

寢屋川市営住宅長寿命化計画

令和6年3月

寢屋川市

目 次

1. 計画改定の目的	1
1-1. 計画改定の目的	1
1-2. 計画の位置づけ	2
1-3. 計画期間	3
1-4. 計画の構成	3
1-5. 上位計画	4
2. 本市の概況	10
2-1. 地域特性	10
2-2. 人口・世帯数	11
2-3. 都市計画(地域地区)	16
2-4. 利便性	18
2-5. 災害危険性	19
3. 市営住宅ストックの現況	22
3-1. 管理戸数・所在地	22
3-2. 建設年度・構造・階数別管理戸数(借上住宅除く)	25
3-3. 住戸専用面積別管理戸数	26
3-4. 設備状況別管理戸数	28
3-5. 敷地条件	29
3-6. 団地共同施設等	30
3-7. 改善履歴	31
4. 居住者の状況	32
4-1. 入居世帯数・空家率	32
4-2. 入居者の年齢、世帯人員、居住年数	33
4-3. 募集・応募状況	35
5. 公営住宅等需要推計	36
5-1. 推計方法	36
5-2. 目標時点における世帯数の推計	39
5-3. 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計	41
5-4. 目標時点における要支援世帯数の推計	42
5-5. 需要推計を踏まえた管理戸数の検討	43
6. 市営住宅に関する課題	48
6-1. 需要に即した適正な住宅戸数と配置の確保	48
6-2. 適切な改善、更新等による良好な住宅の維持と形成	48
6-3. 誰もが快適に暮らせる住宅の供給と改善	48
6-4. 安心・安全な居住環境の確保	48
7. 長寿命化計画に関する基本方針	49
7-1. ストックの状況把握(定期・日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針	49
7-2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	50
8. 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	51

8-1. 対象住宅の抽出.....	51
8-2. 団地別・住棟別の事業手法の選定	52
9. 点検の実施方針.....	77
10. 計画修繕の実施方針.....	80
11. 改善事業の実施方針.....	85
12. 建替事業の実施方針.....	86
13. 用途廃止の実施方針.....	86
14. 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	87
15. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	90
16. 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	98

1. 計画改定の目的

1-1. 計画改定の目的

(1) 計画改定の背景

公営住宅は、第二次世界大戦後の1951（昭和26）年に公営住宅法（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額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法律）が成立したことに基づき、都道府県及び市町村等が供給を行っているものです。

初期の公営住宅は、圧倒的に量が不足していたこともあり、質よりも量の供給を重視し供給されていましたが、現在では、多くの民間空き家が問題となっているように、量の確保を目指すものではなく、諸事情により最低限の生活を営むための住宅の確保が困難となっている世帯に対するセーフティネットの住宅供給、あるいは過疎等により地域の存続が困難となった地域における若者等の定住促進に向けた住宅供給など、地域の事情に応じた住宅施策として供給が行われています。

寝屋川市（以下、本市と言う）では、2014（平成26）年に「寝屋川市営住宅長寿命化計画」を策定し（2017（平成29）年1月一部改定）、市営住宅の改善や用途廃止等を進めてきましたが、2023（令和5）年度で計画期間を満了することから、「寝屋川市営住宅長寿命化計画」の改定が必要となっています。

なお、本計画は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）2016（平成28）年8月」に基づいて改定するものですが、主な改定内容は次のとおりです。

政府全体の取り組みの動向を踏まえ点検に関する内容が新たに位置付けられました。

建築基準法12条に規定される「法定点検」の対象外の住棟においても、技術者による同様の点検を実施することや管理主体による日常的な点検の奨励、維持管理に関する点検結果や修繕結果等の記録・蓄積、その結果に基づく予防保全的な計画修繕の実施について長寿命化計画に盛り込むことになりました。

また、事業手法の選定方法とライフサイクルコスト（LCC）算定方法について改訂されています。

公営住宅等の将来需要については、フロー推計からストック推計に変更されました。その算出結果である将来のストック量や当面の建替事業量を踏まえ「継続管理する団地」と「当面管理する団地（建替を前提としない）」に分類し、事業手法を選定します。改善事業と建替事業のLCC比較や、計画期間内の建替事業量の試算を行うなど、より精緻な事業実施計画が立てられる仕組みに改訂されています。

LCC算定手法も、建設費については、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を用いたり、改善費から修繕費相当分を控除することとしたり、修繕項目について、共用排水管、電力幹線、EV等の更新を含めるよう見直しをされたり、LCCの縮減効果をより正確に算定する方法へ変更されています。

(2) 計画改定の目的

国の「住生活基本計画(全国計画)」「公営住宅等長寿命化計画策定指針」、大阪府の「大阪府住生活基本計画」、本市の「寝屋川市公共施設等総合管理計画」「第6次寝屋川市総合計画」等に基づき、「寝屋川市営住宅長寿命化計画」を改定するものです。

本計画は、市営住宅の状況や将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で、団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業計画を定めるもので、予防保全的な維持管理、計画的な修繕や改善等を通じてライフサイクルコスト(LCC)の縮減を図り、併せて長期的な視点から財政負担の軽減・平準化を図ることを目的とするものです。

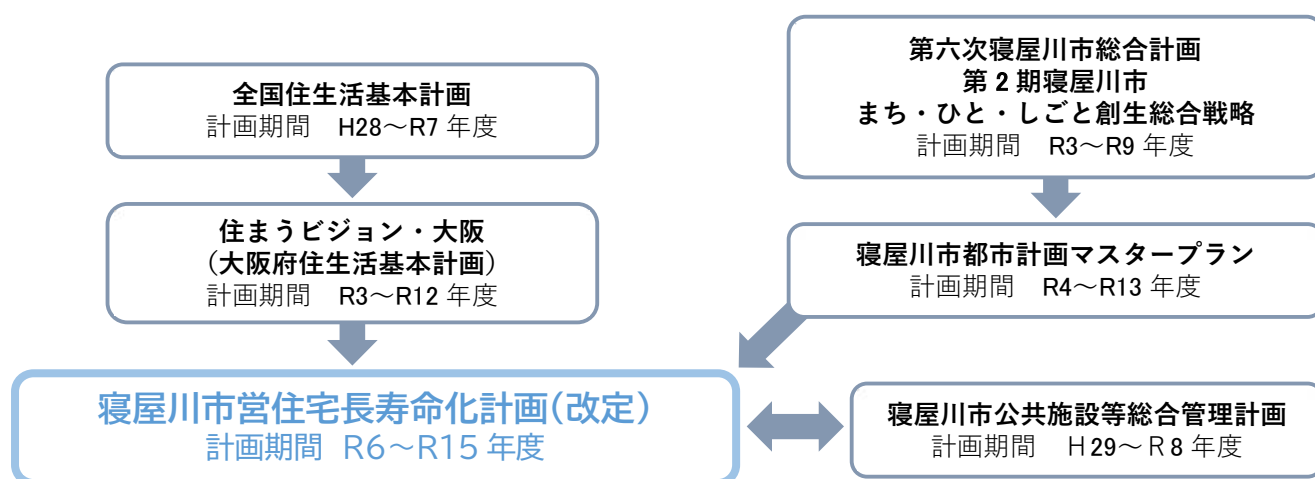
(3) 経緯

老朽化した市営住宅等を多くストックしている本市では、2014(平成26)年に策定した「寝屋川市営住宅長寿命化計画」に基づき、主に「用途廃止」や「建替」の取り組みを進めてきました。

老朽化等により再整備が必要とされた公営住宅は、PFI手法を用いての建替事業を実施し「寝屋川東住宅」として平成29年度に完了しました。

建設から50年以上経過している「明和住宅」は、高い維持管理コストがかかっている上、老朽化が進んでいることから、建替えた寝屋川東住宅への住替えや借上住宅への移転を推進し、入居者の退去後は政策空き家として、順次、建物の除却を行っています。

1-2. 計画の位置づけ



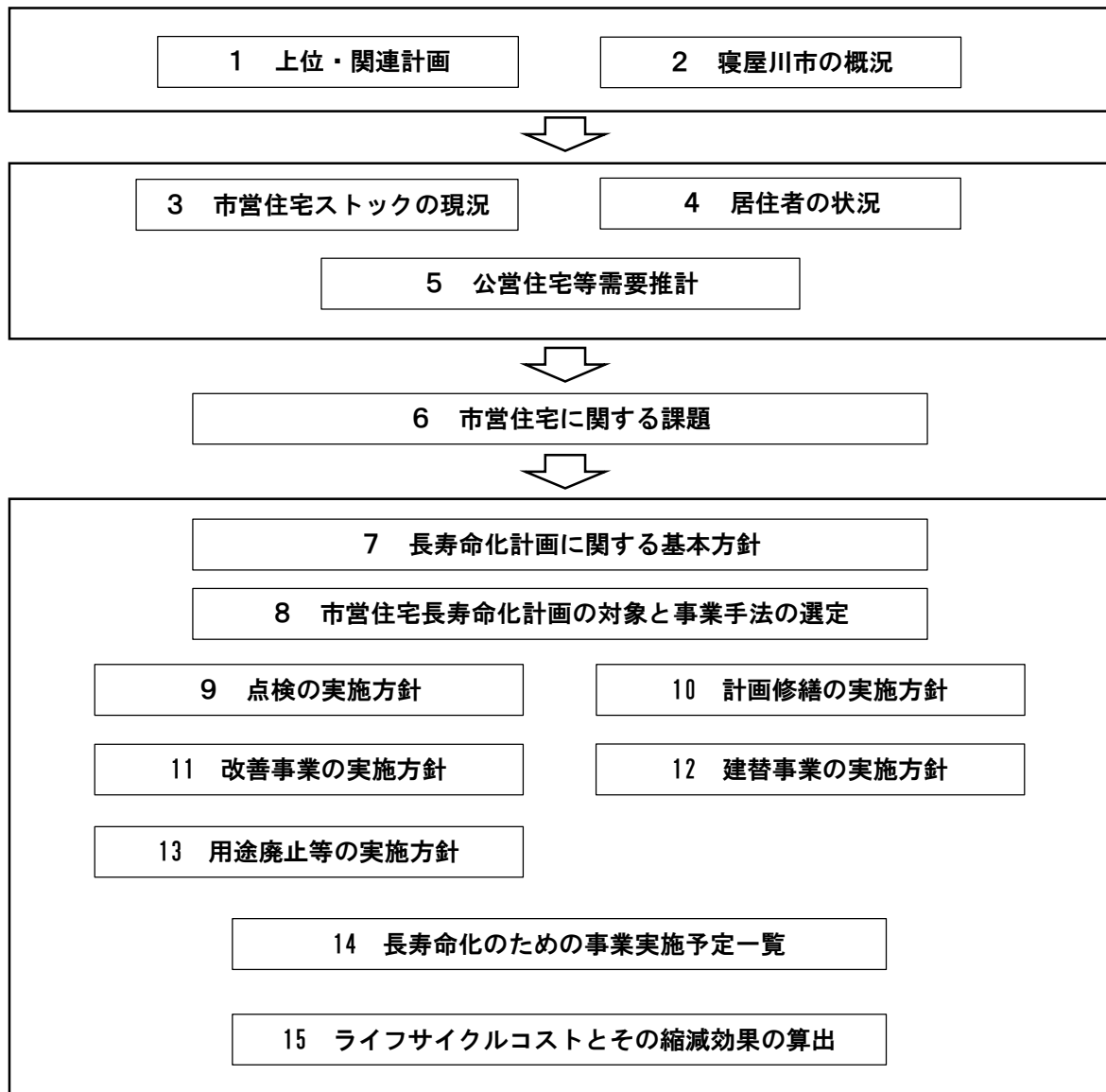
1-3. 計画期間

計画期間は、2024（令和6）年度から2033（令和15）年度までの10年間とします。
 ただし、社会・経済情勢の大きな変化や住生活・住環境に関する法律や制度の変化により、計画の見直しが必要と判断された場合には、計画期間内であっても見直しを行うものとします。

	令和 6年度	令和 7年度	令和 8年度	令和 9年度	令和 10年度	令和 11年度	令和 12年度	令和 13年度	令和 14年度	令和 15年度
計画期間										

1-4. 計画の構成

計画の構成は以下のとおりです。



1-5. 上位計画

1-5-1. 住生活基本計画(全国計画)

策定年度	令和 2 年度
計画期間	令和 3 年度～令和 12 年度
趣旨	・住生活基本計画(全国計画)は、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号。以下「法」という。）第 15 条第 1 項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画です。
主なポイント	・コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するために、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて人生で何度も住替えが可能となるような住宅循環システムの構築を進めるとともに、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化や、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指す。
計画の目標	<p>目標 1 「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進</p> <p>(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスの DX、住宅の生産・管理プロセスの DX の推進</p> <p>目標 2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>(1) 安全な住宅・住宅地の形成</p> <p>(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保</p> <p>目標 3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保</p> <p>(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり</p> <p>目標 4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>(1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保</p> <p>(2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>目標 5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>(1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保</p> <p>(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援</p> <p>目標 6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化</p> <p>(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替・マンション敷地売却）の円滑化</p> <p>(3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成</p> <p>目標 7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却</p> <p>(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進</p> <p>目標 8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p> <p>(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成</p> <p>(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長</p>

1-5-2. 大阪府住生活基本計画(住まうビジョン・大阪)

<p>策定年度</p>	<p>令和3年度</p>
<p>計画期間</p>	<p>令和3年度～令和12年度</p>
<p>趣旨</p>	<p>「多様な人々がいきいきと暮らし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現」</p> <p>●政策の方向性</p>
<p>計画の概要</p>	<p style="text-align: center;">施策の方向性</p> <p>1. くらしの質を高める 「新たな日常」に対応し、大阪に住む人々が、いきいきと快適にくらすことができる住まいやまちを実現</p> <p style="text-align: center;">重点取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ●スマートシティ等による個性あるまちづくりの推進 ●新たな日常に対応した質の高い住まいの普及 ●空家等を活用したまちづくりの推進 ●分譲マンションの管理適正化・再生推進 <p>2. 都市の魅力を育む 大阪・関西万博やその後も見据え、国内外から多様な人々が住み、訪れる都市を実現</p> <p style="text-align: center;">重点取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ●活力と魅力ある都市空間の創造 ●ユニバーサルデザインのまちづくりの推進 <p>3. 安全を支える 大規模な地震や、台風、集中豪雨による被害が最小限に抑えられ、人命が守られる住まいとまちを実現</p> <p style="text-align: center;">重点取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ●密集市街地の整備 ●民間住宅・建築物の耐震化 <p>4. 安心のくらしをつくる 子どもから高齢者、障がい者、外国人をはじめ、大阪に新たに住む人、住み続ける人などが安心・快適にくらすことができる住まいと都市を実現</p> <p style="text-align: center;">重点取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ●民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保 ●公的賃貸住宅ストックの有効活用

1-5-3. 大阪府居住安定確保計画

策定年月	令和3年3月
計画期間	令和3年度～令和12年度
趣旨	<p>・高齢者や障がい者、低額所得者等の住宅確保要配慮者の居住の安定に関する総合的かつ効果的な施策を推進するため、「住まうビジョン・大阪」の個別計画として、住宅セーフティネット法に基づく「大阪府賃貸住宅供給促進計画」及び高齢者住まい法に基づく「大阪府高齢者居住安定確保計画」を統合した「大阪府居住安定確保計画」として策定されました。</p>
計画の概要	<p>1.セーフティネット住宅に共同居住型賃貸住宅(ひとり親世帯向けシェアハウス)の基準を追加</p> <p><住宅の面積> $13.5 \text{ m}^2 \times B + 20 \text{ m}^2 \times C + 10 \text{ m}^2$以上 $B \geq 1$ かつ $C \geq 1$ もしくは $B=0$ かつ $C \geq 2$</p> <p><専用居室の面積> ひとり親世帯向け居室：10 m²以上 B：ひとり親世帯向け居室以外の入居者の定員 C：ひとり親世帯向け居室の入居世帯数の定員</p> <p>ただし、住宅の面積が $13.5 \text{ m}^2 \times B + 22 \text{ m}^2 \times C + 10 \text{ m}^2$ 以上の場合、8 m²以上 (留意事項) 入居する子どもの人数、年齢や性別に応じて、居住環境の向上に向けた配慮をすることが大切。また、適切な支援を行うことができるよう、事業開始前から行政や専門家等と連携していくことが重要。</p> <p>2.サービス付き高齢者向け住宅の基準を緩和</p> <p>既存ストック改修による多様な住宅供給促進のため、下線部を追加し、小規模住宅の耐火要件を緩和</p> <p>○耐火性能の確保</p> <p>延べ面積 200 m²以上又は階数4以上の場合、建築基準法（昭和25年法律第201号）に定める耐火建築物又は準耐火建築物とすること。</p> <p>3.住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標等</p> <p><目標①>住宅確保要配慮者の入居契約件数：年間17,000件</p> <p>現状：協力店が直近1年間に行った家賃4万円以下の民間賃貸住宅の契約件数 3,217件、居住支援法人が支援し、入居に至った1年間の契約件数 把握中</p> <p><目標②>居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率：50%（現状：6.7%）</p> <p>観測指標：セーフティネット住宅及び専用住宅の登録戸数、高齢者向け住宅の供給戸数、サービス付き高齢者向け住宅の入居率、居住支援法人数、協力店及び相談協力店数（不動産店）、居住支援協議会数</p> <p>4.主な取組み</p> <p>○居住支援法人、協力店・相談協力店、家賃債務保証業者、行政の住宅部局・福祉部局等の連携を強化し、地域の実情に応じた多様な居住支援体制の構築に向けた協議をする</p> <ul style="list-style-type: none"> ・社会福祉協議会、居住支援法人、不動産事業者等を中心にした協議会 ・各種団体の代表者ではなく現場で活動している人達のネットワーク型の協議会 ・福祉分野の協議会など既設の組織に居住支援の取組みを加える形での協議会 など <p>○公的賃貸住宅ストック等の貸し出しなどにより、居住支援法人の活動を支援する</p>

1-5-4. 第6次寝屋川市総合計画

策定年月	令和3年3月
計画期間	令和3(2021)年度～令和9(2027)年度
まちづくりの方向性	<p>・市の目指す将来像や基本姿勢を定めるとともに、社会情勢の変化や課題に対応し、将来にわたって持続可能なまちづくりを進めていくために、戦略的に実施する施策の方向性を示すものです。</p> <p>・将来にわたり、市民が求める行政サービスを維持・向上させ続けるために、「生活を支える施策」や「くらしの質を高める施策」を確実に実施することを基本として、市民の定住促進と新住民を誘引する「訴求力のある施策」を積極的に推進します。</p>

1-5-6. 寝屋川市都市計画マスタープラン

策定年月	令和4年3月				
計画期間	令和4年度～令和13年度				
計画の概要	<p>※市営住宅に関する記述の抜粋</p> <p>まちづくりの将来目標に向け、「土地利用」「住宅・住環境」「安全・安心まちづくり」「環境まちづくり・景観まちづくり等」等の分野の基本的な方針を定めました。</p> <p>(1) 土地利用に関する方針</p> <p>一般住宅Aゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> 京阪本線沿線を中心とした地域等については、住宅を主体としながらも、商業施設等も立地する便利で快適な居住環境の形成を図ります。 <p>都市居住ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> 商業・業務ゾーンの周辺地域については、商業・業務機能の補完や生活利便機能の誘導等、利便性の高い都市居住環境の形成を図ります。 <p>都市機能集積エリア</p> <ul style="list-style-type: none"> 市内の4つの鉄道駅周辺については、商業施設等の多様な都市機能の集積を図り、利便性が高く良好な居住環境の形成を促進し、都市居住の集積を図ります。 「緑町周辺地区」の「生活拠点（ポテンシャルの高いエリア）」並びに「仁和寺周辺地区」及び「寝屋川団地・三井団地周辺地区」の「生活拠点」については、地域の特性に応じた都市機能の集積を図ります。 <p>(3) 住宅・住環境に関する方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 良質な住宅ストックの形成と良好な住環境の形成を計画的に行い、誰もが安心して暮らすことのできる魅力ある住まいの実現に向けた住宅施策を推進します。 「公営住宅法」等に基づき、市営住宅の適切な維持等の管理業務を行い、入居者に安定した生活空間の供給を行います。 住宅確保要配慮者（低額所得者、シルバー世代、障害者、子育て世帯等）の居住支援を推進します。 <table border="1" data-bbox="384 1249 1437 1491"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公的住宅</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 老朽化が進む市営住宅に対応するため、公的賃貸住宅等の空家ストックを活用した借上住宅への移転を進めるとともに、同敷地を新たな住宅開発エリアとして活用することを検討します。 公的賃貸住宅については、建物の長寿命化や更新のほか、新たな機能導入や用途転換等、市民ニーズに寄り添った住宅施策を推進します。 </td> </tr> </tbody> </table> <p>(6) 安全・安心まちづくりの方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 「市国土強靱化地域計画」に基づき、大規模自然災害が発生しても「致命的な被害を負わない強さ」と「速やかに回復するしなやかさ」をもった「強靱な地域」をつくりあげるための取組を推進します。 「市地域防災計画」に基づき、地域防災力の強化及び危機管理体制の充実を図ります。 <p>(7) 環境まちづくり・景観まちづくり等の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 市内の恵まれた自然環境や公園等のグリーンインフラが持つ、生態系の保全やみどり豊かな景観形成機能の他、平時における癒し機能等、多様な機能の活用を図ります。 「市環境基本計画」等に基づき、エネルギー消費量や温室効果ガス排出量の削減を進めるとともに、環境に優しいライフスタイルへの転換を促進する等、脱炭素社会に向けた取組を推進します。 「市景観基本計画」「市景観計画」等に基づき、景観まちづくりを推進します。 	区 分	内 容	公的住宅	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化が進む市営住宅に対応するため、公的賃貸住宅等の空家ストックを活用した借上住宅への移転を進めるとともに、同敷地を新たな住宅開発エリアとして活用することを検討します。 公的賃貸住宅については、建物の長寿命化や更新のほか、新たな機能導入や用途転換等、市民ニーズに寄り添った住宅施策を推進します。
区 分	内 容				
公的住宅	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化が進む市営住宅に対応するため、公的賃貸住宅等の空家ストックを活用した借上住宅への移転を進めるとともに、同敷地を新たな住宅開発エリアとして活用することを検討します。 公的賃貸住宅については、建物の長寿命化や更新のほか、新たな機能導入や用途転換等、市民ニーズに寄り添った住宅施策を推進します。 				

1-5-6. 寝屋川市公共施設等総合管理計画

策定年月	平成 29 年 3 月
計画期間	平成 29 年度～平成 38 年度
計画の概要	<p>・寝屋川市は、昭和 40 年代から昭和 60 年代にかけて、公共施設等を集中的に整備しており、今後、多額の財政需要が見込まれる状況</p> <p>・人口減少と少子高齢化の進行は、税収の減少や社会保障関連経費の増加を招き、財政状況は更に厳しさを増すことが見込まれるとともに、公共施設等の利用需要が質・量共に変化</p> <p>・公共施設等の更新・統廃合・長寿命化等を総合的かつ計画的に行うことにより、財政負担の軽減・平準化を図るとともに、その最適な配置を実現するため、今後の公共施設等の在り方についての方針を策定</p> <p>寝屋川市の地域特性と将来の人口動向や都市構造、将来の財政基盤の見通しを踏まえ、以下の 3 つの基本方針に基づいて適切な行政サービスの維持と効率的な公共施設等の管理・運営を目指します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆基本方針 1：保全～まもる～公共施設等の長寿命化 ◆基本方針 2：総量抑制～おさえる～公共施設等の総量の適正化 ◆基本方針 3：民間活力の活用～いかす～施設の更新に当たっては、民間活力の活用 <p>○施設類型ごとの管理に関する基本的な方針</p> <p>計画期間内における公共建築物及びインフラの長寿命化、公共建築物の総量抑制を念頭に置いた施設管理を行う際の指針。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆公共建築物：市民文化系施設など 11 類型 <ul style="list-style-type: none"> ・概要：類型に属する主な施設の名称、特徴等 ・現状：年間利用者総数、耐震性を有する施設の割合等 ・視点：類型の特徴等によるニーズや課題等 ・今後の方針：施設の管理・在り方等を検討する基本的な方針 ◆インフラ：道路、橋梁、公園、上水道、下水道、河川水路 <ul style="list-style-type: none"> ・概要：これまで実施してきた取組等 ・今後の方針：インフラの維持管理・整備の方針 ◆土地 <ul style="list-style-type: none"> ・今後の方針：不用地の活用方法 <p>○市営住宅の管理に関する基本的な視点と今後の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆市営住宅ストックの効率的かつ効果的な活用を図りつつ、維持管理、再編整備を進める必要があります。 ◆「市営住宅長寿命化計画」に基づき、計画的な維持管理や再編整備を進めます。 ◆公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の空き家ストックを活用した借上住宅の供給を推進します。

2. 本市の概況

2-1. 地域特性

(1) 地勢

本市は、大阪府の東北部、淀川左岸（上流から下流を見て左側）に位置し、大阪市域の中心から 15 キロメートル、京都市域の中心から 35 キロメートルの距離にあります。南北は 7.22 キロメートル、東西は 6.89 キロメートルに広がり、面積は 24.70 平方キロメートルになります。

本市の東部は交野市、西部は淀川を境にして高槻市、摂津市に接し、南部は守口市と門真市、大東市、四條畷市、北部は枚方市に隣接し、北河内地域の中心部に位置しています。

本市の地勢は、東部丘陵地帯と西部平坦地帯の二つに大きく分けることができます。東部丘陵地帯は生駒山系の一部で、海拔は約 50 メートル、西部平坦部はおもに沖積層からなる海拔 2～3 メートルの平地で北河内の低湿地帯とよばれています。最高点は石宝殿古墳周辺で 109.6 メートル、最低点は深北緑地内で 0.1 メートルです。

京阪電気鉄道により大阪と京都に結ばれており、J R 西日本の学研都市線により大阪と奈良に結ばれ、公共交通による利便性の高い都市になっています。



図 2-1 寝屋川市位置

(2) 歴史

市域の丘陵部には旧石器時代の遺跡が点在し、縄文時代から弥生時代にかけて市域南部に広がっていた河内湾は、人々に豊かな食料を供給するとともに、いろいろな文化や技術が伝わるルートにもなっていました。

本市の北西を流れる淀川は、古くから人や物の移動の大動脈として重要でした。しかし、よく洪水も起こり、古代から明治にいたるまで近隣の人々を苦しめ、丘陵部に住む人たちは、逆に用水の確保に苦勞してきたようです。

1889（明治 22）年に町村制が施行され、市域に茨田郡九個荘村・友呂岐村、讃良郡豊野村・寝屋川村、交野郡水本村が成立しました。1896（明治 29）年に、各郡は北河内郡になり、1943（昭和 18）年 4 月には九個荘町・友呂岐村・豊野村・寝屋川村が合併して寝屋川町になりました。1951（昭和 26）年に市制が施行されて本市が誕生し、1961（昭和 36）年には水本村と合併、続いて 1966（昭和 41）年に一部が大東市に編入されて、現在の市域になりました。

その後、住宅都市として発展し、市制施行 50 周年を迎えた平成 13 年に特例市となりました。

2-2. 人口・世帯数

(1)人口・世帯数推移

本市の人口は、2020（令和2）年10月現在で229,733人であり、2000（平成12）年から2015（平成27）年にかけて人口減少率は低下していましたが、2015（平成27）年から2020（令和2）年にかけて3.3%の人口減となっています。

世帯数は、2020（令和2）年10月現在101,408世帯であり、1世帯当たりの人員は2.27人/世帯です。平均世帯人員が2人に非常に近くなっています。2000（平成12）年から2015（平成27）年にかけては世帯数は増加していましたが、2020（令和2）年には減少に転じています。

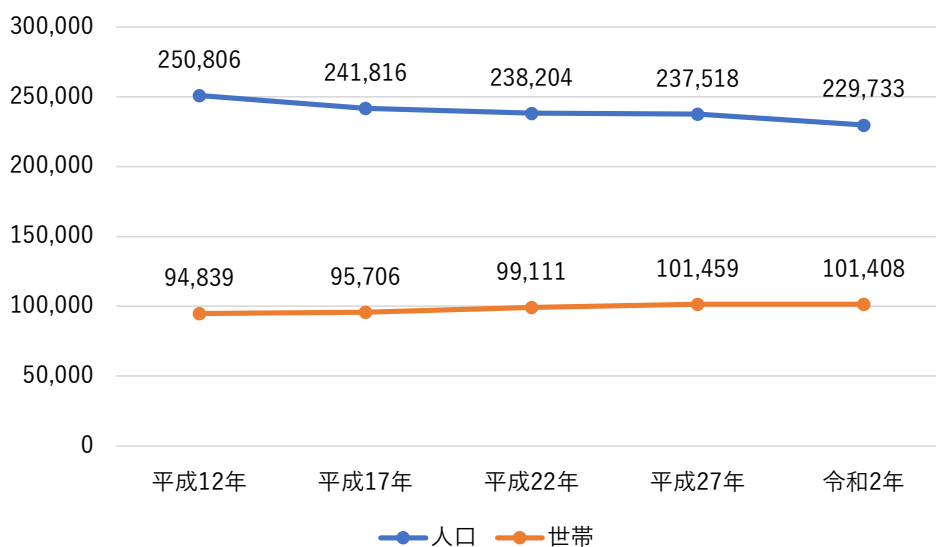


図 2-2 人口・世帯数推移(国勢調査)

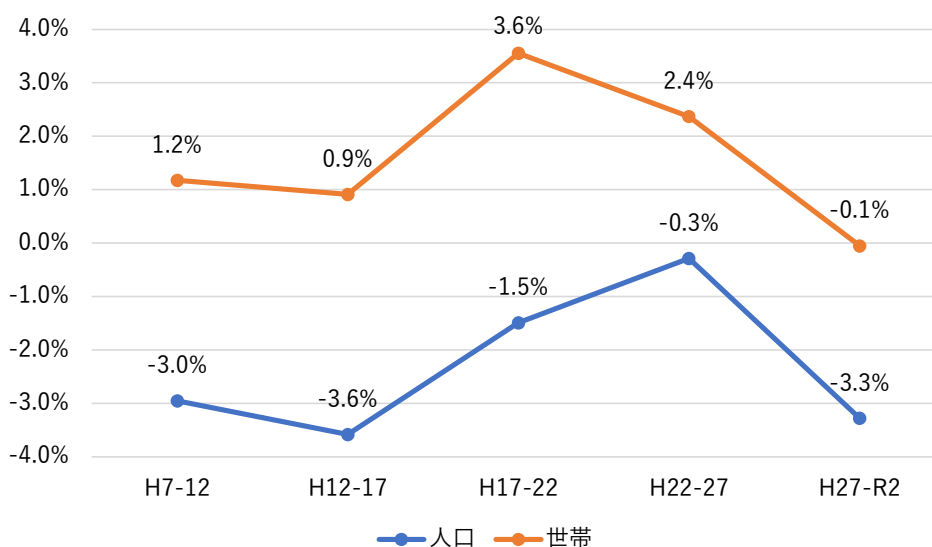


図 2-3 人口・世帯数増減率(国勢調査)

(2) 年齢別人口推移

年齢別人口では2020（令和2）年10月現在、高齢者人口が70,173人（30.5%）、生産年齢人口が133,401人（58.1%）、年少人口が26,159人（11.4%）となっており、高齢者人口が増加し、生産年齢人口と年少人口が減少した少子高齢化状況となっています。

人口ピラミッドも、この5年で75歳以上と、10歳から24歳の一部でやや増加していますが、その他の年齢区分で減少しています。

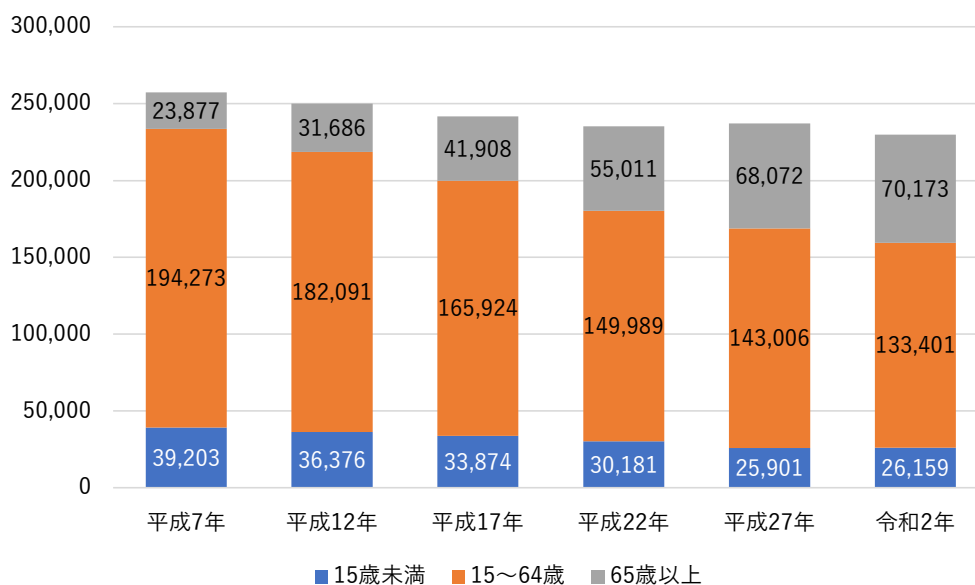


図 2-4 年齢3区分別人口推移(国勢調査)

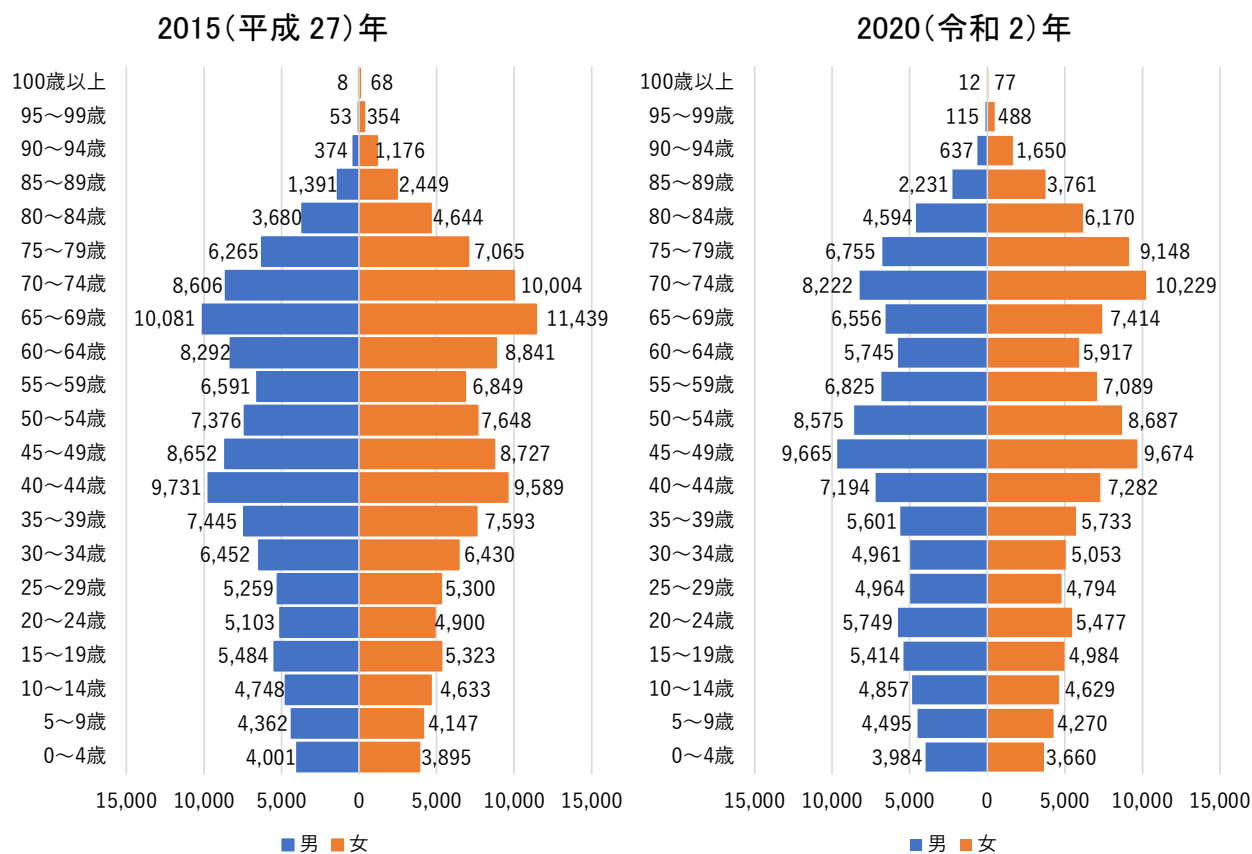


図 2-5 人口ピラミッド(国勢調査)

(3) 世帯人員別世帯数推移

本市の世帯数は増加傾向にあり、2005（平成17）年の95,706世帯から2020（令和2）年には101,408世帯へと、20年間で5,702世帯増加しています。

世帯人員別では、「1人」の世帯数は増加していますが、「2人以上」の世帯数は減少傾向にあり、世帯当たりの平均人員は、平成17年の2.53人/世帯から、令和2年には2.27人/世帯まで減少しており、令和2年現在世帯の66.1%が「2人以下」の世帯となっています。

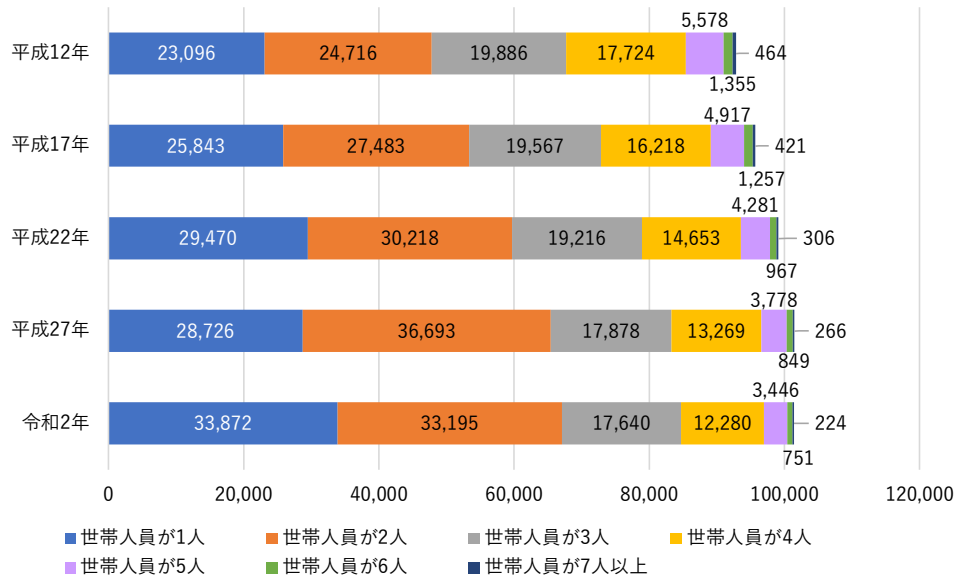


図 2-6 世帯人員別世帯数(国勢調査、施設等の世帯を含まない)

(4) 家族型別世帯数推移

家族型別世帯数では「単独世帯」「男親と子供から成る世帯」「女親と子供から成る世帯」が増加傾向にあり、「夫婦のみの世帯」「夫婦と子供から成る世帯」は減少傾向にあります。

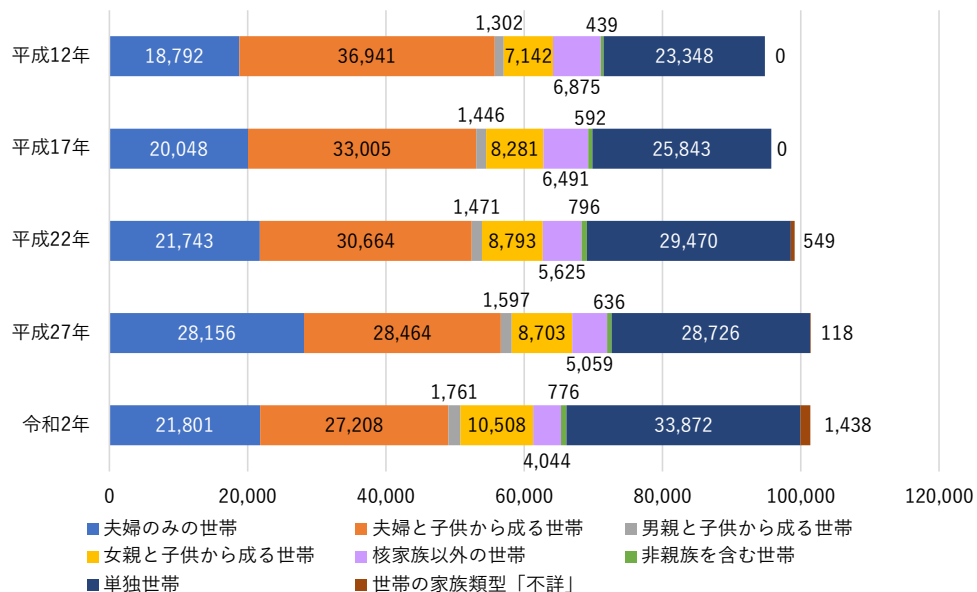


図 2-7 家族型別世帯数(国勢調査、施設等の世帯を含まない)

(5) 特に配慮すべき世帯の動向

①ひとり親世帯、子育て世帯の推移

ひとり親世帯は以下のとおりであり、直近15年で大きく減少しています。

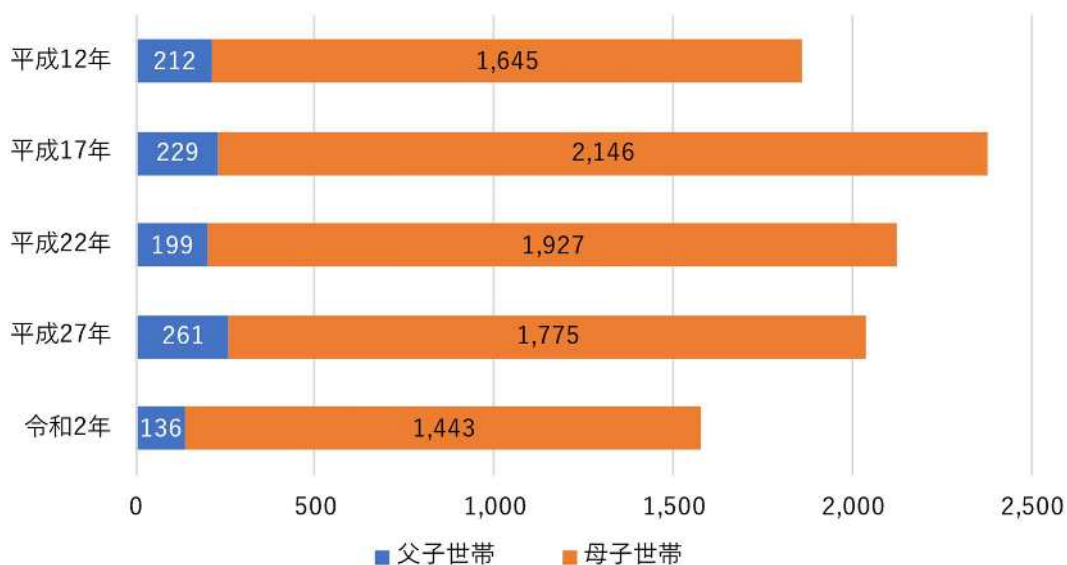


図 2-8 ひとり親世帯の推移(国勢調査)

「夫婦と子どもからなる世帯」と「ひとり親世帯」を加えた「子育て世帯」は減少傾向にあり、直近20年で27.1%減少しています。



図 2-9 子育て世帯の推移(国勢調査)

②高齢者世帯の推移

「65歳以上の高齢者がいる世帯」の数は、2000（平成）12年の22,809世帯から、2020（令和2）年には44,934世帯に増加していますが、2015（平成27）年以降はわずかに減少しています。

世帯の型別にみると、「65歳以上の高齢者単独世帯」は一貫して増加傾向にあります。一方、「65歳以上の高齢者夫婦のみの世帯」「3世代世帯」は減少傾向にあります。

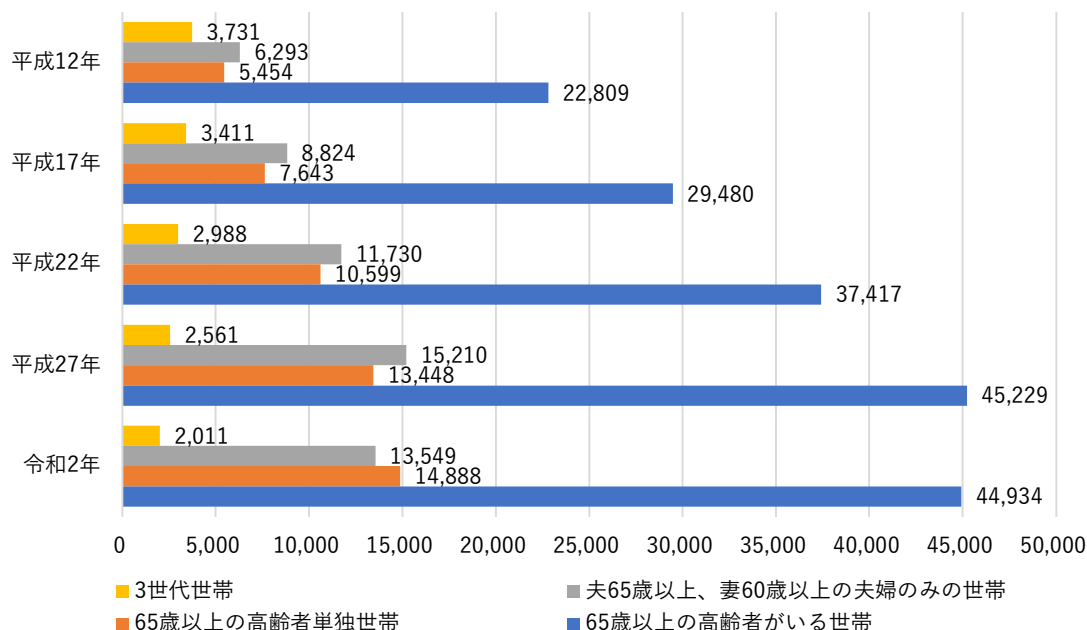


図 2-10 高齢者世帯の推移(国勢調査)

要介護者の数は、2019（令和元）年3月末現在の12,362人から、2023（令和5）年3月末現在には13,392人に増加しており、認定率も近年やや増加傾向にあります。

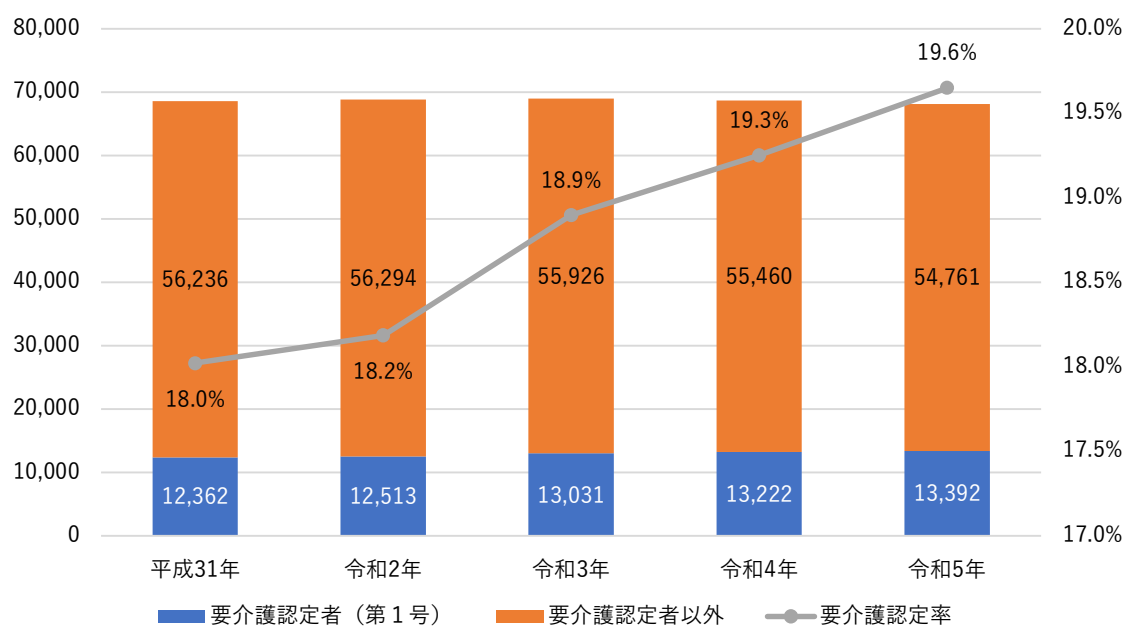


図 2-11 要介護認定者の推移(厚生労働省 介護保険事業状況報告 各年3月末現在)

2-3. 都市計画(地域地区)

本市では、約 2,162ha、市全域の 87.5%が都市計画区域で、308ha、市全域の 12.5%が市街化調整区域となっています。

市街化調整区域は、打上川治水緑地、寝屋川公園とそこから北東方面に広がる農地エリアやその他の農地エリア、寝屋神社、淀川河川敷等限定的に指定されています。

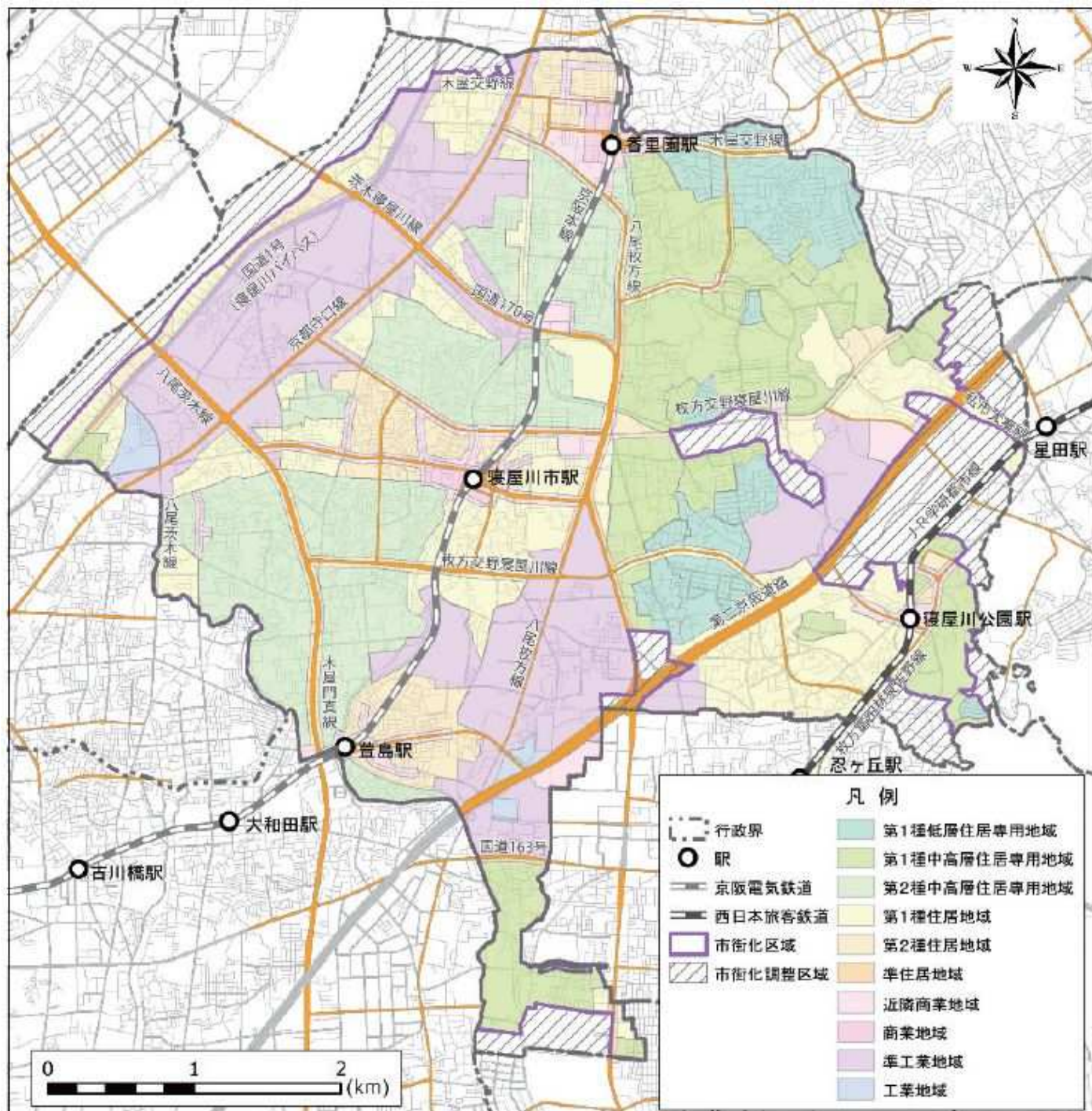
用途地域は、住宅都市寝屋川市らしく、住居系の用途地域が 68.4%を占めています。

表 2-1 都市計画の指定状況(令和 3 年 1 月 1 日現在)

	面積 (ha)	割合(%)	
市域	2,470	100.0%	—
市街化調整区域	308	12.5%	—
都市計画区域	2,162	87.5%	100.0%
用途地域*	2,163	—	100.0%
第 1 種低層住居専用地域	145	5.9%	6.7%
第 1 種中高層住居専用地域	382	15.5%	17.7%
第 2 種中高層住居専用地域	355	14.4%	16.4%
第 1 種住居地域	410	16.6%	19.0%
第 2 種住居地域	166	6.7%	7.7%
準住居地域	19	0.8%	0.9%
近隣商業地域	126	5.1%	5.8%
商業地域	19	0.8%	0.9%
準工業地域	523	21.2%	24.2%
工業地域	18	0.7%	0.8%
無指定地域(白地地域)	0	0.0%	0.0%

出典:寝屋川市ホームページより

※ha 以下の四捨五入の関係から、用途地域の合算が都市計画区域の面積と合致していない。従って、割合の合計も合致していない。



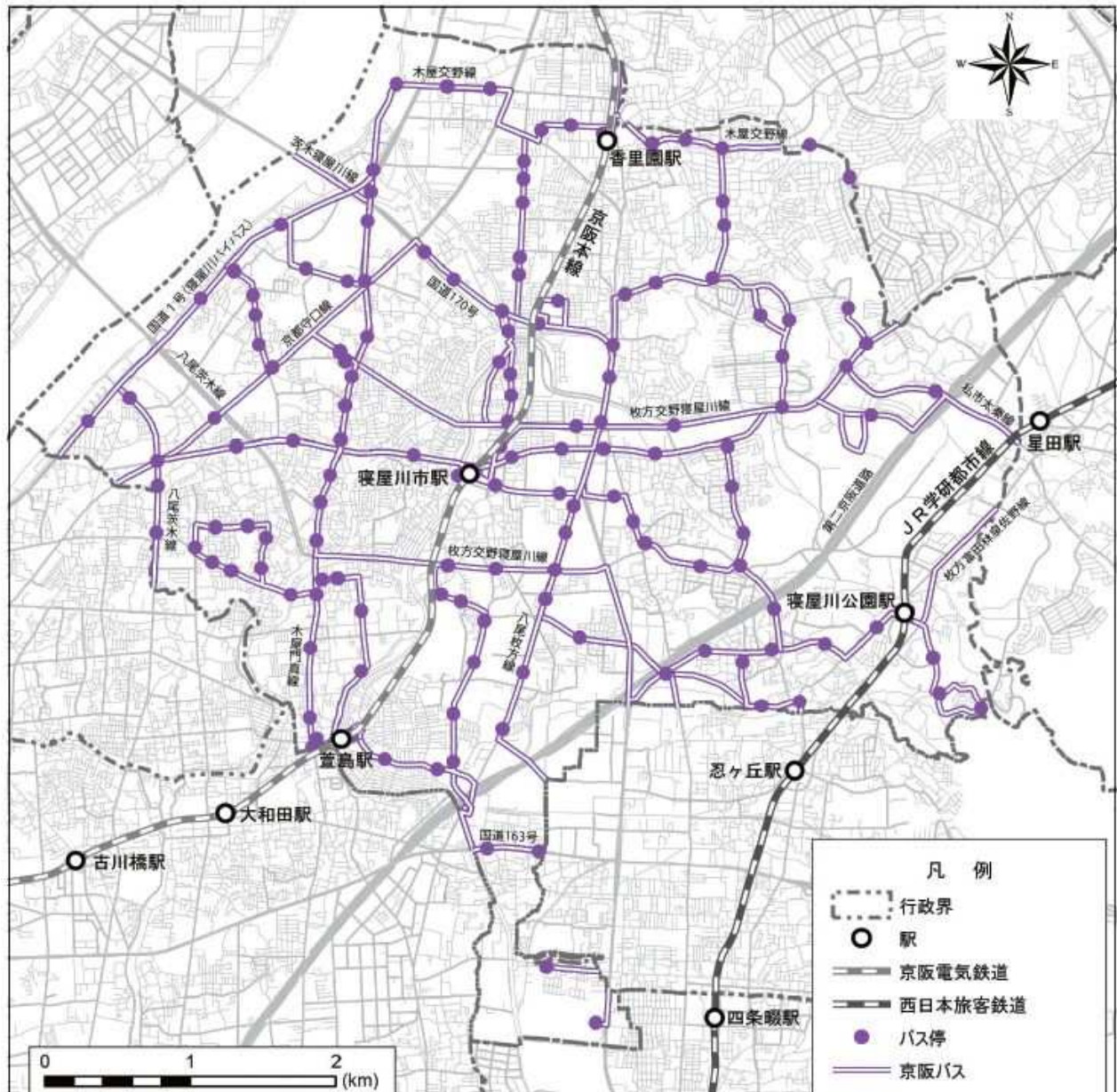
都市計画マスタープランより(2021(令和3)年5月時点)

図 2-12 用途地域の指定状況

2-4. 利便性

市域中央を京阪本線（香里園駅、寝屋川市駅、萱島駅）が縦断しており、東部はJR学研都市線（寝屋川公園駅）が縦断しています。また、市外にある星田駅（交野市）、忍ヶ丘駅（四條畷市）、四条畷駅（大東市）も市内から利用が可能です。

路線バスは、主に香里園駅や寝屋川市駅を拠点として運行されています。



都市計画マスタープランより(2021(令和3)年4月時点)

図 2-13 公共交通網

2-5. 災害危険性

本市の市営住宅周辺においては、ため池・土砂災害の被害は想定されていません。

下木田住宅は低地に立地しているため、内水氾濫・導水路氾濫・寝屋川氾濫による床下浸水から1階が水没する被災を想定しています。

また、土砂災害（特別）警戒区域に指定されていませんが、寝屋川東住宅の周辺は、大規模盛土造成地（谷埋）であることが分かっています。

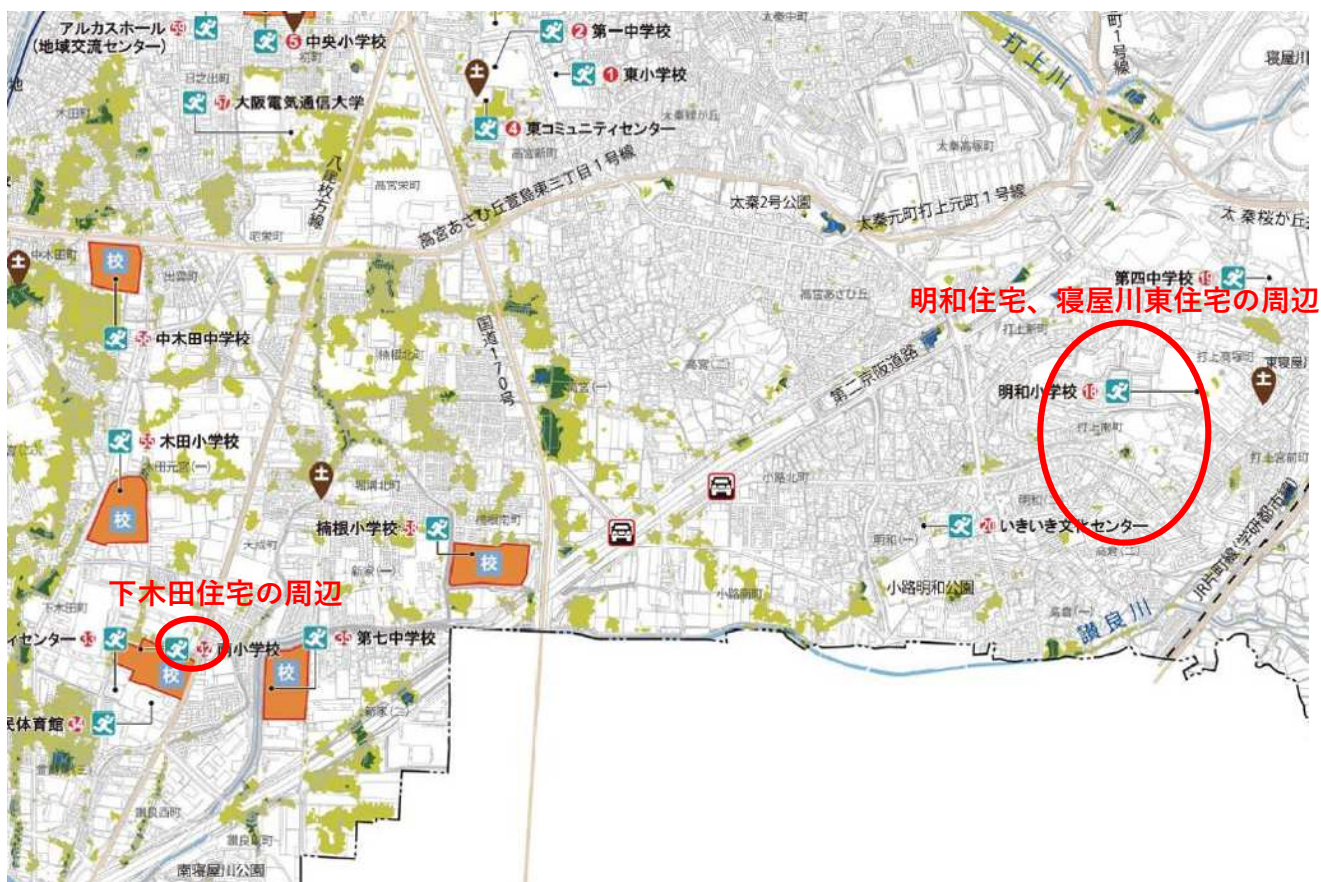


図 2-14 ハザードマップ（寝屋川市内水ハザード）



図 2-15 ハザードマップ (寝屋川導水路 氾濫ハザード)

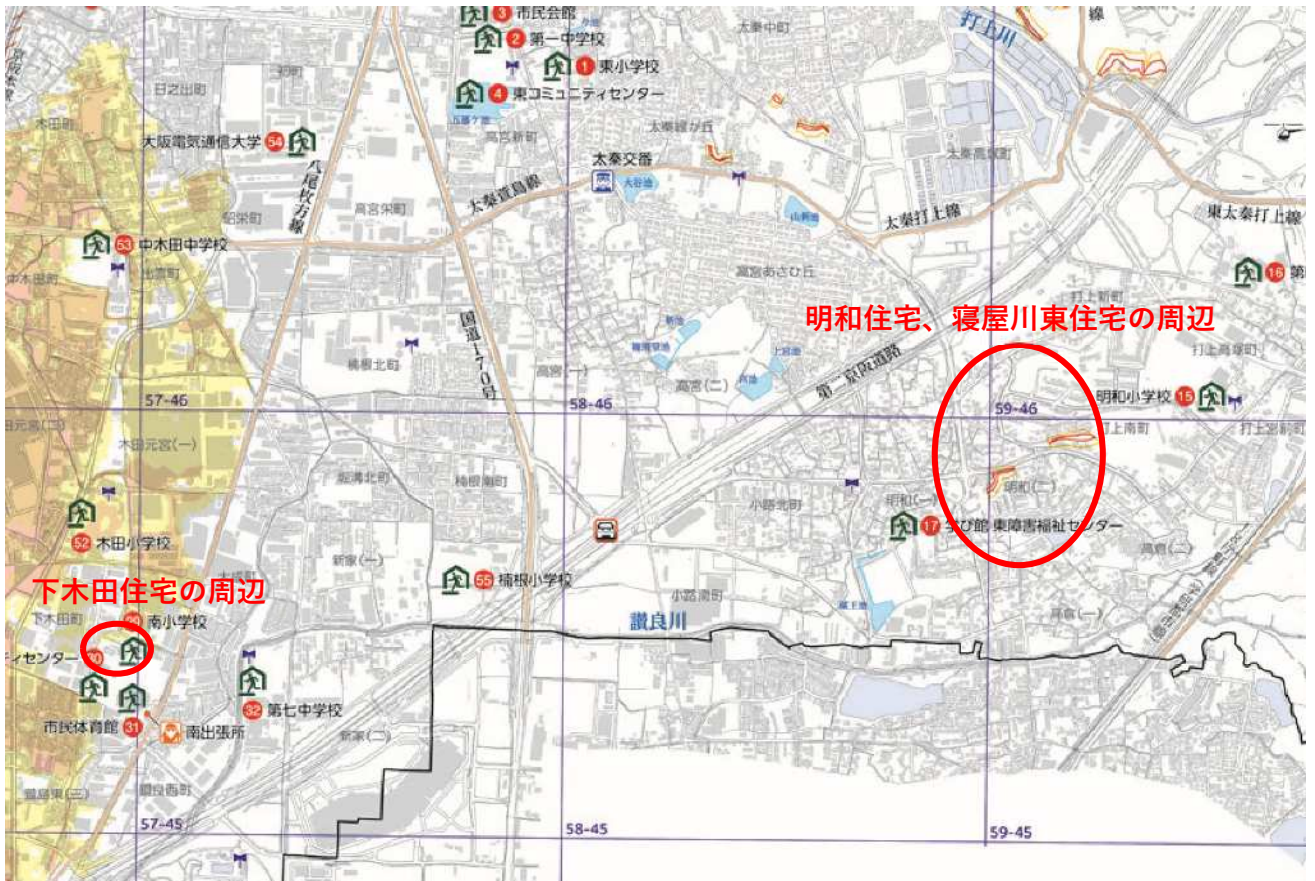
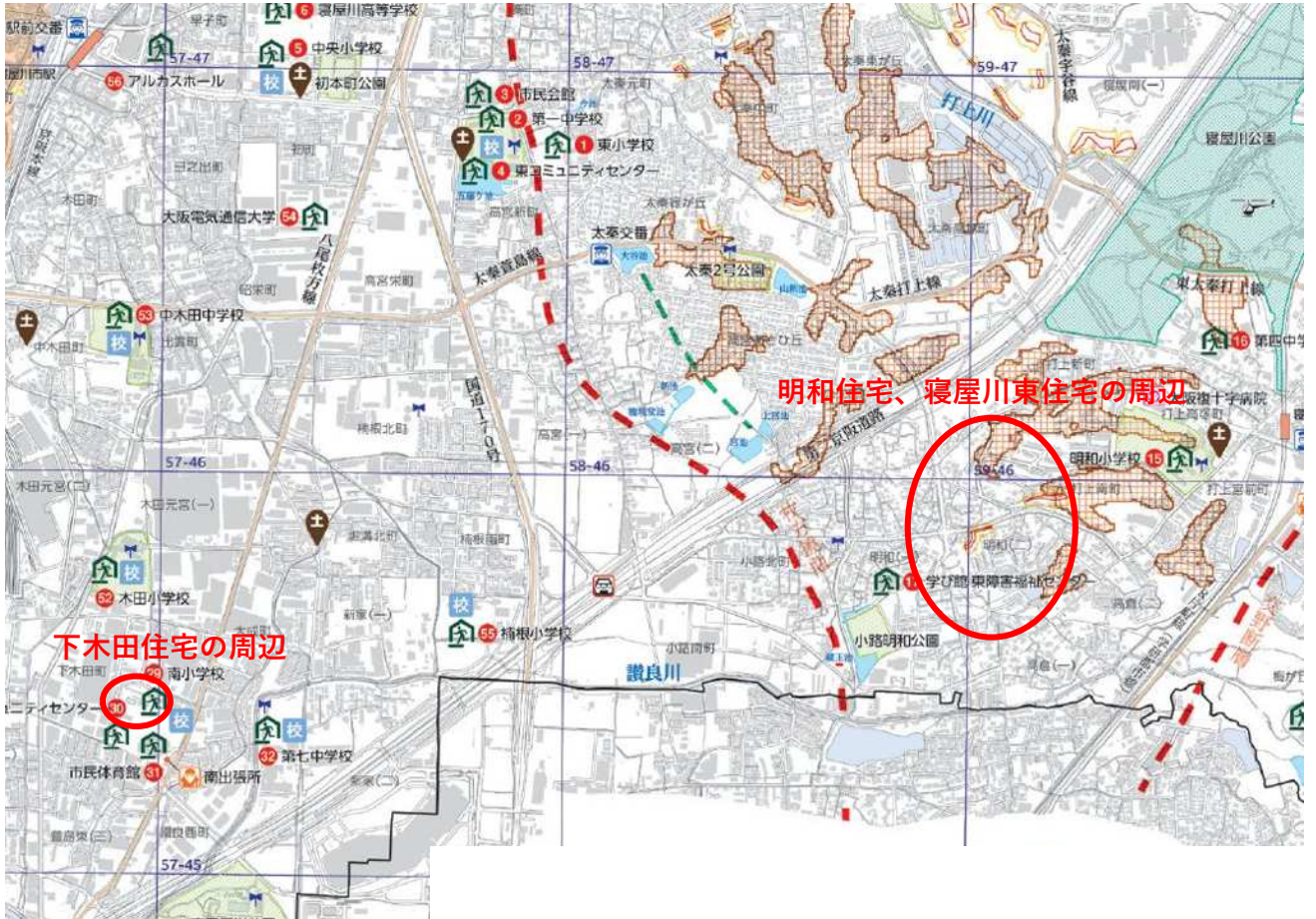


図 2-16 ハザードマップ (寝屋川・古川氾濫ハザード)



2022 (令和 4) 年 3 月

図 2-17 ハザードマップ (寝屋川市その他ハザード)

3. 市営住宅ストックの現況

3-1. 管理戸数・所在地

本市では、440戸の市営住宅等と124戸の借上住宅を管理しています。

市営住宅は、本市東部のJR寝屋川公園駅近傍に422戸が集中しています。借上住宅も市の東部に偏在しています。

表 3-1 市営住宅所在地

	名称	番号	住宅 種類別	戸数	住所
1	下木田住宅	A	市単	12	下木田町 16 番 1 号
2	下木田住宅	B	市単	6	下木田町 16 番 1 号
3	明和住宅	1	公営	24	打上南町 1 番 1 号
4	明和住宅	2	公営	24	打上南町 1 番 2 号
5	明和住宅	3	公営	24	打上南町 1 番 3 号
6	明和住宅	5	公営	24	打上南町 1 番 5 号
7	明和住宅	7	公営	24	打上南町 1 番 7 号
8	明和住宅	10	公営	24	打上南町 1 番 10 号
9	明和住宅	11	公営	20	明和二丁目 1 番 11 号
10	明和住宅	12	公営	32	明和二丁目 16 番 12 号
11	明和住宅	13	公営	24	明和二丁目 16 番 13 号
12	明和住宅	14	公営	24	打上南町 1 番 14 号
13	明和住宅	15	公営	24	打上南町 1 番 15 号
14	明和住宅	16	公営	24	打上南町 1 番 16 号
15	明和住宅	17	公営	24	打上南町 1 番 17 号
16	明和住宅	18	公営	24	打上南町 1 番 18 号
17	明和住宅	19	公営	24	打上南町 1 番 19 号
18	明和住宅	20	公営	24	打上南町 1 番 20 号
19	寝屋川東住宅	A	公営	18	明和二丁目 16 番 32 号
20	寝屋川東住宅	B	公営	16	高倉二丁目 16 番 31 号
小計				440	
借上住宅					
1	打上団地	8	公営	5	梅が丘二丁目
2	打上団地	9	公営	4	梅が丘二丁目
3	打上団地	10	公営	2	梅が丘二丁目
4	打上団地	11	公営	5	梅が丘二丁目
5	打上団地	13	公営	2	梅が丘二丁目
6	打上団地	14	公営	7	梅が丘二丁目

	名称	番号	住宅 種類別	戸数	住所
7	打上団地	16	公営	9	梅が丘二丁目
8	打上団地	17	公営	4	梅が丘二丁目
9	香里三井 B 団地	22	公営	1	三井が丘五丁目
10	香里三井 C 団地	102	公営	1	三井が丘五丁目
11	香里三井 C 団地	104	公営	1	三井が丘五丁目
12	香里三井 C 団地	106	公営	1	三井が丘五丁目
13	寝屋川団地	C01	公営	1	明德一・二丁目
14	寝屋川団地	C14	公営	1	明德一・二丁目
15	寝屋川団地	C20	公営	1	明德一・二丁目
16	寝屋川団地	C35	公営	1	明德一・二丁目
17	寝屋川団地	C37	公営	3	明德一・二丁目
18	寝屋川団地	C40	公営	1	明德一・二丁目
19	寝屋川団地	C45	公営	2	明德一・二丁目
20	寝屋川団地	C46	公営	1	明德一・二丁目
21	寝屋川団地	C58	公営	1	明德一・二丁目
22	丸信リバーサイドコーポ	3	公営	12	萱島信和町 17 番 1 号
23	コリーナ寝屋川		公営	57	高倉二丁目 4 番 1 号
24	サンハイツ寝屋川		公営	1	昭栄町 1 番 33 号
借上住宅小計				124	
合計				564	

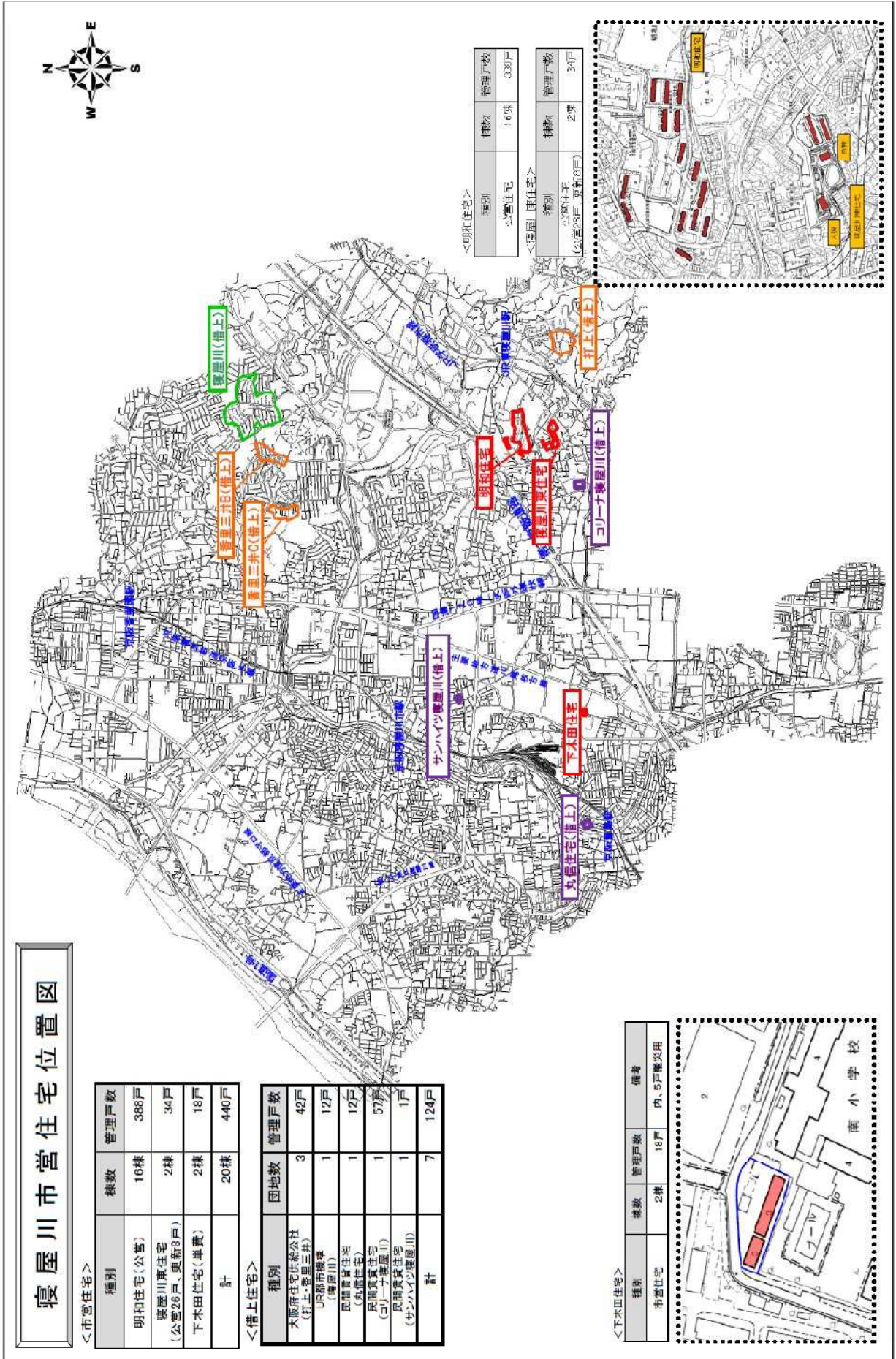


図 3-1 市営住宅位置図

3-2. 建設年度・構造・階数別管理戸数(借上住宅除く)

建設年度別の管理戸数をみると、耐用年数をすでに経過している住宅は0戸、計画期間中(2033(令和15)年度まで)に耐用年数を経過する住宅も0戸、既に耐用年数の1/2が経過している住宅が406戸、耐用年数の1/2未満のものが34戸となっていますが、計画期間中に92.3%の住宅が築59年から築69年経過し、耐用年数目前となります。

管理している住棟は全て中層耐火構造です。

建設年度をみると、1960年代に2棟(18戸)、1970年代に16棟(388戸)、2017(平成29)年度に2棟(34戸)が竣工しています。

また、新耐震基準が定められた1981(昭和56)年以前に建てられている住宅は422戸で、全体の95.9%となっています。

表3-2 建設年度・構造・階数別管理戸数

名称	棟番号	建物										
		建設年度	構造	住棟形式	戸数	階数	耐用年数	耐震性	耐用年数経過年次	経過年数	耐用年数経過状況	
1	寢屋川東住宅	A	2017	中耐	片廊下型	18	4	70	◎	2086	6	
2	寢屋川東住宅	B	2017	中耐	片廊下型	16	4	70	◎	2086	6	
3	明和住宅	1	1971	中耐	階段室型	24	4	70	○	2041	53	1/2以上経過
4	明和住宅	2	1971	中耐	階段室型	24	4	70	○	2041	53	1/2以上経過
5	明和住宅	3	1971	中耐	階段室型	24	4	70	○	2041	53	1/2以上経過
6	明和住宅	5	1971	中耐	階段室型	24	4	70	○	2041	53	1/2以上経過
7	明和住宅	7	1970	中耐	階段室型	24	4	70	○	2040	54	1/2以上経過
8	明和住宅	10	1973	中耐	階段室型	24	4	70	○	2043	51	1/2以上経過
9	明和住宅	11	1973	中耐	階段室型	20	4	70	○	2043	51	1/2以上経過
10	明和住宅	12	1973	中耐	階段室型	32	4	70	○	2043	51	1/2以上経過
11	明和住宅	13	1973	中耐	階段室型	24	4	70	○	2043	51	1/2以上経過
12	明和住宅	14	1974	中耐	階段室型	24	4	70	○	2044	50	1/2以上経過
13	明和住宅	15	1974	中耐	階段室型	24	4	70	○	2044	50	1/2以上経過
14	明和住宅	16	1975	中耐	階段室型	24	4	70	○	2045	49	1/2以上経過
15	明和住宅	17	1975	中耐	階段室型	24	4	70	○	2045	49	1/2以上経過
16	明和住宅	18	1975	中耐	階段室型	24	4	70	○	2045	49	1/2以上経過
17	明和住宅	19	1976	中耐	階段室型	24	4	70	○	2046	48	1/2以上経過
18	明和住宅	20	1976	中耐	階段室型	24	4	70	○	2046	48	1/2以上経過
19	下木田住宅	A	1969	中耐	階段室型	12	3	70	○	2039	57	1/2以上経過
20	下木田住宅	B	1965	中耐	階段室型	6	3	70	○	2034	59	1/2以上経過

◎: 新耐震基準以降 ○: 耐震性あり(旧耐震) ×: 耐震性なし
経過年数は2024(令和6)年3月時点

3-3. 住戸専用面積別管理戸数

住戸専用面積で、最も多いのは「30～40㎡」の374戸、次いで「40～50㎡」の46戸となっており、多様な住戸専用面積の住宅が供給されているものの、面積が狭い住宅がかなり多くあります。

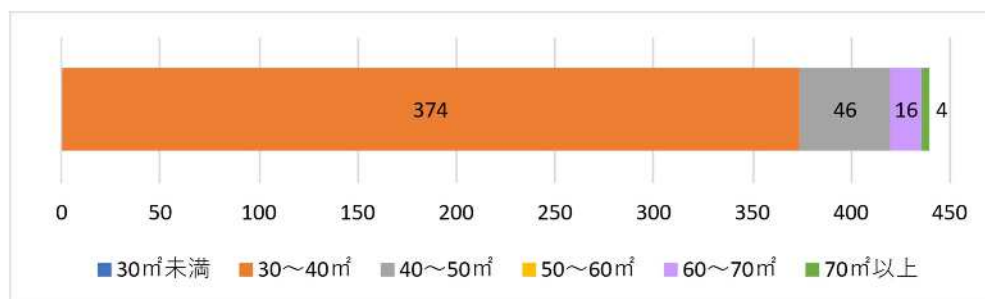


図 3-2 住戸専用面積別管理戸数

建設年代別にみると、住戸専用面積が小さい住宅は、全て古い市営住宅であり、年代が古いほど面積が小さい住宅が多いことがわかります。

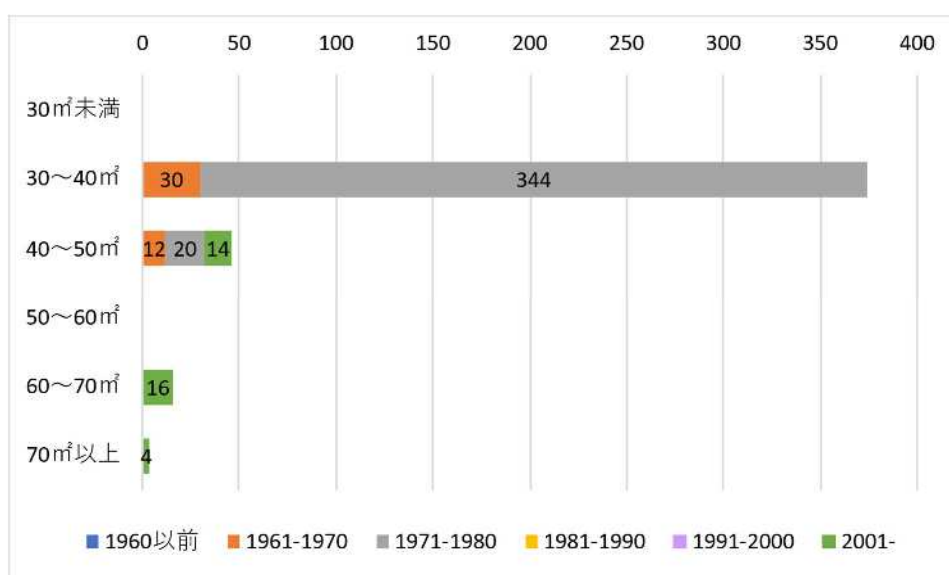


図 3-3 住戸専用面積・建設年代別管理戸数

表 3-3 住戸専用面積

名称		棟 番号	建設年度	住宅 種類別	構造	棟数	戸数	階数	住戸占有面積 (㎡)	間取り
1	寝屋川東住宅	A	2017	公営	中耐	1	4	4	75.9	2LDK
							14	4	48.8	1DK
2	寝屋川東住宅	B	2017	改良	中耐	1	8	4	61.3	2DK
				公営			8			
3	明和住宅	1	1971	公営	中耐	1	24	4	34.9	3K
4	明和住宅	2	1971	公営	中耐	1	24	4	34.9	3K
5	明和住宅	3	1971	公営	中耐	1	24	4	34.9	3K
6	明和住宅	5	1971	公営	中耐	1	24	4	34.9	3K
7	明和住宅	7	1970	公営	中耐	1	24	4	34.9	3K
8	明和住宅	10	1973	公営	中耐	1	24	4	39.8	3K
9	明和住宅	11	1973	公営	中耐	1	20	4	40.9	2DK
10	明和住宅	12	1973	公営	中耐	1	32	4	39.8	3K
11	明和住宅	13	1973	公営	中耐	1	24	4	39.8	3K
12	明和住宅	14	1974	公営	中耐	1	24	4	39.8	3K
13	明和住宅	15	1974	公営	中耐	1	24	4	39.8	3K
14	明和住宅	16	1975	公営	中耐	1	24	4	39.8	3K
15	明和住宅	17	1975	公営	中耐	1	24	4	39.8	3K
16	明和住宅	18	1975	公営	中耐	1	24	4	39.8	3K
17	明和住宅	19	1976	公営	中耐	1	24	4	39.8	3K
18	明和住宅	20	1976	公営	中耐	1	24	4	39.8	3K
19	下木田住宅	A	1969	市単	中耐	1	12	3	45.9	2DK
20	下木田住宅	B	1965	市単	中耐	1	6	3	39.5	2DK
合計			—		—	—	440	—	—	—

3-4. 設備状況別管理戸数

2017（平成 29）年度建築の 2 棟 34 戸を除き、残りは全て和式水洗式のトイレです。

3 点給湯が整備されているのも 2017（平成 29）年度建築の 2 棟 34 戸のみで、それ以外の住宅は給湯器が整備されていません。

高齢者対応として手すりが整備されていますが、段差解消など住宅の全面的なバリアフリー化がなされているものはわずかです。

表 3-4 住戸設備の状況

名称	棟番号	建設年度	構造	棟数	戸数	汚水処理	トイレ	浴室	浴槽	給湯
1 寝屋川東住宅	A	2017	中耐	1	18	下水	洋式水洗	○	○	3 点給湯
2 寝屋川東住宅	B	2017	中耐	1	16	下水	洋式水洗	○	○	3 点給湯
3 明和住宅	1	1971	中耐	1	24	浄化槽	和式水洗	×	×	給湯器無し
4 明和住宅	2	1971	中耐	1	24	浄化槽	和式水洗	×	×	給湯器無し
5 明和住宅	3	1971	中耐	1	24	浄化槽	和式水洗	×	×	給湯器無し
6 明和住宅	5	1971	中耐	1	24	浄化槽	和式水洗	×	×	給湯器無し
7 明和住宅	7	1970	中耐	1	24	浄化槽	和式水洗	×	×	給湯器無し
8 明和住宅	10	1973	中耐	1	24	浄化槽	和式水洗	×	×	給湯器無し
9 明和住宅	11	1973	中耐	1	20	浄化槽	和式水洗	×	×	給湯器無し
10 明和住宅	12	1973	中耐	1	32	浄化槽	和式水洗	×	×	給湯器無し
11 明和住宅	13	1973	中耐	1	24	浄化槽	和式水洗	×	×	給湯器無し
12 明和住宅	14	1974	中耐	1	24	浄化槽	和式水洗	×	×	給湯器無し
13 明和住宅	15	1974	中耐	1	24	浄化槽	和式水洗	×	×	給湯器無し
14 明和住宅	16	1975	中耐	1	24	浄化槽	和式水洗	×	×	給湯器無し
15 明和住宅	17	1975	中耐	1	24	浄化槽	和式水洗	×	×	給湯器無し
16 明和住宅	18	1975	中耐	1	24	浄化槽	和式水洗	×	×	給湯器無し
17 明和住宅	19	1976	中耐	1	24	浄化槽	和式水洗	×	×	給湯器無し
18 明和住宅	20	1976	中耐	1	24	浄化槽	和式水洗	×	×	給湯器無し
19 下木田住宅	A	1969	中耐	1	12	浄化槽	和式水洗	○	○	給湯器無し
20 下木田住宅	B	1965	中耐	1	6	浄化槽	和式水洗	○	○	給湯器無し

3-5. 敷地条件

何らかの災害危険がある土地に立地している住宅はほとんどありません。下木田住宅が内水氾濫時に10～50cm（床下浸水）の浸水が予測されていますが、隣接する市立南小学校が災害時の避難所指定を受けており、災害危険には比較的安全性が確保されています。ただ「地震時等に著しく危険な密集市街地」に隣接していることから、地震時等の避難には注意が必要です。

公共交通による利便性は、運行本数の問題を別にすればバスは概ね通っており、鉄道駅まで至近である団地も多く存在しています。

下木田住宅のみ準工業地域に建築されており、周辺に多くの工場等も立地していますが、学校等の公共施設等への接近性は悪くありません。

表 3-5 都市計画・災害危険・公共公益施設等

名称	棟番号	建設年度	構造	棟数	戸数	敷地面積	都市計画用途地域等	災害危険				利便性	
								水害	土砂災害	液状化	津波	鉄道1km圏	バス500m圏
1 寝屋川東住宅	A	2017	中耐	1	18	3,295.43	一種住居	○	○	○	○	○	○
2 寝屋川東住宅	B	2017	中耐	1	16	2,440.37	一種住居	○	○	○	○	○	○
3 明和住宅	1	1971	中耐	1	24	21,186.19	一種中高住専	○	○	○	○	○	○
4 明和住宅	2	1971	中耐	1	24		一種中高住専	○	○	○	○	○	○
5 明和住宅	3	1971	中耐	1	24		一種中高住専	○	○	○	○	○	○
6 明和住宅	5	1971	中耐	1	24		一種中高住専	○	○	○	○	○	○
7 明和住宅	7	1970	中耐	1	24		一種中高住専	○	○	○	○	○	×
8 明和住宅	10	1973	中耐	1	24		一種中高住専	○	○	○	○	○	○
9 明和住宅	11	1973	中耐	1	20		1,507.43	一種中高住専	○	○	○	○	○
10 明和住宅	12	1973	中耐	1	32	5,363.37	一種住居	○	○	○	○	○	○
11 明和住宅	13	1973	中耐	1	24		一種住居	○	○	○	○	○	○
12 明和住宅	14	1974	中耐	1	24	4,463.00	一種中高住専	○	○	○	○	○	×
13 明和住宅	15	1974	中耐	1	24		一種中高住専	○	○	○	○	○	○
14 明和住宅	16	1975	中耐	1	24	6,746.00	一種中高住専	○	○	○	○	○	○
15 明和住宅	17	1975	中耐	1	24		一種中高住専	○	○	○	○	○	○
16 明和住宅	18	1975	中耐	1	24		一種中高住専	○	○	○	○	○	○
17 明和住宅	19	1976	中耐	1	24	5,664.00	一種中高住専	○	○	○	○	○	○
18 明和住宅	20	1976	中耐	1	24		一種中高住専	○	○	○	○	○	○
19 下木田住宅	A	1969	中耐	1	12		準工	×	○	○	○	×	○
20 下木田住宅	B	1965	中耐	1	6		準工	×	○	○	○	×	○

3-6. 団地共同施設等

ほとんどの団地に集会所、児童遊園、駐輪場、駐車場が設置されています。

下木田住宅内に児童遊園はありませんが、徒歩5分程の距離に児童遊園があります。この距離は明和住宅14、15棟から児童遊園に移動する距離と変わりません。

表 3-6 団地共同施設等

名称	番号	建物				団地施設				
		建設年度	構造	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐車場	駐輪場	
1	寝屋川東住宅	A	2017	中耐	1	18	○	○	○	○
2	寝屋川東住宅	B	2017	中耐	1	16	○	○	○	○
3	明和住宅	1	1971	中耐	1	24	○	○	○	○
4	明和住宅	2	1971	中耐	1	24	○	○	○	○
5	明和住宅	3	1971	中耐	1	24	○	○	○	○
6	明和住宅	5	1971	中耐	1	24	○	○	○	○
7	明和住宅	7	1970	中耐	1	24	○	○	○	○
8	明和住宅	10	1973	中耐	1	24	○	○	○	○
9	明和住宅	11	1973	中耐	1	20	○	○	○	○
10	明和住宅	12	1973	中耐	1	32	○	○	○	○
11	明和住宅	13	1973	中耐	1	24	○	○	○	○
12	明和住宅	14	1974	中耐	1	24	○	○	○	○
13	明和住宅	15	1974	中耐	1	24	○	○	○	○
14	明和住宅	16	1975	中耐	1	24	○	○	○	○
15	明和住宅	17	1975	中耐	1	24	○	○	○	○
16	明和住宅	18	1975	中耐	1	24	○	○	○	○
17	明和住宅	19	1976	中耐	1	24	○	○	○	○
18	明和住宅	20	1976	中耐	1	24	○	○	○	○
19	下木田住宅	A	1969	中耐	1	12	○	×	○	○
20	下木田住宅	B	1965	中耐	1	6	○	×	○	○

3-7. 改善履歴

2009（平成 21）年以前において改修されていますが、その後の改修履歴はありません。

表 3-7 公営住宅等の改善履歴(団地カルテ)

団地番号	団地名	建設年度	構造	時期	内容
1	明和住宅	1971	中耐	2006 (H12)	高齢者対応 (手摺)
				1995 (H7)	住環境 (植樹、通路、外壁)
2	明和住宅	1971	中耐	2006 (H12)	高齢者対応 (手摺)
				1995 (H7)	住環境 (植樹、通路、外壁)
3	明和住宅	1971	中耐	2007 (H19)	高齢者対応 (手摺)
				1996 (H8)	住環境 (植樹、通路、外壁)
5	明和住宅	1971	中耐	2007 (H19)	高齢者対応 (手摺)
				1997 (H9)	住環境 (植樹、通路、外壁)
7	明和住宅	1970	中耐	2004 (H16)	高齢者対応 (手摺)
				1997 (H9)	住環境 (植樹、通路、外壁)
10	明和住宅	1973	中耐	2007 (H19)	高齢者対応 (手摺)
				1996 (H8)	住環境 (植樹、通路、外壁)
11	明和住宅	1973	中耐	2007 (H19)	高齢者対応 (手摺)
				1995 (H7)	住環境 (植樹、通路、外壁)
12	明和住宅	1973	中耐	1998 (H10)	住環境 (植樹、通路、外壁)
13	明和住宅	1973	中耐	1998 (H10)	住環境 (植樹、通路、外壁)
14	明和住宅	1974	中耐	2008 (H20)	高齢者対応 (手摺)
				1999 (H11)	住環境 (植樹、通路、外壁)
15	明和住宅	1974	中耐	2008 (H20)	高齢者対応 (手摺)
				1999 (H11)	住環境 (植樹、通路、外壁)
16	明和住宅	1975	中耐	2008 (H20)	高齢者対応 (手摺)
				2000 (H12)	住環境 (植樹、通路、外壁)
17	明和住宅	1975	中耐	2008 (H20)	高齢者対応 (手摺)
				2000 (H12)	住環境 (植樹、通路、外壁)
18	明和住宅	1975	中耐	2009 (H21)	高齢者対応 (手摺)
				2000 (H12)	住環境 (植樹、通路、外壁)
19	明和住宅	1976	中耐	2009 (H21)	高齢者対応 (手摺)
				2001 (H13)	住環境 (植樹、通路、外壁)
20	明和住宅	1976	中耐	2009 (H21)	高齢者対応 (手摺)
				2001 (H13)	住環境 (植樹、通路、外壁)

4. 居住者の状況

4-1. 入居世帯数・空家率

市営住宅の入居状況は、管理戸数 440 戸に対して入居世帯数は 109 世帯であり、全体の入居率は 24.8%です。

入居率が低いのは、老朽化等により募集停止になっている影響です。

表 4-1 市営住宅入居状況

名称	番号	建設年度	構造	棟数	戸数	入居		募集 停止	空家率	
						入居世帯数	入居率			
1	寝屋川東住宅	A	2017	中耐	1	18	18	100.0%	○	0.0%
2	寝屋川東住宅	B	2017	中耐	1	16	16	100.0%	○	0.0%
3	明和住宅	1	1971	中耐	1	24	3	12.5%	○	87.5%
4	明和住宅	2	1971	中耐	1	24	2	8.3%	○	91.7%
5	明和住宅	3	1971	中耐	1	24	3	12.5%	○	87.5%
6	明和住宅	5	1971	中耐	1	24	3	12.5%	○	87.5%
7	明和住宅	7	1970	中耐	1	24	2	8.3%	○	91.7%
8	明和住宅	10	1973	中耐	1	24	2	8.3%	○	91.7%
9	明和住宅	11	1973	中耐	1	20	2	10.0%	○	90.0%
10	明和住宅	12	1973	中耐	1	32	7	21.9%	○	78.1%
11	明和住宅	13	1973	中耐	1	24	9	37.5%	○	62.5%
12	明和住宅	14	1974	中耐	1	24	6	25.0%	○	75.0%
13	明和住宅	15	1974	中耐	1	24	8	33.3%	○	66.7%
14	明和住宅	16	1975	中耐	1	24	3	12.5%	○	87.5%
15	明和住宅	17	1975	中耐	1	24	5	20.8%	○	79.2%
16	明和住宅	18	1975	中耐	1	24	4	16.7%	○	83.3%
17	明和住宅	19	1976	中耐	1	24	6	25.0%	○	75.0%
18	明和住宅	20	1976	中耐	1	24	3	12.5%	○	87.5%
19	下木田住宅	A	1969	中耐	1	12	7	58.3%	○	41.7%
20	下木田住宅	B	1965	中耐	1	6	2	33.3%	○	66.7%
合計		-	-	20	440	111	25.2%	-		74.8%

2023(令和5)年4月1日時点

4-2. 入居者の年齢、世帯人員、居住年数

入居者の年齢構成は、「65歳以上」が57.6%で最も多く、以下「50～59歳」15.9%、「40～49歳」8.2%の順であり、高齢の居住者が非常に多い状況です。

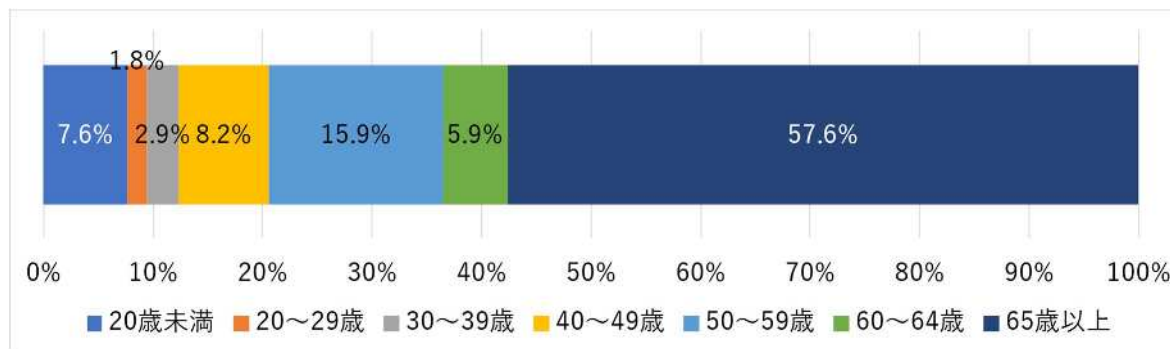


図 4-1 入居者の年齢

1世帯当たりの人員は「1人」が59.5%で最も多く、以下「2人」が29.7%、「3人」が9.0%の順であり、入居世帯の約9割が2人以下の世帯となっています。

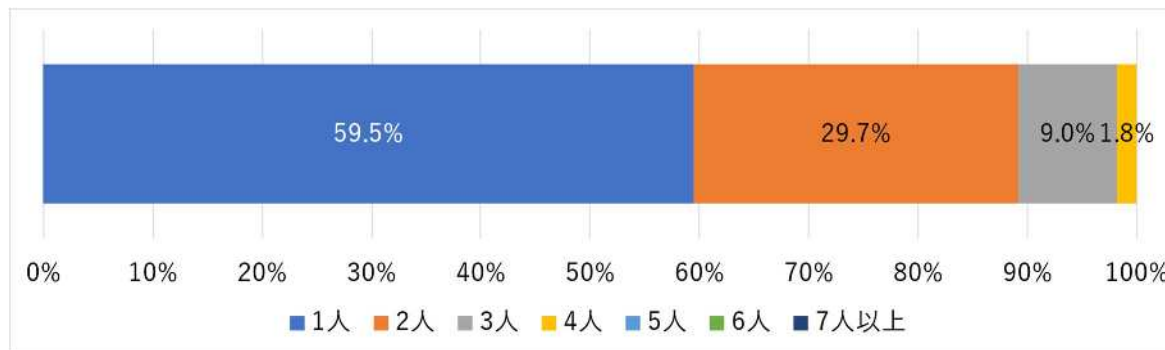


図 4-2 世帯人員

表 4-2 団地別年齢別入居者数

	20歳未満	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳以上	合計 入居者数	高齢者率
寝屋川東住宅 A	2	0	1	0	5	1	15	24	62.5%
寝屋川東住宅 B	2	0	1	1	4	0	13	21	61.9%
明和住宅 1	0	0	0	0	3	0	2	5	40.0%
明和住宅 2	0	0	0	1	1	0	1	3	33.3%
明和住宅 3	0	0	0	2	0	0	4	6	66.7%
明和住宅 5	0	0	0	0	0	1	2	3	66.7%
明和住宅 7	0	0	0	0	0	1	1	2	50.0%
明和住宅 10	0	0	0	2	0	0	2	4	50.0%
明和住宅 11	0	0	0	1	0	0	2	3	66.7%
明和住宅 12	1	0	0	2	2	0	6	11	54.5%
明和住宅 13	0	2	0	0	2	0	9	13	69.2%
明和住宅 14	0	1	0	0	0	3	5	9	55.6%
明和住宅 15	4	0	1	0	2	2	3	12	25.0%
明和住宅 16	0	0	0	0	0	0	4	4	100.0%
明和住宅 17	4	0	1	1	1	0	3	10	30.0%
明和住宅 18	0	0	1	0	0	1	6	8	75.0%
明和住宅 19	0	0	0	2	6	1	5	14	35.7%
明和住宅 20	0	0	0	1	0	0	3	4	75.0%
下木田住宅 A	0	0	0	1	0	0	9	10	90.0%
下木田住宅 B	0	0	0	0	1	0	3	4	75.0%
合計	13	3	5	14	27	10	98	170	57.6%

表 4-3 団地別世帯人員別居住世帯数

	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	合計世帯数
寝屋川東住宅 A	13	4	1	0	0	0	0	18
寝屋川東住宅 B	12	3	1	0	0	0	0	16
明和住宅 1	1	2	0	0	0	0	0	3
明和住宅 2	1	1	0	0	0	0	0	2
明和住宅 3	1	1	1	0	0	0	0	3
明和住宅 5	3	0	0	0	0	0	0	3
明和住宅 7	2	0	0	0	0	0	0	2
明和住宅 10	1	0	1	0	0	0	0	2
明和住宅 11	1	1	0	0	0	0	0	2
明和住宅 12	3	4	0	0	0	0	0	7
明和住宅 13	7	1	0	1	0	0	0	9
明和住宅 14	3	3	0	0	0	0	0	6
明和住宅 15	6	0	2	0	0	0	0	8
明和住宅 16	2	1	0	0	0	0	0	3
明和住宅 17	3	0	1	1	0	0	0	5
明和住宅 18	1	2	1	0	0	0	0	4
明和住宅 19	0	4	2	0	0	0	0	6
明和住宅 20	2	1	0	0	0	0	0	3
下木田住宅 A	4	3	0	0	0	0	0	7
下木田住宅 B	0	2	0	0	0	0	0	2
合計	66	33	10	2	0	0	0	111

4-3. 募集・応募状況

現在、市営住宅等への募集は停止しています。

5. 公営住宅等需要推計

5-1. 推計方法

(1) 公営住宅等長寿命化計画策定指針の主な改定内容と世帯数の推計方法

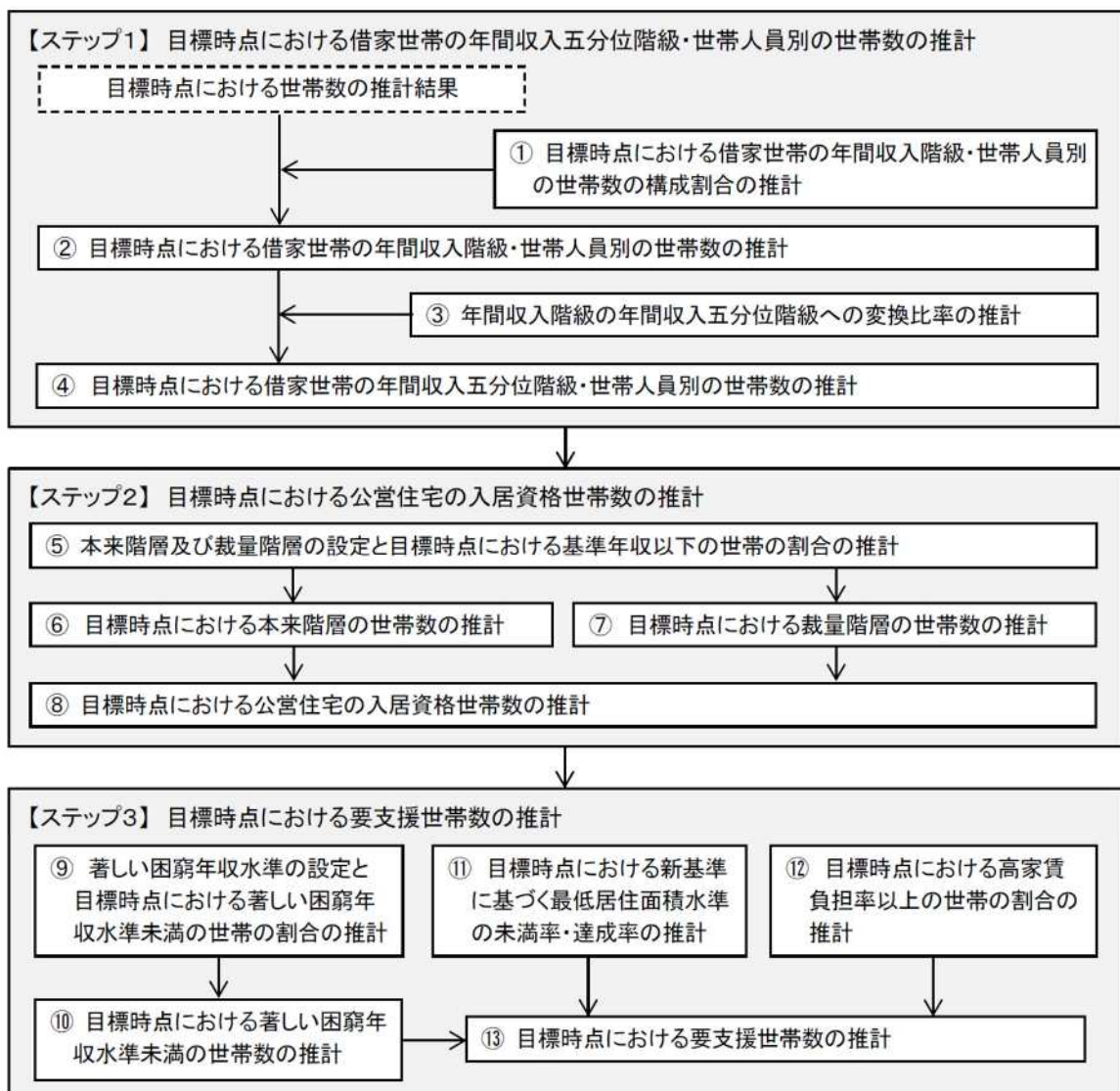
「公営住宅等長寿命化計画策定指針」は2016（平成28）年8月に改定され、公営住宅等の将来需要については、フロー推計からストック推計に変更されました。その算出にあたり、国土交通省の国土技術政策総合研究所では、地方公共団体における住宅セーフティネットを支える「公営住宅等長寿命化計画」等の策定にあたって、公営住宅の必要戸数や低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸住宅等を活用した住宅確保要配慮者の入居を受け入れる賃貸住宅の登録戸数についての適切かつ柔軟な目標設定を支援するため、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を開発し、公開しています。

公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数についての推計フローは以下のとおりであり、次の3ステップで推計を行います。

【ステップ1】目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計

【ステップ2】目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

【ステップ3】目標時点における要支援世帯数の推計



(2) 総供給戸数量

本市における住宅セーフティネットの確保の手法は、市内にある公的賃貸住宅に加えて、新たに低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸住宅を活用して、住宅確保要配慮世帯に対して住宅の供給を行うものとします。

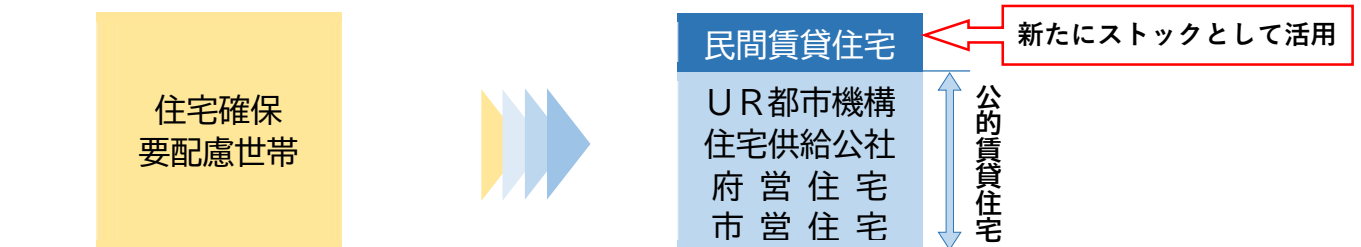


図 5-1 本市における住宅セーフティネット概念図

(3) 要配慮世帯(著しい困窮年収水準未満の世帯)

将来のストック管理目標戸数を推計するため「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム(国土技術政策総合研究所)」を用い、世帯の困窮度や居住面積水準、民間市場での家賃水準、家賃負担率の状況等を勘案し、公営住宅を含む全ての借家に居住する世帯を対象に、公営住宅の入居資格世帯数のうち、本市が支援する要支援世帯数を推計します。

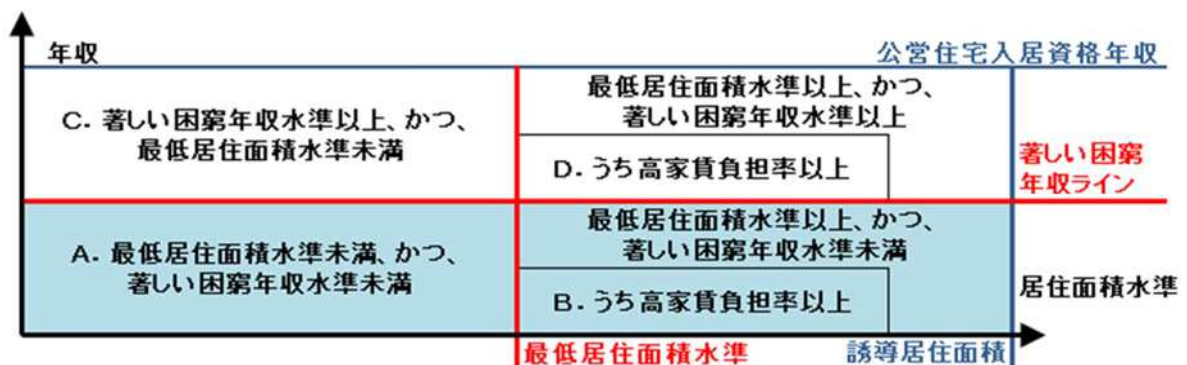


図 5-2 住宅確保要配慮世帯の定義概念図

支援プログラムでは要支援世帯を概念図のA・B・Cに行政の政策に応じてDを加えることを標準としています。

しかしながら、本計画では、本市の現ストック量(5-5.(2)②「表5-13 著しい困窮年収水準未満の世帯への住宅需給バランス」参照)を考慮し、著しい困窮年収水準未満かつ誘導居住面積水準未満の世帯を要支援世帯(概念図の下半分)とし、標準ケースより要支援世帯数が多い数値を採用して将来ストック管理目標戸数を検討することとしています。

推計の結果、要支援世帯に対する住宅ストックは、将来において余剰が見込まれることから、今後、地域毎の需給バランスや府営住宅との役割分担等を考慮しながら、市営住宅の用途廃止や建替事業・長寿命化事業を計画します。

表 5-1 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

		2020 (令和 2) 年度央	2025 年 (令和 7) 度央	2030 年 (令和 12) 度央	2035 年 (令和 17) 度央	2040 年 (令和 22) 度央	2045 年 (令和 27) 度央
A	著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	956	798	675	563	472	403
B	著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	2,348	2,397	2,386	2,267	2,116	1,979
C	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	763	713	663	601	542	491
D	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	987	1,222	1,473	1,667	1,792	1,873
A + B 合計		3,304	3,195	3,061	2,831	2,589	2,383
A + C 合計		1,719	1,512	1,338	1,164	1,014	894
A + B + C 合計		4,066	3,909	3,724	3,431	3,130	2,874
A ~ D 合計		5,054	5,130	5,198	5,098	4,923	4,746

5-2. 目標時点における世帯数の推計

(1) 目標時点における世帯数の推計

本市及び大阪府における世帯主率等の過去推移（国勢調査）、本市の将来推計人口（社人研）、大阪府の将来世帯主率（社人研）より、本市における世帯主年齢5歳階級別世帯数の推計を行います。

本市の将来世帯数の推計結果は以下のとおりであり、本市の世帯総数は、2045（令和27）年度に77,880世帯まで減少すると見込まれています。

表 5-2 将来世帯数の推計結果

世帯主の年齢	2015 (平成27) 年度	2020 (令和2) 年度	2025 (令和7) 年度	2030 (令和12) 年度	2035 (令和17) 年度	2040 (令和22) 年度	2045 (令和27) 年度
20歳未満	314	253	211	188	161	131	111
20～24歳	1,308	985	647	554	341	195	64
25～29歳	3,202	2,699	2,468	2,045	1,689	1,383	1,243
30～34歳	5,059	4,452	3,813	3,567	2,896	2,414	2,007
35～39歳	6,440	5,582	4,897	4,292	3,999	3,264	2,753
40～44歳	9,170	7,015	5,918	5,248	4,474	4,125	3,303
45～49歳	8,923	9,782	7,442	6,438	5,545	4,782	4,507
50～54歳	8,280	9,365	10,409	8,163	6,955	6,058	5,338
55～59歳	7,659	8,607	9,885	11,136	8,720	7,565	6,646
60～64歳	9,852	7,648	8,525	9,890	10,925	8,367	7,068
65～69歳	12,764	9,789	7,595	8,618	9,911	10,943	8,320
70～74歳	11,346	12,218	9,414	7,365	8,347	9,685	10,554
75～79歳	8,698	10,770	11,852	9,195	7,242	8,292	9,607
80～84歳	5,495	7,626	9,583	10,638	8,354	6,664	7,761
85歳以上	2,950	4,543	6,454	8,348	10,115	9,518	8,598
合計※	101,459	101,335	99,112	95,682	89,674	83,387	77,880

※ 合計値が合わないのは端数処理の関係による。

5年前より増加

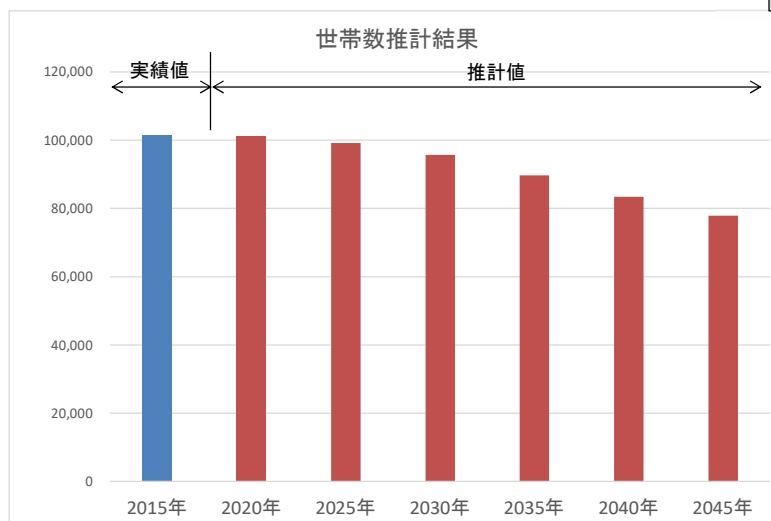


図 5-3 将来世帯数の推計結果

(2) 目標時点における借家世帯の年間収入五分位別^{※1}・世帯人員別の世帯数の推計

(1) で推計した世帯主年齢別将来世帯数を、国勢調査、住宅・土地統計調査及び家計調査のデータを用いて、収入階級5区分に分けた収入分位・世帯人員別世帯数を推計すると以下のとおりです。

それぞれの分位の年間収入は若干低下しており、世帯人員別の世帯数もすべて減少し、借家世帯数は2020（令和2）年度の34,091世帯から2045（令和27）年度には23,760世帯へ、10,331世帯減少すると推計されました。

表 5-3 借家世帯の年間収入五分位別・世帯人員別世帯数の推計

【2020（令和2）年度】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～ 240万円 未満	240～ 354万円 未満	354～ 494万円 未満	494～ 722万円 未満	722万円 以上	
1人	9,516	3,301	2,400	1,115	268	16,600
2人	4,617	1,907	1,947	1,007	460	9,938
3人	1,626	853	1,149	800	205	4,632
4人	562	426	733	457	203	2,380
5人	178	100	144	10	0	432
6人	41	14	10	43	0	109
合計 ^{※2}	16,540	6,601	6,382	3,432	1,136	34,091

【2045（令和27）年度】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～ 226万円 未満	226～ 333万円 未満	333～ 464万円 未満	464～ 687万円 未満	687万円 以上	
1人	6,544	2,591	1,733	1,213	136	12,218
2人	3,373	1,455	1,369	1,023	319	7,540
3人	948	469	624	416	32	2,491
4人	264	201	453	241	71	1,229
5人	75	43	73	20	0	212
6人	30	10	0	29	2	71
合計 ^{※2}	11,234	4,770	4,253	2,943	560	23,760

※1 年間収入五分位階級の境界値は、総務省「家計調査（家計収支編・総世帯・各年次年報）」で公表されている年間収入五分位階級の境界値の実績値をもとに、将来値を推計したもの。

※2 合計値が合わないのは端数処理の関係による。

5-3. 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

5-2. で推計した、収入分位・世帯人員別世帯数を、公営住宅への入居条件を満たす年収で区分すると以下のとおりです。

公営住宅の施策対象世帯数の総数は減少し、2020（令和2）年度の18,303世帯が、2045（令和27）年度には13,604世帯へ、4,699世帯減少すると推計されました。

表 5-4 公営住宅入居資格世帯の年間収入五分位別・世帯人員別世帯数の推計
【2020（令和2）年度】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～ 240万円 未満	240～ 354万円 未満	354～ 494万円 未満	494～ 722万円 未満	722万円 以上	
1人	4,409	1,529	298	0	0	6,236
2人	4,617	1,870	395	0	0	6,883
3人	1,626	853	599	0	0	3,078
4人	562	426	583	29	0	1,599
5人	178	100	144	2	0	424
6人	41	14	10	19	0	84
合計 ^{※1}	11,433	4,793	2,029	49	0	18,303

【2045（令和27）年度】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～ 226万円 未満	226～ 333万円 未満	333～ 464万円 未満	464～ 687万円 未満	687万円 以上	
1人	3,450	1,366	426	0	0	5,243
2人	3,373	1,455	528	0	0	5,357
3人	948	469	415	11	0	1,843
4人	264	201	416	26	0	907
5人	75	43	73	6	0	198
6人	30	10	0	16	0	56
合計 ^{※1}	8,141	3,545	1,859	60	0	13,604

※1 合計値が合わないのは端数処理の関係による。

5-4. 目標時点における要支援世帯数の推計

以上まで推計した公営住宅の施策対象世帯のうち、最低居住面積水準を確保するために必要な年収未満の世帯を「著しい困窮年収水準未満の世帯数」として推計します。

著しい困窮年収水準未満の世帯総数は、2020（令和2）年度の9,807世帯から、2045（令和27）年度では5,944世帯と、3,863世帯減少することが見込まれます。世帯人員別にみると、全てで減少していく見込みです。

表 5-5 要支援世帯数(著しい困窮年収水準未満の世帯数)の推計

	2020 (令和2) 年度央	2025 (令和7) 年度央	2030 (令和12) 年度央	2035 (令和17) 年度央	2040 (令和22) 年度央	2045 (令和27) 年度央
1人・60歳以上	2,553	2,398	2,238	2,034	1,840	1,705
2人	3,991	3,753	3,495	3,164	2,848	2,580
3人	1,909	1,711	1,532	1,342	1,173	1,036
4人	988	862	751	639	542	464
5人	305	256	215	176	144	119
6人以上	62	53	49	46	43	40
合計	9,807	9,033	8,281	7,400	6,591	5,944

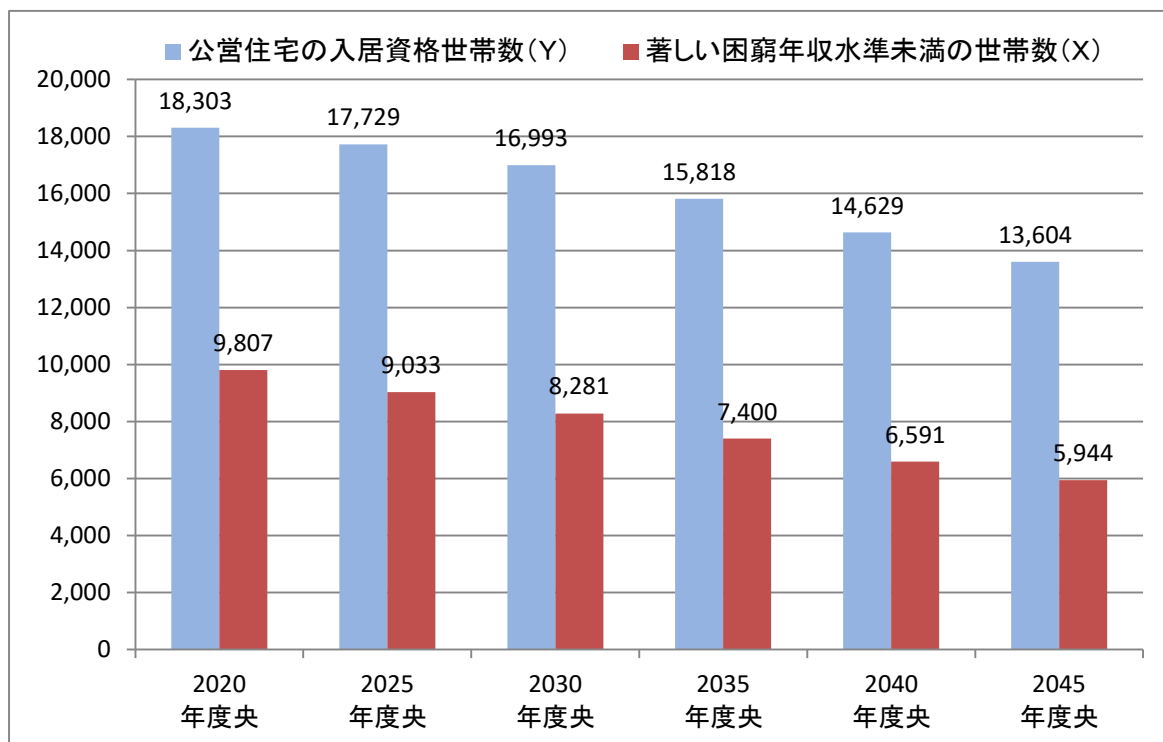


図 5-4 要支援世帯数(著しい困窮年収水準未満の世帯数)の推計

5-5. 需要推計を踏まえた管理戸数の検討

(1) 寝屋川市人口ビジョンに基づく補正

社人研の人口フレームと本市の人口フレームである「寝屋川市人口ビジョン」には推計方法による差がありますが、本市では人口ビジョンによる計画策定を基本とするため、この差を反映した「著しい困窮年収水準未達の世帯数」の補正を行います。

「寝屋川市人口ビジョン」の目標人口は以下のとおりであり、国の推計プログラムにおいて用いた「国立社会保障・人口問題研究所（社人研）」の人口推計値との比率は、以下のとおりです。

表 5-6 社人研推計と寝屋川市人口ビジョンによる推計人口の比

	2020 (令和 2) 年度央	2025 (令和 7) 年度央	2030 (令和 12) 年度央	2035 (令和 17) 年度央	2040 (令和 22) 年度央	2045 (令和 27) 年度央
①社人研推計	225,601	215,701	203,925	191,131	178,361	165,979
②寝屋川市人口ビジョン	229,508	222,739	215,026	207,156	199,438	192,020
②／①＝寝屋川市人口 ビジョン／社人研推計	1.017	1.033	1.054	1.084	1.118	1.157

この比率を、推計プログラムで求めた「著しい困窮年収水準未達の世帯数 1」に乘じて、将来展望の人口推計に基づく「著しい困窮年収水準未達の世帯数 2」を求めると以下のとおりとなります。

表 5-7 「寝屋川市人口ビジョン」を踏まえた著しい困窮年収水準未達の世帯数

	2020 (令和 2) 年度央	2025 (令和 7) 年度央	2030 (令和 12) 年度央	2035 (令和 17) 年度央	2040 (令和 22) 年度央	2045 (令和 27) 年度央
著しい困窮年収水準未達の世帯数 1（社人研）	9,807	9,033	8,281	7,400	6,591	5,944
著しい困窮年収水準未達の世帯数 2（寝屋川市人口ビジョン補正）	9,977	9,328	8,732	8,020	7,370	6,877

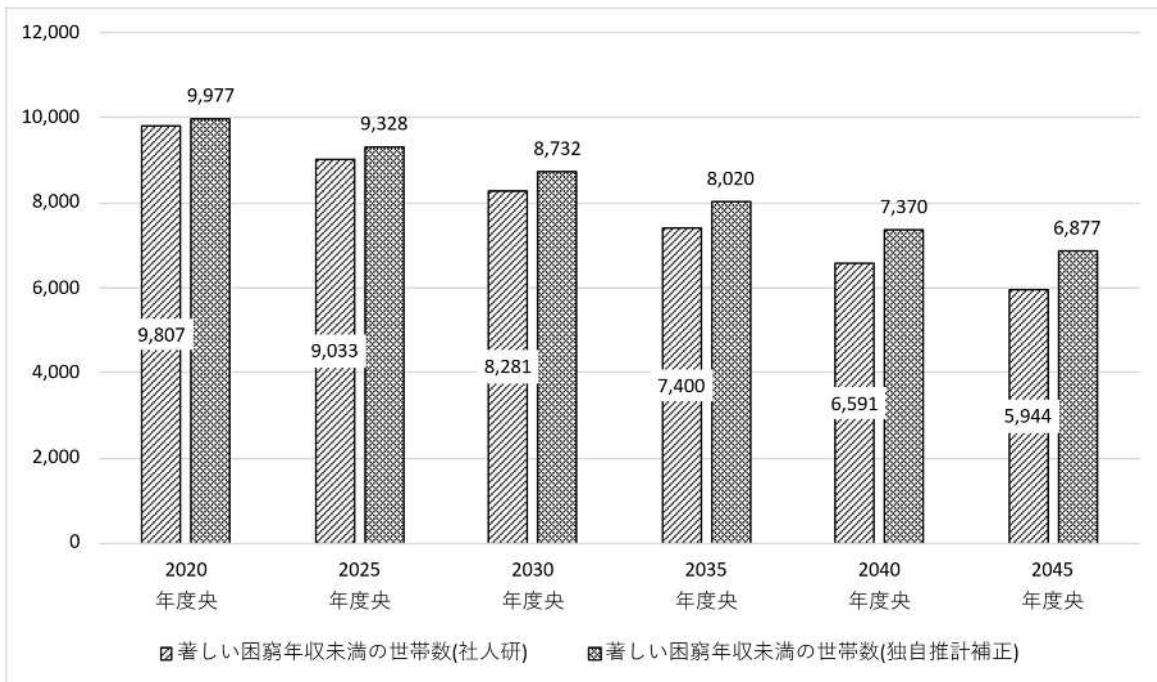


図 5-5 著しい困窮年収水準未満の世帯総数(社人研・寝屋川市人口ビジョン補正)

表 5-8 国土交通省プログラムで算出した世帯率

	2020 (令和 2) 年度	2025 (令和 7) 年度	2030 (令和 12) 年度	2035 (令和 17) 年度	2040 (令和 22) 年度	2045 (令和 27) 年度
1 人 (60 歳以上)	26.0%	26.5%	27.0%	27.5%	27.9%	28.7%
2 人	40.7%	41.5%	42.2%	42.8%	43.2%	43.4%
3 人	19.5%	18.9%	18.5%	18.1%	17.8%	17.4%
4 人	10.1%	9.5%	9.1%	8.6%	8.2%	7.8%
5 人	3.1%	2.8%	2.6%	2.4%	2.2%	2.0%
6 人以上	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.7%
合計*	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

表 5-9 寝屋川市人口ビジョンで補正した著しい困窮年収水準未満の世帯数

	2020 (令和 2) 年度	2025 (令和 7) 年度	2030 (令和 12) 年度	2035 (令和 17) 年度	2040 (令和 22) 年度	2045 (令和 27) 年度
1 人 (60 歳以上)	2,597	2,476	2,360	2,204	2,058	1,973
2 人	4,060	3,875	3,686	3,429	3,185	2,985
3 人	1,942	1,767	1,616	1,454	1,312	1,198
4 人	1,005	890	792	692	606	537
5 人	310	265	227	191	161	138
6 人以上	63	55	52	50	48	46
合計*	9,977	9,328	8,732	8,020	7,370	6,877

※合計値が合わないのは端数処理の関係による。

(2) 需要推計等を踏まえた管理戸数

① 低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸住宅の戸数

本市の民間借家数は 23,800 戸です。将来必要となる公営住宅の戸数は「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」と市営住宅、府営住宅を合わせて検討します。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数は、以下の 2 点を考慮して算出します。

【低廉な家賃】

本市の住宅扶助費一般基準上限額（2 人）を考慮し、47,000 円未満の家賃を「低廉な家賃」と考えます。（単身者は 39,000 円）

家賃・間代・地代等の支払額上限は以下のとおりです。

表 5-10 家賃・間代・地代等の支払額上限

級地	1 人	2 人	3~5 人	6 人	7 人
1 級地-1 (本市が該当)	39,000	47,000	51,000	55,000	61,000

出典：生活保護の住宅扶助基準（2022（令和 4）年度版）

【一定の質】

最低居住面積水準を満たすとともに、耐震性が確保されていると考えられる 1981（昭和 57）年以降に建設された民間借家ストックとします。

また、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準（最低居住面積水準）を確保するために、30 m²以上のストックとします。

低廉な家賃である 47,000 円未満の借家数は計 9,940 戸（内単身者対応可能戸数は約 7,300 戸）です。

（住宅・土地統計調査の家賃 40,000～60,000 円未満の 35%が 47,000 円未満と仮定）

また、概ね新耐震基準以降となる 1981（昭和 56）年以降に建てられた民間借家の数は 14,970 戸（次ページ「表 5-12 住宅の所有関係と建築時期の戸数」の網掛け部分）です。この新耐震基準以降建設の民間借家が借家全体に占める割合は 62.89%（14,970 戸 ÷ 23,800 戸）となります。

したがって、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数は、「低廉な家賃」の借家数 9,940 戸に「新耐震基準以降建設の民間借家が借家に占める割合」62.89%を乗じた、6,251 戸（内単身者対応可能戸数は約 4,590 戸）と推計できます。

表 5-11 家賃帯別延べ面積別借家数(不詳除く)

延べ面積	家賃帯		延べ面積						
	総数	0円	1～10000円未満	10000～20000円未満	20000～40000円未満	40000～60000円未満	60000～80000円未満	80000～100000円未満	10万円以上
29㎡以下	6,130	20	30	640	2,530	2,300	480	120	0
30～49㎡以下	11,040	120	320	1,270	2,440	4,400	1,870	350	70
50～69㎡以下	9,690	80	100	350	1,820	1,970	3,840	1,090	130
70～99㎡以下	3,240	100	60	100	400	730	870	700	210
100㎡以上	1,060	20	0	0	120	430	80	200	90
民営借家総数(専用住宅)	31,180	330	510	2,370	7,330	9,820	7,140	2,460	480

9,940 戸

※家賃帯は1か月当たりの家賃

出典：2018（平成30）年住宅・土地統計調査

表 5-12 住宅の所有関係と建築時期の戸数

住宅の所有関係	総数	持ち家	借家				
			公営の借家	UR・公社の借家	民営借家	給与住宅	
総数	99,470	64,100	31,320	3,880	2,570	23,800	1,060
1970年以前	7,970	5,590	2,380	640	410	1,330	0
1971～1980年	19,800	12,920	6,880	1,760	1,890	3,130	100
1981～1990年	17,250	12,700	4,550	260	200	4,070	20
1991～2000年	18,710	11,960	6,750	640	30	5,930	150
2001～2010年	15,220	11,360	3,870	530	30	2,670	640
2011～2018年9月	8,720	6,230	2,490	60	20	2,300	120

14,970 戸

出典：2018（平成30）年住宅・土地統計調査

$$14,970 \text{ 戸} \div 23,800 \text{ 戸} = 62.89\%$$

$$9,940 \text{ 戸} \times 62.89\% = 6,251 \text{ 戸}$$

②需要推計等を踏まえた管理戸数

2020（令和2）年度から2045（令和27）年度までの「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は以下の表中の②のとおりに算出され、これが住宅需要となります。

一方の住宅供給は、現時点で、市営住宅入居戸数233戸（下木田住宅含む）、府営住宅4,842戸、著しい困窮年収水準未満の世帯に対応した民間賃貸住宅が6,251戸です。なお、民間賃貸住宅は耐震性を有した住宅で、今後も事業継続されると想定しています。

本市の将来推計人口を反映した供給量で今後推移すると仮定した場合、各年次の需給バランスは下表のとおりとなります。現状でも余剰を持っており、仮に市営明和住宅を全て用途廃止したとしても困窮年収水準未満の世帯への住宅セーフティネットは確保できているものと考えられます。

表 5-13 著しい困窮年収水準未満の世帯への住宅需給バランス

		2024 (令和6) 年度	2025 (令和7) 年度	2030 (令和12) 年度	2035 (令和17) 年度	2040 (令和22) 年度	2045 (令和27) 年度
住宅供給可能量	市営住宅の数	233	232	217	199	183	171
	府営住宅の数	4,842	4,842	4,530	4,245	3,960	3,675
	供給公社の住宅数	601	601	604	607	610	612
	UR住宅の数	627	627	628	629	630	630
	著しい困窮年収水準未満の世帯に対応した民間賃貸住宅数	6181	6181	6185	6190	6195	6200
	①合計	12,484	12,483	12,164	11,870	11,578	11,288
②著しい困窮年収水準未満の世帯数2（寝屋川市人口ビジョン補正）		9,385	9,328	8,732	8,020	7,370	6,877
①-② 充足（不足）数		3,099	3,155	3,432	3,850	4,208	4,411

※供給公社およびUR住宅の供給可能量は、借上げている（予定の）住宅数を差し引いている。

低廉な家賃で貸し出す大阪府住宅供給公社と都市再生機構（UR）の住宅戸数の考え方

低廉な家賃で貸し出す民営借家／総民営借家＝9,940／23,800＝41.76％（＝低廉化率）

大阪府住宅供給公社は全て耐震性を有しているため全戸を対象とした。

公社が供給できる戸数（推計値）1,536戸×41.76％＝641戸

寝屋川市内のUR住宅は1,585戸。その内96.6％が耐震化を有しているため、耐震化率と低廉化率から639戸が供給可能と推計した。

URが供給できる戸数（推計値）1,585戸×96.6％×41.76％＝639戸

6. 市営住宅に関する課題

6-1. 需要に即した適正な住宅戸数と配置の確保

本市における「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は2024（令和6）年度の9,385世帯から2045（令和27）年度の6,877世帯へと減少すると推計され、これら世帯の受け入れは現状の市営住宅等でも十分な余剰が存在しています。

一方、市営住宅のうち半数以上の286戸が既に築後50年を経過し、計画期間中に更に120戸が築後50年を超過し、大量の市営住宅が更新時期を迎えることとなります。（延べ戸数406戸、92.3%）

このような事情を勘案して、適正な戸数の住宅供給ができるように計画していくことが必要です。

6-2. 適切な改善、更新等による良好な住宅の維持と形成

計画期間直後から順々に多くの住宅が耐用年数を迎えます。これらの住宅については、住宅の立地条件や設備等の状況、老朽化の状況、社会情勢や市営住宅に期待される役割等を検討したうえで、建替、用途廃止、改善、更新等の手法を判断し、良好な住宅供給を行う必要があります。

6-3. 誰もが快適に暮らせる住宅の供給と改善

市営住宅の中には、トイレが洋式化されていない、3点給湯（台所、洗面所、風呂）が整備されていないなど、基本的な性能が確保できていないものが非常に多く、高齢者が多いにもかかわらずバリアフリー化も不十分です。「快適性」と「高齢者、障害者等の移動等の円滑化」の評価は非常に低い状況にあります。

公共交通へのアクセスは良く、店舗など日常生活施設の利便性もある程度確保できています。

6-4. 安心・安全な居住環境の確保

本市の市営住宅においては、その地形によって河川氾濫により浸水する区域や土砂災害警戒区域内にはほとんど立地しておらず、安全・安心な環境が確保できていると考えられます。

今後の建替事業においても災害に強い環境の確保を図るとともに、道路等の安全性の向上、防犯体制の強化、コミュニティの改善等を図り、安全・安心して暮らせる住環境を形成することが必要です。

7. 長寿命化計画に関する基本方針

7-1. ストックの状況把握(定期・日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

市営住宅ストックの適切なマネジメントを行う基盤としてストックの状況を的確に把握し、データとして管理することが重要となることから、以下の方針に基づき適切な維持管理を推進します。

① ストックの状況の把握(定期点検及び日常点検)の方針

日常的な維持管理時においても、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施するなど、修繕標準周期に先だって日常時における点検を充実させ、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、ストックの状況把握に努めます。

② 修繕の実施方針

長期修繕計画を策定し、計画的に修繕を実施していくことで、予防保全型の維持管理が実施できます。そのため、定期点検や日常点検を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、適宜長期修繕計画の修正を行うものとします。

③ データ管理に関する方針

市営住宅の全団地を対象としてストックの現状把握や管理状況が分かるデータを整理します。

これをもとに、適切な時期に修繕を計画し、事業の実施にあわせた各団地の整備状況及び修繕履歴データの更新を行い日常的な維持管理を行うとともに、コスト縮減につながるよう努めます。

また、次回点検時や長期修繕計画の見直し時、本計画の見直し時等に活用するものとします。

7-2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

① 躯体や設備等の耐久性の向上

日常時の点検や計画的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、建物の長寿命化を図り、かつ、良質なストックの確保に努めます。

なお、長寿命化型改善に用いる仕上げや材料の選定においては、耐久性向上等の効果、修繕周期の延長などにも配慮するものとします。

② 予防保全的な維持管理(計画修繕)の実施

対症療法型の維持管理を改め、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、市営住宅の長寿命化への取り組みを行い、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減を図ります。

計画修繕工事は、修繕周期及び現地での建物状況を踏まえて、修繕が必要な住棟で実施し、長寿命化型改善が有効な住棟は長寿命化型改善にて実施します。なお、他の修繕・改善工事との同時実施による事業の合理化に配慮します。

8. 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

8-1. 対象住宅の抽出

長寿命化計画策定の対象住宅は全ての市営住宅(3団地・20棟・440戸)とします。

※2024(令和6年)3月末時点)

表 8-1 計画の対象住宅

名称		棟 番号	建設 年度	住宅 種類別	構造	棟数	戸数	階数	住戸専有面積 (㎡)	間取り
1	寝屋川東住宅	A	2017	公営	中耐	1	4	4	75.9	2LDK
				公営			14		48.8	1DK
2	寝屋川東住宅	B	2017	改良	中耐	1	8	4	61.3	2DK
				公営			8			
3	明和住宅	1	1971	公営	中耐	1	24	4	34.9	3K
4	明和住宅	2	1971	公営	中耐	1	24	4	34.9	3K
5	明和住宅	3	1971	公営	中耐	1	24	4	34.9	3K
6	明和住宅	5	1971	公営	中耐	1	24	4	34.9	3K
7	明和住宅	7	1970	公営	中耐	1	24	4	34.9	3K
8	明和住宅	10	1973	公営	中耐	1	24	4	39.8	3K
9	明和住宅	11	1973	公営	中耐	1	20	4	40.9	2DK
10	明和住宅	12	1973	公営	中耐	1	32	4	39.8	3K
11	明和住宅	13	1973	公営	中耐	1	24	4	39.8	3K
12	明和住宅	14	1974	公営	中耐	1	24	4	39.8	3K
13	明和住宅	15	1974	公営	中耐	1	24	4	39.8	3K
14	明和住宅	16	1975	公営	中耐	1	24	4	39.8	3K
15	明和住宅	17	1975	公営	中耐	1	24	4	39.8	3K
16	明和住宅	18	1975	公営	中耐	1	24	4	39.8	3K
17	明和住宅	19	1976	公営	中耐	1	24	4	39.8	3K
18	明和住宅	20	1976	公営	中耐	1	24	4	39.8	3K
19	下木田住宅	A	1969	市単	中耐	1	12	3	45.9	2DK
20	下木田住宅	B	1965	市単	中耐	1	6	3	39.5	2DK
合計			—	—	—	20	440	—	—	—

8-2. 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 事業手法の整理

公営住宅等の整備手法について整理すると、以下のようになります。

市営住宅ストックの維持管理を行いつつ、建物の状況に応じて「個別改善」「全面的改善」「建替」「用途廃止」の中から最適な手法を選定します。

表 8-2 公営住宅等の整備手法の概要

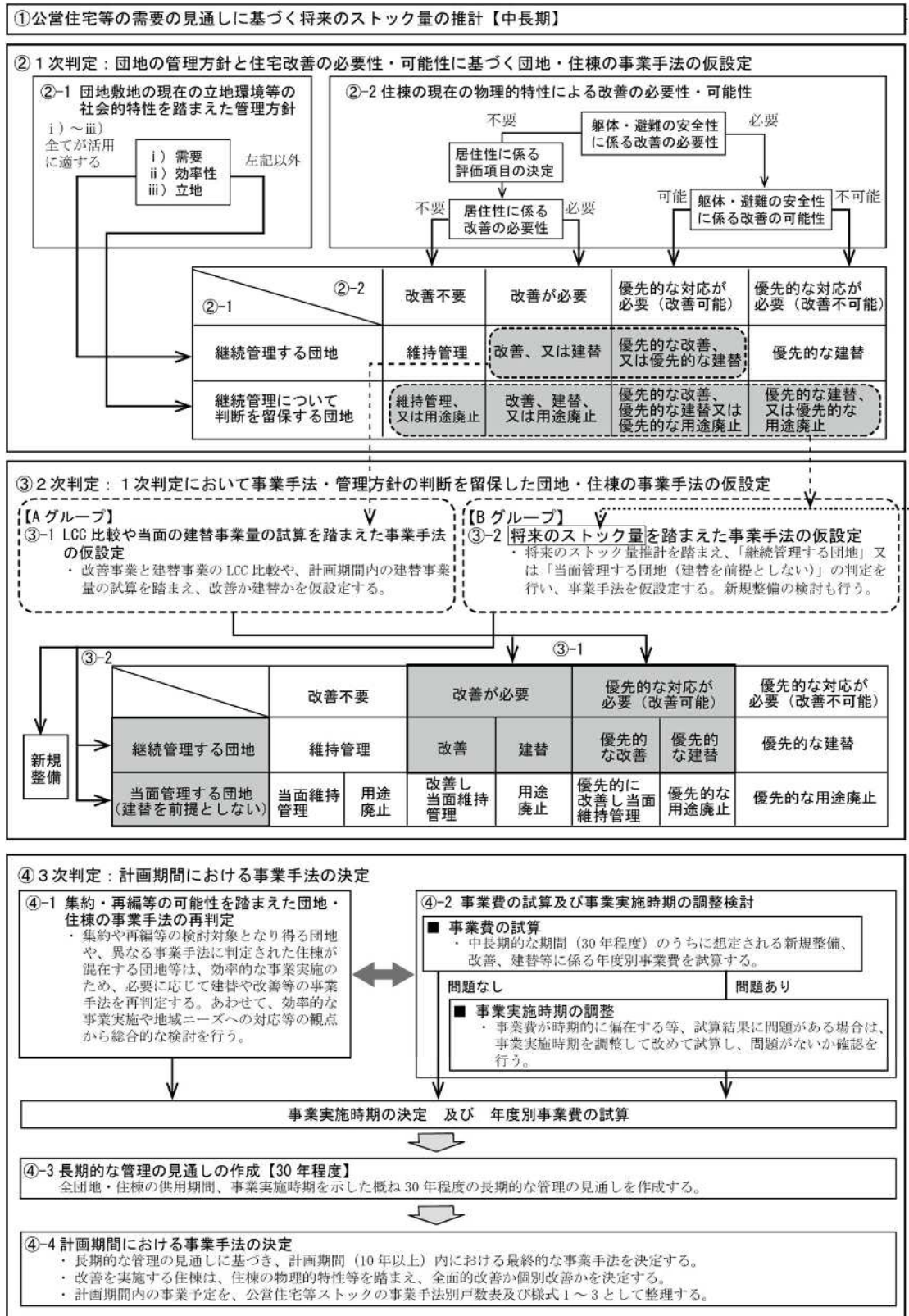
事業手法	内容	備考
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 定期的な点検や修繕を行い、公営住宅等としての機能を維持するもの。 	
公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善 <ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等の居住水準の向上と総合的活用を図るため、規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行うもの。 <ul style="list-style-type: none"> 長寿命化型 劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善を行うもの。 安全性確保型 耐震性、耐火性等の安全性を確保するための設備等の改善を行うもの。 福祉対応型 高齢者、障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善を行うもの。 居住性向上型 利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善を行うもの。 脱炭素社会対応型 カーボンニュートラルの実現に向けて、既存ストックについて、先導的な省エネ改修や再エネ設備導入を行うもの。 	<ul style="list-style-type: none"> 概ね築10年以上が経過した公営住宅等が対象。 改善事業実施後、概ね10年間以上管理する予定のものであること。
	全面的改善	<ul style="list-style-type: none"> 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体または大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの。 共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの。 屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの。
建替	<ul style="list-style-type: none"> 現在ある公営住宅を除却し、新たに公営住宅を建設するもの。 	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅法第2条第15号に定めるもの。
用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 標準管理期間*を経過したもので、公営住宅等としての機能を廃止すること。 	【標準管理期間】 耐火構造：35～70年

※ 公営住宅建替事業の施行要件の一つに耐用年数の1/2を経過(公営住宅法第36条第2項)とあることから、標準管理期間は、公営住宅法施行令に基づく耐用年数をもとに、各構造の耐用年数の1/2から満了時までとした。

(2) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、策定指針の事業手法の選定フローに基づき実施します。

図 8-2 事業手法の選定フロー



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定)

(3) 1次判定

以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定します。

- 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【1次判定②-1】
- 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次判定②-2】

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【1次判定②-1】

需要、効率性、立地の3視点から、以下の評価項目により判定を行います。

① 判定内容

ア.【需要】空家率、応募倍率で判定します。

空家率

判定基準	判定結果
空家率が5%未満	◎
空家率が5～20%未満	○
空家率が20～35%未満	△
空家率が35%以上	×

応募倍率

判定基準	判定結果
応募倍率が3.0以上	◎
応募倍率が2.0～3.0未満	○
応募倍率が1.0～2.0未満	△
応募倍率が1.0未満	×
募集停止または特定用途	—

イ.【効率性】建替事業の可能性等を基準として判定します。

都市計画

全団地が市街化区域内に立地しており、住宅立地に関する都市計画上の強い規制がないため、判定は行いません。

敷地規模(建替事業の可能性の基準)

判定基準	判定結果
敷地面積が2,000㎡以上	◎
敷地面積が1,000㎡以上2,000㎡未満	○
敷地面積が500㎡以上1,000㎡未満	△
敷地面積が500㎡未満	×

ウ.【立地】公共交通機関の利便性^{※1}と災害の危険性を基準として判定します。

交通条件

判定基準	判定結果
鉄道駅から1km以内またはバス停から500m以内	○
鉄道駅から1km超またはバス停から500m超	×

水害の危険

判定基準	判定結果
浸水想定区域外	○
浸水想定区域内	×

土砂災害の危険

判定基準	判定結果
土砂災害警戒区域外	○
土砂災害警戒区域内	×

津波の危険

判定基準	判定結果
津波浸水想定区域外	○
津波浸水想定区域内	×

※1 国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」において、「高齢者の一般的な徒歩圏」とされる半径500mを判定基準とします。

②判定結果

①の判定内容で、×が1つ以上あるものを「判断を留保する団地」、×がないものを「継続管理する団地」としました。判定結果は次のとおりです。

表 8-3 1次判定②-1の判定結果

1次判定②-1の判定結果					
継続管理する 団地	寢屋川東 A	寢屋川東 B			34 戸
判断を留保する 団地	明和 1	明和 2	明和 3	明和 5	明和 7
	明和 10	明和 11	明和 12	明和 13	明和 14
	明和 15	明和 16	明和 17	明和 18	明和 19
	明和 20	下木田 A	下木田 B		406 戸

表 8-4 1次判定②-1 の判定結果(詳細)

基礎情報						1次判定②-1										
名称	棟番号	建設年度	構造	棟数	戸数	判定結果 ×が1つ以上あるものを「判断を留保する団地」、 ×がないものを「継続管理する団地」とした	需要		効率性		立地					
							空家率	応募倍率	敷地面積	交通	水害	津波	土砂災害			
							評価	評価	評価	評価	評価	評価	評価			
							◎: 5%未満 ○: 5~20%未満 △: 20~35%未満 ×: 35%以上	◎: 3.0以上 ○: 2.0~3.0未満 △: 1.0~2.0未満 ×: 1.0未満 -: 募集停止または特定用途	◎: 2,000㎡以上 ○: 1,000~2,000㎡未満 △: 500~1,000㎡未満 ×: 500㎡未満	○: 鉄道駅1km圏内又はバス停から500m圏内 ×: 上記以外	○: 浸水想定区域外 ×: 浸水想定区域内	○: 津波避難困難区域外 ×: 津波避難困難区域内	○: 土砂災害警戒区域外 ×: 土砂災害警戒区域内			
1	寝屋川東住宅	A	2017	中耐	1	18	○	○	◎	○	○	○	○			
2	寝屋川東住宅	B	2017	中耐	1	16	◎	○	◎	○	○	○	○			
3	明和住宅	1	1971	中耐	1	24	×	-	◎	○	○	○	○			
4	明和住宅	2	1971	中耐	1	24	×	-	◎	○	○	○	○			
5	明和住宅	3	1971	中耐	1	24	×	-	◎	○	○	○	○			
6	明和住宅	5	1971	中耐	1	24	×	-	◎	○	○	○	○			
7	明和住宅	7	1970	中耐	1	24	×	-	◎	○	○	○	○			
8	明和住宅	10	1973	中耐	1	24	×	-	◎	○	○	○	○			
9	明和住宅	11	1973	中耐	1	20	×	-	◎	○	○	○	○			
10	明和住宅	12	1973	中耐	1	32	×	-	◎	○	○	○	○			
11	明和住宅	13	1973	中耐	1	24	×	-	◎	○	○	○	○			
12	明和住宅	14	1974	中耐	1	24	×	-	◎	○	○	○	○			
13	明和住宅	15	1974	中耐	1	24	×	-	◎	○	○	○	○			
14	明和住宅	16	1975	中耐	1	24	×	-	◎	○	○	○	○			
15	明和住宅	17	1975	中耐	1	24	×	-	◎	○	○	○	○			
16	明和住宅	18	1975	中耐	1	24	×	-	◎	○	○	○	○			
17	明和住宅	19	1976	中耐	1	24	×	-	◎	○	○	○	○			
18	明和住宅	20	1976	中耐	1	24	×	-	◎	○	○	○	○			
19	下木田住宅	A	1969	中耐	1	12	×	-	○	○	×	○	○			
20	下木田住宅	B	1965	中耐	1	6	×	-	○	○	×	○	○			
合計	-	-	-	-	20	440	-	-	-	-	-	-	-			

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次判定②-2】

躯体の安全性、避難の安全性、居住性の3視点から、以下の評価項目により判定を行います。

①判定内容

ア.【躯体の安全性】昭和56年(1981年)6月1日以降の建築確認において適用されている耐震基準(新耐震基準)への適合の有無で判定します。

判定基準	判定結果
新耐震基準	◎
旧耐震基準だが耐震性あり	○
旧耐震基準で耐震性なし	×
不明	—

イ.【避難の安全性】二方向避難の有無で判定します。

判定基準	判定結果
二方向避難あり	○
二方向避難なし	×
対象外	—

ウ.【居住性】住棟・住戸の設備状況で判定します。

	判定基準	判定結果
A	住戸専用面積が40㎡以上※	◎
	住戸面積が25~40㎡未満で単身用	○
	住戸専用面積が40㎡未満	×
B	浴室・浴槽あり	○
	浴室あり	△
	浴室・浴槽なし	×
C	水洗化対応	○
	上記以外	×
D	3箇所給湯あり	◎
	給湯器あり	○
	上記以外	×
E	高齢化対応	○
	手すりあり	△
	上記以外	×
F	築後10年以上で大規模改善あり	◎
	築後10年以上で大規模改善なし	△
	築後10年以内	—
G	現地調査結果で改善の必要なし	○
	現地調査結果で改善が必要	△
	現地調査結果で早急な改善が必要	×

※ 「夫婦+子ども1人」の居住を想定し住生活基本計画(全国計画)より、3人世帯に必要な最低居住面積水準(延床面積)40㎡を判定基準としました。

②判定結果

判定結果において、耐震、住戸面積、現地調査の3項目のうち2つ以上が×のものを「優先的な改善が必要(改善不可能)」、上記以外で×が3個以上のものを「優先的な改善が必要(改善可能)」、上記以外で×が1~2個又は×と△を合わせて3個以上のものを「改善が必要」、×がないものを「改善不要」としました。

表 8-5 1次判定②-2 の判定結果

1次判定②-2 の判定結果	改善不要 34戸	改善が必要 18戸	優先的な改善が必要 (改善可能) 388戸		優先的な改善が必要 (改善不可能) 0戸
	寝屋川東 A	下木田 A	明和 1	明和 2	
	寝屋川東 B	下木田 B	明和 3	明和 5	
			明和 7	明和 10	
			明和 11	明和 12	
			明和 13	明和 14	
			明和 15	明和 16	
			明和 17	明和 18	
		明和 19	明和 20		

表 8-6 1次判定②-2 の判定結果(詳細)

基礎情報						1次判定②-2										
名称	棟番号	建設年度	構造	棟数	戸数	安全性		居住性								
						耐震	避難	住戸面積	浴室	トイレ	給湯	バリアフリー	大規模改修	現地調査		
						評価	評価	評価	評価	評価	評価	評価	評価	評価		
耐震、住戸面積、現地調査の3項目のうち2つ以上が×のものを「優先的な改善が必要(改善不可能)」、上記以外で×が3個以上のものを「優先的な改善が必要(改善可能)」、×が1~2個又は×と△を合わせて3個以上のものを「改善が必要」、×がないものを「改善不要」とした						◎: 新耐震基準以降 ○: 耐震性あり(旧耐震) ×: 耐震性なし -: 不明	○: 2方向避難あり ×: 2方向避難なし -: 対象外	◎: 40㎡以上 ○: 25~40㎡未満で単身用 ×: 上記以外	○: 浴室・浴槽あり △: 浴槽なし ×: 浴室なし	◎: 洋式水洗 △: 和式水洗 ×: 水洗化非対応	◎: 3箇所給湯 ○: 給湯器あり ×: 上記以外	○: 高齢化対応 △: 手すりあり ×: 上記以外	○: 築後10年以上で大規模改善あり △: 築後10年以上で大規模改善なし -: 築後10年以内	○: 改善の必要なし(A評価) △: 改善が必要(B評価) ×: 早急に改善が必要(C評価)		
1	寝屋川東住宅	A	2017	中耐	1	18	改善不要	◎	○	◎	○	◎	◎	○	-	○
2	寝屋川東住宅	B	2017	中耐	1	16	改善不要	◎	○	◎	○	◎	◎	○	-	○
3	明和住宅	1	1971	中耐	1	24	優先的な改善が必要(改善可能)	○	○	○	×	△	×	×	△	△
4	明和住宅	2	1971	中耐	1	24	優先的な改善が必要(改善可能)	○	○	○	×	△	×	×	△	△
5	明和住宅	3	1971	中耐	1	24	優先的な改善が必要(改善可能)	○	○	○	×	△	×	×	△	△
6	明和住宅	5	1971	中耐	1	24	優先的な改善が必要(改善可能)	○	○	○	×	△	×	×	△	△
7	明和住宅	7	1970	中耐	1	24	優先的な改善が必要(改善可能)	○	○	○	×	△	×	×	△	△
8	明和住宅	10	1973	中耐	1	24	優先的な改善が必要(改善可能)	○	○	○	×	△	×	×	△	△
9	明和住宅	11	1973	中耐	1	20	優先的な改善が必要(改善可能)	-	○	◎	×	△	×	×	△	△
10	明和住宅	12	1973	中耐	1	32	優先的な改善が必要(改善可能)	○	○	○	×	△	×	×	△	△
11	明和住宅	13	1973	中耐	1	24	優先的な改善が必要(改善可能)	○	○	○	×	△	×	×	△	△
12	明和住宅	14	1974	中耐	1	24	優先的な改善が必要(改善可能)	○	○	○	×	△	×	×	△	△
13	明和住宅	15	1974	中耐	1	24	優先的な改善が必要(改善可能)	○	○	○	×	△	×	×	△	△
14	明和住宅	16	1975	中耐	1	24	優先的な改善が必要(改善可能)	○	○	○	×	△	×	×	△	△
15	明和住宅	17	1975	中耐	1	24	優先的な改善が必要(改善可能)	○	○	○	×	△	×	×	△	△
16	明和住宅	18	1975	中耐	1	24	優先的な改善が必要(改善可能)	○	○	○	×	△	×	×	△	△
17	明和住宅	19	1976	中耐	1	24	優先的な改善が必要(改善可能)	○	○	○	×	△	×	×	△	△
18	明和住宅	20	1976	中耐	1	24	優先的な改善が必要(改善可能)	○	○	○	×	△	×	×	△	△
19	下木田住宅	A	1969	中耐	1	12	改善が必要	○	×	◎	○	△	◎	×	△	△
20	下木田住宅	B	1965	中耐	1	6	改善が必要	○	×	○	○	△	◎	×	△	△
合計						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(1)	浴室手すり
(2)	トイレ手すり
(3)	段差解消
(4)	廊下幅≧78cm
(5)	出入口幅≧75cm
※1	障がい者用住宅のみ(1)~(5)全てあり

3) 1次判定結果【団地・住棟の事業手法の仮設定】

1) 及び2) の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行いました。

表 8-7 1次判定の結果区分

	改善不要	改善が必要	優先的な改善が必要 (改善可能)		優先的な改善が必要 (改善不可能)	
維持 団地 地理 する	維持管理 (34戸)	改善、又は建替 (戸)	優先的な改善、又は優先 的な建替 (戸)		優先的な建替 (戸)	
	寝屋川東 A 寝屋川東 B					
継続 管理 につ いて 判断 を留 保す る団 地	維持管理又は 用途廃止 (戸)	改善、建替、又は 用途廃止 (18戸)	優先的な改善、優先的な 建替、又は優先的な 用途廃止 (388戸)		優先的な建替、又は優先 的な用途廃止 (戸)	
		下木田 A	明和 1	明和 2		
		下木田 B	明和 3	明和 5		
			明和 7	明和 10		
			明和 11	明和 12		
			明和 13	明和 14		
			明和 15	明和 16		
			明和 17	明和 18		
		明和 19	明和 20			

【Bグループ】

維持管理について判断を留保する
団地・住棟

【Aグループ】

維持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

表 8-8 1次判定の結果区分(詳細)

基礎情報						
名称	棟番号	建設年度	構造	棟数	戸数	
1	寝屋川東住宅	A	2017	中耐	1	18
2	寝屋川東住宅	B	2017	中耐	1	16
3	明和住宅	1	1971	中耐	1	24
4	明和住宅	2	1971	中耐	1	24
5	明和住宅	3	1971	中耐	1	24
6	明和住宅	5	1971	中耐	1	24
7	明和住宅	7	1970	中耐	1	24
8	明和住宅	10	1973	中耐	1	24
9	明和住宅	11	1973	中耐	1	20
10	明和住宅	12	1973	中耐	1	32
11	明和住宅	13	1973	中耐	1	24
12	明和住宅	14	1974	中耐	1	24
13	明和住宅	15	1974	中耐	1	24
14	明和住宅	16	1975	中耐	1	24
15	明和住宅	17	1975	中耐	1	24
16	明和住宅	18	1975	中耐	1	24
17	明和住宅	19	1976	中耐	1	24
18	明和住宅	20	1976	中耐	1	24
19	下木田住宅	A	1969	中耐	1	12
20	下木田住宅	B	1965	中耐	1	6
合計	—	—	—	20	440	

1次判定総合			
1次判定②-1	1次判定②-2	1次判定	グループ区分
継続管理する団地	改善不要	維持管理	—
継続管理する団地	改善不要	維持管理	—
判断を留保する団地	優先的な改善が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B
判断を留保する団地	優先的な改善が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B
判断を留保する団地	優先的な改善が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B
判断を留保する団地	優先的な改善が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B
判断を留保する団地	優先的な改善が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B
判断を留保する団地	優先的な改善が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B
判断を留保する団地	優先的な改善が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B
判断を留保する団地	優先的な改善が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B
判断を留保する団地	優先的な改善が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B
判断を留保する団地	優先的な改善が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B
判断を留保する団地	優先的な改善が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B
判断を留保する団地	優先的な改善が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B
判断を留保する団地	優先的な改善が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B
判断を留保する団地	優先的な改善が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B
判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、または用途廃止	B
判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、または用途廃止	B
—	—	—	—

(4) 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・住棟を対象として、策定指針の事業手法の選定フローに基づき、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

- | |
|--|
| <p>1) LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定③-1 (Aグループ)】</p> <p>2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定③-2 (Bグループ)】</p> |
|--|

1) LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定③-1 (Aグループ)】

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）と判定された団地・住棟はありません。

2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定③-2(Bグループ)】

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）と判定された団地・住棟を対象として、次のとおり判定を行います。

① 判定内容

政策空家率及び空家率、計画期間内の耐用年数超過状況から、対策の優先性が高い住宅からA～Gの順位を設定し、1次判定結果と合わせ、2次判定Bを行います。

その結果と需要推計から求めた市営住宅の余剰状況を合わせ、2次判定を行います。

② 判定結果

ア. 募集停止状況、耐用年数超過状況から見た優先順位による2次判定 B

以下のとおりに優先順位を設定し、1次判定結果と合わせて判定を行います。

A	募集停止-空き家率 50%以上-期間中に耐用年数超過
B	募集停止-空き家率 50%未満-期間中に耐用年数超過
C	募集停止-期間中に耐用年数 1/2 以上超過
D	既に耐用年数超過
E	空家率 50%以上-期間中に耐用年数超過
F	空家率 50%未満-期間中に耐用年数超過
G	その他

イ. 需要推計から求めた市営住宅の余剰に基づく2次判定

需要予想によると、著しい困窮年収水準未満の世帯数に対応できる住宅数は民間賃貸住宅を含めると現時点でも 2,800 戸以上の余剰があり、今後も余剰を持って推移するものと推計されます。

従って、既存市営住宅の長寿命化、及び老朽化している住宅の立地状況、需要状況を考慮して建替又は用途廃止を行うことにより、必要戸数を確保していくこととしました。

表 8-9 2次判定③-2(Bグループ)の結果(詳細)

基礎情報							2次判定③-2 (Bグループ)						
名称	棟番号	建設年度	構造	棟数	戸数	2次判定 (Bグループ) 結果	空き家の状況		空家率		耐用年数 計画期間内の耐用年数超過状況	優先順位	公営住宅 の余剰
							募集停止・政策空家	×	◎:	○:			
×	◎:	×	○:	△:	×		◎:	○:	△:	×			
1	明和住宅	1	1971	中耐	1	24	優先的な建替	×	×	1/2 以上経過	C	<p>需要予想によると、著しい困窮年収水準未満の世帯数に対応できる住宅数は民間賃貸住宅を含めると現時点でも 2,800 戸以上の余剰があり、今後も余剰を持って推移するものと推計されます。</p> <p>従って、既存市営住宅の長寿命化、及び老朽化している住宅の立地状況、需要状況を考慮して建替又は用途廃止を行うことにより、必要戸数を確保していくこととしました。</p> <p>現在の余剰地に新しい住宅を建築し、現住者の住宅を確保した上で、順次用途廃止していくものとする。</p>	
2	明和住宅	2	1971	中耐	1	24	優先的な建替	×	×	1/2 以上経過	C		
3	明和住宅	3	1971	中耐	1	24	優先的な建替	×	×	1/2 以上経過	C		
4	明和住宅	5	1971	中耐	1	24	優先的な建替	×	×	1/2 以上経過	C		
5	明和住宅	7	1970	中耐	1	24	優先的な建替	×	×	1/2 以上経過	C		
6	明和住宅	10	1973	中耐	1	24	優先的な建替	×	×	1/2 以上経過	C		
7	明和住宅	11	1973	中耐	1	20	優先的な建替	×	×	1/2 以上経過	C		
8	明和住宅	12	1973	中耐	1	32	優先的な建替	×	×	1/2 以上経過	C		
9	明和住宅	13	1973	中耐	1	24	優先的な建替	×	×	1/2 以上経過	C		
10	明和住宅	14	1974	中耐	1	24	優先的な建替	×	×	1/2 以上経過	C		
11	明和住宅	15	1974	中耐	1	24	優先的な建替	×	×	1/2 以上経過	C		
12	明和住宅	16	1975	中耐	1	24	優先的な建替	×	×	1/2 以上経過	C		
13	明和住宅	17	1975	中耐	1	24	優先的な建替	×	×	1/2 以上経過	C		
14	明和住宅	18	1975	中耐	1	24	優先的な建替	×	×	1/2 以上経過	C		
15	明和住宅	19	1976	中耐	1	24	優先的な建替	×	×	1/2 以上経過	C		
16	明和住宅	20	1976	中耐	1	24	優先的な建替	×	×	1/2 以上経過	C		
17	下木田住宅	A	1969	中耐	1	12	当面維持管理	×	×	1/2 以上経過	C		
18	下木田住宅	B	1965	中耐	1	6	当面維持管理	×	×	1/2 以上経過	C		
合計		—	—	—	18	406	—	—	—	—	—	—	

3) 2次判定結果(団地・住棟の事業手法の仮設定)

1) 及び2) の検討結果を総合的に勘案し、団地・住棟の事業手法を仮設定します。

表 8-10 2次判定の結果区分

	改善不要		改善が必要		優先的な改善が必要 (改善可能)		優先的な改善が必要 (改善不可能)
維持管理する団地	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	
	寝屋川東 A	寝屋川東 B					
継続管理について判断を保留する団地	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	
			下木田 A				
			下木田 B				
						優先的な建替	
						明和 1	明和 2
						明和 3	明和 5
						明和 7	明和 10
						明和 11	明和 12
						明和 13	明和 14
						明和 15	明和 16
						明和 17	明和 18
						明和 19	明和 20

(5) 3次判定

策定指針の事業手法の選定フローに基づき、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

- 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【3次判定④-1】
- 2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討【3次判定④-2】
- 3) 長期的な管理の見通しの作成【3次判定④-3】
- 4) 計画期間における事業手法の決定【3次判定④-4】

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【3次判定④-1】

1次判定・2次判定結果を踏まえ、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します。併せて、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います。

① 判定内容

ア. 団地単位での効率的な事業実施に関する検討

改善、用途廃止等と判定された住棟が混在する団地における判定変更のメリット・デメリットを整理した上での判定見直しを検討します。

改善事業の実施時期を分散させることが妥当な場合、もしくは同時期に実施することによるコストダウンを図る場合など、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けて検討します。

イ. 集約・再編等に関する可能性の検討

一定地域に複数団地が存在する場合等は地域実情を踏まえ、集約・再編等の可能性を検討します。

ウ. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定します。

エ. 他の事業主体等との連携の検討

一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討します。

地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定します。

②判定結果

需要推計を踏まえ適正な戸数の市営住宅を供給するため集約をすすめ、住宅管理の効率化と管理戸数の縮減に取り組みます。

借地であったり災害危険性を有していたりするなどの敷地条件により、敷地の有効活用が困難な団地については、適切な用地の確保も検討しながら、他団地との集約を進めます。

ア.団地単位での効率的な事業実施に関する検討

<改善事業実施時期の検討>

同一団地で建設年度や建物の老朽化状況が異なる住棟等については、事業の緊急性、事業費の確保等の観点から、複数年に分散して事業を実施することも検討します。

<用途廃止の優先順位等の検討>

現居住者の退去の後、順次用途廃止し、解体が可能となった住宅から優先順位を定めて除却していくことを検討します。

イ.集約・再編等に関する可能性の検討

耐用年数の7割を超過し更新を検討する時期を迎えている住棟が多くあるため、安全性や居住性を考慮しながら建替えを進める必要があります。

本計画では、将来需要も鑑みて必要戸数を確保した上で、用途廃止時期について検討します。

ウ.地域ニーズへの対応等の総合的な検討

市営住宅の配置は、明和団地（寝屋川東住宅含む）が422戸（95.9%）と同じ地域に集中しています。地域需要の分散化という意味において、他の地域に立地する下木田団地の用途廃止については慎重に検討する必要があります。

エ.他の事業主体等との連携の検討

用途廃止によって空地となった余剰地の活用については、庁内他部署や他の事業主体等と連携しながら進めることを検討します。

2)事業費の試算及び事業実施時期の調整検討【3次判定④-2】

長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。

事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。

これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を計画するとともに、年度別事業費を試算します。

①判定内容

ア.事業費の試算

長期的な期間（30年間）における、修繕事業、改善事業、用途廃止事業に係る費用を概算します。

【算定方法】

国の策定指針及び様式に示されている修繕項目・修繕単価・修繕周期を基本に仮設定しました。ただし、屋上・屋根工事、床防水、外壁塗装については、同時施工がコスト的に有利であるため、20年周期で大規模改修を行うものとししました。

イ.事業実施時期の調整

事業費試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合は、事業実施時期を調整します。

将来的な予算確保が可能であるか、年度別事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を計画します。

②判定結果

ア.事業費の試算

事業費の試算は、個別改善等にかかる大規模改善費、用途廃止にかかる解体費、建替えにかかる建替費、市営住宅の維持管理にかかる経常修繕費をそれぞれ試算します。

■大規模改善費

屋上防水、外壁改修、供給処理施設更新等、住棟又は団地を一体的、同時期に行う大規模改修事業について、住棟、団地別に事業実施時期を想定し、2024（令和6）年度以降の30年間の大規模改善費を、国土交通省がLCC算出に用いている工事単価を基本として試算しました。

なお、改善の対象となる住棟は2017（平成29）年度竣工の寝屋川東住宅A及びBと2026（令和8）から2027（令和9）年竣工予定の寝屋川東住宅C及びDのみを想定していますので、予防保全的な修繕周期に従って修繕を実施することとしています。

住宅建設後、経過期間が20年に満たないため、計画期間の10年間は事業が予定されていません。

また、今後の30年間では、74,634千円（2,488千円/年）の大規模改善費が必要となります（建替後の改善費含む）。しかしながら、大規模な用途廃止を行うため、改善費の総額も圧縮されています。

■解体費

計画期間中に388戸の解体を予定し、解体費単価を1,000千円/戸と見込み、計画期間中の解体費を388,000千円と試算しました。

現実的には居住者の事情もあるため、退去したのから順次解体していくこととなりますが、試算上は令和10年度から4年間で一気に解体することを想定しました。

■建替費

計画期間中に集約建替を想定した場合、建替単価は「令和5年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」の公営住宅等の中層耐火構造3階建の都市・Ⅳの地域の主体付帯工事費の額20,220千円/戸を参考に、10年間で建設費が38.9%と高騰したこと等を反映し、19,600千円/戸を採用しました。ただし、この単価には、設計監理業務委託費用や住替え費用、建替えに伴う解体費用等は含まれておりません。

$$2 \text{ 年後の建設費上昇予想} \quad 38.9\% \div 10 \text{ 年} \times 2 \text{ 年} = 7.78\%$$

■経常修繕費

経常修繕費は、現在440戸ある市営住宅の故障、事故等による修繕費であり、国土交通省がLCC算出に用いている単価35,000円/戸を採用し、当初は15,400千円/年を計上しますが、用途廃止に伴って13,580千円分/圧縮されます。

仮に現入居者と同じ66戸を建替えした場合は2,310千円/年が計上されますが、増減分差し引きすると11,270千円/年圧縮できます。

表 8-11 大規模改善事業の事業時期の想定(30 年間)

基礎情報							修繕項目 & 時期														
名称	棟 番号	建設年度	構造	棟数	戸数		屋根塗 装・屋 上防水 (20 年)	床防水 (屋根・屋上と同 時施工が原則) (20 年)	外壁塗装 等 (20 年)	給水管・ 給湯管 (30 年)	貯水槽 ステン ス (50 年)	給水 ポン プ (20 年)	排水設備 (排水管 または浄 化槽) (30 年)	ガス設備 (30 年)	給湯器 (20 年) 個別対応	電力幹 線・盤類 (30 年)	EV 更新	白蟻駆除 ・防蟻	流し台 (30 年) 個別対応	浴室エ ット (30 年) 個別対応	外構工事
1	寝屋川東住宅	A	2017	中耐	1	18	2038	2038	2038	2048		2038	2048	2048		2048	2048				2038
2	寝屋川東住宅	B	2017	中耐	1	16	2038	2038	2038	2048		2038	2048	2048		2048	2048				2038
3	寝屋川東住宅	C	2026	中耐	1	18	2046	2046	2046			2046									2046
4	寝屋川東住宅	D	2026	中耐	1	27	2046	2046	2046			2046									2046
5	明和住宅	1	1971	中耐	1	24															
6	明和住宅	2	1971	中耐	1	24															
7	明和住宅	3	1971	中耐	1	24															
8	明和住宅	5	1971	中耐	1	24															
9	明和住宅	7	1970	中耐	1	24															
10	明和住宅	10	1973	中耐	1	24															
11	明和住宅	11	1973	中耐	1	20															
12	明和住宅	12	1973	中耐	1	32															
13	明和住宅	13	1973	中耐	1	24															
14	明和住宅	14	1974	中耐	1	24															
15	明和住宅	15	1974	中耐	1	24															
16	明和住宅	16	1975	中耐	1	24															
17	明和住宅	17	1975	中耐	1	24															
18	明和住宅	18	1975	中耐	1	24															
19	明和住宅	19	1976	中耐	1	24															
20	明和住宅	20	1976	中耐	1	24															
21	下木田住宅	A	1969	中耐	1	12															
22	下木田住宅	B	1965	中耐	1	6															

表 8-12 大規模改善事業の概算事業費の団地、住棟別試算(30年間、単位:千円)

西暦			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
令和			5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
1	寝屋川東住宅	A																12,807										16,821				
2	寝屋川東住宅	B																10,575										14,952				
3	寝屋川東住宅	C																							10,810							
4	寝屋川東住宅	D																							8,669							
5	明和住宅	1																														
6	明和住宅	2																														
7	明和住宅	3																														
8	明和住宅	5																														
9	明和住宅	7																														
10	明和住宅	10																														
11	明和住宅	11																														
12	明和住宅	12																														
13	明和住宅	13																														
14	明和住宅	14																														
15	明和住宅	15																														
16	明和住宅	16																														
17	明和住宅	17																														
18	明和住宅	18																														
19	明和住宅	19																														
20	明和住宅	20																														
21	下木田住宅	A																														
22	下木田住宅	B																														

3) 長期的な管理の見通しの作成【3次判定④-3】

これまでの検討結果を踏まえ、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

① 判定内容

各団地・住棟の耐用年数超過状況、老朽化等の現況、2次判定結果を踏まえ、全団地・住棟を対象として概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

② 判定結果

判定結果は次のとおりであり、30年後の2053（令和35）年までに建替又は用途廃止とすることとします。

需要推計を踏まえて、適正な戸数の市営住宅を供給することとします。

表 8-13 長期的な管理の見通し(3次判定④-3)

基礎情報							3次判定④-3	
							長期的な管理の見通し	
名称		棟番号	建設年度	構造	棟数	戸数	事業手法	仮定期間
1	寝屋川東住宅	A	2017	中耐	1	18	維持管理	-2088
2	寝屋川東住宅	B	2017	中耐	1	16	維持管理	-2088
3	明和住宅	1	1971	中耐	1	24	建替	計画期間中
4	明和住宅	2	1971	中耐	1	24	建替	計画期間中
5	明和住宅	3	1971	中耐	1	24	建替	計画期間中
6	明和住宅	5	1971	中耐	1	24	建替	計画期間中
7	明和住宅	7	1970	中耐	1	24	建替	計画期間中
8	明和住宅	10	1973	中耐	1	24	建替	計画期間中
9	明和住宅	11	1973	中耐	1	20	建替	計画期間中
10	明和住宅	12	1973	中耐	1	32	建替	計画期間中
11	明和住宅	13	1973	中耐	1	24	建替	計画期間中
12	明和住宅	14	1974	中耐	1	24	建替	計画期間中
13	明和住宅	15	1974	中耐	1	24	建替	計画期間中
14	明和住宅	16	1975	中耐	1	24	建替	計画期間中
15	明和住宅	17	1975	中耐	1	24	建替	計画期間中
16	明和住宅	18	1975	中耐	1	24	建替	計画期間中
17	明和住宅	19	1976	中耐	1	24	建替	計画期間中
18	明和住宅	20	1976	中耐	1	24	建替	計画期間中
19	下木田住宅	A	1969	中耐	1	12	用途廃止	2034-2043
20	下木田住宅	B	1965	中耐	1	6	用途廃止	2034-2043
合計		-	-	-	20	440	-	-

4) 計画期間における事業手法の決定【3次判定④-4】

①判定方法

「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」「2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」「3) 長期的な管理の見通しの作成」に基づき、計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

②判定結果

1) ～ 3) を踏まえ、計画期間における事業手法は以下のとおりとします。

表 8-14 3次判定④-4 の結果

事業手法	団地名・住棟名			
	寝屋川東 A	寝屋川東 B	下木田 A	下木田 B
修繕対応				52
個別改善				
建替	明和 1	明和 2	明和 3	明和 5
	明和 7	明和 10	明和 11	明和 12
	明和 13	明和 14	明和 15	明和 16
	明和 17	明和 18	明和 19	明和 20
				388
用途廃止				

※ 寝屋川東住宅は、個別改善して長寿命化をする住宅だが、築年数が浅いため計画期間内に実施する改善事業はない。

表 8-15 3次判定の結果区分(詳細)

基礎情報						修繕項目 & 時期									
						3次判定結果	団地単位での効率的な事業実施に関する検討	集約・再編に関する可能性の検討	地域ニーズへの対応等の総合的な検討		他事業主体との連携の検討	長期的な管理の見通し		工事費等確保の可能性による補正	
名称	棟番号	建設年度	構造	棟数	戸数				特異な立地条件に基づく対応事項の検討	地域施設等の併設の可能性の検討		事業手法	仮定期期		
1	寝屋川東住宅	A	2017	中耐	1	18	修繕対応(計画的)				-	-	維持管理	- 2088	下木田住宅はいずれも建設年次が古く、予防保全が十分になされていないため、多くの改善項目が改修時期を超えており、修繕周期に従って修繕を実施することは費用が集中するため困難である。そこで、特定年度に費用が集中しないよう事業実施時期を調整する。
2	寝屋川東住宅	B	2017	中耐	1	16	修繕対応(計画的)				-	-	維持管理	- 2088	
3	明和住宅	1	1971	中耐	1	24	建替	戸数の縮減及び効率化	集約し、将来需要に応じた戸数に再編	跡地の活用を検討	-	-	建替	計画期間中	
4	明和住宅	2	1971	中耐	1	24	建替				-	-	建替	計画期間中	
5	明和住宅	3	1971	中耐	1	24	建替				-	-	建替	計画期間中	
6	明和住宅	5	1971	中耐	1	24	建替				-	-	建替	計画期間中	
7	明和住宅	7	1970	中耐	1	24	建替				-	-	建替	計画期間中	
8	明和住宅	10	1973	中耐	1	24	建替				-	-	建替	計画期間中	
9	明和住宅	11	1973	中耐	1	20	建替				-	-	建替	計画期間中	
10	明和住宅	12	1973	中耐	1	32	建替				-	-	建替	計画期間中	
11	明和住宅	13	1973	中耐	1	24	建替				-	-	建替	計画期間中	
12	明和住宅	14	1974	中耐	1	24	建替				-	-	建替	計画期間中	
13	明和住宅	15	1974	中耐	1	24	建替				-	-	建替	計画期間中	
14	明和住宅	16	1975	中耐	1	24	建替				-	-	建替	計画期間中	
15	明和住宅	17	1975	中耐	1	24	建替				-	-	建替	計画期間中	
16	明和住宅	18	1975	中耐	1	24	建替				-	-	建替	計画期間中	
17	明和住宅	19	1976	中耐	1	24	建替	-	-	建替	計画期間中				
18	明和住宅	20	1976	中耐	1	24	建替	-	-	建替	計画期間中				
19	下木田住宅	A	1969	中耐	1	12	修繕対応(事後的)		社会情勢の変化に応じて、将来的に用途廃止や建替を検討	-	-	用途廃止	2034-2043		
20	下木田住宅	B	1965	中耐	1	6	修繕対応(事後的)			-	-	用途廃止	2034-2043		
合計		-	-	-	20	440									

(6) 計画期間内の事業予定

1次判定から3次判定を踏まえ、計画期間内における事業手法別戸数は以下のとおりです。

表 8-16 市営住宅ストックの事業手法別戸数表

	令和5年度	令和15年度 (計画期間満了時)
市営住宅管理戸数	440戸	
・維持管理予定戸数	52戸	
うち修繕対応戸数	52戸	
うち改善事業予定戸数	戸	
・建替予定戸数	388戸	(適正数に再編)
・用途廃止予定戸数	戸	

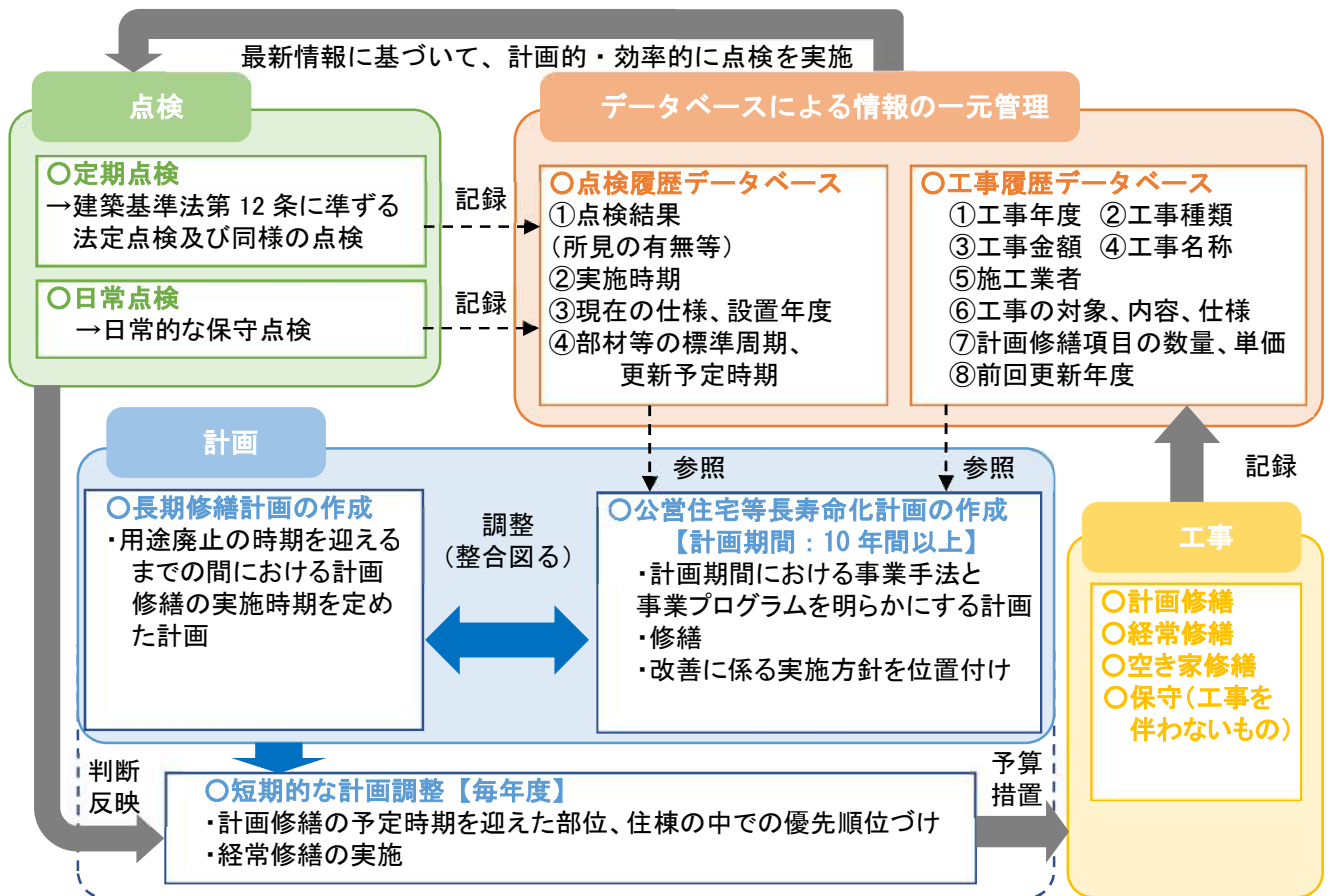
※借り上げ住宅除く

9. 点検の実施方針

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月」に即し、建築基準法に基づく法定点検のほか、法定点検の対象外である住宅についても、適切な点検に努めるとともに、点検・診断結果や対応履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」の見直しを行い再構築します。

建替えによりエレベーターを設置した場合は、平成 28 年（2016 年）に国が公表した「エレベーターの適切な維持管理に関する指針」、「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考として、適切に維持管理を行います。

点検の結果は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・診断に活用していきます。



資料：公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

図 9-1 公営住宅等のメンテナンスサイクル(RC 造のイメージ図)

(参考)表 9-1 日常点検項目一覧(出典:公営住宅等日常点検マニュアル)

		点検部位	点検項目	法定点検対象
建築物	1. 敷地及び地盤	ア) 地盤	・地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
		イ) 敷地	・敷地内の排水の状況	●
		ウ) 敷地内の通路	・敷地内の通路の支障物の状況	●
		エ) 塀	・組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●
			・金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
		オ) 擁壁	・擁壁の劣化及び損傷の状況	●
			・擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
		カ) 屋外工作物	・遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
		キ) 屋外電気設備	・外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
		ク) 通路・車路	・平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	・車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況			
	ケ) 付属施設	・自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況		
	2. 建築物の外部	ア) 基礎	・基礎の沈下等の状況	●
			・基礎の劣化及び損傷の状況	●
		イ) 土台	・土台の沈下等の状況	●
			・土台の劣化及び損傷の状況	●
		ウ) 外壁(躯体等)	・木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
			・補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
			・プレキャストコンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			・鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
		エ) 外壁(外装仕上げ材等)	・塗り仕上げ、タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況	● (塗り仕上げを除く)
			・金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
			・コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	●
			・窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
			・シーリングの劣化及び損傷の状況	
		オ) 外壁(窓サッシ等)	・サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
		カ) 建具	・共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
・シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況				
キ) 金物類		・落下防護庇の劣化及び損傷の状況		
	・集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況			

		点検部位	点検項目	法定点検対象	
建築物	3. 屋上及び屋根	ア) 屋上面、屋上回り	・屋根の劣化及び損傷の状況	●	
			・雨樋の劣化及び損傷の状況		
	4. 避難施設等	イ) 屋根	ア) 廊下（共用廊下）	・屋根の劣化及び損傷の状況	●
				・物品の放置の状況	●
				・手すりの劣化及び損傷の状況	
				・床の劣化及び損傷の状況	
		イ) 出入口	ウ) バルコニー	・壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
				・天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
		エ) 階段	イ) 出入口	・物品の放置の状況	●
				・手すり等劣化及び損傷の状況	●
				・物品の放置の状況	●
				・隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
建築設備	1. 給水設備及び排水設備	ウ) 階段	・床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況		
			・物品の放置の状況	●	
		ア) 飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	イ) 給水タンク等、給水ポンプ	・階段各部の劣化及び損傷の状況	●
				・給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
		イ) 給水タンク等、給水ポンプ	ウ) 排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	・配管の腐食及び漏水の状況	●
				・屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

10. 計画修繕の実施方針

建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、予防保全的な観点から建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要です。

そのため、点検結果等を踏まえ、優先的に実施すべき修繕内容を精査し、特に予防保全が必要な部位について優先的に修繕を行い、その他の部位については、相対的な修繕の必要性等を勘案しながら柔軟に対応します。

修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施します。

修繕の内容は、点検結果と同様に履歴の整理やデータを蓄積し、次の点検や修繕に活かしていきます。

ただし、本計画では、屋上と外壁は同時施工の方がコスト安となることなど、効率的な事業実施には必ずしも個別の修繕周期にとらわれない方がいい場合があるため、指針の修繕周期を参考として、表 10-1 記載のとおり独自に修繕周期を設定しています。

(参考)表 10-1 公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)に記載されている修繕周期表

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	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、珪藻土部分)	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、ピ 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		○			
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、ピット式）、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、排水柵等、※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				○	

(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)

11. 改善事業の実施方針

引き続き活用を図る市営住宅については、計画修繕の実施方針に基づき、必要性を勘案しながら柔軟に下記の改善事業類型により実施することとします。

改善事業の実施対象となる住棟は、本市の場合は全て築年数が浅く、かつ、安全性・居住性・福祉性の確保された住棟であることから、予防保全的な修繕周期に従った改善事業を実施することとしています。

①長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、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もの。

本計画では、改善の対象となる住棟について、現地調査に基づく老朽度が高いもの、建設年代が古いものから可能な限り住棟・団地を一体的に整備できることに配慮し、屋上防水(屋根防水)、外壁改修、供給処理施設の耐久性向上のための改修を行うものとします。

②安全性確保型

落下・転倒等の生活事故防止に配慮した改善を行い、居住者の安全性を高めるもの。

③居住性向上型

構造体や建具・内装等の老朽箇所の改善及び住戸住棟設備の機能向上を図り、居住性を向上するもの。

④福祉対応型

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、バリアフリー化を進めるもの。

⑤脱炭素社会対応型

カーボンニュートラルの実現に向けて、先導的な省エネ改修や再エネ設備導入を行うもの。

12. 建替事業の実施方針

建替事業は、以下の方針に基づき実施します。

計画期間内に市営住宅の大半が耐用年数の約3分の2を超過することから、建替更新により環境への配慮、高齢者対策、維持管理への配慮など公営住宅整備基準に基づき住宅性能の確保を行い、安心して暮らせる住まいづくりをめざします。

建替更新にあたっては、市の施策や地域ニーズを考慮し、現在の入居状況や将来的な公営住宅需要の減少と適切な配置を勘案し、建替集約を図ることで良好な住宅ストックの形成を行います。

建替えまでには、基本設計、実施設計等が必要であるとともに、居住者への説明等も必要なため、整備年度を2026（令和8）年からと想定しています。

また、整備に当たっては、PPP/PFI*事業等の民間活力の導入、民間賃貸住宅との合築、地域福祉施設等の誘導など、コスト削減と市の施策や地域ニーズを満たす整備について検討することも考えられます。

※PPP（Public Private Partnership）とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的な使用や行政の効率化等を図るものです。指定管理者制度や包括的民間委託、PFI（Private Finance Initiative）など、様々な方式があります。

※PFI（Private Finance Initiative）とは、PFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法です。PFIの導入により、事業コストの削減及びより質の高い公共サービスの提供を目指します。

13. 用途廃止の実施方針

用途廃止の実施方針については、解体が可能となる住宅から優先順位を定めて、順次解体を行います。また、解体後の跡地活用については、様々な視点から十分検討するものとします。

14. 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内の、寝屋川市市営住宅の計画修繕・改善事業等の実施は予定されていません。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 寝屋川市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地価賃
賃貸住宅 (公共供給)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年)	備考	
					R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14			
寝屋川東住宅	A	18	中耐	2018													R19に20年経過するためそれまでに対応する事業はない
寝屋川東住宅	B	16	中耐	2018													R19に20年経過するためそれまでに対応する事業はない
明和住宅	1	24	中耐	1971													計画期間内に用途廃止、または建替事業とするため事後修繕対応とする
明和住宅	2	24	中耐	1971													計画期間内に用途廃止、または建替事業とするため事後修繕対応とする
明和住宅	3	24	中耐	1971													計画期間内に用途廃止、または建替事業とするため事後修繕対応とする
明和住宅	5	24	中耐	1971													計画期間内に用途廃止、または建替事業とするため事後修繕対応とする
明和住宅	7	24	中耐	1970													計画期間内に用途廃止、または建替事業とするため事後修繕対応とする
明和住宅	10	24	中耐	1973													計画期間内に用途廃止、または建替事業とするため事後修繕対応とする
明和住宅	11	20	中耐	1973													計画期間内に用途廃止、または建替事業とするため事後修繕対応とする
明和住宅	12	32	中耐	1973													計画期間内に用途廃止、または建替事業とするため事後修繕対応とする
明和住宅	13	24	中耐	1973													計画期間内に用途廃止、または建替事業とするため事後修繕対応とする
明和住宅	14	24	中耐	1974													計画期間内に用途廃止、または建替事業とするため事後修繕対応とする
明和住宅	15	24	中耐	1974													計画期間内に用途廃止、または建替事業とするため事後修繕対応とする
明和住宅	16	24	中耐	1975													計画期間内に用途廃止、または建替事業とするため事後修繕対応とする
明和住宅	17	24	中耐	1975													計画期間内に用途廃止、または建替事業とするため事後修繕対応とする
明和住宅	18	24	中耐	1975													計画期間内に用途廃止、または建替事業とするため事後修繕対応とする
明和住宅	19	24	中耐	1976													計画期間内に用途廃止、または建替事業とするため事後修繕対応とする
明和住宅	20	24	中耐	1976													計画期間内に用途廃止、または建替事業とするため事後修繕対応とする
下木田住宅	A	12	中耐	1969													R21項、用途廃止予定のため、事後修繕とする。
下木田住宅	B	6	中耐	1965													R22項、用途廃止予定のため、事後修繕とする。

該当なし

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。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 寝屋川市

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		新規又は建替整備予定年度	LOCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
寝屋川東住宅	C	20	中耐				2026～2027		
寝屋川東住宅	D	30	中耐				2026～2027		
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> 新規整備する戸数は、実施時期の入居世帯数を考慮して計画する </div>									

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式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： 篠屋川市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 単独築
（区分所有） 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	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		

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。

15. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法

以下、国が定める「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム※」により算定された方法にて、LCCの縮減効果を算出します。

※公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）の別添資料

【算出の考え方】

- ・市営住宅長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行います。
- ・算出に際しては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出します。
- ・現時点以降、将来に発生するコスト(将来の改善費、修繕費、除却費)については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は、次のとおりとします。

現時点以降の経過年数a年における「将来の改善費、修繕費、除却費」bの現在価値 = $b \times c$

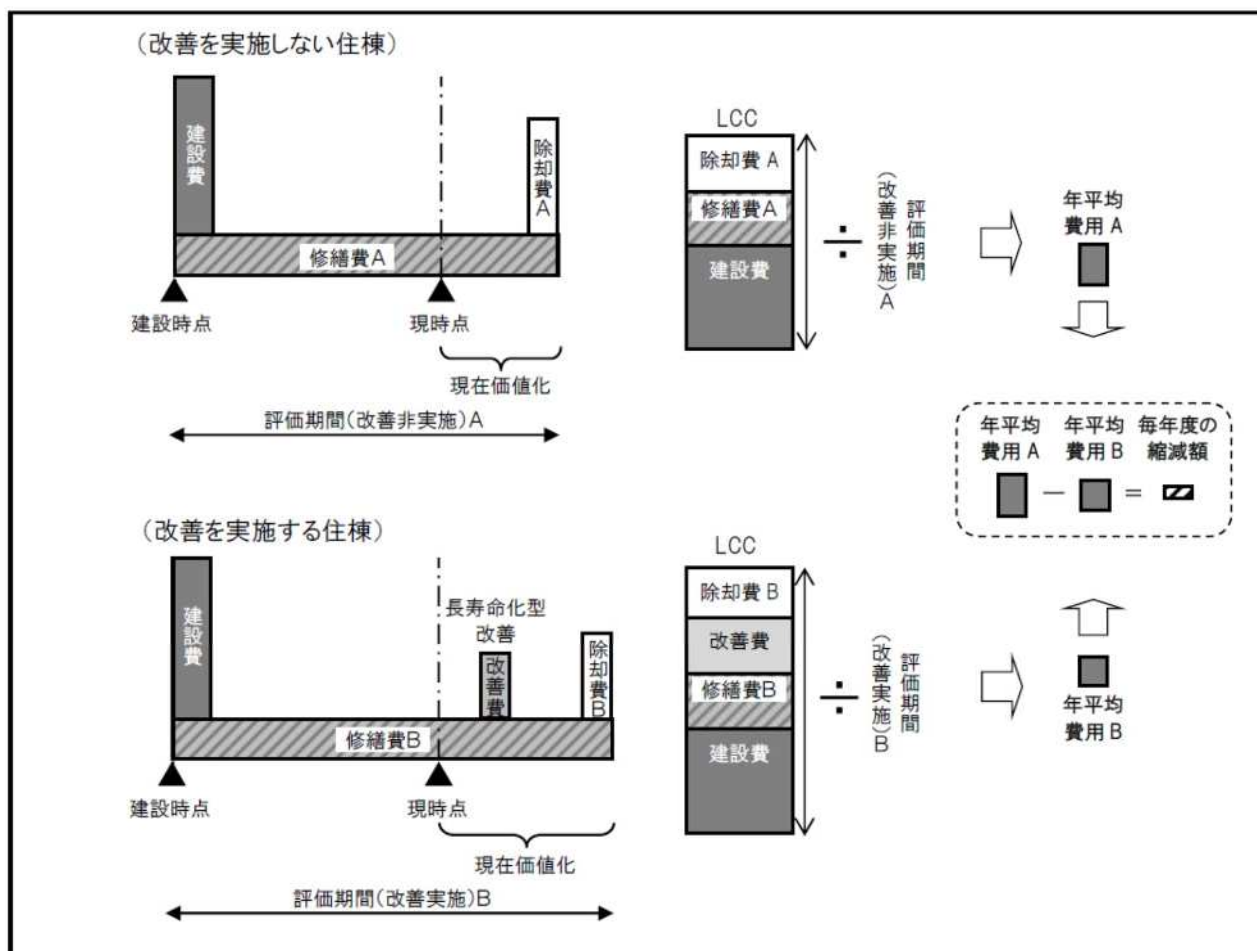
a: 現時点以降の経過年数

b: 将来の改善費、修繕費、除却費

c: 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d: 社会的割引率(0.04(4%))

図 15-1 ライフサイクルコストの算出イメージ(公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定))



【算出の手順】

以下の手順でライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出します。

<計画前モデル>

①評価期間(改善非実施)A

・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②修繕費A

- ・修繕費＝(当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率)の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間(改善非実施)A末までの各年の修繕費を累積した費用とします。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。

③建設費

- ・推定再建築費(=当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)。
- ・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用します。

④除却費A

- ・評価期間(改善非実施)A末に実施する除却工事費
- ・評価期間(改善非実施)A末の時期に応じて、現在価値化して算出します。

⑤計画前LCC

- ・計画前LCC＝(③建設費＋②修繕費A＋④除却費A)÷①評価期間(改善非実施)A
(単位:円/戸・年)

<計画後モデル>

⑥計画期間(改善実施)B

- ・市営住宅長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)及び市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)

⑦修繕費B

- ・修繕費＝(当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率)の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間(改善実施)B末までの各年の修繕費を累積した費用とします。
- ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。

⑧長寿命化型改善費

- ・市営住宅長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び市営住宅長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とします。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率を除いて修繕費を算出すること(当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること)で対応しています。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出します。

⑨建設費

- ・推定再建築費(=当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)。
- ・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用します。

⑩除却費B

- ・評価期間(改善実施)B末に実施する除却工事費
- ・評価期間(改善実施)B末の時期に応じて、現在価値化して算出します。

⑪計画後LCC

- ・計画後LCC=(⑨建設費+⑧長寿命化型改善費+⑦修繕費B+⑩除却費B)÷⑥評価期間(改善実施)B(単位:円/戸・年)

<LCC縮減効果>

⑫年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額=⑤計画前LCC-⑪計画後LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額が+であれば、ライフサイクルコスト(LCC)縮減効果があると判断できます。

(2)ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、以下のように全ての住棟で長寿命化型改善の実施により、ライフサイクルコストの縮減効果があることが確認されました。

表 15-2 住棟別ライフサイクルコストの縮減効果

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設年次	L C C 縮減効果	
					戸当り	住棟当り
寝屋川東住宅	A	18	中耐	2017	105,908 円/戸・年	1,906,344 円/棟・年
寝屋川東住宅	B	16	中耐	2017	107,998 円/戸・年	1,727,968 円/棟・年
合計	—	34	—	—	—	3,634,312 円/年

注 1) 耐火造は、改善非実施評価期間を 50 年、改善実施評価期間を 70 年とした。

表 15-3 ライフサイクルコストの算出(寝屋川東住宅 A 棟)

■住棟諸元

団地名	寝屋川東住宅	評価時点(和暦)
住棟番号	A	H35
戸数	18	
構造	中耐片廊下型	
建設年度	H30	
建設年代	H27	
モデル住棟	H27中耐片廊下型	
経過年数	5	

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	174,191 円/戸	20 年
床防水	114,750 円/戸	20 年
外壁塗装等	510,178 円/戸	20 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
耐震改修		
給水管、給湯管	480,530 円/戸	30 年
貯水槽		
給水ポンプ	45,000 円/戸	20 年
排水設備	136,970 円/戸	30 年
ガス設備	53,000 円/戸	30 年
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類	102,000 円/戸	30 年
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新	162,000 円/戸	30 年
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,778,619 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	20 年
床防水	1	20 年
外壁塗装等	1	20 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
耐震改修		
給水管、給湯管	1	30 年
貯水槽		
給水ポンプ	1	20 年
排水設備	1	30 年
ガス設備	1	30 年
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類	1	30 年
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新	1	30 年
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	9	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	195,267円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,671,629円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	3,866,896円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	14,910,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.171	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	171,198円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	378,962円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,082,353円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	971,257円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((②-1+⑦-1-⑦-2))	3,306,364円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,778,619円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	819,256円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	14,910,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.078	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	78,133円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	273,054円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	105,908円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,906,344円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

表 15-4 ライフサイクルコストの算出(寝屋川東住宅 B 棟)

■住棟諸元

団地名	寝屋川東住宅	評価時点(和暦)	H35
住棟番号	B		
戸数	16		
構造	中耐片廊下型		
建設年度	H30		
建設年代	H27		
モデル住棟	H27中耐片廊下型		
経過年数	5		

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	140,684 円/戸	20 年
床防水	114,750 円/戸	20 年
外壁塗装等	280,189 円/戸	20 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
耐震改修		
給水管、給湯管	480,530 円/戸	30 年
貯水槽		
給水ポンプ	45,000 円/戸	20 年
排水設備	136,970 円/戸	30 年
ガス設備	53,000 円/戸	30 年
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類	102,000 円/戸	30 年
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新	162,000 円/戸	30 年
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,515,123 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	20 年
床防水	1	20 年
外壁塗装等	1	20 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
耐震改修		
給水管、給湯管	1	30 年
貯水槽		
給水ポンプ	1	20 年
排水設備	1	30 年
ガス設備	1	30 年
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類	1	30 年
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新	1	30 年
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	9	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	195,267円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,671,629円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	3,866,896円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	14,910,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.171	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	171,198円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	378,962円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,082,353円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	971,257円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	3,306,364円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,515,123円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	672,946円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	14,910,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.078	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	78,133円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	270,963円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤)-⑪)	107,998円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,727,968円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

16. 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画修繕・改善事業の実施予定一覧

計画期間内の、寝屋川市市営住宅の計画修繕・改善事業等の実施は予定されていません。