

## 2 スtock活用の基本目標

### 2-1 基本理念

平成15年3月に策定した「堺市営住宅Stock総合活用計画」においては、Stock活用の基本理念として、公営住宅等（地域改善向け住宅は除く）では『良質な市営住宅Stockと良好な地域コミュニティの形成』を、旧地域改善向け住宅では『生き生きとした定住魅力のある地域コミュニティの形成』を掲げ、理念の具体化に向けて、計画的に市営住宅の建替えや改善等を進めてきた。

今回、次期計画となる長寿命化計画においては、これらの理念を踏まえ、社会・経済環境の変化、特に、①地球環境問題の深刻化、②少子高齢化のさらなる進展、③住宅困窮者の多様化などへの対応に配慮する必要がある。良質なStockの形成にあたっては、スクラップ&ビルドだけで対応するのではなく、既存Stockを有効に活用していくことが重要であり、また、少子高齢化社会において、高齢者や住宅困窮者など誰もが安心して暮らせる地域社会を形成するために、良好な地域コミュニティの形成が不可欠である。

このような点に留意し、基本理念を次のように設定する。

### 既存Stockの有効活用と良好な地域コミュニティの形成

### 2-2 基本目標

基本理念を踏まえ、Stock活用の基本目標を次のように設定する。

#### (1) 居住水準の向上と安全性の確保

老朽化の進行したStockや居住性が劣るStockについて、建替え及び住戸改善を推進し、居住性の向上と安全性の確保を図る。

#### (2) 長期活用可能な良好なStockの形成

予防保全的な維持管理及び耐久性の向上を図る改善を実施することにより、ライフサイクルコストの縮減につなげ、市営住宅の長寿命化を図る。また、省エネルギー化・省CO<sub>2</sub>化の促進を図る。

#### (3) 高齢者等が安全・安心に暮らせる環境の形成

高齢者等が安全・安心に暮らせるよう、建替え事業や改善事業によるバリアフリー化や住み替えを図り、必要な設備・機能の確保を図る。また、福祉部門等との連携のもと、地域ニーズを踏まえつつ、見守りや生活支援などソフト面の充実を図る。

#### (4) コミュニティバランスの確保

良好なコミュニティを形成するため、バランスのとれた年齢構成や世帯構成となるよう、多様な住宅の供給や、募集方法の工夫による若年世帯の流入の促進を図る。

### **(5) 地域のまちづくりへの貢献**

市営住宅の整備・更新にあたっては、福祉施設や児童施設等の導入、オープンスペースや交流空間の創出など、地域のコミュニティの醸成や地域の活性化などに寄与する施設の導入検討を図る。

### **(6) 市営住宅用地の効率的な活用**

市営住宅用地について、高度利用を行うことにより余剰地を生みだすなど、財政的制約を踏まえた効率的な施策展開を図る。

## **2-3 整備水準の目標**

### **(1) 住戸規模及び構成**

- 原則として、住生活基本計画(全国計画)における3人世帯の最低居住面積水準である40㎡以上の確保を図る。
- 高齢者等が使いやすい、又は介助のしやすい浴室、脱衣スペース、便所、洗面所の確保を図る。
- 多様な世帯に対応する住戸タイプの供給を推進する。また、適切な住み替えの促進を図るなど制度の枠組みを整えて、最低居住面積水準未達世帯の解消を図る。
- 車いす常用者向け住宅についても1DK、2DKの住戸タイプの供給を推進する。

### **(2) 性能・設備**

- 躯体の安全性(耐震性能)、及び避難の安全性(二方向避難)の確保を図る。
- 高齢者の身体機能の低下等に対応するため、住戸内の段差解消や手摺の設置等のバリアフリー化を推進する。建替えにあたっては、ニュー・エイジレス仕様を包含し、加齢等に伴って心身の機能の低下が生じた場合にも高齢者が住み続けることができる国の「高齢者が居住する住宅の設計指針」に基づいた仕様の確保を図る。
- 躯体への影響の低減、部材等の耐久性の向上や交換・保守の容易性等の向上に関する改善を行い、長期にわたり効率的かつ円滑な維持管理を図る。
- 省エネルギー機器の設置や太陽光発電パネルの設置等により、住宅の設備・機器等の省エネルギー化・省CO<sub>2</sub>性能の向上を図る。

### **(3) 共用部分・共同施設等**

- 高齢者等の日常生活の安全性・移動の容易性等に配慮し、設置可能な中層住宅への計画的なエレベーター設置を推進する。建替えにあたっては、全ての3階建て以上の住宅へのエレベーター設置を図る。
- エレベーター設置と併せて、住棟アプローチや団地内通路の段差解消や手摺の設置を図る。
- エレベーターの設置が困難な住棟については、高齢者等の低層階への住み替えを図る。
- 大規模団地においては、福祉や子育て部門との連携のもと、地域のニーズに応じながら、住宅ストックの有効活用や生活支援施設等の導入検討を図る。

## 2-4 整備量の目標

基本目標及び整備水準の目標を踏まえ、市営住宅の整備等に係る整備量の目標は次のとおりとする。

表 市営住宅の整備等に係る整備量の目標

項目	現況 〔平成22年度〕 (2010)	目標 〔平成32年度〕 (2020)	備考
耐震化率	74.9%	95%	耐震化率＝耐震化済住棟／全住棟 (参考) ・さかい 未来・夢コンパス ・さかい 魅力・安心住まいプラン ：住宅の耐震化率 51.4% (H18) →95% (H32)
中高層住宅におけるエレベーターの設置率	37.9%	60%	中高層住宅におけるEV設置率 ＝中高層のEV設置住棟／全中高層住棟
バリアフリー化率	35.4%	60%	バリアフリー化率 ＝バリアフリー化済戸数／全管理戸数
最低居住面積水準未済世帯率	4.3%	早期に解消	最低居住面積水準未済世帯率＝最低居住面積水準未済世帯／全入居世帯 (参考) ・さかい 魅力・安心住まいプラン ：最低居住面積水準未済世帯率 6.9% (H20) →早期に解消

注-1：耐震化率は用途廃止予定及び借上げの公営住宅を除いた棟数(227棟)に対する割合

-2：中高層住宅におけるEV設置率は3階建以上の住宅棟数(206棟)に対する割合

-3：現況のバリアフリー化率は、管理戸数(6,504戸)に対する住戸内段差解消、手すり設置等がなされた住戸の割合

-4：最低居住面積水準未済世帯率は、入居世帯数(5,549世帯)に対する割合

-5：現況値は、平成23年1月現在、着工ベースの数値

## 2-5 目標年次における市営住宅の管理戸数

市営住宅の管理戸数は、公営住宅では現管理戸数、改良住宅では入居戸数を目途とするが、入居状況を踏まえ、住宅セーフティネットの中での役割、世帯数の減少傾向、民間住宅市場の状況を考慮し、柔軟に対応する。

## 3 スtock活用の方針

### 3-1 スtock活用の手法

Stock活用の基本目標を踏まえ、本市におけるStock活用手法は、下記のとおり、相当期間管理（修繕対応）、改善、建替、用途廃止から適切な手法を選択する。

#### ①相当期間管理（修繕対応）

- ・住宅Stockを良好な状態で維持するために、適切な保守点検、経常修繕、計画修繕等を行う。

#### ②改善

- ・下記の手法が適切な住棟は、改善対象に位置づける。なお、改善後も適切に維持保全を行う。
  - ⇒耐震性が十分でない住棟について、耐震性能を向上させるため、補強工事を行うもの。
  - ⇒避難の安全性が十分でない住棟について、避難設備を設置する等、二方向性避難の確保を行うもの。
  - ⇒エレベーターのない4階以上の住棟で、設置スペースがあり、かつ、費用対効果の高い片廊下型のものを優先し、設置をするもの。
  - ⇒現在のStockを長期間使用できるように、予防保全的に実施する外壁、屋上防水、給排水管などの改修工事に際して、従前より耐久性等が向上する仕様への変更（長寿命化型改善）を行うもの。
  - ⇒居住性の向上に係る設備等の改善を行うもの。

#### ③建替

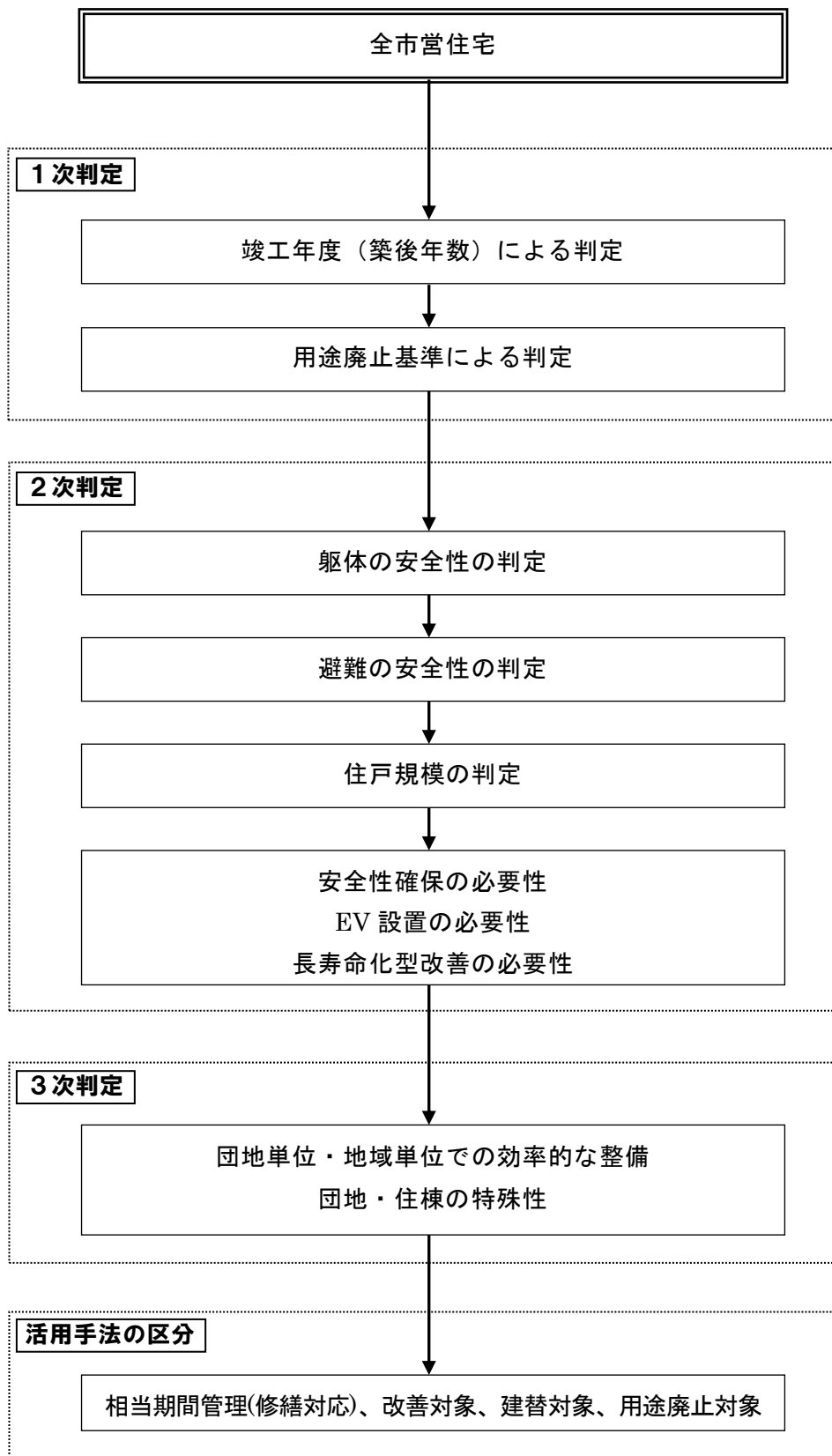
- ・Stockの更新を図るものであり、老朽化が著しい既存住宅を除去して、その敷地の全部、若しくは、一部で新たに住宅を建設する。なお、建替えには他の団地への統合や他の敷地に建設する非現地建替も含む。

#### ④用途廃止

- ・土地の高度利用が困難な場合や敷地に公共施設が位置づけられているなど「用途廃止基準<sup>\*1</sup>」に該当する場合は、当該住宅（敷地を含む）を用途廃止対象とする。

\*1 本市の市営住宅用地は狭小・変形敷地等が多く存在したため、地域性を考慮した独自の基準を設定

### 3-2 活用判定フロー



### 3-3 スtock活用手法の選定基準

#### (1) 1次判定

団地単位において、判定を行う

##### ① 築年数による判定

- ・計画期間内に法定耐用年限を超過する昭和 49(1974)年度以前の木造・簡易耐火造ストックは建替候補、又は用途廃止候補とする。
- ・昭和 39(1964)年度以前の耐火造ストックも、老朽化が著しいことから建替候補、又は用途廃止候補とする。但し、二戸一改善(一部含む)等を実施した住棟は、その整備効果を含めて判定するため、継続判定とする。
- ・平成 5(1993)年度以降の準耐火・耐火造ストックについては、目標とする整備水準に達しているため、相当期間管理(修繕対応)候補とする。
- ・昭和 40(1965)年度から平成 4(1992)年度の間に竣工した耐火造は、用途廃止候補、又は継続判定とする。

##### ② 「用途廃止基準」による判定

- ・本市の用途廃止基準に該当するものは用途廃止候補とし、該当しないものは建替候補、又は継続判定とする。

#### (2) 2次判定

1次判定が継続判定となった団地を対象に、住棟単位で技術的な判断から、活用手法(建替、改善、相当期間管理)を選定する。

##### ① 躯体の安全性の判定

- ・耐震性が確保されていない旧耐震基準で設計・建設された住棟(壁式住棟、又は、二戸一改善等を実施した住棟以外)は、耐震性を有しないものとする。  
(二戸一改善・改修を行った住棟は、実施年が新耐震設計法の施行後であることから、一定の耐震性能の強化も図られていると判定)
- ・耐震性を有しないもののうち、改修による耐震性の確保が困難と判断されているものは、建替候補とする。
- ・上記以外は避難安全性の判定を行う。

##### ② 避難の安全性の判定

- ・避難の安全性は、二方向避難の確保の状況から判断し、二方向避難が確保できていないと判断されたもののうち、技術的に改修が不可能、又は、改修を行うことが経済的に非効率と判断されたものは、建替候補とする。
- ・上記以外は居住性の判定を行う。

### ③居住性の判定

- ・3人世帯の最低居住面積水準を確保できていない住戸規模40㎡未満のものは建替候補とする。但し、二戸一改善等を実施した住棟は、40㎡以下の住戸が混在していても、住戸規模を満たしているとする。
- ・上記以外は安全性確保等の改善の必要性の判定を行う。

### ④安全性確保、エレベーター設置、長寿命化型改善の必要性の判定

- ・耐震性が確保されていないものは、耐震改修を行う改善候補とする。
- ・二方向性避難が確保できていないものは、避難設備の設置を行う改善候補とする。
- ・エレベーターが設置されていない4階建て以上のもので、エレベーター設置のスペースがあるものについては、エレベーター設置を行う改善候補とする。但し、以前にエレベーターの設置計画を変更したものは除く。
- ・外壁、屋上防水、給排水管について、修繕周期を踏まえた計画修繕を行い、このうち、耐久性向上、躯体への影響低減、維持管理の容易性等の向上に関する改善の検討が必要な住棟は、長寿命化型改善を行う改善候補とする。
- ・上記以外は、相当期間管理（修繕対応）候補とする。

## （3）3次判定

1次及び2次判定の結果を踏まえ、以下の判断基準により総合的検討を行い、住棟別の適用手法の候補の最終判定を行う。

### ①団地単位での効率的な整備

- ・建替、改善、相当期間管理（修繕対応）と判定された住棟が混在する場合、各住棟の安全性・居住性、住棟の配置や事業の手順を勘案し、活用手法の検討を行う。

### ②地域単位での効率的な整備

- ・高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合には、別の敷地での整備（非現地建替え）を検討する。
- ・建替え対象となった団地において、管理戸数が著しく少ない場合、他の団地に統合する場合や隣接・近接することで一体的な建替えを検討する。

### ③団地・住棟の特殊性

- ・保守点検などにより、建物及び設備等が著しく老朽化していると認められる場合において、現状に応じた活用手法の検討を行う。
- ・大規模団地などにおける個別のまちづくり計画・構想を策定・検討している団地においては、それらとの連携を図りつつ活用手法の検討を行う。

### 3-4 団地・住棟別活用手法

#### 団地別活用手法一覧

区	団地名	棟番号	建設年度	構造	階数	管理戸数	活用手法				備考 ( ): 外壁改修履歴年度	
							用途廃止	建替	改善	相当期間管理		
堺区	北清水	1棟	S51	高耐	6・9F	50		○				
		2棟	S54	中耐	3F	12			○		外壁等	
	砂道	H13	中耐	4F	28				○			
	新在家	S27	簡二		12		○					
	浅香山	1棟	H6	中耐	3F	18				○		
		7号地	S23	木造		2		○				
		A棟	H6	高耐	6~8F	72				○		
		B棟	H11	高耐	6F	54				○		
		C棟	H13	中耐	5F	25				○		
	旭ヶ丘	A棟	H1	中耐	3・4F	14				○		
		B棟	H1	中耐	3・4F	15				○		
		C棟	H2	中耐	3・4F	18				○		
		D棟	H4	中耐	3・4F	19				○		
		E棟	H5	中耐	3F	12				○		
		F棟	H6	中耐	3F	6				○		
		G棟	H6	中耐	3F	9				○		
		H棟	H6	中耐	4F	11				○		
	大浜高層	S44	高耐	11F	109		○					
	七道並松	1棟	S47	中耐	5F	40			○		外壁等	(H6)
		2棟	S47	中耐	5F	40			○		外壁等	(H5)
		3棟	S47	中耐	5F	40			○		外壁等	(H7)
		4棟	S53	中耐	4F	16			○		外壁等	(H12)
		5棟	S58	中耐	4F	24			○		外壁等	
		6棟	S58	中耐	4F	14			○		外壁等	
	七道並松東	1棟	S57	中耐	3F	15			○		外壁等	
		2棟	H1	中耐	3F	14			○		外壁等	
	翁橋	1棟	S56	高耐	6・9F	71			○		外壁等	
		2棟	S62	高耐	6F	20			○		外壁等	
	東湊	H5	高耐	7F	50				○			
	向陵西町	S60	高耐	14F	78				○		外壁等	
	緑ヶ丘	A棟	H1	中耐	3F	9				○		
		B棟	H1	中耐	3F	11				○		
		C棟	H2	中耐	3F	12				○		
		D棟	H4	中耐	3・4F	17				○		
		E棟	H4	中耐	4・5F	28				○		
		F棟	H5	中耐	4F	10				○		
		G棟	H8	中耐	4F	23				○		
		H棟	H8	中耐	3F	9				○		
	堺市駅前	H3	高耐	14F	102				○			
	今池	A棟	H6	中耐	3F	11				○		
		B棟	H6	高耐	7F	49				○		
		C棟	H9	中耐	4F	16				○		
		D棟	H9	中耐	5F	35				○		
		1棟	H9	中耐	3F	12				○		
		2棟	H11	高耐	6F	30				○		
	東雲	H9	高耐	7F	70				○			
	榎元町	1棟	H10	中耐	4・5F	24				○		
2棟		H10	中耐	3F	15				○			
協和町東	1号館	S35	中耐	3	12		○*				※統合建替	
	2号館	S35	中耐	3	18		○*				※統合建替	
	3号館	S36	中耐	3	21		○*				※統合建替	
	4号館	S36	中耐	3	21		○*				※統合建替	
	5号館	S38	中耐	4	14			○			EV設置 (H3)	
	6号館	S38	中耐	4	25				○		(H3)	
	7号館	S39	中耐	4	25				○		(H3)	
	8号館	S40	中耐	4	10			○			外壁等 (S62)	
	9号館	S40	中耐	4	15			○			外壁等 (S62)	
	10号館	S41	中耐	4	15			○			EV設置・外壁等 (S61)	
	11号館	S41	中耐	4	15				○		(H1)	
	12号館	S41	中耐	4	14			○			外壁等 (S62)	
	13号館	S41	中耐	5	34				○		(H20)	
	14号館	S42	中耐	5	16			○			外壁等 (S60)	
	15号館	S42	中耐	5	29				○		(H4)	
	16号館	S45	中耐	4	8				○		(H6)	
	17号館	S46	高耐	7	24		○					
	18号館	S51	高耐	12	124		○					
	19号館	S57	中耐	3	12			○			外壁等	
	20号館	S57	中耐	3	8			○			外壁等	

注) 外壁等 : 外壁、屋上防水、給排水管改修



区	団地名	棟番号	建設年度	構造	階数	管理戸数	活用手法				備考 ( ): 外壁改修履歴年度	
							用途廃止	建替	改善	相当期間管理		
堺区	協和町西	3号館	S36	中耐	3	15		○				
		4号館	S37	中耐	4	25				○	(H3)	
		5号館	S37	中耐	4	25					EV設置 (H3)	
		6号館	S40	中耐	4	10				○	EV設置・外壁等 (S60)	
		7号館	S39	中耐	4	14				○	外壁等 (S62)	
		8号館	S41	中耐	4	16				○	外壁等 (S61)	
		9号館	S41	中耐	4	15				○	外壁等 (S62)	
		10号館	S42	中耐	5	12				○	外壁等 (S61)	
		11号館	S42	中耐	5	12				○	(S62)	
		12号館	S42	中耐	5	12				○	(S62)	
		13号館	S42	中耐	5	24				○	(H4)	
		14号館	S45	中耐	4	14				○	(H9)	
		15号館	S46	中耐	3	12			○			
		16号館	S46	高耐	9	35			○			
		17号館	S46	高耐	14	118			○			
		18号館	S51	高耐	8	56			○			
		19号館	S57	中耐	3	12				○	外壁等	
		20号館	S59	中耐	3	18				○	外壁等	
		21号館	S62	中耐	3	18				○	外壁等	
		22号館	H1	中耐	3	8				○		
		23号館	H2	中耐	3	24				○	外壁等 (H6)	
		協和町中	1号館	S40	中耐	4	12				○	EV設置 (H6)
			2号館	S41	中耐	4	12				○	EV設置 (H6)
	3号館		S41	中耐	4	12				○	EV設置	
	4号館		S49	高耐	11	80			○			
	5号館		S57	高耐	7	56			○		外壁(安全性確保)	
	6号館		S58	中耐	3	12				○	外壁等	
	7号館		S59	中耐	3	12				○	外壁等	
	8号館		H5	中耐	3	18				○		
	大仙西町	1号館	S42	中耐	5	25				○	(H8)	
		2棟	S45	高耐	14	129			○			
		4棟	S45	高耐	9	126			○			
		5棟	S45	中耐	3	12			○			
		6棟	S45	中耐	3	18			○			
		7棟	S45	中耐	3	18			○			
		8棟	S45	中耐	3	18			○			
		9棟	S45	中耐	3	18			○			
		10棟	S46	中耐	3	18			○			
		11棟	S45	中耐	3	18			○			
		12棟	S45	中耐	3	24			○			
		13棟	S45	中耐	3	36			○			
		14棟	S46	中耐	3	36			○			
		塩穴	1棟	S50	高耐	14	195			○		
2棟	S52		高耐	12	132			○				
3棟	S52		中耐	3	18				○	設備 (H15)		
4棟	S52		中耐	3	24				○	設備 (H15)		
5棟	S52		中耐	3	18				○	設備 (H15)		
6棟	S52		中耐	3	30				○	設備・外壁等 (H7)		
7棟	S53		中耐	3	18				○	設備 (H16)		
8棟	S53		中耐	3	18				○	設備・外壁等		
9棟	S53		中耐	3	18				○	設備 (H22)		
10棟	S53		中耐	3	18				○	設備 (H18)		
11棟	S53		中耐	3	18				○	設備 (H18)		
12棟	S53		中耐	3	30				○	設備 (H21)		
13棟	S56		中耐	3	8				○	設備 (H19)		
14棟	S56		中耐	3	8				○	設備・外壁等		
中区	泉ヶ丘	S28	木造		2		○					
	八田南之町	H11	中耐	4F	24				○			
	深井北町	1棟	H12	中耐	5F	38				○		
		2棟	H12	中耐	5F	33				○		
		3棟	H12	中耐	5F	29				○		
		4棟	H14	中耐	5F	33				○		
	深井中町	1棟	H20	高耐	12F	95				○		
		2棟	H20	高耐	12F	105				○		
	小阪	(1~21棟)	S39	簡平		100			○			
		A棟	S40	中耐	4F	24			○			
		B棟	S40	中耐	4F	24			○			
		C棟	S40	中耐	4F	28			○			
		D棟	S40	中耐	4F	24			○			
		E棟	S41	中耐	4F	28			○			
		F棟	S41	中耐	4F	24			○			
		G棟	S41	中耐	4F	24			○			
		H棟	S41	中耐	4F	24			○			
I棟		S42	中耐	5F	50			○				
K棟		S42	中耐	5F	50			○				

注) 外壁等 : 外壁、屋上防水、給排水管改修

区	団地名	棟番号	建設年度	構造	階数	管理戸数	活用手法				備考 ( ): 外壁改修履歴年度
							用途廃止	建替	改善	相当期間管理	
中区	小阪	M棟	S41	中耐	4F	12		○			
		N棟	S41	中耐	4F	12		○			
		O棟	S42	中耐	4F	12		○			
		P棟	S42	中耐	4F	12		○			
	北深井	1棟	S61	中耐	3F	18			○		外壁等
		2棟	S61	中耐	3F	12			○		外壁等
		3棟	S61	中耐	3F	18			○		外壁等
4棟		S61	中耐	3F	18			○		外壁等	
東区	日置荘	A	S30	木造		3	○				
		C	S31	木造		2	○				
	登美丘		S31	木造		3	○				
	西口園	1棟	H5	中耐	4・5F	16				○	
		3棟	H5	中耐	4F	8				○	
		4棟	H5	中耐	4・5F	16				○	
		2棟	H5	中耐	4F	15				○	
		5棟	H5	中耐	4F	23				○	
	鶴道	1棟	H8	準耐	3F	21				○	
		2棟	H8	準耐	3F	18				○	
		3棟	H8	準耐	3F	12				○	
		4棟	H8	準耐	3F	12				○	
	ポナージュ石橋		H7	高耐	7F	7				○	借上公営
	下草尾		H12	中耐	3F	18				○	
	中鳳		S26	木造		9	○				
	北鳳	A棟	H8	高耐	6F	30				○	
		B棟	H10	高耐	4~6F	39				○	
C棟		H13	高耐	6F	36				○		
D棟		H13	中耐	5F	20				○		
石津鉄筋		S41	中耐	5F	75		○				
福泉	1棟	H15	高耐	11F	88				○		
	2棟	H18	高耐	10F	70				○		
万崎	1棟	S43	中耐	5F	100		○				
	2棟	S43	中耐	5F	50		○				
	3棟	S44	中耐	5F	50		○				
	4棟	S45	中耐	5F	50		○				
	5棟	S45	中耐	5F	50		○				
	6棟	S46	中耐	5F	50		○				
	7棟	S46	中耐	5F	50		○				
	8棟	S47	中耐	5F	50		○				
	9棟	S47	中耐	5F	50		○				
	10棟	S48	中耐	5F	40		○				
	11棟	S48	中耐	5F	60		○				
上野芝	1棟	S58	中耐	5F	30			○		外壁等	
	2棟	S58	中耐	5F	20			○		外壁等	
	3棟	S59	中耐	5F	20			○		外壁等	
	4棟	S59	中耐	5F	20			○		外壁等	
	5棟	S59	中耐	5F	30			○		外壁等	
中石津	1棟	H2	高耐	6F	24				○		
	2棟	H2	高耐	6F	24				○		
	3棟	H2	高耐	6F	36				○		
	4棟	H2	中耐	3F	12				○		
	5棟	H2	中耐	3F	12				○		
浜寺	1棟	H4	中耐	3F	6				○		
	2棟	H4	中耐	2・3F	8				○		
	3棟	H4	中耐	2・3F	8				○		
	4棟	H4	中耐	3F	15				○		
	5棟	H4	低耐	2F	8				○		
向ヶ丘	1棟	H7	中耐	3F	20				○		
	2棟	H7	中耐	5F	20				○		
北区	大豆塚	1棟	H14	高耐	6F	72				○	
		2棟	H14	中耐	5F	32				○	
	百舌鳥	1棟	S63	中耐	2~4F	24				○	
		2棟	S63	中耐	4F	16				○	
		3棟	S63	中耐	2~4F	32				○	
		4棟	H2	中耐	2~5F	19				○	
		5棟	H2	中耐	4・5F	18				○	
		6棟	H2	中耐	2・4F	22				○	
	長曽根	1棟	H6	高耐	13~14F	65				○	
		2棟	H6	高耐	8F	40				○	
		3棟	H9	中耐	4F	26				○	
	東雲東町	1棟	H15	高耐	7F	52				○	
		2棟	H15	高耐	12F	108				○	
3棟		H15	高耐	6F	42				○		

注) 外壁等 : 外壁、屋上防水、給排水管改修

## 4 長寿命化のための活用計画

### 4-1 長寿命化に関する基本方針

#### ①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・維持管理を行う市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理する。
- ・市営住宅の定期点検を実施するとともに、適切な維持管理を行う。
- ・市営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理する。

#### 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

- ・対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施する。
- ・仕様のグレードアップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・定期点検を充実させ、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、適切な時期に必要な修繕や改善を実施する。

### 4-2 長寿命化を図るべき市営住宅

<公営住宅等>

対 象	合 計*
市営住宅管理戸数	6,497 戸
・維持管理予定戸数	3,848 戸
修繕対応戸数	2,668 戸
改善予定戸数	1,180 戸
うち長寿命型改善	879 戸
・建替予定戸数	2,616 戸
・用途廃止予定戸数	33 戸

注1) 借上げ公営住宅7戸を除く。

(※戸数は従前管理戸数ベースである)

### 4-3 市営住宅における建替事業の実施方針

建替事業をすすめるにあたって、周辺環境や入居者等に対する移転負担の配慮を行い、集約化や非現地での建替などの検討を行う。また、余剰地が創出された場合、地域の課題を考慮し、良好なまちづくりに資する土地利用をすすめるなど、周辺まちづくりへの貢献を図る。

## 4-4 長寿命化のための維持管理計画

### ①計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

(修繕対応)

活用手法の区分にかかわらず、全市営住宅を適正に管理していくため、日常的な保守点検に基づく補修のほか、標準修繕周期を踏まえて、適切な時期に必要な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

保守点検・・・建物等に不具合が生じていないか、法令等に基づく定期点検などを行う。

経常修繕・・・劣化が必要以上に進まないように、不具合が生じている部位については、その都度適切に修繕する。

計画修繕・・・外壁、屋上防水、給排水管について、修繕周期を踏まえた計画修繕を実施する。このうち、耐久性向上、躯体への影響低減、維持管理の容易性等の向上に関する改善が可能な住棟は、長寿命化型改善を行う。

空家修繕・・・空家が発生した場合、次の入居のために必要な機能回復を行うとともに、高齢者対応設備の設置を行う。

(居住性向上型)

住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

(福祉対応型)

エレベーターのない4階以上の住棟において、設置スペースがあり、かつ費用対効果の高い片廊下型のものを優先し、エレベーターの設置を推進するとともに、歩行者用安全通路の確保を進める。

また、新たな設置スペースの確保等によるエレベーターの設置についても検討を行う。

(安全性確保型)

外壁改修により、落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。

(長寿命化型)

躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から、外壁塗装の防水性を高める改修や給排水設備等の耐久性向上を図る改善を実施するなど、予防保全的な改善を行う。

(その他)

特記事項なし

## ②長寿命化型改善の考え方及び修繕周期

改修項目	長寿命化型改善の考え方	修繕周期	備考
外壁改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>下地の改善を行い、全面吹付けを行うことにより耐久性の向上を図る。</li> <li>吹き付け塗装部について、従前より耐久性の高い仕様にて再塗装することにより、耐久性の向上を図る。</li> </ul>	概ね 25 年 (但し、日常点検等において必要が生じた場合は随時)	※1
屋上改修 (屋根改修)	<ul style="list-style-type: none"> <li>断熱材が敷設されていない住棟について、断熱材を設置することにより構造体の劣化を防止する。</li> </ul>	概ね 25 年 (但し、日常点検等において必要が生じた場合は随時)	※2
給水管改修 排水管改修 ガス管改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>従前より耐久性の高い仕様に更新することにより耐用年数の延伸を図る。</li> <li>タテ管を維持管理のしやすい位置に配置することにより、従前より管理を容易にする。</li> </ul>	概ね 25 年 (但し、日常点検等において必要が生じた場合は随時)	※2

※1 修繕周期は改修実績による

※2 改修事業の効率性を考慮し、基本的に各棟の外壁改修と同時期に実施するものとする。

## 4-5 長寿命化のための維持管理による効果

- 長寿命型改善事業を実施した場合、次回建替までに要する年間当たりのコストが、長寿命化型改善を実施しない場合と比較して縮減しており、ライフサイクルコストの改善効果があると判断できる。
- 定期点検により現状を把握しながら適切な時期に修繕及び改善を実施することで、市営住宅の安全性が確保される。

## 4-6 活用計画

### (1) 計画期間における取り組み

計画期間中における事業対象団地及び着手予定時期は、次のとおりとする。

#### ①建替事業

区	住宅名	従前 管理 戸数	着手予定時期	
			前期 (H23～27年度)	後期 (H28～32年度)
堺	北清水(1棟)	50		○
	大浜高層	109		○
	協和町東(1～4号館)	72	○	
	(17、18号館)	148		○
	協和町西(3号館)	15		○
	(15、16号館)	47		○
	(17、18号館)	174		○
	大仙西町(2、4棟)	255	○	
	(5～14棟)	216		○
中	小阪	448	○	
西	石津鉄筋	75	○	
	万崎	600		○

②改善事業

区	住宅名	従前 管理 戸数	着手予定時期					
			前期 (H23～27 年度)			後期 (H28～32 年度)		
			EV 設置	設備	外壁・屋上 ・配管改修	EV 設置	設備	外壁・屋上 ・配管改修
堺	北清水 (2 棟)	12			○			
	七道並松 (1 棟)	40						○
	(2 棟)	40						○
	(3 棟)	40						○
	(4 棟)	16			○			
	(5 棟)	24			○			
	(6 棟)	14			○			
	七道並松東 (1 棟)	15			○			
	(2 棟)	14						○
	翁橋 (1 棟)	71			○			
	(2 棟)	20						○
	向陵西町	78						○
	協和町東 (5 号棟)	14	○					
	(8 号棟)	10						○
	(9 号棟)	15						○
	(10 号棟)	15	○					○
	(12 号棟)	14			○			
	(14 号棟)	16			○			
	(19 号棟)	12			○			
	(20 号棟)	8			○			
	協和町西 (5 号棟)	25	○					
	(6 号棟)	10	○		○			
	(7 号棟)	14			○			
	(8 号棟)	16						○
	(9 号棟)	15						○
	(10 号棟)	12						○
	(19 号棟)	12			○			
	(20 号棟)	18						○
(21 号棟)	18						○	
(23 号棟)	24						○	

区	住宅名	従前 管理 戸数	着手予定時期					
			前期 (H23～27 年度)			後期 (H28～32 年度)		
			EV 設置	設備	外壁・屋上 ・配管改修	EV 設置	設備	外壁・屋上 ・配管改修
堺	協和町中 (1号棟)	12	○					
	(2号棟)	12	○					
	(3号棟)	12	○					
	(5号棟)	56			○(※)			
	(6号棟)	12			○			
	(7号棟)	12			○			
	塩穴 (3棟)	18		○				
	(4棟)	24		○				
	(5棟)	18		○				
	(6棟)	30		○	○			
	(7棟)	18		○				
	(8棟)	18		○	○			
	(9棟)	18					○	
	(10棟)	18					○	
(11棟)	18					○		
(12棟)	30					○		
(13棟)	8					○		
(14棟)	8		○	○				
中	北深井 (1棟)	18			○			
	(2棟)	12						○
	(3棟)	18						○
	(4棟)	18						○
西	上野芝 (1棟)	30			○			
	(2棟)	20			○			
	(3棟)	20			○			
	(4棟)	20			○			
	(5棟)	30			○			

※外壁屋上改修（安全性確保型）