

大東市営住宅長寿命化計画

【令和5年度～令和14年度】

令和5年3月

大東市

目 次

序－計画策定にあたって	1
(1) 計画策定の背景と目的	1
(2) 計画の位置づけ	1
(3) 計画の対象	2
(4) 計画期間	2
1. 市営住宅等の現況	3
(1) 市営住宅等のストックの状況	3
(2) 市営住宅の建物の概要	6
(3) 市営住宅入居世帯の状況	14
(4) 募集・応募の状況	19
(5) 建替・改善・点検及び修繕等の実施状況	20
2. 現地調査の実施	21
(1) 調査の実施概要	21
(2) 調査結果の概要	22
3. 基本方針の設定	25
(1) 長寿命化に関する基本方針	25
(2) 公営住宅の需要推計	28
4. 長寿命化を図るべき市営住宅の選定	29
(1) 事業手法の選定方針	29
(2) 長寿命化対象団地、住棟の設定	30
(3) 団地別・住棟別活用計画	38
5. 事業の実施方針	50
(1) 定期点検の実施方針	50
(2) 計画修繕等の実施方針	53
(3) 改善事業の実施方針	59
(4) 建替事業の実施方針	63
6. 維持管理計画の作成	64
(1) 長寿命化のための事業実施一覧	64
(2) ライフサイクルコストの算出	67

7. 計画の実現に向けて 72

- (1) まちづくりと連動した団地の再生 72
- (2) 入居者との合意形成 72
- (3) 事業計画の管理と適正化 73
- (4) 他事業主体・関係部局等との連携 73

注) 本計画中の表及びグラフの構成比(%)は、小数点第2位の四捨五入のため、合計が100.0%にならない場合があります。

序－計画策定にあたって

(1) 計画策定の背景と目的

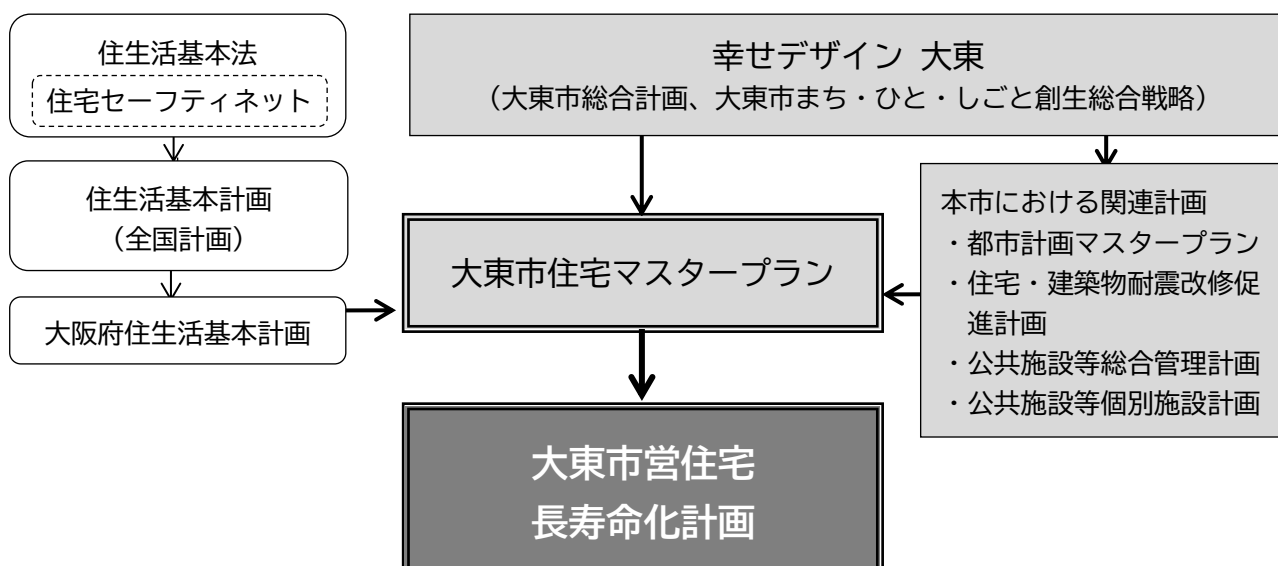
大東市（以下「本市」という。）の市営住宅に関する施策は、「大東市住宅マスタープラン（令和4年12月改訂）」に基づき実施しています。また「大東市公共施設等個別施設計画（令和3年3月策定）」、「大東市公共施設等総合管理計画（令和4年3月改訂）」等と連携を取り、公共施設等の適正な配置及び効率的な運営を進めているところです。

一方、国の公営住宅に関する施策においては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省 平成28年8月改定）」により、予防保全的な管理・修繕等による建物の長寿命化を勧めていることから、本市の市営住宅においても、今後老朽化する住棟については効率的かつ円滑な更新、その他の住棟については予防保全的な維持管理等による長寿命化が求められています。特に令和8年4月には府営住宅の第3次移管が予定され、管理戸数が増加することが想定されることから、より一層、計画的な維持管理等や事業の実施が必要となります。

以上のことから、本市を取り巻く社会動向や上位・関連計画等にも配慮しながら、中長期的な視点を持った、市営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新と維持管理等を図るために本計画を策定するものです。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、「大東市住宅マスタープラン」の施策体系に位置づけられた計画です。



(3) 計画の対象

本計画は、令和4年4月1日現在、本市が管理する市営住宅（公営住宅、特定公共賃貸住宅）15団地・2,234戸を対象とします。

(4) 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とし、概ね中間年度で計画の点検・見直しを行います。

1. 市営住宅等の現況

(1) 市営住宅等のストックの状況

① 市営住宅等※の概要

令和4年4月1日現在、本市に立地する市営住宅は15団地・2,234戸です。このうち公営住宅は2,112戸、特定公共賃貸住宅は122戸となっています。

その他、府営住宅2団地・1,659戸（公営住宅1,605戸、特定公共賃貸住宅54戸）、大阪府住宅供給公社住宅1団地・70戸、UR都市機構賃貸住宅1団地・400戸です。

府営住宅2団地については、令和8年4月に本市に移管（第3次移管）される予定です。

表：本市が管理する市営住宅の概況

番号	種別	住宅名	構造階数	建設年度	管理開始年度	戸数(戸)	備考
1	公営	南郷住宅	高耐6	H2	H4	35	
2	公営	深野野崎園住宅	中耐5	S58	S59	20	
3	公営	深野園住宅	中耐5	S43～S47	S44～S47, S49	260	
4	公営	野崎松野園住宅	中耐5, 高耐10	S57, H13	S58, H15	140	
5	公営	飯盛園第1住宅	中耐3～5	S45, H8, H10	S46, H10, H12	87	
	特公賃		中耐4	H8	H10	2	
6	公営	嵯峨園第1住宅	中耐4	S45	S46	48	
7	公営	嵯峨園第2住宅	中耐5	S50	S52	40	
8	公営	嵯峨園第3住宅	低耐2	S54	S56	16	
9	公営	嵯峨園第5住宅	低耐2, 中耐3	S60	S61	18	
10	公営	楠公園住宅	中耐4	S44	S45	40	
11	公営	大東深野住宅	中耐5	S49	S52	144	移管住宅
12	公営	大東寺川住宅	高耐11	S48	S51	700	移管住宅
13	公営	大東北新町住宅	中耐4,5, 高耐6	S60, S62, H3, H5	S62, H1, H2, H4, H6	372	移管住宅
	特公賃		高耐6	H6, H8	H8, H10	120	移管住宅
14	公営	大東南郷住宅	中耐5	S62, S63	S63, H2	118	移管住宅
15	公営	もりねき住宅	木造2,3	R1	R2	74	借上げ公営住宅
合 計			公営住宅			2,112	
			特定公共賃貸住宅			122	
			総 数			2,234	

資料：大東市資料（令和4年4月1日現在）

※市営住宅等：市営住宅、府営住宅、大阪府住宅供給公社賃貸住宅、UR都市機構賃貸住宅

表：大阪府が管理する府営住宅の概況

番号	種別	住宅名	構造階数	建設年度	戸数 (戸)	備考
－	公営	大東朋来住宅	中耐 5, 高耐 8, 11	S50～S63	1,339	
－	公営	ペア大東朋来住宅	中耐 5	S60	76	
－	公営	大東末広住宅	高耐 11	H7	190	
	特公賃		高耐 11	H10	54	
合 計			公営住宅		1,605	
			特定公共賃貸住宅		54	
			総 数		1,659	

資料：大阪府ホームページ（令和4年4月1日現在）

表：大阪府住宅供給公社が管理する賃貸住宅の概況

番号	種別	住宅名	構造階数	建設年度	戸数 (戸)	備考
－	公社賃貸	ペア大東朋来住宅	中耐 5	S60	70	
合 計					70	

資料：大阪府住宅供給公社ホームページ（令和4年4月1日現在）

表：UR 都市機構が管理する賃貸住宅の概況

番号	種別	住宅名	構造階数	建設年度	戸数 (戸)	備考
－	UR 賃貸	南新田住宅	中耐 5	S49	400	
合 計					400	

資料：都市再生機構ホームページ（令和4年4月1日現在）

注) 種別区分・供給区分・構造区分

種別区分	公営住宅	公営住宅法の規定による国の補助によって、地方公共団体が建設等を行い、住宅に困窮する低額所得者のために供給する賃貸住宅。民間賃貸住宅とは異なり、入居者資格や制限が定められている。
	特定公共賃貸住宅	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、地方公共団体が中堅所得者向けの優良な賃貸住宅の建設等を行い、住民の福祉を増進する目的で供給する賃貸住宅。
	大阪府住宅供給公社賃貸住宅	大阪府住宅供給公社が建設・管理する賃貸住宅で、一定の収入基準を上回ったり、同居親族がいる等の入居要件がある（一部、高齢者等の単身での入居が可能な住宅もある）。
	UR 都市機構賃貸住宅	独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）が管理する賃貸住宅。一定の収入基準を上回る等の入居要件がある。
供給区分	借上げ公営住宅	民間事業者等が建設・保有する住宅を借上げるにより供給される公営住宅
	移管住宅	大阪府より取得し、本市が管理する市営住宅
構造区分 (公営住宅 法上)	木造	木造
	低耐	低層(1,2階)耐火造
	中耐	中層(3～5階)耐火造
	高耐	高層(6階以上)耐火造

② 市営住宅等の立地状況

「大東市都市計画マスタープラン」による地域区分において、市営住宅等は山地部を除く6地域に立地しています。

市営住宅は西北部、中央北部、東北部、東南部の4地域に立地し、その他の公的賃貸住宅は西南部、中央南部の2地域に立地しています。

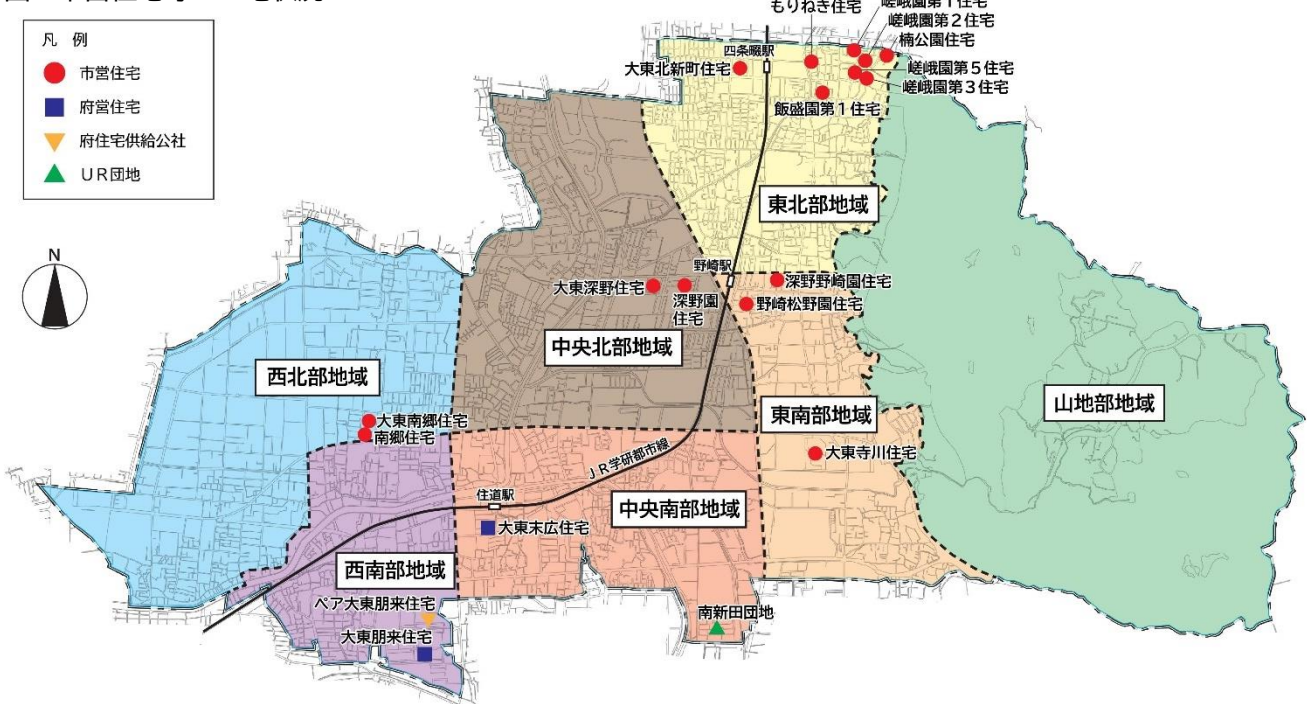
表：「大東市都市計画マスタープラン」による地域区分別に立地する市営住宅等と戸数

大東市都市計画 マスタープラン 地域区分	市営住宅	その他の公的賃貸住宅	戸数 (戸)
西北部	南郷住宅、大東南郷住宅	—	153
西南部	—	大東朋来住宅（府営）、 ペア大東朋来住宅（府営）、 ペア大東朋来住宅（公社）	1,485
中央北部	深野園住宅、大東深野住宅	—	404
中央南部	—	大東末広住宅（府営）、 南新田住宅（UR）	644
東北部	飯盛園第1住宅、嵯峨園第1住宅、 嵯峨園第2住宅、嵯峨園第3住宅、 嵯峨園第5住宅、楠公園住宅、 大東北新町住宅、もりねき住宅	—	817
東南部	深野野崎園住宅、野崎松野園住宅、 大東寺川住宅	—	860
山地部	—	—	0
総数			4,363

注) 公的賃貸住宅：公的機関公的機関が公的資金によって建設し、管理運営する賃貸住宅。

資料：戸数は大東市資料（令和4年4月1日現在）

図：市営住宅等の立地状況



(2) 市営住宅の建物の概要

令和4年4月1日現在、本市が管理する市営住宅は15団地・2,234戸で74棟となっています。

表：市営住宅の棟別一覧

番号	住宅名	棟名	種別	建設年度	構造	階数	戸数(戸)	備考
1	南郷住宅	1棟	公営	H2	高耐	6	35	
2	深野野崎園住宅	1棟	公営	S58	中耐	5	20	
3	深野園住宅	A棟	公営	S43	中耐	5	50	
		B棟	公営	S44	中耐	5	30	
		C棟	公営	S44	中耐	5	30	
		D棟	公営	S45	中耐	5	30	
		E棟	公営	S45	中耐	5	40	
		F棟	公営	S46	中耐	5	40	
		G棟	公営	S47	中耐	5	40	
4	野崎松野園住宅	A棟	公営	H13	高耐	10	104	
		D棟	公営	S57	中耐	5	36	
5	飯盛園第1住宅	1棟	公営	S45	中耐	5	20	
		3棟	公営	H10	中耐	3	9	
		4棟	公営	H10	中耐	3	24	
		5棟	公営・特公賃	H8	中耐	4	36	うち特公賃2戸
6	嵯峨園第1住宅	1棟	公営	S45	中耐	4	24	
		2棟	公営	S45	中耐	4	24	
7	嵯峨園第2住宅	1棟	公営	S50	中耐	5	20	
		2棟	公営	S50	中耐	5	20	
8	嵯峨園第3住宅	1棟	公営	S54	低耐	2	4	
		2棟	公営	S54	低耐	2	6	
		3棟	公営	S54	低耐	2	6	
9	嵯峨園第5住宅	1棟	公営	S60	中耐	3	12	
		2棟	公営	S60	低耐	2	6	
10	楠公園住宅	1棟	公営	S44	中耐	4	20	
		2棟	公営	S44	中耐	4	20	
11	大東深野住宅	12棟	公営	S49	中耐	5	30	移管住宅
		13棟	公営	S49	中耐	5	20	
		14棟	公営	S49	中耐	5	20	
		15棟	公営	S49	中耐	5	10	
		16棟	公営	S49	中耐	5	24	
		17棟	公営	S49	中耐	5	40	
12	大東寺川住宅	3棟	公営	S48	高耐	11	44	移管住宅
		4棟	公営	S48	高耐	11	44	
		5棟	公営	S48	高耐	11	44	
		6棟	公営	S48	高耐	11	44	
		7棟	公営	S48	高耐	11	44	
		8棟	公営	S48	高耐	11	44	
		9棟	公営	S48	高耐	11	44	
		10棟	公営	S48	高耐	11	44	

番号	住宅名	棟名	種別	建設年度	構造	階数	戸数(戸)	備考
12	大東寺川住宅	11棟	公営	S48	高耐	11	44	移管住宅
		12棟	公営	S48	高耐	11	44	
		13棟	公営	S48	高耐	11	44	
		14棟	公営	S48	高耐	11	44	
		15棟	公営	S48	高耐	11	40	
		16棟	公営	S48	高耐	11	44	
		17棟	公営	S48	高耐	11	44	
		18棟	公営	S48	高耐	11	44	
13	大東北新町住宅	1棟	公営	H3	中耐	4	32	移管住宅
		2棟	公営	H5	中耐	5	40	
		3棟	公営	H5	高耐	6	50	
		7棟	公営	S62	中耐	5	20	
		8棟	公営	S62	中耐	5	30	
		9棟	公営	S62	中耐	5	30	
		10棟	公営	S62	中耐	5	20	
		12棟	公営	S62	中耐	5	30	
		13棟	公営	S60	中耐	5	30	
		15棟	公営	S60	中耐	5	20	
		16棟	公営	S60	中耐	5	20	
		17棟	公営	S60	中耐	5	20	
		18棟	公営	S60	中耐	5	30	
		6棟	特公賃	H6	高耐	6	36	
11棟	特公賃	H8	高耐	6	84			
14	大東南郷住宅	11棟	公営	S62	中耐	5	19	移管住宅
		12棟	公営	S62	中耐	5	20	
		13棟	公営	S62	中耐	5	30	
		14棟	公営	S62	中耐	5	19	
		15棟	公営	S63	中耐	5	30	
15	もりねき住宅	なら棟	公営	R1	木造	2	8	借上げ公営住宅
		ひのき棟	公営	R1	木造	2	12	
		けやき棟	公営	R1	木造	3	18	
		もみじ棟	公営	R1	木造	2	12	
		くす棟	公営	R1	木造	2	12	
		いちょう棟	公営	R1	木造	2	12	

資料：大東市資料（令和4年4月1日現在）

① 構造別戸数

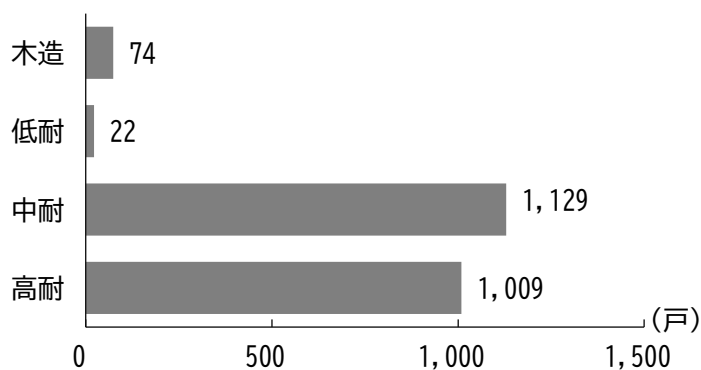
構造別にみると、中層耐火が1,129戸(50.5%)と最も多く、次いで高層耐火の1,009戸(45.2%)の順となっており、耐火造がほとんどを占めています。

表：構造別戸数・割合

構造	戸数(戸)	割合
木造	74	3.3%
低耐	22	1.0%
中耐	1,129	50.5%
高耐	1,009	45.2%
総数	2,234	100.0%

資料：大東市資料(令和4年4月1日現在)

図：構造別戸数



② 建設年代別戸数

1) 建設年代別戸数

建設年代別にみると、昭和47年～昭和56年が940戸(42.1%)と最も多く、次いで昭和57年～平成4年の509戸(22.8%)の順となっています。

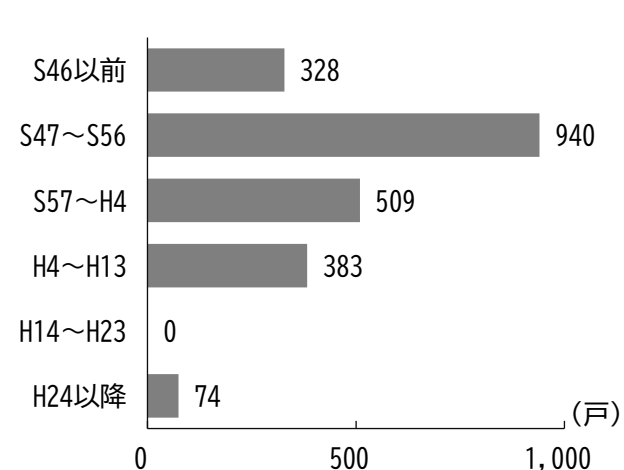
新耐震基準導入(昭和56年6月)後に建設された昭和57年以降の住戸は966戸で全体の43.2%を占めています。

表：建設年代別戸数・割合

建設年代	戸数(戸)	割合
S46以前	328	14.7%
S47～S56	940	42.1%
S57～H4	509	22.8%
H4～H13	383	17.1%
H14～H23	0	0.0%
H24以降	74	3.3%
総数	2,234	100.0%

資料：大東市資料(令和4年4月1日現在)

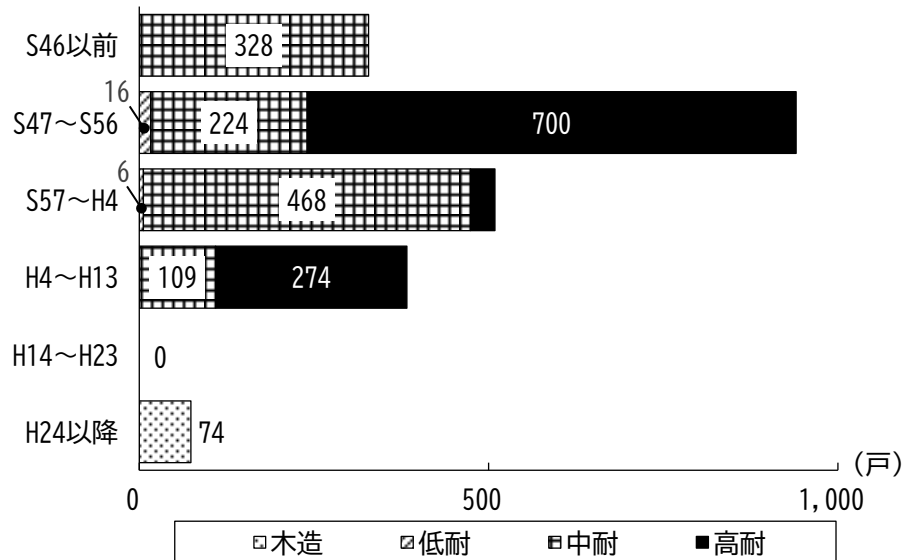
図：建設年代別戸数



2) 建設年代別構造別戸数

建設年代別構造別にみると、平成13年までの各年代は、耐火造（低耐、中耐、高耐）が建設されています。平成24年以降には木造が74戸建設されています。

図：建設年代別構造別戸数



資料：大東市資料（令和4年4月1日現在）

3) 耐震性の構造状況別戸数

耐震性を構造状況別にみると、木造、低耐、高耐の全てが耐震性を確保しています。中耐は耐震性のある住戸が741戸（65.6%）となっています。

表：構造別耐震性の有無別戸数・割合

耐震性の有無		木造	低耐	中耐	高耐	総数
耐震性あり	建設年度	74	6	577	309	966
	耐震診断・耐震改修	0	16	164	700	880
	総数	74	22	741	1,009	1,846
		100.0%	100.0%	65.6%	100.0%	82.6%
耐震性なし	総数	0	0	388	0	388
		0.0%	0.0%	34.4%	0.0%	17.4%
総数		74	22	1,129	1,009	2,234
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

資料：大東市資料（令和4年4月1日現在）

③ 耐用年数の経過状況別戸数

耐用年数の経過状況別にみると、計画策定時点（令和4年度）は、耐用年数経過は0戸（0.0%）、耐用年数1/2経過は1,342戸（60.1%）となっていますが、計画期間末時点（令和14年度）では、耐用年数経過は0戸（0.0%）、耐用年数1/2経過は1,903戸（85.2%）、耐用年数1/2未経過は331戸（14.8%）となります。

表：計画策定時点(令和4年度)での耐用年数経過状況

構造 [耐用年数]	計画策定時点（令和4年度）		
	耐用年数 1/2 未経過	耐用年数 1/2 経過	耐用年数 経過
木造	74	0	0
[30年]	100.0%	0.0%	0.0%
低耐	0	22	0
[70年]	0.0%	100.0%	0.0%
中耐	509	620	0
[70年]	45.1%	54.9%	0.0%
高耐	309	700	0
[70年]	30.6%	69.4%	0.0%
総数	892	1,342	0
	39.9%	60.1%	0.0%

注）耐用年数は、管理開始年度を用いて整理している。

表：計画期間末時点(令和14年度)での耐用年数経過状況

構造 [耐用年数]	計画期間末時点（令和14年度）		
	耐用年数 1/2 未経過	耐用年数 1/2 経過	耐用年数 経過
木造	74	0	0
[30年]	100.0%	0.0%	0.0%
低耐	0	22	0
[70年]	0.0%	100.0%	0.0%
中耐	69	1,060	0
[70年]	6.1%	93.9%	0.0%
高耐	188	821	0
[70年]	18.6%	81.4%	0.0%
総数	331	1,903	0
	14.8%	85.2%	0.0%

資料：大東市資料（令和4年4月1日現在）

中耐・高耐
561戸が
計画期間中
に耐用年数
1/2を経過



④ 階数別戸数

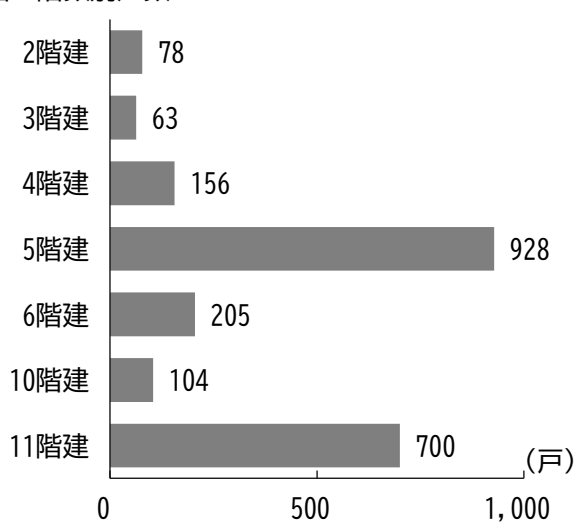
階数別にみると、5階建の928戸（41.5%）が最も多く、次いで11階建の700戸（31.3%）の順となっています。

表：階数別戸数・割合

階数	戸数(戸)	割合
2階建	78	3.5%
3階建	63	2.8%
4階建	156	7.0%
5階建	928	41.5%
6階建	205	9.2%
10階建	104	4.7%
11階建	700	31.3%
総数	2,234	100.0%

資料：大東市資料（令和4年4月1日現在）

図：階数別戸数



⑤ 住戸規模別戸数

1) 住戸規模別戸数

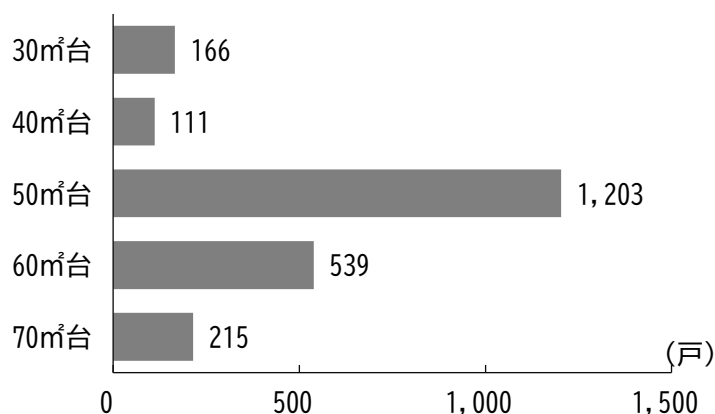
住戸規模別にみると、50㎡台の1,203戸（53.8%）が最も多く、次いで60㎡台の539戸（24.1%）の順となっています。

表：住戸規模別戸数・割合

住戸規模	戸数(戸)	割合
30㎡台	166	7.4%
40㎡台	111	5.0%
50㎡台	1,203	53.8%
60㎡台	539	24.1%
70㎡台	215	9.6%
総数	2,234	100.0%

資料：大東市資料（令和4年4月1日現在）

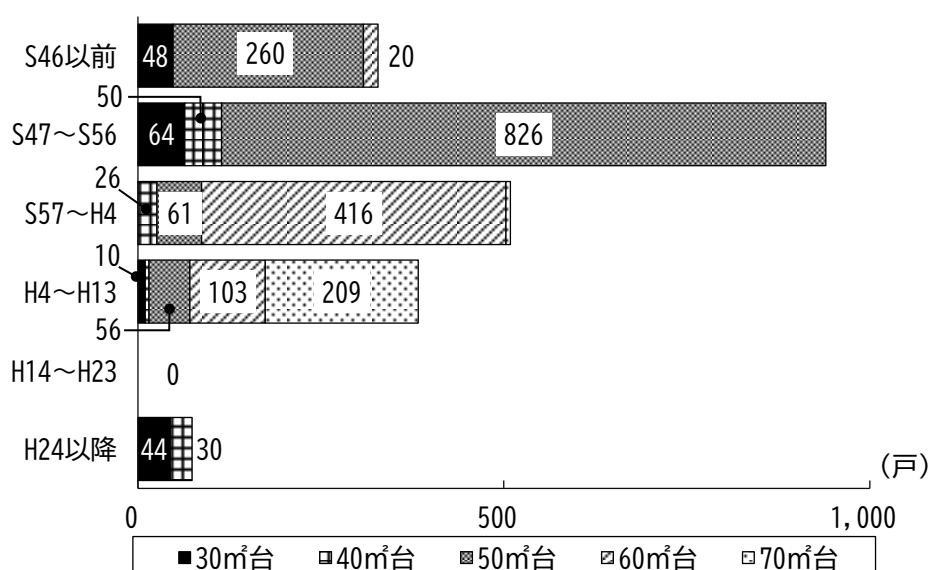
図：住戸規模別戸数



2) 建設年代別住戸規模別戸数

建設年代別にみると、昭和46年以前及び昭和47年～昭和56年は50㎡台、昭和57年～平成4年は60㎡台が最も多くなっています。平成4年～平成13年は70㎡台が最も多く、比較的大きな規模の住戸が供給されています。一方、平成24年以降は、世帯の小規模化に対応して30㎡台、40㎡台が供給されています。

図：建設年代別住戸規模別戸数 ※グラフ上には、9戸以下の間取りの戸数は表記していない



資料：大東市資料（令和4年4月1日現在）

⑥ 間取り別戸数

1) 間取り分類別戸数

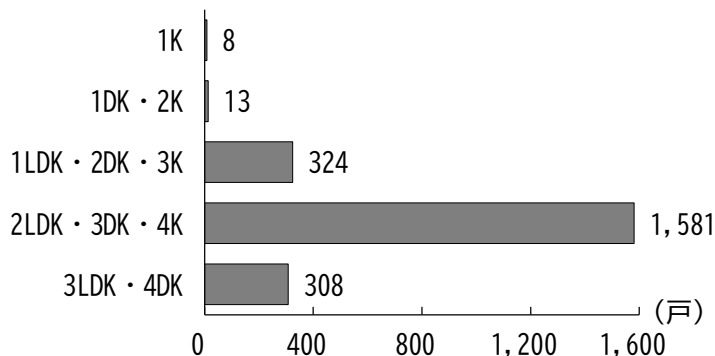
間取り分類別にみると、2LDK・3DK・4Kの1,581戸（70.8%）が最も多くなっています。

表：間取り分類別戸数・割合

間取り分類	戸数(戸)	割合
1K	8	0.4%
1DK・2K	13	0.6%
1LDK・2DK・3K	324	14.5%
2LDK・3DK・4K	1,581	70.8%
3LDK・4DK	308	13.8%
総数	2,234	100.0%

資料：大東市資料（令和4年4月1日現在）

図：間取り分類別戸数

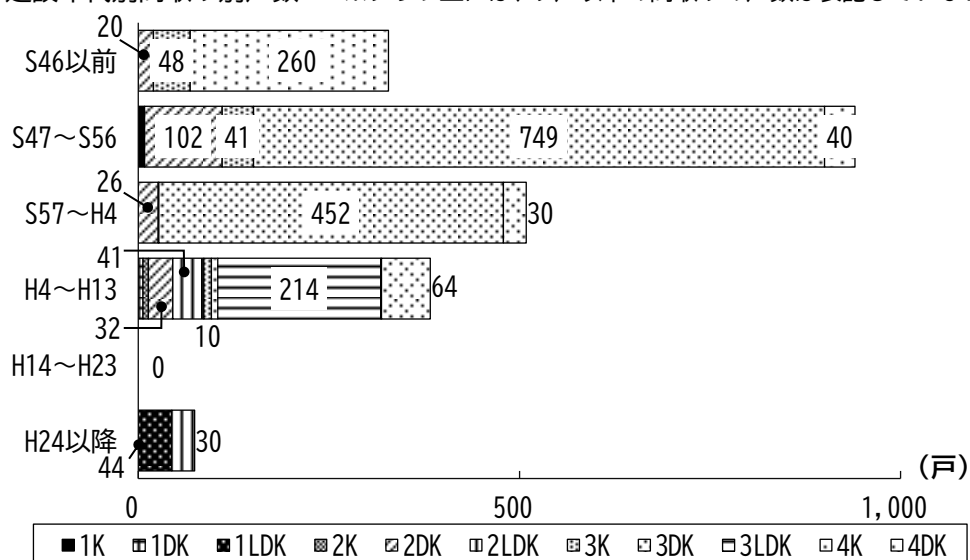


2) 建設年代別間取り別戸数

建設年代別に詳細に間取り別戸数をみると、昭和46年以前は4K（260戸）、昭和47年～昭和56年は3DK（749戸）、昭和57年～平成4年は3DK（452戸）が最も多くなっており、DKタイプの間取りに移行しています。

平成4年～平成13年になると3LDK（214戸）が最も多いものの、様々な間取りが整備され、平成24年以降には1LDK（44戸）、2LDK（30戸）と変化するなど、LDKタイプの間取りが中心で、多様化や小規模化の傾向がみられます。

図：建設年代別間取り別戸数 ※グラフ上には、9戸以下の間取りの戸数は表記していない



資料：大東市資料（令和4年4月1日現在）

⑦ 住戸設備・仕様の状況別戸数

1) トイレの水洗化状況

トイレの水洗化状況を見ると、全住戸 2,234 戸（100.0%）が水洗化されています。

2) 浴室の設置状況

浴室の設置状況を見ると、浴室ありが 2,146 戸（96.1%）、浴室なしが 88 戸（3.9%）となっています。

表：浴室の設置別戸数

浴室の有無	戸数(戸)	割合
浴室あり	2,146	96.1%
浴室なし	88	3.9%
総数	2,234	100.0%

資料：大東市資料（令和 4 年 4 月 1 日現在）

3) 3 箇所給湯の設置状況

3 箇所給湯の設置状況を見ると、3 箇所給湯ありが 742 戸（33.2%）、3 箇所給湯なしが 1,492 戸（66.8%）となっています。

表：3 箇所給湯の設置別戸数

3 箇所給湯の有無	戸数(戸)	割合
3 箇所給湯あり	742	33.2%
3 箇所給湯なし	1,492	66.8%
総数	2,234	100.0%

資料：大東市資料（令和 4 年 4 月 1 日現在）

4) 高齢化仕様の整備状況

高齢化仕様の整備状況を見ると、高齢者仕様ありが 659 戸（29.5%）、高齢化仕様なしが 1,575 戸（70.5%）となっています。

表：高齢化仕様の整備別戸数

高齢化仕様の有無	戸数(戸)	割合
高齢化仕様あり	659	29.5%
高齢化仕様なし	1,575	70.5%
総数	2,234	100.0%

資料：大東市資料（令和 4 年 4 月 1 日現在）

(3) 市営住宅入居世帯の状況

① 入居戸数の状況

入居戸数の状況を見ると、管理戸数 2,234 戸のうち、入居戸数は 1,993 戸（89.2%）となっています。

住宅別にみると、募集停止以外の住宅については、9 割を上回る住宅が多くなっています。

表：管理戸数、入居戸数、空家・修繕中戸数、入居率

番号	住宅名	建設年度	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	空家・ 修繕中 (戸)	入居率	備考
1	南郷住宅	H2	35	34	1	97.1%	
2	深野野崎園住宅	S58	20	20	0	100.0%	
3	深野園住宅	S43～S47	260	239	21	91.9%	
4	野崎松野園住宅	S57, H13	140	135	5	96.4%	
5	飯盛園第 1 住宅	S45, H8, H10	89	86	3	96.6%	
6	嵯峨園第 1 住宅	S45	48	31	17	64.6%	募集停止
7	嵯峨園第 2 住宅	S50	40	20	20	50.0%	募集停止
8	嵯峨園第 3 住宅	S54	16	16	0	100.0%	
9	嵯峨園第 5 住宅	S60	18	16	2	88.9%	
10	楠公園住宅	S44	40	27	13	67.5%	
11	大東深野住宅	S49	144	131	13	91.0%	
12	大東寺川住宅	S48	700	624	76	89.1%	
13	大東北新町住宅	S60, S62, H3, H5, H6, H8	492	433	59	88.0%	
14	大東南郷住宅	S62, S63	118	108	10	91.5%	
15	もりねき住宅	R1	74	73	1	98.6%	
	総数		2,234	1,993	241	89.2%	

資料：大東市資料（令和 4 年 4 月 1 日現在）

② 世帯主年齢別世帯数

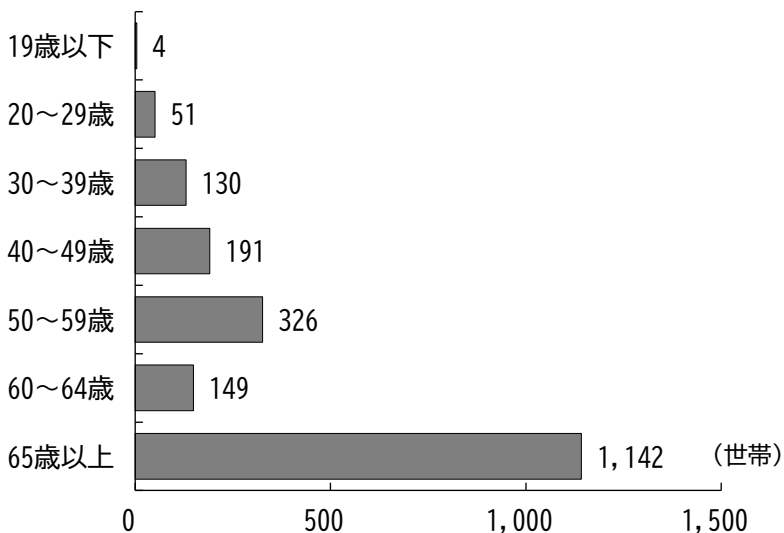
世帯主年齢別にみると、65歳以上の1,142世帯（57.3%）が最も多く、世帯主の高齢化が進んでいます。

表：世帯主年齢別世帯数

世帯主年齢	世帯数(世帯)	割合
19歳以下	4	0.2%
20～29歳	51	2.6%
30～39歳	130	6.5%
40～49歳	191	9.6%
50～59歳	326	16.4%
60～64歳	149	7.5%
65歳以上	1,142	57.3%
総数	1,993	100.0%

資料：大東市資料（令和4年4月1日現在）

図：世帯主年齢別世帯数



③ 年齢別入居者数

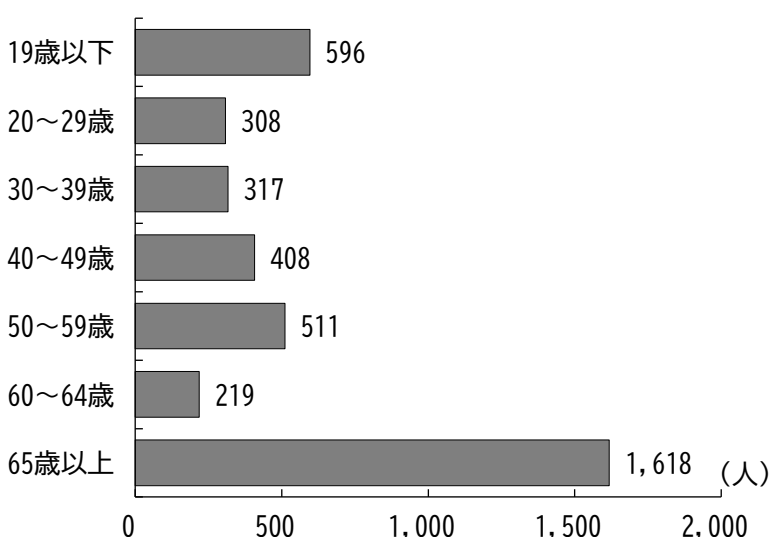
年齢別入居者数をみると、65歳以上の1,618人（40.7%）が最も多く、入居者の高齢化が進んでいます。

表：年齢別入居者数

年齢	入居者数(人)	割合
19歳以下	596	15.0%
20～29歳	308	7.7%
30～39歳	317	8.0%
40～49歳	408	10.3%
50～59歳	511	12.8%
60～64歳	219	5.5%
65歳以上	1,618	40.7%
総数	3,977	100.0%

資料：大東市資料（令和4年4月1日現在）

図：年齢別入居者数



④ 世帯人員別世帯数

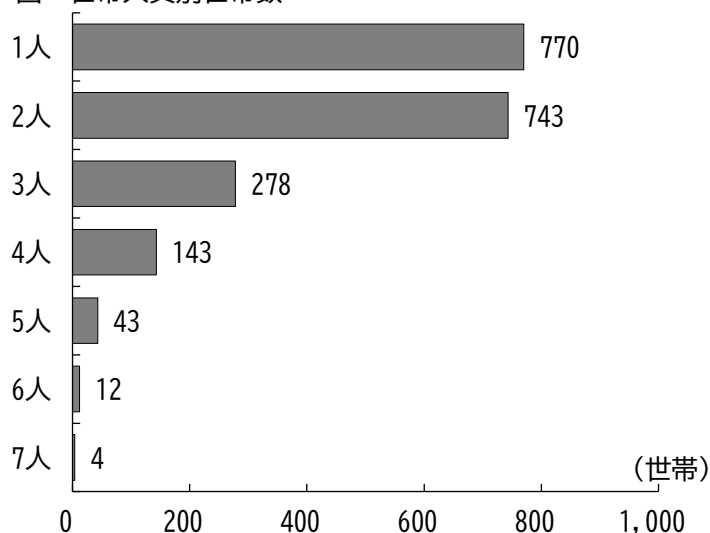
世帯人員別にみると、1人世帯の770世帯(38.6%)、2人世帯の743世帯(37.3%)が多くなっています。

表：世帯人員別世帯数

世帯人員	世帯数(世帯)	割合
1人	770	38.6%
2人	743	37.3%
3人	278	13.9%
4人	143	7.2%
5人	43	2.2%
6人	12	0.6%
7人	4	0.2%
総数	1,993	100.0%

資料：大東市資料(令和4年4月1日現在)

図：世帯人員別世帯数



⑤ 最低居住面積水準の達成状況

最低居住面積水準の達成状況をみると、1人世帯、2人世帯は全ての世帯で最低居住面積水準が達成されています。

3人世帯では10世帯(3.6%)、4人世帯では10世帯(7.0%)が最低居住面積水準を満たしておらず、世帯人員が多くなるに従い、最低居住面積水準を満たさない世帯数割合が高くなっています。

表：世帯人員別最低居住面積水準未達世帯数と割合

世帯人員	最低居住面積水準	入居世帯数(世帯)	最低居住面積水準未達世帯数(世帯)	入居世帯数における最低居住面積水準未達世帯数割合
1人	25㎡	770	0	0.0%
2人	30㎡	743	0	0.0%
3人	40㎡	278	10	3.6%
4人	50㎡	143	10	7.0%
5人	60㎡	43	12	27.9%
6人	70㎡	12	6	50.0%
7人	80㎡	4	4	100.0%
総数	-	1,993	42	2.1%

資料：大東市資料(令和4年4月1日現在)

注) 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の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準(1人世帯は25㎡、2人以上は10㎡×世帯人員+10㎡)。

「住生活基本計画(全国計画)」では、全ての世帯が最低居住面積水準を達成することを目指すこととしている。

⑥ 高齢者（65歳以上）のいる世帯数

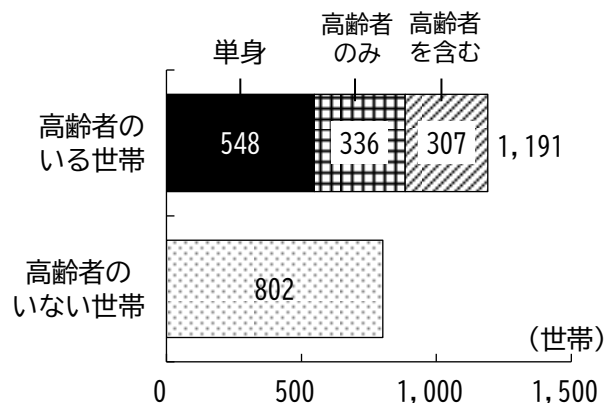
高齢者（65歳以上）のいる世帯の状況を見ると、高齢者（65歳以上）のいる世帯数は1,191世帯（59.8%）となっています。

表：高齢者（65歳以上）の有無別世帯数

高齢者（65歳以上）の有無	世帯数 (世帯)	割合
高齢者のいる世帯	1,191	59.8%
高齢単身世帯	548	27.5%
高齢者のみ世帯	336	16.9%
高齢者を含む世帯	307	15.4%
高齢者のいない世帯	802	40.2%
総数	1,993	100.0%

資料：大東市資料（令和4年4月1日現在）

図：高齢者（65歳以上）の有無別世帯数



注) 高齢者のみ世帯：高齢者（65歳以上）のみから構成される世帯（高齢単身世帯を除く）。
 高齢者を含む世帯：高齢者（65歳以上）と、高齢者以外の者（65歳未満）から構成される世帯。

⑦ 居住期間別世帯数

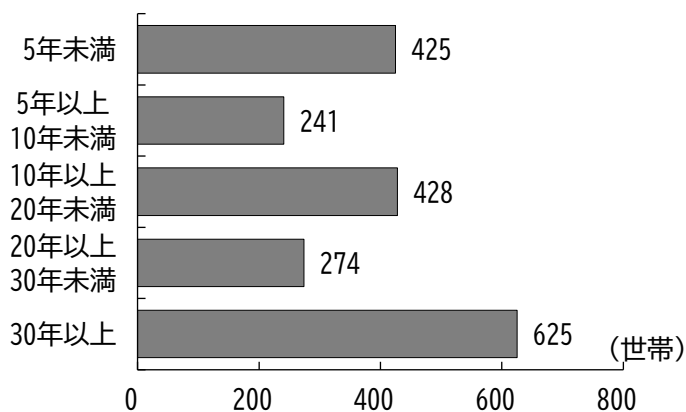
居住期間別にみると、30年以上の世帯の625世帯（31.4%）が最も多くなっています。

表：居住期間別世帯数

居住期間	世帯数 (世帯)	割合
5年未満	425	21.3%
5年以上10年未満	241	12.1%
10年以上20年未満	428	21.5%
20年以上30年未満	274	13.7%
30年以上	625	31.4%
総数	1,993	100.0%

資料：大東市資料（令和4年4月1日現在）

図：居住期間別世帯数



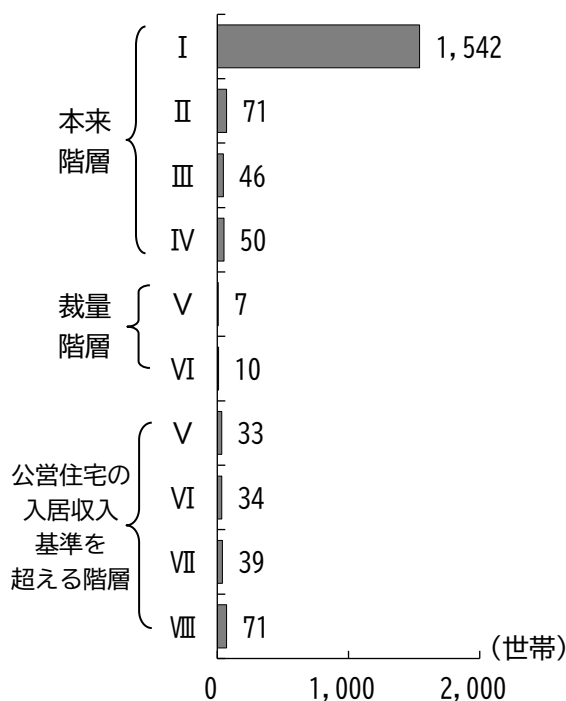
⑧ 入居者の収入分位

入居者の収入分位をみると、政令月収が最も低い本来階層 I (0 円～104,000 円)の世帯の 1,542 世帯 (77.4%) が最も多くなっています。

表：収入分位別世帯数

収入分位			世帯数 (世帯)	割合
公営住宅 入居階層	分位	政令月収		
本来階層	I	0 円～104,000 円	1,542	77.4%
	II	104,001 円～123,000 円	71	3.6%
	III	123,001 円～139,000 円	46	2.3%
	IV	139,001 円～158,000 円	50	2.5%
裁量階層	V	158,001 円～186,000 円	7	0.4%
	VI	186,001 円～214,000 円	10	0.5%
公営住宅の 入居収入 基準を 超える階層	V	158,001 円～186,000 円	33	1.7%
	VI	186,001 円～214,000 円	34	1.7%
	VII	214,001 円～259,000 円	39	2.0%
	VIII	259,001 円～	71	3.6%
不明			90	4.5%
総数			1,993	100.0%

図：収入分位別世帯数



資料：大東市資料（令和 4 年 4 月 1 日現在）

注) 政令月収：政令の規定に基づき、年間総収入から、給与所得控除、配偶者所得控除、扶養親族控除等を行ったうえで、月収に換算することにより算定したもの。

本来階層：原則として公営住宅の入居対象とする世帯を指し、公営住宅に入居できる収入月額を 158,000 円以下としている。

裁量階層：高齢者・障がい者等一定の条件を満たす世帯を裁量階層とし、公営住宅に入居できる収入月額を 214,000 円以下としている。

⑨ 収入超過者、高額所得者の状況

収入超過者、高額所得者の状況を見ると、収入超過者は 130 世帯、高額所得者は 19 世帯となっています。

表：収入超過者、高額所得者数

収入超過者、高額所得者	世帯数 (世帯)	割合
総数	1,993	100.0%
収入超過者	130	6.5%
高額所得者	19	1.0%

資料：大東市資料（令和 4 年 4 月 1 日現在）

注) 収入超過者：公営住宅に引き続き 3 年以上入居している者で、公営住宅の入居収入基準を超える収入がある者。収入超過者になると、事業主体は、収入超過者に対して、公営住宅の明渡しを努力する義務がある。また家賃は本来入居者の家賃に割増家賃が加算される。

高額所得者：公営住宅に引き続き 5 年以上入居している者で、最近 2 年間引き続き高額所得者となる収入基準を超える収入がある者。事業主体は、高額所得者に対して、期限を定めて住宅の明渡し請求をすることが可能。また家賃は近傍同種住宅家賃（民間賃貸住宅の家賃とほぼ同程度になるよう算定される家賃）となる。

(4) 募集・応募の状況

募集・応募の状況をみると、直近の5年間の空家募集の募集戸数229戸に対し、応募世帯数は517世帯となっており、応募倍率を平均すると、2.3倍となっています。

住宅別に応募倍率をみると、近年建設された南郷住宅（17.0倍）や野崎松野園住宅（9.6倍）が高くなっています。

表：空家募集戸数・応募世帯の推移

番号	住宅名	建設年度	H29		H30		R1		R2		R3		総数		
			募集戸数(戸)	応募世帯(世帯)	募集戸数(戸)	応募世帯(世帯)	募集戸数(戸)	応募世帯(世帯)	募集戸数(戸)	応募世帯(世帯)	募集戸数(戸)	応募世帯(世帯)	募集戸数(戸)	応募世帯(世帯)	応募倍率(倍)
1	南郷住宅	H2	0	—	0	—	1	17	0	—	0	—	1	17	17.0
2	深野野崎園住宅	S58	2	1	0	—	1	4	2	2	1	8	6	15	2.5
3	深野園住宅	S43～S47	12	16	12	3	11	10	10	6	16	8	61	43	0.7
4	野崎松野園住宅	S57, H13	6	76	6	71	8	42	4	48	5	40	29	277	9.6
5	飯盛園第1住宅	S45, H8, H10	2	11	2	7	1	5	2	3	3	7	10	33	3.3
6	嵯峨園第1住宅	S45	7	0	募集停止								7	0	0.0
7	嵯峨園第2住宅	S50	11	1	募集停止								11	1	0.1
8	嵯峨園第3住宅	S54	1	1	1	1	3	5	1	6	0	—	6	13	2.2
9	嵯峨園第5住宅	S60	1	1	2	0	2	3	0	—	1	2	6	6	1.0
10	楠公園住宅	S44	6	2	8	1	10	0	11	0	12	1	47	4	0.1
11	大東深野住宅	S49		移管	6	10	5	16	10	13	10	4	31	43	1.4
12	大東寺川住宅	S48										移管	—	—	—
13	大東北新町住宅	S60, S62, H3, H5, H6, H8										移管	—	—	—
14	大東南郷住宅	S62, S63										移管	—	—	—
15	もりねき住宅	R1						整備	11	45	3	20	14	65	4.6
	総数	募集・応募	48	109	37	93	42	102	51	123	51	90	229	517	2.3
		倍率	2.3		2.5		2.4		2.4		1.8				

資料：大東市資料（令和4年4月1日現在）

(5) 建替・改善・点検及び修繕等の実施状況

① 新規・建替事業の実施状況

新規・建替事業の実施状況をみると、直近の10年間では、飯盛園第2住宅の建替のため、令和元年度にもりねき住宅(6棟・74戸)が、PPP事業により借上げ公営住宅として整備されています。

表：新規・建替事業の実績

建設年度	住宅名	構造階数	住戸面積(m ²)	間取り	棟数(棟)	戸数(戸)	備考
R1	もりねき住宅	木造2,3	36.27, 49.7	1LDK, 2LDK	6	74	・飯盛園第2住宅建替 ・PPP事業として整備 ・借上げ公営住宅

資料：大東市資料（令和4年4月1日現在）

② 改善事業、点検及び修繕等の実施状況

改善事業、点検及び修繕等の実施状況をみると、もりねき住宅の整備を最後に、近年は改善事業を実施しておらず、空家修繕をはじめ、点検結果に応じて必要な修繕を実施しています。

2. 現地調査の実施

(1) 調査の実施概要

外観目視調査により、住棟躯体の劣化状況を確認し、1次判定の資料とします。

表：劣化調査の実施概要

- ・調査目的：今後、市営住宅ストックを長期的に活用していくため、住棟外部や住戸内について部位ごとの劣化状況等について調査
- ・調査方法：外観からの目視調査
- ・調査対象：本市が管理する全団地・住棟（15 団地 74 棟）
- ・調査日時：令和 4 年 7 月 25 日、26 日

表：調査対象部位・部材

- <外壁等の住棟部位別劣化状況調査（目視調査）>
- ・不同沈下
 - ・柱や壁の大きなひび割れ
 - ・鉄筋の錆によるコンクリートの膨張亀裂（爆裂等）
 - ・火災や化学薬品等によるコンクリートの劣化
 - ・仕上げ材の剥落、老朽化
 - ・外壁の落下、笠木の浮き

表：評価の考え方（4 種類）

A：問題なし B：部分的劣化 C：全体的劣化 D：要精査・対応

(2) 調査結果の概要

番号	住宅名	棟名	構造階数	建設年度	戸数(戸)	評価結果	評価結果(具体的な箇所)
1	南郷住宅	1棟	高耐6	H2	35	A	縦樋の受金物の一部に錆が確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
2	深野野崎園住宅	1棟	中耐5	S58	20	A	縦樋の受金物の一部に錆、外壁塗装の一部に剥がれが確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
3	深野園住宅	A棟	中耐5	S43	50	C	外装の劣化が著しいため、できる限り早い時期に改修等が必要である。
		B棟	中耐5	S44	30	C	外装の劣化が著しいため、できる限り早い時期に改修等が必要である。
		C棟	中耐5	S44	30	C	外装の劣化が著しいため、できる限り早い時期に改修等が必要である。
		D棟	中耐5	S45	30	C	外装の劣化が著しいため、できる限り早い時期に改修等が必要である。
		E棟	中耐5	S45	40	C	外装の劣化が著しいため、できる限り早い時期に改修等が必要である。
		F棟	中耐5	S46	40	C	外装の劣化が著しいため、できる限り早い時期に改修等が必要である。
		G棟	中耐5	S47	40	C	外装の劣化が著しいため、できる限り早い時期に改修等が必要である。
4	野崎松野園住宅	A棟	高耐10	H13	104	A	外壁のごく一部にクラックが確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
		D棟	中耐5	S57	36	A	1階北側屋根の防水保護塗装に劣化、パラペットの外装に汚れが確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
5	飯盛園第1住宅	1棟	中耐5	S45	20	B	外壁の一部にクラックが確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
		3棟	中耐3	H10	9	B	外壁の一部にクラックが確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
		4棟	中耐3	H10	24	B	外壁の一部にクラックが確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
		5棟	中耐4	H8	36	B	外壁の一部にクラックが確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
6	嵯峨園第1住宅	1棟	中耐4	S45	24	C	外装の劣化が著しいため、できる限り早い時期に改修等が必要である。
		2棟	中耐4	S45	24	C	外装の劣化が著しいため、できる限り早い時期に改修等が必要である。
7	嵯峨園第2住宅	1棟	中耐5	S50	20	B	縦樋の受金物に錆が確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
		2棟	中耐5	S50	20	B	縦樋の受金物に錆、バルコニーの漏水、屋根庇裏の一部に露筋爆裂が確認されたため、できる限り早い時期に一部補修等が望ましいが、住棟全体では当面問題ない。

番号	住宅名	棟名	構造 階数	建設 年度	戸数 (戸)	評価 結果	評価結果（具体的な箇所）
8	嵯峨園第3 住宅	1棟	低耐2	S54	4	C	外装の劣化が著しいため、できる限り早い時期に改修等が必要である。
		2棟	低耐2	S54	6	C	外装の劣化が著しいため、できる限り早い時期に改修等が必要である。
		3棟	低耐2	S54	6	C	外装の劣化が著しいため、できる限り早い時期に改修等が必要である。
9	嵯峨園第5 住宅	1棟	中耐3	S60	12	B	縦樋の受金物と外部の見掛け鉄部に錆が確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
		2棟	低耐2	S60	6	B	縦樋の受金物と外部の見掛け鉄部に錆が確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
10	楠公園住宅	1棟	中耐4	S44	20	C	外装の劣化が著しいため、できる限り早い時期に改修等が必要である。
		2棟	中耐4	S44	20	C	外装の劣化が著しいため、できる限り早い時期に改修等が必要である。
11	大東深野 住宅	12棟	中耐5	S49	30	B	外部の見掛け鉄部に錆、屋根庇裏の一部に露筋爆裂が確認されたため、できる限り早い時期に一部補修等が望ましいが、住棟全体では当面問題ない。
		13棟	中耐5	S49	20	B	外部の見掛け鉄部に錆が確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
		14棟	中耐5	S49	20	B	一部で外装の劣化が確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
		15棟	中耐5	S49	10	B	一部で外装の劣化が確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
		16棟	中耐5	S49	24	B	一部で外装の劣化が確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
		17棟	中耐5	S49	40	A	外部の見掛け鉄部の一部に錆が確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
12	大東寺川 住宅	3棟	高耐11	S48	44	A	住棟全体では当面問題ない。
		4棟	高耐11	S48	44	A	住棟全体では当面問題ない。
		5棟	高耐11	S48	44	A	住棟全体では当面問題ない。
		6棟	高耐11	S48	44	A	住棟全体では当面問題ない。
		7棟	高耐11	S48	44	A	住棟全体では当面問題ない。
		8棟	高耐11	S48	44	A	外部の見掛け鉄部の一部に錆が確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
		9棟	高耐11	S48	44	A	住棟全体では当面問題ない。
		10棟	高耐11	S48	44	A	住棟全体では当面問題ない。
		11棟	高耐11	S48	44	A	住棟全体では当面問題ない。
		12棟	高耐11	S48	44	A	住棟全体では当面問題ない。
		13棟	高耐11	S48	44	A	住棟全体では当面問題ない。
		14棟	高耐11	S48	44	A	住棟全体では当面問題ない。
		15棟	高耐11	S48	40	A	住棟全体では当面問題ない。
		16棟	高耐11	S48	44	A	住棟全体では当面問題ない。
17棟	高耐11	S48	44	A	住棟全体では当面問題ない。		
18棟	高耐11	S48	44	A	住棟全体では当面問題ない。		

番号	住宅名	棟名	構造 階数	建設 年度	戸数 (戸)	評価 結果	評価結果（具体的な箇所）
13	大東北新町 住宅	1棟	中耐4	H3	32	A	住棟全体では当面問題ない。
		2棟	中耐5	H5	40	A	住棟全体では当面問題ない。
		3棟	高耐6	H5	50	B	西側バルコニー裏に漏水が確認されたため、一部補修等が望ましいが、住棟全体では当面問題ない。
		7棟	中耐5	S62	20	B	一部で外装の劣化が確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
		8棟	中耐5	S62	30	B	一部で外装の劣化が確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
		9棟	中耐5	S62	30	B	一部で外装の劣化が確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
		10棟	中耐5	S62	20	B	外壁に塗装の浮きが確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
		12棟	中耐5	S62	30	B	一部で外装の劣化が確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
		13棟	中耐5	S60	30	B	一部で外装の劣化が確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
		15棟	中耐5	S60	20	B	一部で外装の劣化が確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
		16棟	中耐5	S60	20	A	住棟全体では当面問題ない。
		17棟	中耐5	S60	20	A	外壁の一部に塗装に浮きが確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
		18棟	中耐5	S60	30	B	一部で外装の劣化が確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
		6棟	高耐6	H6	36	B	一部で外装の劣化が確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
11棟	高耐6	H8	84	A	住棟全体では当面問題ない。		
14	大東南郷 住宅	11棟	中耐5	S62	19	B	一部で外装の劣化が確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
		12棟	中耐5	S62	20	B	住棟入口屋根葺き材に劣化が確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
		13棟	中耐5	S62	30	B	住棟入口屋根葺き材に劣化が確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
		14棟	中耐5	S62	19	B	住棟入口屋根葺き材に劣化が確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
		15棟	中耐5	S63	30	B	住棟入口屋根葺き材に劣化が確認されたが、住棟全体では当面問題ない。
15	もりねき 住宅	なら棟	木造2	R1	8	A	住棟全体では当面問題ない。
		ひのき棟	木造2	R1	12	A	住棟全体では当面問題ない。
		けやき棟	木造3	R1	18	A	住棟全体では当面問題ない。
		もみじ棟	木造2	R1	12	A	住棟全体では当面問題ない。
		くす棟	木造2	R1	12	A	住棟全体では当面問題ない。
		いちょう棟	木造2	R1	12	A	住棟全体では当面問題ない。

3. 基本方針の設定

(1) 長寿命化に関する基本方針

① ストックの性能確保に関する方針

1) 安全性に関する方針

【住棟の躯体の安全性の確保】

昭和 56 年 6 月の建築基準法の改正により、新耐震基準が導入されています。「大東市住宅・建築物耐震改修促進計画」において、市有建築物は、令和 7 年度に 100.0%の耐震化を目標として掲げていることから、市営住宅においても建替・改修等により、全ての住棟で新耐震基準を確保します。

【住棟の避難の安全性の確保】

火災時における入居者の避難の安全性を確保するため、全ての住棟において二方向避難や防火区画を確保します。

2) 居住性に関する方針

【居住面積水準の確保】

「住生活基本計画（全国計画）」において、最低居住面積水準については、全ての世帯の達成を目指すことと定められていることから、全ての住棟において、同一住棟又は住宅内に 3 人世帯の最低居住面積水準の 40 m²*以上の住戸を確保します。

※本市の平均的な世帯人員の世帯（世帯人員 2.27 人の世帯）が最低居住面積水準を達成できる面積。（ただし単身者専用住戸を除く。）

新たに整備する際は、従前住宅の入居世帯や応募世帯の世帯人員の傾向等を勘案しながら、複数の住戸タイプを供給し、居住面積水準の向上を目指します。

参考表：居住面積水準（「住生活基本計画（全国計画）」）

水準	水準の定義	居住面積水準 算定式	
		単身者	2人以上の世帯
最低居住面積水準	健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準 (全ての世帯の達成を目指す)	25 m ²	10 m ² ×世帯人員+10 m ²
誘導居住面積水準 (都市居住型)	豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	40 m ²	20 m ² ×世帯人員+15 m ²

注) 算定式における世帯人員のうち、12歳未満については以下のように算定する。
3歳未満…0.25人、3歳以上6歳未満…0.50人、6歳以上12歳未満…0.75人

【設備の確保】

全ての住棟において、3箇所給湯や浴室の確保等、生活に必要な不可欠な設備を確保します。

3) 高齢者対策の方針

高齢者等の移動のしやすさに配慮するため、住棟・住戸における手摺りの設置や段差の解消、中層住棟におけるエレベーター等の設置を行います。

新たに整備する際は、本市の公営住宅に係る整備基準（高齢者等配慮対策（専用部分／共用部分）等級3）を確保し、既設住棟においても改善による住棟・住戸の高齢化仕様への対応や高齢者等の住み替えを推進します。

4) 環境対策の方針

地球環境に配慮するため、窓際や外気に面する壁等における断熱性能を確保するなど、省エネルギー対策を図ります。

本市の公営住宅に係る整備基準（省エネルギー対策等級4／平成11年省エネ基準）を目指します。

参考表：公営住宅に係る整備基準（大東市営住宅条例 第3条の5～第3条の16）

項目		整備基準
位置の選定		・防災、居住環境、日常生活の利便性に考慮した敷地選定
敷地の安全等		・崖崩れ等に対する安全な措置や排水のための有効な施設設置
住棟等の基準		・日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、災害の防止、騒音防止等に考慮した配置
住宅	規模	・25㎡以上
	設備	・台所、水洗便所、洗面設備、浴室、テレビ受信関連設備を設置
	安全対策	・防火、避難及び防犯のための適切な措置
	温熱環境	・外壁、窓等を通しての熱の損失の防止等の措置 (省エネルギー対策等級4、難しい場合は等級3)
	音環境	・床及び開口部における遮音性能の確保を図るために必要な措置 (重量床衝撃音対策等級2)
	劣化の軽減	・構造体力上主要な部分等における劣化の軽減を図るための措置 (劣化対策(構造躯体等)等級3、木造は等級2)
	維持管理への配慮	・給水、排水、ガスの設備配管における点検、補修を行うための措置 (維持管理対策(専用・共用配管)等級2)
	空気環境	・化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図る措置 (ホルムアルデヒド対策等級(内装及び天井裏等)等級3)
	高齢者等への配慮(住戸内)	・移動の利便性や安全性の確保や高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置(高齢者等配慮対策(専用部分)等級3)
	高齢者等への配慮(共用部分)	・高齢者等の移動の利便性、安全性の確保を図るための措置 (高齢者等配慮対策(共用部分)等級3)
	附帯施設	・自転車置場、物置、ゴミ置場等の設置

項目		整備基準
共同 施設	児童遊園	・入居者の利便・安全を確保した適切な位置・規模
	集会所	・入居者の利便を確保した適切な位置・規模
	広場及び緑地	・良好な居住環境の維持増進に資する位置・規模
	通路	・日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がない規模・構造 ・通路における階段には高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な手摺り又は傾斜路を設置

② ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

1) 点検の実施

ストックの状況を適切に把握するため、維持管理計画を作成し、計画に定めた時期・内容に基づいた法定点検、その他それに準じた点検を定期的の実施するとともに、日常的な点検等を行います。

2) 修繕の実施

点検の結果等に基づき経常修繕を行うとともに、標準修繕周期等も踏まえた計画修繕を実施します。また住戸内においては空家修繕を実施します。

3) データ管理

市営住宅の整備、修繕、定期点検等の管理データを一元的に整理し、随時履歴を確認できるように運用します。

③ 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

改善時における長寿命素材（メンテナンス不要材や耐久性の高い材料等）の導入等の仕様のアップグレードによる耐久性の向上、予防保全的な維持管理による修繕周期の延長等を図ることによって建物の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ります。

また、これまでの修繕履歴や定期点検結果等を踏まえた修繕標準周期を設定することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

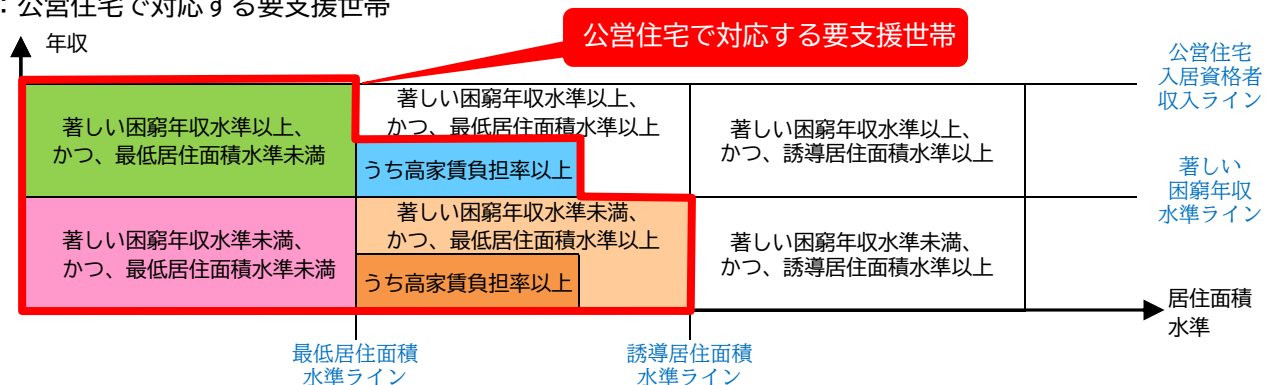
(2) 公営住宅の需要推計

本市では、計画期間内に府営住宅の第3次移管が予定されているため、本市に立地する全ての公営住宅（市営・府営）に対する需要を推計します。

本計画では、上位計画の「大東市住宅マスタープラン」で示されている「特定のニーズを有する要支援世帯」（令和3年10月に国土交通省 国土技術政策総合研究所から配布された『要配慮者世帯数推計支援プログラム』による）の分類の考え方を活用し、需要を推計するにあたり、公営住宅で対応する要支援世帯を、以下の図に示す条件を満たす世帯とすることとします。

先のプログラムを用いて算出すると、計画期間末（令和14年度末）における公営住宅の要支援世帯数は3,624世帯となります。

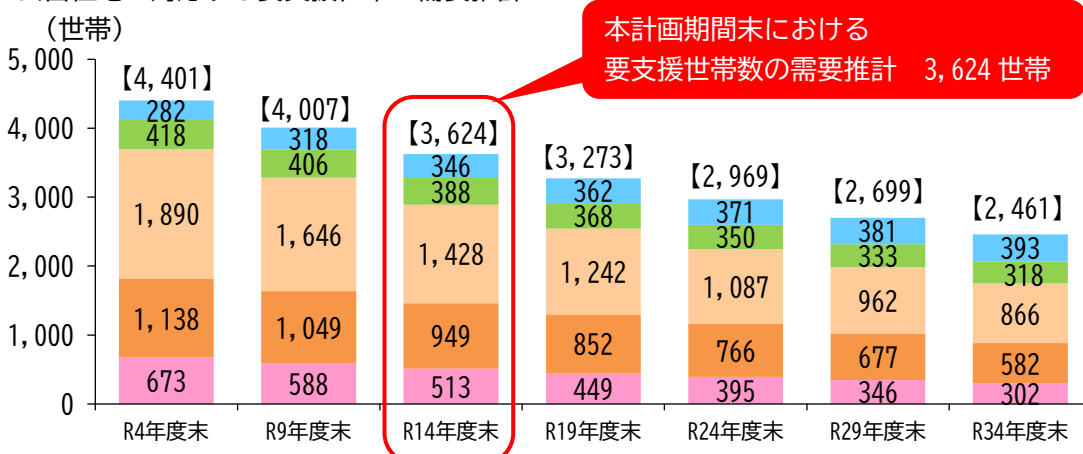
図：公営住宅で対応する要支援世帯



表：収入・住宅の面積水準

収入・住宅の面積水準	定義
公営住宅入居資格者	公営住宅の入居資格を持つ世帯（本来階層 158,000 円以下、裁量階層は 214,000 円以下）
著しい困窮年収水準	公営住宅の入居資格を持つ世帯のうち、最低居住面積水準を満たす民間賃貸住宅に、適正な家賃負担で居住することが困難な世帯の年収水準
高家賃負担率以上	年収に対して適正な家賃負担率以上の世帯
最低居住面積水準	健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準 「住生活基本計画（全国計画）」では、全ての世帯が最低居住面積水準を達成することを目指すこととしている。
誘導居住面積水準	豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準

図：公営住宅で対応する要支援世帯の需要推計

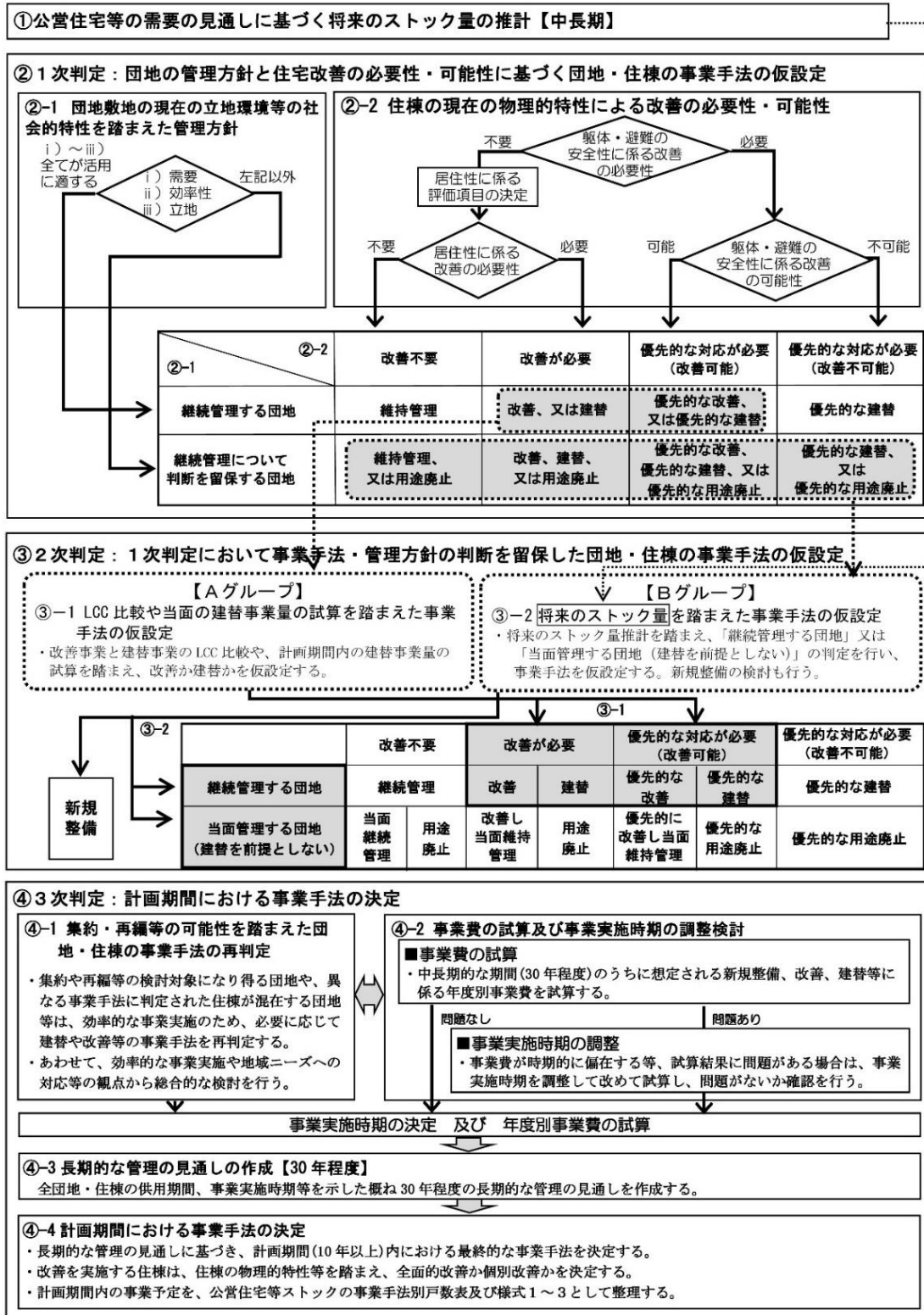


4. 長寿命化を図るべき市営住宅の選定

(1) 事業手法の選定方針

市営住宅の事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省 平成 28 年 8 月改定）」の「事業手法の選定フロー」に則り行います。

図：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省 平成 28 年 8 月改定）」における事業手法の選定フロー



(2) 長寿命化対象団地、住棟の設定

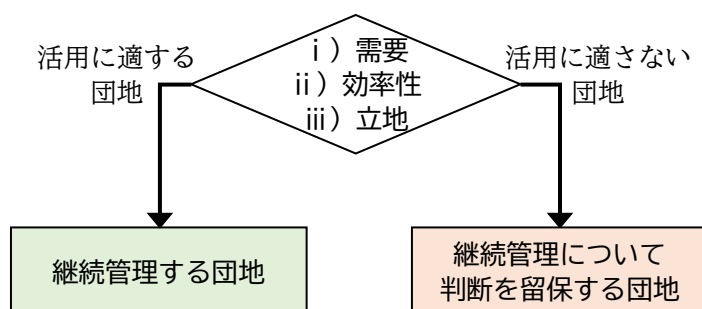
① 1次判定

1次判定では、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を行います。1次判定は『1)団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針』と『2)住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性』の2段階とします。

1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

団地の「需要」「効率性」「立地」について、いずれの条件も満たす団地については、今後も活用に適する団地と考え「継続管理する団地」と判定し、いずれかの条件を満たさない団地については、「継続管理について判断を留保する団地（当面管理する団地。建替を前提としない。）」と判定します。

図：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の判定フロー



表：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の判定基準

判定項目（判定）	判定基準
i) 需要	
a) 応募倍率	
判定結果○	・本市の市営住宅は、団地敷地の立地環境よりも、建設年度の古い住棟ほど、応募倍率が低い傾向にあると考えられる。このため、本判定では全ての団地について「○」と判定する。
b) 入居率	
判定結果○	・本市の市営住宅は、団地敷地の立地環境よりも、建設年度の古い住棟ほど、入居率が低い傾向にあると考えられる。このため、本判定では全ての団地について「○」と判定する。
ii) 効率性	
a) 敷地の高度利用の可能性	
判定結果○	・市所有敷地面積が整形で、公営住宅の法定建替要件の1,000㎡以上を有する場合は「○」と判定する。
判定結果×	・市所有敷地面積が1,000㎡未満である場合は「×」と判定する。 ・上記面積を確保可能な場合も、分割地・傾斜地といった利用困難な敷地条件にある場合は「×」と判定する。

判定項目（判定）	判定基準
b) 法規制	
判定結果○	・住居系（低層住居系を除く。）及び商業系の用途地域は「○」と判定する。
判定結果×	・低層住居系又は工業系の用途地域、市街化調整区域、都市計画区域外は「×」と判定する。 ※準工業地域や都市計画区域外においても、法規制上は建築可能だが、「大東市立地適正化計画」の居住誘導区域の考え方を踏まえ、本市では「×」と判定する。
iii) 立地	
a) 利便性	
判定結果○	・鉄道駅から1km未満、又はバス停留所から500m未満の距離に位置する場合は「○」と判定する。
判定結果×	・鉄道駅から1km以上かつバス停留所から500m以上の距離に位置する場合は「×」と判定する。
b) 災害危険区域等の内外	
判定結果○	・「大東市立地適正化計画」の考え方を踏まえ、土砂災害特別警戒区域（急傾斜・土石流）に指定されていない場合は「○」と判定する。
判定結果×	・土砂災害特別警戒区域（急傾斜・土石流）に指定されている場合は「×」と判定する。
c) 地域バランス	
判定結果○	・「大東市都市計画マスタープラン」に定める地域区分に唯一の団地については、地域の需要を支える団地として継続管理「○」と判定する。
判定結果×	・安全性確保は重要なため、『b)災害危険区域等の内外』で×判定の団地については、地域に立地する唯一の団地であっても、判断留保「×」と判定する。
判定結果－	・「大東市都市計画マスタープラン」に定める地域区分に複数の団地が立地する場合は、本判定項目以前の判定結果に従うこととする。（「－」と判定する。）

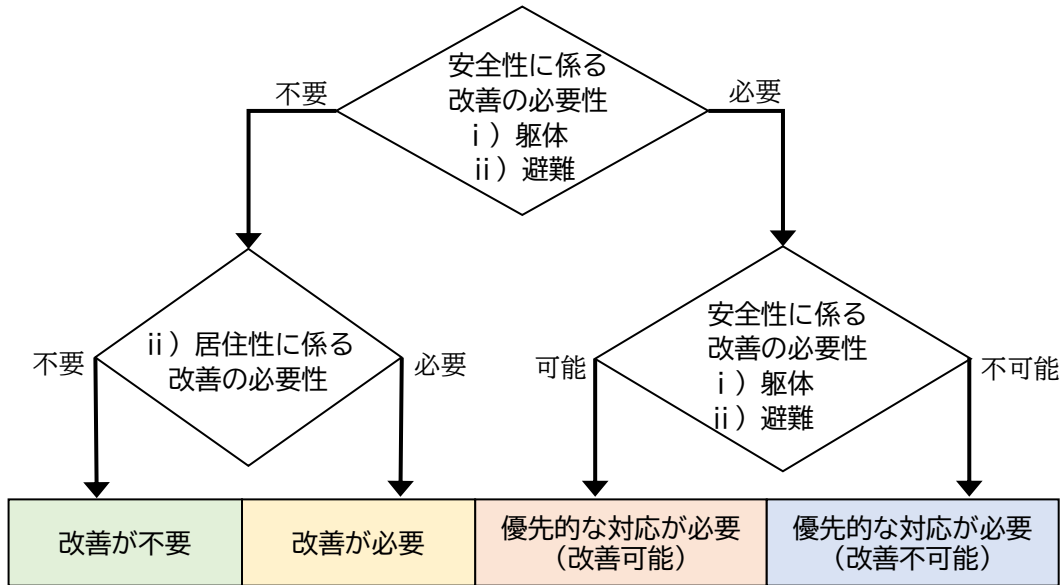
2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

「i) 躯体の安全性」「ii) 避難の安全性」「iii) 居住性」について、次に定める判定基準に基づき評価します。

人命を守るために住棟の安全性を図ることが最優先されることから、まず「i) 躯体の安全性」及び「ii) 避難の安全性」について優先的な対応の必要性・可能性を評価します。

優先的な対応等により躯体や避難の安全性の確保ができる場合は、引き続き「iii) 居住性」について評価を行います。

図：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定フロー



表：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定基準

判定項目 (判定)	判定基準
i) 躯体の安全性	
a) 耐震性	
判定結果○	・新耐震基準に基づく設計・施工となる昭和 57 年度以降の住棟は、安全性が確保されていると判断し、「○」と判定する。 ・耐震診断の結果、問題のなかった住棟や、耐震改修済みの住棟についても、「○」と判定する。
判定結果△	・昭和 56 年度以前に建設され、耐震診断で改善可能とされた住棟については「△」と判定する。
判定結果×	・昭和 56 年度以前に建設され、耐震診断で改善不能とされた住棟については「×」と判定する。
b) 老朽化	
判定結果○	・劣化状況等の調査において、住棟外部の目視調査の結果、「A：問題なし」「B：部分的劣化」の場合は、日常の維持管理や修繕等の範囲内で対応できるため、「○」と判定する。
判定結果△	・劣化状況等の調査において、住棟外部の目視検査の結果、「C：全体的劣化」の場合は、躯体の安全性の確保に向け改善可能な住棟として「△」と判定する。
判定結果×	・劣化状況等の調査において、住棟外部の目視検査の結果、「D：要精査・対応」の場合は、劣化が既に進行しているため、改善不可能な住棟として「×」と判定する。
ii) 避難の安全性	
a) 二方向避難	
判定結果○	・バルコニーに固定式の避難器具が設置されているか、階段を共有しない隣戸への移動により、玄関方向の階段以外で上下階に移動できる場合は「○」と判定する。
判定結果×	・上記以外の状況がある場合は「×」と判定する。
b) 防火区画	
判定結果○	・原則として新築時に法定の仕様で建設されているため、特別の理由のない限り確保されているものと判断し、「○」と判定する。

判定項目（判定）	判定基準
iii) 居住性	
a) 住戸面積	
判定結果○	・ 40 ㎡以上の住戸からなる住棟、又は団地内で 40 ㎡以上の住戸を含む住棟がある場合は「○」と判定する。 ・ 単身向け住戸の場合は 25 ㎡を確保されている場合は「○」と判定する。 ※40 ㎡は 3 人世帯の最低居住面積水準、25 ㎡は 1 人世帯の最低居住面積水準である。
判定結果×	・ 上記以外は「×」と判定する。
b) 浴室	
判定結果○	・ 浴室が確保されている住戸で構成される住棟は「○」と判定する。
判定結果×	・ 上記以外は「×」と判定する。
c) 3 箇所給湯	
判定結果○	・ 現代の生活様式である浴室、台所、洗面への給湯設備を備えている住棟は「○」と判定する。
判定結果×	・ 上記以外は「×」と判定する。
d) 省エネルギー性	
判定結果○	・ 次世代省エネ基準（エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づき平成 11 年に制定された基準「次世代省エネルギー基準」）に基づき設計・建設された平成 12 年度以降の住棟については「○」と判定する。
判定結果×	・ 上記以外は「×」と判定する。
e) 高齢化仕様（住戸内）	
判定結果○	・ 玄関以外に床段差がなく、浴室等に手摺が設置されている住戸については「○」と判定する。 ・ 平成 10 年改正の公営住宅整備基準で設計・施工された平成 11 年度以降の住棟は、現行基準を満たすため「○」と判定する。
判定結果△	・ 改善等により、住棟の一部に一定の高齢化仕様を満たす住戸がある場合は「△」と判定する。
判定結果×	・ 上記以外は「×」と判定する。
f) 高齢化仕様（共用部）	
判定結果○	・ 屋外通路と住棟との段差がなく（2cm 以下の段差は可）、手摺が設置されている場合は「○」と判定する。 ・ 平成 10 年改正の公営住宅整備基準で設計・施工された平成 11 年度以降の住棟については「○」と判定する。
判定結果×	・ 上記以外は「×」と判定する。
g) エレベーターの設置状況	
判定結果○	・ 4 階建以上の住棟で、既にエレベーターが設置されている住棟は「○」と判定する。 ※エレベーターの設置義務は 3 階建以上だが、改善事業の主な補助対象は 4 階建以上であるため、4 階建以上を判定基準としている。
判定結果×	・ 上記以外は「×」と判定する。

3) 1次判定のまとめ

『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』『2)住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性』の各判定を踏まえて、以下の1次判定とします。

表：1次判定の分類

2)判定結果 1)判定結果	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
継続管理する団地	維持管理 [3次判定へ]	改善、 又は建替 Aグループ[2次判定へ]	優先的な改善、 又は優先的な建替 Aグループ[2次判定へ]	優先的な建替 [3次判定へ]
継続管理について判断を留保する団地 (当面管理する団地。建替を前提としない。)	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止
	Bグループ[2次判定へ]			

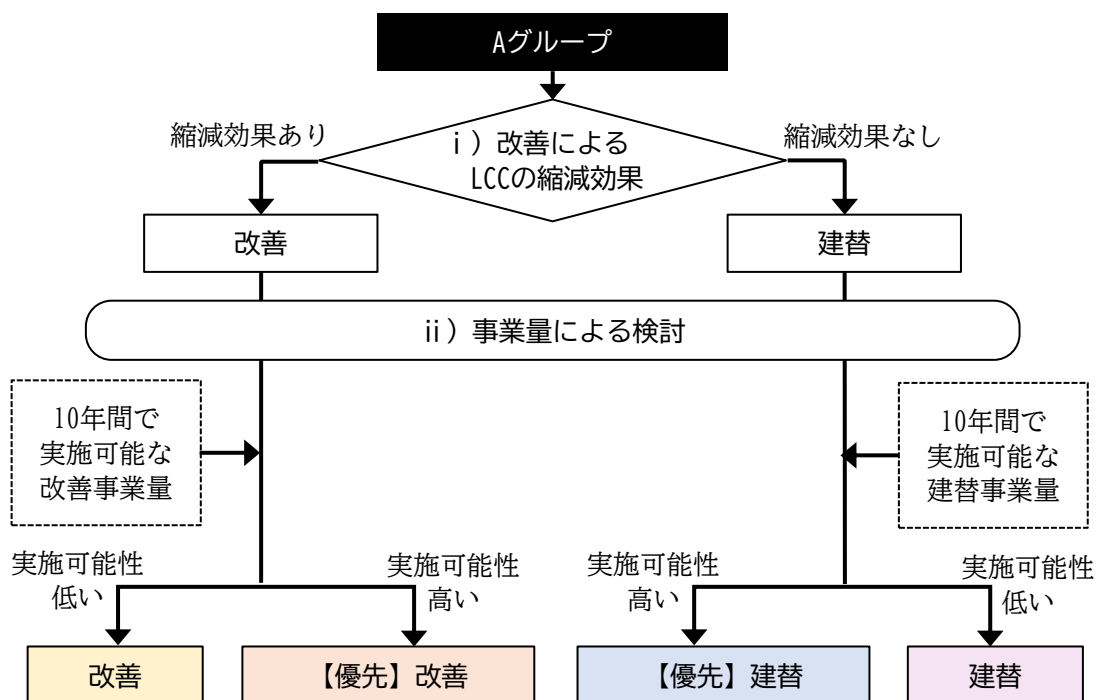
② 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、Aグループ・Bグループそれぞれの検討から事業手法を仮設定します。

1) ライフサイクルコスト比較や当面の事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

Aグループにおいては、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果を確認し、縮減効果のある住棟は「改善」、縮減効果のない住棟は「建替」と仮設定します。そして計画期間内の事業量を踏まえて、それぞれの事業手法の優先順位を設定します。

図：ライフサイクルコスト比較や当面の事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定の判定フロー



表：ライフサイクルコスト比較や当面の事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定の判定基準

判定項目（判定）	判定基準
i) 改善によるライフサイクル縮減効果	
判定結果○	<p>・ライフサイクルコストを、改善を実施する場合・改善を実施しない場合で比較する。改善を実施する方が、ライフサイクルコストを縮減できる場合は「○」と判定し、事業手法を「改善」と仮設定する。</p> <p><ライフサイクルコストの比較></p> <p>■改善を実施する場合 長寿命化に向けた改善を実施したうえで、公営住宅法上の耐用年数 70 年まで活用した場合のライフサイクルコスト</p> <p>■改善を実施しない場合 改善を実施せず、50 年(税法上の耐用年限の 47 年を踏まえて設定。既に 50 年を経過している場合は、現時点での年数)で除却した場合のライフサイクルコスト</p>
判定結果×	・改善によるライフサイクルコストの縮減効果がない場合は「×」と判定し、事業手法を「建替」と仮設定する。
ii) 事業量による検討	
判定結果○	・本計画期間内における実施可能性（安全性の確保等の整備の優先性）が高い場合は「○」と判定し、「優先的な建替」又は「優先的な改善」として仮設定する。
判定結果△	・本計画期間に実施可能性（安全性の確保等の整備の優先性）が比較的低い場合は「△」と判定し、「改善」又は「建替」と仮設定する。

参考表：ライフサイクルコストの仮算定にあたっての長寿命化改善工事の項目別費用

改善項目	耐火造
屋上防水・屋根改修※	400,000 円/戸
外壁塗装等	1,600,000 円/戸
バルコニー手摺り	200,000 円/戸
給水管、給湯管	550,000 円/戸
排水設備	450,000 円/戸
ガス設備	350,000 円/戸
経常修繕	50,000 円/戸
合計	3,600,000 円/戸

注) ※屋根改修の場合は 1,200,000 円/戸とする。

耐震性が確保されていない住棟については、900,000 円/戸の耐震改修費を更に計上する。

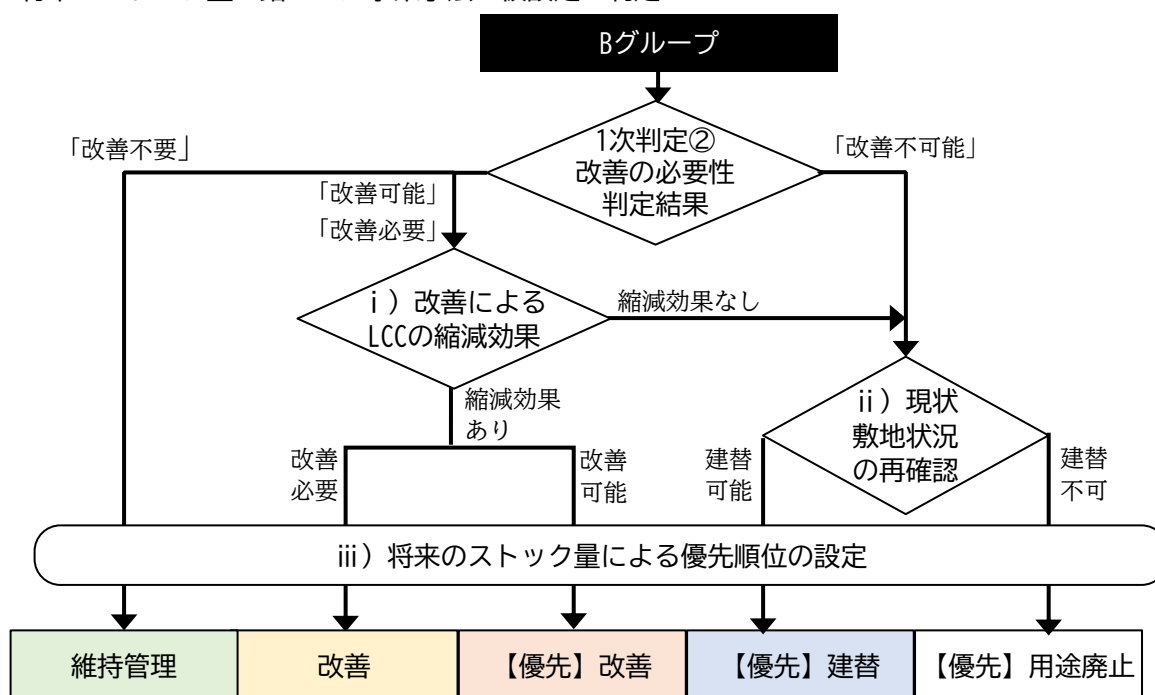
2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループにおいては、1次判定②で改善可能・改善必要と判定された住棟については、Aグループと同様に、ライフサイクルコストの縮減効果に応じて、「改善」又は「建替」と仮設定します。

1次判定で改善不可能、又は改善によるライフサイクルコストの縮減効果がない住棟については、現状敷地を再確認したうえで、「建替」又は「用途廃止」と仮設定します。

最後に、将来のストック量と照らしあわせながら、長寿命化を図ることができる住棟から優先順位を設定し、ストック量を超過する戸数については、「用途廃止」とします。

図：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定の判定フロー



表：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定の判定基準

判定項目 (判定)	判定基準
i) 改善によるライフサイクルコスト縮減効果 (1次判定②で改善可能・改善必要と判定された住棟対象)	
判定結果○	・改善を実施する方が、ライフサイクルコストの縮減効果がある場合は「○」と判定し、事業手法を「改善」と仮設定する。
判定結果×	・改善によるライフサイクルコストの縮減効果がない場合は「×」と判定し、建替と仮設定する。
ii) 現状敷地状況の再確認	
判定結果○	・現状敷地状況を詳細にみて、対策を講じることで建替が可能と判断できる場合は「○」と判定する。
判定結果×	・建替が不可能な場合は「×」と判定する。
iii) 将来のストック量による優先順位の設定	
判定結果○	・ストックの長寿命化を図ることが求められていることから、維持管理や改善住棟を優先に行い、将来のストック量を確保するために今後も継続管理が必要な住棟を「○」と判定する。
判定結果×	・他住棟の事業により将来のストック量を確保できるため、用途廃止とする住棟は「×」と判定する。

③ 3次判定

3次判定では、2次判定結果をもとに、以下の考え方や中長期の管理の考え方を踏まえ、全ての団地・住棟を対象に事業手法を最終決定します。

表：3次判定の判定基準

判定項目（判定）	判定基準
i) 団地単位での効率的活用に関する検討	
判定対象○	・改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討する。
ii) 集約・再編等の可能性に関する検討	
判定対象○	・一定の地域において複数の団地が存在する場合は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。 住棟の状況や敷地規模を勘案し、2次判定で改善と判定された住棟のうち、耐震性が確保されていない住棟のある団地の一部については、建替を実施する。
iii) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討	
判定対象○	・地域での整備状況を踏まえて事業手法や整備時期を検討する。 ・地域ニーズに応じた施設の導入や、他の事業主体等との連携の視点を踏まえ、事業の実施時期等を検討する。
iv) 事業実施時期の調整	
判定対象○	・一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合は、事業実施時期を調整する。 以下の対応が必要な住棟については計画期間内での改善を実施し、その他については維持管理とする。 ・安全性の確保： 耐震性の確保が必要な住棟。外壁等の劣化への対応が必要な住棟又は一定年数が経過したため、屋上防水・外壁改修が必要な住棟。 ・居住性の確保： 3箇所給湯の設置が必要な住戸のある住棟。一定年数が経過し、高架水槽撤去・受水槽取替が必要な住棟。

(3) 団地別・住棟別活用計画

1次判定 ①団地の存続の判断

団地概要					1次判定 ①団地の存続の判断										判定結果
					i) 需要			ii) 効率			iii) 立地				
番号	団地名	建設年度	構造階数	戸数(戸)	a) 応募倍率	b) 入居率	判定結果	a) 敷地面積等	b) 法規制	判定結果	a) 利便性	b) 災害危険区域等	c) 地域バランス	判定結果	
1	南郷住宅	H2	高耐6	35	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	継続管理
2	深野野崎園住宅	S58	中耐5	20	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	継続管理
3	深野園住宅	S43~S47	中耐5	260	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	継続管理
4	野崎松野園住宅	S57, H13	中耐5, 高耐10	140	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	継続管理
5	飯盛園第1住宅	S45, H8, H10	中耐 3~5	89	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	継続管理
6	嵯峨園第1住宅	S45	中耐4	48	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	継続管理
7	嵯峨園第2住宅	S50	中耐5	40	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	継続管理
8	嵯峨園第3住宅	S54	低耐2	16	○	○	○	×	○	×	○	○	-	○	判断留保
9	嵯峨園第5住宅	S60	低耐2, 中耐3	18	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	継続管理
10	楠公園住宅	S44	中耐4	40	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	継続管理
11	大東深野住宅	S49	中耐5	144	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	継続管理
12	大東寺川住宅	S48	高耐11	700	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	継続管理
13	大東北新町住宅	S60, S62, H3, H5, H6, H8	中耐4, 5 高耐6	492	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	継続管理
14	大東南郷住宅	S62, S63	中耐5	118	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	継続管理
15	もりねき住宅	R1	木造 2, 3	74	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	継続管理

1次判定 ②住棟の改善の判断 i) 躯体 ii) 避難 [1.南郷～11.大東深野]

団地概要						1次判定②					
番号	団地名	棟名	構造階数	建設年度	戸数(戸)	i) 躯体			ii) 避難		判定結果
						a) 耐震性	b) 老朽化	判定結果	a) 防火区画	b) 二方向避難	
1	南郷住宅	1棟	高耐6	H2	35	○	○	○	○	○	○
2	深野野崎園住宅	1棟	中耐5	S58	20	○	○	○	○	○	○
3	深野園住宅	A棟	中耐5	S43	50	△	△	△	○	○	○
		B棟	中耐5	S44	30	△	△	△	○	○	○
		C棟	中耐5	S44	30	△	△	△	○	○	○
		D棟	中耐5	S45	30	△	△	△	○	○	○
		E棟	中耐5	S45	40	△	△	△	○	○	○
		F棟	中耐5	S46	40	△	△	△	○	○	○
		G棟	中耐5	S47	40	△	△	△	○	○	○
4	野崎松野園住宅	A棟	高耐10	H13	104	○	○	○	○	○	○
		D棟	中耐5	S57	36	○	○	○	○	○	○
5	飯盛園第1住宅	1棟	中耐5	S45	20	○	○	○	○	○	○
		3棟	中耐3	H10	9	○	○	○	○	○	○
		4棟	中耐3	H10	24	○	○	○	○	○	○
		5棟	中耐4	H8	36	○	○	○	○	○	○
6	嵯峨園第1住宅	1棟	中耐4	S45	24	△	△	△	○	○	○
		2棟	中耐4	S45	24	△	△	△	○	○	○
7	嵯峨園第2住宅	1棟	中耐5	S50	20	△	○	△	○	○	○
		2棟	中耐5	S50	20	△	○	△	○	○	○
8	嵯峨園第3住宅	1棟	低耐2	S54	4	○	△	△	○	○	○
		2棟	低耐2	S54	6	○	△	△	○	○	○
		3棟	低耐2	S54	6	○	△	△	○	○	○
9	嵯峨園第5住宅	1棟	中耐3	S60	12	○	○	○	○	○	○
		2棟	低耐2	S60	6	○	○	○	○	○	○
10	楠公園住宅	1棟	中耐4	S44	20	△	△	△	○	○	○
		2棟	中耐4	S44	20	△	△	△	○	○	○
11	大東深野住宅	12棟	中耐5	S49	30	○	○	○	○	○	○
		13棟	中耐5	S49	20	○	○	○	○	○	○
		14棟	中耐5	S49	20	○	○	○	○	○	○
		15棟	中耐5	S49	10	○	○	○	○	○	○
		16棟	中耐5	S49	24	○	○	○	○	○	○
		17棟	中耐5	S49	40	○	○	○	○	○	○

1次判定 ②住棟の改善の判断 i) 躯体 ii) 避難 [12.大東寺川～15.もりねぎ]

団地概要						1次判定②							
番号	団地名	棟名	構造階数	建設年度	戸数(戸)	i) 躯体			ii) 避難		判定結果		
						a) 耐震性	b) 老朽化	判定結果	a) 防火区画	b) 二方向避難			
12	大東寺川住宅	3棟	高耐11	S48	44	○	○	○	○	○	○		
		4棟	高耐11	S48	44	○	○	○	○	○	○		
		5棟	高耐11	S48	44	○	○	○	○	○	○		
		6棟	高耐11	S48	44	○	○	○	○	○	○		
		7棟	高耐11	S48	44	○	○	○	○	○	○		
		8棟	高耐11	S48	44	○	○	○	○	○	○		
		9棟	高耐11	S48	44	○	○	○	○	○	○		
		10棟	高耐11	S48	44	○	○	○	○	○	○		
		11棟	高耐11	S48	44	○	○	○	○	○	○		
		12棟	高耐11	S48	44	○	○	○	○	○	○		
		13棟	高耐11	S48	44	○	○	○	○	○	○		
		14棟	高耐11	S48	44	○	○	○	○	○	○		
		15棟	高耐11	S48	40	○	○	○	○	○	○		
		16棟	高耐11	S48	44	○	○	○	○	○	○		
		17棟	高耐11	S48	44	○	○	○	○	○	○		
		18棟	高耐11	S48	44	○	○	○	○	○	○		
		13	大東北新町住宅	1棟	中耐4	H3	32	○	○	○	○	○	○
				2棟	中耐5	H5	40	○	○	○	○	○	○
3棟	高耐6			H5	50	○	○	○	○	○	○		
7棟	中耐5			S62	20	○	○	○	○	○	○		
8棟	中耐5			S62	30	○	○	○	○	○	○		
9棟	中耐5			S62	30	○	○	○	○	○	○		
10棟	中耐5			S62	20	○	○	○	○	○	○		
12棟	中耐5			S62	30	○	○	○	○	○	○		
13棟	中耐5			S60	30	○	○	○	○	○	○		
15棟	中耐5			S60	20	○	○	○	○	○	○		
16棟	中耐5			S60	20	○	○	○	○	○	○		
17棟	中耐5			S60	20	○	○	○	○	○	○		
18棟	中耐5			S60	30	○	○	○	○	○	○		
6棟	高耐6			H6	36	○	○	○	○	○	○		
11棟	高耐6	H8	84	○	○	○	○	○	○				
14	大東南郷住宅	11棟	中耐5	S62	19	○	○	○	○	○	○		
		12棟	中耐5	S62	20	○	○	○	○	○	○		
		13棟	中耐5	S62	30	○	○	○	○	○	○		
		14棟	中耐5	S62	19	○	○	○	○	○	○		
		15棟	中耐5	S63	30	○	○	○	○	○	○		
15	もりねぎ住宅	なら棟	木造2	R1	8	○	○	○	○	○	○		
		ひのき棟	木造2	R1	12	○	○	○	○	○	○		
		けやき棟	木造3	R1	18	○	○	○	○	○	○		
		もみじ棟	木造2	R1	12	○	○	○	○	○	○		
		くす棟	木造2	R1	12	○	○	○	○	○	○		
	いちょう棟	木造2	R1	12	○	○	○	○	○	○			

1次判定 ②住棟の改善の判断 iii) 居住性 [1.南郷～11.大東深野]

団地概要						1次判定②							判定結果	
						iii) 居住性								
番号	団地名	棟名	構造階数	建設年度	戸数(戸)	a) 住戸面積	b) 浴室	c) 3箇所給湯	d) 省エネルギー	e) 高齢化住戸内	f) 高齢化共用部	g) エレベーター		判定結果
1	南郷住宅	1棟	高耐6	H2	35	○	○	×	×	×	×	○	×	必要
2	深野野崎園住宅	1棟	中耐5	S58	20	○	○	×	×	×	×	×	×	必要
3	深野園住宅	A棟	中耐5	S43	50	○	○	×	×	×	×	×	×	可能
		B棟	中耐5	S44	30	○	○	×	×	×	×	×	×	可能
		C棟	中耐5	S44	30	○	○	×	×	×	×	×	×	可能
		D棟	中耐5	S45	30	○	○	×	×	×	×	×	×	可能
		E棟	中耐5	S45	40	○	○	×	×	×	×	×	×	可能
		F棟	中耐5	S46	40	○	○	×	×	×	×	×	×	可能
		G棟	中耐5	S47	40	○	○	×	×	×	×	×	×	可能
4	野崎松野園住宅	A棟	高耐10	H13	104	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
		D棟	中耐5	S57	36	○	○	○	×	○	○	○	×	必要
5	飯盛園第1住宅	1棟	中耐5	S45	20	○	○	○	×	○	○	○	×	必要
		3棟	中耐3	H10	9	○	○	○	×	○	○	○	×	必要
		4棟	中耐3	H10	24	○	○	○	×	○	○	○	×	必要
		5棟	中耐4	H8	36	○	○	○	×	○	○	○	×	必要
6	嵯峨園第1住宅	1棟	中耐4	S45	24	×	×	×	×	×	×	×	×	可能
		2棟	中耐4	S45	24	×	×	×	×	×	×	×	×	可能
7	嵯峨園第2住宅	1棟	中耐5	S50	20	×	×	×	×	×	×	×	×	可能
		2棟	中耐5	S50	20	×	×	×	×	×	×	×	×	可能
8	嵯峨園第3住宅	1棟	低耐2	S54	4	×	○	×	×	×	×	-	×	可能
		2棟	低耐2	S54	6	×	○	×	×	×	×	-	×	可能
		3棟	低耐2	S54	6	×	○	×	×	×	×	-	×	可能
9	嵯峨園第5住宅	1棟	中耐3	S60	12	○	○	×	×	×	×	-	×	必要
		2棟	低耐2	S60	6	○	○	×	×	×	×	-	×	必要
10	楠公園住宅	1棟	中耐4	S44	20	○	○	×	×	×	×	×	×	可能
		2棟	中耐4	S44	20	○	○	×	×	×	×	×	×	可能
11	大東深野住宅	12棟	中耐5	S49	30	○	○	×	×	△	×	○	×	必要
		13棟	中耐5	S49	20	○	○	×	×	△	×	×	×	必要
		14棟	中耐5	S49	20	○	○	×	×	△	×	○	×	必要
		15棟	中耐5	S49	10	○	○	×	×	△	×	×	×	必要
		16棟	中耐5	S49	24	○	○	×	×	△	×	○	×	必要
		17棟	中耐5	S49	40	○	○	×	×	△	×	×	×	必要

1次判定 ②住棟の改善の判断 iii) 居住性 [12.大東寺川～15.もりねき]

団地概要						1次判定②							判定結果			
番号	団地名	棟名	構造階数	建設年度	戸数(戸)	iii) 居住性										
						a) 住戸面積	b) 浴室	c) 3箇所給湯	d) 省エネルギー	e) 高齢化住戸内	f) 高齢化共用部	g) エレベーター		判定結果		
12	大東寺川住宅	3棟	高耐11	S48	44	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
		4棟	高耐11	S48	44	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
		5棟	高耐11	S48	44	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
		6棟	高耐11	S48	44	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
		7棟	高耐11	S48	44	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
		8棟	高耐11	S48	44	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
		9棟	高耐11	S48	44	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
		10棟	高耐11	S48	44	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
		11棟	高耐11	S48	44	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
		12棟	高耐11	S48	44	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
		13棟	高耐11	S48	44	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
		14棟	高耐11	S48	44	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
		15棟	高耐11	S48	40	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
		16棟	高耐11	S48	44	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
		17棟	高耐11	S48	44	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
		18棟	高耐11	S48	44	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
		13	大東北新町住宅	1棟	中耐4	H3	32	○	○	×	×	△	×	○	×	必要
				2棟	中耐5	H5	40	○	○	×	×	△	×	○	×	必要
3棟	高耐6			H5	50	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
7棟	中耐5			S62	20	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
8棟	中耐5			S62	30	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
9棟	中耐5			S62	30	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
10棟	中耐5			S62	20	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
12棟	中耐5			S62	30	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
13棟	中耐5			S60	30	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
15棟	中耐5			S60	20	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
16棟	中耐5			S60	20	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
17棟	中耐5			S60	20	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
18棟	中耐5			S60	30	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
14	大東南郷住宅	6棟	高耐6	H6	36	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
		11棟	高耐6	H8	84	○	○	○	×	△	×	○	×	必要		
		11棟	中耐5	S62	19	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
		12棟	中耐5	S62	20	○	○	×	×	△	×	○	×	必要		
		13棟	中耐5	S62	30	○	○	×	×	△	×	×	×	必要		
15	もりねき住宅	14棟	中耐5	S62	19	○	○	×	×	△	×	×	×	必要		
		15棟	中耐5	S63	30	○	○	×	×	△	×	×	×	必要		
		なら棟	木造2	R1	8	○	○	○	○	×	×	-	○	必要		
		ひのき棟	木造2	R1	12	○	○	○	○	×	×	-	○	必要		
		けやき棟	木造3	R1	18	○	○	○	○	×	×	-	○	必要		
		もみじ棟	木造2	R1	12	○	○	○	○	×	×	-	○	必要		
くす棟	木造2	R1	12	○	○	○	○	×	×	-	○	必要				
いちょう棟	木造2	R1	12	○	○	○	○	×	×	-	○	必要				

1次判定まとめ [1. 南郷～11. 大東深野]

団地概要						1次判定			
番号	団地名	棟名	構造階数	建設年度	戸数(戸)	① 団地の存続の判断	② 住棟の改善の判断	判定結果	グループ
1	南郷住宅	1棟	高耐6	H2	35	継続管理	必要	改善、建替	A
2	深野野崎園住宅	1棟	中耐5	S58	20	継続管理	必要	改善、建替	A
3	深野園住宅	A棟	中耐5	S43	50	継続管理	可能	【優先】改善、建替	A
		B棟	中耐5	S44	30		可能	【優先】改善、建替	A
		C棟	中耐5	S44	30		可能	【優先】改善、建替	A
		D棟	中耐5	S45	30		可能	【優先】改善、建替	A
		E棟	中耐5	S45	40		可能	【優先】改善、建替	A
		F棟	中耐5	S46	40		可能	【優先】改善、建替	A
		G棟	中耐5	S47	40		可能	【優先】改善、建替	A
4	野崎松野園住宅	A棟	高耐10	H13	104	継続管理	不要	維持管理	-
		D棟	中耐5	S57	36		必要	改善、建替	A
5	飯盛園第1住宅	1棟	中耐5	S45	20	継続管理	必要	改善、建替	A
		3棟	中耐3	H10	9		必要	改善、建替	A
		4棟	中耐3	H10	24		必要	改善、建替	A
		5棟	中耐4	H8	36		必要	改善、建替	A
6	嵯峨園第1住宅	1棟	中耐4	S45	24	継続管理	可能	【優先】改善、建替	A
		2棟	中耐4	S45	24		可能	【優先】改善、建替	A
7	嵯峨園第2住宅	1棟	中耐5	S50	20	継続管理	可能	【優先】改善、建替	A
		2棟	中耐5	S50	20		可能	【優先】改善、建替	A
8	嵯峨園第3住宅	1棟	低耐2	S54	4	判断保留	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		2棟	低耐2	S54	6		可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		3棟	低耐2	S54	6		可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
9	嵯峨園第5住宅	1棟	中耐3	S60	12	継続管理	必要	改善、建替	A
		2棟	低耐2	S60	6		必要	改善、建替	A
10	楠公園住宅	1棟	中耐4	S44	20	継続管理	可能	【優先】改善、建替	A
		2棟	中耐4	S44	20		可能	【優先】改善、建替	A
11	大東深野住宅	12棟	中耐5	S49	30	継続管理	必要	改善、建替	A
		13棟	中耐5	S49	20		必要	改善、建替	A
		14棟	中耐5	S49	20		必要	改善、建替	A
		15棟	中耐5	S49	10		必要	改善、建替	A
		16棟	中耐5	S49	24		必要	改善、建替	A
		17棟	中耐5	S49	40		必要	改善、建替	A

1次判定まとめ [12. 大東寺川～15. もりねき]

団地概要						1次判定						
番号	団地名	棟名	構造階数	建設年度	戸数(戸)	① 団地の 存続の 判断	② 住棟の 改善の 判断	判定結果	グループ			
12	大東寺川 住宅	3棟	高耐11	S48	44	継続管理	必要	改善、建替	A			
		4棟	高耐11	S48	44		必要	改善、建替	A			
		5棟	高耐11	S48	44		必要	改善、建替	A			
		6棟	高耐11	S48	44		必要	改善、建替	A			
		7棟	高耐11	S48	44		必要	改善、建替	A			
		8棟	高耐11	S48	44		必要	改善、建替	A			
		9棟	高耐11	S48	44		必要	改善、建替	A			
		10棟	高耐11	S48	44		必要	改善、建替	A			
		11棟	高耐11	S48	44		必要	改善、建替	A			
		12棟	高耐11	S48	44		必要	改善、建替	A			
		13棟	高耐11	S48	44		必要	改善、建替	A			
		14棟	高耐11	S48	44		必要	改善、建替	A			
		15棟	高耐11	S48	40		必要	改善、建替	A			
		16棟	高耐11	S48	44		必要	改善、建替	A			
		17棟	高耐11	S48	44		必要	改善、建替	A			
		18棟	高耐11	S48	44		必要	改善、建替	A			
		13	大東北新町 住宅	1棟	中耐4		H3	32	継続管理	必要	改善、建替	A
				2棟	中耐5		H5	40		必要	改善、建替	A
3棟	高耐6			H5	50	必要	改善、建替	A				
7棟	中耐5			S62	20	必要	改善、建替	A				
8棟	中耐5			S62	30	必要	改善、建替	A				
9棟	中耐5			S62	30	必要	改善、建替	A				
10棟	中耐5			S62	20	必要	改善、建替	A				
12棟	中耐5			S62	30	必要	改善、建替	A				
13棟	中耐5			S60	30	必要	改善、建替	A				
15棟	中耐5			S60	20	必要	改善、建替	A				
16棟	中耐5			S60	20	必要	改善、建替	A				
17棟	中耐5			S60	20	必要	改善、建替	A				
18棟	中耐5			S60	30	必要	改善、建替	A				
14	大東南郷 住宅	11棟	中耐5	S62	19	継続管理	必要	改善、建替	A			
		12棟	中耐5	S62	20		必要	改善、建替	A			
		13棟	中耐5	S62	30		必要	改善、建替	A			
		14棟	中耐5	S62	19		必要	改善、建替	A			
		15棟	中耐5	S63	30		必要	改善、建替	A			
15	もりねき 住宅	なら棟	木造2	R1	8	継続管理	必要	改善、建替	A			
		ひのき棟	木造2	R1	12		必要	改善、建替	A			
		けやき棟	木造3	R1	18		必要	改善、建替	A			
		もみじ棟	木造2	R1	12		必要	改善、建替	A			
		くす棟	木造2	R1	12		必要	改善、建替	A			
		いちょう棟	木造2	R1	12		必要	改善、建替	A			

2次判定 [1.南郷～11.大東深野]

団地概要						1次判定		2次判定				判定結果
番号	団地名	棟名	構造階数	建設年度	戸数(戸)	グループ	②住棟の改善の判断	A B i) L C C	A ii) 事業量	B ii) 現状敷地	B iii) 将来ストック量	
1	南郷住宅	1棟	高耐6	H2	35	A	必要	○	△			改善
2	深野野崎園住宅	1棟	中耐5	S58	20	A	必要	○	△			改善
3	深野園住宅	A棟	中耐5	S43	50	A	可能	○	○			【優先】改善
		B棟	中耐5	S44	30	A	可能	○	○			【優先】改善
		C棟	中耐5	S44	30	A	可能	○	○			【優先】改善
		D棟	中耐5	S45	30	A	可能	○	○			【優先】改善
		E棟	中耐5	S45	40	A	可能	○	○			【優先】改善
		F棟	中耐5	S46	40	A	可能	○	○			【優先】改善
		G棟	中耐5	S47	40	A	可能	○	○			【優先】改善
4	野崎松野園住宅	A棟	高耐10	H13	104	-	不要					維持管理(1次判定)
		D棟	中耐5	S57	36	A	必要	○	△			改善
5	飯盛園第1住宅	1棟	中耐5	S45	20	A	必要	○	△			改善
		3棟	中耐3	H10	9	A	必要	○	△			改善
		4棟	中耐3	H10	24	A	必要	○	△			改善
		5棟	中耐4	H8	36	A	必要	○	△			改善
6	嵯峨園第1住宅	1棟	中耐4	S45	24	A	可能	○	○			【優先】改善
		2棟	中耐4	S45	24	A	可能	○	○			【優先】改善
7	嵯峨園第2住宅	1棟	中耐5	S50	20	A	可能	○	○			【優先】改善
		2棟	中耐5	S50	20	A	可能	○	○			【優先】改善
8	嵯峨園第3住宅	1棟	低耐2	S54	4	B	可能	○			○	【優先】改善
		2棟	低耐2	S54	6	B	可能	○			○	【優先】改善
		3棟	低耐2	S54	6	B	可能	○			○	【優先】改善
9	嵯峨園第5住宅	1棟	中耐3	S60	12	A	必要	○	△			改善
		2棟	低耐2	S60	6	A	必要	○	△			改善
10	楠公園住宅	1棟	中耐4	S44	20	A	可能	○	○			【優先】改善
		2棟	中耐4	S44	20	A	可能	○	○			【優先】改善
11	大東深野住宅	12棟	中耐5	S49	30	A	必要	○	△			改善
		13棟	中耐5	S49	20	A	必要	○	△			改善
		14棟	中耐5	S49	20	A	必要	○	△			改善
		15棟	中耐5	S49	10	A	必要	○	△			改善
		16棟	中耐5	S49	24	A	必要	○	△			改善
		17棟	中耐5	S49	40	A	必要	○	△			改善

2次判定 [12.大東寺川～15.もりねき]

団地概要						1次判定		2次判定				判定結果		
番号	団地名	棟名	構造階数	建設年度	戸数(戸)	グループ	②住棟の改善の判断	A B i) L C C	A ii) 事業量	B ii) 現状敷地	B iii) 将来ストック量			
12	大東寺川住宅	3棟	高耐11	S48	44	A	必要	○	△			改善		
		4棟	高耐11	S48	44	A	必要	○	△			改善		
		5棟	高耐11	S48	44	A	必要	○	△			改善		
		6棟	高耐11	S48	44	A	必要	○	△			改善		
		7棟	高耐11	S48	44	A	必要	○	△			改善		
		8棟	高耐11	S48	44	A	必要	○	△			改善		
		9棟	高耐11	S48	44	A	必要	○	△			改善		
		10棟	高耐11	S48	44	A	必要	○	△			改善		
		11棟	高耐11	S48	44	A	必要	○	△			改善		
		12棟	高耐11	S48	44	A	必要	○	△			改善		
		13棟	高耐11	S48	44	A	必要	○	△			改善		
		14棟	高耐11	S48	44	A	必要	○	△			改善		
		15棟	高耐11	S48	40	A	必要	○	△			改善		
		16棟	高耐11	S48	44	A	必要	○	△			改善		
		17棟	高耐11	S48	44	A	必要	○	△			改善		
		18棟	高耐11	S48	44	A	必要	○	△			改善		
		13	大東北新町住宅	1棟	中耐4	H3	32	A	必要	○	△			改善
				2棟	中耐5	H5	40	A	必要	○	△			改善
3棟	高耐6			H5	50	A	必要	○	△			改善		
7棟	中耐5			S62	20	A	必要	○	△			改善		
8棟	中耐5			S62	30	A	必要	○	△			改善		
9棟	中耐5			S62	30	A	必要	○	△			改善		
10棟	中耐5			S62	20	A	必要	○	△			改善		
12棟	中耐5			S62	30	A	必要	○	△			改善		
13棟	中耐5			S60	30	A	必要	○	△			改善		
15棟	中耐5			S60	20	A	必要	○	△			改善		
16棟	中耐5			S60	20	A	必要	○	△			改善		
17棟	中耐5			S60	20	A	必要	○	△			改善		
18棟	中耐5			S60	30	A	必要	○	△			改善		
6棟	高耐6			H6	36	A	必要	○	△			改善		
11棟	高耐6	H8	84	A	必要	○	△			改善				
14	大東南郷住宅	11棟	中耐5	S62	19	A	必要	○	△			改善		
		12棟	中耐5	S62	20	A	必要	○	△			改善		
		13棟	中耐5	S62	30	A	必要	○	△			改善		
		14棟	中耐5	S62	19	A	必要	○	△			改善		
		15棟	中耐5	S63	30	A	必要	○	△			改善		
15	もりねき住宅	なら棟	木造2	R1	8	A	必要	-	-			改善		
		ひのき棟	木造2	R1	12	A	必要	-	-			改善		
		けやき棟	木造3	R1	18	A	必要	-	-			改善		
		もみじ棟	木造2	R1	12	A	必要	-	-			改善		
		くす棟	木造2	R1	12	A	必要	-	-			改善		
		いちょう棟	木造2	R1	12	A	必要	-	-			改善		

注) もりねき住宅は借上げ公営住宅で、直近10年以内に建設されたため、2次判定でLCC縮減効果の確認や事業量による検討は行わず、3次判定へ進む(2次判定では「改善」と仮設定する)

3次判定 [1.南郷~11.大東深野]

団地概要						2次判定結果	3次判定				判定結果
番号	団地名	棟名	構造階数	建設年度	戸数(戸)		i) 団地単位	ii) 集約・再編等	iii) 地域ニーズ	iv) 事業実施時期	
1	南郷住宅	1棟	高耐6	H2	35	改善	-	-	-	-	改善
2	深野野崎園住宅	1棟	中耐5	S58	20	改善	-	-	-	-	改善
3	深野園住宅	A棟	中耐5	S43	50	【優先】改善	-	-	○	-	建替
		B棟	中耐5	S44	30	【優先】改善	-	-	○	-	建替
		C棟	中耐5	S44	30	【優先】改善	-	-	○	-	建替
		D棟	中耐5	S45	30	【優先】改善	-	-	○	-	建替
		E棟	中耐5	S45	40	【優先】改善	-	-	○	-	建替
		F棟	中耐5	S46	40	【優先】改善	-	-	○	-	建替
		G棟	中耐5	S47	40	【優先】改善	-	-	○	-	建替
4	野崎松野園住宅	A棟	高耐10	H13	104	維持管理(1次判定)	-	-	-	-	維持管理
		D棟	中耐5	S57	36	改善	-	-	-	-	改善
5	飯盛園第1住宅	1棟	中耐5	S45	20	改善	-	-	-	-	改善
		3棟	中耐3	H10	9	改善	-	-	-	○	維持管理
		4棟	中耐3	H10	24	改善	-	-	-	○	維持管理
		5棟	中耐4	H8	36	改善	-	-	-	○	維持管理
6	嵯峨園第1住宅	1棟	中耐4	S45	24	【優先】改善	-	○	○	-	建替
		2棟	中耐4	S45	24	【優先】改善	-	○	○	-	建替
7	嵯峨園第2住宅	1棟	中耐5	S50	20	【優先】改善	-	○	○	-	改善
		2棟	中耐5	S50	20	【優先】改善	-	○	○	-	改善
8	嵯峨園第3住宅	1棟	低耐2	S54	4	【優先】改善	-	-	-	-	改善
		2棟	低耐2	S54	6	【優先】改善	-	-	-	-	改善
		3棟	低耐2	S54	6	【優先】改善	-	-	-	-	改善
9	嵯峨園第5住宅	1棟	中耐3	S60	12	改善	-	-	-	-	改善
		2棟	低耐2	S60	6	改善	-	-	-	-	改善
10	楠公園住宅	1棟	中耐4	S44	20	【優先】改善	-	-	-	-	改善
		2棟	中耐4	S44	20	【優先】改善	-	-	-	-	改善
11	大東深野住宅	12棟	中耐5	S49	30	改善	-	-	-	-	改善
		13棟	中耐5	S49	20	改善	-	-	-	-	改善
		14棟	中耐5	S49	20	改善	-	-	-	-	改善
		15棟	中耐5	S49	10	改善	-	-	-	-	改善
		16棟	中耐5	S49	24	改善	-	-	-	-	改善
		17棟	中耐5	S49	40	改善	-	-	-	-	改善

3次判定 [12.大東寺川～15.もりねき]

団地概要						2次判定結果	3次判定				判定結果		
番号	団地名	棟名	構造階数	建設年度	戸数(戸)		i) 団地単位	ii) 集約・再編等	iii) 地域ニーズ	iv) 事業実施時期			
12	大東寺川住宅	3棟	高耐11	S48	44	改善	-	-	-	-	改善		
		4棟	高耐11	S48	44	改善	-	-	-	-	改善		
		5棟	高耐11	S48	44	改善	-	-	-	-	改善		
		6棟	高耐11	S48	44	改善	-	-	-	-	改善		
		7棟	高耐11	S48	44	改善	-	-	-	-	改善		
		8棟	高耐11	S48	44	改善	-	-	-	-	改善		
		9棟	高耐11	S48	44	改善	-	-	-	-	改善		
		10棟	高耐11	S48	44	改善	-	-	-	-	改善		
		11棟	高耐11	S48	44	改善	-	-	-	-	改善		
		12棟	高耐11	S48	44	改善	-	-	-	-	改善		
		13棟	高耐11	S48	44	改善	-	-	-	-	改善		
		14棟	高耐11	S48	44	改善	-	-	-	-	改善		
		15棟	高耐11	S48	40	改善	-	-	-	-	改善		
		16棟	高耐11	S48	44	改善	-	-	-	-	改善		
		17棟	高耐11	S48	44	改善	-	-	-	-	改善		
		18棟	高耐11	S48	44	改善	-	-	-	-	改善		
		13	大東北新町住宅	1棟	中耐4	H3	32	改善	-	-	-	-	改善
				2棟	中耐5	H5	40	改善	-	-	-	-	改善
3棟	高耐6			H5	50	改善	-	-	-	-	改善		
7棟	中耐5			S62	20	改善	-	-	-	-	改善		
8棟	中耐5			S62	30	改善	-	-	-	-	改善		
9棟	中耐5			S62	30	改善	-	-	-	-	改善		
10棟	中耐5			S62	20	改善	-	-	-	-	改善		
12棟	中耐5			S62	30	改善	-	-	-	-	改善		
13棟	中耐5			S60	30	改善	-	-	-	-	改善		
15棟	中耐5			S60	20	改善	-	-	-	-	改善		
16棟	中耐5			S60	20	改善	-	-	-	-	改善		
17棟	中耐5			S60	20	改善	-	-	-	-	改善		
18棟	中耐5			S60	30	改善	-	-	-	-	改善		
14	大東南郷住宅	6棟	高耐6	H6	36	改善	-	-	-	-	改善		
		11棟	高耐6	H8	84	改善	-	-	-	○	維持管理		
		11棟	中耐5	S62	19	改善	-	-	-	-	改善		
		12棟	中耐5	S62	20	改善	-	-	-	-	改善		
		13棟	中耐5	S62	30	改善	-	-	-	-	改善		
		14棟	中耐5	S62	19	改善	-	-	-	-	改善		
15	もりねき住宅	15棟	中耐5	S63	30	改善	-	-	-	-	改善		
		なら棟	木造2	R1	8	改善	-	-	-	○	維持管理		
		ひのき棟	木造2	R1	12	改善	-	-	-	○	維持管理		
		けやき棟	木造3	R1	18	改善	-	-	-	○	維持管理		
		もみじ棟	木造2	R1	12	改善	-	-	-	○	維持管理		
		くす棟	木造2	R1	12	改善	-	-	-	○	維持管理		
		いちょう棟	木造2	R1	12	改善	-	-	-	○	維持管理		

表：事業手法別団地名・戸数

建替		改善		維持管理	
団地名	戸数 (戸)	団地名	戸数 (戸)	団地名	戸数 (戸)
深野園住宅	260	南郷住宅	35	野崎松野園住宅 A 棟	104
嵯峨園第 1 住宅	48	深野野崎園住宅	20	飯盛園第 1 住宅 3~5 棟	69
		野崎松野園住宅 D 棟	36	大東北新町住宅 11 棟	84
		飯盛園第 1 住宅 1 棟	20	もりねき住宅	74
		嵯峨園第 2 住宅	40		
		嵯峨園第 3 住宅	16		
		嵯峨園第 5 住宅	18		
		楠公園住宅	40		
		大東深野住宅	144		
		大東寺川住宅	700		
		大東北新町住宅 1~3 棟, 6~10 棟, 12~18 棟	408		
		大東南郷住宅	118		
合計	308	合計	1,595	合計	331

表：事業手法別住宅種別計画期間末戸数

	総数	公営住宅	特定公共賃貸住宅
現市営住宅 管理戸数(a)	2,234 戸	2,112 戸	122 戸
維持管理	331 戸	245 戸	86 戸
改善	1,595 戸	1,559 戸	36 戸
建替*	308 戸	308 戸	0 戸
用途廃止戸数	0 戸	0 戸	0 戸
府営住宅 第 3 次移管予定戸数(b)	1,659 戸	1,605 戸	54 戸
計画期間末 管理戸数(a) + (b)	3,893 戸	3,717 戸	176 戸

※建替戸数が確定していないため、現在の管理戸数を仮計上。

5. 事業の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

① 定期点検の実施方針

法定点検の対象の住棟については、法令に基づく適切な点検を実施し、法定点検の対象外の住棟については、建築基準法第 12 条の規定に準じた点検を実施します。

② 日常点検の実施方針

全ての住棟を対象に日常点検を実施します。

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については、年に 1 回程度、日常点検を実施します。

点検項目は、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省 平成 28 年 8 月）」を参考に実施します。

③ その他の点検の実施方針

住戸内の設備や入居者が専用的に使用している共用部分（バルコニー等）等、住戸内部に立ち入って点検する必要があるため、定期点検・日常点検では点検することが困難な部位については、入居者の退去時に点検を行います。また、自然災害や事故（人身、物損等）により、緊急対応が必要となった場合は、速やかに緊急点検を行います。

表：主な点検内容

点検の種類	点検の概要
定期点検	建築基準法や建築物衛生法、消防法等に規定されている点検（法定点検）、それに準じた点検
日常点検	年に 1 回程度実施する点検 (法定点検で規定する有資格者以外の者による実施も可能な範囲。)
その他の点検	入居者退去時の点検等

④ 各種点検結果のデータベース化と活用

法定点検、定期点検、日常点検、入居者の退去時に行う住戸内部の点検結果をデータベース化して履歴を蓄積し、改善、修繕、維持管理や次回以降の点検に役立てるだけでなく、将来の市営住宅管理等に係る計画の基礎データ（資料）としても活用します。

参考表：日常点検項目一覧「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省 平成 28 年 8 月）」

1. 敷地及び地盤等に係る点検項目

点検部位	点検項目	法定点検
①地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
②敷地	■敷地内の排水の状況	●
③敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	●
④塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
⑤擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	●
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
⑥屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
⑦屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
⑧通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
⑨付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

2. 建築物の外部、屋上及び屋根に係る点検項目

<木造>

点検部位	点検項目	法定点検
(1) 建築物の外部		
①基礎	■基礎の沈下等の状況	●
	■基礎の劣化及び損傷の状況	●
②土台	■土台の沈下等の状況	●
	■土台の劣化及び損傷の状況	●
③外壁（躯体等）	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
④外壁 （外壁仕上げ材等）	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
⑤外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
⑥建具	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
⑦屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
(2) 屋上及び屋根に係る点検項目		
①飲料用配管及び排水配管※	■配管の腐食及び漏水の状況	●
②排水設備※	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

※隠蔽部分及び埋設部分を除く。

<耐火・準耐火造>

点検部位	点検項目	法定点検
(1) 建築物の外部に係る点検		
①基礎	■基礎の沈下等の状況	●
	■基礎の劣化及び損傷の状況	●
②土台	■土台の沈下等の状況	●
	■土台の劣化及び損傷の状況	●
③外壁（躯体等）	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	■PC 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●

点検部位	点検項目	法定 点検
(2) 建築物の外部に係る点検		
④外壁 (外壁仕上げ材等)	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、 モルタル等の劣化及び損傷の状況	●
	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
⑤外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
⑥建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	■シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプ スペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
⑦金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	■集合郵便受、掲示板、室名札等の劣化及び損傷の状況	
(3) 屋上及び屋根に係る点検項目		
①屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	●
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
②屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●
(4) 避難施設等に係る点検項目		
①廊下（共用廊下）	■物品の放置の状況	●
	■手摺りの劣化及び損傷の状況	
	■床の劣化及び損傷の状況	
	■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
②出入口	■物品の放置の状況	●
③バルコニー	■手摺り等の劣化及び損傷の状況	●
	■物品の放置の状況	●
	■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
④階段	■物品の放置の状況	●
	■階段各部の劣化及び損傷の状況	●
(5) 建築設備に係る点検項目		
①飲料用配管及び排水配管※	■配管の腐食及び漏水の状況	●
②給水タンク、給水ポンプ等	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
③排水設備※	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

※隠蔽部分及び埋設部分を除く。

(2) 計画修繕等の実施方針

① 修繕の内容

住宅ストックを長期にわたり良好な状態で維持管理するために、住棟の経年劣化に応じて予防的な修繕（計画修繕）を実施します。

計画修繕項目に含まれない個別の修繕工事については、様々な点検において必要が確認された際に修繕（経常修繕）を実施します。また入居者退去後に、必要に応じて修繕（空家修繕）を実施します。

表：主な修繕の種類

修繕の種類	修繕の概要
計画修繕	予防保全を目的として、定期点検の結果と標準修繕周期を踏まえて、適切な時期に行う、計画的な修繕
経常修繕	点検の結果や入居者からの情報等により、必要だと判断された修繕（水漏れ、外壁のひび割れ等、不測の時期に生じる支障に対するその都度の修繕、軽微な維持補修）
空家修繕	入居者退去後に次の入居者のために行う修繕

② 経常修繕の基本方針

計画修繕（大規模修繕）を除く個別の工事を経常修繕工事と位置づけ、点検において修繕の必要が確認された場合は随時修繕を実施します。

なお、10年以内に建替・長寿命化改善を予定する住棟については、当面は経常修繕のみの対応とします。

表：経常修繕の基本方針

実施の判断	主な実施内容
日常点検等で状況を確認し、必要に応じて随時実施	<ul style="list-style-type: none"> ・非常用照明器具内蔵蓄電池の取替 ・開放廊下・階段、バルコニーの手摺り塗装 ・屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干し金物等の塗装 ・屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンスの塗装 ・住戸玄関ドア、共用部分ドア、メーターボックス扉、手摺り、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等の塗装 ・水道メーターの取替 ・揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ、排水ポンプのオーバーホール

③ 計画修繕の実施方針

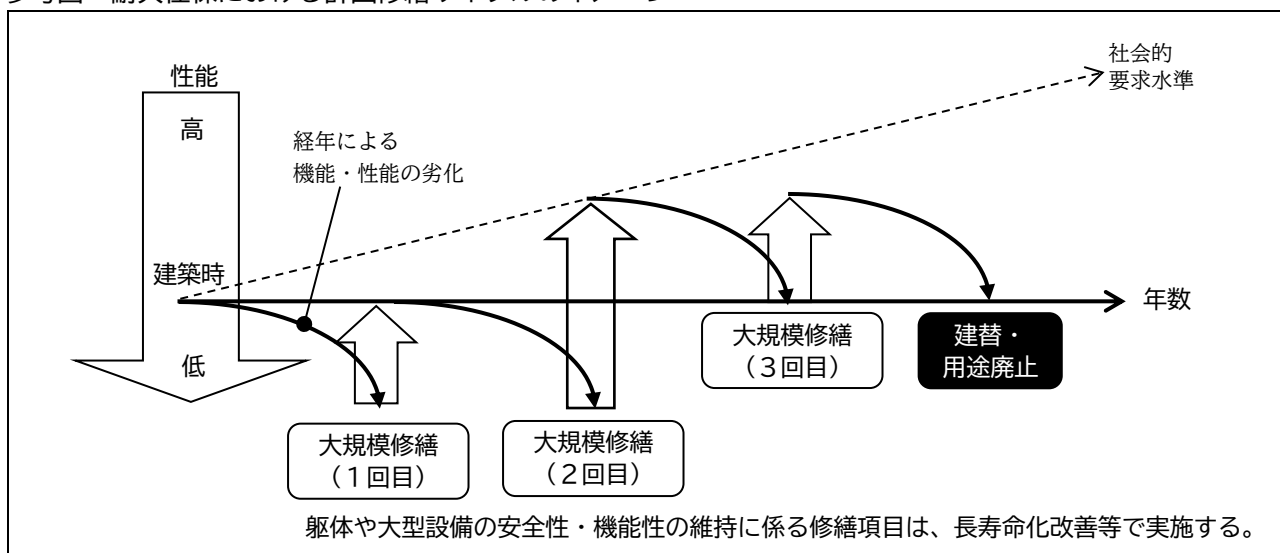
計画修繕（大規模修繕）に位置づける工事は、国の策定指針において示される対象部位ごとの修繕周期を参考にしつつ、点検結果等を踏まえて、実施時期や実施内容を検討します。

計画修繕の項目は多岐にわたるため、一定年数ごとの大規模修繕で対応できるように修繕項目をグループ化して計画的に実施します。また、構造躯体の安全性に影響する屋上防水改修、外壁改修、入居者の生活に大きく影響する給排水設備等については、優先的に実施することとします。

修繕周期は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省 平成 28 年 8 月改定）」及び国土交通省大臣官房庁営繕部「平成 31 年版建築物のライフサイクルコスト第 2 版」を踏まえ、各年度の事業家領や費用の平準化に考慮したものとします。

一方で、長寿命化改善を含む工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事時期を調整し、効率良く計画修繕を実施するとともに、改善事業相互の関連性を意識し、修繕周期にあわせた改善事業を実施することにより、工事の効率化とコスト縮減に取り組むこととします。

参考図：耐火住棟における計画修繕サイクルのイメージ



参考表：修繕項目ごとの修繕周期等「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省 平成 28 年 8 月改定）」

(1. 屋根防水～4. 鉄部舗装)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1. 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上, 塔屋, ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替, 保護コンクリート部分補修	(iii)			○		
		修繕	24年	下地調整の上, 露出防水(かぶせ方式)	(iii)			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上, 塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	(iii)			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整, 露出アスファルト防水等	(iii)			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	(iii)			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修, 葺替え	(iii)			○		
④庇・笠木等 防水	庇天端, 笠木天端, パラペット天端・アゴ, 架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整, 塗膜防水等	(iii)			○		
2. 床防水										
①バルコニー 床防水	バルコニーの床 (側溝, 幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整, 塗膜防水等	(ii)			○		
②開放廊下・ 階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝, 巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整, 塗膜防水等	(ii)			○		
3. 外壁塗装等										
①コンクリート 補修	外壁, 屋根, 床, 手摺り壁, 軒天 (上げ裏), 庇等(コンクリート, 珪藻土部分)	補修	18年	ひび割れ, 浮き, 欠損, 鉄筋の発錆, モルタルの浮き等の補修	(ii)	○		○		
②外壁塗装	外壁, 手摺り壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理, 仕上塗材塗り等	(ii)	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段, バルコニー等の軒天 (上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理, 仕上塗材塗り等	(ii)	○		○		○
④タイル張 補修	外壁・手摺り壁等	補修	18年	欠損, 浮き, 剥離, ひび割れの補修, 洗浄	(ii)	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地, 建具周り, スリーブ周り, 部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上, 下地処理, 打替え	(ii)	○		○		
4. 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり 部分)	(鋼製) 開放廊下・階段, バルコニーの手摺り	塗替	6年	下地処理の上, 塗装	-			○		
	(鋼製) 屋上フェンス, 設備機器, 立て樋・支持金物, 架台, 避難ハッチ, マンホール蓋, 隔て板枠, 物干金物等	塗替	6年	下地処理の上, 塗装	-			○		
	屋外鉄骨階段, 自転車置場, 遊具, フェンス	塗替	6年	下地処理の上, 塗装	-			○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり 部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上, 塗装	(iii)			○		
	(鋼製) 共用部分ドア, メーターボックス扉, 手摺り, 照明器具, 設備機器, 配電盤類, 屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上, 塗装	(iii)			○		
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ, 面格子, ドア, 手摺り, 避難ハッチ, 換気口等	清掃	18年	洗浄の上, コーティング	-			○		
	(ボード, 樹脂, 木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上, 塗装	-			○		

(5. 建具・金物等～8. 排水設備)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
5. 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア, 共用部分ドア, 自動ドア	点検・調整	12年	動作点検, 金物(丁番, ドアチェック等)の取替等	(iii)	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	(iii)	○				
	窓サッシ, 面格子, 網戸, シャッター	点検・調整	12年	動作点検, 金物(戸車, クレセント, ビート等)の取替等	(iii)	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	(iii)	○				
②手摺り	開放廊下・階段, パルコニーの手摺り, 防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上, アルミ製手摺りに取替	(iii)	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検, 腐食部板金溶接補修, 踏板交換等	(iii)	○				
		取替	36年	全部撤去の上, 取替	(iii)	○				
④金物類(集合郵便受等)	集合郵便受, 掲示板, 宅配ロッカー等	取替	24年	取替	(iii)				○	
	笠木, 架台, マンホール蓋, 階段ノンスリップ, 避難ハッチ, タラップ, 排水金物, 室名札, 立樋・支持金物, 隔て板, 物干金物, スリーブキャップ等	取替	24年	取替	(iii)	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上, アルミ製フェンスに取替	(iii)	○				
⑤金物類(メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉, パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	(iii)				○	
6. 共用内部										
①共用内部	管理員室, 集会室, 内部廊下, 内部階段等の壁, 床, 天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替, 張替等	(iii)					○
	エントランスホール, エレベーターホールの壁, 床, 天井,	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	(iii)					○
7. 給水設備										
①給水管	共用給水立て管専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管亜鉛メッキ鋼管	(i) (v)	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	(i)	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	(vi)	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	-	○				
②貯水槽	受水槽, 高置水槽	取替	25年	FRP製	(iii)	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ, 加圧給水ポンプ, 直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	(iii)	○				
		取替	15年		(iii)	○				
8. 排水設備										
①雑排水管(屋内)	共用雑排水立て管専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	(i)	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管排水用硬質塩化ビニル管耐火2層管	(i) (iv) (v)	○				
②污水管(屋内)	共用污水立て管専用污水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管タールエポキシ塗装鋼管排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管排水用硬質塩化ビニル管耐火2層管	(i) (iv) (v)	○				
		取替	50年	鋳鉄管	(i)	○				
③排水管(屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	(i)	○				
		取替	30年	ヒューム管	(iv)	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	(iii)	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	(iii)	○				
		取替	15年		(iii)	○				

(9. ガス設備～15. 立体駐車場設備)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
9. ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	(vi)	○				
	ガスメーター	取替	10年		-	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	(i)	○				
		取替	50年	被覆鋼管ポリエチレン管	(i)	○				
10. 空調換気設備										
①空調設備	管理室, 集会室等のエアコン	取替	15年		(iii)				○	
	管理員室, 集会室, 機械室, 電気室 換気扇, ダクト類, 換気口, 換気ガラリ	取替	15年		(iii)	○				
11. 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の 照明器具, 配線器具, 非常照明, 避難口・通路誘導灯, 外灯等	取替	15年		(iii)	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年 ～6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年		(iii)	○				
③幹線設備	引込開閉器, 幹線(電灯, 動力)等	取替	30年		(iii)	○				
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		(iii)	○				
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		(iii)	○				
12. 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤(MDF), 中間端子盤(IDF)等	取替	30年		(iii)				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ, 増幅器, 分配機等※同軸ケーブルを除く	取替	15年		(iii)				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		(iii)				○	
④インターホン設備	インターホン設備, オートロック設備, 住宅情報盤, 防犯設備, 配線等	取替	15年		(iii)				○	
13. 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ, 消火管, ホース類, 屋内消火栓箱等	取替	25年		(iii)	○				
②自動火災報知設備	感知器, 発信器, 表示灯, 音響装置, 中継器, 受信機等	取替	20年		(iii)	○				
③連結送水管設備	送水口, 放水口, 消火管, 消火隊専用栓箱等	取替	25年		(iii)	○				
14. 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装, 扉, 三方枠等	補修	15年		(iii)				○	
	全構成機器	取替	30年		(iii)				○	
15. 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨増+ALC)	補修	10年	鉄部塗装, 車止め等の取替	(iii)				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	(iii)				○	
②機械式駐車場	2段方式, 多段方式(昇降式, 横行昇降式, ビット式), 垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装, 部品交換	(iii)				○	
		建替	20年	撤去, 新設	(iii)				○	

(16. 外構・附属施設～18. 専用部分)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
16. 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場, 車路・歩道等の舗装, 側溝, 排水溝	補修	20年		(i)			○	○	
	囲障(塀, フェンス等), サイン(案内板), 遊具, ベンチ等	取替	20年		(i)	○			○	
	埋設排水管, 排水樹等, ※埋設給水管を除く	取替	20年		(i)		○			
②附属施設	自転車置場, ゴミ集積所	取替	20年		(i)				○	
	植栽	整備	20年		(i)					○
17. 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所, 資材置き場等	-					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場, 養生シート等	-					
18. 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		(i)				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		(i)		○			
	給湯・暖房器, バランス釜	取替	15年		(i)				○	
	換気扇	取替	20年		(i)				○	

参照文献凡例:

- (i) 公営住宅ストック総合活用計画(公共賃貸住宅ストック総合活用計画)の策定指針(案)
- (ii) UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画(UR/平成26年4月)
- (iii) 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント(国土交通省住宅局/平成20年6月)
- (iv) 建築編マンションの維持修繕技術(平成19年度版)(社)高層住宅管理業協会/平成19年10月)
- (v) 平成17年版建築物のライフサイクルコスト国土交通省大臣官房官庁営繕部監修(建築保全センター/平成17年9月)
- (vi) 長期修繕計画指導・コンサル制度長期修繕計画作成の手引き(社)高層住宅管理業協会マンション保全センター/平成22年7月)

(3) 改善事業の実施方針

嵯峨園第2住宅については、嵯峨園第1住宅の建替事業にあわせて改善事業を実施します。

嵯峨園第3住宅、嵯峨園第5住宅、楠公園住宅については、近隣地域の建替事業の状況も鑑みながら、事業実施を検討します。

継続して活用する住棟は、長寿命化を図るため、一定の年数を超過した屋上防水・外壁改修や高架水槽撤去又は受水槽取替や、居住性の向上を図るため、3箇所給湯の設置等を実施します。また、高齢化仕様をはじめとしたユニバーサルデザインを採用した整備を行うことで、メンテナンスや更新、維持管理のしやすさに配慮します。

表：改善事業実施の考え方

<ul style="list-style-type: none"> ・嵯峨園第2住宅：嵯峨園第1住宅の建替事業実施時期にあわせて以下の改善を実施する。 【改善内容】外壁改修・屋上防水、耐震改修、住戸2戸1改善※、エレベーター設置、3箇所給湯設置・浴室改善※、高架水槽撤去 ・嵯峨園第3住宅、嵯峨園第5住宅、楠公園住宅：外壁改修・屋上防水、3箇所給湯設置・浴室改善※、高架水槽撤去又は受水槽取替を実施する。また嵯峨園第5住宅1棟についてはエレベーター改善と間取り改善※、楠公園については耐震改修、エレベーター設置もあわせて実施を検討する。 ・その他の建設から25年を超過した住棟（建設年度がH8以前の住棟、ただし移管住宅を除く）：外壁改修・屋上防水を実施する。 ・その他の高架水槽、又は受水槽設置から40年を超過した住棟（建設年度がS56以前の住宅、移管住宅を除く）：高架水槽撤去又は受水槽取替を実施する。 ・3箇所給湯を確保していない住棟（移管住宅）：空き家発生時に、3箇所給湯設置・浴室改善※を実施する。 <p style="text-align: right;">※印は高齢化仕様改善を含む。</p>
--

表：各住棟の改善事業内容

※高齢化仕様改善を含む改善

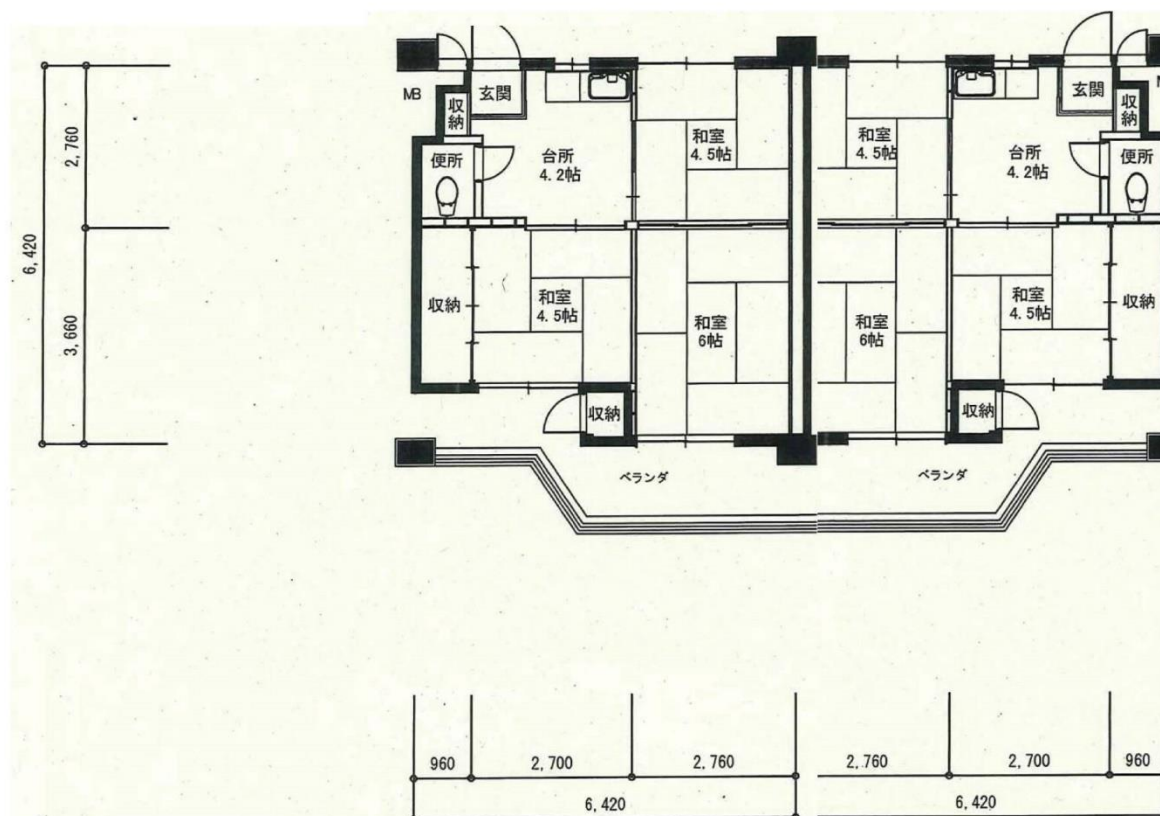
番号	団地名	棟名	構造階数	建設年度	戸数(戸)	外壁改修・屋上防水	耐震改修	住戸2戸1又は間取り改善※	3箇所給湯設置・浴室改善※	エレベーター設置	高架水槽撤去又は受水槽取替
						長寿命化	安全性確保	居住性確保	居住性確保	福祉対応	居住性確保
1	南郷住宅	1棟	高耐6	H2	35	●					
2	深野野崎園住宅	1棟	中耐5	S58	20	●					
4	野崎松野園住宅	D棟	中耐5	S57	36	●					
5	飯盛園第1住宅	1棟	中耐5	S45	20	●					●
7	嵯峨園第2住宅	1~2棟	中耐5	S50	40	●	●	●	●	●	●
8	嵯峨園第3住宅	1~3棟	低耐2	S54	16	●			●		●
9	嵯峨園第5住宅	1棟	中耐3	S60	12	●		●	●	●	●
		2棟	低耐2	S60	6	●			●		●
10	楠公園住宅	1~2棟	中耐4	S44	40	●	●		●	●	●
11	大東深野住宅	12~17棟	中耐5	S49	144				● (空家)		
12	大東寺川住宅	3~18棟	高耐11	S48	700				● (空家)		
13	大東北新町住宅	1~3棟, 6~10棟, 12~18棟	中耐5, 高耐6	S60, S62, H3, H5, H6	408				● (空家)		
14	大東南郷住宅	11~15棟	中耐5	S62, S63	118				● (空家)		

表：改善事業実施スケジュール

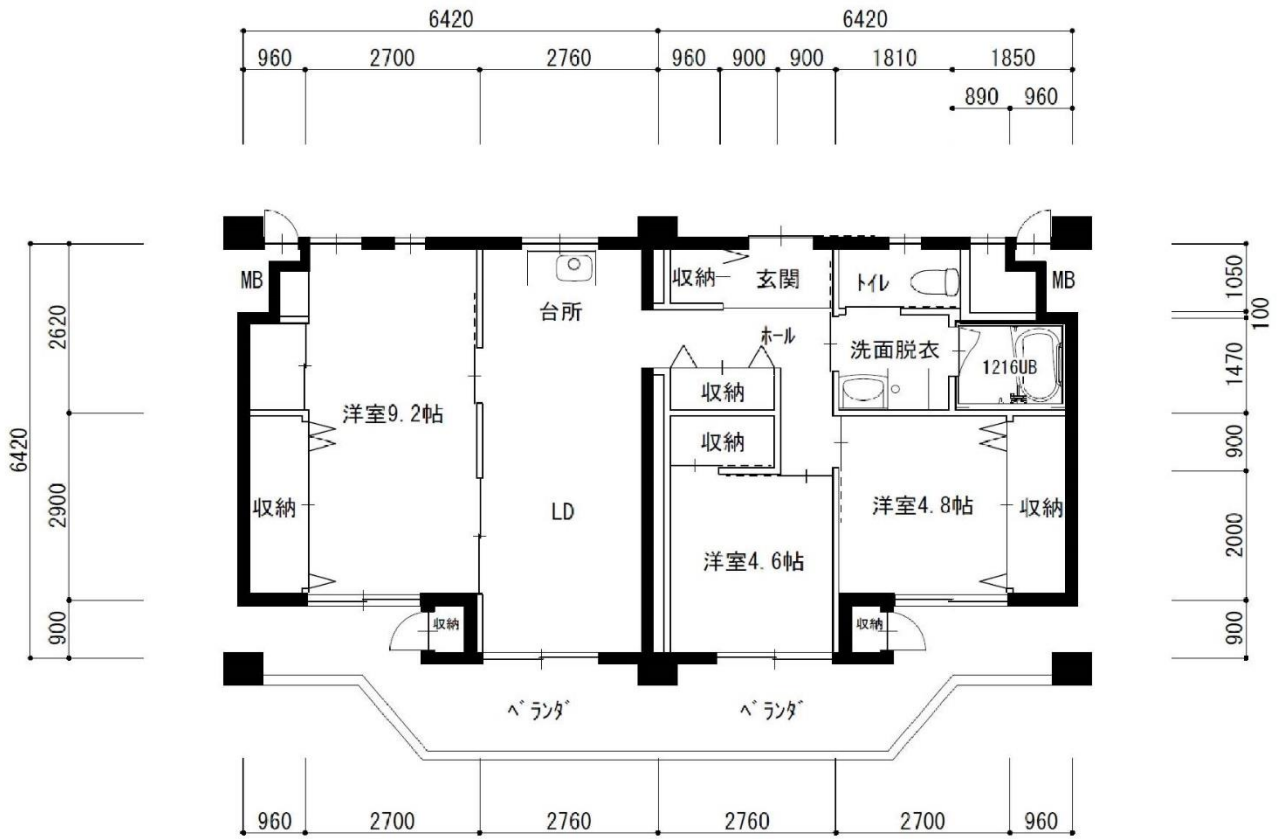
番号	団地名	棟名	構造階数	建設年度	戸数(戸)	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14
1	南郷住宅	1棟	高耐6	H2	35					■					
2	深野野崎園住宅	1棟	中耐5	S58	20				■						
4	野崎松野園住宅	D棟	中耐5	S57	36			■							
5	飯盛園第1住宅	1棟	中耐5	S45	20	■	■								
7	嵯峨園第2住宅	1~2棟	中耐5	S50	40		■	■							
8	嵯峨園第3住宅	1~3棟	低耐2	S54	16								■		
9	嵯峨園第5住宅	1棟	中耐3	S60	12									■	■
		2棟	低耐2	S60	6										■
10	楠公園住宅	1~2棟	中耐4	S44	40						■	■			
11	大東深野住宅	12~17棟	中耐5	S49	144		■	■	■	■	■	■	■	■	■
12	大東寺川住宅	3~18棟	高耐11	S48	700		■	■	■	■	■	■	■	■	■
13	大東北新町住宅	1~3棟, 6~10棟, 12~18棟	中耐5, 高耐6	S60, S62, H3, H5, H6	408		■	■	■	■	■	■	■	■	■
14	大東南郷住宅	11~15棟	中耐5	S62, S63	118		■	■	■	■	■	■	■	■	■

図：嵯峨園第2住宅 1~2棟 住戸2戸1改善のイメージ

【現在の住戸プラン】



【家族用住戸の改善住戸プランのイメージ】



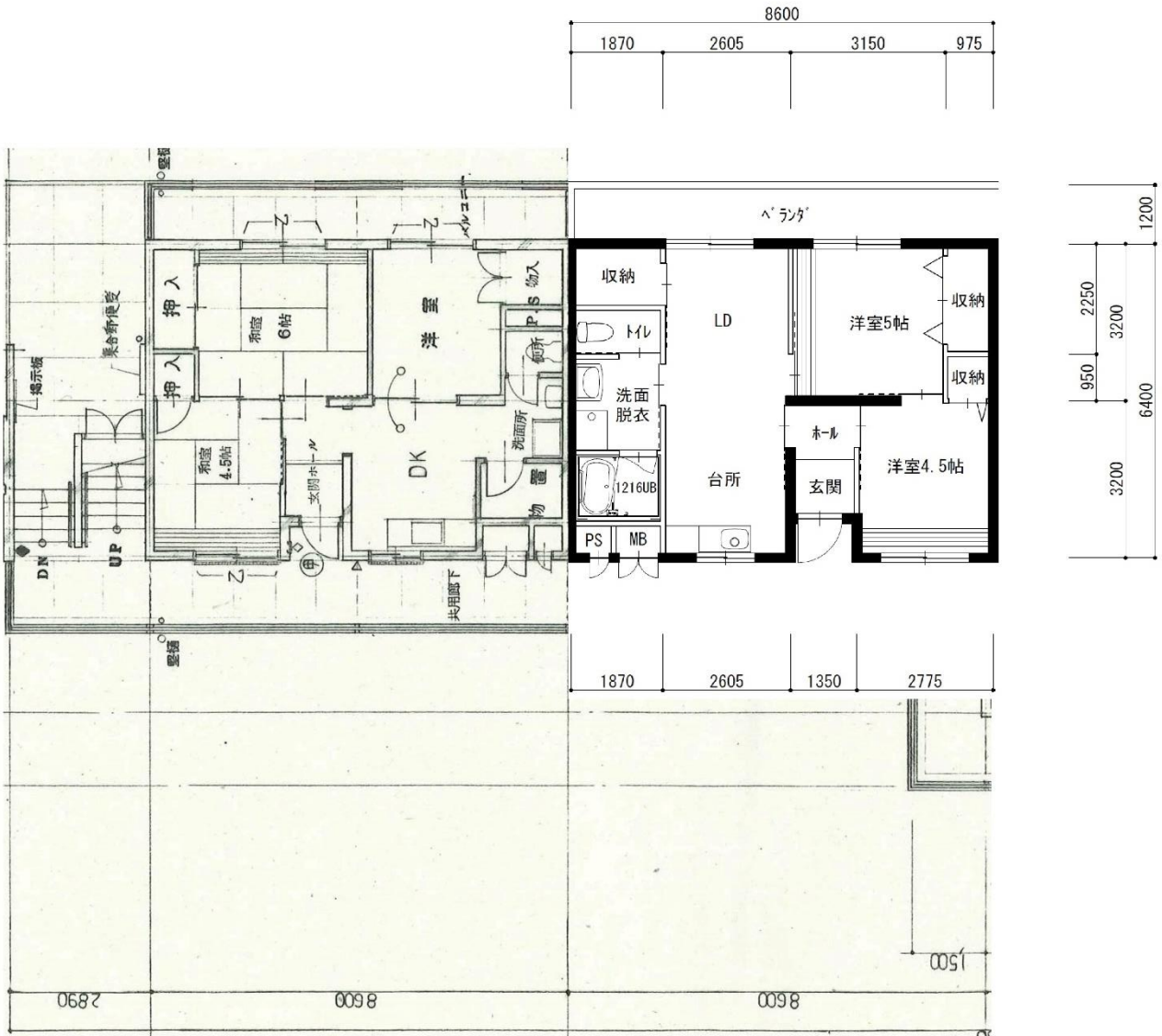
【高齢単身住戸の改善住戸プランのイメージ】



図：嵯峨園第5住宅 1棟 間取り改善のイメージ

【現在の住戸プラン】

【改善住戸プランのイメージ】



(4) 建替事業の実施方針

事業手法の選定方針に基づき、計画期間内に、嵯峨園第1住宅及び深野園住宅の建替の実施を検討します。嵯峨園第1住宅の建替は、嵯峨園第2住宅の事業実施の方向性を加味しつつ、集約建替による土地の高度利用を図ります。

表：建替団地と実施方針

建替対象団地の概要					建替実施方針に記載する内容	
団地名	棟名	構造階数	建設年度	戸数(戸)	事業実施の方向性	事業実施時期
嵯峨園第1住宅	1棟	中耐4	S45	24	・嵯峨園第2住宅の一部の入居世帯数(住戸2戸1改善による住戸数減に対応する住戸数)も加味しながら、建替戸数を検討する。	R5以降
	2棟	中耐4	S45	24		
深野園住宅	E棟	中耐5	S45	40	<ul style="list-style-type: none"> ・2期にわけて事業を実施する。 ・入居世帯数も加味しながら、建替戸数を検討する。 ・建替戸数が100戸以上となる場合は、福祉施設等の併設を検討する。 ・入居世帯の建替住棟への移転のしやすさに配慮し、別敷地を確保した建替事業を実施する。 ・民間事業者との連携による事業実施を検討する。 	R8以降
	F棟	中耐5	S46	40		
	G棟	中耐5	S47	40		
	A棟	中耐5	S43	50		
	B棟	中耐5	S44	30		
	C棟	中耐5	S44	30		
	D棟	中耐5	S45	30		

図：建替団地

【嵯峨園第1住宅】



【深野園住宅】



6. 維持管理計画の作成

(1) 長寿命化のための事業実施一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 大東市
 住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 地権賃 (公民館等) その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	管理開始年度	次期点検時期										棟あたりLCC縮減効果(千円/棟・年)	備考 戸あたりLCC縮減効果(千円/戸・年)		
						法定点検	法定点検に準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			R13	R14
南郷住宅	1棟	35	高耐	H2	H4							長寿命化						2,350	67
深野野崎園住宅	1棟	20	中耐	S58	S59						長寿命化							1,344	67
野崎松野園住宅	D棟	36	中耐	S57	S58						長寿命化							2,369	66
飯盛園第1住宅	1棟	20	中耐	S45	S46						長寿命化、居住性確保							204	10
嵯峨園第2住宅	1棟	20	中耐	S50	S52						長寿命化、安全性確保、居住性確保、福祉対応							292	15
嵯峨園第2住宅	2棟	20	中耐	S50	S52						長寿命化、安全性確保、居住性確保、福祉対応							292	15
嵯峨園第3住宅	1棟	4	低耐	S54	S56											長寿命化、居住性確保		303	76
嵯峨園第3住宅	2棟	6	低耐	S54	S56											長寿命化、居住性確保		371	62
嵯峨園第3住宅	3棟	6	低耐	S54	S56											長寿命化、居住性確保		371	62
嵯峨園第5住宅	1棟	12	中耐	S60	S61											長寿命化、居住性確保、福祉対応		439	37
嵯峨園第5住宅	2棟	6	低耐	S60	S61											長寿命化、居住性確保		401	67
楠公園住宅	1棟	20	中耐	S44	S45											長寿命化、安全性確保、居住性確保、福祉対応		98	5
楠公園住宅	2棟	20	中耐	S44	S45											長寿命化、安全性確保、居住性確保、福祉対応		98	5
大東深野住宅	12棟	30	中耐	S49	S52						居住性確保							1,684	56
大東深野住宅	13棟	20	中耐	S49	S52						居住性確保							1,122	56
大東深野住宅	14棟	20	中耐	S49	S52						居住性確保							1,122	56
大東深野住宅	15棟	10	中耐	S49	S52						居住性確保							561	56
大東深野住宅	16棟	24	中耐	S49	S52						居住性確保							1,347	56
大東深野住宅	17棟	40	中耐	S49	S52						居住性確保							2,245	56
大東寺川住宅	3棟	44	高耐	S48	S51						居住性確保							2,511	57
大東寺川住宅	4棟	44	高耐	S48	S51						居住性確保							2,511	57
大東寺川住宅	5棟	44	高耐	S48	S51						居住性確保							2,511	57
大東寺川住宅	6棟	44	高耐	S48	S51						居住性確保							2,511	57
大東寺川住宅	7棟	44	高耐	S48	S51						居住性確保							2,511	57
大東寺川住宅	8棟	44	高耐	S48	S51						居住性確保							2,511	57
大東寺川住宅	9棟	44	高耐	S48	S51						居住性確保							2,511	57
大東寺川住宅	10棟	44	高耐	S48	S51						居住性確保							2,511	57
大東寺川住宅	11棟	44	高耐	S48	S51						居住性確保							2,511	57
大東寺川住宅	12棟	44	高耐	S48	S51						居住性確保							2,511	57
大東寺川住宅	13棟	44	高耐	S48	S51						居住性確保							2,511	57
大東寺川住宅	14棟	44	高耐	S48	S51						居住性確保							2,511	57

LCC縮減効果は、管理開始年度を用いて算出している。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 大東市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 地域賃貸 (区分別) その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	管理 開始 年度	次期点検時期		R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	棟あたり LCC 縮減効果 (千円/棟・ 年)	備考 戸あたり LCC縮減効 果(千円/ 戸・年)	
						法定点検	法定点検に 準じた点検													
大東寺川住宅	15棟	40	高耐	S48	S51				居住性 確保										2,283	57
大東寺川住宅	16棟	44	高耐	S48	S51				居住性 確保										2,511	57
大東寺川住宅	17棟	44	高耐	S48	S51				居住性 確保										2,511	57
大東寺川住宅	18棟	44	高耐	S48	S51				居住性 確保										2,511	57
大東北新町住宅	1棟	32	中耐	H3	H4				居住性 確保										2,238	70
大東北新町住宅	2棟	40	中耐	H5	H6				居住性 確保										3,598	90
大東北新町住宅	3棟	50	高耐	H5	H6				居住性 確保										5,027	101
大東北新町住宅	7棟	20	中耐	S62	H1				居住性 確保										1,378	69
大東北新町住宅	8棟	30	中耐	S62	H1				居住性 確保										2,067	69
大東北新町住宅	9棟	30	中耐	S62	H2				居住性 確保										2,024	67
大東北新町住宅	10棟	20	中耐	S62	H1				居住性 確保										1,378	69
大東北新町住宅	12棟	30	中耐	S62	H2				居住性 確保										2,024	67
大東北新町住宅	13棟	30	中耐	S60	S62				居住性 確保										2,448	82
大東北新町住宅	15棟	20	中耐	S60	S62				居住性 確保										1,632	82
大東北新町住宅	16棟	20	中耐	S60	S62				居住性 確保										1,632	82
大東北新町住宅	17棟	20	中耐	S60	S62				居住性 確保										1,632	82
大東北新町住宅	18棟	30	中耐	S60	S62				居住性 確保										2,448	82
大東北新町住宅	6棟	36	高耐	H6	H8				居住性 確保										3,770	105
大東南郷住宅	11棟	19	中耐	S62	S63				居住性 確保										1,415	74
大東南郷住宅	12棟	20	中耐	S62	S63				居住性 確保										1,490	74
大東南郷住宅	13棟	30	中耐	S62	S63				居住性 確保										2,234	74
大東南郷住宅	14棟	19	中耐	S62	S63				居住性 確保										1,415	74
大東南郷住宅	15棟	30	中耐	S63	H2				居住性 確保										2,024	67

LCC縮減効果は、管理開始年度を用いて算出している。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 大東市

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	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/戸・年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
嵯峨園第1住宅	1,2	48	中耐4	S45			R5以降	268	
深野園住宅	E~G	120	中耐5	S45~S47			R8以降	268	
深野園住宅	A~D	140	中耐5	S43~S45			R8以降	268	

【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： 大東市

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	次期点検時期		R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	備考
			法定点検	法定点検に準じた点検											
深野野崎園	集会所	S58													
飯盛園第1	集会所	S45													

(2) ライフサイクルコストの算出

ライフサイクルコストとは、建物の建設から、改善、修繕等、除却まで生涯（耐火構造の場合、公営住宅法上の耐用年数 70 年）にかかる費用の総計です。ライフサイクルコストを分析、把握することで、事業手法の比較によりライフサイクルコストの縮減効果が確認できます。

改善住棟については、改善内容と改善事業の実施時期を踏まえてライフサイクルコストを算出し、改善を実施した場合のライフサイクルコストの縮減効果を確認します（改善によるライフサイクルコストの縮減効果は様式 1 を参照のこと）。

建替事業については、2 次判定のライフサイクルコストの縮減効果を仮算定した際と同じ条件の改善（改善項目・戸当たり単価）を実施したうえで、耐用年数まで活用する前提でライフサイクルコストを算出すると、268 千円／年・戸となりました。（建替住棟のライフサイクルコストは様式 2 を参照のこと）。

表：改善事業のライフサイクルコストの算定にあたっての年度

	対象団地・住棟
計画前	改善事業を実施しない場合の活用年数は 2 次判定のライフサイクルコスト仮算定の考え方をならい、50 年とする。ただし、改善実施年度が既に 50 年を経過している場合は、改善実施年度とする。
計画後	耐用年数の 70 年とする。ただし、改善実施年度が既に 50 年を経過している場合は、改善実施年度に 20 年を加えた年数とする。

表：改善事業のライフサイクルコストの算定にあたっての工事別費用

改善項目	戸当たり単価
屋上防水	400,000 円/戸
外壁塗装等	1,600,000 円/戸
耐震改修	900,000 円/戸
住戸 2 戸 1 改善	3,800,000 円/戸
間取り改善	5,000,000 円/戸
3 箇所給湯設置・浴室改善	1,000,000 円/戸
エレベーター設置	15,000,000 円/基
高架水槽撤去	6,000,000 円/基
受水槽取替	5,500,000 円/基
経常修繕	50,000 円/戸

表：改善事業のライフサイクルコストの算定

番号	団地名	棟名	戸数 (戸)	構造	建設 年度	管理 開始 年度	計画前 ライフ サイクル コスト (千円/ 戸・年)	計画後 ライフ サイクル コスト (千円/ 戸・年)	戸当たり ライフ サイクル コスト 縮減効果 (千円/ 戸・年)	棟当たり ライフ サイクル コスト 縮減効果 (千円/ 戸・年)
1	南郷住宅	1棟	35	高耐	H2	H4	327	260	67	2,350
2	深野野崎園住宅	1棟	20	中耐	S58	S59	341	274	67	1,344
4	野崎松野園住宅	D棟	36	中耐	S57	S58	340	274	66	2,369
5	飯盛園第1住宅	1棟	20	中耐	S45	S46	179	169	10	204
7	嵯峨園第2住宅	1棟	20	中耐	S50	S52	318	304	15	292
		2棟	20	中耐	S50	S52	318	304	15	292
8	嵯峨園第3住宅	1棟	4	低耐	S54	S56	337	261	76	303
		2棟	6	低耐	S54	S56	337	275	62	371
		3棟	6	低耐	S54	S56	337	275	62	371
9	嵯峨園第5住宅	1棟	12	中耐	S60	S61	340	304	37	439
		2棟	6	低耐	S60	S61	340	274	67	401
10	楠公園住宅	1棟	20	中耐	S44	S45	182	177	5	98
		2棟	20	中耐	S44	S45	182	177	5	98
11	大東深野住宅	12棟	30	中耐	S49	S52	312	256	56	1,684
		13棟	20	中耐	S49	S52	312	256	56	1,122
		14棟	20	中耐	S49	S52	312	256	56	1,122
		15棟	10	中耐	S49	S52	312	256	56	561
		16棟	24	中耐	S49	S52	312	256	56	1,347
		17棟	40	中耐	S49	S52	312	256	56	2,245
12	大東寺川住宅	3棟	44	高耐	S48	S51	354	296	57	2,511
		4棟	44	高耐	S48	S51	354	296	57	2,511
		5棟	44	高耐	S48	S51	354	296	57	2,511
		6棟	44	高耐	S48	S51	354	296	57	2,511
		7棟	44	高耐	S48	S51	354	296	57	2,511
		8棟	44	高耐	S48	S51	354	296	57	2,511
		9棟	44	高耐	S48	S51	354	296	57	2,511
		10棟	44	高耐	S48	S51	354	296	57	2,511
		11棟	44	高耐	S48	S51	354	296	57	2,511
		12棟	44	高耐	S48	S51	354	296	57	2,511
		13棟	44	高耐	S48	S51	354	296	57	2,511
		14棟	44	高耐	S48	S51	354	296	57	2,511
		15棟	40	高耐	S48	S51	354	296	57	2,283
		16棟	44	高耐	S48	S51	354	296	57	2,511
		17棟	44	高耐	S48	S51	354	296	57	2,511
		18棟	44	高耐	S48	S51	354	296	57	2,511

番号	団地名	棟名	戸数 (戸)	構造	建設 年度	管理 開始 年度	計画前 ライフ サイクル コスト (千円/ 戸・年)	計画後 ライフ サイクル コスト (千円/ 戸・年)	戸当たり ライフ サイクル コスト 縮減効果 (千円/ 戸・年)	棟当たり ライフ サイクル コスト 縮減効果 (千円/ 戸・年)
13	大東北新町住宅	1棟	32	中耐	H3	H4	286	217	70	2,238
		2棟	40	中耐	H5	H6	357	268	90	3,598
		3棟	50	高耐	H5	H6	403	303	101	5,027
		7棟	20	中耐	S62	H1	283	215	69	1,378
		8棟	30	中耐	S62	H1	283	215	69	2,067
		9棟	30	中耐	S62	H2	277	210	67	2,024
		10棟	20	中耐	S62	H1	283	215	69	1,378
		12棟	30	中耐	S62	H2	277	210	67	2,024
		13棟	30	中耐	S60	S62	333	251	82	2,448
		15棟	20	中耐	S60	S62	333	251	82	1,632
		16棟	20	中耐	S60	S62	333	251	82	1,632
		17棟	20	中耐	S60	S62	333	251	82	1,632
		18棟	30	中耐	S60	S62	333	251	82	2,448
		6棟	36	高耐	H6	H8	416	311	105	3,770
14	大東南郷住宅	11棟	19	中耐	S62	S63	305	231	74	1,415
		12棟	20	中耐	S62	S63	305	231	74	1,490
		13棟	30	中耐	S62	S63	305	231	74	2,234
		14棟	19	中耐	S62	S63	305	231	74	1,415
		15棟	30	中耐	S63	H2	277	210	67	2,024
								合計	98,834	

<参考：ライフサイクルコストの算出方法>

■ライフサイクルコスト

ライフサイクルコストとは、構造物等の費用について、建設から改善や修繕、除却までトータルに要するコストをあらわす。

$$\text{ライフサイクルコスト} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位：千円/棟・年}]$$

- ・建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額。本計画では国のライフサイクルコスト算定プログラムに基づき、典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費により算出。
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

注) 現時点以後、将来に発生するコスト(将来の改善費、修繕費、除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化。

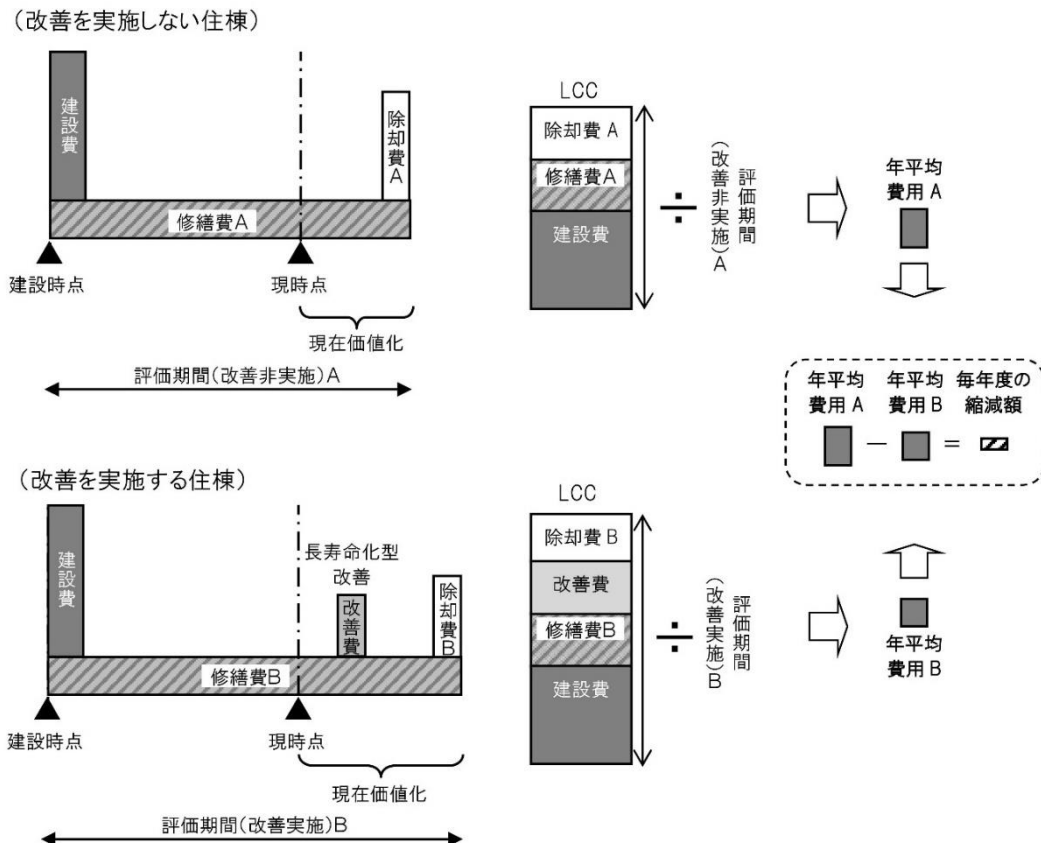
■ライフサイクルコストの縮減効果

改善住棟については、長寿命化改善等の効果を確認するため、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

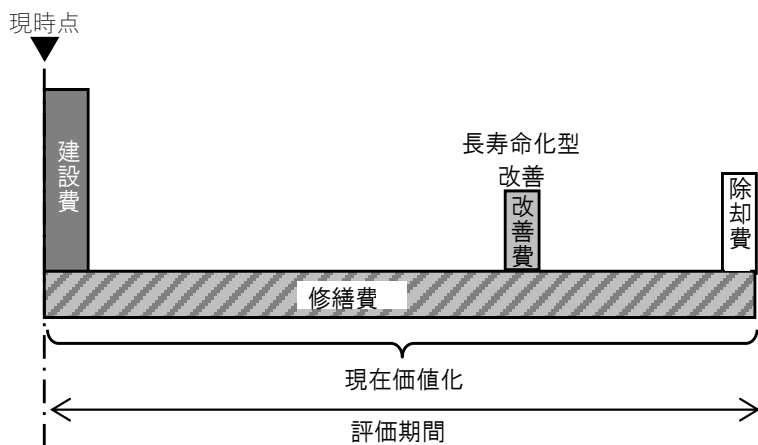
$$\text{ライフサイクルコストの縮減効果} = \text{ライフサイクルコスト計画前} - \text{ライフサイクルコスト計画後}$$

$$\left\{ \begin{array}{l} \cdot \text{ライフサイクルコスト計画前} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{管理期間}(\text{改善非実施})} \\ \cdot \text{ライフサイクルコスト計画後} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{管理期間}(\text{改善実施})} \end{array} \right.$$

<参考：改善住棟のライフサイクルコストの算出イメージ>



<参考：建替住棟のライフサイクルコスト算出イメージ>



7. 計画の実現に向けて

(1) まちづくりと連動した団地の再生

① 住生活向上につながる整備の推進

建替事業や改善事業の際には、居住面積水準の確保やユニバーサルデザインの採用といった整備水準を確保します。更に緑化の推進、透水性舗装の採用、ソーラーシステムの導入といった環境負荷の軽減に向けた対策等、入居者の住生活向上に寄与する整備を推進します。

② 地域に貢献する施設の計画検討

一定規模以上の建替団地においては、子育て世帯・高齢者世帯のための施設や生活利便性の確保に寄与する施設の立地を促進します。

また、地域に開かれた公園・広場や一定の防災機能を備えた公園・施設を整備するなど、地域のコミュニティづくりや災害時のミニ防災拠点としての役割を担えるような施設整備を検討します。

改善事業においても、子育て世帯、若年世帯、高齢者世帯が交流できる場所を確保するなど、地域コミュニティ維持のための住民サービスの機能充実を図ります。

(2) 入居者との合意形成

① 事業実施時をはじめとした説明の充実

定期点検、日常点検等の維持管理運営の円滑な遂行を図るために、入居者に対してきめ細やかな説明を行い、理解を求めます。

建替事業や改善事業実施にあたっては、工事に伴う騒音や車両の出入り等、入居者の生活に影響を与えるとともに、工事内容によっては仮移転や住み替え等、入居者の生活も大きく変化します。このため、事前に十分に説明を行うとともに、特に建替事業にあたっては事前調査や住民説明会等を行い、入居者の意見・個々の事情を計画・設計段階から把握し、できる限り事業実施の際に配慮していくことに努めます。

② 入居者の移転負担の軽減への配慮

移転が必要な建替事業や改善事業においては、同一団地内の空き住戸や他の市営住宅、近隣の民間賃貸住宅等に仮住居を確保したり、直接整備された住棟に移転できるようにするなど、できる限り入居者の移転負担を軽減するよう配慮します。

③ 入居者の事情に応じた選択肢の検討

建替事業を円滑に進めていくには、できる限り多様な居住の選択肢を用意することが重要です。このため、建替事業の際は、世帯規模に応じた住戸の型別供給等を検討したり、収入超過世帯への特定公共賃貸住宅や民間賃貸住宅等への斡旋、必要に応じて高齢者世帯の施設やサービス付き高齢者賃貸住宅の紹介等を検討します。

(3) 事業計画の管理と適正化

① 予算と事業量の平準化による財政負担の軽減

建替事業、改善事業等を実施するにあたり、工事量と予算の収支バランスを確認するだけではなく、財政面でできる限り負担が生じないように工事量、事業量を平準化できるような事業スケジュールを検討し、必要に応じて適宜計画の見直しを行います。

② 社会動向や管理状況に応じた計画の見直し

人口減少・少子高齢化の更なる進行や社会経済状況の変化に伴い、市営住宅をはじめとした住宅セーフティネットに求められる役割も変化します。また、本市では府営住宅の第3次移管の予定や建替事業・改善事業の実施等、市営住宅の管理状況も大きく変化することが予測されます。

このことから、中長期的な視点を持ちつつ、このような変化に応じて、市営住宅の需要については、適時見極めることが重要です。また、必要に応じて事業手法の見直しを図ります。

(4) 他事業主体・関係部局等との連携

① 民間事業者との連携

建替事業の実施にあたっては、PPP・PFI 事業による実施の可能性を検討するとともに、民間賃貸住宅の借上げや、管理運営における指定管理者制度の導入等、民間事業者との連携を検討します。

② 様々な公的賃貸住宅や住宅セーフティネット制度との連携

本計画の計画期間内に、府営住宅の第3次移管が予定されており、市内に立地する公営住宅・特定公共賃貸住宅については全て本市が管理する予定です。また現在、市内には公営住宅・特定公共賃貸住宅に加え、府公社住宅やUR 賃貸住宅、大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅への登録住宅等、住宅セーフティネット機能の役割を果たす様々な住宅が存在します。

このため、これら住宅の管理者と情報を共有して、入居希望者のニーズ等に応じ、充実した住情報の提供を図ります。

③ 関係部局等との連携

建替事業や改善事業の実施や、様々な公的賃貸住宅・セーフティネット制度との連携、市営住宅に多く居住する高齢者世帯の暮らしの安全性の確保等を図るために、関係部局や様々な機関と連携し、事業を進めます。

大東市営住宅長寿命化計画

発行・編集

大東市 都市整備部 都市整備室 建築課

〒574-8555 大阪府大東市谷川1丁目1番1号

TEL：072-872-2181（代表） FAX：072-871-7926（建築課）

メールアドレス：kenchiku@city.daito.lg.jp（建築課）

ホームページ：<https://www.city.daito.lg.jp/>

印刷物番号

04-94
