

門真市営住宅長寿命化計画

(素案)

令和2年 月

門真市

目 次

第1章 計画の目的と内容	1
1. 計画の背景と目的	1
2. 計画期間	2
3. 計画の基本的な視点	2
第2章 市営住宅等の状況	3
1. 市営住宅等の概要	3
2. 居住者の概要	7
3. 前計画期間（平成22（2010）年度から平成31（2019）年度）の取組みの状況	9
4. 市営住宅の状況と今後の方向性	11
第3章 計画の基本方針	12
1. 計画の基本方針について	12
第4章 事業手法の検討	13
1. 事業手法の考え方	13
2. 事業手法の選定	15
3. 計画期間における事業手法	27
第5章 事業の実施方針	29
1. 改善事業の実施方針	29
2. 用途廃止事業の実施方針	32
3. 移管を受けた門真住宅の建替事業の実施方針	33
4. 点検の実施方針	34
5. 計画修繕の実施方針	35
6. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	36
第6章 計画の実現に向けて	39
1. 計画の推進方策	39
2. 計画の見直し及びフォローアップ	39

第1章 計画の目的と内容

1. 計画の背景と目的

(1) 計画の背景

- ・公営住宅等の量から質への転換、老朽化したストックの円滑な更新を図るため、本市では平成 22 (2010) 年 3 月に策定した「門真市営住宅長寿命化計画」に基づき、市営住宅の長寿命化や維持管理等を計画的に進めてきました。
- ・策定より年数が経過し、計画期間の満了が近づく中で、市営住宅を取り巻く政策等の状況は以下のように変化しています。
- ・国のインフラ長寿命化基本計画の策定により、メンテナンスサイクルの構築による施設等のトータルコスト縮減や平準化など戦略的な施設管理の必要性が示され、平成 28 (2016) 年 8 月にはこのような動向を踏まえて公営住宅等長寿命化計画策定指針が改定されました。
- ・また、本市においても平成 28 (2016) 年 12 月に門真市公共施設等総合管理計画が策定され、施設ごとの具体的な取組みの実施が求められています。
- ・本計画は市営住宅の改修や維持管理の方針を示す実施計画であり、計画の更新に際して市営住宅を取り巻く状況を反映し、今後の市営住宅の方針を示していくことが必要となります。

表 1-1 : 市営住宅を取り巻く状況の変化

時 期	概 要
平成 25 (2013) 年 6 月	インフラ長寿命化基本計画 (国) の策定
平成 28 (2016) 年 8 月	公営住宅等長寿命化計画策定指針の改定
平成 28 (2016) 年 12 月	門真市公共施設等総合管理計画の策定
平成 30 (2018) 年 11 月	「門真市への大阪府営住宅事業の移管に関する協定書」締結
平成 31 (2019) 年 4 月	府営住宅の第 1 次移管
令和 6 (2024) 年度	府営住宅の第 2 次移管 (予定)
令和 10 (2028) 年度	府営住宅の第 3 次移管 (予定)

(2) 計画の目的

- ・本計画は、長期的な視点を持って施設の長寿命化を実施し、予防保全的な維持管理や改善を推進しながら良好な住宅ストックを確保するとともに、ライフサイクルコストの縮減などをめざします。
- ・市営住宅を対象として、団地別・住棟別の今後の管理方針を定めることにより住宅ストックの適切な運営管理を行います。

2. 計画期間

- ・計画期間は令和 2（2020）年度から令和 11（2029）年度までの 10 年間とし、社会情勢の変化、事業進捗の状況等に応じて適宜見直しを行います。

計画期間 令和 2（2020）年度から令和 11（2029）年度までの 10 ヶ年

3. 計画の基本的な視点

- ・前述した背景のとおり、国や市の方針として長寿命化の必要性が示されてきました。
- ・また、本計画は今後 10 年間における市営住宅の管理方針を示す計画であり、上位計画をもとに内容を定める必要があります。
- ・そこで、これまでの門真市営住宅長寿命化計画等における方針をもとに、本計画の基本的な視点を整理します。

門真市公共施設等総合管理計画（平成 28（2016）年 12 月策定）

【基本方針】

- ・施設総量の適正化
- ・長寿命化の推進
- ・市民ニーズへの柔軟な対応
- ・民間活力の導入

門真市営住宅長寿命化計画（平成 22（2010）年 3 月策定）

【基本理念・目標】

- ・住宅セーフティネットの理念のもと、良好なまちなかの住環境を形成することを目的として、計画的なまちづくりを進める。
- ・そのため、市営住宅については立地特性や住宅規模等に応じて、地域福祉やまちづくり施策などと連携しながら、居住水準の向上を重点に整備を進めるとともに、良好な住環境の形成をめざす。
- ・今後、新たに市営住宅を供給する場合は、多様化するニーズに合わせて、民間借上げ方式を含め、多様な方式を検討する。

計画の基本的な視点

- ・住宅ストック量の適正化
- ・長寿命化の推進
- ・良好な住環境の形成
- ・施設管理や運営の効率化

第2章 市営住宅等の状況

1. 市営住宅等の概要

(1) 管理戸数

- ・本市内に所在する市営住宅及び府営住宅は、平成 31 (2019) 年 4 月時点において 4,504 戸です。
- ・このうち、市営住宅は平成 31 (2019) 年 4 月に大阪府から移管された住宅を含め、2,979 戸です。
- ・住棟は全て耐火構造であり、経過年数が 40 年を超える市営住宅は新橋住宅、門真住宅となっています。

表 2-1：市内に所在する市営住宅及び府営住宅の一覧

団地名	管理戸数	管理棟数	構造種別	耐用年限	管理開始年度		経過年数※2	市営住宅等		
					和暦	西暦※1		公営	改良	特公賃
新橋(1期)	200	2	高層耐火	70	S48	1973	46		200	
新橋(2期)	54	1	高層耐火	70	S51	1976	43		54	
寿	66	4	中層耐火	70	S56, H7	1981	38	66		
本町	167	2	高層耐火	70	H13, 15, 17	2001	18	167		
門真	1,666	47	中層耐火	70	S42	1967	52	1,666		
門真千石西町	520	6	高層耐火	70	H26, 30	2014	5	520		
門真四宮	266	7	中層耐火	70	H1, 3, 4	1989	30	266		
	40	1	中層耐火	70	H4	1992	27			40
市営住宅計								2,685	254	40
								2,979		
門真下馬伏	180	6	中層耐火	70	S52	1977	42	180		
	64	1	高層耐火	70	S52	1977	42	64		
門真北岸和田	192	9	中層耐火	70	S53	1978	41	192		
門真三ツ島	230	10	中層耐火	70	S54	1979	40	230		
	213	5	高層耐火	70	S54	1979	40	213		
門真北島	116	6	中層耐火	70	S55	1980	39	116		
門真古川橋	36	6	中層耐火	70	S58	1983	36	36		
門真御堂	304	3	高層耐火	70	H10, 12	1998	21	304		
	20	1	中層耐火	70	H12	2000	19	20		
門真上島	170	2	高層耐火	70	H14	2002	17	170		
府営住宅計								1,525	0	0
								1,525		
合計（市営住宅計＋府営住宅計）								4,504		

※1 管理開始年度が複数年に渡る場合は最も古い年数とする。

※2 経過年数は平成 31 (2019) 年を基準とし、管理開始年度の西暦欄からの年数とする。

■	第 1 次移管（平成 31 (2019) 年 4 月）の住宅
■	第 2 次移管（令和 6 (2024) 年度予定）の住宅
■	第 3 次移管（令和 10 (2028) 年度予定）の住宅

【公営住宅等の用語の定義】

- 市営住宅：市が管理運営する住宅の総称
- 公営住宅：公営住宅法に基づき地方公共団体が整備・管理運営する低所得者向け賃貸住宅
- 改良住宅：住宅地区改良法に基づいて建設された住宅
- 特定公共賃貸住宅（特公賃）：特優賃法第 18 条第 1 項の規定により、地方公共団体が管理運営する住宅及びその附帯施設（本市では地域特別賃貸住宅も便宜上、特公賃と呼称）

(2) 住宅位置図

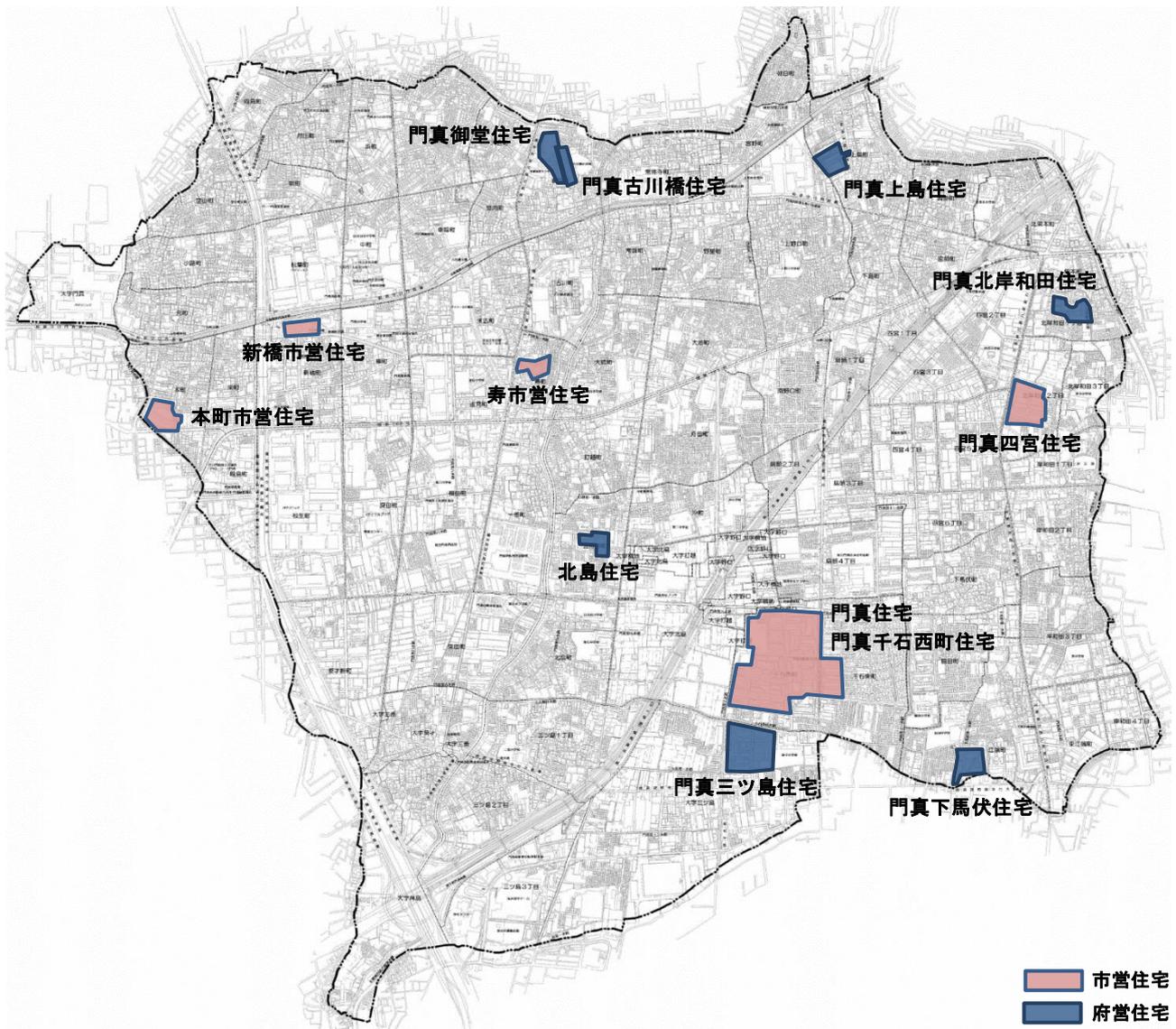


図 2-1 : 市内に所在する市営住宅及び府営住宅の位置

(3) 市営住宅の住棟一覧

表 2-2 : 市営住宅の住棟一覧

団地名	管理戸数	管理棟数	棟No	棟別戸数	用途地域	敷地面積 (ha)	区分	構造種別	住棟形式	階数	住戸専用面積	管理開始年度		EVの有無	耐震性					
												和暦	西暦							
新橋	254	3	1号棟	164	商業地域	0.31	改良	高耐	片廊下型	(4階~)12	41.60 ~ 48.50	S48	1973	有	×					
			2号棟	36												(5階~)10	S48	1973	有	×
			3号棟	54												(3階~)13	S51	1976	有	○
寿	66	4	1号棟	30	第二種住居地域	0.49	公営	中耐	階段室型	5	61.51	S56	1981	無	○					
			2号棟	16												S56	1981	無	○	
			3号棟	10												H7	1995	無	○	
			4号棟	10												H7	1995	無	○	
本町	167	2	1号棟	41	第二種中高層住居専用地域	1.13	公営	高耐	片廊下型	7	40.20 ~ 62.00	H13	2001	有	○					
			2号棟	84												H15	2003	有	○	
門真	1666	47	4号棟	30	第一種中高層住居専用地域	13.36	公営	中耐	階段室型	5	52.47	S42	1967	無	△					
			5号棟	40												S42	1967	無	△	
			6号棟	30												S42	1967	無	△	
			7号棟	30												S42	1967	無	△	
			8号棟	40												S42	1967	無	△	
			9号棟	40												S42	1967	無	△	
			17号棟	30												S42	1967	無	△	
			18号棟	30												S42	1967	無	△	
			19号棟	30												S42	1967	無	△	
			20号棟	30												S42	1967	無	△	
			21号棟	25												S42	1967	無	△	
			22号棟	40												S42	1967	無	△	
			23号棟	30												S42	1967	無	△	
			24号棟	30												S42	1967	無	△	
			25号棟	30												S42	1967	無	△	
			26号棟	30												S42	1967	無	△	
			27号棟	55												S42	1967	無	△	
			28号棟	30												S42	1967	無	△	
			29号棟	50												S42	1967	無	△	
			30号棟	40												S42	1967	無	△	
			31号棟	40												S42	1967	無	△	
			32号棟	40												S42	1967	無	△	
			33号棟	40												S42	1967	無	△	
			40号棟	30												S42	1967	無	△	
			41号棟	30												S42	1967	無	△	
			42号棟	30												S42	1967	無	△	
			46号棟	30												S42	1967	無	△	
			47号棟	50												S42	1967	無	△	
			48号棟	40												S42	1967	無	△	
			49号棟	30												S42	1967	無	△	
			50号棟	30												S42	1967	無	△	
			51号棟	30												S42	1967	無	△	
			52号棟	40												S42	1967	無	△	
			53号棟	40												S42	1967	無	△	
			54号棟	30												S42	1967	無	△	
			55号棟	40												S42	1967	無	△	
			56号棟	40												S42	1967	無	△	
			57号棟	30												S42	1967	無	△	
			58号棟	40												S42	1967	無	△	
			59号棟	40												S42	1967	無	△	
			60号棟	40												S42	1967	無	△	
			61号棟	40												S42	1967	無	△	
			62号棟	32												S42	1967	無	△	
			63号棟	32												S42	1967	無	△	
			64号棟	32												S42	1967	無	○	
			65号棟	40												S42	1967	無	△	
			66号棟	40												S42	1967	無	△	
門真千石西町	520	6	1号棟	114	第一種中高層住居専用地域	-	公営	高耐	片廊下型	14	36.30 ~ 73.70	H26	2014	有	○					
			2号棟	136												H26	2014	有	○	
			3号棟	50												H26	2014	有	○	
			4号棟	45												H26	2014	有	○	
			5号棟	67												H30	2018	有	○	
			6号棟	108												H30	2018	有	○	
門真四宮	306	8	1号棟	40	第二種中高層住居専用地域	2.57	公営	中耐	階段室型	5	60.28 ~ 60.57	H1	1989	無	○					
			2号棟	36												H3	1991	無	○	
			3号棟	38												H3	1991	無	○	
			4号棟	36												H3	1991	無	○	
			5号棟	36												H4	1992	無	○	
			6号棟	40												H4	1992	無	○	
			7号棟	40												H4	1992	無	○	
			9号棟	40												H1	1989	無	○	

第1次移管(平成31(2019)年4月)の住宅

(4) 府営住宅の住棟一覧

表 2-3 : 府営住宅の住棟一覧

団地名	管理戸数	管理棟数	棟No	棟別戸数	用途地域	敷地面積 (ha)	区分	構造種別	住棟形式	階数	住戸専用面積	管理開始年度		EVの有無	耐震性																																																																																																																					
												和暦	西暦																																																																																																																							
門真下馬伏	244	7	1号棟	20	準工業地域	1.66	公営	中耐	階段室型	5	51.18	S52	1977	無	○																																																																																																																					
			2号棟	20												公営	中耐	階段室型	5	51.18	S52	1977	無	○																																																																																																												
			3号棟	30																					公営	中耐	階段室型	5	51.18	S52	1977	無	○																																																																																																			
			4号棟	30																														公営	中耐	階段室型	5	51.18	S52	1977	無	○																																																																																										
			5号棟	40																																							公営	中耐	階段室型	5	51.18	S52	1977	無	○																																																																																	
			6号棟	40																																																公営	中耐	階段室型	5	46.68	S52	1977	無	○																																																																								
			7号棟	64																																																									公営	高耐	階段室型	8	51.18	S52	1977	有	○																																																															
門真北岸和田	192	9	1号棟	26	第二種中高層 住居専用 準工業地域	1.63	公営	中耐	階段室型	5	57.70 ~ 57.85	S53	1978	無	○																																																																																																																					
2号棟			12	公営												中耐	階段室型	3	55.65	S53	1978	無	○																																																																																																													
3号棟			12																					公営	中耐	階段室型	3	55.65	S53	1978	無	○																																																																																																				
4号棟			30																														公営	中耐	階段室型	5	57.48 ~ 57.57	S53	1978	無	○																																																																																											
5号棟			12																																							公営	中耐	階段室型	3	57.70 ~ 57.85	S53	1978	無	○																																																																																		
6号棟			24																																																公営	中耐	階段室型	4	57.48 ~ 57.57	S53	1978	無	○																																																																									
7号棟			24																																																									公営	中耐	階段室型	5	57.70 ~ 57.85	S53	1978	無	○																																																																
8号棟			6																																																																		公営	中耐	階段室型	3	57.48 ~ 57.57	S53	1978	無	○																																																							
9号棟			46																																																																											公営	中耐	階段室型	5	57.48 ~ 57.57	S53	1978	無	○																																														
門真三ツ島	443	15	1号棟		20	第一種中高層 住居専用地域	3.57	公営	中耐	階段室型	5	51.25	S54	1979	有																																																																								○																																													
			2号棟	20	公営											中耐	階段室型	5	51.25	S54	1979	有	○																																																																																																													
			3号棟	20																				公営	中耐	階段室型	5	56.81	S54	1979	無	○																																																																																																				
			4号棟	20																													公営	中耐	階段室型	5	56.81	S54	1979	無	○																																																																																											
			5号棟	30																																						公営	中耐	階段室型	5	58.82 ~ 70.83	S54	1979	無	○																																																																																		
			6号棟	30																																															公営	中耐	階段室型	5	56.81	S54	1979	無	○																																																																									
			7号棟	20																																																								公営	中耐	階段室型	5	51.25	S54	1979	有	○																																																																
			8号棟	30																																																																	公営	中耐	階段室型	5	56.81 ~ 57.28	S54	1979	無	○																																																							
			9号棟	20																																																																										公営	中耐	階段室型	5	51.25	S54	1979	無	○																																														
			10号棟	20																																																																																				公営	中耐	階段室型	5	56.81	S54	1979	有	○																																				
			11号棟	32																																																																																													公営	高耐	片廊下型	8	55.38	S54	1979	有	○																											
			12号棟	48																																																																																																						公営	高耐	片廊下型	8	55.38	S54	1979	有	○																		
			13号棟	48																																																																																																															公営	高耐	片廊下型	8	55.38	S54	1979	有	○									
			14号棟	43																																																																																																																								公営	高耐	片廊下型	8	55.38	S54	1979	有	○
			15号棟	42																																																																																																																																
門真北島	116	6	1号棟	30		第一種住居地域	1.04	公営	中耐	階段室型	5	57.48 ~ 57.57	S55	1980	無																																																																								○																																													
			2号棟	20	公営											中耐	階段室型	5	57.48 ~ 57.57	S55	1980	無	○																																																																																																													
			3号棟	20																				公営	中耐	階段室型	5	57.70 ~ 57.85	S55	1980	無	○																																																																																																				
			4号棟	20																													公営	中耐	階段室型	5	55.65	S55	1980	無	○																																																																																											
			5号棟	20																																						公営	中耐	階段室型	5	57.48 ~ 57.57	S55	1980	無	○																																																																																		
			6号棟	6																																															公営	中耐	階段室型	3	57.48 ~ 69.79	S55	1980	無	○																																																																									
門真古川橋	36	6	1号棟	6		第二種中高層 住居専用地域	0.56	公営	中耐	階段室型	3	57.48	S58	1983	無																																													○																																																																								
			2号棟	6	公営											中耐	階段室型	3	57.48	S58	1983	無	○																																																																																																													
			3号棟	6																				公営	中耐	階段室型	3	57.48	S58	1983	無	○																																																																																																				
			4号棟	6																													公営	中耐	階段室型	3	57.48	S58	1983	無	○																																																																																											
			5号棟	6																																						公営	中耐	階段室型	3	57.48	S58	1983	無	○																																																																																		
			6号棟	6																																															公営	中耐	階段室型	3	57.48	S58	1983	無	○																																																																									
門真御堂	324	4	1号棟	194		第二種中高層 住居専用地域	2.48	公営	高耐	片廊下型	11	52.51 ~ 70.37	H10	1998	有																																													○																																																																								
			2号棟	62	公営											高耐	片廊下型	7	52.51 ~ 62.46	H10	1998	有	○																																																																																																													
			3号棟	20																				公営	中耐	片廊下型	3	43.24 ~ 52.58	H12	2000	有	○																																																																																																				
			4号棟	48																													公営	高耐	片廊下型	6	51.76 ~ 68.76	H12	2000	有	○																																																																																											
門真上島	170	2	1号棟	71		第二種中高層 住居専用地域	1.62	公営	高耐	片廊下型	6	51.78 ~ 72.44	H14	2002	有																											○																																																																																										
			2号棟	99	公営											高耐	片廊下型	10	51.78 ~ 65.75	H14	2002	有	○																																																																																																													

第2次移管（令和6（2024）年度予定）の住宅
 第3次移管（令和10（2028）年度予定）の住宅

2. 居住者の概要

(1) 入居の状況

- ・建替事業や耐震性の不足により募集停止を行っている門真住宅、新橋住宅（1期）及び門真四宮住宅の特公賃を除き9割を超えています。

表 2-4：団地別入居の状況

団地名	区分	管理戸数	入居戸数	入居率
新橋(1期)	改良	200	145	72.5%
新橋(2期)	改良	54	53	98.1%
寿	公営	66	61	92.4%
本町	公営	167	166	99.4%
門真	公営	1,666	912	54.7%
門真千石西町	公営	520	502	96.5%
門真四宮	公営	266	246	92.5%
	特公賃	40	29	72.5%
合計		2,979	2,114	-

(平成 31 (2019) 年 4 月時点)

※割合は小数点以下第二位を四捨五入しているため合計値は必ずしも 100% とならない。

(2) 世帯の人員

- ・団地別の世帯人員を見ると 1 人世帯・2 人世帯の割合が高く、市営住宅全体では 81.4% が 1 人又は 2 人世帯となっています。

表 2-5：団地別世帯人員

団地名	区分	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人以上世帯	世帯数合計
新橋(1期)	改良	69	58	14	3	1	0	0	145
		47.6%	40.0%	9.7%	2.1%	0.7%	0.0%	0.0%	100.0%
新橋(2期)	改良	18	23	10	2	0	0	0	53
		34.0%	43.4%	18.9%	3.8%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
寿	公営	17	25	9	4	3	3	0	61
		27.9%	41.0%	14.8%	6.6%	4.9%	4.9%	0.0%	100.0%
本町	公営	68	71	16	7	3	0	1	166
		41.0%	42.8%	9.6%	4.2%	1.8%	0.0%	0.6%	100.0%
門真	公営	450	344	86	29	1	1	1	912
		49.3%	37.7%	9.4%	3.2%	0.1%	0.1%	0.1%	100.0%
門真千石西町	公営	225	184	48	30	12	1	2	502
		44.8%	36.7%	9.6%	6.0%	2.4%	0.2%	0.4%	100.0%
門真四宮	公営	56	102	48	22	13	4	1	246
		22.8%	41.5%	19.5%	8.9%	5.3%	1.6%	0.4%	100.0%
	特公賃	2	10	5	7	5	0	0	29
		6.9%	34.5%	17.2%	24.1%	17.2%	0.0%	0.0%	100.0%
合計		905	817	236	104	38	9	5	2,114
		42.8%	38.6%	11.2%	4.9%	1.8%	0.4%	0.2%	100.0%

81.4%

(平成 31 (2019) 年 4 月時点)

※割合は小数点以下第二位を四捨五入しているため合計値は必ずしも 100% とならない。

(3) 入居者の年齢

・入居世帯における世帯主の年齢をみると、65歳以上の世帯主は入居世帯全体の71.1%[表2-6]を占めています。また、世帯員全ての年齢をみても入居者の52.9%[表2-7]が65歳以上であり、高齢者の入居が多い状況です。

表2-6：団地別世帯主の年齢

団地名	区分	20歳未満	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳以上	世帯数合計
新橋(1期)	改良	0	0	2	2	11	5	125	145
		0.0%	0.0%	1.4%	1.4%	7.6%	3.4%	86.2%	100.0%
新橋(2期)	改良	0	0	1	2	6	3	41	53
		0.0%	0.0%	1.9%	3.8%	11.3%	5.7%	77.4%	100.0%
寿	公営	0	0	1	5	15	7	33	61
		0.0%	0.0%	1.6%	8.2%	24.6%	11.5%	54.1%	100.0%
本町	公営	0	2	1	17	16	13	117	166
		0.0%	1.2%	0.6%	10.2%	9.6%	7.8%	70.5%	100.0%
門真	公営	0	0	9	35	106	51	711	912
		0.0%	0.0%	1.0%	3.8%	11.6%	5.6%	78.0%	100.0%
門真千石西町	公営	1	0	14	40	48	27	372	502
		0.2%	0.0%	2.8%	8.0%	9.6%	5.4%	74.1%	100.0%
門真四宮	公営	6	12	19	53	42	18	96	246
		2.4%	4.9%	7.7%	21.5%	17.1%	7.3%	39.0%	100.0%
	特公賃	0	0	1	4	15	2	7	29
		0.0%	0.0%	3.4%	13.8%	51.7%	6.9%	24.1%	100.0%
合計		7	14	48	158	259	126	1,502	2,114
		0.3%	0.7%	2.3%	7.5%	12.3%	6.0%	71.1%	100.0%

表2-7：団地別世帯員の年齢

団地名	区分	20歳未満	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳以上	世帯員合計
新橋(1期)	改良	4	6	8	21	29	11	156	235
		1.7%	2.6%	3.4%	8.9%	12.3%	4.7%	66.4%	100.0%
新橋(2期)	改良	5	7	3	7	11	4	59	96
		5.2%	7.3%	3.1%	7.3%	11.5%	4.2%	61.5%	100.0%
寿	公営	26	21	6	16	20	13	52	154
		16.9%	13.6%	3.9%	10.4%	13.0%	8.4%	33.8%	100.0%
本町	公営	38	10	14	34	29	14	164	303
		12.5%	3.3%	4.6%	11.2%	9.6%	4.6%	54.1%	100.0%
門真	公営	61	60	39	142	186	79	956	1,523
		4.0%	3.9%	2.6%	9.3%	12.2%	5.2%	62.8%	100.0%
門真千石西町	公営	81	59	38	102	97	37	511	925
		8.8%	6.4%	4.1%	11.0%	10.5%	4.0%	55.2%	100.0%
門真四宮	公営	137	66	45	87	72	25	149	581
		23.6%	11.4%	7.7%	15.0%	12.4%	4.3%	25.6%	100.0%
	特公賃	6	20	5	6	29	1	20	87
		6.9%	23.0%	5.7%	6.9%	33.3%	1.1%	23.0%	100.0%
合計		358	249	158	415	473	184	2,067	3,904
		9.2%	6.4%	4.0%	10.6%	12.1%	4.7%	52.9%	100.0%

(平成31(2019)年4月時点)

※割合は小数点以下第二位を四捨五入しているため合計値は必ずしも100%とならない。

3. 前計画期間（平成 22（2010）年度から平成 31（2019）年度）の取組みの状況

（1）改修に関する主な取組み

- ・市営住宅の改修状況は、下表のようになっており、改善内容としては耐震改修、屋上防水、外壁改修、鉄部塗装、シーリング打替え等が行われています。

表 2-8：改修等に関する主な取組み状況

団地名	改修（修繕・改善）の内容
新橋住宅	・外壁改修 ・量水器取替修理 ・耐震改修 など
寿住宅	・屋上防水、外壁改修、鉄部塗装、シーリング打替え ・加圧給水ポンプユニット更新修理 など
本町住宅	・EV 戸開走行保護装置設置 ・加圧給水ポンプユニット更新修理 ・給湯器・流し混合水栓取替 など

（2）維持管理等に関する取組みの状況

○指定管理者制度の導入

- ・入居者へのサービスの向上や管理の効率化を図るとともに、既存の市営住宅（新橋、寿、本町住宅）について管理コストを縮減させるべく、民間の創意や工夫を活かすことのできる指定管理者制度を平成 30（2018）年 4 月 1 日より導入しました。
- ・なお、大阪府より移管を受けた市営住宅は管理業務を委託しており、令和 3（2021）年度には指定管理者制度を導入する予定です。

(3) 府営住宅の移管について

①大阪府の府営住宅移管についての考え方

- ・大阪府では、地域のまちづくりへの活用や福祉施策と緊密に連携した住民サービスの提供という地域主権の観点から、地域に身近な基礎自治体が府営住宅の管理・運営を行うことが望ましいとの考えのもと、府営住宅の市町への移管が進められています。

②移管受入れの判断理由

- ・府営住宅の移管により市民サービスの向上、市のまちづくりへの寄与、市財政への寄与の効果が見込まれることから、本市内の全府営住宅の移管を順次受けることとしました。

<p>① 住民サービスの向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 募集窓口の一元化や、住民に身近な市が管理運営を行うことによるきめ細やかな入居者対応など、利便性向上が見込まれる。 	<p>② 市のまちづくりへの寄与</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 府営住宅の空室や活用用地等を活用した人口減少対策や子育て支援、高齢者・障がい者福祉の充実など、2025年問題をはじめとした本市の地域課題の解消に寄与する。 	<p>③ 市財政への寄与</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 団地別収支状況や活用用地の活用可能性等を踏まえた移管時期・順序とすることにより、市財政にとって中長期的に非常にメリットが高い。
--	---	---

図 2-2：移管による効果

③移管時期・順序の考え方

- ・本市のまちづくりや財政運営に対するメリット等を踏まえ、移管時期・順序を判断しました。

表 2-9：移管時期の計画表

令和元 (2019) 年度	令和2 (2020) 年度	令和3 (2021) 年度	令和4 (2022) 年度	令和5 (2023) 年度	令和6 (2024) 年度	令和7 (2025) 年度	令和8 (2026) 年度	令和9 (2027) 年度	令和10 (2028) 年度	令和11 (2029) 年度	令和12 (2030) 年度
★第1次移管 (3団地、2,492戸) ・門真・門真千石西町(2,186戸) ・門真四宮(306戸)					★第2次移管 (4団地、995戸) ・門真下馬伏(244戸) ・門真北岸和田(192戸) ・門真三ツ島(443戸) ・門真北島(116戸)			★第3次移管 (3団地、530戸) ・門真古川橋(36戸) ・門真御堂(324戸) ・門真上島(170戸)			

※戸数は移管時の見込み戸数を記載。

※門真・門真千石西町住宅は建替事業中のため、移管時点において管理戸数に変動がある。

★第1次移管【平成31(2019)年度】

- ・門真住宅建替事業の事業中移管により、将来の活用用地を市が主体的にまちづくりに活用するとともに、建替前住宅の入居者のニーズに対応しながら、建替事業を推進します。
- ・中堅所得層向けの特定公共賃貸住宅を含む門真四宮住宅の移管により、新婚・子育て世帯の呼び込みなど、子育てしやすいまちづくりを推進します。

★第2次移管【令和6(2024)年度】

- ・府において、中層EVを設置した後に移管を受けることにより、設置に伴う本市の負担を軽減します。

★第3次移管【令和10(2028)年度】

- ・建設時の起債償還が終わっていない住宅については、概ね起債償還が終わり単年度収支の黒字となる時期に移管を受けることにより、市財政に寄与します。

資料：大阪府営住宅の門真市への移管について
(平成30(2018)年8月 / 門真市 都市政策課)

4. 市営住宅の状況と今後の方向性

(1) 管理戸数の適正化

- ・府営住宅の移管により今後 10 年間で市営住宅の管理戸数が大幅に増加すると見込まれることから、これらの住宅ストックを適切に活用するため、将来的な需要を把握して管理戸数を適正化していく必要があります。

(2) 施設環境の向上

- ・本市内に所在する市営住宅及び府営住宅のうち、経過年数が 40 年を超える住棟が複数あります。このような住宅は設備等の改修時期を迎えていることから、住棟をより長く利用していくために耐久性向上を含めた改善が必要です。
- ・また、入居者は 65 歳以上の割合が高く、全体の 52.9%を占めています。世帯人員においても 1 人世帯・2 人世帯の割合が高いことから高齢単身・夫婦世帯等が多いと考えられます。
- ・高齢者の入居が多い中、エレベーターが設置できていない住棟もあり、高齢者対応を含めたバリアフリー化等の施設機能の向上が必要です。

(3) 施設の長寿命化に向けた維持管理の推進

- ・平成 30(2018)年 4 月に導入した指定管理者制度により、入居者へのサービスの向上や管理の効率化が図られています。
- ・今後、より効率的・効果的な管理運営をめざして検証を進めるとともに、市営住宅の長寿命化に資する予防保全的な維持管理を継続する必要があります。

第3章 計画の基本方針

1. 計画の基本方針について

- ・市営住宅は住宅ストック量の適正化、長寿命化や良好な住環境を形成する改善、維持管理や施設運営の効率化が必要であることが示されていることを踏まえ本計画の基本方針を定めます。

①住宅ストックの適正化

- ・本市の管理する市営住宅ストックは、府営住宅の移管により大幅な増加が見込まれます。これらの住宅ストックを適切に活用するため、将来の需要を把握して管理戸数の適正化に努めます。
- ・また、市営住宅は今後とも住宅セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する世帯への供給に努めます。

②長寿命化の推進及びライフサイクルコストの縮減

- ・住宅の長寿命化にあたって、外壁や屋上、配管などの仕様のグレードアップ等による耐久性の向上を図り、住棟の使用年数や修繕周期の延長などを図ります。
- ・併せて、予防保全的な維持管理を実施し、建て替えを基本とする短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコスト（LCC）を縮減します。

③良好な住環境の形成

- ・高齢者等の住宅確保要配慮者が快適で安全に暮らすことのできる住環境を確保するため、バリアフリー化等の改善に努めます。

④適切な維持管理の推進

- ・修繕標準周期に先立って点検を実施し、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、修繕や改善の効率的な実施につなげます。
- ・また、点検結果や修繕履歴等を整理し、計画的な維持保全を実施します。
- ・平成 30（2018）年 4 月に導入した指定管理者制度による市営住宅の管理については定期的な検証を実施し、より効率的・効果的な管理運営をめざします。

第4章 事業手法の検討

1. 事業手法の考え方

(1) 事業手法のフロー

- ・「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28（2016）年度国土交通省）で示された事業手法の選定フローを用いて市営住宅の今後の活用方針を判定します。
- ・なお、市営住宅の住棟を対象に事業手法の判定を行います。

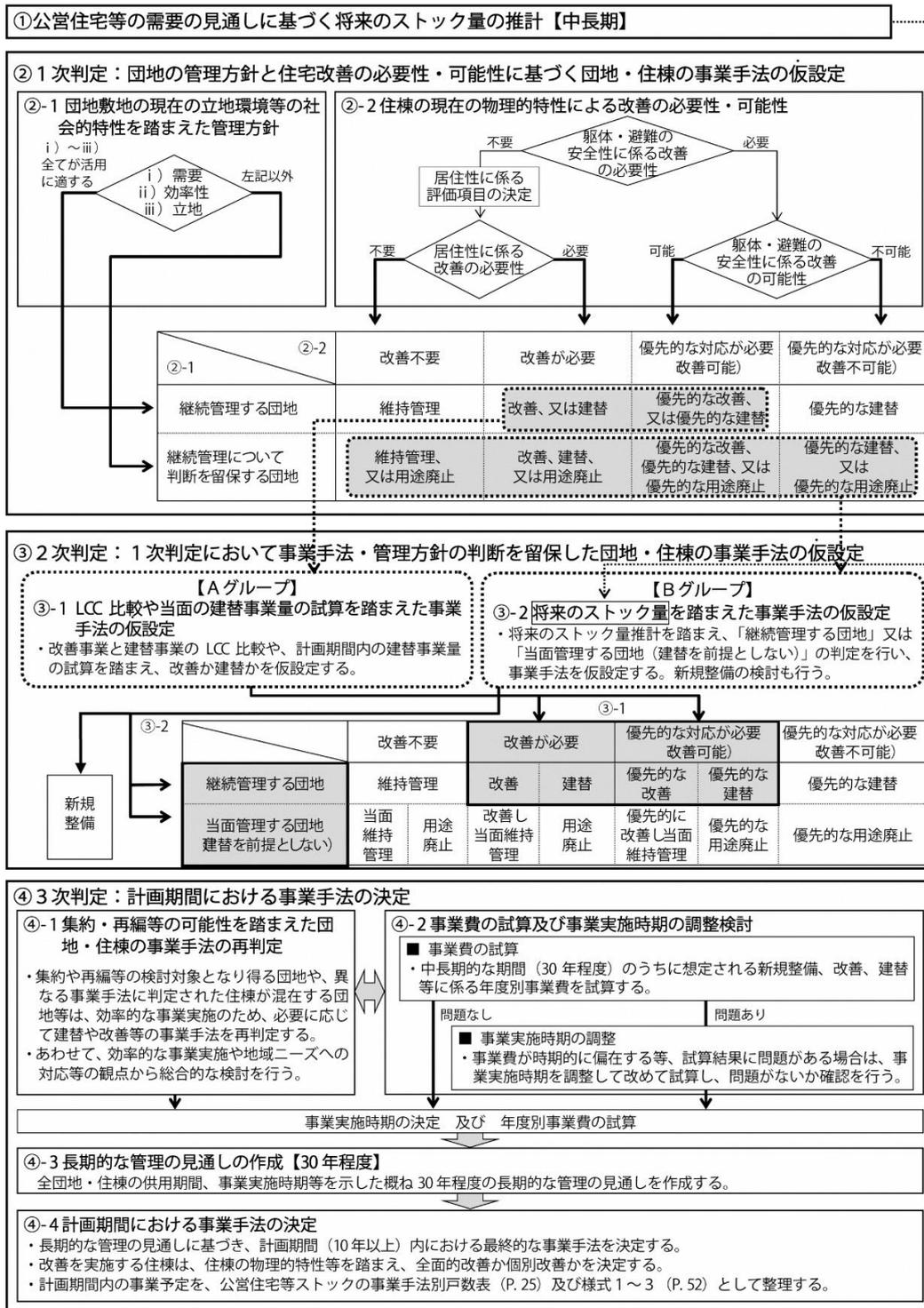


図 4-1：事業手法の選定フロー

資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省）

(2) 本計画で選定する事業手法の種類

- ・最適な事業手法の選定にあたり、建替、用途廃止、改善、維持管理の各手法について団地または住棟単位で検討を行います。
- ・各手法の概要と選定に当たっての基本的な考え方は以下のとおりです。

■事業手法の概要と選定の考え方

①建替

- ・市営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに市営住宅を建設します。(余剰敷地を活用して他の団地を統合建替するものも含む。)

<手法選定の基本的な考え方>

- 耐用年数を経過するなど、老朽化が著しい場合
- 耐震性能等が著しく不足し、改修により安全性の向上を図ることが困難な場合
- 居住性能等が著しく低下し、改善による対応が困難な場合

②用途廃止

- ・市営住宅または共同施設の用途の廃止を行います。(代替地での建替や他の団地の建替にあわせて統廃合する場合を含む。)

<手法選定の基本的な考え方>

- 老朽化や安全性の不足、居住性能等の低下が著しいもののうち、下記の要件により現在地での建替が困難な場合
 - ・敷地の規模や形状等から現在地での建替が困難な場合
 - ・当該団地に対する入居需要が見込めない場合
 - ・他の公共施設への転用や都市計画事業の施行を前提とする場合

③改善

- ・居住性能等の向上を目的に改善を行います。

<手法選定の基本的な考え方>

- 居住性能等が著しく低下し、下記の事項について改善を要する場合
 - ・居住性向上型(住戸規模階段、間取り変更、設備改修等)
 - ・福祉対応型(段差解消、手すり設置、エレベーター設置等)
 - ・安全性確保型(耐震改修、防火区画、二方向避難確保等)
 - ・長寿命型(外壁改修、屋上防水、配管改修等)
 - ・全面的改善(躯体を残して住戸・共用部・屋外の全面的又はそれに準ずる改善を行うもの)

④維持管理

- ・計画期間(10年間)にわたり、既存の市営住宅について維持管理します。

<手法選定の基本的な考え方>

- 上記のいずれの活用手法にも該当せず、計画期間にわたり市営住宅を適切に維持管理する場合

2. 事業手法の選定

(1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

- ・目標管理戸数は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28（2016）年度国土交通省）で示された「ストック推計プログラム」を用いて、将来の著しい困窮年収未満の世帯数を推計して設定しました。
- ・プログラムによる推計結果では、令和 22（2040）年度までの「著しい困窮年収未満の世帯数」が求められますが、この中には市営住宅以外の公的賃貸住宅や福祉施設等を利用される世帯数（その他の住宅等の供給戸数）も含まれています。このため、その他の住宅等の実績値を差し引き、将来の市営住宅ストック量を把握しました。
- ・以上の手順により、図に示すとおり令和 22（2040）年度における市営住宅の目標管理戸数を約 3,200 戸（府営住宅の移管を全て受けた場合）とし、管理戸数の適正化を図ります。
- ・なお、計画期間は令和 11（2029）年度ですが、門真住宅の大規模な建替が実施されるなど、今後長期的に管理する市営住宅（特公賃を除く）戸数が多いことから、より長期的な視点で戸数の動向を把握・管理することとし、目標管理戸数の設定年度を令和 22（2040）年度としました。

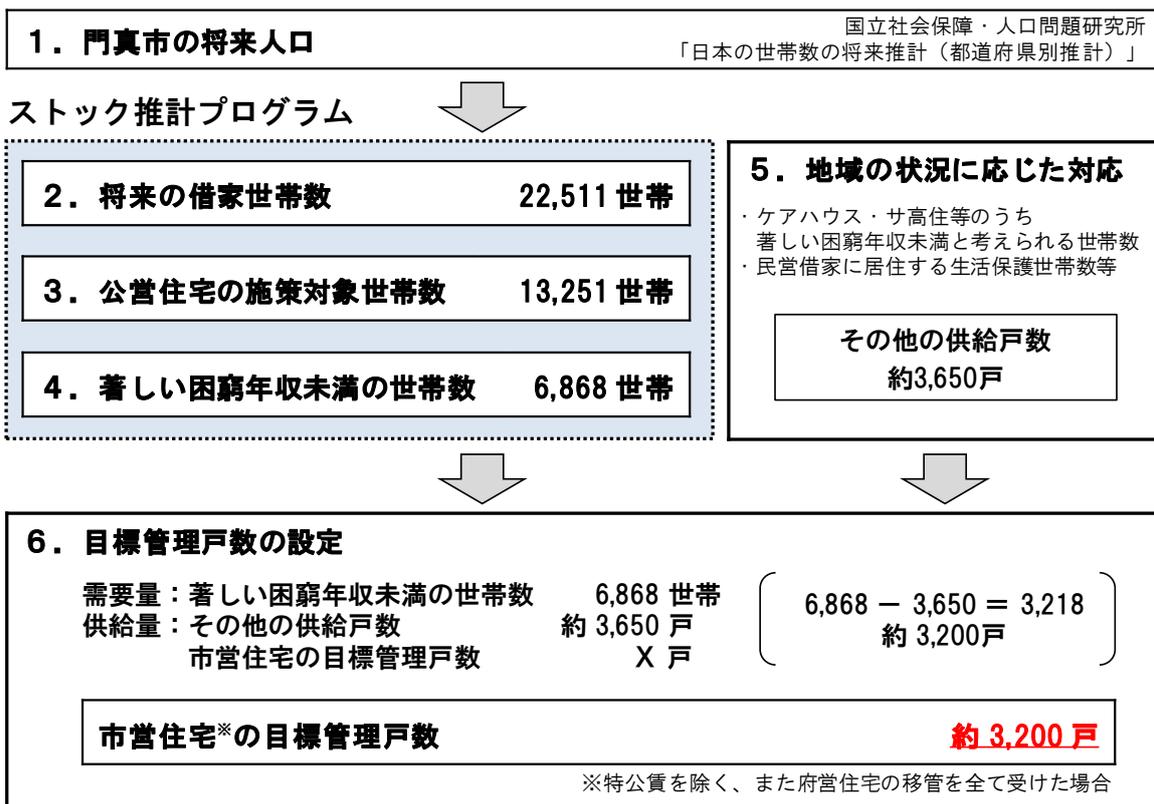


図 4-2：市営住宅目標管理戸数の設定フロー

(2) 1次判定

- ・1次判定では、「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」と「②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」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

I) 需要

- ・団地ごとの需要について、応募倍率と入居率を評価します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、団地の需要が低いと判断します。

判定項目	判定基準
応募倍率	<ul style="list-style-type: none">・応募倍率が1.0倍以上の場合に「○」とする。・募集実績のない団地は判定の対象外とする。・上記のいずれにも該当しない団地を「×」とする。
入居率	<ul style="list-style-type: none">・団地ごとの入居率が概ね80%以上の場合に「○」とする。・団地ごとの入居率が概ね80%未満の場合に「×」とする。

II) 効率性

- ・敷地の効率的な利用の可能性について、団地の敷地条件などを評価します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、効率性が低いと判断します。

判定項目	判定基準
用途地域	<ul style="list-style-type: none">・各団地が住宅地として適する場所にあることから、全て「○」とする。
敷地規模	<ul style="list-style-type: none">・敷地面積が2,000㎡未満の団地を「×」とする。・上記面積を確保可能な場合も、不整形・分散敷地や傾斜地といった利用困難な地形的条件に合致する場合は「×」とする。・上記のいずれにも該当しない団地を「○」とする。

Ⅲ) 立地

- ・生活の利便性、地域バランス、自然災害に対する安全性などを評価します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、立地の優位性が低いと判断します。

判定項目	判定基準
利便性	<p>下記項目ア・イの立地状況をいずれも満たす場合は「○」と判定する。</p> <p>ア) 公共交通の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・団地から鉄道駅までの距離が 800 メートル以内であるか。又は団地からバス停までの距離が 300 メートル以内であるか。 <p>イ) 生活利便施設の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・団地から食品スーパー等までの距離が 800 メートル 以内であるか。 ・上記に当てはまらず、団地からコンビニ等までの距離が 300 メートル以内である場合は「△」とする。 ・いずれも該当しない場合は「×」と判定する。
災害危険区域等の内外	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地が洪水浸水予測 0.5m以上に該当する場合は「△」 と判定する。
地域バランス	<ul style="list-style-type: none"> ・中学校区別のストック推計を行い、必要戸数を満たす学校区の住宅を「△」とする。 ・必要戸数を満たさない学校区の住宅を「○」とする。また、中学校区における唯一の市営住宅団地である場合は、地域ごとの居住事情に対する配慮が必要として「○」と判定する。 ・その他、他計画と連動した事業方針を持つものを「△」とする。 ・上記以外の団地は「-」とする。

需要・効率性・立地の判定結果より

継続管理する団地	継続管理について判断を保留する団地
寿住宅、本町住宅、門真千石西町住宅	新橋住宅、門真住宅、門真四宮住宅

※「△」と判定された項目をもつ場合は、団地状況を踏まえて総合的に判断します。

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

i) 躯体の安全性

- ・躯体の耐震性の有無と老朽度について評価します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、改善の必要性が高いと判断します。

判定項目	判定基準
耐震性	<p>ア) 昭和 56 (1981) 年 6 月 1 日以降に建設された住棟</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現行の耐震基準を満たすものと判断し、「○」と判定する。 <p>イ) 昭和 56 (1981) 年 5 月 31 日以前に建設された住棟</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震改修を実施済みの住棟については「○」と判定する。 ・ 耐震診断で耐震性能があるとされた住棟については「○」と判定する。 ・ 耐震診断で耐震性能が不足するものの改善可能とされた住棟については「△」(改善可能)と判定する。 ・ 耐震診断で耐震性能が不足し改善不能とされた住棟については「×」(改善不可能)と判定する。
残耐用年数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐用年数が残り 20 年未満のものを「×」とし、20 年～40 年のものを「△」、40 年を超えるものを「○」とする。

ii) 避難の安全性

- ・二方向避難及び防火区画の確保の状況について評価します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、優先的な対応が必要と判断します。

判定項目	判定基準
防火区画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計図書により防火区画の確保の状況を判断し、適切な場合には「○」と判定する。 ・ 上記以外の場合は「△」と判定する。
二方向避難	<ul style="list-style-type: none"> ・ 通常使用する住戸玄関の他に、バルコニーや隣戸等を経由して避難できる場合は「○」と判定する。 ・ バルコニー設置の固定式避難器具を使用して下層階へ避難できる場合は「○」と判定する。 ・ 上記以外の場合は「△」と判定する。

iii) 居住性

- ・住戸規模、バリアフリー性、住戸内設備、省エネルギー性、老朽化の状況进行评估します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、居住性の改善が必要と判断します。

判定項目	判定基準
住戸規模	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟内のすべての住戸で3人世帯の最低居住面積水準（40㎡）を確保している場合は「○」と判定する。 ・住戸規模が40㎡未満のものは「△」と判定する。 ・上記以外については「×」と判定する。
バリアフリー性	<p>ア) 高齢化対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成10（1998）年以降に建築されたものを「○」と判定する。 ・改善事業によりバリアフリー性が確保されたものを「○」と判定する。 ・平成3（1991）年から平成10（1998）年に建築されたものを「△」と判定する。 ・上記以外については「×」と判定する。 <p>イ) エレベーターの設置状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エレベーターが設置されているものを「○」と判定する。 ・2階建て以下は対象外とする。 ・上記以外については「×」と判定する。
住戸内の設備状況	<ul style="list-style-type: none"> ・下記項目のいずれも設置されている場合は「○」と判定する。 <p>ア) 浴室が設置されているか。</p> <p>イ) 台所・洗面所・浴室の3箇所すべてに給湯可能な設備が設置されているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記以外については「×」と判定する。
省エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> ・平成11（1999）年以降に建築されたものを「○」と判定する。 ・省エネルギー化の改善事業が実施されたものを「○」と判定する。 ・平成4（1992）年から平成11（1999）年に建築されたものを「△」と判定する。 ・上記以外については「×」と判定する。
老朽度	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽度調査において総合評価がB・Cのものを「△」とし、Dのものを「×」とする。 ・評価がAのものは「○」と判定する。

躯体の安全性・避難の安全性・居住性の判定結果より

改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
門真千石西町住宅	寿住宅(3・4号棟)、 本町住宅、 門真四宮住宅 (2～7号棟)、	新橋住宅(3号棟)、 寿住宅(1・2号棟)、 門真四宮住宅(1・9号棟)、	新橋住宅(1・2号棟)、 門真住宅

※「△」と判定された項目をもつ場合は、住棟状況を踏まえて総合的に判断します。

③ 1次判定結果のまとめ

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理 する団地	維持管理	改善、または建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
	門真千石西町住宅	寿住宅(3・4号棟) 本町住宅	寿住宅(1・2号棟)	
Aグループ				
継続管理 について 判断を 保留する 団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建 替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止
		門真四宮住宅 (2～7号棟)	新橋住宅(3号棟) 門真四宮住宅 (1・9号棟)	新橋住宅(1・2号棟) 門真住宅
Bグループ				

(3) 2次判定

- ・2次判定では、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・住棟を対象として、建替と改善事業を実施した場合の「①ライフサイクルコスト（LCC）比較による事業手法の仮設定」と「②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」を行います。

①ライフサイクルコスト（LCC）比較による事業手法の仮設定

- ・1次判定においてAグループとなった団地を対象として、現状維持のまま使用年数を迎え建替事業を実施する場合と、改善事業を実施し使用期間を延ばした場合とのライフサイクルコスト（LCC）比較を行います。改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合に事業手法を用途廃止と仮設定します。



判定結果	・Aグループにおけるすべての住棟において建替事業と比べて改善事業を実施するほうがライフサイクルコストの縮減効果があることから、事業手法を改善と仮設定します。
-------------	--

※ライフサイクルコストの算出については36ページに詳細を記載しています。

②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- ・1次判定においてBグループとなった団地を対象として、将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定を行います。
- ・市営住宅の経過年数及び1次判定の結果等から、継続管理する団地とするか、他団地との集約などにより用途廃止することを想定するかの判定を行います。



判定結果	・目標管理戸数の設定により計画最終年度にストックの余剰が起きることから、耐震性の確保が困難である新橋住宅の事業手法を用途廃止と仮設定します。 ・また、大阪府より移管を受けた門真住宅は建替事業中であり、入居戸数に応じた新規整備（門真千石西町住宅）を行うこととしています。このため、門真住宅の余剰ストック分は用途廃止を行うこととし、事業手法を用途廃止と仮設定します。
-------------	--

③ 2次判定結果のまとめ

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理 する団地	門真千石西町住宅 (1～6号棟)		寿住宅 (3・4号棟) 本町住宅		寿住宅 (1・2号棟)		門真住宅 (門真千石西町住宅と して建替実施)
当面管理 する団地 (建替を 前提とし ない)	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	優先的な 用途廃止
			門真四宮住宅 (2～7号棟)		新橋住宅 (3号棟) 門真四宮住宅 (1・9号棟)		新橋住宅(1・2号棟) 門真住宅(余剰ストック の用途廃止)

(4) 3次判定

- ・3次判定では、1次判定と2次判定の結果を踏まえ「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期間の調整検討」、「③長期的な管理の見通しの作成【30年程度】」の検討を行い計画期間における事業手法の決定を行います。

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

- ・1次判定と2次判定の結果を踏まえ、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等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。
- ・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

○団地単位での効率的活用に関する検討

- ・改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。

○集約・再編等の可能性に関する検討

- ・一定の地域において複数の団地が混在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。

○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医療・福祉施設や生活支援施設等の導入、団地周辺において計画されている整備事業との連携、効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス、その他地域の特性に応じた検討をします。



判定結果	・門真四宮住宅において判定が混在していたことから、事業手法を改善へ統一します。
------	---

②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。
- ・また、事業量及び事業費が時期的に偏在するなど、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、改めて試算して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、建替事業などの実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

③長期的な管理の見通しの作成

- ・決定した事業実施時期をもとに、全団地、住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示したおおむね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

判定結果

・次頁の“長期的な管理の見通し”として取りまとめます。

④計画期間における事業手法の決定

- ・以上の検討によって計画期間における事業手法を決定します。

3. 計画期間における事業手法

(1) 事業手法の選定結果

- ・1次～3次判定の結果を踏まえて、計画期間における事業手法を以下のとおりとします。

表 4-1：計画期間における事業手法

団地名	棟No	管理戸数	管理開始年度	構造等	経過年数等			判定結果
					経過年数	耐用年限	残耐用年数	
新橋	1号棟	164	1973	高耐	46	70	24	用途廃止
	2号棟	36	1973	高耐	46	70	24	用途廃止
	3号棟	54	1976	高耐	43	70	27	改善（個別改善）
寿	1号棟	30	1981	中耐	38	70	32	改善（個別改善）
	2号棟	10	1981	中耐	38	70	32	改善（個別改善）
	3号棟	16	1995	中耐	24	70	46	維持管理
	4号棟	10	1995	中耐	24	70	46	維持管理
本町	1号棟	41	2001	高耐	18	70	52	改善（個別改善）
		84	2003					改善（個別改善）
	2号棟	42	2005	高耐	14	70	56	改善（個別改善）
門真	4号棟	30	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	5号棟	40	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	6号棟	30	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	7号棟	30	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	8号棟	40	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	9号棟	40	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	17号棟	30	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	18号棟	30	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	19号棟	30	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	20号棟	30	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	21号棟	25	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	22号棟	40	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	23号棟	30	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	24号棟	30	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	25号棟	30	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	26号棟	30	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	27号棟	55	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	28号棟	30	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	29号棟	50	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	30号棟	40	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	31号棟	40	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	32号棟	40	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	33号棟	40	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	40号棟	30	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	41号棟	30	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	42号棟	30	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	46号棟	30	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	47号棟	50	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	48号棟	40	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	49号棟	30	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	50号棟	30	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	51号棟	30	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	52号棟	40	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	53号棟	40	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	54号棟	30	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
	55号棟	40	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）
56号棟	40	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）	
57号棟	30	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）	
58号棟	40	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）	
59号棟	40	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）	
60号棟	40	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）	
61号棟	40	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）	
62号棟	32	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）	
63号棟	32	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）	
64号棟	32	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）	
65号棟	40	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）	
66号棟	40	1967	中耐	52	70	18	建替、用途廃止（集約）	
門真千石西町	1号棟	114	2014	高耐	5	70	65	維持管理
	2号棟	136	2014	高耐	5	70	65	維持管理
	3号棟	50	2014	高耐	5	70	65	維持管理
	4号棟	45	2014	高耐	5	70	65	維持管理
	5号棟	67	2018	高耐	1	70	69	維持管理
	6号棟	108	2018	高耐	1	70	69	維持管理
	7号棟	195	-	高耐	-	-	-	新規整備
	8号棟	155	-	高耐	-	-	-	新規整備
	9号棟	251	-	高耐	-	-	-	新規整備
	10号棟	162	-	高耐	-	-	-	新規整備
門真四宮	1号棟	40	1989	中耐	30	70	40	改善（個別改善）
	2号棟	36	1991	中耐	28	70	42	改善（個別改善）
	3号棟	38	1991	中耐	28	70	42	改善（個別改善）
	4号棟	36	1991	中耐	28	70	42	改善（個別改善）
	5号棟	36	1992	中耐	27	70	43	改善（個別改善）
	6号棟	40	1992	中耐	27	70	43	改善（個別改善）
	7号棟	40	1992	中耐	27	70	43	改善（個別改善）
	9号棟	40	1989	中耐	30	70	40	改善（個別改善）

第1次移管（平成31（2019）年4月）の住宅

(2) 市営住宅ストックの事業手法別戸数

表 4-2 : 市営住宅ストックの事業手法別戸数

事業手法	令和 6 (2024) 年度末累計	令和 11 (2029) 年度末累計
管理戸数	4,487 戸	3,361 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
・建替事業予定戸数	763 戸	763 戸
・維持管理予定戸数	2,068 戸	2,598 戸
うち計画修繕対応戸数	1,849 戸	2,071 戸
移管受入予定戸数	995 戸	1,525 戸
計画修繕対応戸数	854 戸	546 戸
うち改善事業予定戸数	219 戸	527 戸
個別改善事業予定戸数	219 戸	527 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
・その他戸数 (改善・修繕実施なし)	1,656 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	210 戸	1,866 戸

※管理戸数は公営住宅及び改良住宅の合計とする。

※管理戸数は移管予定の府営住宅を含む。

表 4-3 : 特定公共賃貸住宅ストックの事業手法別戸数

事業手法	令和 6 (2024) 年度末累計	令和 11 (2029) 年度末累計
管理戸数	40 戸	40 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	40 戸	40 戸
うち計画修繕対応戸数	40 戸	0 戸
移管受入予定戸数	0 戸	0 戸
計画修繕対応戸数	40 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	40 戸
個別改善事業予定戸数	0 戸	40 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
・その他戸数 (改善・修繕実施なし)	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸

第5章 事業の実施方針

1. 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の区分別実施方針

- ・引き続き活用を図る市営住宅のストックについて、①高齢者等の安全・安心居住の実現、②ストックの長期的活用を図るための建物の耐久性向上と劣化予防の2点に重点を置き、改善事業を実施します。
- ・なお、本計画期間内に全面的改善事業の実施予定はありません。

表 5-1：改善事業等の実施方針

改善事業等の区分	実施方針	改善事業等の内容
修繕対応	標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、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・向上を図り、長期的に活用します。	・適宜
居住性向上型	住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。	・該当なし
福祉対応型	高齢者が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外などのバリアフリー化を図ります。	・エレベーター設置
安全性確保型	耐震性に問題のある住棟において耐震改修等により躯体安全性を高めます。	・該当なし
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の観点から予防保全的な改善を行います。	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎アルカリ化 ・外壁改修 ・屋上防水 ・鉄部塗装 ・シーリング ・配管入替

(2) 長寿命化型改善事業の整備水準

- ・長寿命化改善事業は既存性能のグレードアップに相当する工事を実施することとし、以下の内容を参考に現地状況を踏まえて整備を実施します。

表 5-2：長寿命化型改善事業の主な内容と整備水準例

工事項目	長寿命化改善の 主な内容	整備水準（例）
躯体	再アルカリ化等によるコンクリート躯体の中 性化抑止、片持ちスラブの補強	・RC 躯体の再アルカリ化
屋根	防水仕様のグレードアップ、屋根の外断熱 防水、笠木等の材質のグレードアップ、屋 上の排水能力の向上	・防水仕様グレードアップ (ガルバリウム鋼板等)
屋上防水		・防水仕様グレードアップ (ゴムアスファルト系シート等)
外壁	塗料の性能、外壁仕上げ材のグレードアッ プ、仕上げによる中性化抑止	・塗料グレードアップ※ ・シーリング材グレードアップ (シリコーン・ポリイソブチレン等)
鉄部塗装	塗料等のグレードアップ、脱着塗装	・鉄部手すり取替(ステンレス化) ・塗料グレードアップ※
ドア・サッシ 改修	建具及び建具付属金物の取替え等による性能 のグレードアップ、耐震ドアへの取替、窓面 格子・窓手すりの取替え、雨戸の追加・増設、 ピッキング対策等の防犯対策	・住戸ドアの性能アップ (耐震ドア・フラッシュドア等) ・サッシの性能アップ (複層ガラス、断熱・防音サッシ) ・付属金物等グレードアップ (ステンレス化等)
給水設備	給水管、給水装置、給水施設の材質のグレイ ドアップ、受水槽・高置水槽の耐震工事、給 水ポンプ等の防振・防音工事、電動機のグレイ ドアップ、給水システムの変更	・配管材料等のグレードアップ (硬質塩ビライニング鋼管等)
排水設備	雑排水管・汚水管の材質のグレードアップ、 排水能力のアップ、排水システムの変更、排 水管清掃口の新設・増設、洗濯機パンの設置	・配管材料等のグレードアップ (硬質塩ビライニング鋼管等)
ガス管	ガス管の材質のグレードアップ、配管サイ ズのアップによる供給能力の向上	・配管材料等のグレードアップ (ガス用ポリエチレン管等)
給湯設備	給湯管の材質のグレードアップ、ガス機器の システムの変更・性能のグレードアップ	・配管材料等のグレードアップ (耐熱性硬質塩ビライニング鋼管等)
電灯幹線・ 動力設備	電灯幹線の引込み数の増加、低圧引込から高 圧引込への変更、幹線改修、トランスの増設 による容量増量工事	・幹線容量のサイズアップ
エレベーター 設備	エレベーターの性能のグレードアップ、マシ ンルームレスエレベーターへの取替え、エレ ベーターシャフトの耐震補強	・エレベーター性能の グレードアップ等

※塗料については既存塗装であるアクリル塗装からウレタン塗装以上へのグレードアップを行う。

資料：改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル

(平成 22 (2010) 年 7 月改訂 国土交通省)

(3) 計画期間における改善事業のスケジュール

表 5-3 : 計画期間における改善事業のスケジュール (案)

事業内容	対象住宅	実施年度										
		令和2 (2020) 年度	令和3 (2021) 年度	令和4 (2022) 年度	令和5 (2023) 年度	令和6 (2024) 年度	令和7 (2025) 年度	令和8 (2026) 年度	令和9 (2027) 年度	令和10 (2028) 年度	令和11 (2029) 年度	
福祉 対応型	エレベーター 設置	寿住宅 (1~2号棟)	設計	EV設置								
長寿命 化型	屋上・外壁・ 設備改修等	新橋住宅 (3号棟)		設計	配管改修							
		寿住宅 (1・2号棟)			設計	屋根・外壁 配管改修						
		本町住宅 (1号棟)		設計	外壁改修							
		本町住宅 (2号棟)						設計	外壁改修			
		門真四宮住宅							設計		屋根改修	

2. 用途廃止事業の実施方針

(1) 用途廃止事業の対象

- ・立地や築年数、関連する都市計画事業の実施予定や将来の管理戸数等を勘案して用途廃止事業を検討することとし、整備手法の判定に基づき以下の住宅の用途廃止事業を実施します。

- ・新橋住宅（第1期（1号棟・2号棟））
- ・門真住宅

(2) 用途廃止に向けた取組み

①新橋住宅（第1期（1号棟・2号棟））

- ・現位置における入居者の受け皿となる住宅確保のため、入居者等と協議しながら新橋住宅（門真プラザ）の再整備の検討を進めます。
- ・また、再整備にあたっては工事期間中の仮移転を含め、移転先が必要となります。したがって、入居者のニーズを把握しながら計画的な準備に努めます。

②門真住宅

- ・大阪府より移管を受けた門真住宅は建替事業中であり、入居戸数に応じた新規整備（門真千石西町住宅）を行うこととしています。このため、門真住宅の余剰ストック分は用途廃止を行うこととします。
- ・また、入居者の建替後住宅等への移転については事業の進捗にあわせて計画的に実施します。

4. 点検の実施方針

- ・適切な維持管理には、施設の状況を把握することが必要です。このため、以下に示す点検を実施するとともに、結果を記録して修繕や維持管理に役立てます。

①定期点検

- ・引き続き各種法令の規定に基づく法定点検を定期的に行います。

②日常点検

- ・市営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所については「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28（2016）年 8 月国土交通省）」を参考に日常点検を実施します。

③入退去時点検

- ・入居者が専用的に使用するバルコニーや、入居者の安全性にかかる台所・浴室のガスホース等の部位・部品については入退去時に点検を実施します。

④点検結果の記録

- ・それぞれの点検結果を記録し、修繕や維持管理の実施に役立てます。

5. 計画修繕の実施方針

- ・点検結果の内容を踏まえ、予防保全的な観点から計画修繕を実施することが必要です。このため、以下に示す内容を実施するとともに、修繕結果を記録して今後の維持管理に役立てます。

①修繕周期にあわせた計画修繕の実施

- ・計画修繕は、公営住宅等長寿命化計画策定指針に示された修繕周期表を目安として計画的に実施します。
- ・なお、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には予定していた計画修繕の実施時期を調整します。

表 5-5：部位別修繕周期の目安

項目		修繕周期
建築	屋上防水修繕	24年
	外壁塗装等塗替	18年
	鉄部塗装等塗替	6年
	建具・金物等取替	36年
設備	電気幹線取替	30年
	給水管取替	35年
	排水管取替	30年
	貯水槽取替	25年
	揚水ポンプ取替	15年
	ガス管取替	30年

※「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省）
をもとに作成

②修繕結果の記録

- ・計画修繕を行った内容を記録し、将来の修繕や改善等の維持管理の的確な実施に役立てます。

6. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

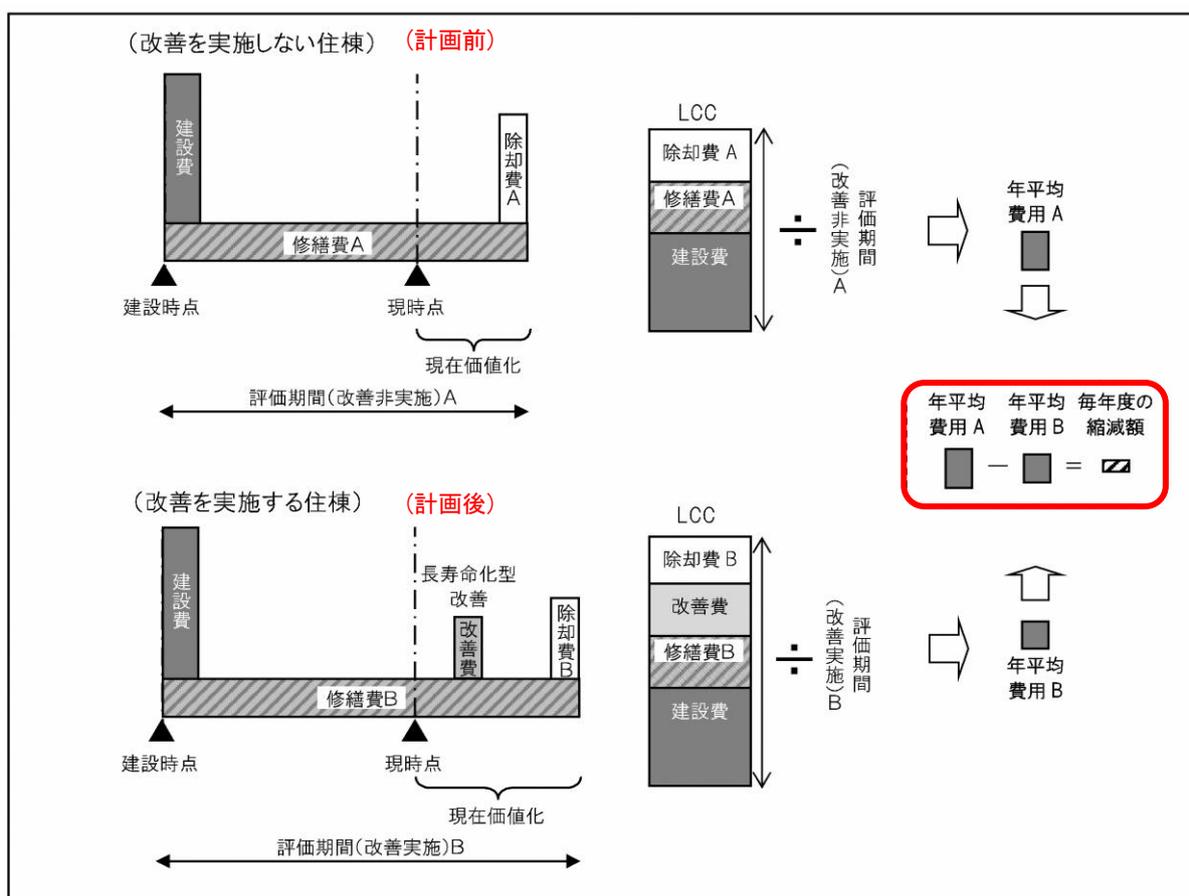
(1) ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果算出の基本的な考え方

- ・長寿命化型改善事業を実施する市営住宅について、ライフサイクルコスト（LCC）を算出するとともに、改善事業を実施しない場合と比較したライフサイクルコストの縮減効果を算出します。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \text{ [単位千円/棟・年]}$$

- ・建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

※現時点以後、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%）を適用して現在価値化します。



$$1 \text{ 棟の LCC 縮減効果} = LCC (\text{計画前}) - LCC (\text{計画後}) \text{ [単位千円/棟・年]}$$

$$LCC (\text{計画前}) = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{評価期間 (改善非実施)}$$

$$LCC (\text{計画後}) = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{評価期間 (改善実施)}$$

図 5-1 : LCC とその縮減効果算出の基本的な考え方

資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省）p56～58

(2) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出

○算出における条件設定

- ・効果算出に当たっての条件設定は、以下のとおりとします。

①評価期間

計画前：改善を実施しない場合は 60 年使用します。

計画後：改善を実施する場合は 70 年使用します。

②建設費（計画前、計画後）

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）で設定します。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。

③改善費（計画後）

- ・第 4 章にて検討した、「中長期的な期間のうちに想定される事業費の試算」のうち、長寿命化に関する費用を改善費として設定します。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定すること（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降に行われるので、全て現在価値化します。

④修繕費

（計画前、計画後に共通）

- ・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
- ・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。

（計画前）

- ・建設時点から上記評価期間（計画前）末までの各年の修繕費を累積した費用とします。

（計画後）

- ・建設時点から上記評価期間（計画後）末までの各年の修繕費を累積した費用とします。

⑤除却費（計画前、計画後）

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費とし、100 万円/戸と想定します。
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出します。

(3) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出結果

- ・ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の結果を以下に示します。
- ・LCC改善効果が0以上となっており、整備による改善効果が期待されます。

表 5-6：ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

建物概要				改修費用 (円)	計画前		計画後		年平均縮減額 (円/戸・年)	住棟当たりの年平均縮減額 (円/棟・年)	判定
団地名	棟No.	管理戸数	経過年数		評価期間	計画前LCC (円/戸・年)	評価期間	計画後LCC (円/戸・年)			
新橋	3号棟	54	43	2,000,000	60	292,208	70	268,019	24,189	1,306,199	縮減効果あり
寿	1号棟	30	38	3,000,000	60	263,881	70	245,110	18,771	563,128	縮減効果あり
	2号棟	10	38	3,000,000	60	263,881	70	245,110	18,771	187,709	
本町	1号棟	125	18	3,800,000	60	366,808	70	332,999	33,810	4,226,208	縮減効果あり
	2号棟	42	14	3,800,000	60	338,108	70	306,716	31,392	1,318,447	
門真四宮	1号棟	40	30	3,000,000	60	280,350	70	253,356	26,994	1,079,747	縮減効果あり
	2号棟	36	28	3,000,000	60	237,856	70	217,575	20,281	730,117	
	3号棟	38	28	3,000,000	60	237,856	70	217,575	20,281	770,679	
	4号棟	36	28	3,000,000	60	237,856	70	217,575	20,281	730,117	
	5号棟	36	26	3,000,000	60	223,989	70	206,082	17,907	644,645	
	6号棟	40	26	3,000,000	60	223,989	70	206,082	17,907	716,272	
	7号棟	40	26	3,000,000	60	223,989	70	206,082	17,907	716,272	
	9号棟	40	30	3,000,000	60	280,350	70	253,356	26,994	1,079,747	

※経過年数は平成 31（2019）年を基準とする。

※予防保全的な維持管理の実施による効果

- ・定期点検や日常点検の実施により市営住宅ストック状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を行うことで、市営住宅の長寿命化が図られるとともに対処療法型の維持管理と比べてコスト縮減につながります。
- ・また、定期的な点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、市営住宅入居者の安全が確保されます。

第6章 計画の実現に向けて

1. 計画の推進方策

- ・本計画策定後も市営住宅の老朽化は進行していきます。また、住宅ストックの長寿命化は継続的な取り組みが必要であり、コスト等の課題に対して関係部署と連携し計画を着実に進めていきます。

2. 計画の見直し及びフォローアップ

- ・本計画に基づき、効率的かつ効果的な整備を進めていくためには PDCA サイクルを確立することが重要です。
- ・また、本計画は市営住宅の改修等の優先順位を設定するものであり、市全体の財政計画のなかで個別の事業費を精査していくとともに、事業の進捗状況、点検結果、社会の状況（少子高齢化など）を踏まえた上で見直しを行います。

門真市営住宅長寿命化計画 令和2（2020）年 月

編集発行 門真市 まちづくり部 都市政策課 公営住宅グループ

住所 〒571-8585 大阪府門真市中町1番1号

電話番号 06-6902-1231（代表） 内線4014