

**松原市個別施設計画
公営住宅編
(松原市営住宅等長寿命化計画)**

**令和3年(2021年)3月策定
(令和5年(2023年)度時点修正分)**

松 原 市

目 次

第1章 はじめに	1
第2章 施設の目指すべき姿	5
第3章 公営住宅の現状	7
第4章 長寿命化実施計画	12
第5章 計画の継続的運用方針等	28

第1章 はじめに

1. 計画の背景と目的

本市は、昭和30（1955）年の市制施行時に約3.6万人であった人口が、昭和49（1974）年に13万人を超え、昭和60（1985）年には約13.7万人とピークを迎えました。

この急激な人口の増加に対応するため、多くの公共施設が昭和50年代から60年代にかけて整備され、その数は現存する公共施設の約半数にのぼっています。

昭和60（1985）年以降、人口は減少に転じ、今後も人口減少と少子高齢化が進むと考えられています。人口の増加時期に整備を進めた公共施設の多くは老朽化が進み、更新時期を迎えようとしていますが、人口減少・少子高齢化の時代においては、税収の減少や公共施設に対するニーズの変化などにより、今後の公共施設等のあり方を検討する必要があります。

そんな中、平成25（2013）年11月、国において「インフラ長寿命化基本計画」が策定され、インフラを管理・所管する者に対し、当該施設の維持管理や更新を着実に推進するための行動計画や施設ごとの個別計画の策定が求められました。

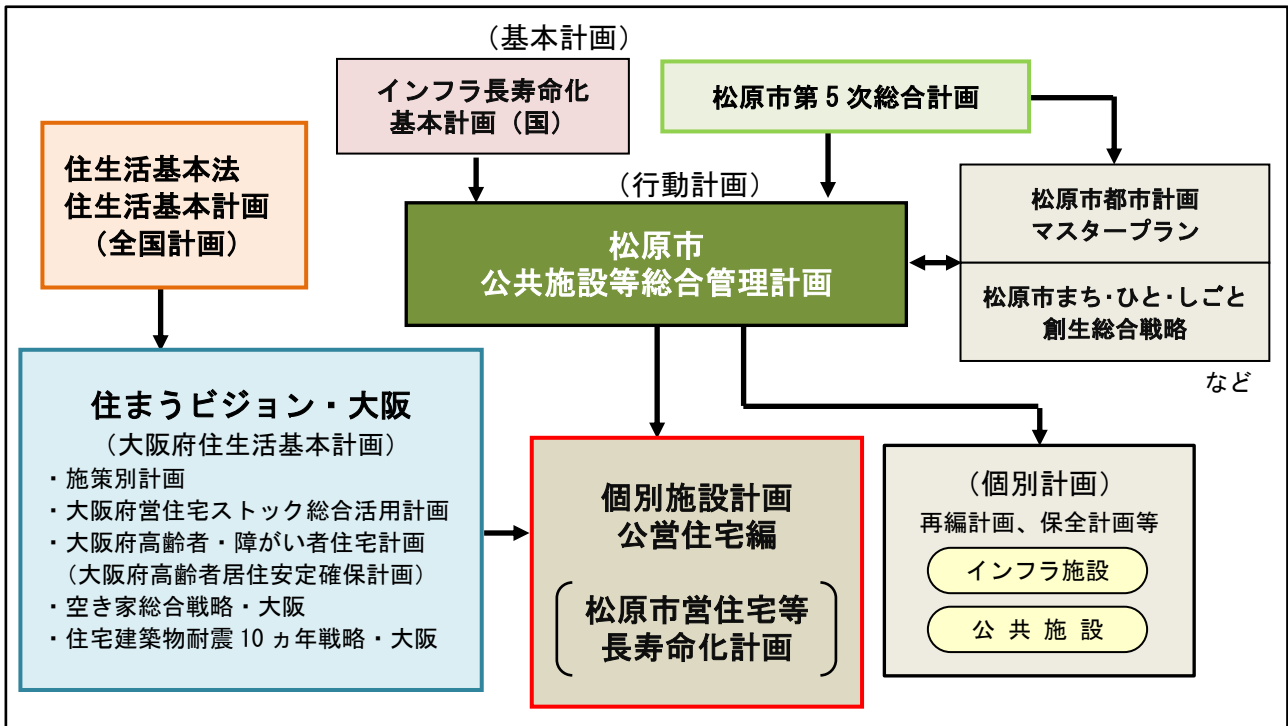
また、平成26（2014）年4月には、総務省から「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」が示されたことを受け、本市においても平成27（2015）年5月、「松原市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を策定し、公共施設マネジメントの取組（長期的な視点をもって、市が保有する施設を最適に維持管理・有効活用することで、市民サービスの維持・向上と安定した財政運営を両立させるための取組）を推進しています。

本市では、現在6団地412戸の市営住宅を管理しており、平成23（2011）年3月に策定した「松原市営住宅等長寿命化計画」（以下「現計画」という。）に基づき、計画的な維持管理や建替、用途廃止を進めてきたところです。

今回、平成28（2016）年8月に改定された国の指針である「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（以下「国の指針」という。）や、大阪府における住生活基本計画となる「住まうビジョン・大阪」の策定を踏まえ、令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの10年間を計画期間とする新たな「松原市個別施設計画（公営住宅編）・（松原市営住宅等長寿命化計画）」（以下「本計画」という。）を策定するものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は、平成 27（2015）年 5 月に策定した総合管理計画を上位計画とし、その他関連計画と整合を図りつつ、総合的に推進する計画となります。



【図 1-2-1 計画の位置づけ】

3. 計画期間

公共施設マネジメントの推進には、長期的な視点が不可欠となります。

本計画の上位計画となる総合管理計画の計画期間は、平成 26（2014）年度から令和 26（2044）年度までの約 30 年間となっており、第 5 次総合計画と整合を図りつつ、上位・関連計画や社会情勢の変化などに対応して見直しを行っていくこととしています。

本計画においても、中長期的な視点を持ちつつ、実際の施設の維持管理にあたっては、短期での取組を整理することが重要と考えられます。そこで、令和 3（2021）年度から令和 12（2030）年度までの原則 10 年間を本計画の計画期間として設定します。

なお、社会情勢の変化や上位計画である総合計画の策定、取組の進捗状況等も考慮し、必要に応じて計画内容の見直しを行います。

計画期間：令和 3（2021）年度から令和 12（2030）年度

4. 計画の対象施設

本計画では、下表に示す公営住宅を対象とします。

公営住宅は6施設となっております。

【表 1-4-1 計画の対象施設】

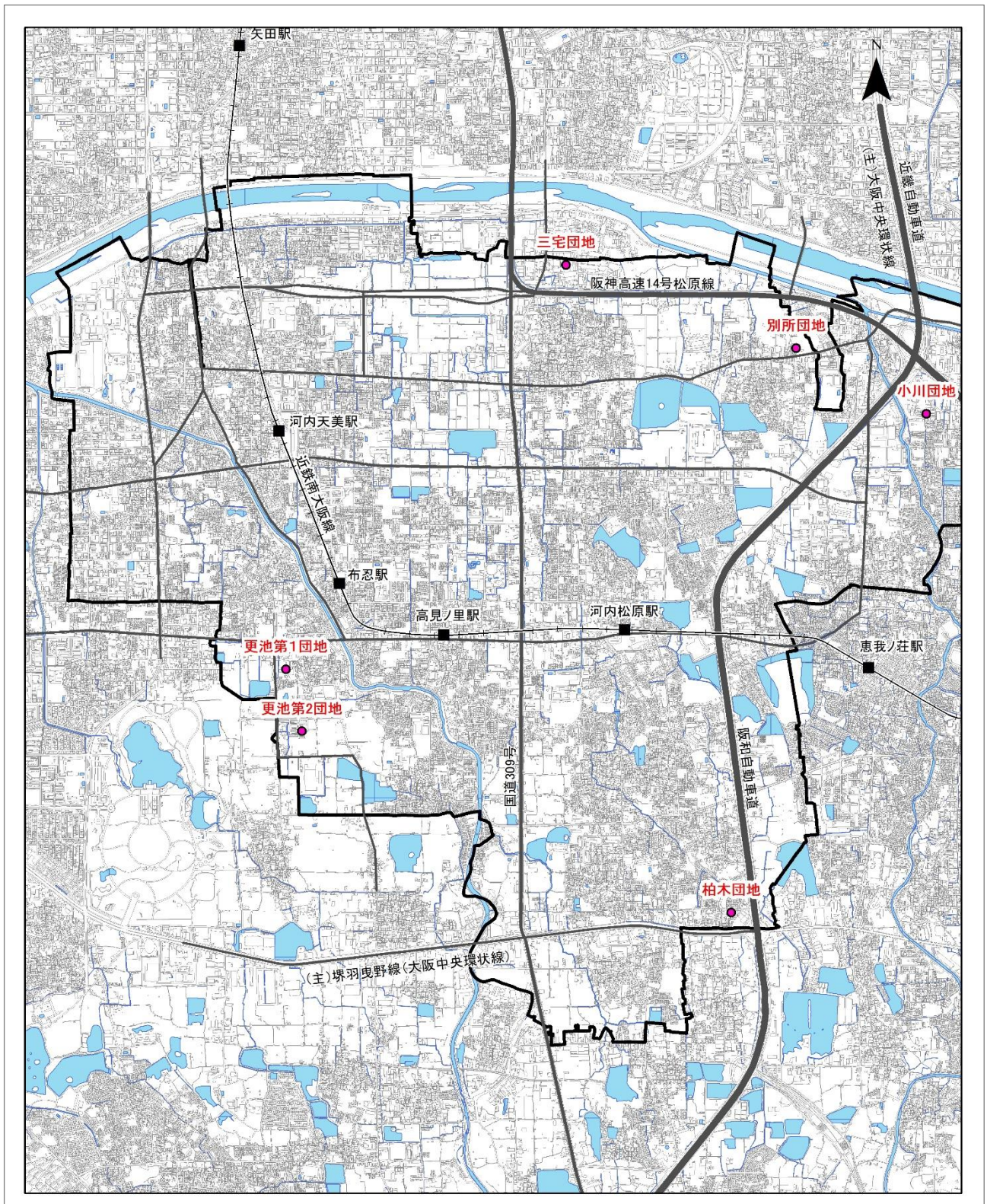
中分類	施設名称	所在地	建築年	延床面積 (㎡)	管理形態
公営住宅	更池第1団地	南新町3丁目6	平成10年 (1998年)	9,615.74	直営
	更池第2団地	河合5丁目245	昭和43年 (1968年)	8,449.60	直営
	三宅団地	三宅中7丁目5	昭和42年 (1967年)	2,346.34	直営
	別所団地	別所8丁目310-1	昭和43年 (1968年)	1,041.15	直営
	柏木団地	立部5丁目251-1	平成7年 (1995年)	3,933.74	直営
	小川団地	小川5丁目139-1	平成30年 (2018年)	513.24	直営



【写真 1-4-1 計画の対象施設】

5. 対象施設の立地状況

各施設の位置は下図に示すとおりです。



【図 1-5-1 公営住宅の配置状況】

第2章 施設の目指すべき姿

1. 上位計画

本施設分類における、上位計画で示す施設の位置づけや取組の方向性について整理します。

1) 上位計画

(1) 松原市公共施設等総合管理計画

2.2 公共施設等の管理に関する基本的な考え方(抜粋)

<基本的な方針>

①財政や人口規模に応じた施設総量の縮減

施設を更新する際には、支出可能な財政規模と将来的な人口規模を考慮して、施設総量を縮減することを基本とします。

②新規整備の抑制や費用対効果を考慮した更新

予防保全による施設の長寿命化や既存施設の有効活用を図ることで新規整備を抑制するとともに、費用対効果を考慮して施設の更新を行います。

③施設の複合化や効率的な運営の推進

学校等を含めた施設の複合化によって、機能を維持・向上しつつ施設総量を縮減するとともに、管理・運営についても効率化をします。

<実施方針>(抜粋)

①点検・診断等の実施方針

資産を適切に利用するため、対処療法的な事後保全ではなく計画的な予防保全の視点から点検・診断するための項目や方法を整理したうえで実施する必要があります。

点検・診断した結果・記録はデータベース化し、情報として蓄積して、今後のメンテナンスに活用していくことにより、効率的・効果的なマネジメントとPDCAサイクルの実現を図っていきます。

②維持管理・修繕・更新等の実施方針

日常的・定期的な点検・診断結果に基づいて維持管理・修繕・更新を実施することにより、機能を維持していく必要があります。

また、今後の維持管理等においては指定管理者制度の促進やPPP/PFI等の事業手法を用いた民間活力の導入に向けた検討も行っていきます。

③安全確保の実施方針

日常的・定期的な点検・診断結果に基づいて、資産の劣化状況を把握するとともに、災害等に備え安全性を確保する必要があります。

また、データベース化された点検・診断結果から、劣化・損傷など安全面での危険性が認められたものについては、費用面・利用状況・優先度などを踏まえて、修繕・更新などにより安全性の確保を図っていきます。

④耐震化の実施方針

耐震診断の結果を踏まえて、耐震化が十分でないものについては、耐震化に要する費用や利用状況を考慮しつつ、耐震化を実施します。

⑤長寿命化の実施方針

大規模改修されおらず今後も保持する公共施設については、費用面や利用状況を考慮しつつ大規模改修を実施し、長寿命化を推進することで長期的な視点で更新コストの縮減を図る必要があります。

⑥公共施設における統合や廃止の推進方針

人口の推移や財政状況を考慮し、公共施設(機能)の集約、廃止、複合化を進めるため全庁的な観点から公共施設の再編を進めていきます。

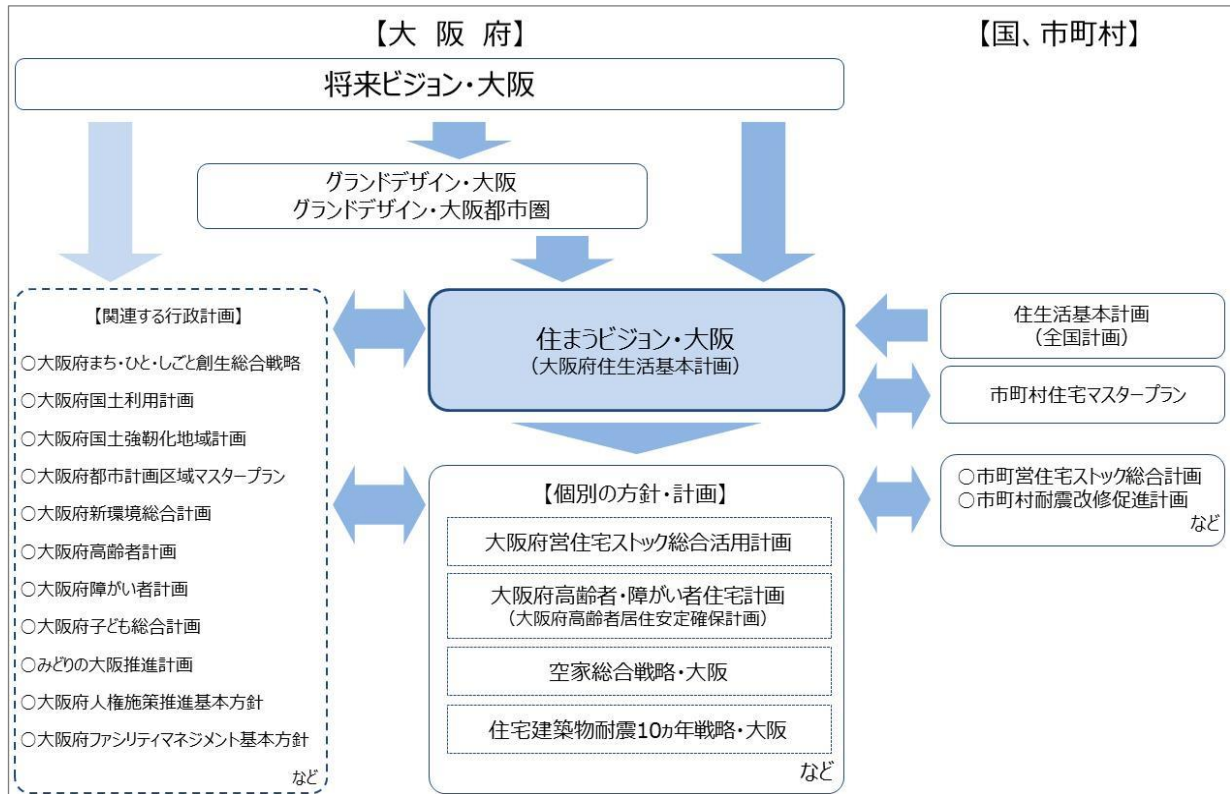
⑦総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

このようなアセットマネジメント[※]の取組を推進するため、横断的な体制の構築を検討します。

※ アセットマネジメント: 公共施設等を一体的に把握して、将来の費用負担を推計し、そのうえで、老朽化した施設の統廃合や余剰施設の複合的な活用などを行い、一定の行政サービスを維持しつつ、長期的な財政支出の削減を図る取組

(2) 住まうビジョン・大阪

本ビジョンは、住生活基本法に基づく、「大阪府住生活基本計画」として策定するものであり、「将来ビジョン・大阪」をはじめとする上位・関連計画と連携・整合を図ります。



本ビジョンの計画期間は、2016（平成28）年度から2025（平成37）年度までの10年間とします。

第3章 公営住宅の現状

1. 対象施設の概要

1) 松原市の住宅事情

(1) 公的賃貸住宅等の現状

本市には、府営住宅 1,556 戸と市営住宅 412 戸、UR(都市居住機構)住宅 89 戸の計 2,057 戸の公的賃貸住宅と、セーフティネット住宅として登録している民間賃貸住宅が 794 戸存在しています。

市営住宅の内訳は、木造 12 戸 (2.9%)、中耐 271 戸 (65.8%)、高耐 129 戸 (31.3%) となっています。

市営住宅の建設は、昭和 28(1953)年度の天美住宅から始まっており、ついで昭和 31(1956)年度清水住宅、昭和 32(1957)年度柏木団地、昭和 33(1958)、昭和 39(1964)年度小川団地、昭和 38(1963)年度～41(1966)年度更池第1団地、昭和 39(1964)年度西大塚団地、昭和 42(1967)、昭和 46(1971)年度三宅団地、昭和 42(1967)～48(1973)年度更池第2団地、昭和 43(1968)年度別所団地が完成し、平成 7(1995)年度柏木団地、平成 12(2000)年度更池第1団地、令和元(2019)年度小川団地が建て替えられています。

用途廃止としては、平成 15(2003)年度に清水住宅、平成 23(2011)年度に天美住宅、平成 28(2016)年度に西大塚団地、平成 29(2017)年度に小川団地の一部を用途廃止しており、現在 6 団地となっています。

(2) 市営住宅の特色

1. 市営住宅の公的賃貸住宅に占める割合は 20.0%で、市の世帯数に占める市営住宅の戸数の割合は、令和 3(2021)年 1 月 1 日現在の世帯数 57,037 世帯から計算すると、0.7%となります。
2. 昭和 40 年代に建設された団地は、風呂もなく階段棟であり、老朽化が著しい状態です。三宅団地については、住戸改善により風呂の設置及び居住空間のバリアフリー化が、平成 20(2008)年～平成 24(2012)年にかけて行われています。
3. 長期間居住している人が多く、65 歳以上の入居者が全体の 43.0%となっています。
4. 募集に関する応募倍率は平成 27(2015)年～令和元(2019)年の 5 年平均で 3.5 倍となっており、平成 22(2010)年～平成 26(2014)の 5 年平均の 7.4 倍と比較すると減少しています。

近年は、住宅要配慮者の入居を拒まない低家賃の民間賃貸住宅(セーフティネット住宅)の登録が増加傾向にあり、住宅困窮者を救済するストック戸数が増加しています。

【表 3-1-1 団地・住棟別の現況】

構造	団地名	住棟 No.	住戸 戸数	階数	構造			住戸面積 (㎡)	住戸 タイプ	建設年度	耐用年限 時期
					構造 種別	構造 形式	住棟 形式				
木造	小川団地	1	6	2	木造	その他	廊下	37.2	1DK 2DK	平成 30 年 (2018 年)	令和 49 年 (2067 年)
		2	6					37.2		50.2	令和元年 (2019 年)
中耐	別所団地	1	24	4	中耐	壁式	階段	38.24	3K	昭和 43 年 (1968 年)	令和 19 年 (2037 年)
	三宅団地	1	18	4	中耐	壁式	廊下	50.48 33.65	3DK 2DK	昭和 42 年 (1967 年)	令和 18 年 (2036 年)
		2	30	5	中耐	壁式	階段	44.41	2DK	昭和 46 年 (1971 年)	令和 22 年 (2040 年)
	更池第 2 団地	6	32	4	中耐	壁式	階段	38.24	3K	昭和 43 年 (1968 年)	令和 19 年 (2037 年)
		7	24	4	中耐	壁式	階段	38.24	3K	昭和 43 年 (1968 年)	令和 19 年 (2037 年)
		8	24	4	中耐	壁式	階段	38.24	3K	昭和 44 年 (1969 年)	令和 20 年 (2038 年)
		9	24	4	中耐	壁式	階段	38.24	3K	昭和 45 年 (1970 年)	令和 21 年 (2039 年)
		10	24	4	中耐	壁式	階段	49.94	3DK	昭和 48 年 (1973 年)	令和 24 年 (2042 年)
	柏木団地	12	16	4	中耐	壁式	階段	49.94	3DK	昭和 48 年 (1973 年)	令和 24 年 (2042 年)
		13	16	4	中耐	壁式	階段	49.94	3DK	昭和 48 年 (1973 年)	令和 24 年 (2042 年)
A		27	5	中耐	ラーメン	廊下	66.77 68.63	3DK	平成 7 年 (1995 年)	令和 46 年 (2064 年)	
B	12	3	中耐	ラーメン	廊下	64.82 65.52	3DK	平成 7 年 (1995 年)	令和 46 年 (2064 年)		
高耐	更池第 1 団地	1	47	14	高耐	ラーメン	廊下	64.25	3DK	平成 10 年 (1998 年)	令和 49 年 (2067 年)
			2		高耐			65.43 66.22			3DK
		2	80	12	高耐	ラーメン	廊下	64.25 65.43 66.22	3DK	平成 12 年 (2000 年)	令和 51 年 (2069 年)

【表 3-1-2 団地別年齢別入居者の状況】（令和 2（2020）年 4 月 1 日）現在

	団地名	19才以下	20～29才	30～39才	40～49才	50～59才	60～64才	65才以上	総計
年齢別入居者数	小川団地	3	2	4	2	1	1	6	19
	別所団地	1	1	1	5	11	1	15	35
	三宅団地	6	4	3	10	11	1	36	71
	更池第2団地	7	7	4	15	13	11	54	111
	柏木団地	20	7	4	10	4	6	32	83
	更池第1団地	44	13	11	24	28	16	92	228
	総計	81	34	27	66	68	36	235	547
年齢別入居者比率	小川団地	15.8%	10.5%	21.1%	10.5%	5.3%	5.3%	31.6%	100.0%
	別所団地	2.9%	2.9%	2.9%	14.3%	31.4%	2.9%	42.9%	100.0%
	三宅団地	8.5%	5.6%	4.2%	14.1%	15.5%	1.4%	50.7%	100.0%
	更池第2団地	6.3%	6.3%	3.6%	13.5%	11.7%	9.9%	48.6%	100.0%
	柏木団地	24.1%	8.4%	4.8%	12.0%	4.8%	7.2%	38.6%	100.0%
	更池第1団地	19.3%	5.7%	4.8%	10.5%	12.3%	7.0%	40.4%	100.0%
	総計	14.8%	6.2%	4.9%	12.1%	12.4%	6.6%	43.0%	100.0%

【表 3-1-3 団地別世帯規模の状況】（令和 2（2020）年 4 月 1 日）現在

	団地名	単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人	総計
世帯人員別世帯数	小川団地	7	4	0	1	0	0	0	12
	別所団地	2	12	3	0	0	0	0	17
	三宅団地	18	14	7	1	0	0	0	40
	更池第2団地	47	21	4	1	0	1	0	74
	柏木団地	6	17	7	3	2	0	0	35
	更池第1団地	54	36	22	5	2	1	0	120
	総計	134	104	43	11	4	2	0	298
世帯人員別世帯比率	小川団地	58.3%	33.3%	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	別所団地	11.8%	70.6%	17.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	三宅団地	45.0%	35.0%	17.5%	2.5%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	更池第2団地	63.5%	28.4%	5.4%	1.4%	0.0%	1.4%	0.0%	100.0%
	柏木団地	17.1%	48.6%	20.0%	8.6%	5.7%	0.0%	0.0%	100.0%
	更池第1団地	45.0%	30.0%	18.3%	4.2%	1.7%	0.8%	0.0%	100.0%
	総計	45.0%	34.9%	14.4%	3.7%	1.3%	0.7%	0.0%	100.0%

2. 対象施設の劣化状況

令和元（2019）年度、本計画の策定に先立ち実施した、劣化診断調査の方法と結果について整理します。

1) 建物劣化診断の方法について

(1) 机上調査

現地での劣化診断調査に先立ち、既存資料（図面、法定点検結果等）を机上で確認し、各施設の概要や現状、仕上や主要な設備等の状況等を事前に確認しました。

(2) 施設管理者ヒアリング

劣化診断調査に先立ち、各団地の改修履歴を確認し、「日常的な不具合」や「漏水やクラック、剥離落下などの重大な不具合」、「設備の運転状況」、「修繕や更新を望む部位」などを確認しました。

(3) 劣化診断調査（現地調査）

劣化診断調査は、原則、建物内の主たる施設と屋上、外回りについて、一級建築士が行った部位ごとの目視による点検を基本とし、部分的に触手及び打診調査を実施しました。

【表 3-2-1 建物劣化診断の評価の定義】

ランク	評価内容
A: ほぼ健全	特に修繕上問題となる事項なし
B: 軽微な劣化	経年相応の軽微な劣化が見られる(要経過観察)
C: 修繕最適時	数年内で修繕が望まれる(計画最適時)
D: 早急な対処要	安全面や快適性の維持のため、早期の修繕が必要
E: 要詳細調査	要詳細調査(目視だけでは判断が困難な場合)
—: 対象設備無	点検対象外

各項目における劣化診断調査の結果は、代表部位の劣化評価を反映しています。各項目の代表部位は下表内の部位に赤字で示しています。

【表 3-2-2 建物劣化診断項目・部位】

項目	部位
外部仕上	屋根(葺材/ 防水 /ルーフトレイン/笠木/金物)、 外壁 (シーリング)、外部開口部、外部天井、外部雑
内部仕上	内部床、 内壁 、内部開口部、内部天井、内部雑
電気設備	受変電 、幹線・動力、電灯コンセント、照明器具、情報通信、情報表示、防災、避雷針
衛生・消防設備	給水 、給湯、排水、衛生器具、ガス、消火、スプリンクラー、屋内消火栓、消火水槽
空調設備	熱源、 空調 、ダクト、自動制御、配管、換気
搬送設備	昇降機

※外部仕上の評価は、2つの代表部位のうち評価の悪い方を反映しています。

2) 建物劣化診断の結果

各施設の劣化診断結果は下表に示すとおりです。

<構造>

RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、SRC：鉄筋鉄骨造、LS：軽量鉄骨造、

HS：軽量鉄骨造（制震鉄骨軸組構法）、W：木造

【表 3-2-3 対象施設の劣化診断結果】

施設情報					劣化評価					
施設名称	棟名称	建築年月	延床面積 (㎡)	構造	外部 仕上	内部 仕上	電気	衛生	空調	搬送
小川団地	住宅	平成31年3月	256.62	W	A	A	A	A	A	—
	住宅	令和2年1月	256.62	W	A	A	A	A	A	—
別所団地	住宅	昭和44年1月	1,041.15	RC	D	—	—	C	—	—
三宅団地	1号棟住宅	昭和42年7月	864.28	RC	D	—	—	B	—	—
	2号棟住宅	昭和46年8月	1,482.06	RC	C	—	—	B	—	—
更池第2団地	6号館住宅	昭和43年10月	1,404.76	RC	C	B	—	B	B	—
	7号館住宅	昭和43年12月	1,053.56	RC	C	B	—	B	B	—
	8号館住宅	昭和45年3月	1,286.28	RC	C	B	—	B	B	—
	9号館住宅	昭和46年3月	1,286.28	RC	C	B	—	B	B	—
	10号館住宅	昭和48年7月	1,368.32	RC	C	B	—	B	B	—
	12号館住宅	昭和49年3月	1,025.20	RC	C	B	—	B	B	—
	13号館住宅	昭和49年3月	1,025.20	RC	C	B	—	B	B	—
	集会所	昭和54年3月	106.72	S	C	B	—	B	B	—
柏木団地	住宅	平成7年10月	3,076.82	RC	D	B	B	B	B	B
	住宅	平成7年10月	856.92	RC	C	—	—	B	—	B
更池第1団地	第1団地第1期工事分	平成10年10月	3,897.02	SRC	C	C	B	B	B	C
	第1団地第2期工事分	平成12年7月	5,718.72	SRC	C	C	B	B	B	C

※ ここで示す延床面積は、劣化診断調査の対象になった棟の面積です。規模の小さな倉庫等の面積は含まないので、【表 1-4-1 計画の対象施設】の延床面積とは異なる場合があります。

第4章 長寿命化実施計画

1. 市営住宅の管理・供給に関する課題

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

○定期点検及び日常点検の実施

すべての住棟について、建築基準法に基づく法定点検に準じた定期点検を実施し、さらに外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については日常点検を実施し、安全性や劣化状況等を適切に把握します。

○点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。

○点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検を通じて把握した公営住宅等ストックの状況をデータベース等に記録し、公営住宅当の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、修繕内容も記録していきます。

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

点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図ります。

また、予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により、公営住宅等ストックの長寿命化を図ることで、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ります。

2. 市営住宅整備方針

1) 基本理念と目標・方針について

(1) 基本理念と目標・方針

松原市は、市営住宅等長寿命化計画における基本理念と目標・方針を次のとおりとします。

① 基本理念

『安心・安全で良好な住環境の形成』

市営住宅の計画的な整備や若者をはじめとした入居促進策の検討、効率的な維持管理・修繕等による長寿命化を図り、誰もが安心して暮らし続けることができるよう、適切な運営を行います。

② 基本目標

◎協働のまちづくり

全国的に人口減少や少子高齢化等、地域活動の担い手の減少により地域コミュニティの活力が低下し、地域の間関係が希薄化する中、孤独死を防ぐための地域の見守り活動や近隣の助け合い等、地域のつながりの大切さが再認識されており、まちづくりへの市民の参画等、協働の視点に立ったまちづくりが求められている。

◎市民のニーズに対応した居住水準の確保

市民のニーズにあった住戸規模・設備水準などの確保を図り、良好な住環境を形成した住宅の供給を推進する。

◎高齢者・障害者などが安全に安心して暮らせるまちづくり

高齢者・障害者などが安全に安心して暮らせるまちづくりを推進するために、安全性の確保やバリアフリー化がなされた住宅の供給を推進する。

◎財政負担の軽減

団地の集約建替や適切な更新・改善を進めることによって、管理運営の効率化を図り、ライフサイクルコストの縮減を目指す。

また、従来的一般世帯向けの住宅供給だけでなく、少人数世帯などを含む住民ニーズに対応した型別供給を行う。

③ 住宅整備の基本方針

■「建替」「改善」等により居住性の向上と市営住宅ストックの長寿命化を図る

- ・市営住宅ストックの居住性向上のため、「建替」「改善」等を適切に実施する。
- ・「建替」等にあたっては、高齢者や障害者等が安全に安心して暮らせるよう、バリアフリー化された住環境の確保を図る。
- ・市営住宅ストックの長寿命化のため、必要に応じて予防保全的な改善を実施する。

■「住宅セーフティネット」の確保

- ・今後さらに進む高齢化などの社会経済情勢に対応し、必要とされる住宅セーフティネットを確保するために公営住宅の整備を行うこととする。
- ・老朽化が進み、改善事業では十分な居住性が確保できない住宅については、建替事業対象として位置づけを検討し、住宅セーフティネットの受け皿として持続的にその機能を発揮できるようにする。
- ・用途廃止・集約などにより、用地処分を進め、ストック再編の財源を確保する。

■将来の人口減少や高齢化に対応できるストックの再編

- ・今後の建替等の公営住宅ストックの再編にあたっては、人口減少や高齢化に伴う将来の需要低下や他用途への活用の必要性などに対応できるよう、複数工区（複数の住棟）に分けられる住棟配置や民間活力の導入等を検討する。

■建替等に伴い発生する土地の有効活用による施設等の整備推進

- ・建替に伴い活用可能な土地を生み出すことが可能な場合には、松原市や地域の課題に対応するために必要な施設等の整備を検討し、土地の処分等を行う場合には、その活用手法などに一定の条件を付け、周辺環境に配慮した土地利用を誘導する。

■修繕・管理費の適正化による効率的なストック活用の推進

- ・空き家修繕工事の検証・見直しを行い、コストの低減を図る。
- ・メンテナンス費用が低減できる修繕工事（長寿命化改善）を進める。
- ・今後の建替等にあたっては、維持管理コストが比較的安く抑えることができる小川団地のような低層タイプの住宅建設を推進する。

■限られた市営住宅ストックを有効に活用するための運営

- ・高齢世帯や母子家庭、障害者などに対しては、今後とも優先募集の実施を進めることにより、真に住宅の確保に対する配慮が必要な世帯に対する供給を推進する。

(2) 市営住宅のストック目標戸数

国の指針におけるストック推計プログラムに基づき算出した本市の著しい困窮年収未満の世帯は、本市の人口減少に合わせて減少することが見込まれます。

それに伴い、将来的な公営住宅に対する需要が低下することも予想されます。

しかしながら、高齢化のさらなる進展や障害者への配慮、経済情勢の停滞による雇用の不安などから、将来的な公営住宅に対する需要についても配慮し、住宅ストックへの再編が可能となるように、建替・改善を推進します。

<市営住宅の将来的な目標管理戸数>

令和 27（2045）年度の著しい困窮年収未満世帯数は 3,140 世帯と推計される一方で、表 4-2-1 の備考欄に示すような考え方に基づくと令和 27（2045）年度に「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」が 1,647 戸存在するものと考えられ、府営・市営住宅 1,522 戸を含めると 3,140 世帯を上回る（3,169 戸）ことが確認できます。

⇒ こうした検証作業の結果として、現在の 412 戸の市営住宅管理戸数を令和 27(2045)年度には 278 戸とする方針とするが、社会・経済情勢の変化等に応じて適宜見直す予定です。

【表4-2-1 松原市におけるストック推計プログラム結果の整理表】

		現状	推計値					備考
(単位・年度)		R2 2020	R7 2025	R12 2030	R17 2035	R22 2040	R27 2045	
総世帯数(単位:世帯)		49,765	48,513	46,283	43,549	40,625	38,840	
ストック推計結果 (著しい困窮年収未満の世帯数)		4,286	4,068	3,844	3,620	3,324	3,140	
公営住宅	市営	412	386	360	334	308	278	世帯数の減少等を考慮して、2045年度の管理戸数を278戸と想定し、各年度の推計値を設定。
	府営	1,556	1,490	1,424	1,358	1,292	1,244	市内の府営住宅は比較的新しいストックが多いが、世帯数の減少に併せて、2045年度の管理戸数を8割程度(1244戸)と想定し、各年度の推計値を設定。
	小計	1,968	1,876	1,784	1,692	1,600	1,522	
低家賃かつ一定の質が確保されたUR／公社住宅等	UR	0	0	0	0	0	0	低廉な家賃の住宅は無し。
	公社	0	0	0	0	0	0	
	その他賃貸住宅	0	0	0	0	0	0	
	小計	0	0	0	0	0	0	
低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	1,696	1,604	1,512	1,420	1,328	1,238	ストック推計結果の減少率に応じて、2045年度の戸数を73%程度(1238戸)と想定し、各年度の推計値を設定。
	賃貸用の空家	561	531	501	471	441	409	賃貸用の空き家のうち、低廉で質を備えたストックが民間賃貸住宅と同程度存在するものと仮定 (1696/10910=15.5%)し、同程度のボリュームを見込む(3620×15.5%=561) ストック推計結果の減少率に応じて、2045年度の戸数を73%程度(409戸)と想定し、各年度の推計値を設定
	小計	2,257	2,135	2,013	1,891	1,769	1,647	
合計		4,225	4,011	3,797	3,583	3,369	3,169	

※ 民間賃貸住宅については、平成30年住宅・土地統計調査の結果を現状値として想定しています。

3. 事業手法の選定

1) 対象住宅

本市が管理する全市営住宅（6 団地 412 戸）を対象とします。

2) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、国の指針に沿って行います。

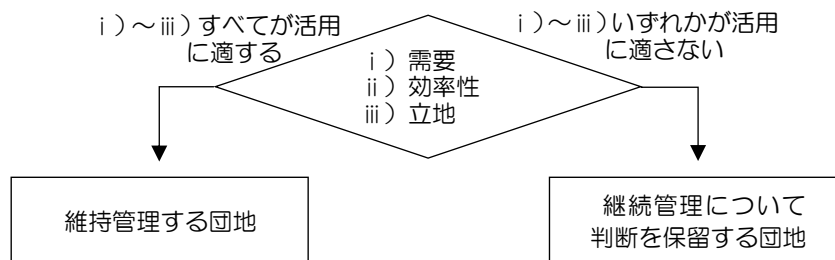
(1) 1次判定

団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定であり、1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

- 1次判定-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針
- 1次判定-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- ア **1次判定-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
- ・社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。
 - ・現在の団地の i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地を評価し、原則として、すべての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を保留する団地」とする。
 - ・「継続管理について判断を保留する団地」は、2次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討する。

◆判定フロー

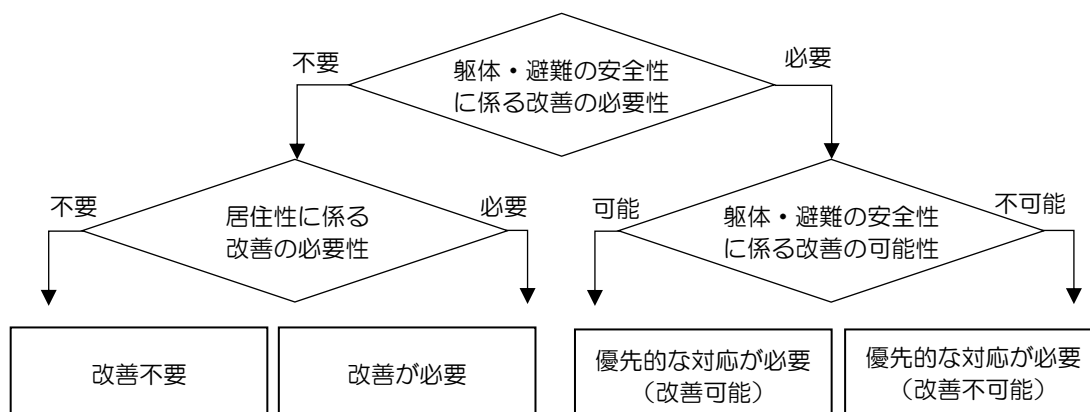


i) 需要	・募集倍率が1.0倍以下の団地は需要が低いと判定する。
ii) 効率性	・敷地規模の小さい団地は、効率的な活用ができないものと判定する。
iii) 立地	・地域バランス確保の観点から、ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の公営住宅等の需要を支える団地として継続管理する団地とする。

イ 1次判定-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- ・住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。
- ・住棟の改善の必要性・可能性として、「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）」の4区分に分類する。
- ・まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定する。
- ・次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める。
- ・一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

◆判定フロー



躯体の安全性	・耐震改修の必要性の有無について評価する。
避難の安全性	・二方向避難及び防火区画の確保の状況を評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。
居住性	・住戸内の設備状況、住戸面積、省エネルギー性、バリアフリー性等について改善の必要性を評価する。 ・本計画期間内に耐用年数を迎えるものについては改善不可と判断する。

ウ 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

- ・ 1次判定－1、1次判定－2の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。

◆ 1次判定－1及び1次判定－2の検討結果に応じた事業手法の仮設定

項目	住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性						
	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
維持管理 する団地	小川団地 三宅団地 柏木団地 更池第1団地		Aグループ 別所団地 更池第2団地		—		—
維持管理に ついて判断を 保留する団地	当面 維持管理	用途廃止	改善し、 当面 維持管理	用途廃止	優先的に 改善し、 当面 維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止
	—	—	—	—	—	—	—

Aグループ

※ 判定－1において保留

判定－2において耐震性や二方向避難は確保されているが、居住面の改善が必要である。

(2) 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（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって維持管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を保留したAグループの団地・住棟を対象として、以下の検討から事業手法を仮設定する。

1次判定において、Aグループと判定した団地について、対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、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、事業手法を建替と仮設定する。

■概算事業費の設定

これまでの工事实績等を参考に改善及び建替等の戸当たり概算工事費を以下のように設定する。

◆概算事業費の目安

事業内容	概要事業費の目安
全面的改善（福祉対応、設備更新）	7,000 千円／戸
外壁改修・屋上改修	1,100 千円／戸
解体・除去（RC）	1,000 千円／戸
建替（木造）	12,000 千円／戸

◆2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

- ・検討結果を総合的に勘案し、Aグループの団地・住棟の事業手法を以下のように仮設定する。

◆2次判定の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

項目	住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性					
	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
将来にわたり維持管理する団地	—	—	別所団地 ・ 更池第2 団地	—	—	—

(3) 3次判定

3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

- | | |
|--------|-------------------------------|
| 3次判定－1 | 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定 |
| 3次判定－2 | 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討 |
| 3次判定－3 | 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】 |
| 3次判定－4 | 計画期間における事業手法の決定 |

ア 3次判定－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・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、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する。
- ・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う。

イ 3次判定－2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・長期的な期間（30年程度）のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を別途試算する。

ウ **3次判定-3** 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

- ・3次判定-2で把握した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、計画期間内に実施する事業を調整し、30年程度の長期的な管理の見通しを作成すると以下ようになる。

◆長期的な管理の見通し

No.	団地名	棟数	建設年度	戸数	構造階数	令和3年～令和12年 (2021年～2030年)	令和13年～令和22年 (2031年～2040年)	令和23年～令和32年 (2041年～2050年)
1	小川団地	2	平成30年、 令和元年	12	木造 2階	維持管理	維持管理	維持管理
2	別所団地	1	昭和43年	24	中耐 4階	維持管理	※集約建替	—
3	三宅団地	2	昭和42年、 昭和46年	48	中耐 4階、5階	改善（外部）	維持管理	維持管理
4	更池第2 団地	7	昭和43年～ 昭和48年	160	中耐 4階	※集約建替	維持管理	維持管理
5	柏木団地	2	平成7年	39	中耐 3階、5階	改善（外部）	維持管理	維持管理
6	更池第1 団地	2	平成10年、 平成12年	129	高耐 12階、14階	改善（外部）	維持管理	維持管理

※ 集約建替の供給戸数については、今後検討する。

エ **3次判定-4** 計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業を別途整理する。

4. 点検の実施方針

予防保全の観点から、点検に関する実施方針は以下のとおりです。

◆定期点検の実施

- 法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。
- 法定点検の対象外の住棟については、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の 3 年に 1 回の定期点検を実施することとし、消防設備及びエレベーターについては、点検業者に委託し実施する。

◆目視点検の実施

- 職員が団地を訪問する機会を捉えて、外観目視により住棟の劣化や不具合を確認し、年に 1 回程度、すべての住棟を対象に日常点検を実施する。
- 日常点検については、「松原市個別施設計画の劣化状況調査マニュアル」を参考に実施することとし、定期点検等の結果については、「松原市個別施設計画の劣化状況調査チェックシート」を参考に記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

5. 計画修繕の実施方針

計画修繕の実施方針は以下のとおりです。

◆効率的な計画修繕の実施

- 公営住宅等を長期にわたって適切に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施する必要がある。
このため、すべての市営住宅等について、点検結果や修繕履歴等の内容を踏まえて、国の指針にある修繕周期表の推定修繕項目や修繕周期を参考に予防保全の観点から計画修繕を実施する。

◆修繕内容のデータベース化

- 工事時期の近い修繕項目や改善事業の実施時期が近い場合は工事時期を調整し、工事の効率化・コストの軽減等を図る。また、修繕を実施した際は、その修繕内容についてデータベース化し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積し、今後の計画修繕に役立てる。

6. 改善事業の実施方針

改善事業の実施方針は以下のとおりです。

◆居住性向上型

- ・引き続き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、居住性を向上させる。

◆安全性確保型

- ・防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。

◆長寿命化型

- ・耐久性の向上、躯体の劣化の低減や維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

◆福祉対応型

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

7. 建替事業の実施方針

建替事業を推進するにあたり、基本的な考え方に基づき、事業の実施方針等を設定します。

1) 建替事業の基本的な考え方

建替事業の基本的な考え方は以下のとおりです。

- 老朽化した市営住宅の用途廃止と団地の統合を図り、今後の維持管理コストの低減を図る。
- 団地の統合により生み出される敷地をまちづくりに活用する。
- 管理コストの縮減と将来的な管理戸数の圧縮を想定し、柔軟な対応のできる住宅ストックとして再編を図る。(→低層住宅タイプの導入)
- 建替や改善などにより、風呂等の設置など一定の居住水準が確保された市営住宅ストックとして再編を図る。
- 入居者の負担となる仮移転を極力抑制するため、建替事業着手前から募集停止により、段階的に移転対象者を削減する。

2) 建替事業の実施方針

建替事業の実施方針は以下のとおりです。

市営住宅における居住水準の向上を図るとともに、周辺の住宅地と調和した団地環境を創出する。

- ・低層住宅タイプを採用することにより、「高齢者や子育て層にも住みやすい環境の提供」「エレベーター等のメンテナンスコストの低減」「計画期間内、もしくは将来的な戸数調整等が必要な場合に、きめ細かく対応が可能」といった効果をねらう。
- ・低層住宅タイプとすることで、周辺の住宅地とも調和した団地環境を創出する。
- ・現在の入居世帯の状況などを考慮して小規模な世帯への対応を中心とした住戸の供給を検討する。

8. 長寿命化のための事業実施予定一覧

1) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

次項以降に、以下に示す事業等の一覧を記載します。

(様式1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(様式2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

(様式3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)

9. 計画の実現に向けて

松原市営住宅等長寿命化計画の実現に向けて、次のような視点を踏まえて位置づけた事業の推進を図ります。

(1) 市民との協働による計画の推進

市営住宅の建替事業の推進に当たっては、団地内の広場や共用施設等のあり方や利用等について、団地及び周辺住民の意見を反映させた施設計画や管理手法を導入することとする。

また、計画段階からこのような協働の取組を推進することにより、それらの施設等への関心と愛着を高め、その施設等の維持管理への市民参加を促進する。

さらに、建替に伴って創出する用地への施設誘導についても、地域住民のニーズを把握して検討することとする。

(2) ストックを有効に活用するための取組の推進

限られた市営住宅ストックを住宅セーフティネットとして最大限に活用するため、入居している高齢者が、バリアフリー化された住宅や低層部への住み替えを促進していくなど、住戸タイプと入居世帯とのミスマッチの解消に向けた取組を推進する。

また、今後、入居者の高齢化などが進み、団地コミュニティの維持・活性化を図る必要が高まってきた場合、入居者の年齢階層のバランスを誘導するために、若年層や子育て層の優先入居などについても検討する。

さらに、収入超過者に対する明け渡しの指導を徹底するとともに、高額所得者に対しては、明け渡し請求の実施など法的措置も視野に入れた対応に努め、真に住宅に困窮している世帯への供給を推進する。

(3) 福祉等との連携の推進

建替事業を進める際に、活用可能な用地が生み出される場合に、施設整備の誘導を検討することとしたが、少子高齢化が進む中、市民のニーズに合致した福祉施設等の機能導入が求められる。また、今後さらに進む少子高齢化に対して、高齢者の居住環境の確保もさらに求められてくることが想定される。そのため、福祉部門との連携を強め、市営住宅ストックの活用を推進する。

また、高齢世帯や障害者、母子家庭など、住宅の確保に配慮が必要な世帯が、住み慣れた地域で住み続けることができるように、今後とも優先入居による募集を実施するとともに、地域包括支援センター等とも情報共有を図るなど、福祉部門と連携した住宅のセーフティネットの構築を検討する。

第5章 計画の継続的運用方針等

1. 情報基盤の整備と活用

本計画を推進するにあたり、施設の状況や設備改修等の情報をデータベースとして蓄積し、継続的に収集・整理を行いながら、予防保全の取組に向けた情報基盤の整備を図ります。

また、今後の定期点検や施設の劣化状況を把握し、劣化しやすい箇所への重点的な点検及び管理に向け、公共施設管理システムの導入も検討しながら、予防保全に向けた取組を図ります。

2. フォローアップ

計画の推進にあたっては、PDCA サイクル（Plan（策定）⇒Do（実行）⇒Check（検証）⇒Action（見直し））に基づき、無駄のない高効率の事業推進を目指します。

本計画に基づき対象施設の対策事業を推進し、本施設分類の維持管理を実施するとともに、定期的に施設の管理状況を評価することとします。

本計画については、社会情勢の変化等に応じて計画を見直す予定です。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 松原市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
別所団地	1号棟	24	RC造	S43	R3													
三宅団地	1号棟	18	RC造	S41		R3			外壁改修・ 屋上一部改修等									484
三宅団地	2号棟	30	RC造	S46	R3				屋上防水改修									915
更池第2団地	6号棟	32	RC造	S42	R3													
更池第2団地	7号棟	24	RC造	S43	R3													
更池第2団地	8号棟	24	RC造	S44	R3													
更池第2団地	9号棟	24	RC造	S45	R3													
更池第2団地	10号棟	24	RC造	S47	R3													
更池第2団地	12号棟	16	RC造	S48	R3													
更池第2団地	13号棟	16	RC造	S48	R3													

注1) 事業の進捗により予定年度を変更する場合がある。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 松原市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
柏木団地	A号棟	27	RC造	H7	R3					← 外壁改修・ 屋上改修等 →									1,540	
柏木団地	B号棟	12	RC造	H7		R3				← 外壁改修・ 屋上改修等 →									685	
小川団地	1号棟	6	木造	H30		R6														
小川団地	2号棟	6	木造	H31		R6														

注1) 事業の進捗により予定年度を変更する場合がある。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 松原市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
更池第1団地	1号棟	49	RC造	H10	R3													3,395	
更池第1団地	2号棟	80	RC造	H12	R3													6,321	

注1) 事業の進捗により予定年度を変更する場合がある。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 松原市

住宅の区分： 公営住宅 ^{特定公共} ^{地優賃} _{賃貸住宅} _(公共供給) 改良住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考		
			法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
					該当なし												

注) 事業の進捗により予定年度を変更する場合がある。