

# 茨木市営住宅長寿命化計画

平成 26 年(2014 年) 3 月

(令和 4 年(2022 年)12 月第 4 回目変更)



茨 木 市

= 目 次 =

<b>序章</b>	<b>計画策定にあたって</b>	<b>1</b>
<b>第1章</b>	<b>市営住宅に関わる現況</b>	<b>3</b>
1	茨木市の概況	3
2	公営住宅等のストックの現況	14
3	市営住宅の入居者の現況	23
4	市営住宅ストックや入居者に関わる取組み	27
<b>第2章</b>	<b>市営住宅入居者の意向調査</b>	<b>31</b>
1	調査の実施概要	31
2	調査結果の概要	31
3	調査結果から市が主体的に取り組むべき課題	37
<b>第3章</b>	<b>市営住宅に関わる課題</b>	<b>38</b>
1	安全性の確保と維持管理	38
2	管理・運営	38
<b>第4章</b>	<b>市営住宅に関する基本方針</b>	<b>40</b>
1	安全性の確保と維持管理の考え方	40
2	管理・運営の考え方	40
3	整備の目標戸数と水準	41
<b>第5章</b>	<b>長寿命化を図るべき市営住宅の選定</b>	<b>42</b>
1	活用手法の基本的な考え方と選定フロー	42
2	団地別住棟別活用計画	44
<b>第6章</b>	<b>計画の実現に向けて</b>	<b>53</b>
1	計画期間内における市営住宅に関わる取組み	53

注：第1章、第2章のデータ整理について

データは四捨五入し端数整理している箇所があるため、各項目の合計値が総数と合わない箇所があります。

# 序章 計画策定にあたって

## (1) 計画策定の背景と目的

平成 18 年 6 月に制定された住生活基本法では、住宅セーフティネット※の確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上、良質な住宅ストックの形成を図る政策への本格的な転換を図る道すじが示されました。

良質なストック重視の住宅施策の展開が求められるなか、公営住宅分野については、厳しい財政状況のもと、更新時期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応することが課題となっています。

これらの課題に対し、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントに向け、更新時期を迎えた公営住宅の今後の活用手法を検討するとともに、長期活用を図るべき住棟については、予防保全の観点から中長期的な維持管理計画を定める公営住宅等長寿命化計画の策定が必要となっています。

国においても、長寿命化計画策定指針が示され、平成 26 年度以降は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業等以外は助成対象としないとする交付金事業の重点化が図られました。

以上のような背景をうけ、本市では、安全で安心な住まいを長期間にわたって確保するため、予防保全的な観点から耐震改修や外壁改修、屋上防水等の修繕や改善の計画を定め、長寿命化によるライフサイクルコストの削減と修繕等の事業量の平準化を行い、併せて管理・運営に関することを改善することにより、市営住宅の効率的・効果的な活用を図るものです。

※住宅セーフティネット：低所得や不合理な入居制限を受けるなどの理由により、市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難である者への居住の安定の確保を図るための対策

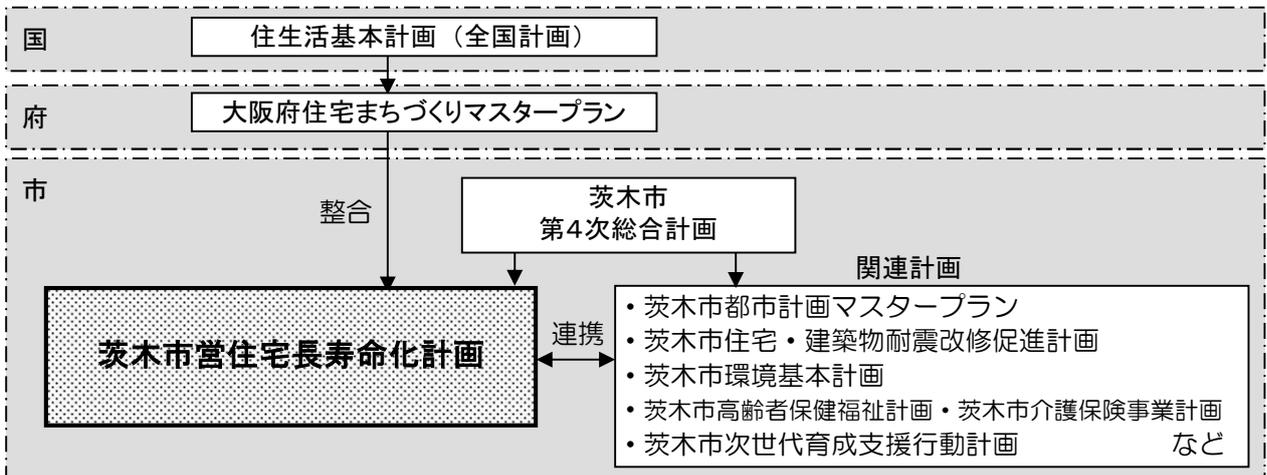
## (2) 計画の位置づけと計画期間

本計画は、上位計画である「茨木市第 4 次総合計画」を踏まえるとともに、市の関連する計画と連携を図っていきます。

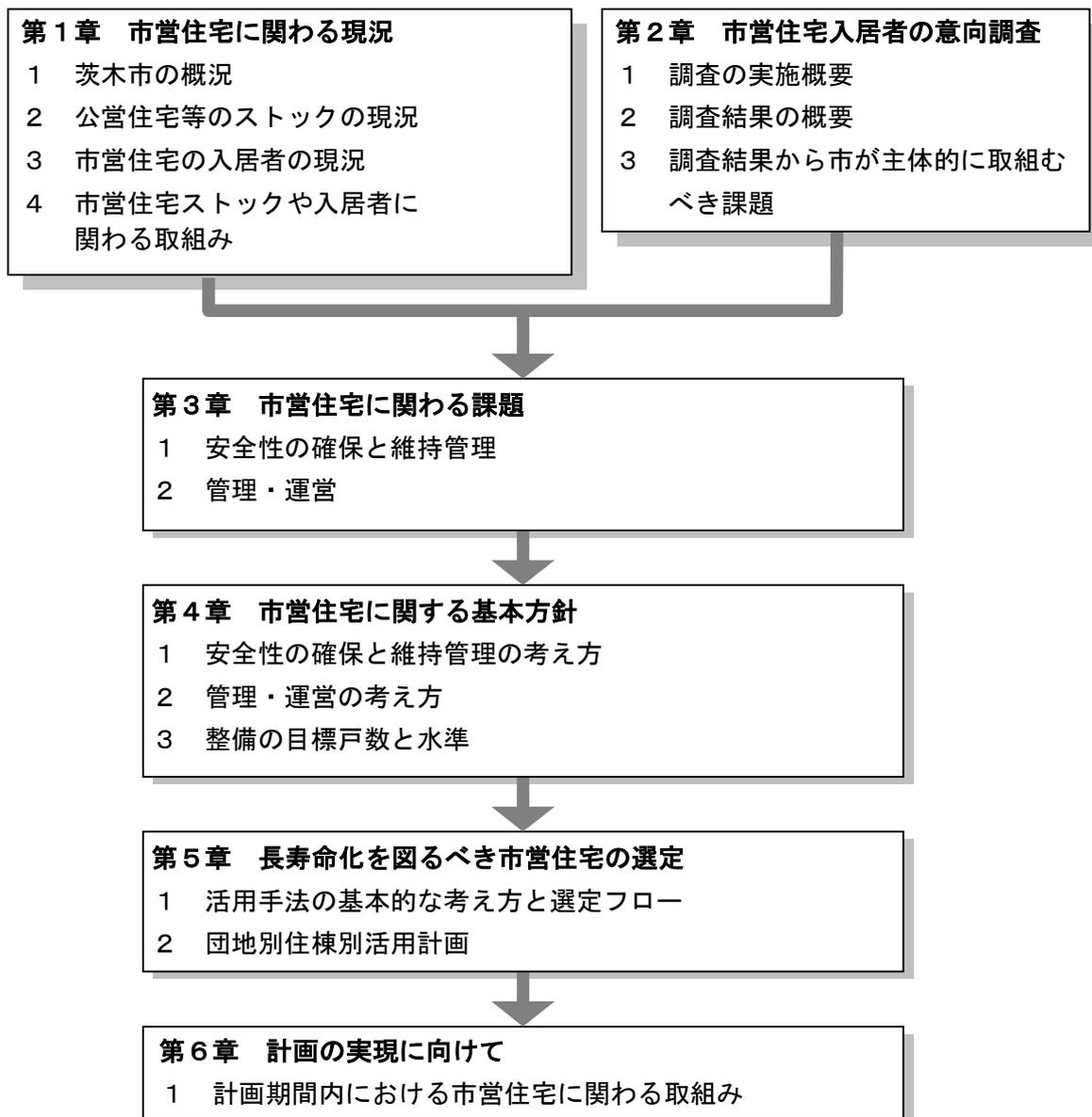
また、計画期間は平成 26 年度から令和 6 年度までの 11 年間とします。

ただし、現在計画策定を進めている茨木市第 5 次総合計画や今後の社会経済情勢、国・大阪府の動向等を踏まえ、計画期間中であっても必要に応じて適宜見直しを行います。

図 1：計画の位置づけ



### (3) 計画策定フロー



# 第1章 市営住宅に関わる現況

## 1 茨木市の概況

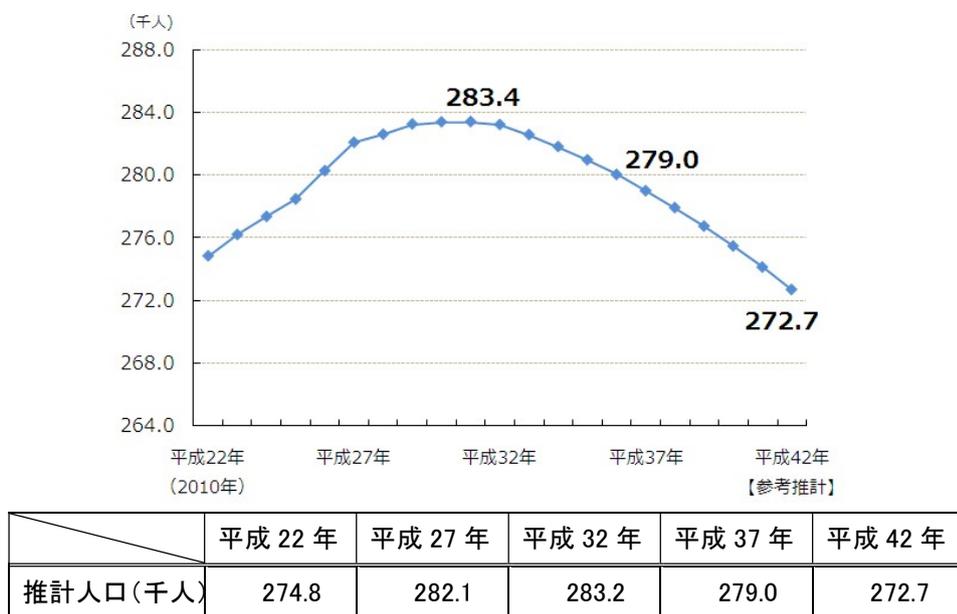
### (1) 人口の状況

#### ① 総人口・総世帯数・年齢別人口

本市では、第5次総合計画の策定にあたり、今後市域の人口がどのように変動するのかを把握するため、平成24年度に将来推計人口等の調査を実施しています。

その結果、総人口はしばらく増加が続いたのち平成31年にピークを迎え、その後減少すると見込まれます。

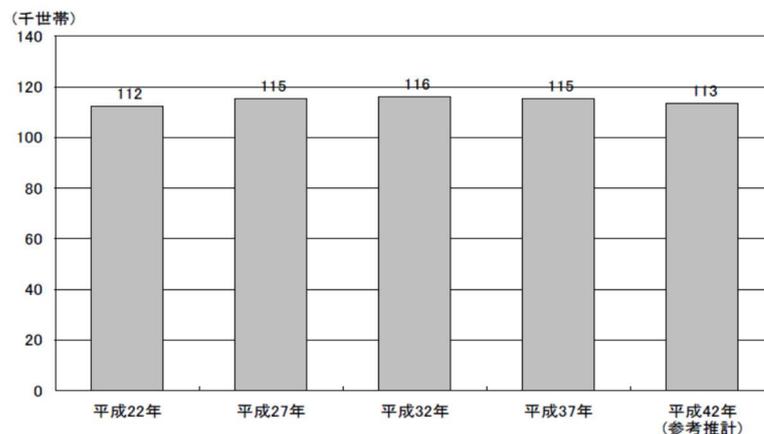
図2、表1：総人口の推移



資料：茨木市将来推計人口等調査報告書（平成25年3月）

総世帯数については、5年ごとの推計では平成32年までは増加し約12万世帯となりますが、その後減少に転じることが見込まれます。

図3：総世帯数の推移



資料：茨木市将来推計人口等調査報告書（平成25年3月）

また、年齢階層別人口の推計については、年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）、老年人口（65歳以上）の3つの構成割合の推移を見た場合、老年人口の割合が、平成22年の19.5%から平成37年には25%を超える高い水準になるという結果となっています。

図4：年齢階層別人口の推移

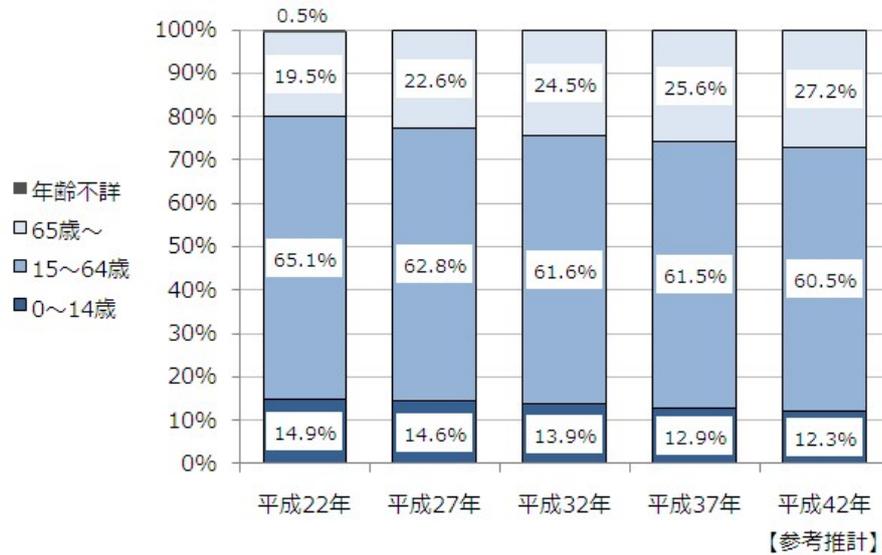


表2：年齢階層別人口の推移（実数）

単位：千人

	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
年少人口 (0～14歳)	40.9	41.3	39.3	36.0	33.5
生産年齢人口 (15～64歳)	179.0	177.2	174.5	171.6	165.0
老年人口 (65歳以上)	53.5	63.6	69.4	71.4	74.2
年齢不詳	1.5	-	-	-	-

資料：茨木市将来推計人口等調査報告書（平成25年3月）

## ② 住宅確保要配慮者数

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)に位置づけられている住宅確保要配慮者のうち、主な住宅確保要配慮者の近年の推移は、生活保護扶助数、障害者手帳交付数は増加傾向にあります。

表3：主な住宅確保要配慮者数の推移

	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
生活保護	2,575人	2,762人	3,227人	3,607人	3,778人
うち住宅扶助	2,251人	2,401人	2,830人	3,192人	3,343人
母子・寡婦福祉資金貸付	46世帯	34世帯	60世帯	50世帯	34世帯
障害者手帳交付	10,690人	10,693人	11,095人	11,560人	11,669人

資料：茨木市統計書

### 【用語解説】

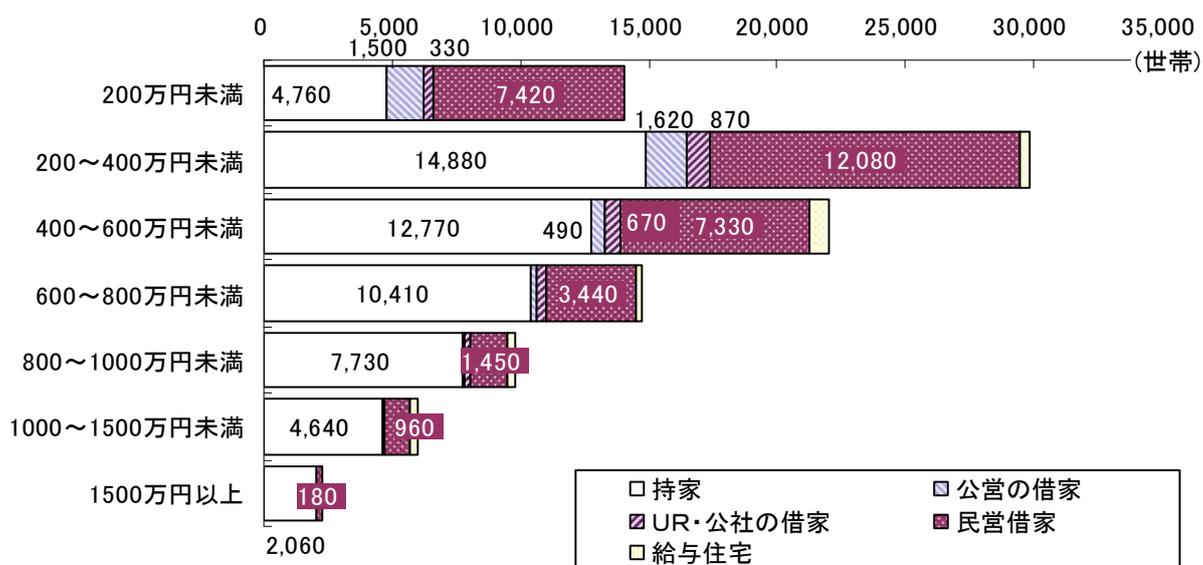
○住宅セーフティネット法に位置づけられている住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、身体障害者、知的障害者、精神障害者、母子家庭等の子どもを育成する家庭、外国人、中国残留邦人、海外からの引揚者、ホームレス、被生活保護者、失業者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、ハンセン病療養所入所者等、犯罪被害者、DV被害者等

## ③ 民営借家世帯の世帯年収

世帯年収別所有関係別世帯数をみると、民営借家世帯は200～400万円未満世帯が12,080世帯と最も多く、次いで200万円未満世帯(7,420世帯)、400～600万円未満世帯(7,330世帯)となっています。

図5：世帯年収別所有関係別世帯数



資料：H20 住宅・土地統計調査

## (2) 賃貸住宅事情

### ① 住宅ストック数・空き家数

住宅数は世帯数を上回る形で増加し続けています。

この10年間の空き家数は平均11,640戸で空き家率は10%前後で推移し、平成20年の賃貸用住宅の空き家は7,200戸となっており全住宅数の5.8%を占めています。

図6：住宅数・世帯総数の推移

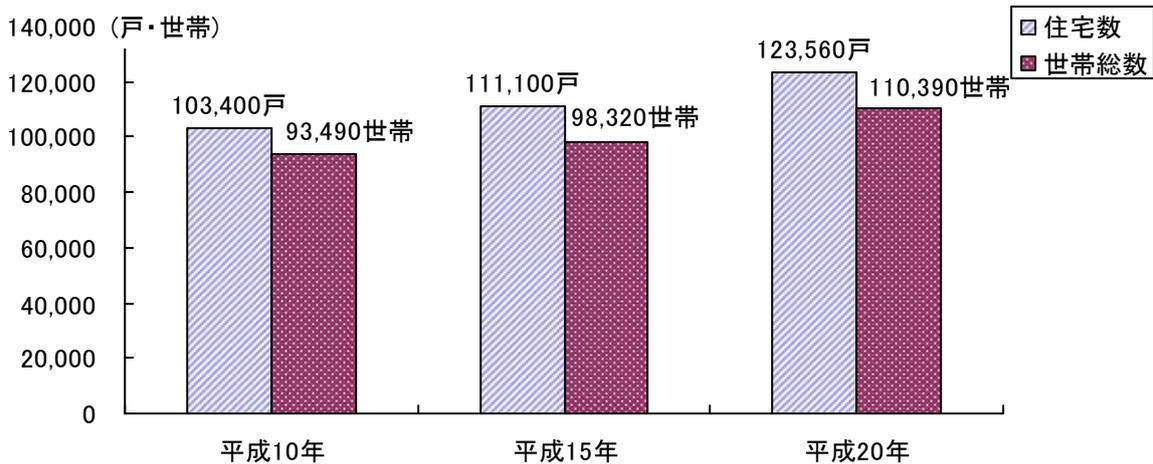


表4：住宅数の推移

	住宅数	居住世帯あり	居住世帯なし							
			一時現在者のみ	空き家				建築中		
				二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅			
平成10年	103,400戸	92,250戸	11,160戸	370戸	10,610戸	-	-	-	-	170戸
	100.0%	89.2%	10.8%	0.4%	10.3%	-	-	-	-	0.2%
平成15年	111,100戸	97,580戸	13,520戸	400戸	12,670戸	400戸	8,810戸	760戸	2,700戸	450戸
	100.0%	87.8%	12.2%	0.4%	11.4%	0.4%	7.9%	0.7%	2.4%	0.4%
平成20年	123,560戸	109,440戸	14,120戸	600戸	11,640戸	590戸	7,200戸	570戸	3,290戸	1,870戸
	100.0%	88.6%	11.4%	0.5%	9.4%	0.5%	5.8%	0.5%	2.7%	1.5%
				平均	11,640戸					
					10.3%					

資料：住宅・土地統計調査

#### 【用語解説】

- ・一時現在者のみ： 昼間だけ使用したり、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、ふだん居住している者が一人もいない住宅。
- ・二次的住宅： 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅。また、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。
- ・賃貸用の住宅/売却用の住宅： 新築・中古を問わず、賃貸や売却のために空き家になっている住宅。
- ・その他の住宅： 転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など、空き家の区分の判断が困難な住宅も含まれる。
- ・建築中： 住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが戸締まりができるまでにはなっていないもの。

## ② 所有関係別住宅数

平成20年の住宅・土地統計調査で、茨木市における公営・UR・公社の借家戸数は7,000戸で、専用住宅全体の6.5%を占めています。

借家に占める公営・UR・公社の借家の割合は15.0%で、全国とほぼ等しくなっています。

図7：所有関係別専用住宅数の推移

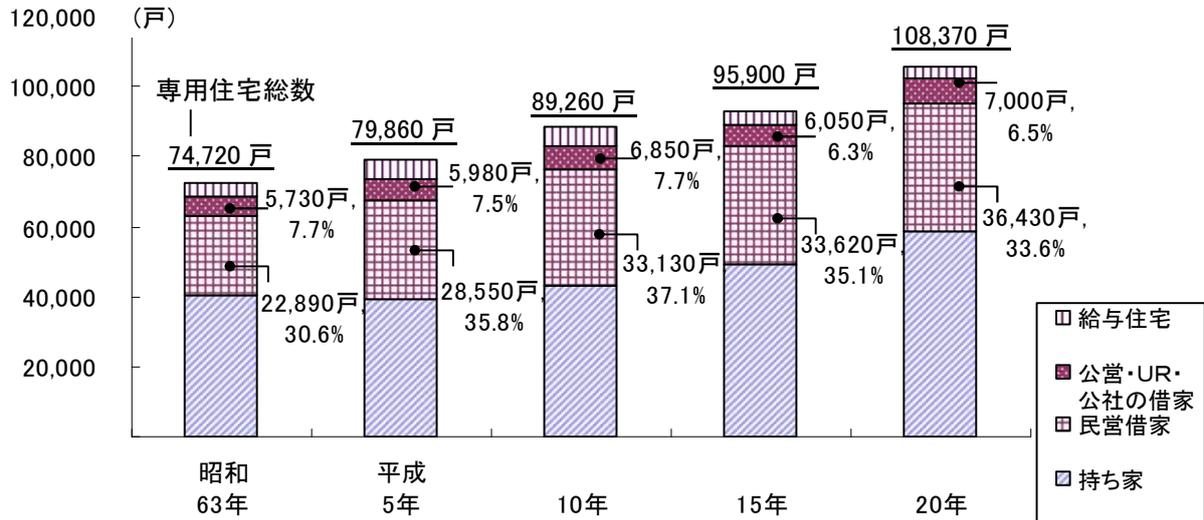
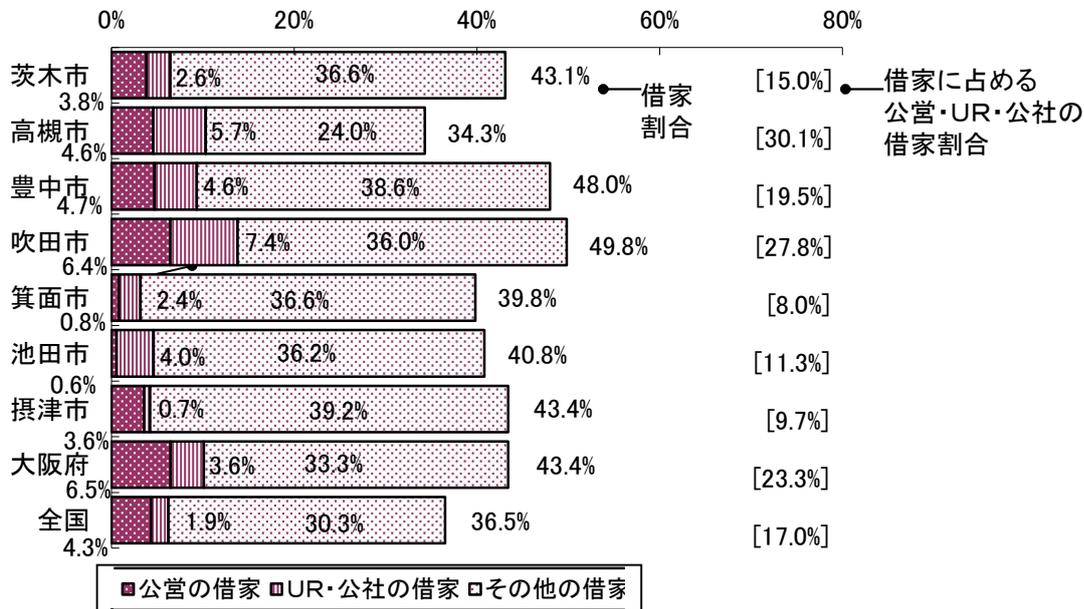


図8：公営・UR・公社の借家の割合の比較



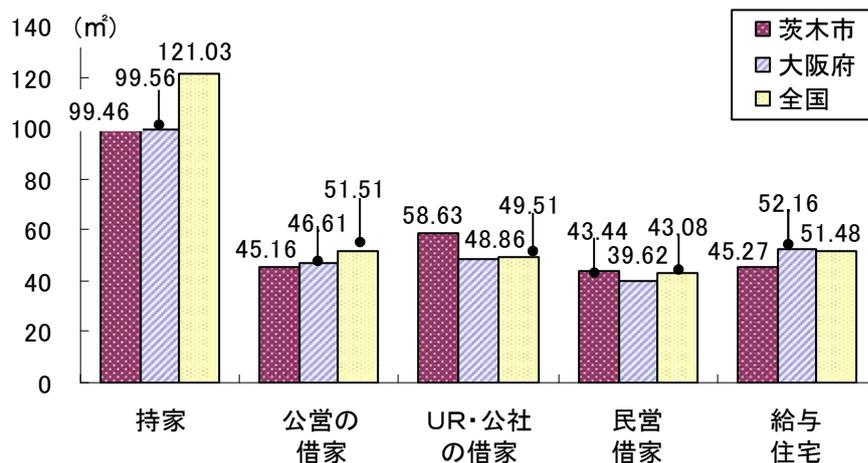
資料：H20 住宅・土地統計調査

### ③ 所有関係別延べ面積

平成20年の住宅・土地統計調査で、茨木市における民間借家の1住戸当たりの延べ床面積は43.44㎡、1人当たりの居室床面積は15.25㎡となっています。

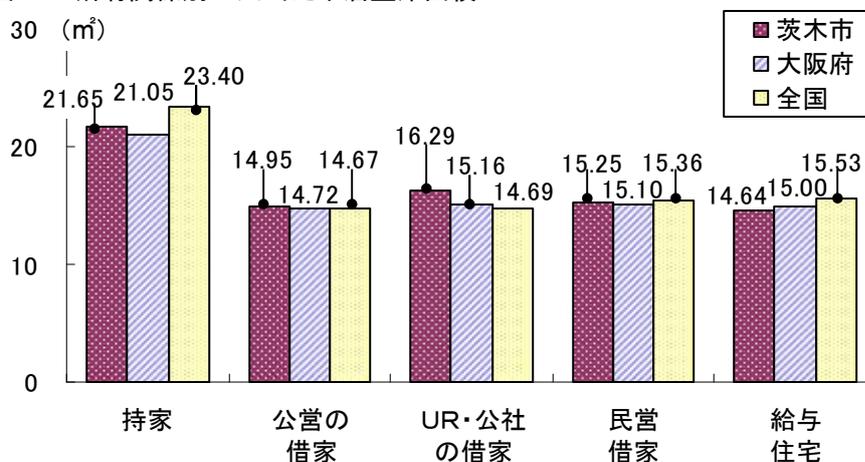
民間借家の1人当たりの居室床面積は、大阪府の水準(15.10㎡)を上回るものの、本市のUR・公社の借家の水準(16.29㎡)よりは低くなっています。

図9：所有関係別1住戸当たり延べ床面積



資料：H20 住宅・土地統計調査

図10：所有関係別1人当たり居室床面積



注：住宅・土地統計調査では1人当たりの畳数の数値が整理されている。本グラフでは、畳数を床面積に換算(2畳を3.3㎡として換算)

資料：H20 住宅・土地統計調査

### ④ 民間借家の平均家賃

平成20年の住宅・土地統計調査で、茨木市における民間借家の平均家賃は約67,000円で大阪府や全国に比べて高くなっています。

表5：民間借家の平均家賃の比較

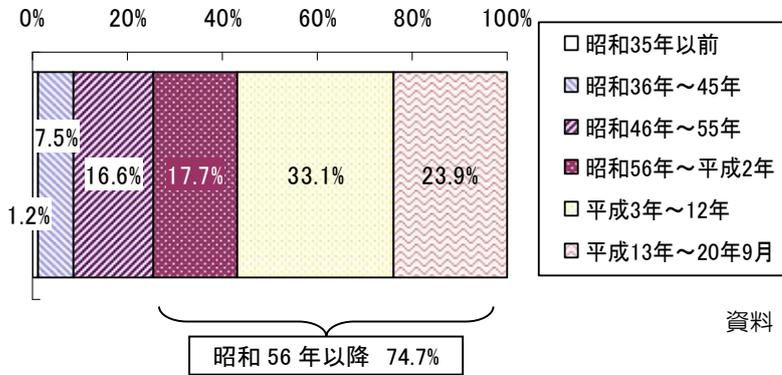
	茨木市	大阪府	全国
民間借家 平均家賃	67,407 円	60,208 円	60,467 円

出典：H20 住宅・土地統計調査

### ⑤ 民営借家の建築時期

民営借家の建築時期別住宅割合では、概ね新耐震基準を満たすと考えられる昭和56年以降の住宅が、全体の74.7%を占めています。

図11：民営借家の建築時期別住宅割合



資料：H20 住宅・土地統計調査

#### 【用語解説】

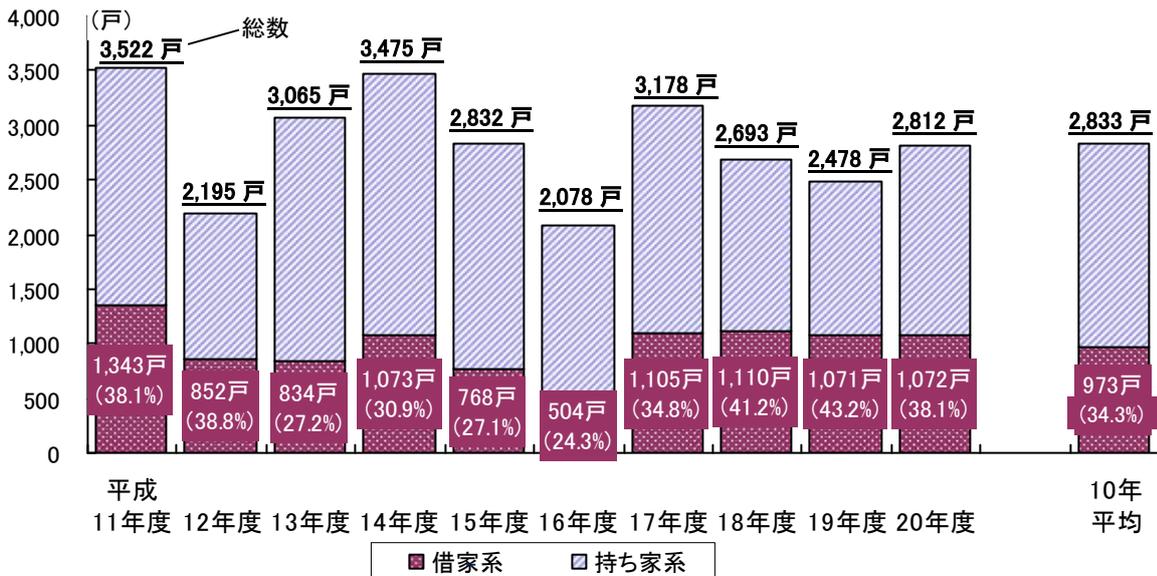
○耐震基準：現在の耐震基準は1981年(昭和56年)6月に施行され、それ以前のを「旧耐震基準」、それ以降のを「新耐震基準」と呼び、区別している。

### ⑥ 新設住宅着工戸数

平成11年度から20年度までの新設住宅着工戸数の平均は2,833戸で、このうち借家系(貸家+給与住宅)は、973戸で全体の約3分の1を占めています。

借家の占める割合は年度によって増減していますが、18年度以降は4割前後と高い割合を占めています。

図12：新設住宅着工戸数の推移



注：持ち家系(持ち家+分譲住宅)、借家系(貸家+給与住宅)とする。

資料：建築統計年報

### (3) 上位関連計画及び関連施策の状況

#### ① 主な上位関連計画 ～セーフティネット・市有建築物に関する計画の関連部分のみ抜粋～

計画名	セーフティネットに関連する内容
住生活基本計画(全国計画) (計画期間 平成 23 年度 ～平成 32 年度)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 豊かな住生活を実現するための条件               <ul style="list-style-type: none"> <li>・国民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場の形成</li> <li>・住生活の安心を支えるサービスが提供され、美しい街並み・景観が形成されるなど、住宅と周辺環境が相まって形作る、豊かな住生活を支える生活環境の構築</li> <li>・市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットの構築</li> </ul> </li> <li>2. 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的視点               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ストック重視の施策展開 / 市場重視の施策展開</li> <li>・効果的・効率的な施策展開 / 豊かな住生活を実現するための他分野との連携による総合的な施策展開 / 地域の実情を踏まえたきめ細やかな施策展開</li> </ul> </li> <li>3. 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策 ～ 関連する目標4のみ整理 ～               <p>目標4. 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>【指標】・最低居住面積水準未達率 4.3%(H20)→早期に解消</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率                   <ul style="list-style-type: none"> <li>一定のバリアフリー化 37%(H20)→75%(H32)</li> <li>高度のバリアフリー化 9.5%(H20)→25%(H32)</li> </ul> </li> </ul> <p>【基本的な施策】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市場において自力では適正な水準の住宅を確保することのできない低額所得者等に対して、公平かつ確に公営住宅を供給する。このため、国民所得や住宅市場の動向等を踏まえつつ、公営住宅の家賃制度等について適切に見直しを行うなど施策の推進を図る。</li> <li>・住宅確保要配慮者がそれぞれの入居者の特性に応じて、適切な住宅を確保できるよう、公的賃貸住宅の供給を促進するとともに、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、地方公共団体、賃貸住宅管理業者、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会に対する支援を行い、民間賃貸住宅に関する情報の提供や必要な相談体制の整備等を図る。</li> <li>・既存ストックの有効活用を図りつつ、公営住宅制度を補完する重層的な住宅セーフティネットの構築を図るため、地域住宅協議会の活動等を通じて、各種公的賃貸住宅制度の一体的運用やストック間の柔軟な利活用等を円滑に行う。</li> <li>・地震、洪水等の大規模な災害が発生した場合には、必要な応急仮設住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給を行う。</li> <li>・高齢者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組みを促進する。また、民間事業者等との協働により、公的賃貸住宅団地等の改修・建替えに併せた福祉施設等の設置を促進する。</li> </ul> </li> </ol>

計画名	セーフティネットに関連する内容
<p>大阪府住宅まちづくりマスタープラン (計画期間 平成 23 年度 ～平成 32 年度)</p>	<p>1. 市場機能を活用した住宅セーフティネットの構築</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①民間賃貸住宅市場の環境整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・安心して住宅を選択できる仕組みづくり</li> <li>・家主・借主の不安を解消する仕組みづくり</li> </ul> </li> <li>②住宅バウチャー(家賃補助)制度などによる低所得者への対応 <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅バウチャー(家賃補助)制度の検討</li> </ul> </li> </ul> <p>2. 住宅市場における住宅確保要配慮者(高齢者、障がい者等)への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①今後増加する高齢者への対応 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ニーズを踏まえた「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進</li> </ul> </li> <li>②大阪あんしん賃貸支援事業の充実</li> <li>③障がい者グループホーム・ケアホームの供給促進</li> <li>④住宅確保要配慮者(高齢者、障がい者等)の入居支援等の取組み</li> </ul> <p>3. 公的賃貸住宅の改革とストックの活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①公的賃貸住宅団地のまちづくりへの活用</li> <li>②府営住宅の入居対象者の見直し <ul style="list-style-type: none"> <li>・あんしん住まい確保プロジェクト(府営住宅資産の活用)の実施</li> </ul> </li> <li>③市町営住宅ストックの活用 <ul style="list-style-type: none"> <li>(良好な市町営住宅ストックの形成/市町営住宅の募集・管理/地域のまちづくりに配慮した市町営住宅)</li> </ul> </li> </ul>
<p>第 4 次 茨木市総合計画 (目標年度:平成 27 年度)</p> <p>第4章3 快適な生活・住環境の確保 (4)生活・住環境の整備</p>	<p>(1)公的住宅の整備・充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化した公的住宅を計画的に建替・改善等の整備が行われるよう大阪府、大阪府住宅供給公社、都市再生機構との連携を図り整備・充実に努める</li> <li>・市営住宅(旧地域改善向住宅)の適切な維持管理に努め、良好なストック形成を図る</li> <li>・グループホームの活用等により、高齢者や障害者の在宅を可能にする住まいづくりに努める</li> </ul> <p>(2)民間住宅の整備・充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中堅所得者層の住宅ニーズに対応した、民間活力による高齢者向け特定優良賃貸住宅の供給の促進に努める</li> </ul> <p>(3)多様な住宅ニーズへの対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪府、大阪府住宅供給公社、都市再生機構と連携して、高齢者向け優良賃貸住宅やシルバーハウジング、コレクティブハウジング等の供給の促進に努めるとともに、ユニバーサルデザインを採用した住宅の普及を促進する</li> </ul> <p>(4)住まいに関する情報提供</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公的住宅やマンション等の住まいに関する情報提供に努める</li> <li>・賃貸住宅の登録・閲覧制度の推進を図り、登録住宅を対象とした滞納家賃補償制度、借家人本人一代限りの借家契約である終身建物賃貸借制度の啓発・普及に努める</li> </ul>
<p>茨木市都市計画マスタープラン 「多様な暮らしを支える住宅・住宅地を守り、つくる」</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■多様な住宅・住宅地の供給誘導 コレクティブハウジングや子育て支援機能の充実した住宅・住宅地等、多様な暮らし方を実現できる住宅供給を誘導する</li> <li>■福祉施策と連動した住宅供給の促進 介護サービス付きの住宅やグループホーム等、高齢者や障害者も安心して暮らすことのできる住宅供給を福祉施策と連携し促進する</li> </ul>
<p>茨木市住宅・建築物耐震改修促進計画(目標年度 平成 27 年度)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■耐震化の目標 市有建築物全体の耐震化率 9 割以上(棟数割合)</li> <li>■耐震化の進め方 市有財産の有効活用を図る観点から、長期的な活用を図る建築物については耐震改修で、また老朽化が著しい施設や機能面から長期的活用が難しい建築物については、集約化の検討を行うなどして建替えにより耐震化を推進するとともに、バリアフリー対策・アスベスト対策等についても、推進に努める</li> </ul>

## ② 主な関連施策

施策名	制度内容
大阪あんしん賃貸支援事業 [大阪府]	<ul style="list-style-type: none"> <li>■民間賃貸住宅に入居を希望する高齢者等が円滑に入居できるよう、高齢者等の入居を受け入れる民間賃貸住宅等の登録を行い、登録された住宅情報等を提供することで、高齢者等の住宅探しをサポートする</li> <li>■対象者：高齢者世帯、障がい者世帯、外国人世帯及び子育て世帯</li> <li>■支援内容：住まいを探している高齢者等は、協力店、あんしん賃貸住宅、居住支援団体の情報提供を受ける。また、高齢者等は協力店から住宅の斡旋等を受け、賃貸人と賃貸借契約を結ぶ</li> </ul>
サービス付き高齢者向け住宅 [大阪府]	<ul style="list-style-type: none"> <li>■住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整え、大阪府に登録された住宅</li> <li>■対象者：高齢者(60歳以上の者又は要介護・要支援認定を受けている者)単身世帯／高齢者＋同居者(配偶者/60歳以上の親族/要介護・要支援認定を受けている親族/特別な理由により同居させる必要があると知事が認める者)</li> <li>■対象となる住宅の基準：床面積(原則25㎡以上(共用設備が充実している場合は18㎡以上))、便所・洗面設備等の設置、バリアフリー</li> <li>■必須サービス：ケアの専門家による安否確認サービス・生活相談サービス</li> <li>■契約：高齢者の居住の安定が図られた契約であること、前払家賃等の返還ルール及び保全措置が講じられていること</li> </ul>
終身建物賃貸借事業 [大阪府]	<ul style="list-style-type: none"> <li>■高齢者・夫婦世帯が終身にわたり安心して賃貸住宅に居住できる仕組みとして、借家人が生きている限り存続し、死亡した時に終了する借家人一代限りの借家契約を結ぶことができる</li> <li>■賃借の対象となる者：高齢者(60歳以上) 単身又は同居者が高齢者親族(配偶者は60歳未満でも可)</li> <li>■対象となる住宅基準：高齢者の身体機能に対応し、段差のない床、浴室等の手すり、幅の広い廊下等を備えたもの等</li> <li>■高齢者が死亡した場合の同居者の継続居住：同居していた高齢者(配偶者は60歳未満でも可)は高齢者の死亡後1か月以内の申出により継続居住可能</li> <li>■解約事由：家主からの解約申入れは、自宅の老朽等に限定。 借家人からの解約は、 ・療養、老人ホームへの入所、親族との同居等が理由の場合は、解約申入れ1か月後に借家契約は終了 ・上記以外の理由の場合は、解約申入れ6か月後に借家契約は終了</li> </ul>
家賃債務保証制度 [高齢者住宅財団]	<ul style="list-style-type: none"> <li>■高齢者等が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証し、賃貸住宅への入居を支援</li> <li>■対象者：高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、外国人世帯等</li> <li>■保証対象：滞納家賃、原状回復費用、訴訟費用</li> <li>■保証限度額：滞納家賃は月額家賃の12か月分 原状回復費用、訴訟費用は月額家賃9ヶ月分</li> <li>■保証期間：原則2年間</li> <li>■保証料：月額家賃(共益費、管理費含む)の35% ※入居者負担(一括払い)</li> </ul>

施策名	制度内容
生活保護制度 [茨木市福祉政策課]	<ul style="list-style-type: none"> <li>■対象者: 困窮のため最低限度の生活を維持することができない市内居住者</li> <li>■助成額: 国が定める基準により計算した世帯の最低生活費と世帯収入を比べ、収入が少ないとき、足りない部分を支給</li> </ul>
住宅手当緊急特別措置事業 [茨木市福祉政策課]	<ul style="list-style-type: none"> <li>■対象者: 市内に居住する離職した者(次の全てに該当) <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成19年10月以降に離職</li> <li>・離職前に、自らの労働により賃金を得て、主として世帯の生計を維持していた者、または、離婚等により主たる生計維持者となった者</li> <li>・就労能力及び常用就職へ向けて活動をする意欲があり、ハローワークへ求職申し込みを行い茨木市で就労支援を受ける者</li> <li>・住宅を喪失している者又は入居している賃貸住宅を喪失するおそれのある者</li> <li>・原則として収入がなく、毎月の収入が次の金額以下 <ul style="list-style-type: none"> <li>単身世帯 84千円に家賃額未満</li> <li>2人世帯 172千円以下</li> <li>3人以上世帯 172千円に家賃額未満</li> </ul> </li> <li>・生計を一にする同居者の預貯金の合計が次の金額以下 <ul style="list-style-type: none"> <li>単身世帯 50万円 / 2人以上世帯 100万円</li> </ul> </li> <li>・国で実施している住宅確保・雇用施策による給付又は貸付(ハローワークが窓口の「訓練・生活支援給付」等)、生活保護等を受給していない者</li> </ul> </li> <li>■支給限度額: 単身世帯 42千円/月 2人以上世帯 55千円/月</li> </ul>
高齢者家賃助成サービス (高齢者世帯家賃助成事業) [茨木市高齢介護課]	<ul style="list-style-type: none"> <li>■対象者: 65歳以上の単身高齢者又は65歳以上を含み60歳以上のみで構成される高齢者世帯で次の要件を有する者 <ul style="list-style-type: none"> <li>・世帯全員が市内に引き続き3年以上居住</li> <li>・家賃月額が50千円以下(但し、高齢者自ら契約していること)</li> <li>・収入要件 単身高齢者 前年の収入が2,280千円以下 高年齢者世帯 前年の収入が3,040千円以下</li> <li>・生活保護を受けていない</li> </ul> </li> <li>■助成額: 家賃月額の1/3(5千円を限度)</li> </ul>

## 2 公営住宅等のストックの現況

### (1) 市内に立地する公的賃貸住宅の概要

平成24年3月31日現在、茨木市に立地する公的賃貸住宅は8,169戸となっています。このうち、市営住宅は381戸で、公的賃貸住宅の4.7%を占めています。

表6：公的賃貸住宅戸数

種別	戸数	割合
市営住宅	381戸	4.7%
うち 公営住宅	213戸	2.6%
うち 改良住宅	168戸	2.1%
府営住宅	3,528戸	43.2%
府特定公共賃貸住宅	70戸	0.9%
公社賃貸住宅	504戸	6.2%
都市再生機構(UＲ)賃貸住宅	2,287戸	28.0%
雇用促進住宅	440戸	5.4%
特定優良賃貸住宅	731戸	8.9%
高齢者向け優良賃貸住宅	228戸	2.8%
計	8,169戸	100.0%

資料：茨木市資料（平成24年3月31日現在）

図13：公的賃貸住宅戸数

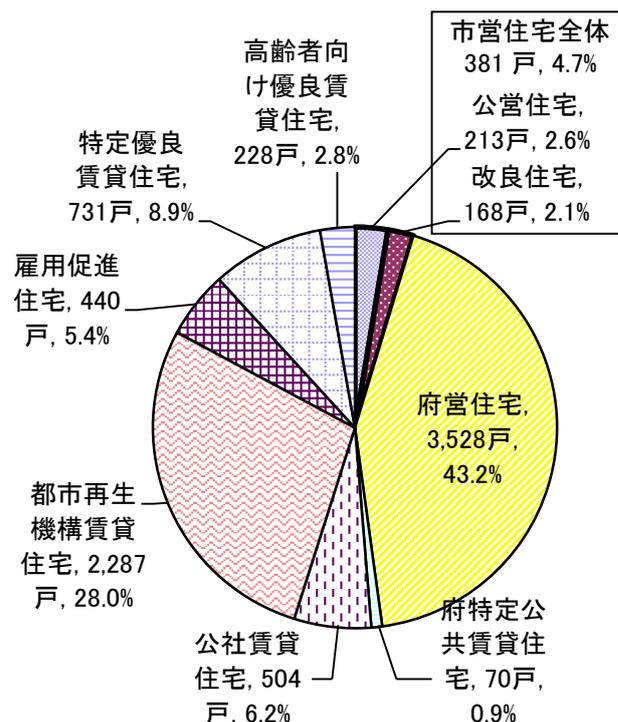


表7：公的賃貸住宅の概要

種別	住宅の概要
公営住宅 (市営住宅、府営住宅)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的:住宅に困窮する低所得者のために、大阪府や茨木市が建設した住宅。</li> <li>・入居者の収入:収入分位原則25%、裁量40%まで</li> </ul>
府特定公共賃貸住宅	中堅所得のファミリー向けに大阪府が直接供給している賃貸住宅。
公社賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的:高度経済成長期において勤労者向け住宅の大量供給を図るために大阪府住宅供給公社により建設された賃貸住宅</li> <li>・入居者の収入:家賃の4倍以上の月収額</li> </ul>
都市再生機構(UＲ)賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的:高度経済成長期において良質な住宅を供給するために主に都市部に供給された住宅</li> <li>・入居者の収入:家賃の4倍以上の月収額等</li> </ul>
雇用促進住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的:雇用福祉事業により整備された勤労者向けの住宅。</li> <li>・入居者の収入:家賃及び共益費の合計額の3倍以上</li> <li>・国の方針により、平成33年度までに譲渡・廃止が決定されている</li> </ul>
特定優良賃貸住宅 (地域優良賃貸住宅 中堅所得者向け)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的:中堅所得層に適正な家賃負担で質の高い住宅を供給できるよう、家賃減額措置を備えた住宅。主に民間事業者が建設する住宅で、建設費及び家賃負担の一部に対して府から補助が行われる。</li> <li>・入居者の収入:25%から80%まで</li> </ul>

## (2) 市営住宅の概要

### ① ストックの概要

平成 25 年 3 月 31 日現在、茨木市が管理する住宅は、4 団地、381 戸となっています。

表 8：各住宅の概要

団地名	敷地面積 (㎡)	用途地域	棟番号	種別	構造	建設年度 (竣工)	管理戸数 (戸)	住戸タイプ	住戸面積 (㎡)	住戸面積別戸数 (戸)	備考					
1 安威住宅	2,050.06	市街化調整区域	3	公営	木造	S 28	1	2DK	34.60	1						
2 道祖本住宅	13,520.30	第二種中高層住居専用地域	1	改良	中耐	S 37	24	2DK	38.10	4						
								3DK	61.90	20						
			2	改良	中耐	S 37	24	24	2DK	38.10	8					
									3DK	58.70	4					
			3	改良	中耐	S 37	24	24	2DK	36.46	12					
									3DK	61.93	12					
			5	改良	中耐	S 45	24	24	3DK	50.56	24					
			7	改良	中耐	S 46	24	24	3DK	48.90	24					
			2,932.08	4	改良	中耐	S 45	24	24	3DK	50.45	24				
			3,990.93	6	改良	中耐	S 46	24	24	3DK	50.45	24				
3,383.09	8	公営	中耐	S 49	24	24	3DK	53.41	24							
	9	公営	中耐	S 49	24	24	3DK	53.41	24							
3	3,383.09	10	公営	中耐	S 56	24	24	3DK	69.10	24						
3 沢良宜住宅	4,542.14	第二種中高層住居専用地域	1	公営	中耐	S 43	14	3DK	46.44	8						
								3DK	48.13	4						
								4DK	76.96	2						
			2	公営	中耐	S 43	12	12	3DK	44.44	8					
									4LDK	71.44	4					
			3	公営	中耐	S 43	12	12	3DK	44.73	4					
									3DK	53.82	4					
									3LDK	61.73	4					
4	公営	中耐	S 47	24	24	3DK	52.51	24								
4 総持寺住宅	4,914.13	第一種中高層住居専用地域	1	公営	中耐	S 45	24	3DK	46.58	24						
								2	公営	中耐	S 45	18	2DK	40.23	6	
													3UDK	61.15	6	
			3	公営	中耐	S 47	24	24	3LDK	61.15	6					
									3DK	48.36	24					
945.40	4	公営	中耐	S 53	12	12	3LDK	64.64	12							
計							381			381						

資料：茨木市資料（平成 25 年 3 月 31 日現在）

図 14 : 各住宅の立地



② 住宅の構造、建設時期

1) 構造別建設時期別住宅数

中層耐火住宅は、昭和 30 年代後半から昭和 50 年代後半にかけて建設しています。

なお、木造住宅は昭和 28 年度の市町村合併時に旧安威村から 10 戸が市所有となっています。

図 15 : 構造別建設時期別戸数

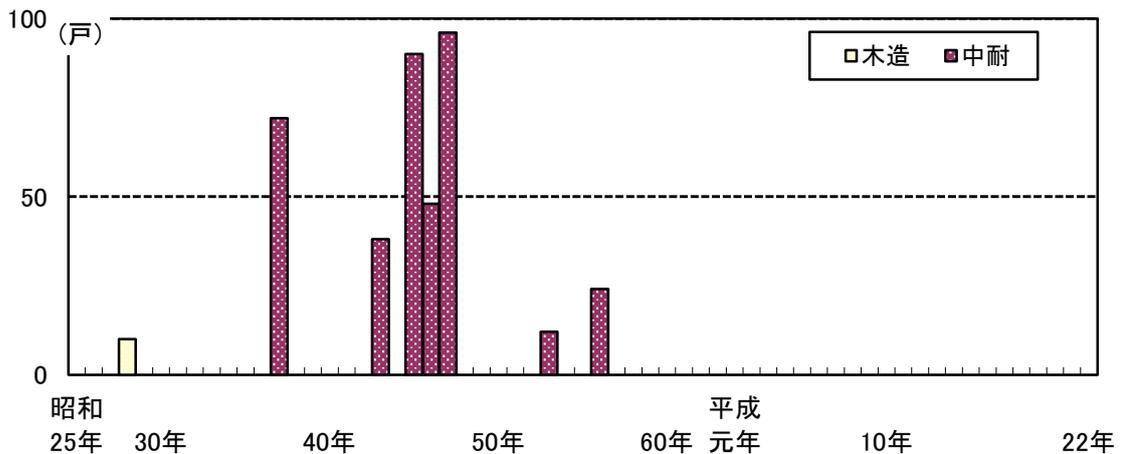
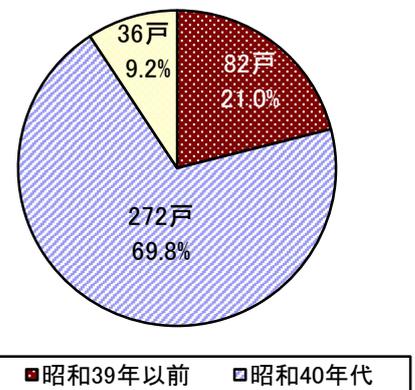


表 9 : 構造別建設時期別戸数

	木造	中耐	計
昭和 39 年以前	10 戸	72 戸	82 戸
	100.0%	18.9%	21.0%
昭和 40 年代	0 戸	272 戸	272 戸
	—	71.6%	69.8%
昭和 50 年代	0 戸	36 戸	36 戸
	—	9.5%	9.2%
昭和 60 年 ～平成 6 年	0 戸	0 戸	0 戸
平成 7 年以降	0 戸	0 戸	0 戸
	—	—	—
計	10 戸	380 戸	390 戸
	100.0%	100.0%	100.0%

図 16 : 建設時期別戸数



資料：茨木市資料（平成 25 年 3 月 31 日現在）

【用語解説】

○中層耐火住宅又は中耐：主要構造部が耐火性能の技術的基準に適合する鉄筋コンクリート造等で造られた住宅のうち、中層（3～5階）建ての住宅。公営住宅法では耐用年数は70年と定まっている。

○木造住宅：公営住宅法では耐用年数は30年と定まっている。

2) 耐用年数超過状況及び耐震性の確保の状況

安威住宅は、木造住宅の耐用年数を既に超過し老朽化していることから、入居者の退去後に除却を行い、1戸となっています。

中層耐火住宅は、計画期間終了年度に、全てが耐用年数の1/2を超過します。

また、中層耐火住宅の全てが旧耐震基準で建設しています。

表 10：耐用年数の超過状況、耐震性の確保の状況

住宅名	棟番号	建設年度 (竣工)	構造	戸数	建設経過 年数	耐用年数		耐震性  耐震 基準
						計画期間 開始年度 (H26)	計画期間 終了年度 (H35)	
安威住宅	3	S28	木造	1戸	60年	超過	超過	旧基準
道祖本住宅	1	S37	中耐	24戸	51年	1/2 超過	1/2 超過	旧基準
	2	S37	中耐	24戸	51年	1/2 超過	1/2 超過	旧基準
	3	S37	中耐	24戸	51年	1/2 超過	1/2 超過	旧基準
	4	S45	中耐	24戸	43年	1/2 超過	1/2 超過	旧基準
	5	S45	中耐	24戸	43年	1/2 超過	1/2 超過	旧基準
	6	S46	中耐	24戸	42年	1/2 超過	1/2 超過	旧基準
	7	S46	中耐	24戸	42年	1/2 超過	1/2 超過	旧基準
	8	S49	中耐	24戸	39年	1/2 超過	1/2 超過	旧基準
	9	S49	中耐	24戸	39年	1/2 超過	1/2 超過	旧基準
	10	S56	中耐	24戸	32年	1/2 未超過	1/2 超過	旧基準
沢良宜住宅	1	S43	中耐	14戸	45年	1/2 超過	1/2 超過	旧基準
	2	S43	中耐	12戸	45年	1/2 超過	1/2 超過	旧基準
	3	S43	中耐	12戸	45年	1/2 超過	1/2 超過	旧基準
	4	S47	中耐	24戸	41年	1/2 超過	1/2 超過	旧基準
総持寺住宅	1	S45	中耐	24戸	43年	1/2 超過	1/2 超過	旧基準
	2	S45	中耐	18戸	43年	1/2 超過	1/2 超過	旧基準
	3	S47	中耐	24戸	41年	1/2 超過	1/2 超過	旧基準
	4	S53	中耐	12戸	35年	1/2 未超過	1/2 超過	旧基準

資料：茨木市資料（平成 25 年 3 月 31 日現在）

### ③ 住宅の規模

#### 1) 住戸規模

住戸規模は 50～60 m<sup>2</sup>が4割を占め 152 戸と最も多く、また、40 m<sup>2</sup>未満の住戸も 25 戸存在します。

建設時期別では、40 m<sup>2</sup>未満の住戸は全て昭和 39 年以前に建設しています。

図 17: 住戸規模別戸数

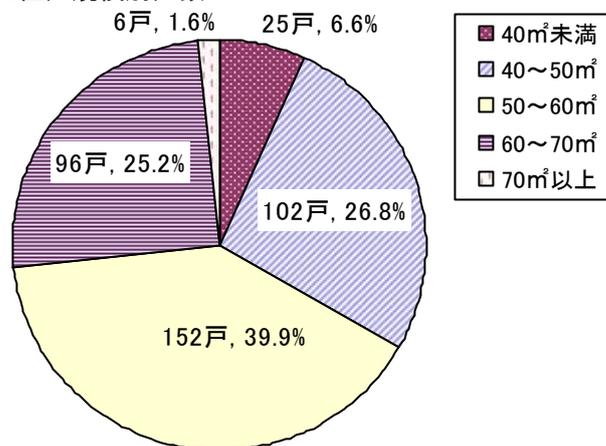


表 11: 住戸規模別建設時期別戸数

	40 m <sup>2</sup> 未満	40～50 m <sup>2</sup>	50～60 m <sup>2</sup>	60～70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup> 以上	計
昭和 39 年以前	25 戸 6.6%	-	4 戸 1.1%	44 戸 11.6%	-	73 戸 19.2%
昭和 40 年代	-	102 戸 26.8%	148 戸 38.9%	16 戸 4.2%	6 戸 1.6%	272 戸 71.4%
昭和 50 年代	-	-	-	36 戸 9.5%	-	36 戸 9.5%
昭和 60 年 ～平成 6 年	-	-	-	-	-	-
平成 7 年 以降	-	-	-	-	-	-
計	25 戸 6.6%	102 戸 26.8%	152 戸 39.9%	96 戸 25.2%	6 戸 1.6%	381 戸 100.0%

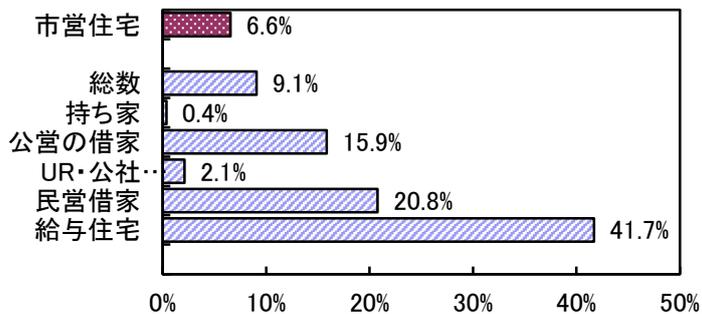
資料：茨木市資料（平成 25 年 3 月 31 日現在）

## 2) 最低居住面積水準の達成状況

最低居住面積水準未達の世帯率は6.6%で、市全体に比べ割合は低くなっています。

住戸規模別に世帯人員別入居世帯数の状況は、世帯人員の多い全ての世帯を最低居住面積水準に確保するのは困難なもの、世帯規模に応じた住戸規模の住宅に住み替えることにより、最低居住面積水準を達成することができます。

図 18: 最低居住面積水準未達割合の比較



資料：市営住宅は茨木市資料  
(平成 25 年 3 月 31 日現在)、  
上記以外は H2O 住宅・土地統計調査

表 12: 住戸規模別世帯人員別入居世帯数

( )は最低居住面積	25 m <sup>2</sup> 未満	25 m <sup>2</sup> ~30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup> ~40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup> ~50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup> ~60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup> ~70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup> ~80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup> 以上	最低居住面積水準未達世帯
1人世帯 (25 m <sup>2</sup> )	-	-	11世帯	35世帯	41世帯	25世帯	0世帯	-	0世帯 0.0%
2人世帯 (30 m <sup>2</sup> )	-	-	6世帯	39世帯	49世帯	29世帯	0世帯	-	0世帯 0.0%
3人世帯 (40 m <sup>2</sup> )	-	-	0世帯	12世帯	32世帯	17世帯	3世帯	-	0世帯 0.0%
4人世帯 (50 m <sup>2</sup> )	-	-	0世帯	6世帯	15世帯	8世帯	0世帯	-	6世帯 20.7%
5人世帯 (57 m <sup>2</sup> )	-	-	0世帯	2世帯	8世帯	4世帯	1世帯	-	10世帯 66.7%
6人世帯 (66.5 m <sup>2</sup> )	-	-	0世帯	0世帯	2世帯	4世帯	1世帯	-	6世帯 85.7%
7人以上世帯 (76 m <sup>2</sup> )	-	-	0世帯	1世帯	0世帯	0世帯	0世帯	-	1世帯 100.0%
<b>最低居住面積水準未達世帯</b>									<b>23世帯 6.6%</b>

注：最低居住面積未達世帯割合は、世帯数（世帯人員別世帯数）に占める割合

資料：茨木市資料（平成 25 年 3 月 31 日現在）

### 【用語解説】住生活基本計画(全国計画)

○最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

単身者の最低居住面積水準は 25 m<sup>2</sup>、2人以上の世帯の最低居住面積水準は 10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup>

#### ④ 設備設置、仕様の確保状況

3点給湯（台所・風呂・洗面所の3箇所の給湯）は、200戸（52.5%）に設置しています。

また、浴室は、安威住宅を除く全ての住宅で確保しています。

バリアフリー化については、安威住宅を除く住宅で、住戸内の廊下幅は80cm以上確保し、浴室や便所に手すりを設置しています。

しかしながら、住戸内外で段差があり、エレベーターも未設置となっています。

表 13：設備設置、仕様の確保の状況

住宅名	棟番号	建設年度 (竣工)	構造	階数	住棟形式	戸数	3点給湯	浴室確保	住戸内バリアフリー化			EV設置
									廊下幅確保	手すり設置	段差解消	
安威住宅	3	S28	木造	1階	—	1	×	×	×	×	×	—
道祖本住宅	1～3	S37	中耐	4階	階段室型	72	○	○	○	○	×	×
	4, 5	S45	中耐	4階	階段室型	48	×	○	○	○	×	×
	6, 7	S46	中耐	4階	階段室型	48	×	○	○	○	×	×
	8, 9	S49	中耐	4階	階段室型	48	×	○	○	○	×	×
	10	S56	中耐	4階	階段室型	24	×	○	○	○	×	×
沢良宜住宅	1～3	S43	中耐	4階	階段室型	38	○	○	○	○	×	×
	4	S47	中耐	4階	階段室型	24	○	○	○	○	×	×
総持寺住宅	1, 2	S45	中耐	4階	廊下型	42	○	○	○	○	×	×
	3	S47	中耐	4階	廊下型	24	○	○	○	○	×	×
	4	S53	中耐	4階	階段室型	12	×	○	○	○	×	×

注：廊下幅確保…80cm以上の幅を確保

手すり設置…浴室・便所に手すり設置

段差解消 …住戸内の段差の解消

資料：茨木市資料（平成25年3月31日現在）

### (3) 市内に立地する府営住宅の概要

平成25年3月31日現在、大阪府が管理する住宅は、8団地、3,598戸となっています。

表 14：市内の府営住宅の概要

住宅名	棟番号	建設年度	構造	階数	戸数	備考
茨木西福井住宅	1	H13	中耐	12階	155	新耐震
	2	H16	中耐	8階	87	新耐震
	3	H16	中耐	8階	80	新耐震
	4	H19	中耐	7階	65	新耐震
茨木郡山住宅	1～7	S45	中耐	5階	15	壁式
	8	S45	中耐	5階	20	壁式
	9	S45	中耐	5階	30	壁式
	10～11	S45	中耐	5階	20	壁式
	12	S45	中耐	5階	30	壁式
	13～14	S45	中耐	5階	40	壁式
	17	S45	中耐	5階	20	壁式

	18~21	S45	中耐	5階	30	壁式
	22	S45	中耐	5階	40	壁式
	24	S45	中耐	5階	20	壁式
	26	S45	中耐	5階	50	壁式
	27	S45	中耐	5階	30	壁式
	28	S45	中耐	5階	20	壁式
	29~32	S45	中耐	5階	30	壁式
	33	S45	中耐	5階	50	壁式
	34	S45	中耐	5階	30	壁式
茨木安威住宅	1	S47	中耐	5階	40	壁式
	2	S48	中耐	5階	30	壁式
	3	S47	中耐	5階	40	壁式
	4~5	S47	中耐	5階	40	壁式
	6~8	S48	中耐	5階	40	壁式
	9	S47	中耐	5階	30	壁式
	10	S48	中耐	5階	20	壁式
	12	S48	中耐	5階	30	壁式
	13~14	S47	中耐	5階	40	壁式
	15	S47	中耐	5階	40	壁式
	16~17	S48	中耐	5階	30	壁式
	18	S48	中耐	5階	40	壁式
	19~21	S48	中耐	5階	30	壁式
	23	S48	中耐	5階	40	壁式
	24	S48	中耐	5階	30	壁式
25	S47	中耐	5階	20	壁式	
茨木松ヶ本住宅	1	S55	中耐	10階	83	
			中耐		126	
茨木玉水住宅	1	S60	中耐	5	28	新耐震
	2	S62	中耐	5	28	新耐震
	3	H01	中耐	5	28	新耐震
	4~6	H02	中耐	3	12	新耐震
	7	H02	中耐	3	6	新耐震
	8	H02	中耐	3	18	新耐震
茨木東奈良住宅	1	S61	中耐	4	24	新耐震
	2~4	S61	中耐	5	28	新耐震
	5~6	S61	中耐	5	36	新耐震
	7~8	S61	中耐	5	18	新耐震
	9	H06	中耐	5	26	新耐震
	10	H06	中耐	5	30	新耐震
	11~12	H06	中耐	5	18	新耐震
	13	H10	中耐	4	16	新耐震
	14~16	H10	中耐	5	18	新耐震
17~18	H10	中耐	4	8	新耐震	
茨木玉櫛住宅	1	H03	中耐	5	20	新耐震
	2~4	H03	中耐	5	30	新耐震
	5	H05	中耐	5	20	新耐震
	6	H05	中耐	4	16	新耐震
	7	H05	中耐	4	32	新耐震
	8~9	H07	中耐	5	20	新耐震
	10	H07	中耐	5	38	新耐震
	11~12	H07	中耐	5	30	新耐震
	13	H10	中耐	7	97	新耐震
	14	H13	中耐	7	77	新耐震
	15	H18	中耐	5	45	新耐震

茨木三島丘 住宅	1	H07	中耐	10	129	新耐震
	2	H08	中耐	10	100	新耐震
	3	H11	中耐	9	56	新耐震
	4	H12	中耐	5	39	新耐震
	5	H14	中耐	5	30	新耐震

### 3 市営住宅の入居者の現況

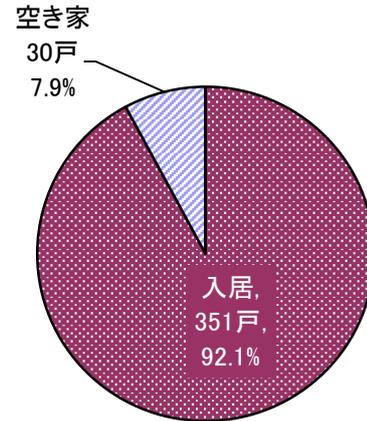
#### (1) 入居戸数、空き家戸数

平成25年3月31日現在の入居戸数は351戸、空き家が30戸となっています。

表 15：入居戸数、空き家戸数

	管理戸数	入居戸数	空き家戸数
安威住宅	1戸 100.0%	1戸 100.0%	0戸 0.0%
道祖本住宅	240戸 100.0%	222戸 92.5%	18戸 7.5%
沢良宜住宅	62戸 100.0%	59戸 95.2%	3戸 4.8%
総持寺住宅	78戸 100.0%	69戸 88.5%	9戸 11.5%
計	381戸 100.0%	351戸 92.1%	30戸 7.9%

図 19：入居戸数、空き家戸数



資料：茨木市資料（平成25年3月31日現在）

#### (2) 年齢

##### ① 世帯主の年齢

世帯主の年齢が65歳以上の世帯が市営住宅全体の39.1%を占め、どの住宅も市全体に比べ、65歳以上の世帯割合が高くなっています。

表 16：世帯主年齢別世帯数

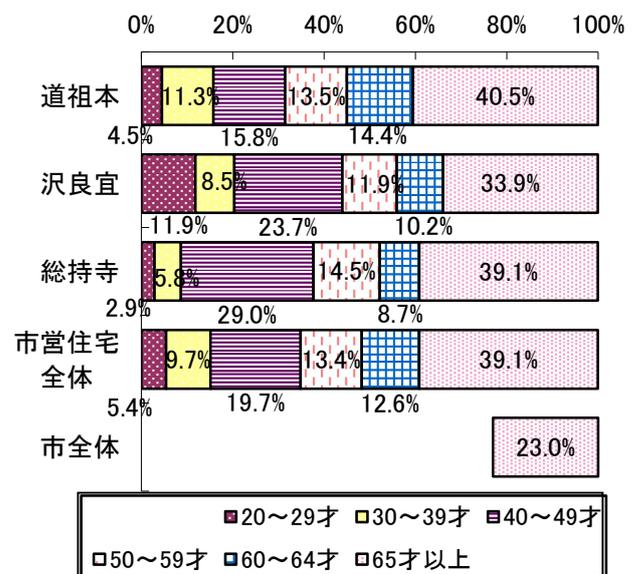
	世帯数	割合
19才以下	0世帯	0.0%
20～29才	19世帯	5.4%
30～39才	34世帯	9.7%
40～49才	69世帯	19.7%
50～59才	47世帯	13.4%
60～64才	44世帯	12.6%
65才以上	137世帯	39.1%
計	350世帯	100.0%

注1：安威住宅は入居世帯が1世帯であるため、グラフ（世帯数割合）には表わしていない。（以下同様）

注2：市全体はH2O住宅・土地統計調査の世帯主年齢区分が異なるため、65才以上のみ比較可能。

資料：市営住宅は茨木市資料（平成25年3月31日現在）  
市全体はH2O住宅・土地統計調査

図 20：世帯主年齢別世帯数割合の比較



## ② 高齢者を含む世帯

高齢者（65 才以上）を含む世帯は 148 世帯で、全体の 42.3%を占め、このうち単身世帯は 55 世帯で 15.7%を占めています。

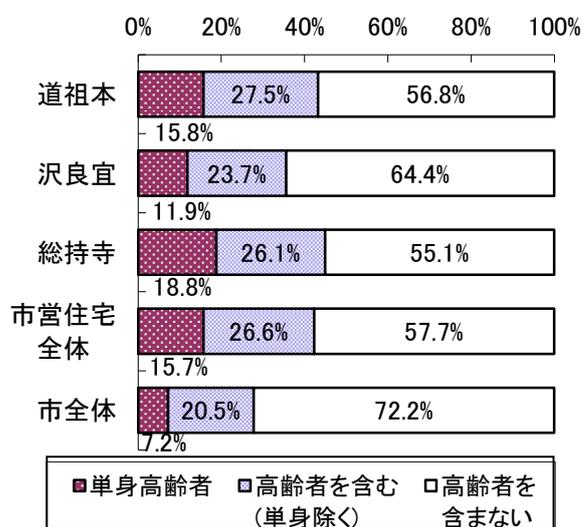
市全体と比較すると、どの住宅も高齢者を含む世帯の割合は高くなっています。

表 17：高齢者を含む世帯数

	世帯数	割合
高齢者を含む世帯	148 世帯	42.3%
うち単身世帯	55 世帯	15.7%
入居世帯	350 世帯	100.0%

資料：市営住宅は茨木市資料  
 （平成 25 年 3 月 31 日現在）  
 安威住宅を除く  
 市全体は H2O 住宅・土地統計調査

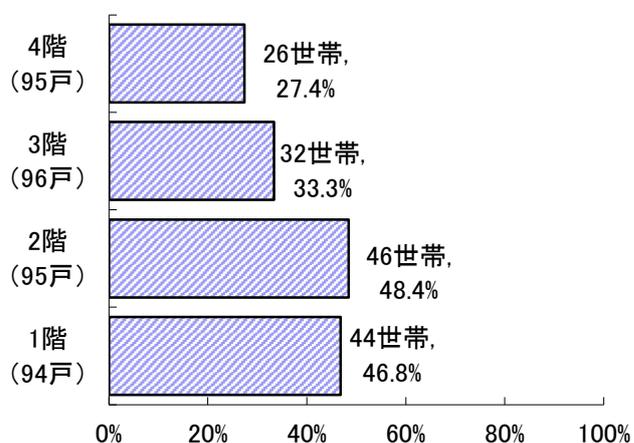
図 21：高齢者を含む世帯数の割合の比較



高齢者を含む世帯の居住階をみると、1 階が 44 世帯、2階が 46 世帯と多くなっていますが、4 階にも 26 世帯が居住されています。

本市では、高齢により足腰が弱くなり、階段の上り下りが厳しいなど、下階への住替えを希望する世帯については、柔軟に対応しています。

図 22：高齢者を含む世帯の居住階



注：中層耐火住宅戸数に占める割合

安威住宅を除く

資料：茨木市資料（平成 25 年 3 月 31 日現在）

### (3) 世帯人数

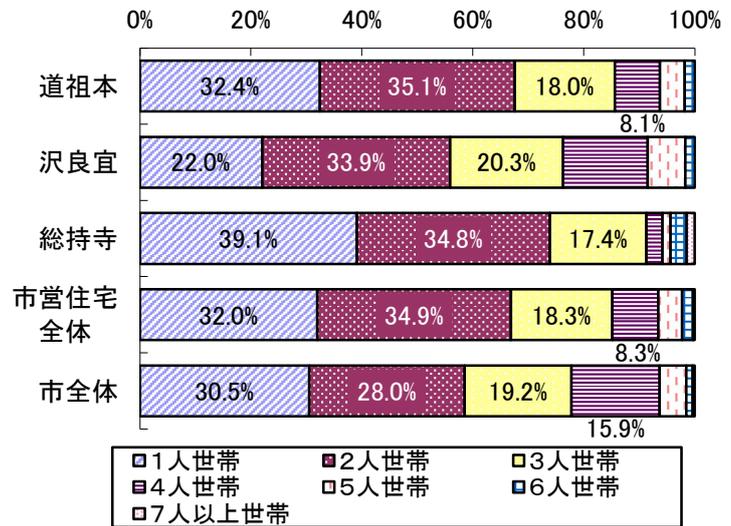
入居世帯 350 世帯のうち、単身世帯(1人世帯)が 32.0%、2人世帯とあわせると 66.9%と過半数を占め、市全体と比較すると、2人世帯の割合が高くなっています。

表 18：世帯人員別世帯数

	世帯数	割合
1人世帯	112 世帯	32.0 %
2人世帯	122 世帯	34.9 %
3人世帯	64 世帯	18.3 %
4人世帯	29 世帯	8.3 %
5人世帯	15 世帯	4.3 %
6人世帯	7 世帯	2.0 %
7人以上世帯	1 世帯	0.3 %
計	350 世帯	100.0 %

資料：市営住宅は茨木市資料  
(平成 25 年 3 月 31 日現在)  
安威住宅を除く  
市全体は H2O 住宅・土地統計調査

図 23：世帯人員別世帯数割合の比較



### (4) 居住年数

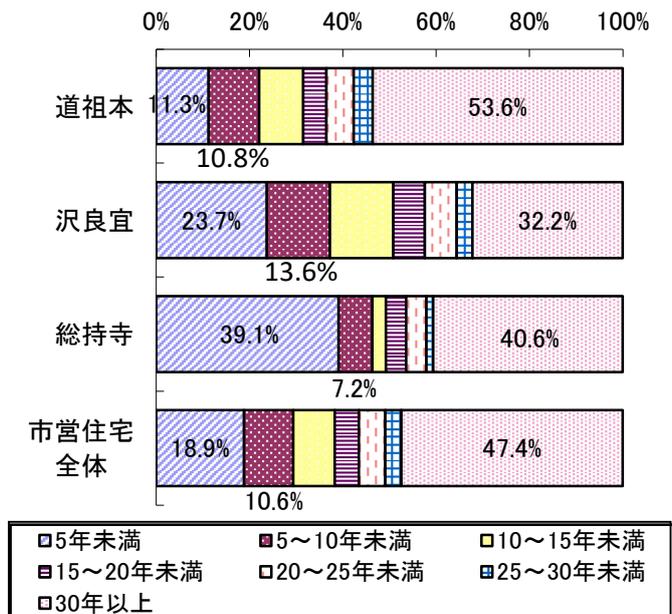
入居世帯 350 世帯のうち、30年以上が 47.4%と最も多く、入居の長期化が進行しています。一方、10年未満も 29.5%を占めています。

表 19：居住年数別世帯数

	世帯数	割合
5年未満	66 世帯	18.9%
5～10年未満	37 世帯	10.6%
10～15年未満	31 世帯	8.9%
15～20年未満	18 世帯	5.1%
20～25年未満	20 世帯	5.7%
25～30年未満	12 世帯	3.4%
30年以上	166 世帯	47.4%
計	350 世帯	100.0%

資料：茨木市資料(平成 25 年 3 月 31 日現在)  
安威住宅を除く

図 24：居住年数別世帯数割合の比較



## (5) 世帯収入

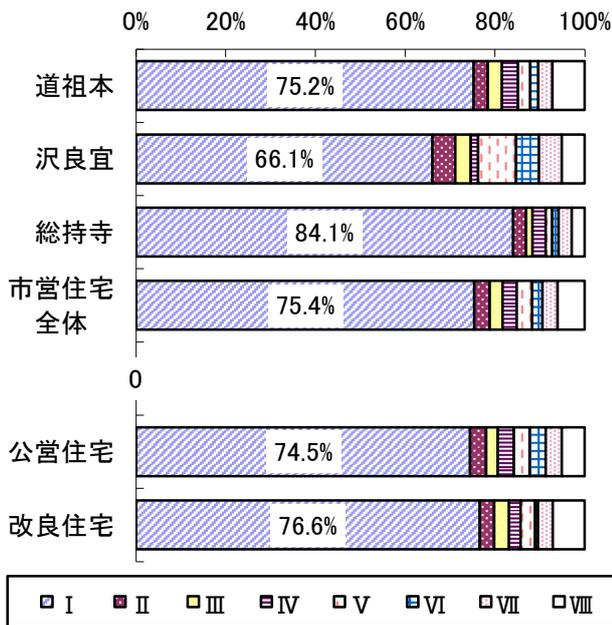
世帯収入については、収入分位Ⅰ（104,000円以下）の世帯が75.4%を占め、低所得世帯が多くなっています。

表 20：収入分位別世帯数

	市営住宅全体		公営		(参考) 改良	
	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
I (0円～104,000円)	264世帯	75.4%	146世帯	74.5%	118世帯	76.6%
II (104,001円～123,000円)	12世帯	3.4%	7世帯	3.6%	5世帯	3.3%
III (123,001円～139,000円)	10世帯	2.9%	5世帯	2.6%	5世帯	3.3%
IV (139,001円～158,000円)	11世帯	3.1%	7世帯	3.6%	4世帯	2.6%
V (158,001円～186,000円)	12世帯	3.4%	7世帯	3.6%	5世帯	3.3%
VI (186,001円～214,000円)	8世帯	2.3%	7世帯	3.6%	1世帯	0.7%
VII (214,001円～259,000円)	12世帯	3.4%	7世帯	3.6%	5世帯	3.3%
VIII (259,001円～)	21世帯	6.0%	10世帯	5.1%	11世帯	7.1%
計	350世帯	100.0%	196世帯	100.0%	154世帯	100.0%

資料：茨木市資料（平成25年3月31日現在）  
安威住宅を除く

図 25：収入分位別世帯割合



資料：茨木市資料（平成25年3月31日現在）  
安威住宅を除く

### 【用語解説】

#### ○収入分位：

全国の全世帯を収入順位に並べ、各世帯が何%の範囲に位置しているかを示した数値。公営住宅の入居収入基準等は、世帯の収入分位に基づき設定される。

公営住宅入居収入基準		収入区分	収入分位	政令月収
入居収入基準	本来階層	I	0～10%	104千円以下
		II	10～15%	123千円以下
		III	15～20%	139千円以下
		IV	20～25%	158千円以下
	裁量階層	V	25～32.5%	186千円以下
		VI	32.5～40%	214千円以下
		VII	40～50%	259千円以下
		VIII	50%～	259千円超

注：改良住宅（みなし公営住宅；改良住宅のうち、一般公募を行った住宅）の入居収入基準は公営住宅よりも低い

## 4 市営住宅ストックや入居者に関わる取組み

### (1) 改善の実施状況

改善は、昭和60年度前後に規模の増加や台所の改善を実施し、平成6年度から12年度にかけて主に浴室を設置してきました。

表 21：改善実績

棟	建設年度 (竣工)	台所改善・増築を主とした 住戸改善(S59~63)			浴室設置を主とした 住戸改善(H6~12)		
		改善年度	改善内容	管理戸数	改善年度	改善内容	管理戸数
道祖本住宅							
1	S37			4戸	H11	浴室増築	4戸
		S60	ベランダ増築一部屋増築	20戸	H11	浴室増築	20戸
2	S37			8戸	H11	浴室増築	8戸
		S60	ベランダ増築一部屋増築	16戸	H11	浴室増築	16戸
3	S37	S61	ベランダ増築	24戸	H9	浴室増築	12戸
					H9	一部屋・浴室増築	12戸
4	S45			24戸	H7	浴室増築	24戸
5	S45			24戸	H9	浴室増築	24戸
6	S46			24戸	H7	浴室増築	24戸
7	S46			24戸	H7	浴室増築	24戸
8	S49			24戸	H7	浴室増築	24戸
9	S49			24戸	H8	浴室増築	24戸
10	S56			24戸	H12	浴室増築	24戸
沢良宜住宅							
1	S43	S59	台所改善	16戸	H8	浴室増築	12戸
					H8	二戸一改善(室内浴室設置)	2戸
2	S43	S59	台所改善	8戸	H6	浴室増築	8戸
					S63	二戸一改善	4戸
3	S43	S60	台所改善	16戸	H8	浴室増築	4戸
					H8	三戸二改善(室内浴室設置)	8戸
4	S47			24戸	H6	浴室増築	24戸
総持寺住宅							
1	S45	S62	ベランダ拡張	24戸	H9	浴室増築	24戸
2	S45	S62	ベランダ拡張	24戸	H9	室内浴室設置	6戸
					H9	三戸二改善(室内浴室設置)	12戸
3	S47			24戸	H8	浴室増築	24戸
4	S53			12戸	H9	浴室増築	12戸

資料：茨木市資料（平成25年3月31日現在）

安威住宅を除く

## (2) 維持管理の状況

平成 19 年度から 23 年度までの 5 年間の年間維持管理費の平均は 46,804 千円、住戸当りに換算すると 123 千円/戸・年となっています。

近年、設備配管の老朽化による損傷などが発生しており、一般修理費は年平均 14,716 千円となり、全体の維持管理費の 3 割を占め、住戸あたり 39 千円/戸・年となっています。

表 22：維持管理費の推移

(単位：千円)

	平成 19 年度	平成 20 年度	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	年平均
一般管理的支出	8,261	11,728	9,246	8,605	12,447	10,057
定期補修支出	3,648	2,352	4,681	4,112	2,363	3,431
不定期的支出	28,301	21,004	20,960	26,259	27,245	24,754
空き家補修	7,932	9,554	11,105	13,301	8,297	10,038
一般修理	20,370	11,450	9,855	12,958	18,946	14,716
一時的支出	11,571	12,170	10,584	8,484	0	8,562
計	51,781	47,253	45,470	47,460	42,055	46,804
					一般修理 戸当たり	39
					合計 戸当たり	123

### <各項目の内訳>

- 一般管理的支出：光熱水費、消耗品・印刷等(住宅用火災警報器)  
委託料(設備保守、公営住宅管理システム、剪定除草等、明渡訴訟清算、電波障害調査、耐震診断調査)
- 定期補修支出：手数料(建築物及び建築設備定期点検、高架水槽等点検清掃等、墨出し穴現況調査)
- 不定期的支出：修繕料(空き家補修、一般修理)
- 一時的支出：維持補修費(高架水槽改修等)

資料：茨木市資料(各年度末現在)  
安威住宅を除く

## (3) 空き家に対する取組み状況

### ① 空き家の発生状況

平成 20 年度から 24 年度までの 5 年間の平均空き家発生戸数は 33.6 戸となっています。

表 23：空き家の発生状況の推移

	平成 20 年度	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	5 年平均
道祖本住宅	19 戸	14 戸	11 戸	10 戸	18 戸	14.4 戸
沢良宜住宅	8 戸	4 戸	5 戸	5 戸	3 戸	5.0 戸
総持寺住宅	26 戸	15 戸	10 戸	11 戸	9 戸	14.2 戸
計	53 戸	33 戸	26 戸	26 戸	30 戸	33.6 戸

注：安威住宅には、空き家はない。  
資料：茨木市資料(各年度末現在)

## ② 空き家募集の状況

平成 22 年度以降、入居者募集は年間 2 回行っています。改良住宅については公営住宅と同様、平成 16 年度から一般公募を行っています。

また、多様化するニーズにも対応するため、親子近居世帯向け、新婚世帯向け、母子・父子世帯向け、高齢者世帯向けの優先枠を設け募集を行うとともに、離職退去者や火災等による市営住宅への一時入居の相談に対しては柔軟に対応するよう努めています。

平成 20 年度から 24 年度までの 5 年間の平均募集戸数は 12.2 戸、平均応募倍率は約 2.8 倍となっており、平成 23 年度、24 年度に応募倍率は 4 倍前後と高くなっています。

表 24：募集・応募の状況

	募集時期	募集戸数	応募件数	応募倍率
平成 20 年度	12 月	15 戸	25 件	1.7 倍
平成 21 年度	11 月	17 戸	49 件	2.9 倍
平成 22 年度	6 月	11 戸	34 件	3.1 倍
	12 月	7 戸	20 件	2.9 倍
平成 23 年度	6 月	3 戸	13 件	4.3 倍
	12 月	3 戸	7 件	2.3 倍
平成 24 年度	6 月	2 戸	9 件	4.5 倍
	12 月	3 戸	15 件	5 倍
年平均		12.2 戸	34.4 件	2.8 倍

資料：茨木市資料  
安威住宅を除く

## (4) 収入超過者、高額所得者に対する取組み状況

平成 20 年度から 24 年度までの 5 年間の平均収入超過者数は 42.0 世帯、うち高額所得者数は 4.2 世帯となっています。

収入超過者や高額所得者に対してはその旨の通知をし、特に高額所得者には明渡しと他の公的賃貸住宅への住替えの指導等を行っています。

表 25：収入超過者・高額所得者数の推移

	入居世帯数	収入超過者数	うち高額所得者数
平成 20 年度	327 世帯 100.0%	40 世帯 12.2%	5 世帯 1.5%
平成 21 年度	347 世帯 100.0%	44 世帯 12.7%	4 世帯 1.2%
平成 22 年度	354 世帯 100.0%	40 世帯 11.3%	4 世帯 1.1%
平成 23 年度	354 世帯 100.0%	45 世帯 12.7%	4 世帯 1.1%
平成 24 年度	350 世帯 100.0%	41 世帯 11.7%	4 世帯 1.1%
平均	346.2 世帯 100.0%	42.0 世帯 12.1%	4.2 世帯 1.2%

### 【用語解説】公営住宅法

#### ○収入超過者

公営住宅に引き続き3年以上入居していて、入居収入基準を超える収入がある者

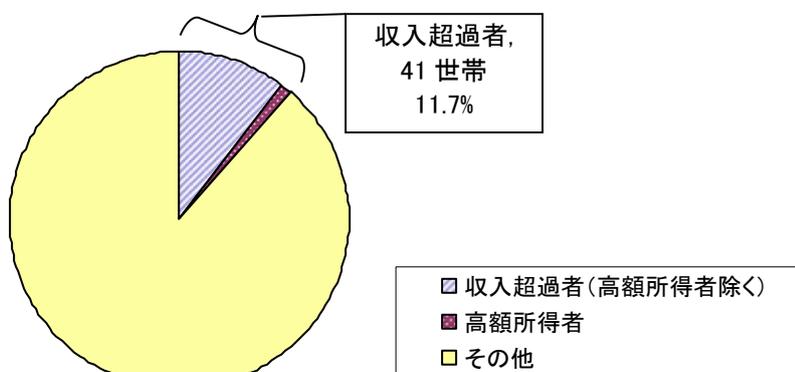
#### ○高額所得者

公営住宅に引き続き5年以上入居していて、最近2年間引き続き収入基準を超える収入がある者

資料：茨木市資料（各年度末現在）  
安威住宅を除く

表 26、図 26：収入超過者数・高額所得者数

		入居 世帯数	収入 超過者数	うち
				高額 所得者数
市営 住宅 全体		350 世帯 100.0%	41 世帯 11.7%	4 世帯 1.1%
	公営	196 世帯 100.0%	17 世帯 8.7%	4 世帯 2.0%
	改良	154 世帯 100.0%	24 世帯 15.6%	－ －



資料：茨木市資料（平成 25 年 3 月 31 日現在）  
安威住宅を除く

## 第2章 市営住宅入居者の意向調査

### 1 調査の実施概要

#### ① 調査の目的

- ・現在の団地内の環境に対する満足度や入居者の生活実態を把握する。
- ・市営住宅の改善等に関わる入居者の意向を把握する。

#### ② 調査の対象

- ・耐用年数を超過している安威住宅を除くすべての住宅。

#### ③ 調査期間

- ・平成23年11月29日（火）～12月12日（月）

#### ④ 調査票の配布・回収方法

- ・配布方法：各戸配布
- ・回収方法：各地区のいのち・愛・ゆめセンターに設置した回収箱に投函。  
又は建築課へ持参。

### 2 調査結果の概要

#### (1) 回収数

回収世帯数は109世帯で回収率は31.0%となっています。

表27：回収数、回収率

	入居世帯数	回収世帯数	回収率
道祖本住宅	229世帯	55世帯	24.0%
沢良宜住宅	57世帯	27世帯	47.4%
総持寺住宅	66世帯	26世帯	39.4%
不明	—	1世帯	—
計	352世帯	109世帯	31.0%

## (2) 調査結果

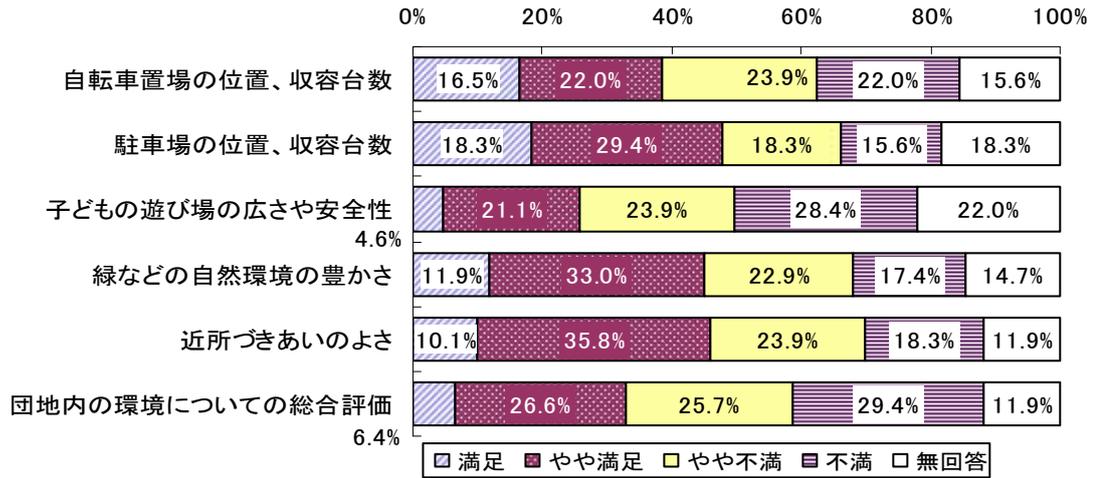
### ① 現在の住まいに関する意向

#### 1) 団地内の環境の評価

満足度（「満足」と「やや満足」の合計）が高いのは、「駐車場の位置、収容台数」、「近所づきあいのよさ」、「緑などの自然環境の豊かさ」となっています。

団地内の環境の総合評価は、「不満」が29.4%と最も高くなっています。

図 27：団地内の環境の評価の回答割合



団地別に環境の総合評価では、道祖本住宅で満足度（「満足」と「やや満足」の合計）が低くなっています。

また、世帯主年齢別では、50～59才の満足度が低くなっています。

図 28：団地内の環境の総合評価の団地別回答割合

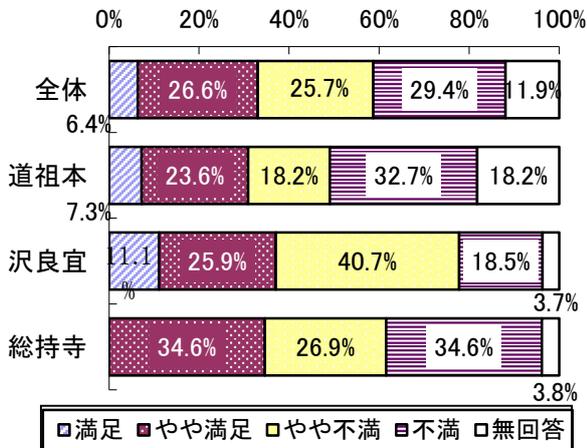
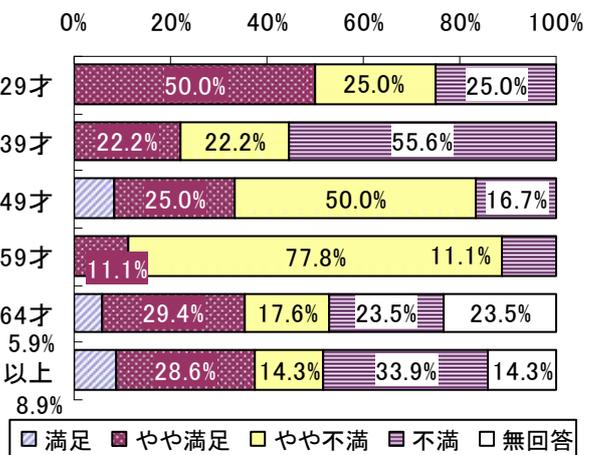


図 29：団地内の環境の総合評価の世帯主年齢別回答割合



## 2) 近所づきあいの状況

[複数回答可能]

団地内、団地外（徒歩 10 分以内）のいずれにおいても、「親族がいる」が最も多くなっています。

一方、「親しい人はいない」も約 1 割を占めています。

団地別にみると、総持寺住宅において「親しい人はいない」が多くなっています。

図 30：近所づきあいの状況の回答割合

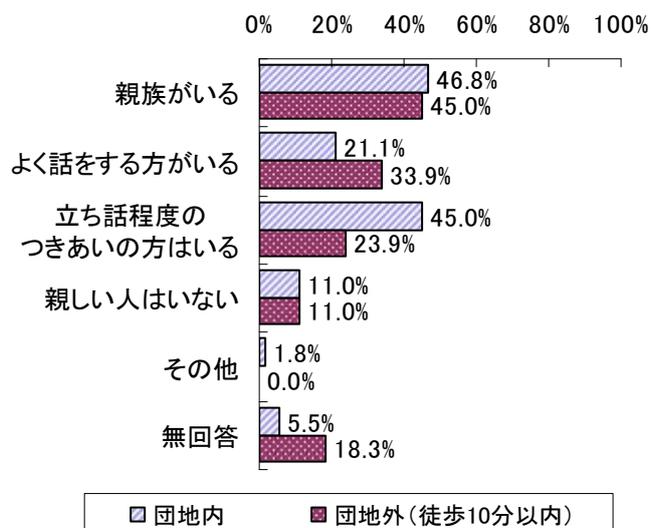


表 28:近所づきあいの状況の団地別回答割合

		親族がいる	よく話をする方がいる	立ち話程度のつきあいの方はいる	親しい人はいない	その他	無回答
道祖本住宅	団地内	49.1%	16.4%	49.1%	7.3%	3.6%	5.5%
	団地外(徒歩 10 分以内)	38.2%	36.4%	25.5%	7.3%	0.0%	21.8%
沢良宜住宅	団地内	59.3%	29.6%	48.1%	3.7%	0.0%	7.4%
	団地外(徒歩 10 分以内)	55.6%	33.3%	33.3%	3.7%	0.0%	22.2%
総持寺住宅	団地内	26.9%	19.2%	34.6%	26.9%	0.0%	3.8%
	団地外(徒歩 10 分以内)	46.2%	26.9%	11.5%	26.9%	0.0%	7.7%

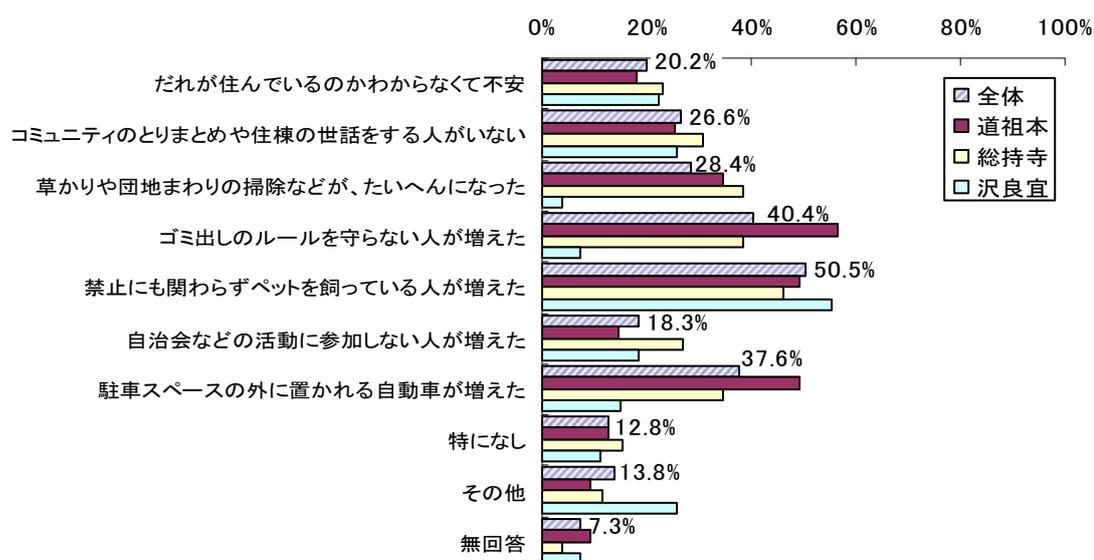
### 3) 快適な共同生活を送るうえで、最近特に気になっていること、困っていること

[複数回答可能]

全体では「禁止にも関わらずペットを飼っている人が増えた」が 50.5%と最も多く、次いで「ゴミ出しのルールを守らない人が増えた」(40.4%)、「駐車スペースの外に置かれる自動車が増えた」(37.6%)の順になっています。

道祖本住宅では、他の住宅と比較し、「ゴミ出しのルールを守らない人が増えた」、「駐車スペースの外に置かれる自動車が増えた」が多く、沢良宜住宅では、「禁止にも関わらずペットを飼っている人が増えた」が多くなっています。

図 31：快適な共同生活を送るうえで、最近気になっていること、困っていることの回答割合



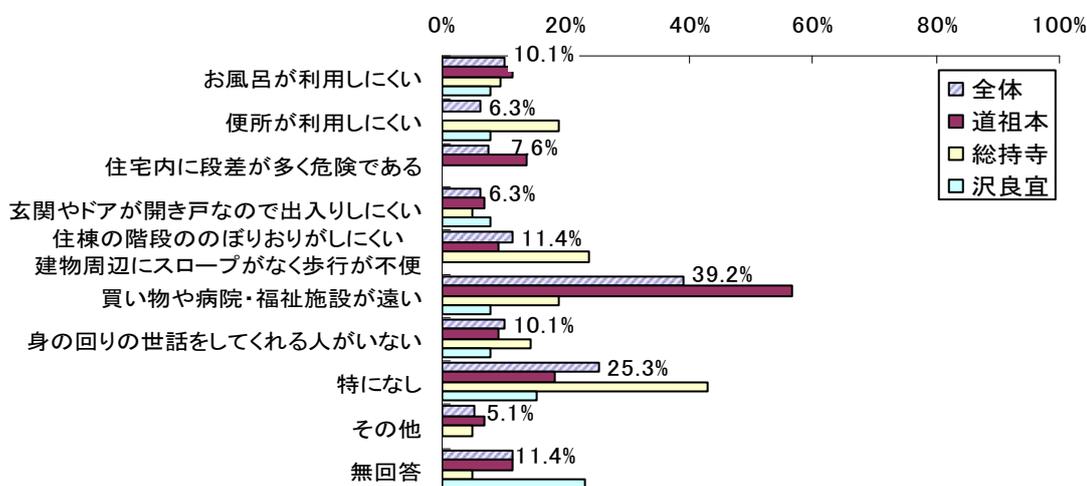
### 4) 現在の暮らしのなかで不安・不便に感じていること

[60歳以上、主なもの3つまで回答可能]

道祖本住宅では「買い物や病院・福祉施設が遠い」が最も多くなっています。

総持寺住宅では「特になし」が最も多く、次いで「住棟ののぼりおりがしにくい、建物周辺にスロープがなく歩行が不便」が多くなっています。

図 32：現在の暮らしのなかで不安・不便に感じていることの回答割合



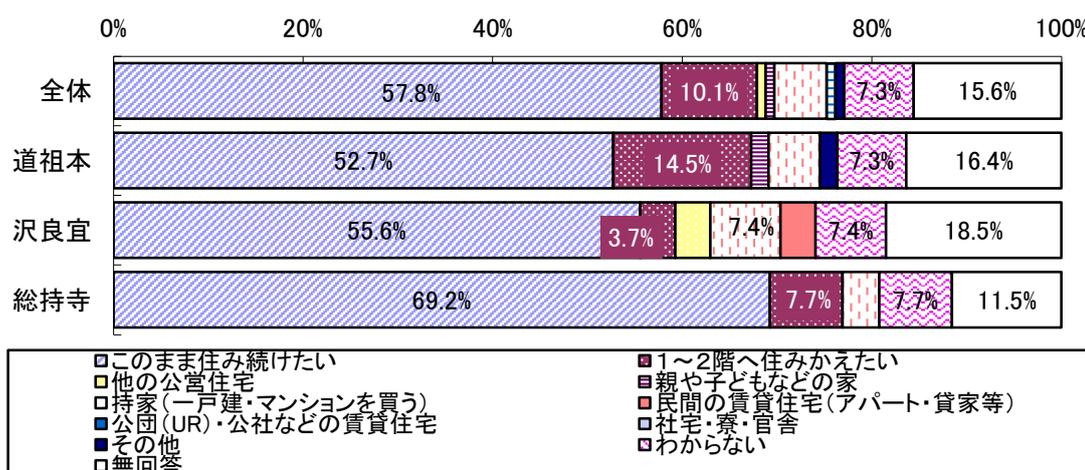
## ② 将来に対する意向

### 1) 今後の居留意向

全体では「このまま住みたい」が 57.8%を占めていますが、「1～2階へ住みかえたい」も 10.1%を占めています。

団地別では、道祖本住宅で「1～2階へ住みかえたい」、総持寺住宅では「このまま住みたい」が多くなっています。

図 33：今後の居留意向に関する回答割合

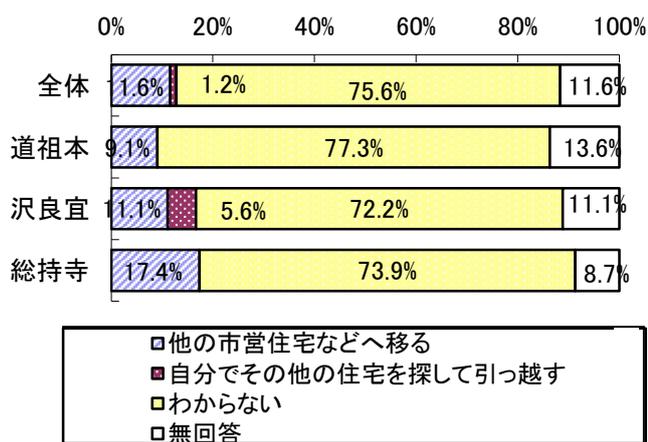


### 2) 他の市営住宅などへ移転

全体では「わからない」が 75.6%と最も多く、「他の市営住宅などへ移る」が 11.6%となっています。

団地別では総持寺住宅で「他の市営住宅に移る」が多くなっています。

図 34：他の市営住宅などへの移転に関する回答割合



### 3) 世帯規模に応じた住まいへの住替えに関する意向

全体では「住みかえたくない」が62.4%と過半を占めますが、「困っている人がいれば、小さい住宅に住みかえてもよい」(5.5%)や「条件によっては、小さい住宅に住みかえてもよい」(14.7%)をあわせると、20.2%となっています。

図 35：世帯規模に応じた住替えに関する回答割合



困っている人がいれば、小さい住宅に住みかえてもよい  
 条件によっては、小さい住宅に住み替えてもよい  
 住みかえたくない  
 その他  
 無回答

図 36：世帯人員別世帯規模に応じた住替えに関する割合



困っている人がいれば、小さい住宅に住みかえてもよい  
 条件によっては、小さい住宅に住み替えてもよい  
 住みかえたくない  
 その他  
 無回答

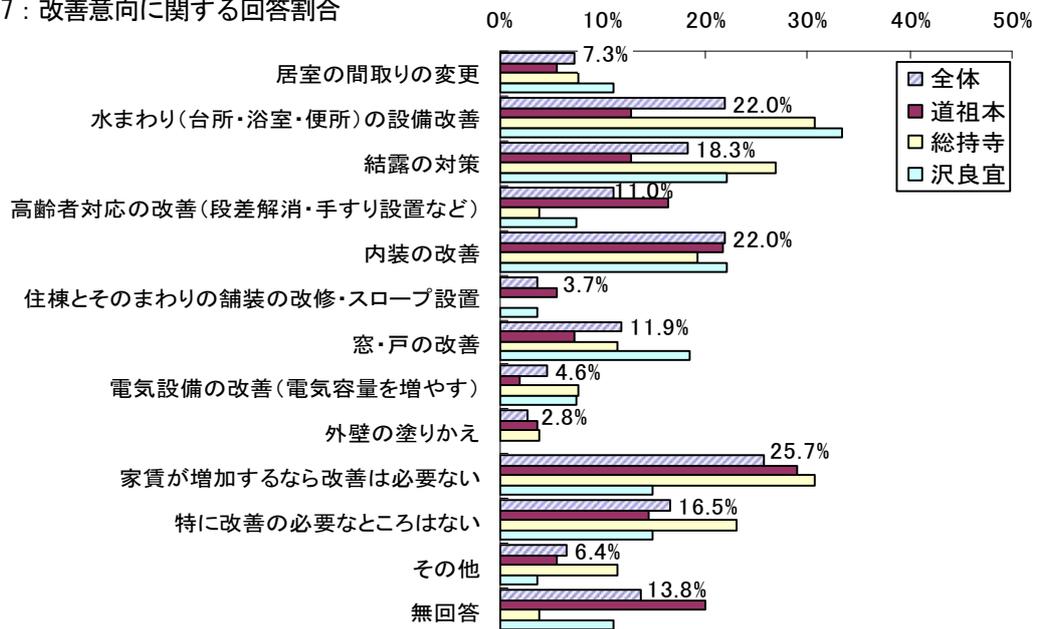
### 4) 改善意向[主なもの2つまで回答可能]

全体では「家賃が増加するなら改善は必要ない」が25.7%と全体の約1/4を占めています。

必要な改善としては、「水まわり(台所・浴室・便所)の設備改善」(22.0%)と「内装の改善」(22.0%)、「結露の対策」(18.3%)の順になっています。

団地別では、沢良宜住宅で「家賃が増加するなら改善は必要ない」が少なく、総持寺住宅と沢良宜住宅では、「水まわり(台所・浴室・便所)の設備改善」と「結露の対策」が多くなっています。

図 37：改善意向に関する回答割合



### 3 調査結果から市が主体的に取り組むべき課題

#### (1) 住戸の状況等に応じた改善等の実施

回答者全体では「家賃が増加するなら改善は必要ない」が 25.7%と最も多いため、早急に改善を行う必要はないものの、団地によって改善意向が異なっていることから、住戸の状況と入居者意向を踏まえながら、改善等を行っていくことが求められています。

#### (2) 住替えによる対応

60才以上を含む世帯のうち 10.7%の世帯が1～2階へ住替えを希望しています。

このため、入居者の意向も踏まえながら、高齢者を含む世帯の低層階への住替えを進めていくことが望まれます。

また、世帯規模に応じた住替えをしても構わないと回答している世帯も約2割存在していることから、最低居住面積水準未滿世帯の解消を図るため、世帯規模に応じた住戸への住替えを進めていくことも求められています。

さらに、現在の暮らしのなかで不安・不便に感じることとして、買い物や病院・福祉施設が遠いことと回答している世帯も多いことから、生活利便性の高い市街地への住替えの情報提供などを支援することも考えられます。

## 第3章 市営住宅に関わる課題

### 1 安全性の確保と維持管理

#### (1) 入居者の安全性

市営住宅は19棟、381戸を管理していますが、耐震性を確保している住宅は戸数比約32%となっています。

本市では、市有建築物全体の耐震化率を平成27年度末までに9割以上とするという目標を掲げており、入居者の安全性を確保するためにも、耐震診断・耐震改修を実施し、構造躯体の安全性の早急な確保とともに、住戸内外のバリアフリー化が求められます。

しかし、厳しい財政状況においては、早急に全ての耐震改修やバリアフリー化を行うことは困難です。

このため、既存住棟の耐震改修等を基本としながら、また、改善事業を実施する際には、事業量の平準化や事業の効率性も視野に入れながら、整備スケジュールを検討していくことが求められます。

#### (2) 住宅ストックの長寿命化

近年、設備配管の老朽化による損傷などが起こっており、一般修理費が全体の維持管理費の3割を占めています。

長寿命化により今後も活用する住宅ストックについては、損傷してから修繕を行うのではなく、計画的な事業スケジュールのもと、前もって予防保全的な改善を実施することによる適切な維持管理に取り組んでいくことが求められます。

### 2 管理・運営

#### (1) 居住面積水準や高齢化に対応した住宅性能等の確保

入居世帯のなかには最低居住面積水準を満たさない世帯が存在し、意向調査では約2割の世帯が条件つきも含め、世帯規模に応じた住戸に住替えても構わないと回答されています。

このため、入居世帯が世帯規模に応じた住戸専用面積への居住環境を整えるとともに、適切な設備・仕様を整える必要があります。

また、市営住宅入居世帯のうち、高齢者を含む世帯は42.3%を占め、市全体に比べ高齢化が進行していますが、中層耐火住宅にはエレベーターが設置されておらず、住戸内外にも段差がある部分が見られ、意向調査においても1～2階へ住替えを希望する世帯が、約1割存在します。

このため、住戸内外のバリアフリー化を図るとともに、低層階に住替えを希望する高齢世帯等については、住替えを進めることが求められます。

## **(2) 入居の公平性の確保**

この5年間の平均応募倍率は2.8倍であり、募集戸数を上回る応募があります。

入居者のなかには、収入超過者や高額所得者として認定している方もおられ、真に住宅に困窮する世帯が市営住宅に入居できなくなっています。

また、入居が長期化している世帯も存在します。

このため、収入超過者等の他の公的賃貸住宅等への住替えを進めることが求められます。

## **(3) 住宅セーフティネットとしての役割**

住宅に困窮する低額所得者だけではなく、高齢者や障がい者、子育て世帯など民間賃貸住宅市場で適切な住宅の確保が困難な世帯を対象に住宅の供給が求められます。

## 第4章 市営住宅に関する基本方針

### 1 安全性の確保と維持管理の考え方

#### (1) 安全性の確保

入居者の安全性を確保するため、耐震診断により耐震性を満たさない住棟については耐震改修を実施します。

また、安全な居住環境を整備するためにもバリアフリー化に努めます。

#### (2) 長期的な活用

住棟・住戸単位で修繕・改善履歴のデータ整理と定期点検を踏まえ、必要に応じて予防保全的な修繕・改善を実施し、既存ストックを現状維持するため、住宅ストックの適切な管理と長期的な活用を図ります。

### 2 管理・運営の考え方

#### (1) 居住環境の向上

入居世帯が世帯規模に応じた居住面積の住戸に居住できるような取組みに努めます。

また、高齢者や障がい者等が安心して居住できるよう低層階への住替えに配慮します。

#### (2) 収入超過者等に対する対応

入居者が他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅への住替えを希望される場合や、収入超過者等が他の公的賃貸住宅等へ住替えをされる場合は、斡旋等に配慮します。

#### (3) 真に住宅に困窮した世帯への対応

高齢者や障がい者、子育て世帯など特に配慮を要する世帯に対して、入居者募集において適時優先枠を設けるなど福祉的な視点を取り入れます。

### 3 整備の目標戸数と水準

#### (1) 住宅の整備目標戸数

市内の公的賃貸住宅は8,169戸ありますが、現在のストックでは不足している状況にあります。

しかし、茨木市将来推計人口等調査報告書によると、総人口は、平成32年以降、減少に転じることが予測されており、また、厳しい財政状況の中、本市においては、現時点において公営住宅を新しく建設することは困難な状況となっています。

したがって、本市の市営住宅は築年数が50年を経過するなど、昭和40年代までに建てられたものが大半となっていますが、市営住宅ストックの質的向上を図ることを優先すべき整備の考え方と捉え、戸数を現状維持するため、耐震化や改善などを早急を実施し、既存の市営住宅を適切に維持管理し、既存ストックを有効活用していきます。

#### (2) 住宅の整備目標水準

整備目標の水準について、防火、避難、防犯、省エネルギー、遮音性能など条例に基づき、次のとおり設定します。

##### <住戸の規模及び構成などに関わる目標>

規 模	ファミリー世帯を構成する最小人数の3人が、最低居住面積水準を満たす面積の確保を目指します。
構 成	適切な収納スペースの確保を目指します。

##### <住戸性能及び設備に関わる目標>

安 全 性	躯体の構造強度、防火、避難経路の確保、防犯、転落・落下物の防止に関して適切な水準の確保を目指します。
耐 久 性	部材や設備の耐久性及び防水性、また結露防止などに関して適切な水準の確保を目指します。
快 適 性	日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、熱損失の防止、遮音、給湯などに関して適切な水準の確保を目指します。
高齢者への配慮	高齢者などの日常生活の安全性、活動の容易性に関して適切な水準の確保を目指します。

##### <共用部分及び外部空間に関わる目標>

共用部分	共用廊下、共用階段、共用設備などについては、高齢者などの日常生活の安全性、活動の容易性に関して適切な水準の確保を目指します。
附帯施設	自転車置場、倉庫、ごみ置場などについては、すべての世帯が支障なく利用できるような適切な水準の確保を目指します。
共同施設	児童遊園、集会所などについては、居住者の快適な生活、交流などが図れるよう、適切な水準の確保を目指します。

## 第5章 長寿命化を図るべき市営住宅の選定

### 1 活用手法の基本的な考え方と選定フロー

#### (1) 活用手法の基本的な考え方

##### ① 修繕（維持管理）

現在の住棟を計画修繕のもとで維持していくもの

##### 【手法選定の考え方】

- ・以下の方法により維持管理を行うことが適切な場合  
維持保守点検、経常修繕（経常的に必要となる修繕）、  
計画修繕（修繕周期に基づくなど計画的に実施すべき修繕） など

##### ② 改善

現在の躯体をより長期にわたり維持するための措置や躯体の安全性を確保し、居住性向上に係る高齢化対応、室内の快適性を向上する省エネルギー対応などを実施し、できる限り長期間維持できる改善を施すもの

##### 【手法選定の考え方】

- ・新耐震基準を満たす安全性を備える住棟で、住戸の質が現行水準に達していない場合
- ・耐久性の向上等を改善・修繕工事と合わせて合理的・効率的に行うことが適切な場合
- ・耐震性の確保、避難経路の確保等を必要とする場合
  - a. 居住性向上型（居住性向上のための給湯及び電気容量、開口部のアルミサッシ化等の改善）
  - b. 福祉対応型（住戸内外の高齢者・障害者対応としてのバリアフリー化改善）
  - c. 安全性確保型（主に躯体の耐震性、防災性、防火設備等の現行基準並みの安全性を確保するための改善）
  - d. 長寿命化型（外壁、屋根、給排水管等の耐久性の向上のための改善）

##### ③ 用途廃止・建替え

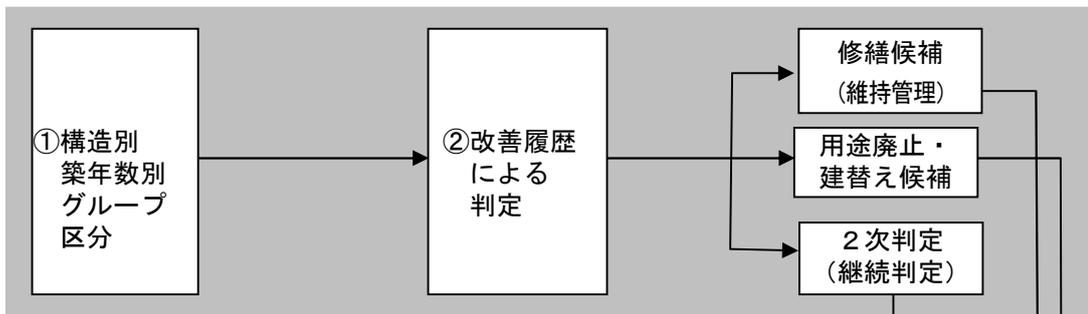
住棟や共同施設の用途の廃止を行うもの、又は、住棟を除却し、その土地の全部又は一部に新たに住宅を建設するもの

##### 【手法選定の考え方】

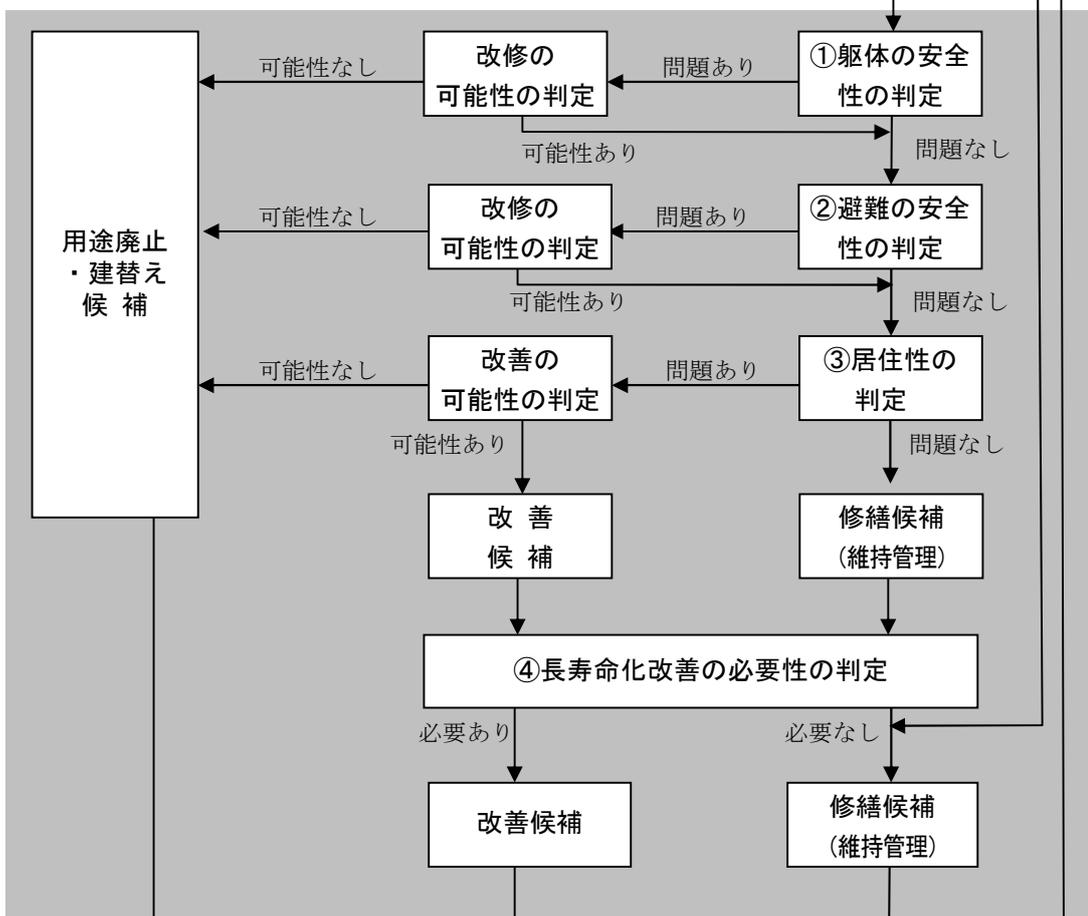
- ・構造上、躯体の安全性の向上を図る改修が困難である又は効率的でない場合
- ・経過年数が耐用年限の1/2以上を大幅に経過し、躯体・設備等を勘案した時に老朽化が著しいと判断される場合

## (2) 活用手法の選定フロー

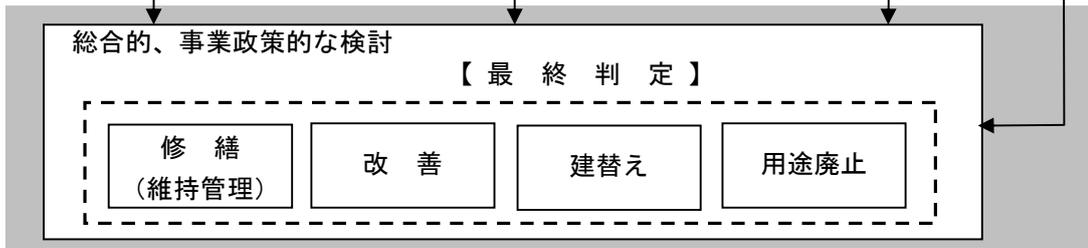
### 【1次判定】



### 【2次判定】



### 【3次判定】



## 2 団地別住棟別活用計画

### (1) 1次判定

#### ① 構造別築年数別グループ区分

構造別築年数別に、次のとおりグループに分類し、活用手法の検討を行います。

表 29：『①構造別築年数別グループ区分』の判定表とその後の判定フロー

構造 築年数区分	木造	耐火構造
昭和 39 年 以前	【該当する住棟】 安威住宅 3	【該当する住棟】 道祖本住宅 1～3
昭和 40 年代		【該当する住棟】 道祖本住宅 4～9 沢良宜住宅 1～4 総持寺住宅 1～3
昭和 50 年代		【該当する住棟】 道祖本住宅 10 総持寺住宅 4
判定	耐用年数 30 年を超過しており、 用途廃止・建替え候補とする。	②改善履歴による判定に進む。

#### ② 改善履歴による判定

改善の実施状況及び標準管理期間（10 年）の超過状況により、「修繕候補（維持管理）」、「用途廃止・建替え候補」、「2次判定（継続判定）候補」を判定します。

判定項目・基準

判定項目	判定基準
改善履歴 の状況	全ての住棟において、大規模な改善から標準管理期間（10 年）を既に超過しており、継続判定と判定します。

表 30：1次判定結果

住宅名	棟番号	①構造別築年数別 グループ区分	②改善履歴に よる判定	1次判定 結果	
安威 住宅	3	用途廃止・建替え候補	改善なし	用途廃止 ・建替え候補	3次判定 へ進む
道祖本 住宅	1～3	②改善履歴による判定	改善あり 標準管理期間超過	継続判定	
	4～10	②改善履歴による判定	改善あり 標準管理期間超過	継続判定	2次判定 へ進む
沢良宜 住宅	1～4	②改善履歴による判定	改善あり 標準管理期間超過	継続判定	
総持寺 住宅	1～4	③改善履歴による判定	改善あり 標準管理期間超過	継続判定	

## (2) 2次判定

### ① 躯体の安全性の判定

躯体の耐震性の確保状況について判定を行います。

判定項目・基準

判定項目	判定基準
耐震性の確保	耐火構造で、昭和56年度（1981年度）以前に建設している全住棟のうち、耐震診断の結果、耐震性を満たしている場合は、「問題なし（改修の必要性なし）」と判定（2次判定結果表○）する。

### ② 避難の安全性の判定

図面等により、二方向避難や防火区画の確保状況を確認します。

判定項目・基準

判定項目	判定基準
1) 二方向避難	避難する場所への経路を確保している場合、又はバルコニー、隣戸などの経由や、バルコニー設置の固定式避難器具を使用して避難できる場合は、二方向避難を確保していると判断し、「改修の必要性なし」と判定（2次判定結果表○）する。
2) 防火区画	原則として新築時に法定の仕様で建設しているため、特別の理由のない限り確保されており、「改修の必要性なし」と判定（2次判定結果表○）する。

### ③ 居住性の判定

整備目標水準のうち、特に重要と考えられる水準について、居住性の判定を行います。

判定項目・基準

判定項目	判定基準
<b>■居住性（住戸内）の判定</b>	
1) 住戸規模	3人世帯の最低居住面積水準(40 m <sup>2</sup> )を確保した住戸のみからなる住棟は、「改修の必要性なし」と判定（2次判定結果表○）する。
2) 3点給湯	3点給湯（浴室、台所、洗面所）を確保している場合は、「改修の必要性なし」と判定（2次判定結果表○）する。
3) 浴室	浴室を備えている場合は、「改修の必要性なし」と判定（2次判定結果表○）する。
4) バリアフリー	廊下幅確保、手すり設置、段差解消の全ての仕様が整っている場合は、「改修の必要性なし」と判定（2次判定結果表○）する。

判定項目	判定基準
<b>■居住性（住棟内）の判定</b>	
1) パリアフリー	次の全てに該当する場合は、「改修の必要性なし」と判定する。 ・住棟入口：段差がないかスロープを設置している場合。 ・階段・廊下：手すりを全て設置している場合。
2) EV設置	エレベーターを設置している場合は、「改修の必要性なし」と判定（2次判定結果表○）する。 エレベーター未設置住棟のうち、エレベーター設置の効果が高い廊下型住棟（2次判定結果表△）と、階段室型住棟（2次判定結果表×）を整理する。
<b>■居住性（住棟外）の判定</b>	
1) 駐車場	団地内に駐車場がある場合は、「改修の必要性なし」と判定（2次判定結果表○）する。
2) 自転車置場	団地内に自転車置場がある場合は、「改修の必要性なし」と判定（2次判定結果表○）する。
3) 倉庫	団地内に倉庫がある場合は、「改修の必要性なし」と判定（2次判定結果表○）する。
4) 集会所	団地内に集会所がある場合は、「改修の必要性なし」と判定（2次判定結果表○）する。
5) 児童遊園	団地内又は隣接地に児童遊園、広場、緑地などがある場合は、「改修の必要性なし」と判定（2次判定結果表○）する。

#### ④ 長寿命化型改善の必要性の判定

外壁、設備配管等について長寿命化型改善の必要性の判定を行います。

判定項目・基準

判定項目	判定基準
<b>■長寿命化型改善の必要性</b>	
1) 屋上・外壁	外壁改修及び屋上防水工事を実施後、概ね15年未満の場合は、「改修の必要性なし」と判定（2次判定結果表○）する。
2) 設備配管	設備配管に関わる修繕等を実施後、概ね20年未満の場合は、「改修の必要性なし」と判定（2次判定結果表○）する。



表 31 : 2次判定結果 (その1)

棟 番号	種別	建設 年度 (竣工)	構造	管理 戸数	住棟 形式	住戸 面積	(参考) 敷地 面積	①躯体の安全性の判定		②避難の安全性の判定			③-1 居住性(住戸内)の判定				
								耐震性の確保 【判定】	評 価 【判定】	1)2方向避難 【判定】	2)防火区画 【判定】	評 価 【判定】	1)住戸規模 【判定】	2) 3点給湯 【判定】	3)浴 室 【判定】	4)バリアフリー 【判定】	評 価 【判定】
								○:有 ×:無	○:改修の 可能性 無 △:改修の 可能性 有	○:有 ×:無	○:有 ×:無	○:改修の 可能性 無 △:改修の 可能性 有	○:40㎡以上 △:40㎡未満 含む ×:40㎡未満 のみ	○:有 ×:無	○:有 ×:無	○:対応 △:一部対応 ×:未対応	○:改修の 可能性 無 △:改修の 可能性 有
<b>■道祖本住宅</b>																	
1	改良	S37	中耐	24戸	階段室型	38.10㎡ 61.90㎡	13,520㎡	×	△	○	○	○	△	○	○	△	△
2	改良	S37	中耐	24戸	階段室型	38.10㎡ 58.70㎡ 61.90㎡		×	△	○	○	○	△	○	○	△	△
3	改良	S37	中耐	24戸	階段室型	36.46㎡ 61.93㎡		×	△	○	○	○	△	○	○	△	△
5	改良	S45	中耐	24戸	階段室型	50.56㎡		○	△	○	○	○	○	×	○	△	△
7	改良	S46	中耐	24戸	階段室型	48.90㎡		○	△	○	○	○	○	×	○	△	△
4	改良	S45	中耐	24戸	階段室型	50.45㎡	2,932㎡	○	△	○	○	○	○	×	○	△	△
6	改良	S46	中耐	24戸	階段室型	50.45㎡		○	△	○	○	○	○	×	○	△	△
8	公営	S49	中耐	24戸	階段室型	53.41㎡	3,991㎡	×	△	○	○	○	○	×	○	△	△
9	公営	S49	中耐	24戸	階段室型	53.41㎡		×	△	○	○	○	○	×	○	△	△
10	公営	S56	中耐	24戸	階段室型	69.10㎡	3,383㎡	○	△	○	○	○	○	×	○	△	△
<b>■沢良宜住宅</b>																	
1	公営	S43	中耐	14戸	階段室型	46.44㎡ 48.13㎡ 76.96㎡	4,542㎡	×	△	○	○	○	○	○	○	△	△
2	公営	S43	中耐	12戸	階段室型	44.44㎡ 71.44㎡		×	△	○	○	○	○	○	○	△	△
3	公営	S43	中耐	12戸	階段室型	44.73㎡ 53.82㎡ 61.73㎡		×	△	○	○	○	○	○	○	△	△
4	公営	S47	中耐	24戸	階段室型	52.51㎡		×	△	○	○	○	○	○	○	△	△
<b>■総持寺住宅</b>																	
1	公営	S45	中耐	24戸	廊下型	46.58㎡	4,914㎡	×	△	○	○	○	○	○	○	△	△
2	公営	S45	中耐	18戸	廊下型	40.23㎡ 61.15㎡		×	△	○	○	○	○	○	○	△	△
3	公営	S47	中耐	24戸	廊下型	48.36㎡		×	△	○	○	○	○	○	○	△	△
4	公営	S53	中耐	12戸	階段室型	64.64㎡	945㎡	×	△	○	○	○	○	×	○	△	△

表 32 : 2次判定結果 (その2)

棟 番号	③-2 居住性(住棟内)の判定			③-3 居住性(住棟外)の判定					④長寿命化の判定			2次判定結果	
	1)バリアフリー 【判定】 ○:対応 △:一部対応 ×:未対応	2)EV設置 【判定】 ○:有 無 △:廊下型 無 ×:階段室型	評 価 【判定】 ○:改修の 可能性 無 △:改修の 可能性 有	1)駐車場 【判定】 ○:有 ×:無	2)自転車置場 【判定】 ○:有 ×:無	3)倉 庫 【判定】 ○:有 ×:無	4)集会所 【判定】 ○:有 ×:無	5)児童遊園 【判定】 ○:有 ×:無	評 価 【判定】 ○:改修の 可能性 無 △:改修の 可能性 有	1)屋根・外壁 【判定】 ○:有 ×:無	2)配 管 【判定】 ○:有 ×:無		評 価 【判定】 ○:改修の 必要性 無 △:改修の 必要性 有
<b>■道祖本住宅</b>													
1	△	×	△	○	○	○	○	○	○	×	×	△	改善候補 (耐震化、バリアフリー、EV、長寿命化)
2	△	×	△	○	○	○	○	○	○	×	×	△	改善候補 (耐震化、バリアフリー、EV、長寿命化)
3	△	×	△	○	○	○	○	○	○	×	×	△	改善候補 (耐震化、バリアフリー、EV、長寿命化)
5	△	×	△	○	○	○	○	○	○	×	×	△	改善候補 (3点給湯、バリアフリー、EV、長寿命化)
7	△	×	△	○	○	○	○	○	○	×	×	△	改善候補 (3点給湯、バリアフリー、EV、長寿命化)
4	△	×	△	○	○	○	○	○	○	×	×	△	改善候補 (3点給湯、バリアフリー、EV、長寿命化)
6	△	×	△	○	○	○	○	○	○	×	×	△	改善候補 (3点給湯、バリアフリー、EV、長寿命化)
8	△	×	△	○	○	○	○	○	○	×	×	△	改善候補 (耐震化、3点給湯、バリアフリー、EV、長寿命化)
9	△	×	△	○	○	○	○	○	○	×	×	△	改善候補 (耐震化、3点給湯、バリアフリー、EV、長寿命化)
10	△	×	△	○	○	○	○	○	○	×	×	△	改善候補 (3点給湯、バリアフリー、EV、長寿命化)
<b>■沢良宜住宅</b>													
1	△	×	△	○	○	○	○	○	○	×	×	△	改善候補 (耐震化、バリアフリー、EV、長寿命化)
2	△	×	△	○	○	○	○	○	○	×	×	△	改善候補 (耐震化、バリアフリー、EV、長寿命化)
3	△	×	△	○	○	○	○	○	○	×	×	△	改善候補 (耐震化、バリアフリー、EV、長寿命化)
4	△	×	△	○	○	○	○	○	○	×	×	△	改善候補 (耐震化、バリアフリー、EV、長寿命化)
<b>■総持寺住宅</b>													
1	○	△	△	○	○	○	○	○	○	×	×	△	改善候補 (耐震化、バリアフリー、EV、長寿命化)
2	○	△	△	○	○	○	○	○	○	×	×	△	改善候補 (耐震化、バリアフリー、EV、長寿命化)
3	○	△	△	○	○	○	○	○	○	×	×	△	改善候補 (耐震化、バリアフリー、EV、長寿命化)
4	△	×	△	○	○	○	○	○	○	×	×	△	改善候補 (耐震化、3点給湯、バリアフリー、EV、長寿命化)

### (3) 3次判定

3次判定では、2次判定までの判定結果をもとに、次の視点から総合的、事業政策的な判定を行います。

#### 評価の考え方

##### <活用手法・整備の優先順位の検討>

1次判定、2次判定の活用手法を踏まえ、具体的な改善内容を検討したうえで、敷地の状況や整備の効率性などを勘案し、最終判定を行います。

##### 【用途廃止の判定】

1次判定結果で用途廃止・建替え候補と判定している住棟は、耐用年数を既に超過し老朽化していることや立地から、用途廃止とします。

##### 【改善の判定】

###### 1)耐震化:

入居者の安全を確保するため、耐震診断を行い優先的に耐震改修を行います。

###### 2)住戸の3点給湯、バリアフリー:

耐震化や長寿命化対応に比べ、整備の優先順位は低いと考えられることから、空家修繕で対応します。

###### 3)住棟のバリアフリー、エレベーター設置:

階段室型住棟は、エレベーターを設置しても、各住戸にアクセスするには、半階分階段を使用しなければならず、また、建物の配置状況からエレベーターの設置スペースの確保が難しいことや、厳しい財政状況であることから、設置を見合わせます。

しかし、住棟入口の段差解消(スロープ設置)や手すり設置などを行うことでバリアフリー化を進めるとともに、高齢者・障がい者等移動が困難な世帯は、低層階の住戸への住替え等により対応します。

廊下型住棟は、建物の配置状況からエレベーターの設置が可能か見極めるとともに、厳しい財政状況も勘案したうえで設置の可能性を検討します。

###### 4)長寿命化型:

長期的な活用を図るため、改善を実施します。

部位	考え方	内容
屋 上	ライフサイクルコスト低減効果の検証から、早期に実施することが望ましいため、財政状況を見極め、できる限り早く実施します。	防水性、断熱性、耐久性の向上
外 壁		防水性、耐久性の向上
設備配管	設備配管については、既に老朽化が進んでおり、入居者が生活を送るうえでも必要不可欠な設備であるため、早期に改善を行います。	耐食性、耐久性の向上

表 33 : 3次判定結果

棟番号	種別	竣工年度	構造	管理戸数	2次判定までの活用手法	最終判定	
<b>■安威住宅</b>							
3	公営	S28	木造	1戸	用途廃止・建替え候補	用途廃止	木造住宅の耐用年数 30 年を超過し老朽化している。 また、市街化調整区域に立地しているため、用途廃止とします。
<b>■道祖本住宅</b>							
1	改良	S37	中耐	24戸	改善候補	改善	改善の判定に基づき、バリアフリーは空家修繕で対応し、長寿命化は計画的に進めます。 耐震化は耐震診断を行い、耐震性を満たさない場合は、耐震改修を行います。 これら住棟は階段室型で、また、建物の配置状況から設置スペースの確保が難しいためEVは設置しません。 しかし、低層階の住戸内の段差解消(空家修繕)や共用部の段差解消などを行い、高齢入居者等の住替え等により対応します。
2	改良	S37	中耐	24戸	改善候補	改善	
3	改良	S37	中耐	24戸	改善候補	改善	
4	改良	S45	中耐	24戸	改善候補	改善	改善の判定に基づき、3点給湯、バリアフリーは空家修繕で対応し、長寿命化は計画的に進めます。 これら住棟は階段室型で、また、建物の配置状況から設置スペースの確保が難しいためEVは設置しません。 しかし、低層階の住戸内の段差解消(空家修繕)や共用部の段差解消などを行い、高齢入居者等の住替え等により対応します。
5	改良	S45	中耐	24戸	改善候補	改善	
6	改良	S46	中耐	24戸	改善候補	改善	
7	改良	S46	中耐	24戸	改善候補	改善	
10	公営	S56	中耐	24戸	改善候補	改善	
8	公営	S49	中耐	24戸	改善候補	改善	改善の判定に基づき、3点給湯、バリアフリーは空家修繕で対応し、長寿命化は計画的に進めます。 耐震化は耐震診断を行い、耐震性を満たさない場合は、耐震改修を行います。 これら住棟は階段室型で、また、建物の配置状況から設置スペースの確保が難しいためEVは設置しません。 しかし、低層階の住戸内の段差解消(空家修繕)や共用部の段差解消などを行い、高齢入居者等の住替え等により対応します。
9	公営	S49	中耐	24戸	改善候補	改善	
<b>■沢良宜住宅</b>							
1	公営	S43	中耐	14戸	改善候補	改善	改善の判定に基づき、バリアフリーは空家修繕で対応し、長寿命化は計画的に進めます。 耐震化は耐震診断を行い、耐震性を満たさない場合は、耐震改修を行います。 これら住棟は階段室型で、また、建物の
2	公営	S43	中耐	12戸	改善候補	改善	

3	公営	S43	中耐	12戸	改善候補	改善	配置状況から設置スペースの確保が難しいためEVは設置しません。 しかし、低層階の住戸内の段差解消(空家修繕)や共用部の段差解消などを行い、高齢入居者等の住替え等により対応します。
4	公営	S47	中耐	24戸	改善候補	改善	
<b>■総持寺住宅</b>							
1	公営	S45	中耐	24戸	改善候補	改善	改善の判定に基づき、バリアフリーは空家修繕で対応し、長寿命化は計画的に進めます。 耐震化は耐震診断を行い、耐震性を満たさない場合は、耐震改修を行います。 これら住棟は廊下型ですが、建物の配置状況からEV設置スペースの確保が難しいためEVは設置しません。 しかし、低層階の住戸内の段差解消(空家修繕)や共用部の段差解消などを行い、高齢入居者等の住替え等により対応します。
3	公営	S47	中耐	24戸	改善候補	改善	
2	公営	S45	中耐	18戸	改善候補	改善	改善の判定に基づき、バリアフリーは空家修繕で対応し、長寿命化は計画的に進めます。 耐震化は耐震診断を行い、耐震性を満たさない場合は、耐震改修を行います。 住棟は廊下型であり、建物の配置状況からEV設置の可能性を見極めるほか、低層階の住戸内の段差解消(空家修繕)や共用部の段差解消などを行い、高齢入居者等の住替え等により対応します。
4	公営	S53	中耐	12戸	改善候補	改善	改善の判定に基づき、3点給湯、バリアフリーは空家修繕で対応し、長寿命化は計画的に進めます。 耐震化は耐震診断を行い、耐震性を満たさない場合は、耐震改修を行います。 住棟は階段室型で、また、建物の配置状況から設置スペースの確保が難しいためEVは設置しません。 しかし、低層階の住戸内の段差解消(空家修繕)や共用部の段差解消などを行い、高齢入居者等の住替え等により対応します。

表 34 : 活用手法別管理戸数

対 象	計	対 象	
		公営住宅	改良住宅
市営住宅管理戸数	381 戸	213 戸	168 戸
維持管理予定戸数	380 戸	212 戸	168 戸
うち修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち改善予定戸数	380 戸	212 戸	168 戸
建替予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止戸数	1 戸	1 戸	0 戸
新規整備予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

## 第6章 計画の実現に向けて

### 1 計画期間内における市営住宅に関わる取組み

#### (1) 長寿命化を図るべき市営住宅の改善事業の方向性

##### ① 改善事業実施の優先順位とスケジュール

3次判定の考え方にに基づき、市営住宅を長期的に活用するため、以下の改善事業を実施します。

①	耐震改修	②から④より優先的に実施します。
②	外壁改修、屋上防水、配管改修	耐震改修が必要な棟から早期に実施します。
③	住戸内のバリアフリー化や3点給湯の設置	高齢者等の住替え時及び空家修繕時に対応します。
④	共用部のバリアフリー化(住棟入口のスロープ・手すり設置)	高齢者等を含む世帯の低層階への住替え意向や建物の配置状況等を踏まえながら、設置に努めます。

計画期間内の改善事業の実施スケジュールは、事業量の平準化を図るため、下表のとおりとしますが、今後の社会経済情勢や本市の財政状況等に応じて、適宜見直しを行います。

また、改善事業の実施内容は必要に応じて見直します。

表 35：計画期間内における改善事業の実施スケジュール

		計画期間内(H26～R6)	
		前期(H26～30)	後期(H31～R6)
道祖本 1, 2, 3	S37	耐震診断 → 耐震改修設計・耐震改修・外壁改修・屋上防水・配管改修	
道祖本 4, 5	S45		外壁改修・屋上防水・配管改修
道祖本 6, 7	S46		外壁改修・屋上防水・配管改修
道祖本 8, 9	S49	耐震診断	耐震改修設計・耐震改修・外壁改修・屋上防水・配管改修
道祖本 10	S56		外壁改修・屋上防水・配管改修
沢良直 1, 2, 3	S43	耐震診断 → 耐震改修設計・耐震改修・外壁改修・屋上防水・配管改修	
沢良直 4	S47	耐震診断	耐震改修設計・耐震改修・外壁改修・屋上防水・配管改修
総持寺 1, 2	S45	耐震診断 → 耐震改修設計・耐震改修・外壁改修・屋上防水・配管改修	
総持寺 3	S47	耐震診断 → 耐震改修設計・耐震改修・外壁改修・屋上防水・配管改修	
総持寺 4	S53	耐震診断	耐震改修設計・耐震改修・外壁改修・屋上防水・配管改修

注1：耐震診断の結果、耐震改修が必要と判断した住棟については、耐震改修（安全確保）・外壁改修・屋上防水・配管改修（長寿命化）を同時に行います。耐震性を確保している住棟については、外壁改修・屋上防水設備・配管改修（長寿命化）を同時に行います。

注2：入居者意向調査等で改善意向の高かったものについては、住戸の状況を踏まえながら、空室修繕による対応を検討します。

## (2) 今後の市営住宅の管理・運営

### ①入居者への対応

入居者には、早期に事業内容を周知し協力を得るとともに、移転負担の軽減に配慮した整備方策を検討します。

また、真に住宅に困窮している世帯に対して公平かつ的確に市営住宅を供給するため、収入超過者等に対してその旨の通知を行うとともに、他の公的賃貸住宅等への住替えをされる場合は、斡旋等に配慮します。

### ②住宅セーフティネットの視点からの対応

市営住宅は住宅セーフティネットの重要な役割を担っています。したがって、住宅に困窮する低額所得者のみならず高齢者や障がい者、子育て世帯など、住まいを確保することが困難な世帯に対して、適時入居者募集の優先枠を設けるなど福祉部局と連携を図ります。

### ③用途廃止住宅の入居者への対応

入居者には、早期に事業内容を周知するとともに、市営住宅以外への移転を希望される場合には公的賃貸住宅の紹介など、入居者の移転先の確保に向けた情報提供等の支援も行います。

**参考：長寿命化改善によるライフサイクルコストの低減効果の検証**

一般的に老朽化が進行し、より多くの修繕費がかかると考えられる、建設年度の古い住棟をモデルにして、長寿命化改善の効果を検証します。

「公営住宅長寿命化計画策定指針」におけるLCCモデル算定方法に基づいて長寿命化型改善によるライフサイクルコストの改善効果を検証した結果、効果が認められました。

表 36：LCCモデル算出方法の基本的な考え方

計画後のコスト総額の年当たり額が計画前よりも少ない(計画後 < 計画前)結果になれば、LCC改善効果が認められる。

表：計画前・計画後のコスト総額の内訳

計画前	建設時点から現時点までに要した修繕費と建替えに要するコスト総額
計画後	建設時点から使用予定期間までに要する修繕費と長寿命化型改善費及び建替えに要するコスト総額

表：算定条件

項目	費用	設定根拠
長寿命化改善費	屋上防水	500 千円/戸
	外壁改修	600 千円/戸
	給排水管	300 千円/戸
		市独自に試算した概算値
建替え工事費	中層耐火	14,000 千円/戸
		住宅局所管事業に係る標準建設費等(平成 25 年度事務次官通知)

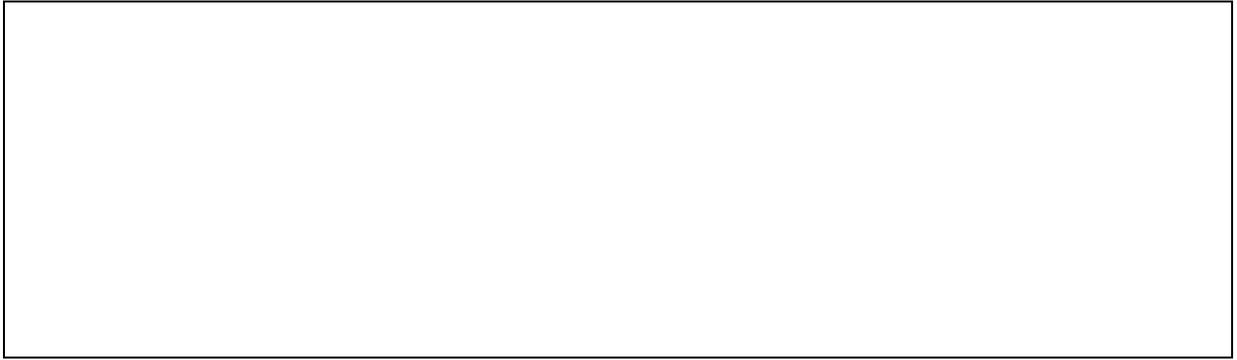
当該住棟の建設費に修繕項目別に平均的な修繕費乗率、修繕周期を見込んだ費用を見積もる。当該住棟の建設費は、過去の建設費が明らかでないため、上記の建替工事費を用いる。

■ 修繕項目別修繕費乗率、修繕周期

修繕項目	小修繕	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
	修繕費乗率	0.278%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.074%	0.009%	2.778%	1.296%
修繕周期	1 年	8 年	10 年	13 年	15 年	15 年	15 年	15 年	20 年	20 年	20 年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定している

現在価値化	社会的割引率を4%に設定して求める。
-------	--------------------



< LCCモデル算出結果 > (最も建設年度の古い中層耐火造を長寿命化改善により耐用年数まで活用)

■計画前

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	7,006,048 円	Σ(建設工事費×項目別修繕乗率)
③	建替工事費	14,000,000 円	標準建設費(主体附帯)
④	LCC(計画前)	420,121 円/年・戸	

■計画後

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	9,849,126 円	Σ(建設工事費×項目別修繕乗率)
⑦	長寿命化型改善工事費	1,400,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	14,000,000 円	標準建設費(主体附帯)
⑨	LCC(計画後)	360,702 円/年・戸	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	59,419 円/年・戸	④-⑨
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	1,390,082 円/戸	計画後使用期間中において、各年の年平均改善額を現在価値化して累積
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	19,858 円/年・戸	⑪÷計画後使用年数

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：茨木市

住宅の区分 公営住宅 特定公共賃貸住宅 (公共団地) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度(竣工)	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容			LCC縮減効果	備考
						H26	H27 ~ H30	H31 ~ R6		
安威	3	1	木造	S28			用途廃止		0	
道祖本	1	24	中耐	S37	H27	耐震診断(安全性確保)	(長寿命化) 外壁改修・屋上防水	(長寿命化・居住性向上) 配管改修	477	高齢者等住替え時や空家修繕時に「R77」リ化
道祖本	2	24	中耐	S37	H27	耐震診断(安全性確保)	(長寿命化) 外壁改修(設計)	(長寿命化・居住性向上) 外壁改修・屋上防水・配管改修	477	
道祖本	3	24	中耐	S37	H27	耐震診断(安全性確保)	(長寿命化) 外壁改修(設計)	(長寿命化・居住性向上) 外壁改修・屋上防水・配管改修	477	
道祖本	4	24	中耐	S45	H27			(長寿命化・居住性向上) 外壁改修・屋上防水・配管改修	477	
道祖本	5	24	中耐	S45	H27			(長寿命化・居住性向上) 外壁改修・屋上防水・配管改修	477	
道祖本	6	24	中耐	S46	H27			(長寿命化・居住性向上) 外壁改修・屋上防水・配管改修	477	
道祖本	7	24	中耐	S46	H27			(長寿命化・居住性向上) 外壁改修・屋上防水・配管改修	477	
道祖本	8	24	中耐	S47	H27	耐震診断(安全性確保)		(長寿命化・居住性向上) 外壁改修・屋上防水・配管改修	477	
道祖本	9	24	中耐	S47	H27	耐震診断(安全性確保)		(長寿命化・居住性向上) 外壁改修・屋上防水・配管改修	477	
道祖本	10	24	中耐	S55	H27			(長寿命化・居住性向上) 外壁改修・屋上防水・配管改修	477	
沢良宜	1	14	中耐	S43	H27	耐震診断(安全性確保)	(安全性確保) 耐震改修(長寿命化) 外壁改修・屋上防水	(長寿命化・居住性向上) 配管改修	278	高齢者等住替え時や空家修繕時に3点格減。「R77」リ化
沢良宜	2	12	中耐	S43	H27	耐震診断(安全性確保)	(安全性確保) 耐震改修(長寿命化) 外壁改修・屋上防水	(長寿命化・居住性向上) 配管改修	238	
沢良宜	3	12	中耐	S43	H27	耐震診断(安全性確保)	(安全性確保) 耐震改修(長寿命化) 外壁改修・屋上防水	(長寿命化・居住性向上) 配管改修	238	
沢良宜	4	24	中耐	S47	H27	耐震診断(安全性確保)	(長寿命化) 外壁改修・屋上防水	(長寿命化・居住性向上) 配管改修	477	
総持寺	1	24	中耐	S45	H27	耐震診断(安全性確保)	(安全性確保) 耐震改修(長寿命化) 外壁改修・屋上防水	(長寿命化・居住性向上) 配管改修	477	
総持寺	2	18	中耐	S45	H27	耐震診断(安全性確保)	(安全性確保) 耐震改修(長寿命化) 外壁改修・屋上防水	(長寿命化・居住性向上) 配管改修	357	
総持寺	3	24	中耐	S47	H27	耐震診断(安全性確保)	(安全性確保) 耐震改修(長寿命化) 外壁改修・屋上防水	(長寿命化・居住性向上) 配管改修	477	
総持寺	4	12	中耐	S53	H27	耐震診断(安全性確保)	(安全性確保) 耐震改修(長寿命化) 外壁改修・屋上防水	(長寿命化・居住性向上) 配管改修	238	

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。  
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
 注3) 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3】共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名：茨木市

住宅の区分：公営住宅 特定公共  
賃貸住宅 地優賃  
(公共供  
給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										備考
				H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	

注1) 様式3は、Microsoft office Excel形式とする。  
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

## 茨木市民憲章

わたくしたち 茨木市民は

1. 心をあわせて あすの力をそだてましょう
1. 仕事にはげんで 明るい家庭をきずきましょう
1. 環境をととのえて 美しいまちをつくりましょう
1. きまりをまもって 良い風習をひろめましょう
1. 教養をふかめて みんなの文化をたかめましょう

昭和 41 年（1966 年）11 月 3 日制定

茨木市営住宅長寿命化計画

平成 26 年（2014 年）3 月

編集・発行

茨木市建設部建築課

茨木市駅前三丁目 8 番 13 号

電話 072-622-8121（代表）

この冊子は再生紙を使用しています。