

# 池田市市営住宅長寿命化計画 【概要版】

令和6(2024)年4月

池田市



# 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。

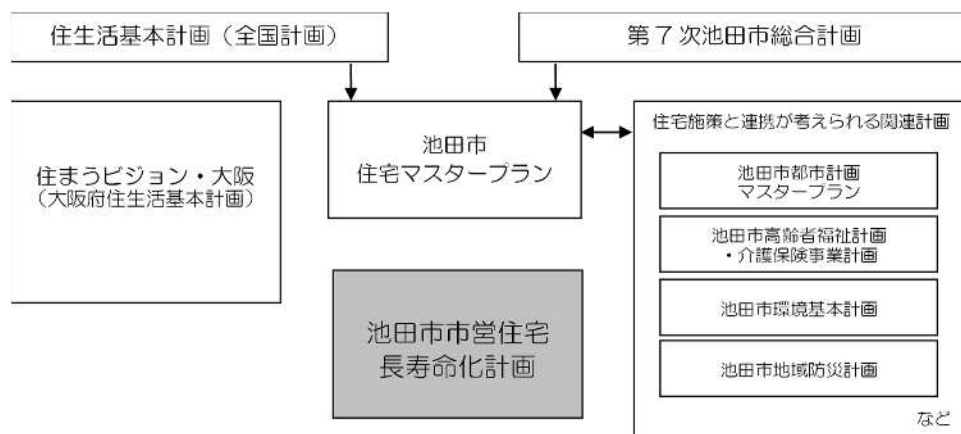
そのため、本計画では、池田市の市営住宅等を取り巻く状況や課題を整理し、今後の市営住宅ストックの修繕や更新の計画を定め、効率的な事業推進を図ることを目的とした池田市市営住宅長寿命化計画を策定することを目的とします。

## 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

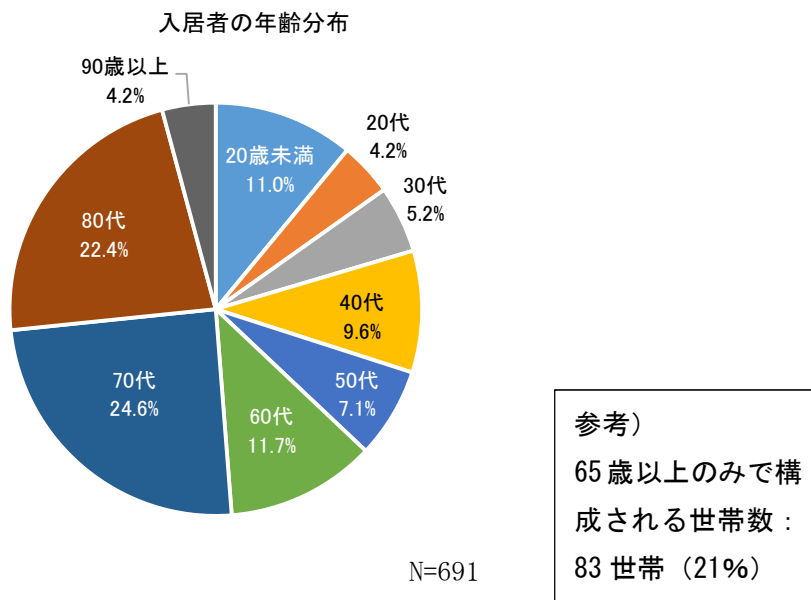
構造	住宅名	住棟No	戸数	階数	住棟形式	住戸面積 (㎡)	住戸タイプ	建設年度		備考
								年号	西暦	
中層耐火構造	石橋住宅		44	5	片廊下	35.5 50.38 59.83	1DK 2DK 3DK	R1	2019	
	秦野住宅	A	24	4	階段	40.5	3K	S41	1966	
		B	24	4	階段	40.5	3K	S42	1967	
		C	24	4	階段	40.5	3K	S43	1968	
		D	12	4	塔状	38.3	3K	S45	1970	
		E	12	4	塔状	38.3	3K	S45	1970	
		F	24	4	階段	40.4	2DK	S46	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）

## 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。

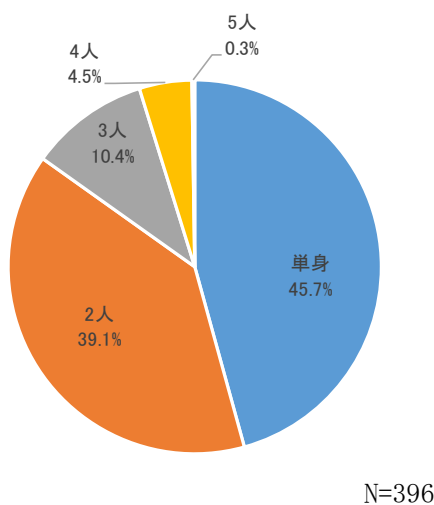


(資料：池田市※令和5(2023)年6月時点)

### (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

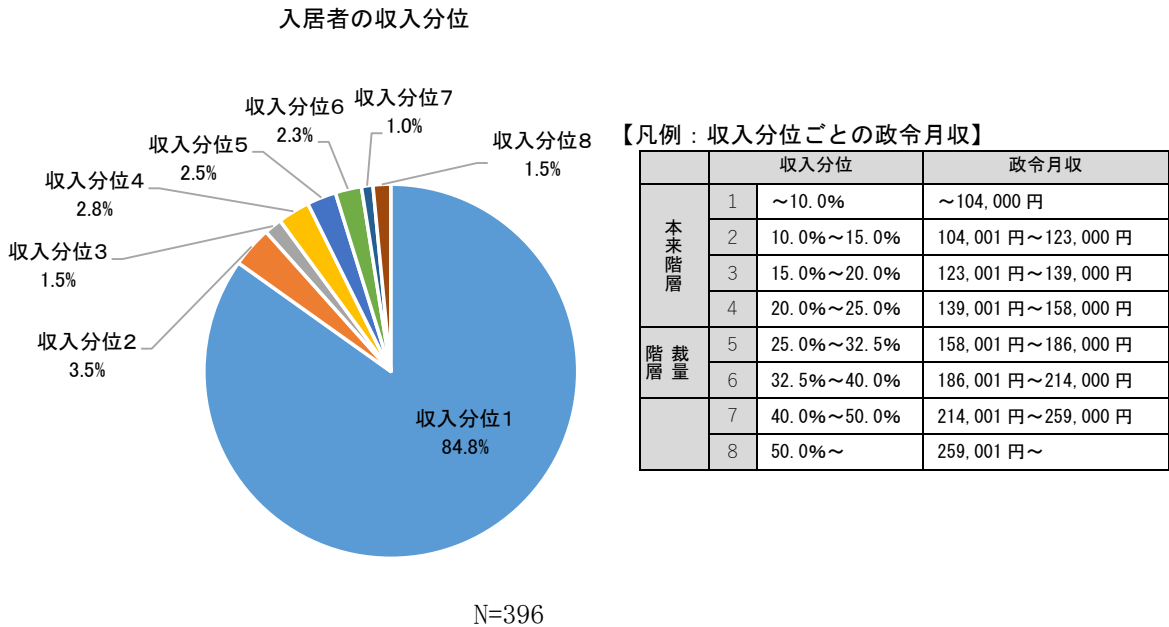


(資料：池田市※令和5(2023)年6月時点)

### (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。

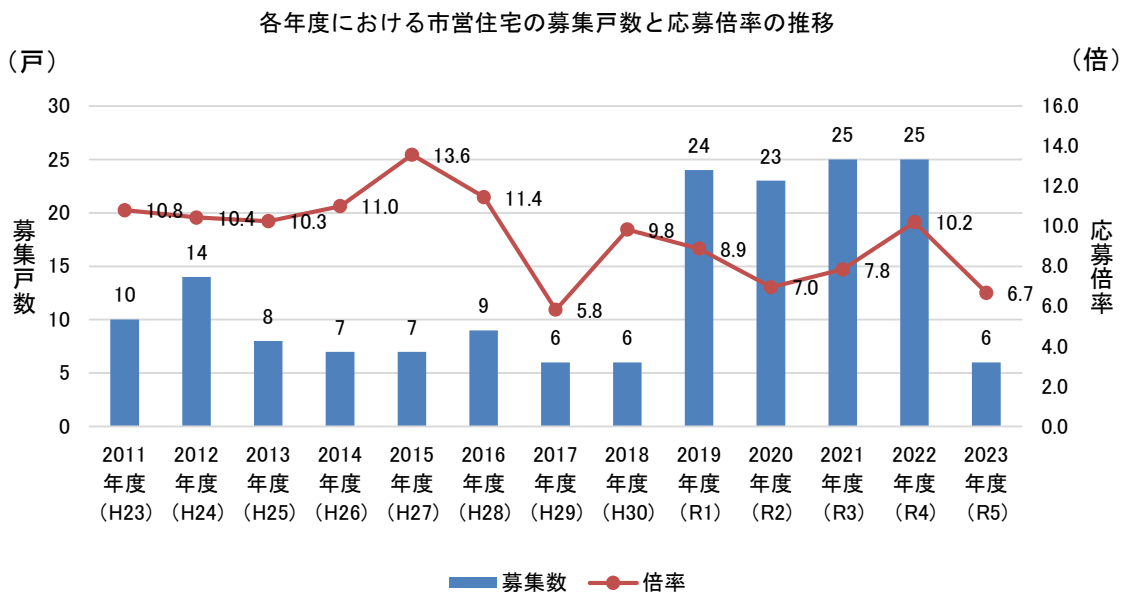


(資料：池田市※令和5（2023）年2月時点)

### (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各団地によって異なっており、0.5倍から22.2倍（平成23（2011）年度～令和5（2023）年度の各団地平均）となっています。



(資料：池田市※令和5（2023）年6月時点)

## 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が進んでいない状況です。

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、五月ヶ丘住宅の借り上げ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

#### 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、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。

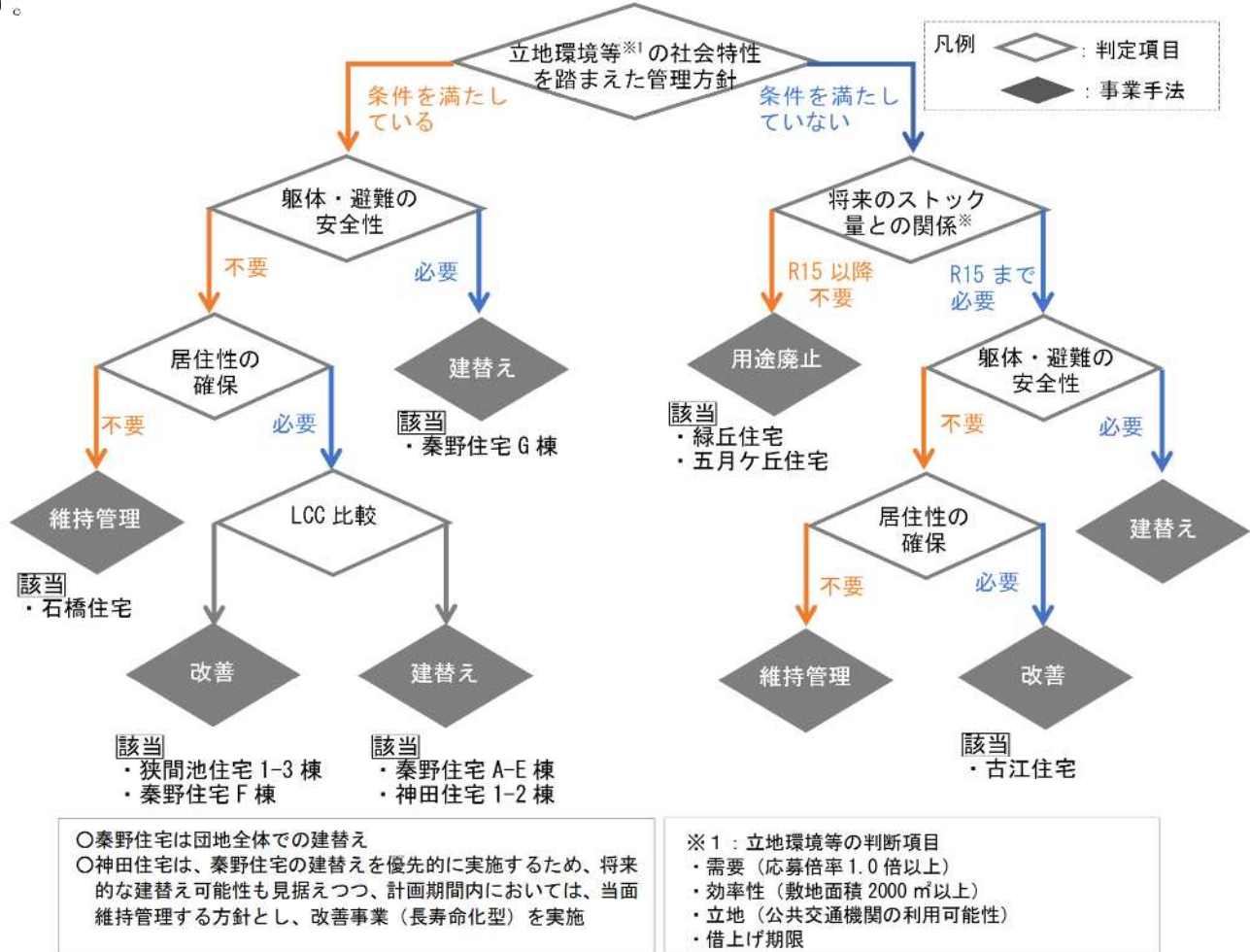
また、収入超過者の明渡し努力義務、高額所得者の明渡し義務などの周知を図り、対象者に対する明渡しの指導を行い、真に住宅に困窮している世帯への供給を推進します。

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。

# 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

国土交通省住宅局による改定指針を踏まえ、以下フローで住宅別・住棟別の事業手法の選定を行います。



※計画期間内におけるストック推計量と供給合計の対応総括表

	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

将来ストック量の状況は上記表のとおりである。なお、計画期間内の 2033 年までには供給が需要を超過することが見込まれるため、現公営住宅管理戸数より借上げ公営住宅数を除いた 328 戸まで減少させることが可能となる。

## 計画期間における事業手法の決定

先述したフローの結果を踏まえ、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
<b>市営住宅管理戸数</b>		423 戸
・ 維持管理予定戸数		197 戸
うち修繕対応戸数	石橋住宅	44 戸
うち改善予定 （長寿命化改善）	狭間池住宅 古江住宅 神田住宅	153 戸
借上げ公営住宅		0 戸
・ 建替予定戸数	秦野住宅	131 戸
・ 用途廃止予定戸数	五月ヶ丘住宅 緑丘住宅	95 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します。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します。

## 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。

## **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る。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。