

箕面市営住宅長寿命化計画

平成 26 年(2014 年)3 月
平成 28 年(2016 年)4 月 変更
平成 30 年(2018 年)8 月 変更
令和 6 年(2024 年)3 月 変更

箕面市

目 次

1. 長寿命化計画策定の目的	1
(1) 背景と目的	
(2) 計画期間	
2. 市営住宅ストックの状況と課題	2
(1) 市営住宅の現状	
(2) 市営住宅ストックの課題	
3. 長寿命化に関する基本方針	17
(1) 長寿命化に関する基本方針	
(2) 個別改善に関する基本方針	
(3) 管理に関する基本方針	
4. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	20
(1) 公営住宅等長寿命化計画の対象	
(2) 団地別・住棟別状況の把握	
(3) 事業手法の選定	
5. 点検の実施方針	36
6. 計画修繕の実施方針	37
7. 改善事業の実施方針	42
8. 建替事業の実施方針	42
9. 長寿命化のための事業実施予定一覧	43
【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	
10. ライフサイクルコストとその縮減効果	48

1. 長寿命化計画策定の目的

(1) 背景と目的

① 背景

国は、住生活基本法（平成 18 年）の制定を受け、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、公営住宅の質を向上し有効活用するため、平成 21 年 3 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を示し、平成 21 年度より、地方公共団体が実施する、公営住宅等の長寿命化の取り組みを支援することとした。

また、平成 26 年度以降は、「公営住宅等長寿命化計画」に基づく事業を助成対象とし、地方公共団体に対し、自らが管理・所有するストック（資源）について、安全性の確保や計画的・効率的な維持管理の実施を役割として位置付けした。

これらを踏まえ、計画的・効率的な住宅の改修や適切な維持管理を図るため、ストックの現状と課題を整理し、今後の市営住宅等を健全に維持し、活用していくための指針として「箕面市営住宅長寿命化計画」を策定する。

② 目的

本計画で、箕面市の市営住宅ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、市営住宅の状況及び将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に進めることを目的とする。

※本計画における【市営住宅】とは、箕面市の管理する住宅で、「公営住宅法に基づく公営住宅」と「住宅地区改良法に基づく改良住宅」とする。

(2) 計画期間

計画期間は、令和 6 年度から令和 16 年度までの 10 年間とし、社会情勢の変化や事業の進捗状況、市営住宅の整備に関連する他の施策や財政状況などを受け、本計画の見直しの必要が生じた場合は、適宜更新することとする。

2. 市営住宅ストックの状況と課題

(1) 市営住宅の現状

本計画の対象住宅は、332戸とする。

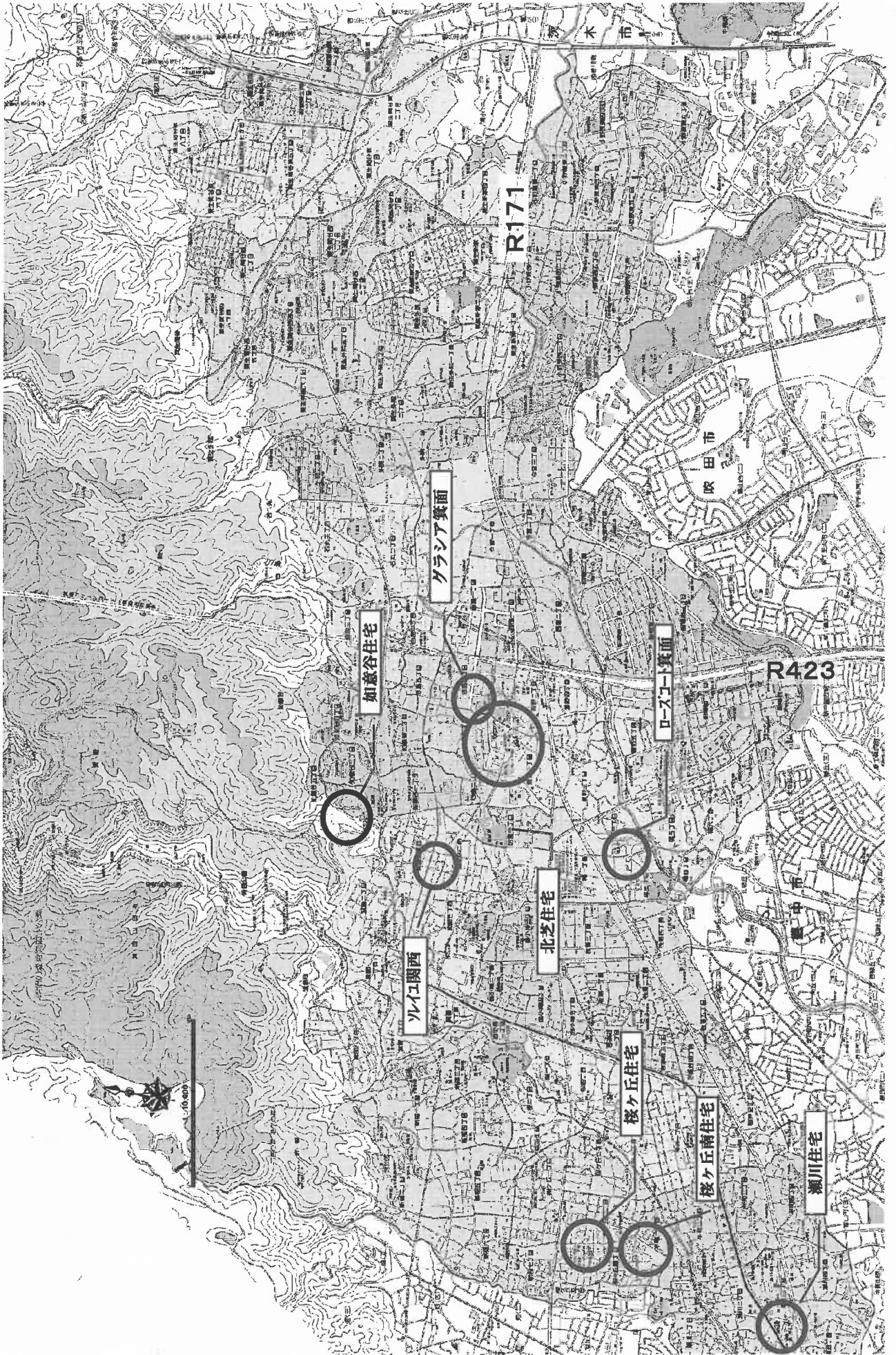
その内訳は、公営住宅法等に基づく住宅として「市が直接建設したもの(以下「直接建設」という。)」と「民間の賃貸住宅を借り上げたもの(以下「借上住宅」という。)」に大きく分けることができる。

団地別一覧

(令和5年12月1日現在)

区分	団地名	棟番号	建設年度	種別	構造	階数	EV	戸数	空き家戸数	備考
直接建設	① 瀬川	A	S46	公営	RC造	4	-	24		
		B	S47	公営	RC造	4	-	24	1	
		C	S48	公営	RC造	4	-	16	1	
	② 如意谷	A	S45	公営	RC造	3	-	12	1	
		B	S48	公営	RC造	3	-	12	1	
	③ 桜ヶ丘南	A	H6	公営	RC造	3	有	12		
		B	H6	公営	RC造	3		13		
		C	H6	公営	RC造	3		20	1	
	④ 桜ヶ丘(1・2号館)	1	S39	公営	RC造	4	-	12		
		2	S39	公営	RC造	4	-	12	1	
	⑤ 桜ヶ丘(2戸1)		S62~63	公営	RC造	2	-	24	1	12棟
	⑥ 北芝	A	S46	改良	RC造	4	-	16	2	
		B	S46	改良	RC造	4	有	24	3	
		C	S47	改良	RC造	4	有	16		
		D	S47	改良	RC造	4	-	24	1	
E		S50	公営	RC造	4	-	16	5		
F		S52	公営、改良	RC造	4	-	8			
G		S54	公営	RC造	4	-	16	2		
H		H4	公営		3	有	6	1		
	小計							307	21	
借上住宅	ソレーユ関西		H16	公営	S	2	-	7	1	令和6年度終了
	グラシア箕面		H16	公営	RC	5	有	12	3	令和6年度終了
	ローズコート箕面		H16	公営	RC	2	-	6	5	令和6年度終了
	小計							25	9	
【公営住宅合計】								332	30	

〔市営住宅位置図〕



○住宅住棟別の現況

① 瀬川住宅				所在地		箕面市瀬川3丁目3番											
立地条件	都市計画	市街化区域	内		写真												
		用途地域	第1種中高層住居専用地域														
		その他の指定	第3種高度地区														
		指定容積率	200%														
		指定建蔽率	60%														
敷地条件	所有区分		所有地														
	面積(※実測調査に基づく面積)		4,964.72 m ²														
基盤整備	取付道路幅員		12m		附属施設等の状況	集会所		無		児童公園		無		駐車場		有	
	給水方式		水道直圧方式			駐輪場		有									
	下水方式		公共下水道														
	ガス供給方式		都市ガス														
住宅建築概要	棟番号	棟数	管理戸数	階数	構造			建築面積(m ²)	延面積(m ²)	住戸専用面積(m ² /戸)	住戸タイプ	建設年度		耐用年限到来年次	耐震性能		
					構造種別	構造形式	住棟形式					年号	西暦				
	A	1	24	4	中耐	ラーメン	階段	291.14	1,077.93	47.5	2DK	S46	1971	2041	有		
	B	1	24	4	中耐	ラーメン	階段	304.43	1,127.42	49.2	2DK	S47	1972	2042	有		
	C	1	16	4	中耐	ラーメン	階段	218.66	785.08	52.0	2DK	S48	1973	2043	有		
合計	20	64															
改善履歴	A	H6 外壁改修 H7 電気容量改修 H12 屋上防水 H19 ガス管改修 H21 量水器改修 H25 耐震補強・屋上防水 R1 配水管改修 R4 給水管改修															
	B	H7 外壁改修 H7 電気容量改修 H15 屋上防水 H19 ガス管改修 H21 量水器改修 H25 耐震補強・屋上防水 R1 配水管改修 R4 給水管改修															
	C	H8 外壁改修 H7 電気容量改修 H16 屋上防水 H19 ガス管改修 H21 量水器改修 H25 耐震補強・屋上防水 R1 配水管改修 R4 給水管改修															
仕様	棟番号																
	躯体・外壁	外壁(主要部分)			外装薄塗材												
		屋根・屋上			アスファルト防水の上ウレタン塗膜防水												
		床	バルコニー			FRP 防水											
			階段室			防水モルタル											
		手すり・立上り	バルコニー			スチール手すり											
			階段室			モルタル下地の上下外装薄塗材											
	窓			アルミサッシ													
	玄関扉			スチール製扉													
	設備	給水管			VLP												
		雑排水管			CIP												
		汚水管			CIP												
		ガス管			ガス会社指定												
	機器	3箇所給湯			無												
浴室形式			置き式浴槽、バランス釜														
洗面台			洗面器、鏡														
備考																	

②		如意谷住宅			所在地		箕面市如意谷3丁目1番								
立地条件	都市計画	市街化区域	内		写真										
		用途地域	第1種中高層住居専用地域												
		その他の指定	第4種高度地区												
		指定容積率	200%												
		指定建蔽率	60%												
敷地条件	所有区分		所有地												
	面積(※実測調査に基づく面積)		2,531.26㎡												
基盤整備	取付道路幅員		7m			集会所	無								
	給水方式		水道直圧方式			児童公園	無								
	下水方式		公共下水道			駐車場	有								
	ガス供給方式		都市ガス			駐輪場	有								
住宅建築概要	棟番号	棟数	管理戸数	階数	構造			建築面積(㎡)	延面積(㎡)	住戸専用面積(㎡/戸)	住戸タイプ	建設年度		耐用年限 到来年次	耐震性能
					構造種別	構造形式	住棟形式					年号	西暦		
	A	1	12	3	中耐	ラーメン	階段	178.67	505.72	45.3	2DK	S45	1972	2042	有
	B	1	12	3	中耐	ラーメン	階段	199.91	556.60	48.8	2DK	S48	1973	2043	有
	合計	20	24												
改善履歴	A	H4 汚水ポンプ改修 H5 給水ポンプ改修 H6 外壁改修 H6 階段手すり設置 H7 電気容量改修 H7 鉄部塗装 H9 結露対策工事 H11 屋上防水 H17 ガス管改修 H25 耐震補強・屋上防水 R1 配水管改修 R4 給水管改修													
	B	H4 汚水ポンプ改修 H5 給水ポンプ改修 H4 外壁改修 H6 階段手すり設置 H7 電気容量改修 H7 鉄部塗装 H13 屋上防水 H17 ガス管改修 H25 屋上防水 R1 配水管改修 R4 給水管改修													
仕様	棟番号														
	躯体・外壁	外壁(主要部分)		外装薄塗材											
		屋根・屋上		FRP											
		床	バルコニー		FRP										
			廊下・階段室		防水モルタル										
		手すり・立ち上がり	バルコニー		スチール手すり										
			廊下・階段室		モルタル下地の上下外装薄塗材										
	窓		アルミサッシ												
	玄関扉		スチール製扉												
	設備	給水管		VLP											
		雑排水管		VP											
		汚水管		CIP、VP											
		ガス管		ガス会社指定品											
	機器	3箇所給湯		無											
浴室形式		置式浴槽、バランス釜													
洗面台		洗面器、鏡													
備考															

③				桜ヶ丘南住宅				所在地		箕面市桜ヶ丘4丁目13番							
立地条件	都市計画		市街化区域	内			写真										
			用途地域	第1種低層住居専用地域													
			その他の指定	第1種高度地区													
			指定容積率	150%													
			指定建蔽率	50%													
敷地条件	所有区分		所有地														
	面積(※公算面積)		4,740.91 m ²														
基盤整備	取付道路幅員		6.9m				附属施設等の状況	集会所		無							
	給水方式		水道直圧方式					児童公園		有							
	下水方式		公共下水道					駐車場		有							
	ガス供給方式		都市ガス					駐輪場		有							
住宅建築概要	棟番号	棟数	管理戸数	階数	構造			建築面積(m ²)	延面積(m ²)	住戸専用面積(m ² /戸)	住戸タイプ	建設年度		耐用年限(到来年次)	耐震性能		
					構造種別	構造形式	住棟形式					年号	西暦				
	A	1	12	3	中耐	壁式	廊下	1160.16	2422.16	99.8 115.3	3DK 4DK	H6	1994	2064	有		
	B	1	13	3	中耐	壁式	廊下			99.8 115.3	3DK 4DK	H6	1994	2064	有		
	C	1	20	3	中耐	壁式	廊下	835.68	1711.35	83.3 102.3 115.3	2DK 3DK 4DK	H6	1994	2064	有		
合計	3	54															
改善履歴	A		H7 新築	H22 量水器改修	H30 屋上防水												
	B		H7 新築	H22 量水器改修	H30 屋上防水			R5 外壁改修									
	C		H7 新築	H22 量水器改修	H30 屋上防水												
仕様	棟番号																
	躯体・外壁		外壁(主要部分)			コンクリート化粧打ち一部モルタル下地の上吹き付けタイル											
			屋根・屋上			カラーベスト一部ステンレス											
			床		バルコニー			塗膜防水									
					廊下・階段室			塗膜防水									
			手すり・立上り		バルコニー			アルミ製手すり									
					廊下・階段室			撥水材(コンクリート打ち)									
	窓		アルミサッシ														
	玄関扉		スチール製扉														
	設備		給水管			HIVP											
			雑排水管			VP											
			污水管			VP											
			ガス管			ガス会社指定品											
機器		3箇所給湯			有												
		浴室形式			ユニットバス												
		洗面台			洗面化粧台												
備考	<p>○A棟に車いす用住宅2戸 車いす常用者向け用の住戸は、スロープでアクセスできるようになっている。また、玄関扉が引き戸となっている他、便所や浴室も車いす常用者仕様となっている。</p> <p>○エレベーター2基設置、地震時管制運転装置、戸開走行保護装置は設置されていない。</p> <p>○各住戸は室内の段差が解消されている。</p>																

④				桜ヶ丘住宅 1・2号館				所在地		箕面市桜ヶ丘4丁目18番							
立地条件	都市計画		市街化区域	内		写真											
			用途地域	第1種低層住居専用地域													
			その他の指定	第1種高度地区													
			指定容積率	150%													
			指定建蔽率	60%													
敷地条件	所有区分		所有地														
	面積(※公募面積)		1,128.00 m ²														
基盤整備	取付道路幅員		9.6m				附属施設等の状況	集会所		無							
	給水方式		水道直圧方式					児童公園		無							
	下水方式		公共下水道					駐車場		有							
	ガス供給方式		都市ガス					駐輪場		有							
住宅建築概要	棟番号	棟数	管理戸数	階数	構造			建築面積(m ²)	延面積(m ²)	住戸専用面積(m ² /戸)	住戸タイプ	建設年度		耐用年限到来年次	耐震性能		
					構造種別	構造形式	住棟形式					年号	西暦				
	A	1	12	4	中耐	ラーメン	階段	146.61	581.18	48.4	3DK	S39	1964	2034	有		
	B	1	12	4	中耐	ラーメン	階段	128.90	514.68	42.8	2DK	S39	1964	2034	有		
合計	1	24															
履歴改善	A	H4 給水ポンプ取替 H4 外壁改修 H4 台所改修 H7 電気容量改修 H7 トイレ改修 H8 屋外倉庫改修 H14 量水器改修 H18 浴室改修 H22 給水ポンプ改修 H25 耐震補強・屋上防水・外壁改修 R2 給排水管改修 R3 外構改修															
	B	H4 給水ポンプ取替 H4 外壁改修 H4 台所改修 H7 電気容量改修 H7 トイレ改修 H8 屋外倉庫改修 H14 量水器改修 H18 浴室改修 H25 耐震補強・屋上防水・外壁改修 R2 給排水管改修 R3 外構改修															
仕様	棟番号																
	躯体・外壁	外壁(主要部分)		モルタル下地の上下外装薄塗材													
		屋根・屋上		塗膜防水													
		床	バルコニー		—												
			階段室		モルタル防水												
		手すり・立上り	バルコニー		無												
			階段室		モルタル塗り、外装薄塗材												
		窓		外付けアルミサッシ													
	玄関扉		スチール製扉														
	設備	給水管		HIVP													
		雑排水管		VP													
		汚水管		VP													
		ガス管		ガス会社指定品													
	機器	3箇所給湯		無													
		浴室形式		浴室スペース有、浴槽は入居者負担													
洗面台		洗面器、鏡															
備考	敷地面積は、桜ヶ丘全体で記載																

⑤				桜ヶ丘住宅 2戸1住宅				所在地		箕面市桜ヶ丘4丁目					
立地条件	都市計画			市街化区域	内			写真							
				用途地域	第1種低層住居専用地域										
				その他の指定	第1種高度地区										
				指定容積率	150%										
				指定建蔽率	60%										
敷地条件	所有区分			所有地											
	面積(※公算面積)			4,410.84 m ²											
基盤整備	取付道路幅員			6.9m			附属施設等の状況	集会所			無				
	給水方式			水道直圧方式				児童公園			無				
	下水方式			公共下水道				駐車場			有				
	ガス供給方式			都市ガス				駐輪場			有				
住宅建築概要	棟番号	棟数	管理戸数	階数	構造		建築面積(m ²)	延面積(m ²)	住戸専用面積(m ² /戸)	住戸タイプ	建設年度		耐用年限到来年次	耐震性能	
					構造種別	構造形式					住棟形式	年号			西暦
		12	24	2	中耐	壁式		77.74	147.17	74.9	3LDK	S62	1987	2057	有
合計	12	24													
改善履歴	H7 自転車置き場設置 H7 屋内階段手すり設置 H8 畳ふすま修繕 H10 鉄部塗装 H18・19 浴室改修 R3・R4 屋根改修・外壁改修														
仕様	棟番号														
	躯体・外壁			外壁(主要部分)		モルタル下地の外装薄塗材									
				屋根・屋上		セメント瓦									
				床		バルコニー	防水モルタル								
						廊下・階段室	—								
				手すり・立上り		バルコニー	アルミ製手すり								
						廊下・階段室	—								
				窓		アルミサッシ									
	玄関扉		スチール製扉												
	設備			給水管		HIVP									
				雑排水管		VP									
				汚水管		VP									
				ガス管		ガス会社指定品									
機器			3箇所給湯		有										
			浴室形式		ユニットバス										
			洗面台		洗面化粧台										
備考															

⑥		北芝住宅			所在地		箕面市萱野1丁目22番								
立地条件	都市計画	市街化区域	内			写真									
		用途地域	第2種中高層住居専用地域												
		その他の指定	第3種高度地区												
		指定容積率	200%												
		指定建蔽率	60%												
敷地条件	所有区分		所有地												
	面積(※公算面積)		11,761.88㎡												
基盤整備	取付道路幅員		A~E: 8.1m、F: 8.3m G・H: 6.6m			附属施設等の状況	集会所			有					
	給水方式		水道直圧方式				児童公園			無					
	下水方式		公共下水道				駐車場			有					
	ガス供給方式		都市ガス				駐輪場			有					
住宅建築概要	棟番号	棟数	管理戸数	階数	構造		建築面積(㎡)	延面積(㎡)	住戸専用面積(㎡/戸)	住戸タイプ	建設年度		耐用年限到来年次	耐震性能区分	
					構造種別	構造形式					住棟形式	年号			西暦
	A	1	16	4	中耐	ラーメン	片廊下	609.34	1655.73	88.3 98.8	3DK	S46	1971	2041	有
	B	1	24	4	中耐	ラーメン	片廊下			1,178.84	3,810.37	88.0	3DK	S46	1971
	C	1	16	4	中耐	ラーメン	片廊下	644.90	2,169.49			90.3 101.1	3DK	S47	1972
	D	1	24	4	中耐	ラーメン	片廊下			293.10	1,144.10	85.9 96.1	3DK	S47	1972
	E	1	16	4	中耐	ラーメン	片廊下	310.31	692.14			74.1	3DK	S50	1975
	F	1	8	3	中耐	ラーメン	片廊下			286.50	1,108.36	74.1	3DK	S52	1977
	G	1	16	4	中耐	ラーメン	片廊下	227.16	588.46			61.3 84.4	2DK 4DK	S54	1979
	H	1	6	3	鉄骨	ラーメン	廊下			102.8 106.2		102.8 106.2	3DK 4DK	H4	1992
合計	7	126	B・C棟はエレベーター棟で接続されているため、建築面積及び延べ面積は1棟とします。												
改善履歴	A		H7 一部屋増築(スロープ設置など福祉型改善を実施)				H8 量水器改修			H12 量・ふすま改修					
			H13 浴室改修				H15 屋上防水改修			H19・22 ガス管改修					
			H25 耐震補強・屋上防水				R2 給排水管改修			R3 外壁改修					
	B		H7 一部屋増築(福祉型改善実施)				H8 量水器改修			H12 量・ふすま改修					
		H13 浴室改修				H16 屋上防水改修			H19・22 ガス管改修						
		H25 耐震補強・屋上防水				R2 給排水管改修			R3 外壁改修						
C		H5 外壁改修				H7 一部屋増築(福祉型改善実施)			H8 量水器改修						
		H13 ゴミ置き場設置				H13 浴室改修			H13 量・ふすま改修						
		H19・22 ガス管改修				H25 耐震補強・屋上防水			R2 外壁改修・給排水管改修						
D		H8 外壁改修				H7 一部屋増築(福祉型改善実施)			H8 量水器改修						
		H13 ゴミ置き場設置				H13 浴室改修			H13 量・ふすま改修						
		H19・22 ガス管改修				H25 耐震補強・屋上防水			R2 給排水管改修						
		R3 外壁改修													

E	H4 量水器改修 H8 畳・ふすま修繕 H12 外壁改修 H20 量水器改修	H4 屋上及びベランダ防水 H11 浴室改修 H12 量水器改修 H25 耐震補強・屋上防水	H7 外部鉄部塗装 H11 高齢者向け改善 H19・22 ガス管改修 R2 給排水管改修
F	H5 ベランダ水洗設置 H13 畳・ふすま改修 H25 屋上防水	H11 浴室改善 H16 外壁改修 R5 給排水管改修	H11 高齢者向け改善 H19・H22 ガス管改修
G	H5 台所改修 H11 高齢者向け改善 H19・22 ガス管改修	H7 量水器改修 H13 浴室改善 H25 耐震補強・屋上防水	H7 畳・ふすま改修 H15 量水器改修 R5 給排水管改修
H	H30 屋上防水		

仕様	棟番号		A	B	C	D	E	F	G	H		
	躯体・外壁	外壁(主要部分)		モルタル下地外装薄塗材							CON	下地 複層 塗材
屋根・屋上		塗膜防水							セメ ント	瓦		
床		バルコニー	防水モルタル塗り									
		廊下・階段室	防水モルタル塗り									
手すり・立上り		バルコニー	アルミ手すり+化粧ケイカル板							CON	下地 複層 塗材	
		廊下・階段室	防水モルタル塗り							CON	下地 複層 塗材	
窓		アルミサッシ										
玄関扉		スチール製扉										
設備		給水管		VLP、HIVP								
		雑排水管		CIP、VP								
	污水管		CIP、VP									
	ガス管		ガス会社指定品									
機器	3箇所給湯		無									
	浴室形式		置き式、バランス釜								ユ ニ ット バ ス	
	洗面台		洗面化粧台									

備考	<ul style="list-style-type: none"> ・全住棟でスロープ等の整備が完了 ・エレベータ設置棟；B・C・H棟、地震時管制運転装置、戸開走行保護装置は設置されていない。
----	---

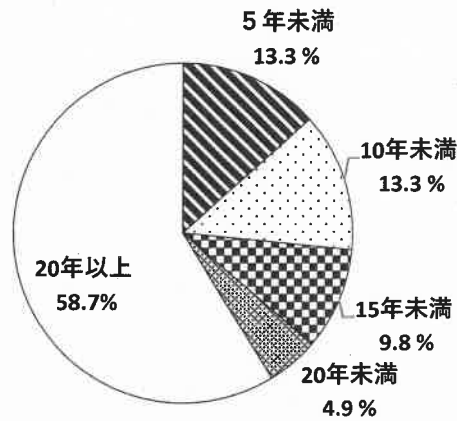
○市営住宅入居者の状況等

令和5年4月末現在

※借上げ住宅を除く

①入居者の居住年数

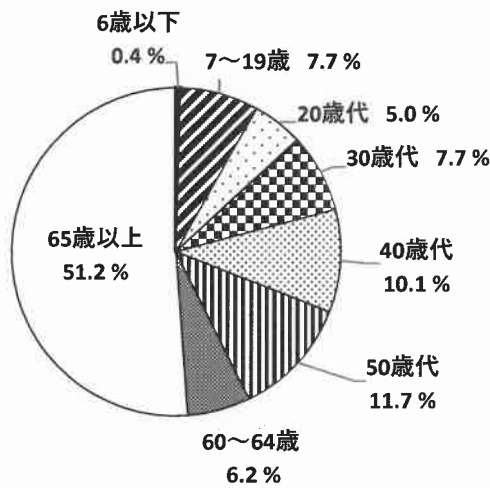
年数	割合(%)	戸数(戸)
5年未満	13.3	38
10年未満	13.3	38
15年未満	9.8	28
20年未満	4.9	14
20年以上	58.7	168
計		286



居住年数は、20年以上が60%近くを占め、定住期間が長くなっている。

②入居者の年齢層

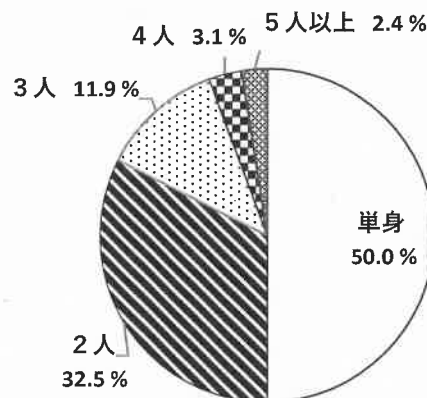
年齢	割合(%)	人数(人)
6歳以下	0.4	2
7～19歳	7.7	39
20歳代	5.0	25
30歳代	7.7	39
40歳代	10.1	51
50歳代	11.7	59
60～64歳	6.2	31
65歳以上	51.2	258
計		504



年齢層は、60歳以上が約57%を占め、高齢化が進んでいる。

③入居者の世帯数

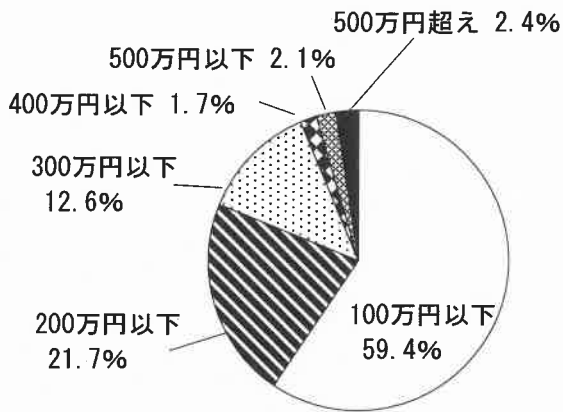
人数	割合(%)	戸数(戸)
単身	50.0	143
2人	32.5	93
3人	11.9	34
4人	3.1	9
5人以上	2.4	7
計		286



世帯人数は、単身世帯が半数、2人世帯と合わせると約82%を占め、少人数化が進んでいる。

④入居世帯の所得

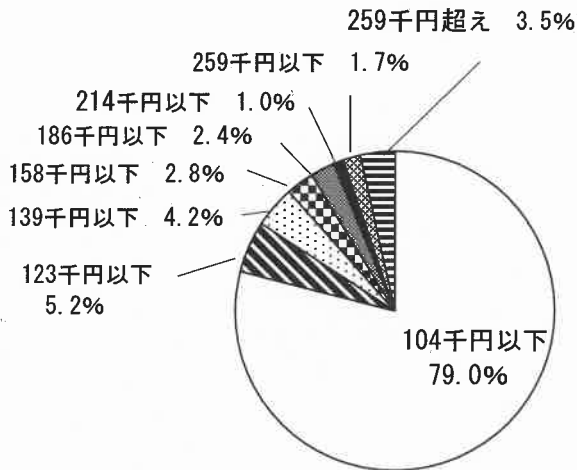
所得	割合(%)	戸数(戸)
100万円以下	59.4	170
200万円以下	21.7	62
300万円以下	12.6	36
400万円以下	1.7	5
500万円以下	2.1	6
500万円超え	2.4	7
計		286



所得階層は、年間所得が100万円以下の層が約60%を占めているが、500万円以上の所得階層も約2%存在する。

⑤入居世帯の月収額

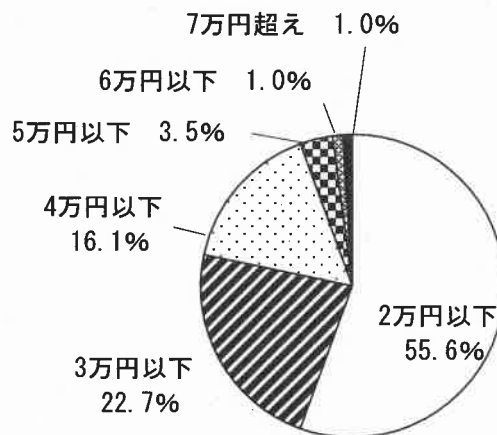
収入分位	割合(%)	戸数(戸)
104千円以下	79.0	226
123千円以下	5.2	15
139千円以下	4.2	12
158千円以下	2.8	8
186千円以下	2.4	7
214千円以下	1.0	3
259千円以下	1.7	5
259千円超え	3.5	10
計		286



月収額は、ほぼ公営住宅法に定める本来所得層となっているが、月収104千円以下が全体の約80%を占めている。

⑥入居世帯の負担家賃

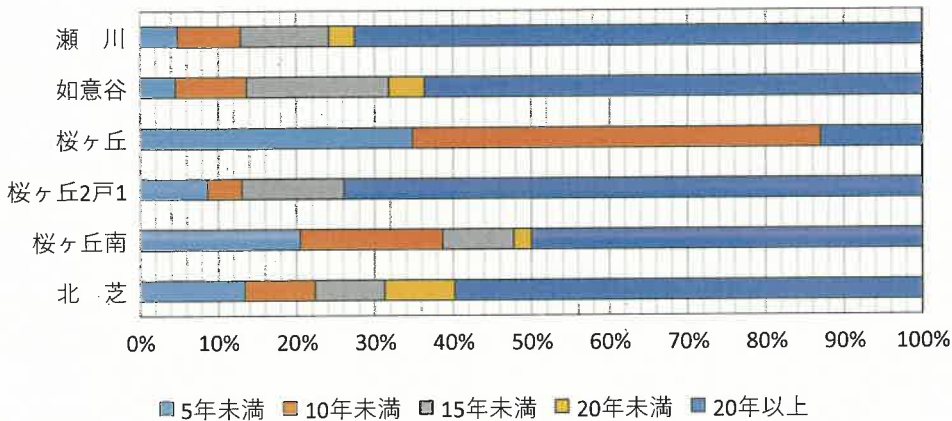
家賃	割合(%)	戸数(戸)
2万円以下	55.6	159
3万円以下	22.7	65
4万円以下	16.1	46
5万円以下	3.5	10
6万円以下	1.0	3
7万円以下	0.0	0
7万円超え	1.0	3
計		286



負担家賃は、2万円以下の世帯が全体の約55%を占めている。

○団地別入居者の状況

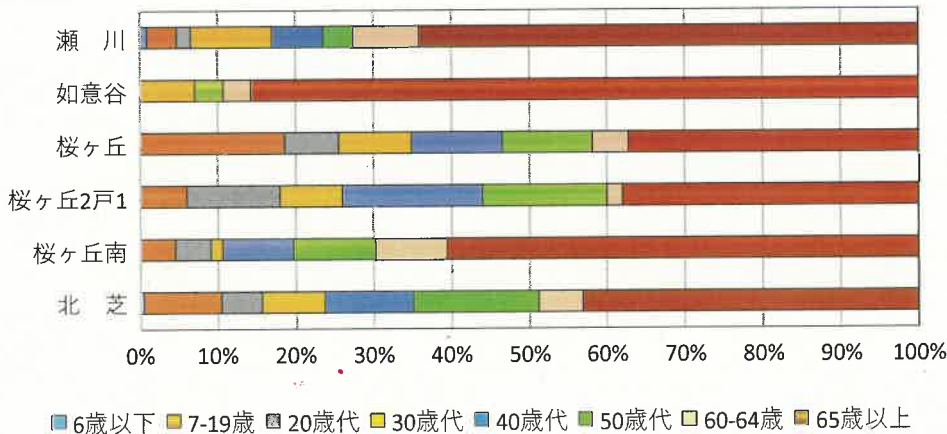
①居住年数



瀬川・桜ヶ丘（2戸1）は70%以上、如意谷・北芝住宅は、60%近くの居住者が20年以上の長期居住となっている。

桜ヶ丘住宅は、20年以上の居住者が約13%で、入退去が頻繁に起こっている。

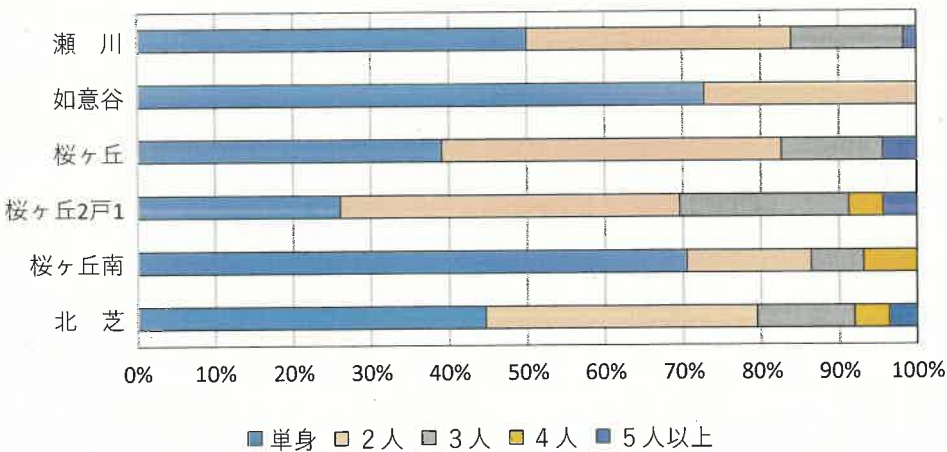
②年齢別



特に如意谷住宅は、60歳以上の方が85%を超え、瀬川・桜ヶ丘南住宅は約70%が60歳以上となっている。

その他の住宅においても全体的に高齢化が進んでいる。

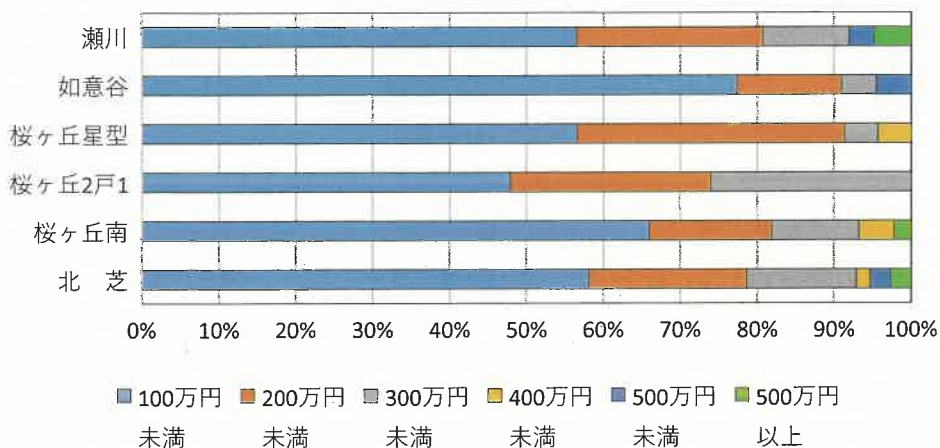
③世帯人数



如意谷・桜ヶ丘南住宅は、単身世帯が70%を超えており、如意谷住宅はすべて2人世帯以下となっている。

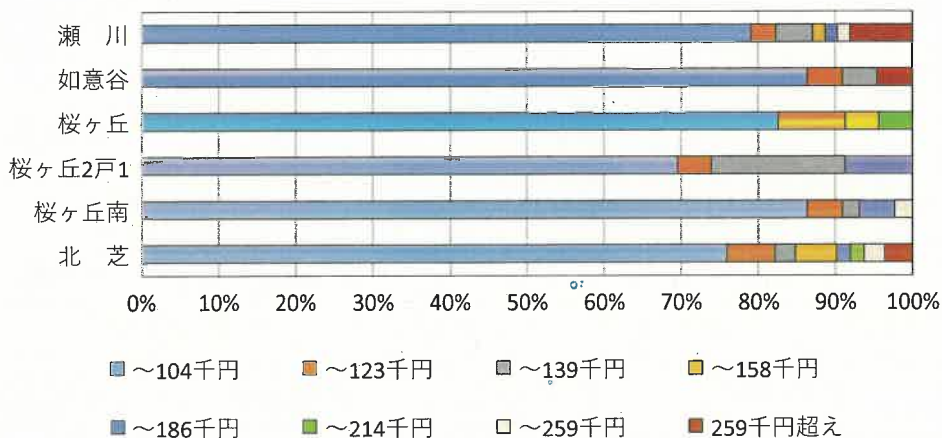
その他の住宅においても2人世帯以下が約70%以上となっており、世帯の少人数化が進んでいる。

④世帯所得



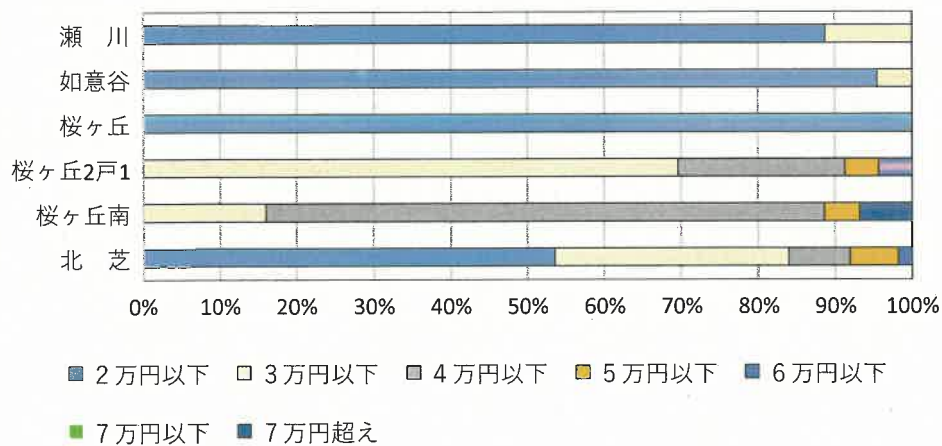
年収100万円未満の世帯が50%を超え、年収200万円未満の世帯では80%近くを占めている。

⑤月収額別



全体的に公営住宅の本来階層世帯である158千円以下の月収である。

⑥負担家賃別



家賃負担額は、応能応益家賃となっている。

全体の中でも桜ヶ丘2戸1・桜ヶ丘南住宅は、家賃負担が高くなっている。

○市営住宅の近年の募集状況等

市営住宅の募集及び応募の状況（平成27年度から令和4年度）を下記のとおり示す。
その募集の状況は、募集区分等によるがかなりの高倍率となっている。

【募集状況一覧表】

募集		住宅名	募集区分	募集戸数	応募件数	倍率優先制度に伴う抽選用球数
年度	月					
H27	6	桜ヶ丘住宅（2戸一）	多人数世帯向け	1	14	27
H28	10	桜ヶ丘住宅（星形）	一般世帯向け住宅	3	12	22
		瀬川住宅	一般世帯向け住宅	3	15	26
		北芝住宅	一般世帯向け住宅	1	12	27
		如意谷住宅	一般世帯向け住宅	1	6	10
H29	9	桜ヶ丘住宅（星形）	一般世帯向け住宅	1	8	18
		瀬川住宅	一般世帯向け住宅	2	5	8
		北芝住宅	一般世帯向け住宅	2	19	41
	12	北芝住宅	一般世帯向け住宅	1	20	43
H31	4	北芝住宅	一般世帯向け住宅	4	35	80
		桜ヶ丘南住宅	一般世帯向け住宅	1	17	37
R1	10	桜ヶ丘南住宅	一般世帯向け住宅	2	40	85
		桜ヶ丘住宅（星形）	一般世帯向け住宅	4	14	30
R2	2	桜ヶ丘南住宅	車いす常用世帯向け住宅	1	5	17
		北芝住宅	一般世帯向け住宅	1	2	4
	7	瀬川住宅	一般世帯向け住宅	2	10	19
		如意谷住宅	一般世帯向け住宅	1	4	8
		桜ヶ丘住宅（星形）	一般世帯向け住宅	1	8	14
	12	瀬川住宅	一般世帯向け住宅	1	7	13
桜ヶ丘住宅（2戸一）		一般世帯向け住宅（3人以上）	1	5	10	
R4	3	瀬川住宅	一般世帯向け住宅	1	4	8
		北芝住宅	一般世帯向け住宅	2	9	19

※倍率優遇制度とは、住宅困窮者の応募機会を増やすため、障害者、高齢者、母子世帯、その他特に住宅に困窮していると認められる世帯など住宅困窮度の高い世帯を対象に2～5倍の当選倍率を行う制度である。

(2) 市営住宅ストックの課題

① 【市営住宅の安全性について】

すべての市営住宅は、平成 25 年度末までに耐震診断・補強を行い、安全性が確保されている。

維持管理上、必要な改修があるときは、長寿命化型の改修を進める。

- ・新耐震基準以前に建設された耐火構造ストックについては、すべての住宅において耐震診断・補強による安全性が確保されている。
- ・本市の市営住宅ストックは、本計画期間内に法定耐用年限に達するストックはない。
- ・令和 5 年度末現在で、ストックの約 80% の住棟が法定耐用年限の 2 分の 1 を超過しているが、適正な維持管理がなされているため、外壁改修などの維持管理上必要な改修を行うことで適正な管理が可能と考える。また、改修時には、長寿命化型の改修を進める。

② 【市営住宅の福祉対応について】

各棟の 1 階住戸に手すりを設置するなどバリアフリー改修が必要である。

- ・各住棟の 1 階において空き住戸が生じた時点で、高齢者対応改善、障害者対応改善等の住戸改善を行う。

③ 【住宅ストックの活用について】

市営住宅の限られた住宅ストックの有効活用が必要である。

- ・市営住宅の年間供給量（年間空家発生数）は少数であり、空き家募集の応募倍率が高い状況が続く一方で、長期継続居住の傾向にある。
- ・ひとりでも多くの住宅に困窮する市民に対して、市営住宅への入居の機会を提供するために、収入超過者・高額所得者や家賃滞納者などへの対応を強化するとともに、入居承継制度のあり方などを検討する。

3. 長寿命化に関する基本方針

(1) 長寿命化に関する基本方針

既存ストックについて、下記の方針に基づき長寿命化を図る。

① ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

方針：ストックの改善・修繕履歴、計画等データを一元的に管理し、計画的な改善・修繕等の推進を図る。

- ・計画的に改善・修繕を進めるために、各ストックの状態を把握する必要がある。現在の各住棟の状況を記録するファイル（以下、「団地カルテ」という。）の内容を定期的に更新するなどし充実させ、ストックの改善・修繕履歴や今後の方向性等のデータを一元的に管理する。

② 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

方針：日常的な保守点検の中で、ストックの状況を的確に把握し、建物の老朽化や劣化による事故を防ぐとともに、改善・修繕事業の事業量の平準化を図る。

- ・日常的な保守点検の中でストックの状況を的確に把握し、常に計画の見直し等を含め、効率的な維持管理に努めることで、事故を未然に防ぐとともに、修繕等の実施時期の調整等を行い、事業量の平準化を図る。

(2) 個別改善に関する基本方針

改善を実施するストックについては、下記の方針に基づき事業を推進する。

方針：事業コストの圧縮および事業の効率化を追求した事業計画を策定し、合理的な事業を展開する。また、計画期間中に実施する維持管理のための改善事業及び修繕は、下記の方針により取り組むこととする。

【改善事業及び修繕の方針】

①福祉対応型

- ・各住宅の一階部分を高齢者や障害者が安全・安心して居住できるようバリアフリー化等の改善を空き家発生時に実施する。

②安全性確保型

- ・戸開走行保護装置、地震時管制運転装置が設置されていないエレベーターの改善については、市営住宅以外の公共施設のエレベーターも含め計画的な整備が必要であることから、本計画では位置づけしない。

③長寿命化型

- ・外壁や屋根・屋上防水、給排水管など、耐久性の向上や躯体へ劣化の軽減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

④維持管理（修繕対応）

- ・標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に修繕を行うことで、居住性・安全性を維持し、市営住宅を長期的に活用する。

(3) 管理に関する基本方針

既存ストックの管理については、下記の方針に基づき事業を推進する。

方針1：団地コミュニティの希薄化について、福祉部局との連携を図る。

- ・ 入居者の高齢化は、今後も一層の増加が予想され、団地コミュニティの希薄化による自治運営や相互扶助・見守り機能の低下が懸念されるため、団地コミュニティを維持し、高齢化に対応するため、管理運営業務における見守り機能を強化させるとともに、日常的に福祉部局との連携を図り、孤独死を発生させないための取り組みを強化する。

方針2：真に住宅に困窮する世帯に公平かつ的確に供給するため、各制度の見直し等を行う。

- ・ 収入超過者及び高額所得者世帯に対し、適切に転居指導等を行う。
- ・ 収入超過者及び高額所得者に対し他の公的賃貸住宅への入居斡旋などを行い明渡しの促進を図る。
- ・ 真に住宅に困窮する世帯に対して、公平かつ的確に市営住宅を供給するため、倍率優遇募集制度や入居承継制度、家賃制度の見直しを行う等、管理方策について取り組む。
- ・ 指定管理者制度の運用により、空家修繕の効率化・合理化を進め、空家供給を促進する。
- ・ 住宅家賃滞納者に対しては、指定管理者と連携を図り、本市の「箕面市営住宅家賃等滞納整理要領」に基づき、適切に手続き等を行い、明渡し訴訟も視野に入れて取り組む。

4. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 公営住宅等長寿命化計画の対象

本市が管理する、公営住宅等6団地307戸を対象とする。

(2) 団地別・住棟別状況の把握

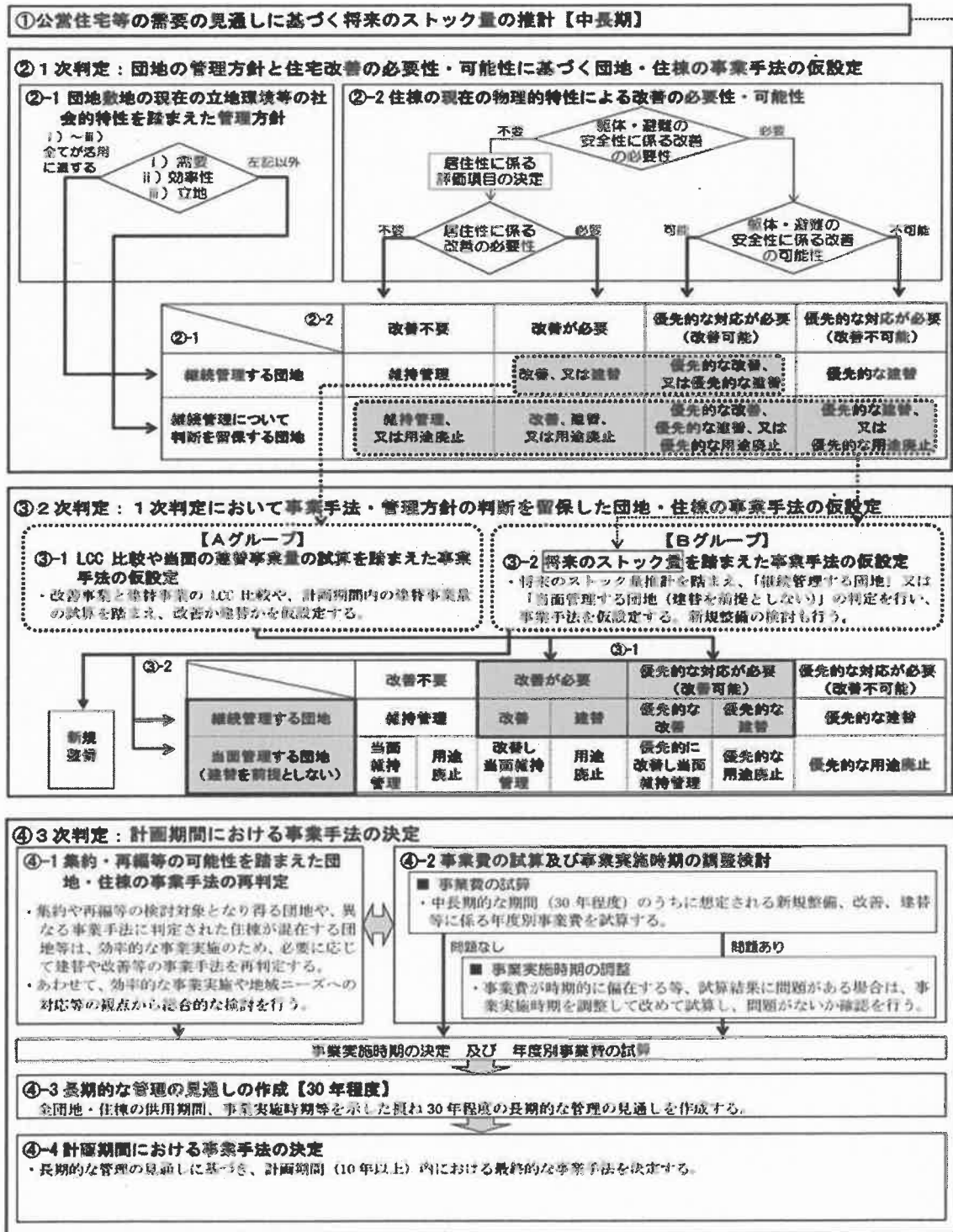
令和6年1月1日現在

団地名	住棟 番号	建設 年度	構造	戸数	階数	敷地面積 (㎡)	専用床面積 (㎡/戸)
瀬川住宅	A	S46	RC造	24	4	4,964.72	47.5
	B	S47	RC造	24	4		49.2
	C	S48	RC造	16	4		52.0
如意谷住宅	A	S45	RC造	12	3	2,531.26	45.3
	B	S48	RC造	12	3		48.8
桜ヶ丘南住宅	A	H6	RC造	12	3	4,740.91	99.8・115.3
	B	H6	RC造	13	3		99.8・115.3
	C	H6	RC造	20	3		83.3・115.3
桜ヶ丘住宅	1	S39	RC造	12	4	1,128.00	48.4
	2	S39	RC造	12	4		42.8
桜ヶ丘 (2戸1住宅)		S62 S63	RC造	24	2	4,410.84	74.9
北芝住宅	A	S46	RC造	16	4	11,761.88	88.3・98.8
	B	S46	RC造	24	4		88.0
	C	S47	RC造	16	4		90.3・101.1
	D	S47	RC造	24	4		85.9・96.1
	E	S50	RC造	16	4		74.1
	F	S52	RC造	8	3		74.1
	G	S54	RC造	16	4		61.3・84.4
	H	H4	S造	6	3		102.8・106.2
計				307			

(3) 事業手法の選定

事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成28年8月(国土交通省住宅局)」に示されている以下のフローを参考に各分類、判定を行う。

■事業手法の選定フロー



1. ストックの活用方針

既存ストックの活用方針は、前計画において下記の選定フローを用いて定め
ており、これによるストックの活用計画戸数を算出している。

(1) ストック活用手法の選定フロー

国の公営住宅等長寿命化計画策定指針を踏まえ、ストック活用手法の選定は、
次に示す手順で行う。

(一次判定～三次判定の考えについて)

判定区分	具 体 的 内 容 等
一次判定	<p>(団地及び住棟単位の社会的特性による判定)</p> <p>団地及び住棟単位の一次判定として、維持管理、建替え、用途廃止の区分を判定する。(継続判定は、二次判定を実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住棟の構造、経過年数 ・ 住棟の改善履歴
二次判定	<p>(住棟単位の物理的特性による判定)</p> <p>一次判定の結果、継続判定とした住棟(維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかった住棟)を対象に、次の項目について技術的検討を行い、当該住棟の事業内容を検討する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 躯体の安全性 ・ 避難の安全性 ・ 居住性 <p>一次判定及び二次判定において維持管理とした住棟を対象に、次の項目をもとに長寿命化型改善の必要性を検討し、適用候補を判定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 耐久性、維持管理の容易性等の向上の必要性 ・ 予防保全的な改善の必要性 ・ ほかの修繕、改善工事と合わせた効率性
三次判定	<p>(団地単位の総合的検討)</p> <p>判定経過及び結果を踏まえ、団地単位の総合的な検討を行う。</p>

(2) 一次判定

時期と構造別耐用年限から、下記のように分類し判定を行う。

①住棟の経過年数による判定

各住棟を建築時期と構造別耐用年限から下記のように分類し、事業判定を行う。

住棟の分類	判定の考え方	該当する住棟
(A) 耐用年限に達しないが、新耐震基準以降に設計、建設された住棟	耐用年限は超えておらず、新耐震基準を満たしていることから、改善履歴等を考慮しながら、【継続判定】とする。 →二次判定	北芝住宅 H 棟 (H4 中耐) 桜ヶ丘南住宅 (H6 中耐) 桜ヶ丘住宅 2 戸 1 (S62 低耐) 桜ヶ丘住宅 2 戸 1 (S63 低耐)
(B) 耐用年限には達していないが、昭和 56 の新耐震基準以前に設計、建設された住棟	耐用年限は超えておらず、耐震改修工事を実施していることから、【継続判定】とする。 →二次判定	瀬川住宅 A 棟 (S46 中耐) 瀬川住宅 B 棟 (S47 中耐) 瀬川住宅 C 棟 (S48 中耐) 如意谷住宅 A 棟 (S45 中耐) 如意谷住宅 B 棟 (S48 中耐) 桜ヶ丘住宅 1・2 号館 (S39 中耐) 北芝住宅 A・B 棟 (S46 中耐) 北芝住宅 C・D 棟 (S46 中耐) 北芝住宅 E 棟 (S50 中耐) 北芝住宅 F 棟 (S52 中耐) 北芝住宅 G 棟 (S54 中耐)

②住棟の改善履歴の状況による判定

住棟の分類	判定の考え方	該当する住棟
(A) 住棟の改善が行われている。	住棟の改善がおこなわれているものについては、これまでの改善工事を活かす視点から【継続判定】とする。 →二次判定	瀬川住宅 A 棟 (S46 中耐) 瀬川住宅 B 棟 (S47 中耐) 瀬川住宅 C 棟 (S48 中耐) 如意谷住宅 A 棟 (S45 中耐) 如意谷住宅 B 棟 (S48 中耐) 桜ヶ丘住宅 1・2 号館 (S39 中耐) 桜ヶ丘住宅 2 戸 1 (S62 低耐) 桜ヶ丘住宅 2 戸 1 (S63 低耐) 北芝住宅 (H 棟を除く)
(B) 住棟の改善が行われていない。	改善が行われていない住棟で、耐用年限を超えているものは【建替え】を検討する。	該当する住棟なし

【一次判定結果】

建替え	用途廃止	維持管理	継続判定
			瀬川住宅 A 棟 (S46 中耐) 瀬川住宅 B 棟 (S47 中耐) 瀬川住宅 C 棟 (S48 中耐) 如意谷住宅 A 棟 (S45 中耐) 如意谷住宅 B 棟 (S48 中耐) 桜ヶ丘住宅 1・2 号館 (S39 中耐) 桜ヶ丘住宅 2 戸 1 (S62 低耐) 桜ヶ丘住宅 2 戸 1 (S63 低耐) 北芝住宅 A 棟 (S46 中耐) 北芝住宅 B 棟 (S46 中耐) 北芝住宅 C 棟 (S47 中耐) 北芝住宅 D 棟 (S47 中耐) 北芝住宅 E 棟 (S50 中耐) 北芝住宅 F 棟 (S52 中耐) 北芝住宅 G 棟 (S54 中耐) 北芝住宅 H 棟 (H4 中耐) 桜ヶ丘南住宅 (H6 中耐)

(3) 二次判定

① 躯体の安全性(耐震性能)による判定

一次判定で【継続判定】となった住宅については、下記の基準で、躯体の安全性による判定を行う。

建設年度	躯体の安全性	判定の考え方	該当する住棟
(A) 昭和 55 年以前	耐震診断により耐震性が確保されていると判断される住棟	耐震性能が確保されており「避難の安全性」の判定へ	如意谷住宅 B 棟 (S48 中耐) 北芝住宅 F 棟 (S52 中耐)
	耐震診断により耐震性が確保されないと診断される住棟で耐震改修を実施した住棟	耐震性能が確保されており、「避難の安全性」の判定へ	瀬川住宅 A 棟 (S46 中耐) 瀬川住宅 B 棟 (S47 中耐) 瀬川住宅 C 棟 (S48 中耐) 如意谷住宅 A 棟 (S45 中耐) 桜ヶ丘住宅 1・2 号館 (S39 中耐) 北芝住宅 A・B 棟 (S46 中耐) 北芝住宅 C・D 棟 (S47 中耐) 北芝住宅 E 棟 (S50 中耐) 北芝住宅 G 棟 (S54 中耐)
(B) 昭和 56 年以降	新耐震基準に基づき設計	耐震性能が確保されているため「避難の安全性」の判定へ	桜ヶ丘住宅 2 戸 1 (S62 低耐) 桜ヶ丘住宅 2 戸 1 (S63 低耐) 北芝住宅 H 棟 (H4 中耐) 桜ヶ丘南住宅 (H6 中耐)

②避難の安全性による判定

下記の基準で、避難の安全性による判定を行う。

二方向避難の有無	判定の考え方	該当する住棟
(A) 二方向避難ができる住棟	避難の安全性が確保されており「居住性」の判定へ	北芝住宅 A 棟 (S46 中耐) 北芝住宅 B 棟 (S46 中耐) 北芝住宅 C 棟 (S47 中耐) 北芝住宅 D 棟 (S47 中耐) 北芝住宅 E 棟 (S50 中耐) 北芝住宅 F 棟 (S52 中耐) 北芝住宅 G 棟 (S54 中耐) 北芝住宅 H 棟 (H4 中耐) 桜ヶ丘南住宅 (H6 中耐)
(B) 二方向避難ができない住棟	建築基準法上に二方向避難が義務付けられていないが、非常時にはベランダ側から他の住戸に避難できる構造となっており、居住者が安全に避難できると判断できるため、「居住性」の判定へ	瀬川住宅 A 棟 (S46 中耐) 瀬川住宅 B 棟 (S47 中耐) 瀬川住宅 C 棟 (S48 中耐) 如意谷住宅 A 棟 (S45 中耐) 如意谷住宅 B 棟 (S48 中耐) 桜ヶ丘住宅 2 戸 1 (S62 低耐) 桜ヶ丘住宅 2 戸 1 (S63 低耐) 桜ヶ丘住宅 1・2 号館 (S39 中耐)

③居住性による判定

下記の整備基準により、対象住宅の判定を行う。

整備水準の目標
○最低住居面積水準(3人世帯で住戸面積40㎡以上)の確保(単身及び2人で30㎡以上を基準とする。)、高齢者化対応
○給水方式
○住戸内部：浴室の有無
○エレベーターの設置状況：地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置状況

○最低居住面積水準の確保、高齢者化対応

整備水準	規模	判定の考え方	該当する住棟
	最低居住面積水準を満たす住棟		
	30~40㎡		桜ヶ丘住宅2号館(S39 中耐) 瀬川住宅A棟(S46 中耐) 如意谷住宅A棟(S45 中耐)
最低居住面積水準を満たさない住棟	30㎡未満		該当住棟なし

住戸内高齢化対応	判定の考え方	該当する住棟
	住戸内の段差解消及び手すり等の設置が未対応の住棟については、【福祉対応型】の判定とする。	桜ヶ丘住宅1号館(S39 中耐) 桜ヶ丘住宅2戸1(S62 低耐) 桜ヶ丘住宅2戸1(S63 低耐) 瀬川住宅B棟(S47 中耐) 瀬川住宅C棟(S48 中耐) 如意谷住宅B棟(S48 中耐) 北芝住宅A・B棟(S46 中耐) 北芝住宅C・D棟(S47 中耐) 北芝住宅E棟(S50 中耐) 北芝住宅F棟(S52 中耐) 北芝住宅G棟(S54 中耐)

○給水方式

給水方式	判定の考え方	該当する住棟
受水槽・高架水槽方式	受水槽が地下式となっており六面点検ができない住宅は、改修が必要なため、個別改善の【居住性確保型】の判定とする。	瀬川住宅 A 棟 (S46 中耐) 瀬川住宅 B 棟 (S47 中耐) 瀬川住宅 C 棟 (S48 中耐) 如意谷住宅 A 棟 (S45 中耐) 如意谷住宅 B 棟 (S48 中耐)
直圧方式・ポンプ圧送方式	ポンプの点検が容易にでき、給水の安全性が確保できるため、【維持管理】と判定する。	桜ヶ丘住宅 1・2 号館 (S39 中耐) 桜ヶ丘住宅 2 戸 1 (S62 低耐) 桜ヶ丘住宅 2 戸 1 (S63 低耐) 北芝住宅 A・B 棟 (S46 中耐) 北芝住宅 C・D 棟 (S47 中耐) 北芝住宅 D 棟 (S47 中耐) 北芝住宅 E 棟 (S50 中耐) 北芝住宅 F 棟 (S52 中耐) 北芝住宅 G 棟 (S54 中耐) 北芝住宅 H 棟 (H4 中耐) 桜ヶ丘南住宅 (H6 中耐)

※令和 6 年 12 月末時点で、すべての住棟は直圧方式に改修している。

○住戸内部：浴室の有無

浴槽等の有無	判定の考え方	該当する住棟
浴室・浴槽が設置されている住棟	すでに浴室・浴槽が設置されている住棟は、【維持管理】と判定する。	桜ヶ丘住宅 2 戸 1 (S62 低耐) 桜ヶ丘住宅 2 戸 1 (S63 低耐) 北芝住宅 H 棟 (H4 中耐) 桜ヶ丘南住宅 (H6 中耐)
浴室スペースを確保されている住棟	現入居者は、浴室スペースに浴槽を設置しており、居住性は確保されているので、【維持管理】と判定する。	桜ヶ丘住宅 1・2 号館 (S39 中耐) 瀬川住宅 A 棟 (S46 中耐) 瀬川住宅 B 棟 (S47 中耐) 瀬川住宅 C 棟 (S48 中耐) 如意谷住宅 A 棟 (S45 中耐) 如意谷住宅 B 棟 (S48 中耐) 北芝住宅 A 棟 (S46 中耐) 北芝住宅 B 棟 (S46 中耐) 北芝住宅 C 棟 (S47 中耐) 北芝住宅 D 棟 (S47 中耐) 北芝住宅 E 棟 (S50 中耐) 北芝住宅 F 棟 (S52 中耐) 北芝住宅 G 棟 (S54 中耐)

○エレベーター設置の住宅・住棟

エレベーター設置の有無	判定の考え方	該当する住棟
エレベーターが設置されている住棟	地震時管制運転装置及び戸開走行保護装置は、既存不適格(H21.9.28施行)の状況であり【安全性確保型】と判定する。	北芝住宅 H 棟 (H4 中耐) 桜ヶ丘南住宅 (H6 中耐) 北芝住宅 B 棟 (S46 中耐、H7 設置) 北芝住宅 C 棟 (S47 中耐、H7 設置)
エレベーターが設置されていないが設置可能な住棟	片廊下型の住棟は、エレベーターが設置可能な住棟に対して設置の検討を行うため【福祉対応型】と判定する。	北芝住宅 A 棟 (S46 中耐) 北芝住宅 D 棟 (S47 中耐) 北芝住宅 E 棟 (S50 中耐) 北芝住宅 F 棟 (S52 中耐) 北芝住宅 G 棟 (S54 中耐)

④長寿命化型の可能性による判断

一次判定で【維持管理】と判定した住宅、及び二次判定で【維持管理】【個別改善】と判定した住宅については、長寿命化型の可能性の有無により判定区分を選定する。

長寿命化型改善の必要性を検討する項目	
<p>「耐久性、維持管理の容易性等の向上の必要性」「予防保全的な改善の必要性」の観点から下記の項目について、改善の必要性を検討する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○屋上；屋上の防水と断熱、耐久性の向上 ○外壁；防水性、耐久性の向上 ○配管；耐食性、耐久性の向上 	

判定基準	判定の考え方	該当する住棟
上記内容が整備されている住棟	既に耐久性の向上に関する改善がなされており、長寿命化型改善の必要性が低いものは、【維持管理】と判定する。	該当住棟なし
上記の内容が整備されていない住棟	耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上に関する改善が必要な住棟は、長寿命化型改善を検討する。	<p>【長寿命化】</p> <ul style="list-style-type: none"> 桜ヶ丘住宅1号館(S39 中耐) 桜ヶ丘住宅2号館(S39 中耐) 桜ヶ丘住宅2戸1 瀬川住宅A棟(S46 中耐) 瀬川住宅B棟(S47 中耐) 瀬川住宅C棟(S48 中耐) 如意谷住宅A棟(S45 中耐) 如意谷住宅B棟(S48 中耐) 北芝住宅A棟(S46 中耐) 北芝住宅B棟(S46 中耐) 北芝住宅C棟(S47 中耐) 北芝住宅D棟(S47 中耐) 北芝住宅E棟(S50 中耐) 北芝住宅F棟(S52 中耐) 北芝住宅G棟(S54 中耐) 北芝住宅H棟(H4 中耐) 桜ヶ丘南住宅(H6 中耐)

【2次判定結果】

建替え	用途廃止	個別改善			長寿命化
		居住性確保型	福祉対応型	安全性確保型	
該当住棟なし	該当住棟なし	瀬川住宅 A 棟 (S46 中耐) 瀬川住宅 B 棟 (S47 中耐) 瀬川住宅 C 棟 (S48 中耐) 如意谷住宅 A 棟 (S45 中耐) 如意谷住宅 B 棟 (S48 中耐)	桜ヶ丘住宅 1・2 号館 (S39 中耐) 桜ヶ丘住宅 2 戸 1 (S62 低耐) 桜ヶ丘住宅 2 戸 1 (S63 低耐) 瀬川住宅 B 棟 (S47 中耐) 瀬川住宅 C 棟 (S48 中耐) 如意谷住宅 B 棟 (S48 中耐) 北芝住宅 A・B 棟 (S46 中耐) 北芝住宅 C・D 棟 (S47 中耐) 北芝住宅 E 棟 (S50 中耐) 北芝住宅 F 棟 (S52 中耐) 北芝住宅 G 棟 (S54 中耐)	北芝住宅 H 棟 (H4 中耐) 桜ヶ丘南住宅 (H6 中耐) 北芝住宅 B 棟 (S46 中耐) 北芝住宅 C 棟 (S47 中耐)	瀬川住宅 A 棟 (S46 中耐) 瀬川住宅 B 棟 (S47 中耐) 瀬川住宅 C 棟 (S48 中耐) 如意谷住宅 A 棟 (S45 中耐) 如意谷住宅 B 棟 (S48 中耐) 桜ヶ丘住宅 1・2 号館 (S39 中耐) 桜ヶ丘住宅 2 戸 1 (S62 低耐) 桜ヶ丘住宅 2 戸 1 (S63 低耐) 桜ヶ丘南住宅 (H6 中耐) 北芝住宅 A・B 棟 (S46 中耐) 北芝住宅 C・D 棟 (S47 中耐) 北芝住宅 E 棟 (S50 中耐) 北芝住宅 F 棟 (S52 中耐) 北芝住宅 G 棟 (S54 中耐) 北芝住宅 H 棟 (H4 中耐)

(4) 三次判定

一次判定及び二次判定の結果、建替及び用途廃止とする団地はない。

二次判定で安全性確保型と判定した、戸開走行保護装置、地震時管制運転装置が設置されていないエレベーターの改善については、市営住宅以外の公共施設のエレベーターも含め計画的な整備が必要であることから、当面の間、現状のままの維持管理とする。

(5) 団地別・住棟別活用計画

ストック活用方針に基づき、以下に市営住宅ストックの本計画期間における活用手法別の戸数を整理する。

■市営住宅ストックの活用計画別戸数

対 象	公 営	改 良
市営住宅管理戸数	291	84
・維持管理予定戸数	291	84
うち修繕予定戸数	135	84
うち個別改善	88	0
・建替予定戸数	0	0
用途廃止予定戸数	0	0

※前計画時(H30年時点)の戸数を示す。

※「公営」の管理戸数には平成30年時点の借上住宅9棟68戸が含まれている。

借上住宅は、令和6年度中に3棟25戸が用途廃止となり、これにより借上住宅はすべて廃止となるため、現在の市営住宅ストックの活用計画別戸数は、次のとおりとなる。

対 象	公 営	改 良
市営住宅管理戸数	223	84
・維持管理予定戸数	223	84
うち修繕予定戸数	135	84
うち個別改善	88	0
・建替予定戸数	0	0
用途廃止予定戸数	0	0

2. 一次判定

【「公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成 28 年 8 月（国土交通省住宅局）」に示されているフロー】

（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）

一次判定においては、「立地環境などの社会的特性」「躯体・避難の安全性」「居住性改善の必要性」から継続管理する団地かどうかを判定する。

2-1 団地敷地の現在の立地環境などの社会的特性を踏まえた管理方針

立地環境については、需要（応募倍率 1.0 倍以上）、効率性（用途地域が住居専用地域）、立地（公共交通機関の利用可能性）を満たす団地・住棟を「継続管理する団地とした上で、躯体・避難の安全性に係る改善の必要性、居住性改善の必要性について判断する。

	(i) 需要 (応募倍率 1.0 倍以上)	(ii) 効率性 (住居専用地域)	(iii) 立地 (公共交通機関の利用可能性)
(i) から (iii) のすべてが活用に適する団地・住棟	瀬川住宅 A 棟 (S46 中耐) 瀬川住宅 B 棟 (S47 中耐) 瀬川住宅 C 棟 (S48 中耐) 如意谷住宅 A 棟 (S45 中耐) 如意谷住宅 B 棟 (S48 中耐) 桜ヶ丘住宅 2 戸 1 (S62 低耐) 桜ヶ丘住宅 2 戸 1 (S63 低耐) 桜ヶ丘南住宅 A・B・C 棟 (H6 中耐) 桜ヶ丘住宅 1・2 号館 (S39 中耐) 北芝住宅 A・B 棟 (S46 中耐) 北芝住宅 C・D 棟 (S47 中耐) 北芝住宅 E 棟 (S50 中耐) 北芝住宅 F 棟 (S52 中耐) 北芝住宅 G 棟 (S54 中耐) 北芝住宅 H 棟 (H4 中耐)		
(i) から (iii) のいずれかにおいて活用に適しない団地・住棟	該当住棟なし		

2-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

① 駆体・避難の安全性にかかる改善の必要性

「耐震性能の確保」と「避難の安全性の確保」の観点から、各団地・住棟の駆体の安全性を下記のように分類し判定する。

○耐震性能の確保

前段の「1. ストックの活用方針」、(3)二次判定において検討してきたとおり、すべての住棟について耐震性能が確保できている。

○避難の安全性の確保

前段の「1. ストックの活用方針」、(3)二次判定において検討してきたとおり、すべての住棟について避難の安全性が確保できている。

② 居住性に係る改善の必要性

居住性に係る改善の必要性について、下記のとおり判定する。

○居住性に係る改善の必要性

前段の「1. ストックの活用方針」の「(3)二次判定」において検討し、【維持管理】【個別改善】を判定した上で、長寿命化型の可能性を判断し、すべての住棟を長寿命化の改善対象としている。

この判定により、平成30年以降、北芝住宅の一部の棟を除いた住宅において、外壁改修、屋上防水改修、給排水管改修など「耐久性、維持管理の容易性の向上の必要性」「予防保全的な改善の必要性」から順次、改修工事を実施し、長寿命化を図っており、今後も継続していく。

また、今後、計画修繕により、長寿命化のための維持管理効果は、別途、ライフサイクルコストとその縮減効果の算出により判定する。

3. 事業手法の選定結果

選定の結果、今後 10 年間（2030 年まで）の各団地の事業手法は以下のとおりとなります。

今後 10 年間における各団地・住棟の事業手法

団地名	住棟番号	建設年度	構造	戸数	2033 年までの事業手法
瀬川住宅	A	S46	RC 造	24	長寿命化
	B	S47	RC 造	24	長寿命化
	C	S48	RC 造	16	長寿命化
如意谷住宅	A	S45	RC 造	12	長寿命化
	B	S48	RC 造	12	長寿命化
桜ヶ丘南住宅	A	H6	RC 造	12	長寿命化
	B	H6	RC 造	13	維持管理
	C	H6	RC 造	20	長寿命化
桜ヶ丘住宅	1	S39	RC 造	12	長寿命化
	2	S39	RC 造	12	長寿命化
桜ヶ丘(2戸1住宅)		S62・S63	RC 造	24	長寿命化
北芝住宅	A	S46	RC 造	16	維持管理
	B	S46	RC 造	24	維持管理
	C	S47	RC 造	16	維持管理
	D	S47	RC 造	24	維持管理
	E	S50	RC 造	16	長寿命化
	F	S52	RC 造	8	長寿命化
	G	S54	RC 造	16	長寿命化
	H	H4	S 造	6	長寿命化
計				307	

* 2033 年までの事業手法の「長寿命化」については、別途「長寿命化のための事業実施予定一覧」に示す計画修繕を予定する住宅とする。

5. 点検の実施方針

○法定点検

法定点検については、引き続き法令に基づき、適切に点検を実施する。

○定期点検・日常点検

全ての住棟を対象に、定期点検と日常点検を実施する。「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等の日常点検チェックリストを活用した、ストックの状況把握を行う。

日常点検は、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。

不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保する。

データベースには、定期点検や日常点検の結果、修繕履歴、直近で想定される工事項目等を団地カルテに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用していく。

6. 計画修繕の実施方針

建物を長期にわたって良好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、修繕周期を参考にしながら、適時適切な修繕を実施していくことが重要である。

また、点検結果等を踏まえた予防保全的な観点から、屋根防水や外壁改修等の修繕、建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施する必要がある。

点検の結果、建物の安全性や健全性等が確保された場合は、修繕の実施時期を延期するなど、効率的・効果的観点から柔軟に対応する。

修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕も併せて実施可能かどうかを検討した上で効率的に実施する。

用途廃止対象住棟については、供用期間を踏まえ、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施する。

修繕の内容は、点検結果と同様に修繕履歴を団地カルテに蓄積し、次の点検や修繕に活かすものとする。

項目		修繕周期の目処
建築	屋根防水	20年
	外壁防水	15年～20年
給水設備	屋外給水管改修	20年～25年
	屋内給水管改修	20年～25年
排水設備	屋外排水管改修	25年～30年
	屋内配水管改修	25年～30年
昇降機設備	昇降機改修	(市全体の中で別途計画)

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. 鉄部塗装)

指定修繕項目	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	(ⅱ)		○			
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	(ⅱ)		○			
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)	(ⅱ)		○			
		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	(ⅱ)		○			
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	(ⅱ)		○			
		撤去・更替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、更替	(ⅱ)		○			
④庇・笠木等 防水	庇天端、笠木天端、パラベット天端・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	(ⅱ)		○			
2. 床防水										
①バルコニー 床防水	バルコニーの床 (倒満、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 (倒満、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、鉄部部分)	補修	18年	ひび割れ、汚き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの汚き等の補修	(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、汚き、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、立て礎・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	(ⅱ)		○			
	(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、配電盤頭、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	(ⅱ)		○			
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	(前)	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	(前)	○				
	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	(前)	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	(前)	○				
②手摺り	開放廊下・階段、バルコニーの手摺り、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	(前)	○				
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	(前)	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	(前)	○				
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	(前)					○
	笠木、梁台、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、立構・支持金物、網て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	(前)	○				
	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	(前)	○				
⑤金物類 (メーターボックス等)	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	(前)					○
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	(前)					○
	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	(前)					○
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	硬質塩化ビニル管変給メッキ鋼管	(i)	○				
		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	(iv)	○				
	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	(ii)	○				
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	(ii)	○				
		取替	15年		(ii)	○				
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汚水管 (屋内)	共用汚水立て管専用汚水枝管	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	铸铁管	(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	ビューム管	(iv)	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	(ii)	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	(ii)	○				
		取替	15年		(ii)	○				

(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	参考文献	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		(ii)				○	
	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		(ii)	○				
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		(ii)	○	○			
	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・プルボックス等	取替	30年		(ii)	○				
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年		(ii)	○				
④避雷針設備	避雷尖針・ポール・支持金物・導線・接地線等	取替	40年		(ii)	○				
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		(ii)	○				
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		(ii)				○	
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		(ii)				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		(ii)				○	
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		(ii)				○	
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		(ii)	○				
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		(ii)	○				
③連絡送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		(ii)	○				
14. 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		(ii)				○	
	全構成機器	取替	30年		(ii)				○	
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	(ii)				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	(ii)				○	
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	(ii)				○	
		建替	20年	撤去、新設	(ii)				○	

(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)			○	○	
	圍籾(柵、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、排水側等。 ※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	特組足場、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

7. 改善事業の実施方針

前項の計画修繕の方針を参考として、定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な「改善」を行うことで、居住性・安全性等の維持を図り、市営住宅を長期的に活用する。

○長寿命型改善

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、駆体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

(外壁・屋上防水改修、給排水管改修 等)

○福祉対応型改善

高齢者等が安全に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。

(住戸内部・共用部の段差解消、手すりの設置等の高齢者対応 等)

8. 建替事業の実施方針

本計画期間内に、建替事業は実施しない。

個別改善、点検及び修繕による維持管理を適切に実施し、ストックの長寿命化に努める。

9. 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 箕面市

特定公共 地価買
 買賃住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 (

住宅の区分： 公営住宅

団地名	住棟 番号	戸 数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検 準じた点検	法定点検時期	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15				
瀬川住宅	A	24	RC造	S46					外壁修繕										350	
瀬川住宅	B	24	RC造	S47					外壁修繕										582	
瀬川住宅	C	16	RC造	S48					外壁修繕										306	
如意谷住宅	A	12	RC造	S45					外壁修繕										199	
如意谷住宅	B	12	RC造	S48					外壁修繕										219	
桜ヶ丘南住宅	A	12	RC造	H6					外壁修繕										579	
桜ヶ丘南住宅	B	13	RC造	H6															1,263	
桜ヶ丘南住宅	C	20	RC造	H6					外壁修繕										966	
桜ヶ丘住宅	1号館	12	RC造	S39															188	
桜ヶ丘住宅	2号館	12	RC造	S39															188	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 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ついて記載する。

事業主体名： 箕面市

特定公共 地優賃

賃貸住宅

改良住宅

その他

住宅の区分： 公営住宅

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・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	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15					
桜ヶ丘住宅 (2戸1住宅)	A~C	6	RC造	S62															537		
桜ヶ丘住宅 (2戸1住宅)	D~L	18	RC造	S63															1,488		
北芝住宅	A	16	RC造	S46																改良	
北芝住宅	B	24	RC造	S46																改良	
北芝住宅	C	16	RC造	S47																改良	
北芝住宅	D	24	RC造	S47																改良	
北芝住宅	E	16	RC造	S50															782		
北芝住宅	F	4	RC造	S52						外壁修繕									241		
北芝住宅	F	5	RC造	S52						外壁修繕									191	改良 (1店舗含む)	
北芝住宅	G	16	RC造	S54						外壁修繕									938		
北芝住宅	H	8	S造	H4															344		

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

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ついて記載する。

事業主体名： 箕面市

特定公共 地優賃
 賃貸住宅 (公共供給)

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 改良住宅 その他 (借上住宅)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・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	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15									
ソレーユ関西		7	S造	H16																				令和6年度用途 廃止	
グラシア箕面		12	RC造	H16																					令和6年度用途 廃止
ローズコート箕面		6	RC造	H16																					令和6年度用途 廃止

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

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ついて記載する。

10. ライフサイクルコストとその縮減効果

○予防保全的な維持管理等の実施による効果

定期的な点検を実施し市営住宅等の状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕を図ることで、市営住宅の長寿命化を図り、コストの縮減に努める。

○事業の実施によるライフサイクルコスト（LCC）の改善効果

今後10年以内に長寿命化型改善事業を行う団地について、長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する住宅を対象として、LCCの改善効果を算定する。

LCCの縮減効果の算出の基本的な考え方は、次のとおりとする。

$$\textcircled{1} \text{ 1棟のLCC縮減効果} = \text{LCC（計画前）} - \text{LCC（計画後）}$$

$$\textcircled{2} \text{ LCC（計画前）} = \frac{\text{（建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費）}}{\text{評価期間（改善実施）}}$$

$$\textcircled{3} \text{ LCC（計画後）} = \frac{\text{（建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費）}}{\text{評価期間（改善実施）}}$$

ただし、本計画においては、事業年度や事業費は概略としているため、実際に事業実施を行う際には、詳細な工事費用をもとに改めてその効果について再確認する必要がある。