																					1,004	外壁改修 (長寿命)	
神田住宅	1	40	RC	S44	R5																					1,051	外壁改修 (長寿命)	
神田住宅	2	20	RC	S44	R5																					543	外壁改修 (長寿命)	

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。

(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：池田市

住宅区分：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	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期点検 時期	建設予定年度	備考
秦野住宅	A	24	中耐	S41	R5	R11~14	
	B	24	中耐	S42	R5	R11~14	
	C	24	中耐	S43	R5	R11~14	
	D	12	中耐	S45	R5	R11~14	
	E	12	中耐	S45	R5	R11~14	
	F	24	中耐	S46	R5	R11~14	
	G	11	中耐	S47	R5	R11~14	

(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

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容											備考				
				R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14						
該当無し																			

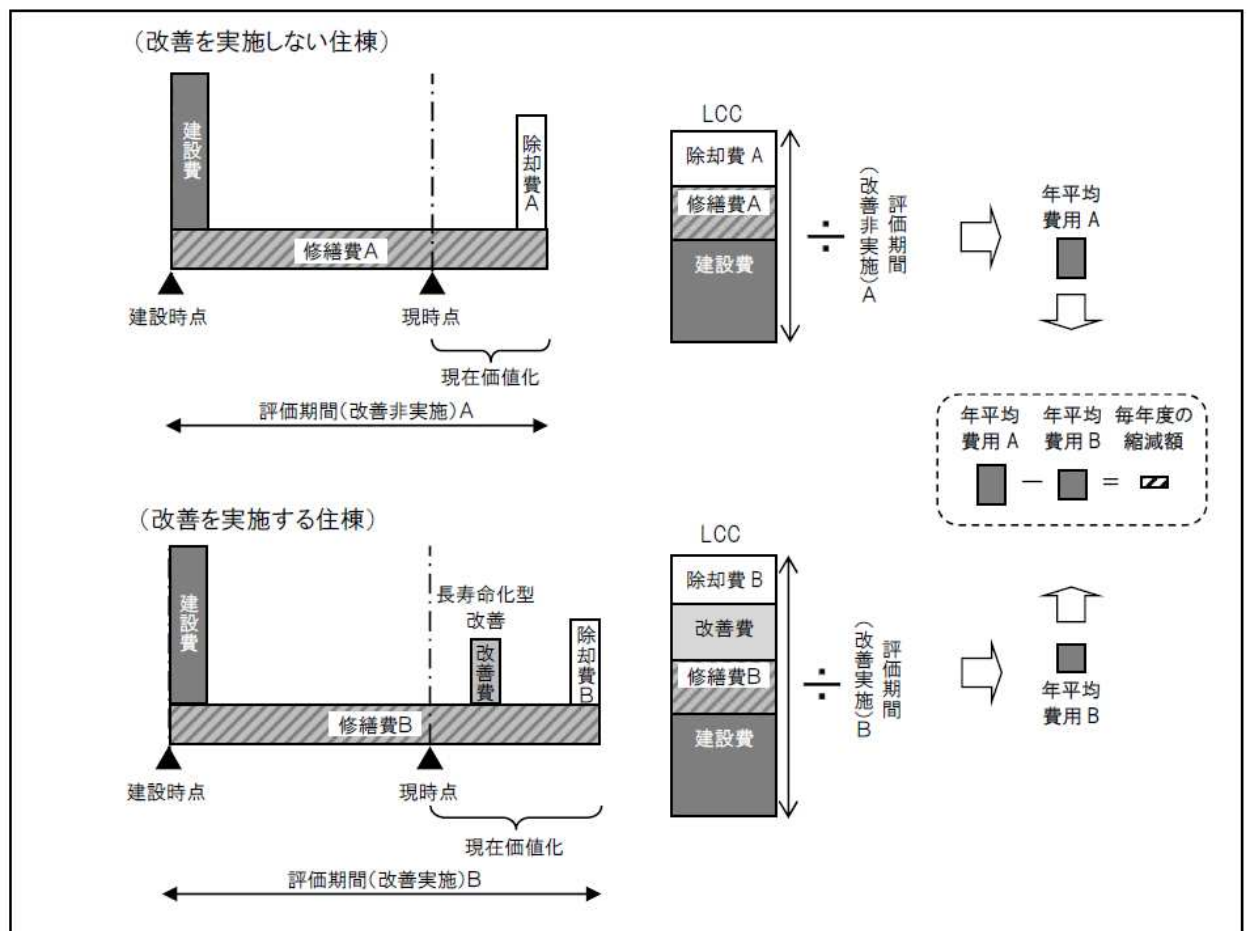
第12章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

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）の縮減につながる事が挙げられます。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します。

(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します。

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					中層片戸下型					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13年～平成22年	平成23年以降	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%	0.29%	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.連結送水管	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 (狭間池 1)】

- (1) 建設費(推定再建築費) : 9,910,700 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)

$$A=8,242,847 \text{ 円/戸}$$

- (2) 計画前 LCC (B) (現在価値化後)

$$B=(\text{建設費 } 9,910,700 \text{ 円/戸} + \text{修繕費 } 8,242,847 \text{ 円/戸} + \text{除却費 } 1,000,000 \text{ 円/戸}) \div 55 \text{ 年間} = 339,040 \text{ 円/戸} \cdot \text{年}$$

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 (狭間池 1)】

- (1) 建設費 (推定再建築費) : 9,910,700 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)

$$A = 8,762,903 \text{ 円/戸}$$

- (2) 今後実施する長寿命化型改善工事費 (B)

屋上防水 1,925 万円 ⇒ 戸あたり換算 $1,925 \text{ 万} / 18 \text{ 戸} \approx 1.06 \text{ 万円/戸}$

外壁改修 1,911 万円 ⇒ 戸あたり換算 $1,911 \text{ 万} / 18 \text{ 戸} \approx 1.06 \text{ 万円/戸}$

- (3) 計画後 LCC (C) (現在価値化後)

$$C = (\text{建設費 } 9,910,700 \text{ 円/戸} + \text{改善費 } 349,591 \text{ 円/戸} + \text{修繕費 } 8,762,903 \text{ 円/戸} + \text{除却費 } 1,000,000 \text{ 円/戸}) \div 70 \text{ 年間} = 289,836 \text{ 円/戸} \cdot \text{年}$$

③ LCC改善効果算出の手順

1) 年平均改善額

- ・年平均改善額 = 計画前LCC - 計画後LCC

【計算例 (狭間池 1)】

- (1) LCC の年平均改善額 (A)

$$A = 339,040 \text{ 円/戸} \cdot \text{年} - 289,835 \text{ 円/戸} \cdot \text{年} = 49,205 \text{ 円/戸} \cdot \text{年}$$

$$\text{住棟あたり改善額} : 49,205 \text{ 円} \times 18 \text{ 戸} \approx 886,000 \text{ 円/棟} \cdot \text{年}$$

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します。
- ・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ます。

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
狭間池住宅	1	屋上改修・外壁改修	886	
狭間池住宅	2	屋上改修・外壁改修	859	
狭間池住宅	3	屋上改修・外壁改修	869	
古江		屋上改修・外壁改修	1,004	
神田	1	屋上改修・外壁改修	1,051	
神田	2	屋上改修・外壁改修	543	

用語解説

用語	意味
著しい困窮年収未 満世帯	所得の低さから、世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）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。
借上げ公営住宅	民間事業者等が建設・保有する住宅を借上げることにより供給される公営住宅。
管理戸数	公営住宅として管理を行っている戸数。
公営住宅	国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とした住宅。
高額所得者	公営住宅に引き続き5年以上入居している者で、最近2年間引き続き高額所得者となる収入基準を超える収入がある者。
公的賃貸住宅	国、地方公共団体、住宅供給公社、都市再生機構等が供給、あるいは家賃補助を行う賃貸住宅。
最低居住面積水準	国が住生活基本計画（全国計画）に基づいて定めているもので、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。 単身者が25㎡。2人以上の世帯で10㎡×世帯人数+10㎡。
サービス付き高齢 者向け住宅	バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する住宅のこと。
3ヵ所給湯	1つの給湯設備で浴室、台所、洗面台の3ヵ所に給湯する方式。
住宅ストック	既存住宅、あるいはある時点で存在しているすべての住宅。
住宅セーフティネ ット	経済的な危機に陥っても最低限の安全を保障する社会的な制度や対策の一環として、住宅に困窮する世帯に対する住宅施策。
収入超過者	公営住宅に引き続き3年以上入居していて、収入超過者となる収入基準を超える収入がある者。
新耐震基準	昭和56年6月に施行された改正建築基準法施行令に基づく現行の耐震設計基準。
長寿命化	定期的な点検等を行い、建物の損傷が拡大する前に、適切な処理を行うことで、建物の性能、昨日を確保しながら耐用年数を伸ばす。
バリアフリー	障壁（バリア）をなくすという意味で。住宅や公共施設を整備する際、床の段差を解消することや、手すりを設置するなど、高齢者や障がい者を含めて誰もが支障なく使えるように配慮すること。
民間活力の導入	公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に民間の有する資金やノウハウを活用し、公共サービスの向上を図る。
誘導居住面積水準	国が住生活基本計画（全国計画）に基づいて定めているもので、世帯人数に応じて豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。 「一般型」と「都市居住型」があり、「一般型」は、単身者が55㎡、2人以上の世帯で25㎡×世帯人数+25㎡。「都市居住型」は単身者が40㎡、2人以上の世帯で20㎡×世帯人数+15㎡。
ライフサイクルコ スト（LCC）	土地の取得や設計、施工工事費などのインシヤルコストから建物を使いつづけるために必要な光熱費等から改修・修繕費等のランニングコストに加え、最終的な解体費用までを含めたコスト。

池田市市営住宅長寿命化計画

発行日：令和6年4月

発行：池田市 まちづくり環境部 都市政策課

〒563-8666 大阪府池田市城南1丁目1番1号

TEL (072) 752-1111 (代) FAX (072) 752-6572

<https://www.city.ikeda.osaka.jp/>
