

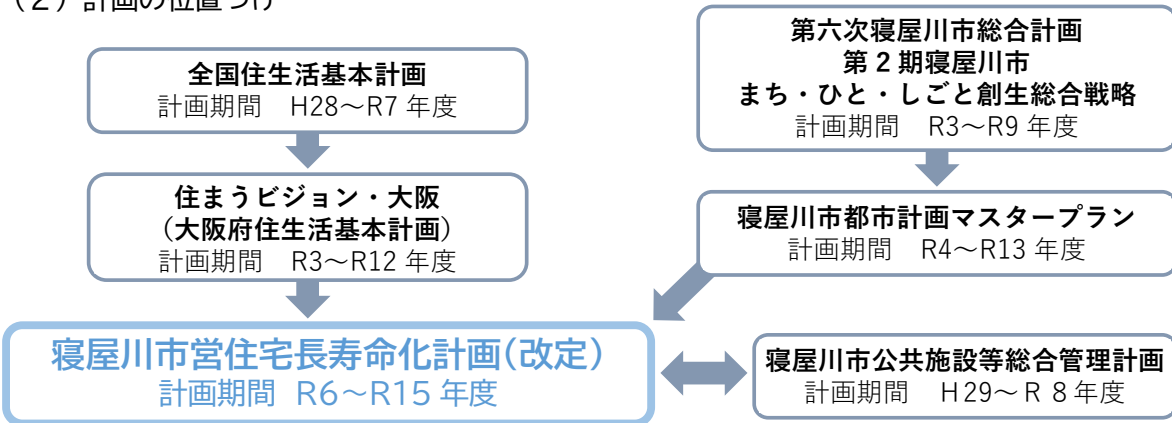
■ 計画の目的・計画の背景

(1) 背景・目的

本市では、平成 26 年 1 月に「寝屋川市営住宅長寿命化計画」を策定し（平成 29 年 1 月一部改定）市営住宅の改善や用途廃止など維持管理を行ってきたが、令和 5 年度に計画期間満了を迎えることから計画の改定が必要となる。

改定については、国が示した公営住宅等長寿命化計画策定指針（H28 改定）に基づき、現在の社会情勢、人口・世帯数の減少、市民ニーズの変化、住宅施策等を踏まえ、予防保全的な維持管理、計画的な補修や改善等を通じてライフサイクルコストの縮減を図り、合わ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。

(2) 計画の位置づけ



■ 計画期間

10 年間（令和 6 年度～令和 15 年度）

■ 市営住宅ストックの現況（令和 5 年 4 月 1 日）

(1) 市営住宅ストックのストック量・築年数・入居状況

住宅名	構造	建築年	築年数 (経過年数※1)	棟数	管理 戸数	入居状況 (世帯数)	空き家率 (%)
明和住宅	RC 造	S40～S48	48～53 年	16	388	68	82.5
下木田住宅※2	RC 造	S39・S43	57・59 年	2	18	9	50.0
寝屋川東住宅	RC 造	H30	6 年	2	34	34	0.0
借上住宅	-	-	-	-	124	124	-
合計	-	-	-	20	564	235	-

※1 経過年数は令和 6 年 3 月時点

※2 下木田住宅は空き住戸を罹災住宅として活用する。

(2) 市営住宅ストックの住宅性能とバリアフリー状況

住宅名	汚水 処理	トイレ	浴槽	浴室	給湯	平均住戸 占有面積	住棟形式	EV 設置
明和住宅	浄化槽	和式水洗	×	×	×	38.34 m <sup>2</sup>	階段室型	×
下木田住宅	浄化槽	和式水洗	×	×	×	43.77 m <sup>2</sup>	階段室型	×
寝屋川東住宅	下水	洋式水洗	○	○	3 点給湯	57.87 m <sup>2</sup>	片廊下型	○

■ 公営住宅等需要推計と管理戸数

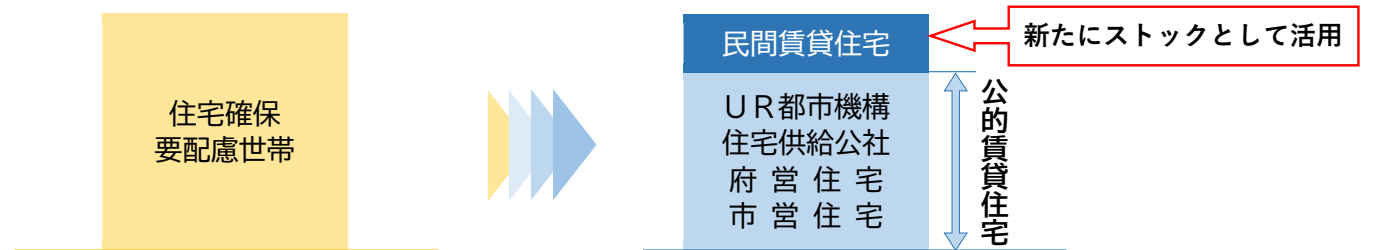
(1) 公営住宅等長寿命化計画策定指針の主な改定内容

- ・ 需要推計に使用する支援プログラムが変更
- ・ 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの確保が可能

(2) 総供給戸数

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する。

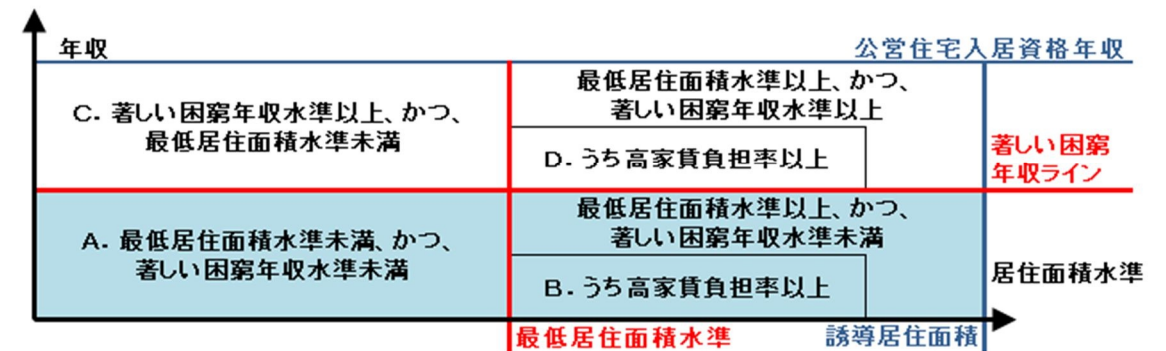
本市における住宅セーフティネット概念図



(3) 要配慮世帯（著しい困窮年収水準未満の世帯）

公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき、公営住宅入居資格年収世帯のうち「最低居住面積水準を自力で確保するのに必要な年収未満の世帯」を要配慮世帯（著しい困窮年収水準未満の世帯）とする。

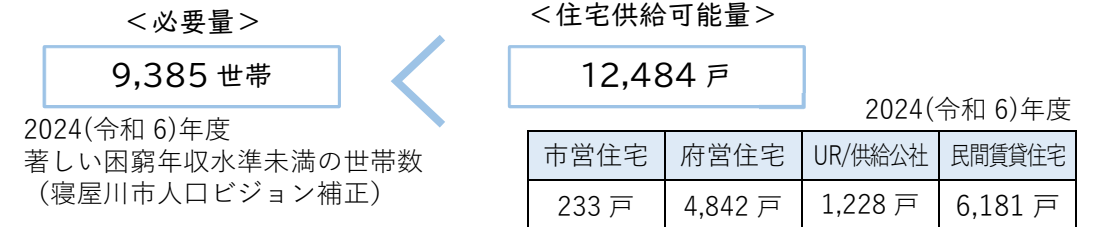
住宅確保要配慮世帯の定義概念図



(4) 需要推計を踏まえた管理戸数の検討

国土交通省が新たに提供する、「ストック推計プログラム」を活用し、市営住宅のあり方、人口推計・他の公的賃貸住宅の動向・住宅セーフティネットを支える各種施策の状況等を鑑み、中長期的な視点で検討し、将来の市営住宅の目標管理戸数を設定する。

需要推計を踏まえた管理戸数の検討



※下木田住宅の空き住戸を罹災住宅として活用しているのは一時的なものであるため、管理戸数からは除外している。

**著しい困窮年収水準未満の世帯への住宅セーフティネットは十分に確保できているため、市営住宅の目標管理戸数は、現入居世帯数を基本として維持管理を行う。**

## ■ 市営住宅に関する課題

- 需要（困窮年収水準未満の世帯への住宅確保）に対する住宅供給可能性が過剰である。
- 半数以上の住宅が既に築 50 年を経過し、計画期間中に 9 割が築 50 年を経過するため、大量の市営住宅が更新時期を迎える。
- 住宅として基本的な性能が確保できておらず、バリアフリー化も不十分である。
- 空き家率が高い住棟が多く、コミュニティの希薄化や防犯力が低下の傾向にある。

## ■ 長寿命化計画に関する基本方針

### ストックの状況の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- 日常時点検によるストックの状況把握に努め、建物の劣化による事故等を防止する。
- 長期修繕計画による予防保全型の維持管理を実施する。
- 全市営住宅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する。

### 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

- 日常点検・計画的な維持管理等による建物の長寿命化と良質なストックの確保に努める。
- 予防保全的な維持管理等により、市営住宅のライフサイクルコストの縮減を図る。

## ■ 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### (1) 対象 市営住宅(明和住宅・下木田住宅・寝屋川東住宅)

### (2) 事業手法の選定

市営住宅の需要、効率性、立地、躯体の安全性、避難の安全性、住戸や周辺施設による居住性、当面の建替事業量の試算結果、将来のストック量（将来の市営住宅への需要推計値）等から「修繕対応」「個別改善」「建替」「用途廃止」の事業手法を仮設定する。

「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の検討・再判定」「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」「長期的な管理の見通しの検討」を経て、本市の市営住宅に適した計画期間における事業手法を決定する。

**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

**2次判定:** 1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定

**3次判定:** 計画期間における事業手法の決定

事業手法	対象団地
修繕対応	寝屋川東住宅、下木田住宅
個別改善	なし
建替	明和住宅
用途廃止	明和住宅

### (3) 選定結果

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し。

## ■ 長寿命化のためのその他の実施方針

### (1) 点検の実施方針

- 法定点検及び日常点検の「メンテナンスサイクル」を見直し再構築する。
- 「エレベーターの適切な維持管理に関する指針」等を参考とし、適切に維持管理を行う。
- 点検結果等をデータベース化し、修繕、維持管理の的確な実施や点検・診断に活用する。

### (2) 計画修繕の実施方針

- 点検結果及び修繕内容に合わせた計画的な修繕を実施する。
- 修繕履歴をデータベース化し、次の点検や修繕に活用する。

### (3) 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、予防保全的な修繕周期に従った下記の改善事業類型により選択的に実施する。

**【長寿命化型】【安全性確保型】【居住性向上型】【福祉対応型】【脱炭素社会対応型】**

### (4) 建替事業の実施方針

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う。

### (5) 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、順次解体を行う。また、解体後の跡地活用については検討を行う。

## ■ ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

市営住宅のライフサイクルコスト（LCC）とは、設計・施工工事費などの建築費、建物を維持するための改善・修繕費、用途を終えた建物の解体・除却費までを含めた生涯費用のことである。

長寿命化のための改善事業を実施時、非実施時の LCC を比較して縮減効果を算出する。

### LCC 算出例（寝屋川東住宅 A 棟 18 戸）

	評価期間	LCC	LCC/評価期間	LCC/評価期間/戸
改善事業非実施	50年	341,065,800円	6,821,316円/年	378,962円/年・戸
改善事業実施	70年	344,048,040円	4,914,972円/年	273,054円/年・戸
算出効果		(+)2,982,240円	(-)1,906,344円/年	(-)105,908円/年・戸

### 改善事業による LCC 縮減効果

団地名	LCC 縮減効果	
	戸当り(円)	住棟当り(円)
寝屋川東住宅 A (18 戸)	105,908円/戸・年	1,906,344円/棟・年
寝屋川東住宅 B (16 戸)	107,998円/戸・年	1,727,968円/棟・年

## ■ 長寿命化のための事業実施予定

計画期間内（令和 6 年度～令和 15 年度）に実施する長寿命化のための改善事業の予定はなし。  
（住宅建設後、経過期間が 20 年に満たないため）