

— 守口市営住宅長寿命化計画 —

【中間検証】



平成30（2018）年3月

守 口 市

# も く じ

1	中間検証にあたって	
1-1	守口市営住宅長寿命化計画の中間検証について	1
2	市営住宅を取りまく現状と今後の人口等の予測	
2-1-1	守口市営住宅の管理状況	3
2-1-2	居住水準の状況	5
2-1-3	市営住宅の入居者状況	8
2-1-4	市営住宅の空き家募集の状況	9
2-2	計画制定後の5年間の実績	11
2-3	守口市の人口等の現況と将来予測について	12
3	長寿命化を含めた市営住宅のあり方	
3-1	課題の整理	14
3-2	基本方針	15
3-3	実施方針	16
4	市営住宅における点検の実施	
4-1	点検の基本方針	18
4-2	点検の実施方針	18
5	市営住宅における今後の計画修繕等の実施	
5-1	計画修繕等の基本方針	19
5-2	計画修繕等の実施方針	20

# 1. 中間検証にあたって

## 1-1 守口市営住宅長寿命化計画の中間検証について

### (1) 中間検証の目的及び目標

本市では、これまで、社会状況や時代背景により、市民の生活を支えるため、昭和20年代の戦災復興期には住宅難の解消を目的に、復興住宅の供給を開始し、昭和30年代から40年代にかけては、高度経済成長期の都市部への流入する人口への対応として、市営住宅の供給を行い、地域経済の発展に貢献してきました。

その後、民間住宅を中心に住宅総数が増加し世帯数を上回ったことから、住宅政策としては、量的供給から居住の質の向上へと大きく転換し、市営住宅の役割は、低額所得者や高齢者等の為の住宅セーフティネットへと変化してきました。

公営住宅制度の役割が時代に合わせて変化する中で、高齢者等が集住することによるコミュニティの問題、小規模世帯の増加にそぐわない間取り、老朽化、耐震不足等により更新が必要なストックへの対応など様々な課題が生じたこともあり、平成25年3月に守口市営住宅長寿命化計画を策定しました。

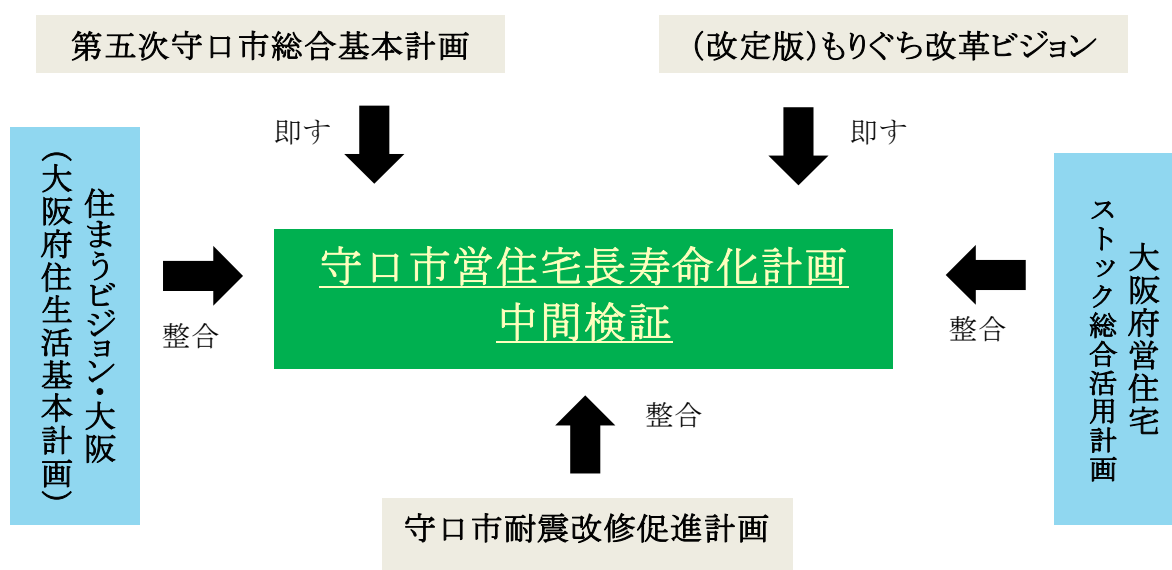
今後は高い確率で発生すると予測されている巨大地震への備えや近年問題となっている、少子高齢化、人口減少、民間住宅の空家及び生活確保要配慮者等の課題も踏まえ、市民が安全・安心な居住を確保出来るよう、民間賃貸住宅を含めた市域全体の住宅ストックの活用方法についても継続的な検討を行い、市営住宅の戸数については550戸を目指して取り組んでまいります。

## (2) 計画期間

本計画の期間は、平成25（2013）年度から平成34（2022）年度までの10年間とします。

## (3) 計画の位置づけ

本計画は、市営住宅ストックの効率的かつ効果的な活用を図るため、適切な長寿命化を図り、維持管理や更新を進めるための計画であり、「第五次守口市総合基本計画(平成23年3月)」「(改訂版) もりぐち改革ビジョン（平成29年2月）」に即したものとします。また、大阪府策定の「住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）（平成28年12月）」、「大阪府営住宅ストック総合活用計画（平成28年12月）」及び「守口市耐震改修促進計画」とも整合を図ります。



## 2. 市営住宅を取りまく現状と今後の人口等の予測

### 2-1 守口市営住宅の管理状況

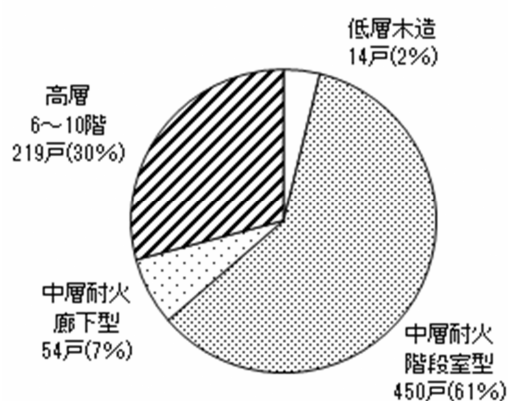
#### 2-1-1 概要

本市では、計画策定時には市営住宅752戸管理しておりましたが、寺方団地と五番団地合計15戸の木造住宅について、耐用年限超過のため用途廃止を行い、現在は、市営住宅737戸（平成28年度末現在）を管理しており、その内訳は、「公営住宅」が628戸、「改良住宅」が109戸となっております。

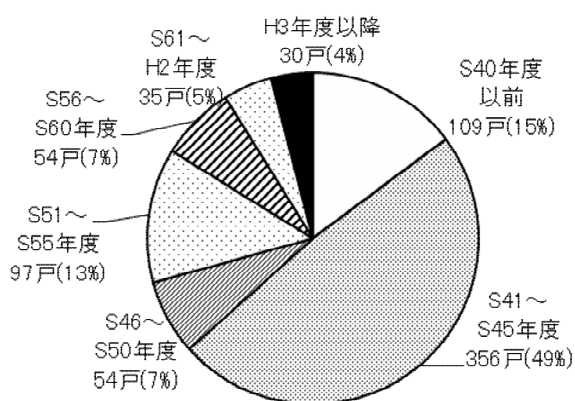
737戸の竣工年度は、昭和40年代前半が356戸（49%）と半数を占め、次いで昭和40年度以前が109戸（15%）、昭和50年代前半が97戸（13%）、昭和40年代後半が54戸（7%）となっており、昭和55年度以前に建設された住宅が全体の約8割を超えます。（注：「竣工年度」は住宅管理を開始した年度を示す。以下、同じ。）

構造は、中層（4・5階）耐火造階段室型が450戸で最も多く、次いで高層（9・10階）耐火造219戸、中層（5階）耐火造廊下型54戸となっており、低層（木造）は14戸あります。

■ 構造別管理戸数



■ 住戸面積別管理戸数



（平成28年度末現在）

■守口市営住宅の管理戸数

			竣工年度	建設戸数	管理戸数	棟数	構造	階数	住棟形式	住戸面積	経過年数	設備	
木造	寺方	公営	S29	20	6	6	低層木造	平屋	2戸1棟	34.7	57	浴室なし	
			S30	20	8	6	低層木造	平屋	2戸1棟	28.0	56		
				40	14	12							
耐火 (建替)	梶第一	公営	H2	35	35	1	中層耐火 (ラーメン)	5階	階段室型	62.3	23	EVなし	
			H6	30	30	1	中層耐火 (壁式)	5階	階段室型	56.8	18		
				65	65	2							
	佐太第一	公営	S55	15	15	1	中層耐火 (ラーメン)	4階	階段室型	60.3	32	EVなし	
			S55	28	28	1	中層耐火 (ラーメン)	4・5階	階段室型	54.9	32		
				43	43	2							
	大宮	公営	S57	54	54	1	中層耐火 (ラーメン)	5階	片廊下型	53.4	30	EVなし	
	耐火	梶第二	公営	S39	32	32	1	中層耐火 (壁式)	4階	階段室型	29.6	47	浴室なし
				S40	48	48	2	中層耐火 (壁式)	4階	階段室型	29.6	46	EVなし
				S41	62	62	2	中層耐火 (壁式)	4・5階	階段室型	31.4	45	
				142	142	5							
大久保		公営	S42	40	40	1	中層耐火 (壁式)	5階	階段室型	34.9	44	浴室なし	
			S43	40	40	1	中層耐火 (壁式)	5階	階段室型	34.9	43	EVなし	
			S44	60	60	2	中層耐火 (壁式)	5階	階段室型	34.9	42		
			S45	60	60	2	中層耐火 (壁式)	5階	階段室型	37.0	41		
		200	200	6									
金下		公営		8	8					36.3			
				32	32					37.3			
				16	16					40.4			
S44		56	56	1	高層耐火 (ラーメン)	10階	片廊下型	-	44	EVあり			
日吉		改良		8	7					36.3			
				16	16					37.3			
				16	16					37.4			
				16	16					39.1			
S44		56	55	1	高層耐火 (ラーメン)	10階	片廊下型	-	44	EVあり			
桜町		改良	S47	54	54	1	高層耐火 (ラーメン)	10階	片廊下型	36.6	40	EVあり	
佐太	公営	S52	54	54	1	高層耐火 (ラーメン)	9階	片廊下型	48.9	36	EVあり		
木造平屋			戸数	14	1.9%	棟数	12	37.5%					
中層耐火				504	68.4%		16	50.0%					
高層耐火				219	29.7%		4	12.5%					
合計				737	100.0%		32	100.0%					

## 2-1-2 居住水準の状況

※

- (1) 居住水準：市営住宅入居世帯の居住水準をみると、最低居住面積水準未满是89世帯(13%)であり、市平均(12%)とほぼ同水準となっています。

### ※住生活基本計画(全国計画)における最低居住面積水準

① 単身者 25㎡

② 2人以上の世帯  $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$

(注) 1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合。

② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合。

### (2) 住戸面積

計画策定時から変化は無く、市営住宅ストックの住戸面積は、30㎡台が57%と最も多く、次いで、50㎡台15%、30㎡未満12%、40㎡台9%、60㎡台7%となっています。

### (3) 設備(浴室、給湯)・高齢者対応・エレベーター・バルコニー

平成26年度に大久保団地4戸に浴室設置を行ったが、全住戸737戸のうち、「浴室なし」の住戸は354戸(48.3%)、「3箇所給湯なし」の住戸は733戸(99.5%)、エレベーターのない住戸は504戸(68.4%)となっており、設備、高齢化対応、住戸規模等の水準はかなり低くなっています。

■整備状況別戸数										
		浴室なし 住戸数	3箇所 給湯なし 住戸数	高齢化対応仕様整備住戸数				浴室有・3 箇所給湯 あり・高 齢化対応 仕様整備 済み	中層EV なし住戸 数	中層バル コニーな し住戸数
				未整備	公営住宅 等整備基 準を満た している もの	公営住宅 等整備基 準に準じ たもの	段差解消 +手すり のみ整備			
寺方(14戸)		14	14	14	0	0	0	0	-	-
梶第一(65戸)		0	65	64	1	0	0	0	65	0
佐太第一(43戸)		0	43	43	0	0	0	0	43	0
大宮(54戸)		0	54	53	1	0	0	0	54	0
梶第二(142戸)		142	142	142	0	0	0	0	142	0
大久保(200戸)		200	200	200	0	0	0	4	200	0
金下(56戸)		0	56	56	0	0	0	0	0	0
日吉(55戸)		0	55	55	0	0	0	0	0	0
桜町(54戸)		0	54	54	0	0	0	0	0	0
佐太(54戸)		0	54	54	0	0	0	0	0	0
合計(737戸)		356	737	735	2	0	0	4	504	0
管理戸数に対 する構成比(%)		48.3%	100.0%	99.7%	0.3%	0.0%	0.0%	0.5%	68.4%	0.0%

(平成28年度末現在)

#### (4) 耐震性

市営住宅ストックのうち中高層住宅は9団地20棟、このうち昭和56年以前(新耐震基準以前)の建物は7団地17棟である。7団地のうち、大久保団地及び佐太団地(耐震補強工事済)、平成25年度に佐太第一団地の耐震補強工事及び梶第二団地の耐震診断を行い、躯体の安全性を確認しました。

金下・日吉団地、桜町団地の3団地で対策が必要です。

#### ■耐震診断結果一覧

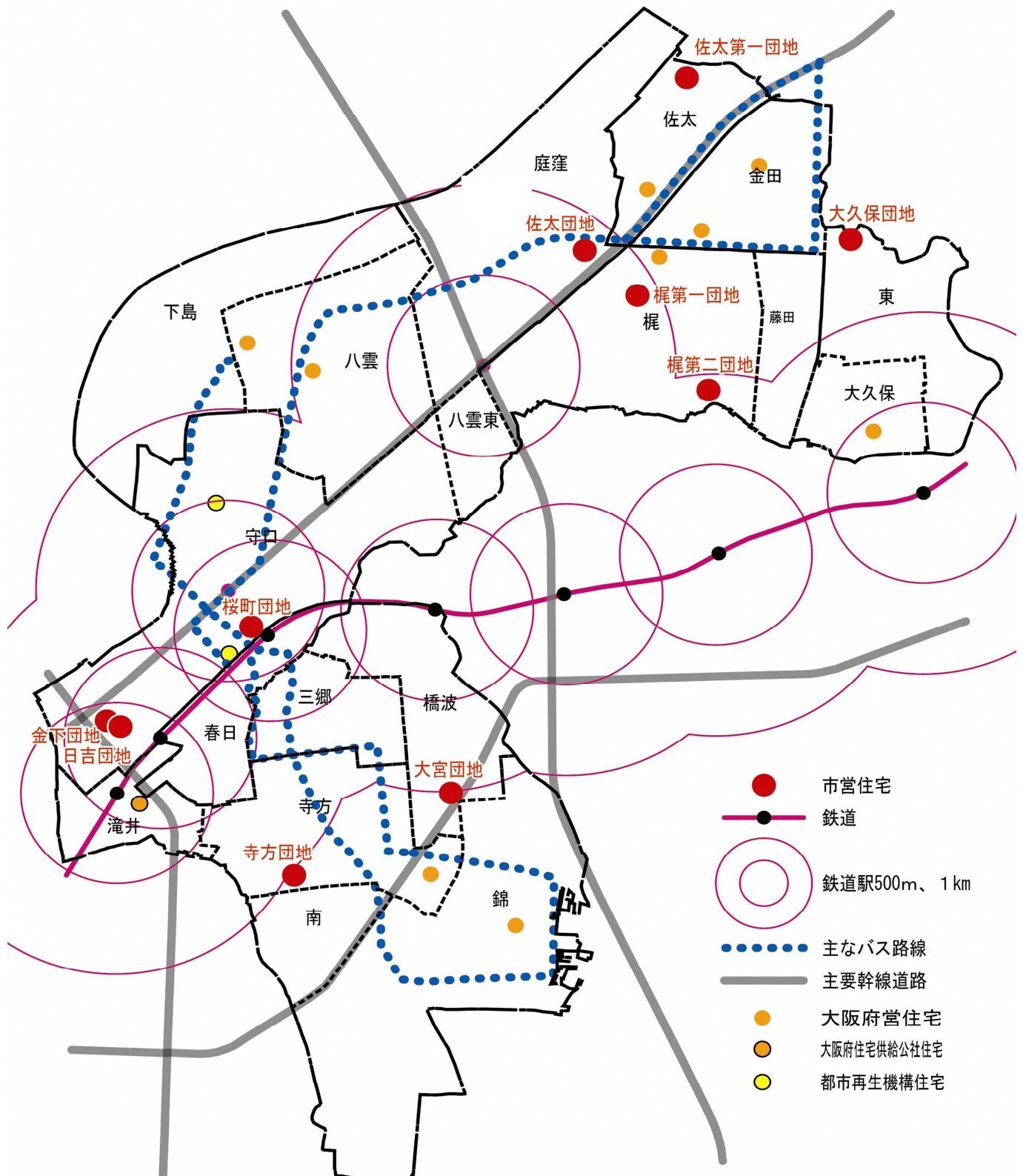
団地名	構造	階数	床面積 (㎡)	竣工年度	耐震	備考
梶第二団地 1号棟	中層耐火(壁式RC造)	4	1,364	昭和39年	有	
大久保団地 A棟	中層耐火(壁式RC造)	5	1,590	昭和42年	有	
佐太第一団 地B棟	中層耐火(ラーメンRC造)	5	1,694	昭和55年	有	補強済
佐太団地	高層耐火(ラーメンSRC造)	9	3,309	昭和52年	有	補強済
金下団地	高層耐火(ラーメンRC造)	10	8,664	昭和44年	無	
日吉団地						
桜町団地	高層耐火(ラーメンSRC造)	10	5,814	昭和47年	無	
梶第一団地	中層耐火(ラーメンRC造)	5	4,713	平成2年 平成6年	有	新耐震設計
	中層耐火(壁式RC造)	5				
大宮	中層耐火(ラーメンRC造)	5	3,276	昭和57年	有	新耐震設計



#### (4) 立地条件

市営住宅ストックの立地条件をみると、鉄道駅500m圏内に3団地（桜町、金下、日吉）、鉄道駅1km圏内に5団地（寺方、大宮、佐太、梶第一、梶第二）であり、残り2団地（佐太第一、大久保）はバス圏となっています。

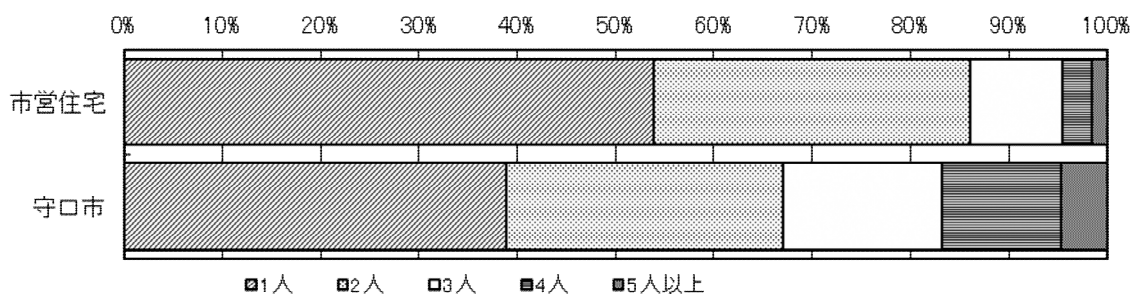
#### ■市営住宅団地の立地条件



## 2-1-3 市営住宅の入居者状況

(1) 世帯人員別世帯数：市営住宅全体の世帯人員別入居者数をみると、1人が54% (49%)、2人が32% (34%) であり、あわせて1人または2人が86%となっています。守口市全体と比較すると、1人または2人の割合が19%高くなっています。※ ( ) 内は計画策定時

■世帯人員別世帯数

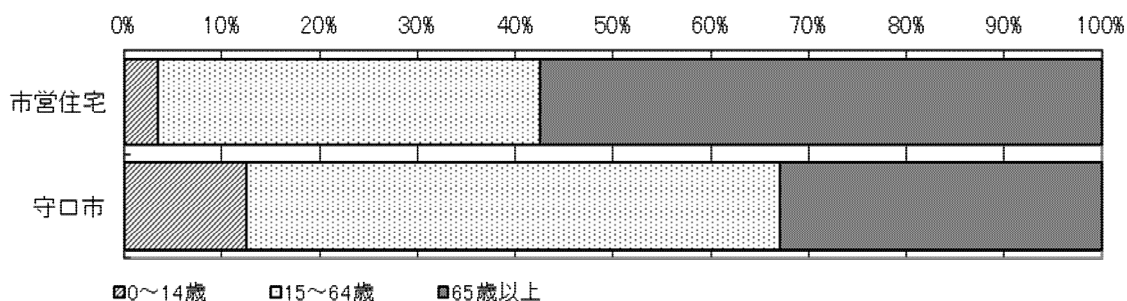


(市営住宅は平成29年3月現在、守口市は平成27年国勢調査)

(2) 年齢別人口：市営住宅の高齢化率57% (52%)、市平均の29% (25%) より28%高く、市平均に比べ、65歳以上の各層の割合が高く、55歳未満の各層の割合が低くなっています。

※ ( ) 内は計画策定時

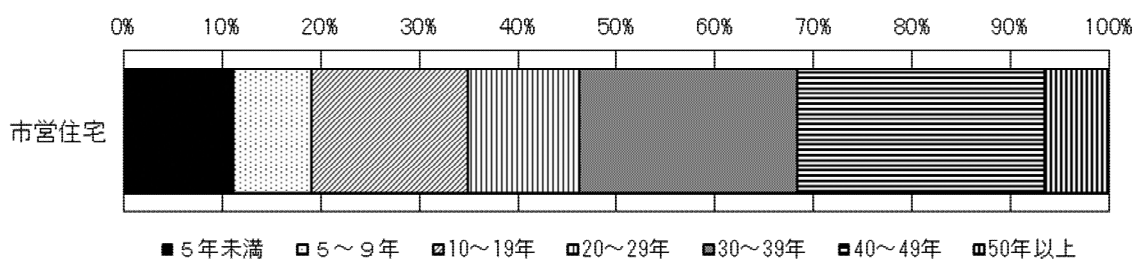
■年齢別人口



(市営住宅は平成29年3月時点、守口市は平成27年国勢調査)

(3) 入居年数：市営住宅入居者の入居年数をみると、5年未満が11%、5年～9年が8%、10年～19年が17%、20年～29年が11%、30年～39年が22%、40年～49年が25%、50年以上が6%となっています。※計画策定時は30年以上が45%、10年未満が20%

■入居年数



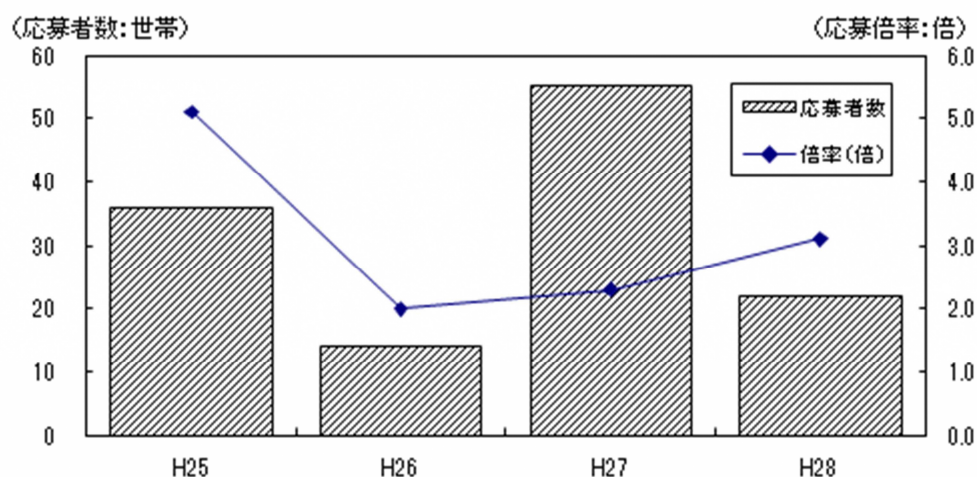
(平成29年3月時点)

## 2-1-4 市営住宅空家募集の状況

### (1) 応募状況

○この4年間の年間平均応募者数は32世帯、登録者世帯数(当選者数)は45世帯、平均応募倍率は3.2倍(計画策定時直近4年間は3.8倍)です。

#### ■年度別応募世帯数と平均応募倍率



#### ■市営住宅空家補欠登録応募状況

市営住宅空家補欠登録応募状況						
	平成 25年度	平成 26年度	平成 27年度	平成 28年度	合計	平均
応募者数	36	14	55	24	129	32
登録者数	7	7	24	7	45	11
倍率(倍)	5.1	2.0	2.3	3.4	-	3.2
入居者数	6	4	23	6	39	10
辞退者数	1	3	1	1	6	2

(2) 応募者（平成27、28年度）の特性

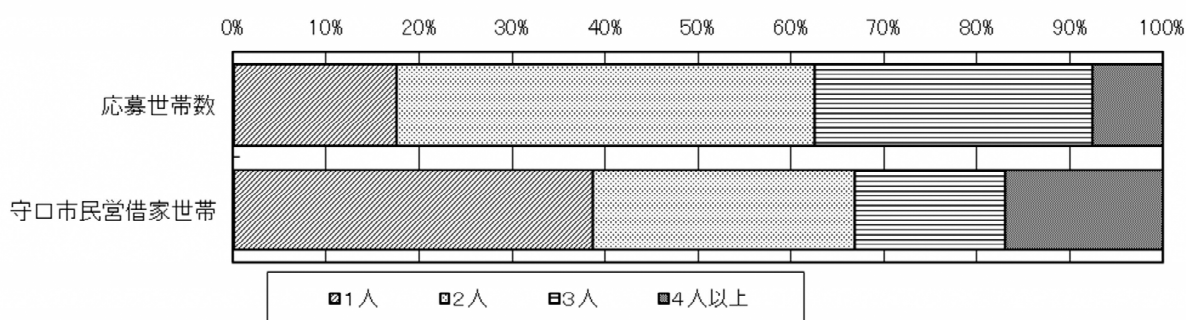
① 世帯人員

応募者の世帯人員は、2人が45%と最も多く、次いで3人が30%、1人が17.5%となっています。守口市の民営借家居住世帯の世帯人員構成を比較すると、単身者の割合がやや低く、2人世帯、3人世帯の割合が高くなっています。

■ 応募世帯の世帯数

世帯人数別応募世帯数		応募世帯数		守口市民営借家世帯	
1人	14	17.5%	25,101	38.7%	
2人	36	45.0%	18,237	28.2%	
3人	24	30.0%	10,470	16.2%	
4人以上	6	7.5%	10,903	16.9%	
合計	80	100.0%	64,762	100.0%	

守口市は平成27年国勢調査



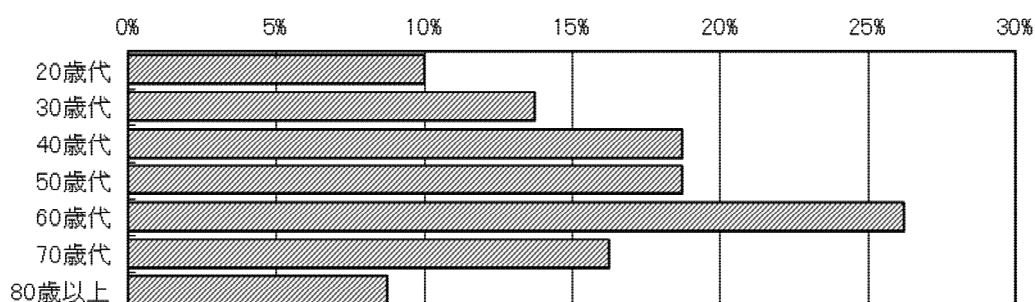
② 単身者の内訳

単身者の応募資格は、「60歳以上、障がい者、戦傷病者、原子爆弾被爆者、被生活保護者、海外引揚者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者」となっており、「60歳以上」の高齢者が13人、「被生活保護者」5人（「60歳以上」が内4人）となっています。

③ 年齢

応募世帯の世帯主の年齢をみると、60歳代が最も多く、次いで40、50歳代となっているが、20、30歳代においても一定量がみられます。

■ 応募世帯主の年齢



2-2 当初計画制定後の実績

団地名	取組年次	内容
佐太第一	平成 25・26 年度	耐震改修 屋根防水 外壁塗装 鉄部塗装
大宮	平成 26 年度	屋根防水 外壁塗装 鉄部塗装
梶第二	平成 26・28・29 年度	耐震診断 全棟 (耐震性有り)
大久保	平成 26 年度	屋根防水 外壁塗装 鉄部塗装

5-3 団地別維持管理計画案 (事業予定一覧)

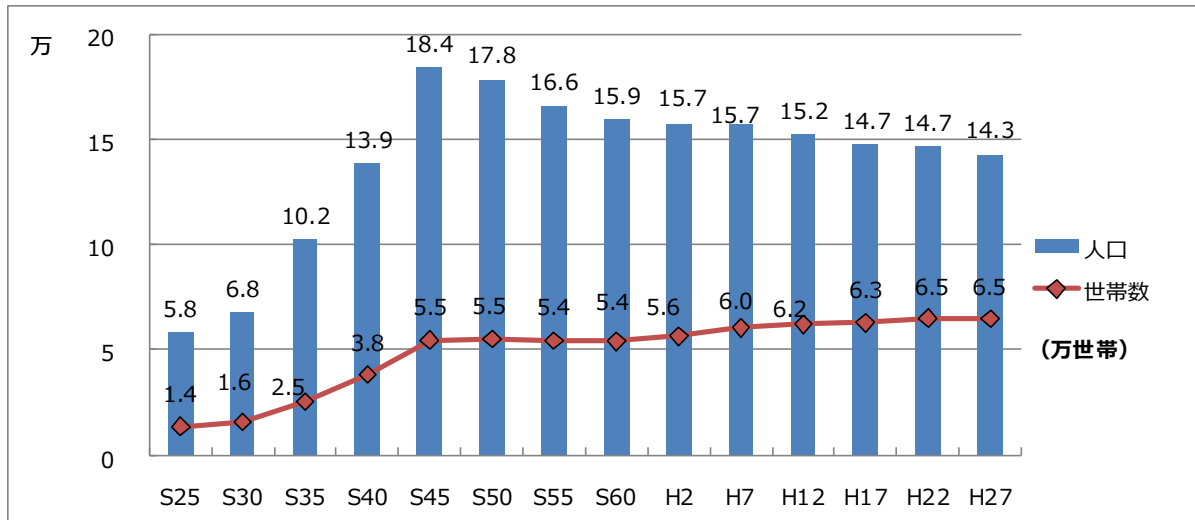
参考：当初計画策定時

団地名	住宅の区分	棟数	管理戸数	構造	階数	住棟形式	築後年数 H24年時点	住戸面積	事業手法	類型	工事内容	年次 (実施予定年度に●)											
												H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度	H34年度		
1 寺方	公営	15	28	木造	平屋	2戸1	57-64	28.0 ~34.7	用途 廃止		-												
2 五番	公営	1	1	木造	平屋	1戸建	58	34.7	用途 廃止		-												
9 梶第一	公営	2	65	中層 耐火	5階	階段室型 一部廊下型	18-22	56.8 ~62.3	個別 改善	長寿命化 その他	屋根防水 外壁塗装 鉄部塗装					●	●	●					
7 佐太第一	公営	2	43	中層 耐火	4階	階段室型	32	54.9	個別 改善	安全性確保 長寿命化 その他	耐震改修 屋根防水 外壁塗装 鉄部塗装	●	●	●									
8 大宮	公営	1	54	中層 耐火	5階	片廊下型	30	53.4	個別 改善	福祉対応 長寿命化 その他	E V設置 屋根防水 外壁塗装 鉄部塗装		●	●								●	
3 梶第二	公営	5	142	中層 耐火	4階	階段室型	46-48	29.6 31.4	個別 改善	安全性確保 居住性確保 長寿命化 その他	耐震改修 浴室設置 7&8キッチン 屋根防水 外壁塗装 鉄部塗装			●	●	●	●	●	●	●	●	●	
4 大久保	公営	6	200	中層 耐火	5階	階段室型	42-45	34.9 37.0	個別 改善	居住性確保 長寿命化 その他	浴室設置 7&8キッチン 屋根防水 外壁塗装 鉄部塗装	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
5 金下	公営	1	56	高層 耐火	10階	片廊下型	43	36.3 ~40.4	建替		建替					●	●						
10 日吉	改良	1	55	高層 耐火	10階	片廊下型	43	36.3 ~39.1	建替		建替					●	●						
11 桜町	改良	1	54	高層 耐火	10階	片廊下型	40	36.6	建替		建替									●	●		
6 佐太	公営	1	54	高層 耐火	8~ 9階	片廊下型	35	48.9	個別 改善	福祉対応 長寿命化 その他	共用部手摺設置 屋根防水 外壁塗装 鉄部塗装					●	●	●					

## 2-3 守口市の人口等の現況と将来予測について

### (1) 人口・世帯数について

本市の人口及び世帯数は、国勢調査によると平成27年で143,042人、64,832世帯となっています。人口は昭和45年をピークに減少を続けており、世帯数は増減を繰り返しながらも、およそ増加傾向にあります。



資料：国勢調査

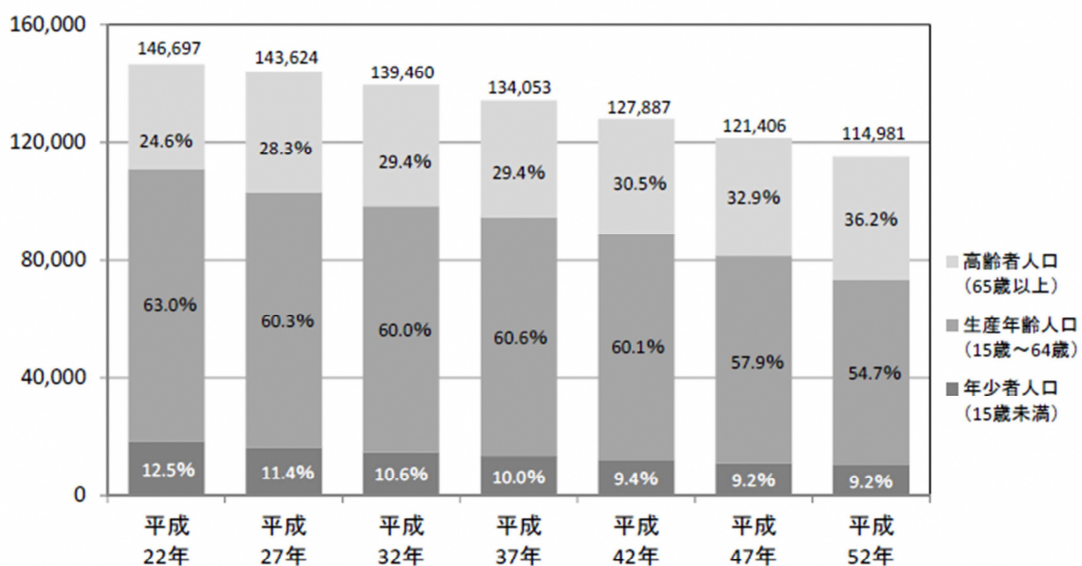
### (2) 人口の将来予測について

社会保障・人口問題研究所の推計によると、本市の人口は平成22年に146,697人ですが、平成47年には121,406人と約2.5万人減少すると予測されています。

高齢化率は、平成22年の24.6%から平成47年では32.9%と上昇し、市民の約3人に1人が65歳以上の高齢者となる時代を迎えます。

また、平成52年には現在より3万人程度減少した11万5千人程度の予測です。

[総人口]

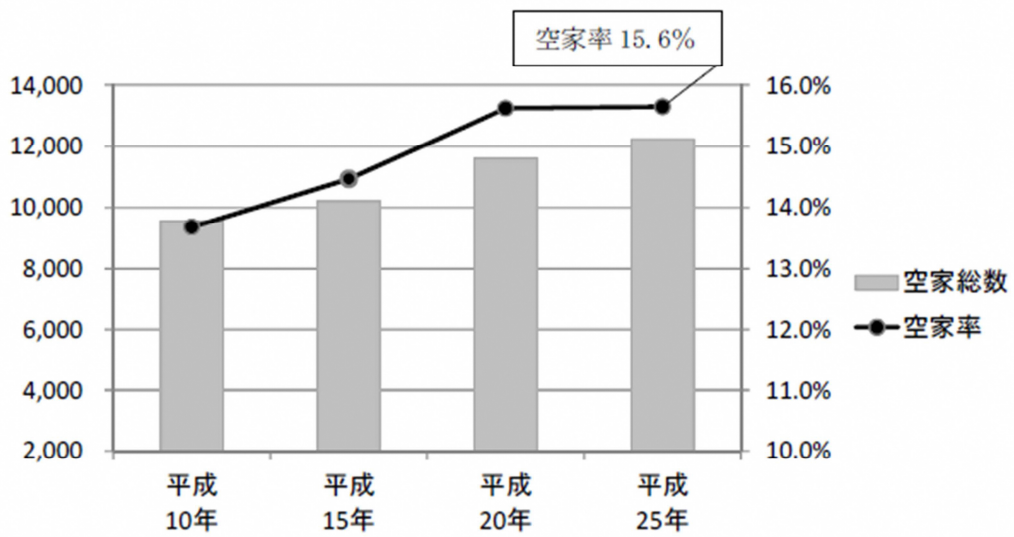


図Ⅱ-2 将来推計人口

資料：社会保障・人口問題研究所（平成25年3月推計）

### (3) 空家の推計

平成25年住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は78,280戸、空家は12,250戸となっており、空家率は15.6%と全国平均の13.5%を上回る水準となっています。



図Ⅱ-10 空家数と空家率の推移

資料：住宅・土地統計調査

### 3. 長寿命化を含めた市営住宅のあり方

#### 3-1 課題の整理

##### (1) 予防保全的な適正修繕・管理

市営住宅は、耐火構造の住戸がほとんどを占めています。耐用年数を経過していませんが、建設後22年～46年を経過し、外壁や設備面での改修時期を迎えています。更には54年を経過する住宅も存在し、大規模改修を必要とする時期になっています。

長期的に住宅ストックを運営管理していくためにも、予防保全的な修繕を適切に実施していく必要があります。

住宅の耐用年限は、公営住宅法第44条第1項、施行令第13条第1項に基づき、次の通り構造別に定められております。

住宅	期間
耐火構造の住宅	70年
準耐火構造の住宅	45年
木造の住宅（耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅を除く）	30年

##### (2) 高齢世帯等に対応した整備

入居世帯の約6割が高齢世帯となっていることから、設備面での高齢者等に対応した更新・整備が必要とされています。

昨今の震災や社会情勢により、更なるセーフティネット機能の要望が高まることから、住戸内のバリアフリー化を実施していく必要性があります。

##### (3) 居住性の向上

浴室が設置されていない住戸や給湯設備等が充分でない住戸も多く、経常的な修繕や改善とあわせて、居住性の向上を図っていく必要があります。

##### (4) 更新・改善における効率的な事業の実施

今後も市営住宅を使用していくにあたり、老朽住戸の更新が必要となっています。しかし、低迷する社会経済情勢や市の財政状況を踏まえると、短期間での大量な住宅更新事業の実施は困難であることが予測されます。

また、入居者の安全性の確保の観点から、老朽住宅をそのまま継続して使用することは困難であり、早期に対応を図る必要があります。そのため、これまでのような建替事業による供給・管理でなく、人口減少などの社会問題も踏まえ、民間事業者との連携・活用による効率的な事業を実施していく必要があります。



## 3-2 基本方針

### 3-2-1 総論

市営住宅は、居住の安定確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から、市の人口や住宅困窮者数及び民間賃貸住宅の空家数を踏まえた市場の動向等を適宜確認しながら、供給量を確保していきます。

また、耐用年限が近づいている市営住宅についても、団地別の再整備計画を行うと共に、その時点の入居戸数を基本とした集約化を検討し、余剰地については、地域の発展となる利活用や売却を検討します。

### 3-2-2 公営住宅の主な役割

#### (1) 住宅困窮者への住まいの提供

公営住宅法の目的を踏まえ、所得が低水準であるため、快適で安定した居住を確保できない世帯に対して、一定水準の質が確保された住宅を供給します。

#### (2) 高齢世帯や子育て世帯への安全・安心な居住環境の提供

住宅困窮者だけでなく、いわゆる住宅弱者と呼ばれる高齢世帯や子育て世帯に対して、安心して暮らせる立地環境・居住環境を供給します。

#### (3) まちや地域の活性化

市営住宅等のストックを活用したまちづくりに取り組み、定住人口の増加に向けた若年世代の本市での定住化の一助となるような取組みを検討します。

### 3-2-3 総合的なストック活用方針

#### (1) 入居者の安全性、居住水準の確保

近い将来、発生が予想されている南海トラフや上町断層帯等の地震へ備えるため、耐震性が不足する住宅の入居者への対応を実施します。

また、最低居住面積水準や、浴室を設置するなど設備面での一定の水準が確保できるよう改善等を図るとともに多様な入居需要に対応して、家賃負担等に配慮しつつ、過大とならない適切な規模の住宅の確保に留意します。

#### (2) 高齢・子育て世帯等をはじめ、誰もが快適に過ごせる居住環境の整備

入居者の高齢化に対応して、団地内のバリアフリー化を推進するなど、高齢者や子育て世帯をはじめ、誰もが快適に過ごせる設備・機能の確保に努めます。また、必要に応じて高齢者や子育て世帯の居住・生活を支える施設やサービス等について、福祉関係の部等と連携を図ります。

#### (3) 計画的な修繕・改善等による適正管理

今ある市営住宅を適切に施設管理していくために、適切な手法を選択し、計画的な修繕・改善を検討します。

### 3-3 実施方針

#### 3-3-1 今後の活用手法

##### ①用途廃止

耐用年限を超えている等により、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合、市営住宅の用途を廃止し、今後は敷地を地域の発展となる利活用や売却を行います。

ただし、用途廃止を行うまでは、適切に維持管理を行います。

##### ②個別改善

全面的改善によらず、市営住宅の質の向上のために以下の改善・改修を個別に行なうものとしてします。

ただし耐用年限が近い団地は、基本方針の総論のとおり別途集約化の検討を行います。

##### <居住性向上型>

- ・引き続き市営住宅として活用を図るストックについて、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。

##### <福祉対応型>

- ・高齢者等が安全で安心して居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進めます。

##### <安全性確保型>

- ・非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行います。加えて防犯性や落下、転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行います。

##### <長寿命化型>

- ・一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

##### ③維持保全

市営住宅の効用を維持するために、保守点検、経常修繕や空家修繕により適切な維持・保全を行います。

##### ④耐震不足

現行の耐震基準を満たさないなど、安全性の確保に課題のある団地については、他の市営住宅の空き室への住替え及び家賃補助制度の創設を行い、民間賃貸住宅の空家の活用を推進します。

## 団地概要

団地名	構造	階数	住棟形式	耐用年数							
				竣工年度 A	築後年数 2017-A	耐用年限 B	経過年次		2017年時点		
							耐用年 A+B	耐用1/2 A+B/2	耐用年 2017-(A+B)	耐用1/2 2017-(A+B/2)	
寺方	木造	平屋	2戸1	1954	63	30	1984	1969	●33年超過	●48年超過	
	木造	平屋	2戸1	1955	62	30	1985	1970	●32年超過	●47年超過	
梶第一	A棟	中層耐火	5階	階段室型	1990	27	70	2060	2025	残43年	残8年
	B棟	中層耐火	5階	階段室型一部廊下型	1994	23	70	2064	2029	残47年	残12年
佐太第一	A棟	中層耐火	4階	階段室型	1980	37	70	2050	2015	残33年	●2年超過
	B棟	中層耐火	5階	階段室型	1980	37	70	2050	2015	残33年	●2年超過
大宮	中層耐火	5階	片廊下型	1982	35	70	2052	2017	残35年	●0年超過	
梶第二	1号棟	中層耐火	4階	階段室型	1964	53	70	2034	1999	残17年	●18年超過
	2号棟	中層耐火	4階	階段室型	1965	52	70	2035	2000	残18年	●17年超過
	3号棟	中層耐火	4階	階段室型	1965	52	70	2035	2000	残18年	●17年超過
	4号棟	中層耐火	4階	階段室型	1966	51	70	2036	2001	残19年	●16年超過
	5号棟	中層耐火	5階	階段室型	1966	51	70	2036	2001	残19年	●16年超過
大久保	A棟	中層耐火	5階	階段室型	1967	50	70	2037	2002	残20年	●15年超過
	B棟	中層耐火	5階	階段室型	1968	49	70	2038	2003	残21年	●14年超過
	E棟	中層耐火	5階	階段室型	1969	48	70	2039	2004	残22年	●13年超過
	F棟	中層耐火	5階	階段室型	1969	48	70	2039	2004	残22年	●13年超過
	C棟	中層耐火	5階	階段室型	1970	47	70	2040	2005	残23年	●12年超過
	D棟	中層耐火	5階	階段室型	1970	47	70	2040	2005	残23年	●12年超過
金下	高層耐火	10階	片廊下型	1969	48	70	2039	2004	残22年	●13年超過	
日吉	高層耐火	10階	片廊下型	1969	48	70	2039	2004	残22年	●13年超過	
桜町	高層耐火	10階	片廊下型	1972	45	70	2042	2007	残25年	●10年超過	
佐太	高層耐火	8-9階	片廊下型	1977	40	70	2047	2012	残30年	●5年超過	

耐用年限が近づいている市営住宅については、個別改善を実施するのではなく、団地別の再整備計画を行い集約化の検討又は家賃補助制度の創設を検討し民間賃貸住宅の空家の活用について検討を行います。

## 4. 市営住宅における点検の方針

### 4-1 点検の基本方針

法定点検は、法令に基づく適切な点検を実施します。法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第12条の規定に準じて点検（あわせて「定期点検」とする）を実施します。また、全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせて実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。

### 4-2 点検の実施方針

・法定点検は、必要に応じ委託により実施し、日常点検においては、職員が基本点検します。

・定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てます。

その他、点検の実施方針の記載にあたっては、以下の点に留意して行ないます。

・遊具、外構、自転車置場等、法定点検の点検項目にはないが、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対象については、日常点検において点検します。

・バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積します。

・昇降機については、平成28年2月に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考に、点検を実施します。

## 5. 市営住宅における今後の計画修繕等の実施

### 5-1 計画修繕等の基本方針

#### (1) 耐震性の不足する市営住宅への対応

耐震性の不足する金下・日吉・桜町団地については、当初計画の策定時では建替と記載しておりましたが、現在まで実現しておりません。

耐震性については、今後いつ発生するか判らない大地震に備える上で重要な事項であることから、他の市営住宅の空き室への住替え及び家賃補助制度の創設を行い、民間賃貸住宅の空家の活用を推進します。

#### (2) 耐震性の有る市営住宅への対応

市営住宅は、市民の貴重な財産です。その財産を適正に維持していくためには、定期的にメンテナンスを実施していくことも不可欠であり、計画的なサイクルで修繕を実施していきます。

設備関係については、日常の生活に不可欠であるため、定期的な点検を実施し、必要に応じ修繕を実施します。

また、高齢者対応等を含め、安心して居住出来る様に更新工事を実施していきます。

ただし、耐用年限が近づいている市営住宅については、個別改善を実施するのではなく、団地別の再整備計画を行い集約化の検討又は家賃補助制度の創設を検討し民間賃貸住宅の空家の活用について検討を行います。

## 5-2 計画修繕の実施方針

住棟毎に、建設当初の仕様、維持管理工事履歴をもとに、標準的な各部位の修繕周期を鑑み、計画期間内に遣り替えなどにより、長寿命化を図れる項目を整理し、維持管理のための改善事業を以下のように進めます。

### ① 安全性確保型

方針	内容
防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行います。	防犯に配慮した建物部品の設置 等

### ②長寿命化型

方針	内容
計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る団地・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行います。	外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上 等 (※修繕周期については、国指針(H28年8月)に準ずる。また国の交付対象事業としてして位置付けを行い、工事を実施する。)

### ③福祉対応型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、高齢者・子育て世帯等が安全・安心して居住できるように、住戸、共用部のバリアフリー化を進めます。	住戸内部・共用部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応 等

### ④居住性向上型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を確保します。	給湯設備の設置、排水処理施設の整備 EV設備 消防設備 等

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

事業主体名：守口市		特定公共 買置住宅 (公営住宅)		地産買置 (公共集積)		改良住宅		その他 ( )		LCC 削減効果 (千円・棟)		備考	
住宅の区分：(公営住宅)		H30		H31		H32		H33		H34			
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容							
梶第一	A	35	R C造	H2	H30	居住性向上+福祉対応+長寿命化対応+安全性確保						888	
梶第一	B	30	R C造	H6	H30	居住性向上+福祉対応+長寿命化対応+安全性確保						653	
佐太第一	A	15	R C造	S 55	H30	居住性向上+福祉対応+長寿命化対応+安全性確保						7,766	
佐太第一	B	28	R C造	S 55	H30	居住性向上+福祉対応+長寿命化対応+安全性確保						928	
大宮		54	R C造	S 57	H30	居住性向上+福祉対応+長寿命化対応+安全性確保						1,296	
佐太		54	R C造	S52	H30	居住性向上+福祉対応+長寿命化対応+安全性確保						1,361	

【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：守口市		特定公共 買置住宅 (公営住宅)		地産買置 (公共集積)		改良住宅		その他 ( )		LCC 削減効果 (千円・棟)		備考	
住宅の区分：(公営住宅)		H30		H31		H32		H33		H34			
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容							
梶第一	集会所	H2			H30	居住性向上+福祉対応+長寿命化対応+安全性確保							

※様式2に該当する団地は無