



富田林市営住宅長寿命化計画

(令和 8 年 3 月改訂版)

令和 3 年度
(2021 年度)

令和 12 年度
(2030 年度)

令和 8 (2026) 年 3 月



目次

1. 市営住宅長寿命化計画の背景・目的	1
(1) 計画策定の背景	1
(2) 計画の目的	1
(3) 計画の位置付け	1
(4) 計画期間	1
2. 公営住宅等の状況	2
(1) 公的賃貸住宅の状況	2
(2) 市営住宅のストック状況	3
(3) 住宅の状況まとめ	10
3. 長寿命化に関する基本方針	13
(1) 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	13
(2) 改善事業による長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針	13
4. 市営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	14
(1) 対象	14
(2) 事業手法の選定	14
(3) 長寿命化を図るべき市営住宅の戸数	31
5. 点検の実施方針	32
(1) 定期点検の実施方針	32
(2) 日常点検の実施方針	32
(3) 点検結果のデータベース化	32
6. 計画修繕の実施方針	33
7. 改善事業の実施方針	34
8. 建替事業の実施方針	35
9. 長寿命化のための事業実施予定一覧	35
10. ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出	38
(1) ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出の考え方	38
(2) 長寿命化型改善事業の検討に係る評価期間の考え方	39
(3) ライフサイクルコスト（LCC）算出の結果	39
11. 事業費の比較と財源	40
(1) 計画策定前後の事業費比較	40
(2) 財源の検討	40
12. 計画の実現に向けて	41
(1) 事業推進に向けた合意形成	41
(2) ニーズに即した多様な住宅供給とコミュニティバランス	41
(3) 庁内の推進体制	41
(4) 他の事業主体との連携	41
(5) 財政負担を考慮した事業スケジュール	41
用語解説	43

1. 市営住宅長寿命化計画の背景・目的

(1) 計画策定の背景

昨今の厳しい財政下において、大量の市営住宅ストックを効率的かつ円滑に管理・運営していくためには、市営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に繋げていくことが重要となります。

これまで、平成 23（2011）年 3 月に策定した「富田林市営住宅長寿命化計画」を運用し、市営住宅の管理・運営に努めてきましたが、この度計画期間満了を迎えることから、新たに「富田林市営住宅長寿命化計画（令和 2 年度改定版）」を策定します。

本計画は、住生活基本計画の改定やインフラ長寿命化計画等が策定されたことにより、国土交通省が改定した公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28（2016）年 8 月）以下「指針」という。）に基づき計画の見直しをするものです。

(2) 計画の目的

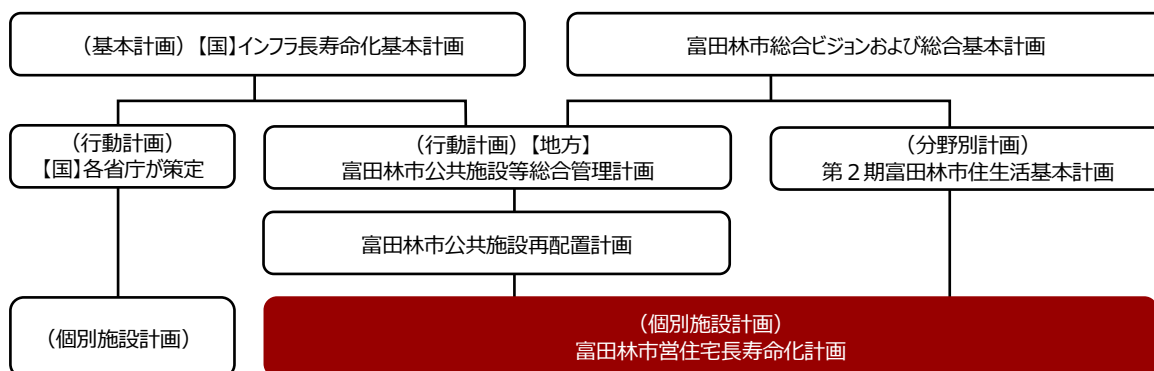
本計画は、これまで以上に計画的・効率的な住宅の更新や予防保全的管理による長寿命化を進めるため、市営住宅の最適な総量を検討し、市営住宅の現状や敷地の有効活用等の観点から住宅別住棟別に適切な事業手法を選定し、計画期間における取組内容、事業スケジュール等を定めます。

また、指針の改定を踏まえた、適切なタイミングでの点検、データ管理、修繕についての取組内容や、中長期的な見通しに基づく事業手法の選定となるよう、現行計画の見直しを行います。

本計画に基づき、中長期視点からライフサイクルコストの縮減に取組み、適切な維持管理、長寿命化を図ることを目指します。

(3) 計画の位置付け

本計画は、上位計画である「富田林市総合ビジョン及び総合基本計画」を踏まえるとともに、市の関連する計画と連携を図り、「第 2 期富田林市住生活基本計画」の施策別計画として定める計画です。



(4) 計画期間

本計画は、「第 2 期富田林市住生活基本計画」と同様に、令和 3（2021）年度から令和 12（2030）年度までとします。ただし、国指針の変更や財政状況や社会情勢等により、必要に応じて適宜見直しを行います。

2. 公営住宅等の状況

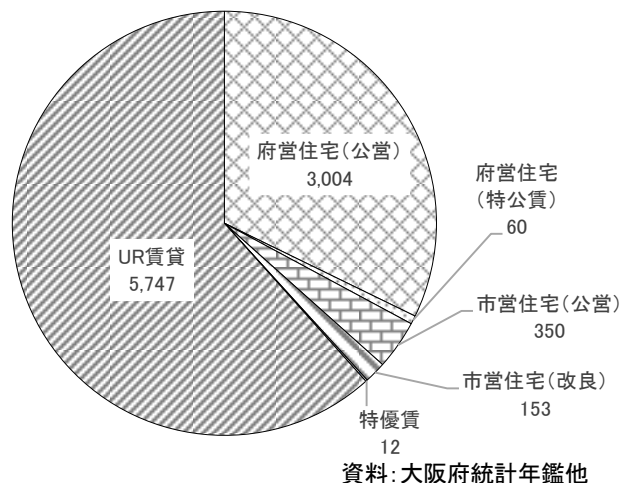
(1) 公的賃貸住宅の状況

富田林市内には、公的賃貸住宅として市営住宅、府営住宅のほか、UR 都市再生機構による賃貸住宅（以下 UR 賃貸住宅）、特定優良賃貸住宅があり、総戸数 9,326 戸が整備されています。

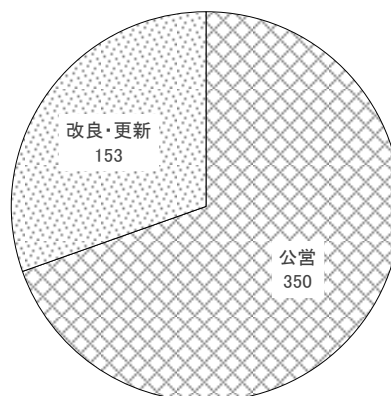
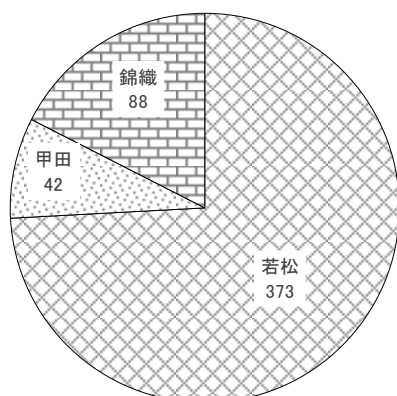
そのうち、本市が管理・運営する市営住宅は、住宅地区改良法に基づき整備された住宅を含め、計 503 戸となります。また、府営住宅は 8 団地、3,064 戸（特定公共賃貸住宅を含む）となります。

本市にある UR 賃貸住宅は 5 団地、5,747 戸あり、特に市域西側に位置する金剛団地は、総戸数約 5,000 戸を誇る大規模団地となっています。

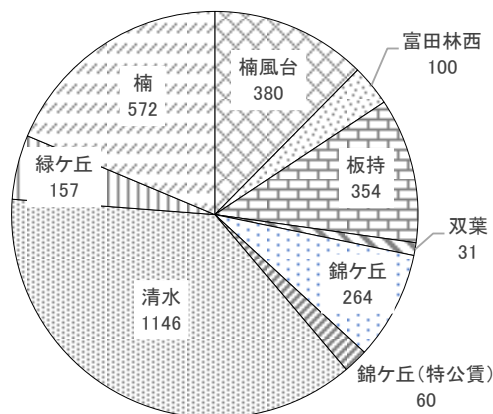
【公的賃貸住宅の内訳(令和 2(2020)年 4 月 1 日時点)】



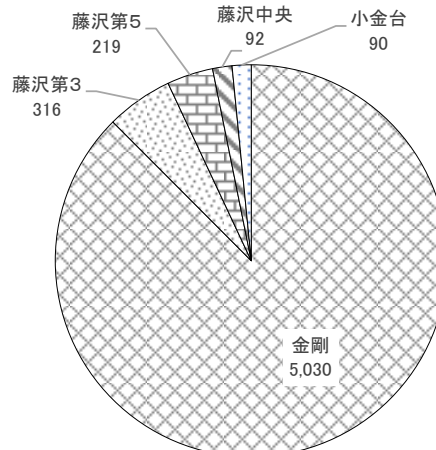
【市営住宅(令和 2(2020)年 4 月 1 日時点)】



【府営住宅(令和 2(2020)年 4 月 1 日時点)】



【UR 賃貸住宅(令和 2(2020)年 4 月 1 日時点)】



(2) 市営住宅のストック状況

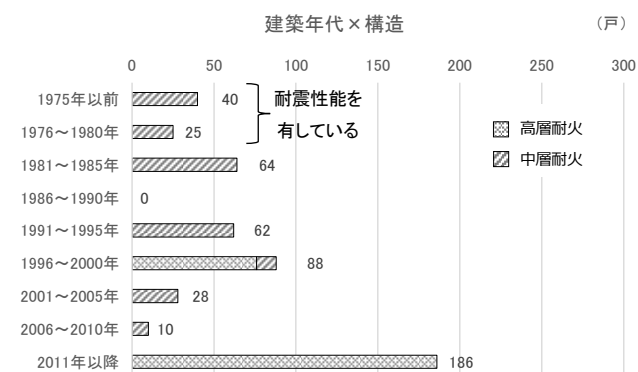
① 建築年代別の構造

建築年代別に構造をみると、9割近くの戸数が建築基準法改正により耐震基準が見直された昭和56（1981）年以降となっています。また、改正前に建築された住宅については、耐震診断の実施により耐震性を確認している、または耐震改修実施済みとなっています。

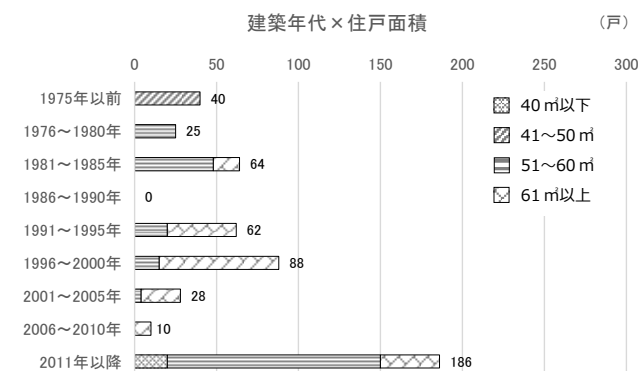
構造別にみると、中層耐火造が241戸、高層耐火造が262戸となっており、平成23（2011）年以降に建設した住宅については、集約化、高度化を図ったことにより、全て高層耐火造となっています。

また、木造及び簡易耐火造は、これまでの更新によりありません。

【建築年代別構造種別管理戸数(令和2(2020)年4月1日時点)】



【建築年代別住戸規模別管理戸数(令和2(2020)年4月1日時点)】



② 建築年代別の住戸規模（戸専用面積）

住戸規模をみると、9割近くの戸数が、住戸面積50㎡以上の住戸となっています。

40㎡以下の住戸は、現時点で管理している住棟の中で若松団地第3住宅の1DK住戸と第4住宅の2DK住戸のみとなっています。

③ 住宅設備

若松団地第4住宅の一部の住戸を除き、浴室は設置が完了しているものの、若松団地第11～13住宅及び甲田住宅では、浴槽やエレベーターが設置されておらず、バリアフリーについても対応ができていない状況です。

若松団地第4住宅と第10住宅については、これまでの増設工事により、エレベーターの設置が完了しました。

【住宅別設備整備状況(令和2(2020)年4月1日時点)】

	浴室設置	浴槽設置	EV設置	室内バリアフリー対応
若松団地第1住宅	○	○	○	○
若松団地第2住宅	○	○	○	○
若松団地第3住宅	○	○	○	○
若松団地第4住宅	△	△	○	△
若松団地第5住宅	○	○	○	○
若松団地第10住宅	○	○	○	○
若松団地第11住宅	○	×	×	×
若松団地第12住宅	○	×	×	×
若松団地第13住宅	○	×	×	×
甲田住宅	○	×	×	○
錦織住宅	○	○	○	○

△：若松団地第4住宅40戸のうち、6戸が未対応

④入居・空住戸状況

令和2(2020)年4月時点で、503戸を管理しており、そのうち420戸が入居住戸、83戸が空家住戸となっています。また、空家住戸のうち35戸は、住棟の用途廃止や施策等に伴う移転先確保などの理由から募集を行っていない政策空家となっています。

住宅別にみると、政策空家を多数設けている住宅と建替えたばかりの若松団地第5住宅以外の住宅は空家住戸がほとんどなく、入居率は概ね80%以上となっています。

【住宅別管理戸数(令和2(2020)年4月1日時点)】

住宅名		管理戸数	入居戸数	入居率	空家戸数	
						うち政策空家
若松団地第1住宅		28	26	92.9%	2	0
若松団地第2住宅		10	10	100.0%	0	0
若松団地第3住宅		79	76	96.2%	3	0
若松団地第4住宅		40	31	77.5%	9	6
若松団地第5住宅		107	83	77.6%	24	0
若松団地第10住宅		25	23	92.0%	2	1
若松団地第11住宅	12棟	8	6	75.0%	2	0
	13棟	16	13	81.3%	3	0
若松団地第12住宅	1棟	30	8	26.7%	22	22
	2棟	10	6	60.0%	4	4
若松団地第13住宅	1棟	10	10	100.0%	0	0
	2棟	10	8	80.0%	2	2
甲田住宅	1棟	22	21	95.5%	1	0
	2棟	20	19	95.0%	1	0
錦織住宅	1棟	76	70	92.1%	6	0
	2棟	12	10	83.3%	2	0
合計		503	420	83.5%	83	35

⑤応募倍率(H29～R2)

市営住宅の入居募集は年に2回(4月、10月)に行っていますが、過去4年間の市営住宅申し込み状況をみると、毎回、募集戸数以上の応募件数があり、市営住宅の需要があるといえます。

住宅別にみると、甲田住宅は平均3.9倍、錦織住宅(3DK)は平均3.2倍となっています。令和元(2019)年度に建替された若松団地第5住宅は、従前入居者の移転が完了した後の募集で、2DK:2.8倍、3DK:8.3倍と非常に高い応募倍率となっています。

【市営住宅申込み状況(過去4年間)】

	平成29年度				平成30年度				令和元年度				令和2年度			
	4月		10月		4月		10月		4月		10月		4月		10月	
	応募件数	応募倍率	応募件数	応募倍率	応募件数	応募倍率	応募件数	応募倍率	応募件数	応募倍率	応募件数	応募倍率	応募件数	応募倍率	応募件数	応募倍率
若松団地第3住宅・1DK(公営)	11	1.4	7	2.3	1	0.5	3	1.5					3	3.0		
若松団地第3住宅・2DK(公営)					2	2.0	9	9.0					13	6.5		
若松団地第4住宅・2DK(改良)									6	3.0	1	1.0				
若松団地第5住宅・2DK(公営)															11	2.8
若松団地第5住宅・3DK(公営)															25	8.3
若松団地第12住宅・3DK(改良)									2	2.0	1	1.0				
若松団地第13住宅・3DK(改良)											2	2.0				
甲田住宅・3DK(公営)	5	2.5	4	4.0	6	6.0	5	5.0	2	2.0	2	2.0	5	5.0	5	5.0
錦織住宅・2DK(公営)	2	2.0					1	1.0	3	3.0	2	2.0			1	1.0
錦織住宅・3DK(公営)			10	3.3	8	4.0	7	3.5	2	2.0	3	3.0	8	4.0	5	2.5
合計	21	1.8	22	2.4	19	2.1	25	3.6	15	2.5	11	1.8	29	4.8	55	4.2

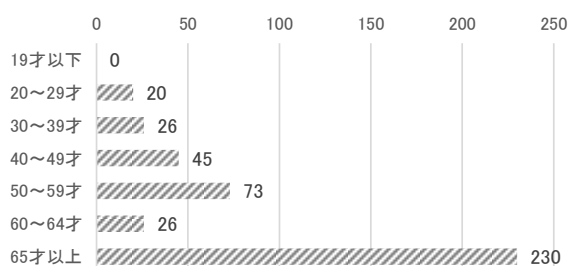
※応募件数は申込資格適合者のみ

⑥入居者の状況

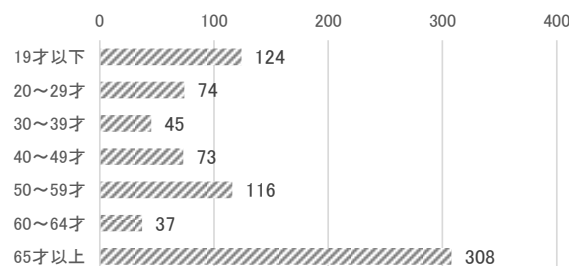
1) 入居者の年代

世帯主の年齢をみると、全 420 世帯のうち半数以上の世帯の世帯主が 65 歳以上の高齢者となっています。一方で、全入居者の年齢をみると 65 歳以上の入居者の次に 19 歳以下の入居者、次いで 50～59 歳の入居者が多くっており、19 歳以下の子を持つ世帯も多数入居していることがわかります。

【世帯主の年齢(令和 2(2020)年 4 月 1 日時点)】



【全入居者の年齢(令和 2(2020)年 4 月 1 日時点)】

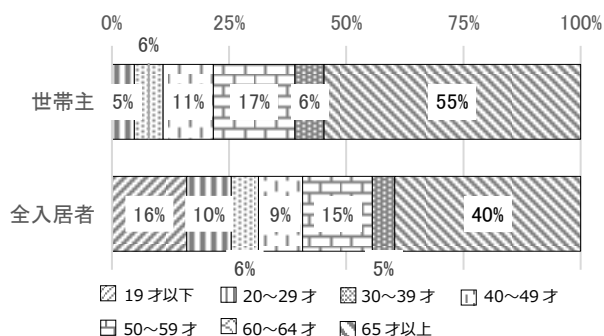


2) 入居者の年齢構成割合

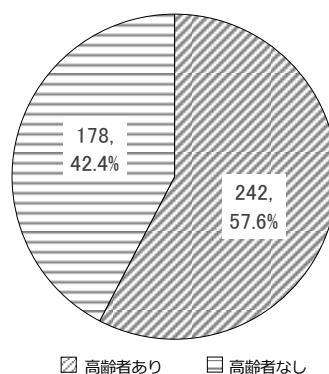
年齢構成割合をみると、世帯主の 55%、全入居者だと 40%が 65 歳以上の高齢者であり、市営住宅全体として高齢化が進んでいます。

また、高齢者が入居する世帯は、全 420 世帯のうち 57.6%の 242 世帯であり、市内全世帯の 44.6%（第 2 期富田林市住生活基本計画より）と比べ、高い割合となっています。

【年齢構成割合(令和 2(2020)年 4 月 1 日時点)】



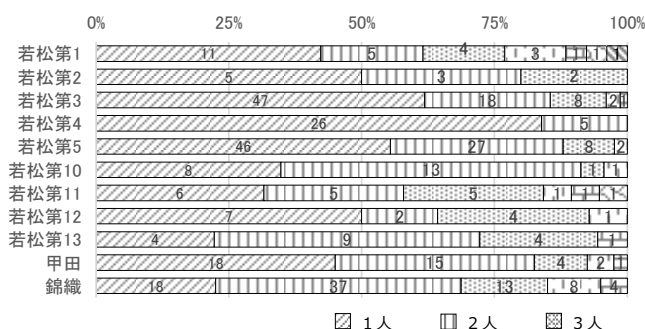
【高齢者が入居する世帯(令和 2(2020)年 4 月 1 日時点)】



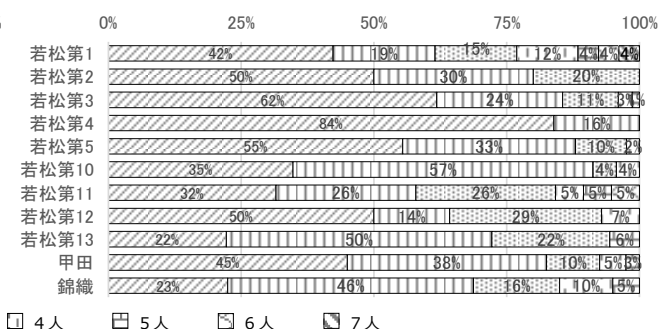
3) 世帯人員（住宅別）

世帯人員をみると、多くの住宅が 1 人または 2 人で入居されていることがわかります。中でも特に若松団地第 3 住宅（一部 1 DK）と若松団地第 4 住宅は、単身世帯でも応募できる住宅であるため、1 人世帯の割合が 8 割を超えています。

【住宅別世帯人員(令和 2(2020)年 4 月 1 日時点)】



【住宅別世帯人員割合(令和 2(2020)年 4 月 1 日時点)】



■市営住宅概要（令和2（2020）年4月1日時点）

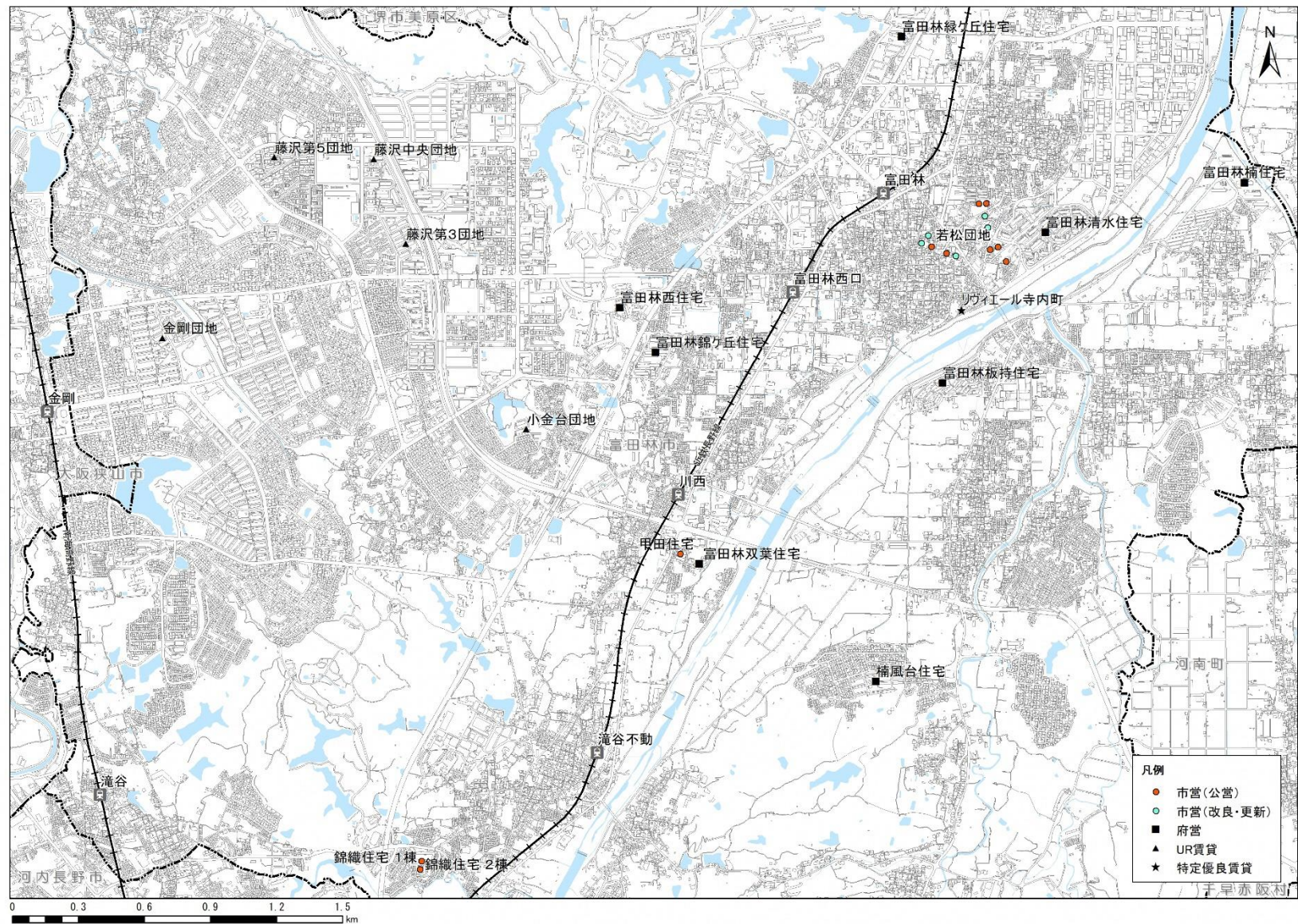
	住宅名	所在地	最寄り駅	地域 地区	棟 番号	種別	構造	敷地面積 (㎡)	住戸延床 面積 (㎡)	階数 (階)	着手 年度	竣工 年度	入居 開始	管理 戸数 (戸)
1	若松団地 第1住宅	若松町一丁目21-6	富田林駅 徒歩約7分	1住居		更新	中耐	2,274.9	2,580.40	4	H15	H16	H17.4	28
2	若松団地 第2住宅	若松町一丁目19-5	富田林駅 徒歩約7分	1住居		更新	中耐	1,330.5	768.68	5	H19	H20	H21.3	10
3	若松団地 第3住宅	若松町一丁目9-3	富田林駅 徒歩約6分	1住居		公営	高耐	3,793.0	4,798.82	7	H26	H27	H28.4	79
4	若松団地 第4住宅	若松町一丁目1-1	富田林駅 徒歩約6分	1住居		改良	中耐	1,640.4	1,773.08	4	S43	S43	S43.12	40
5	若松団地 第5住宅	若松町一丁目9-5	富田林駅 徒歩約6分	1住居		公営	高耐	5,622.6	7,137.03	10	H29	H31	R1.10	107
6	若松団地 第10住宅	若松町一丁目3-18	富田林駅 徒歩約6分	1住居		改良	中耐	2,173.3	1,666.55	5	S51	S52	S54.3	25
7	若松団地 第11住宅	若松町一丁目23-12	富田林駅 徒歩約10分	1住居	12	公営	中耐	4,021.3	496.50	4	S55	S56	S57.2	8
		若松町一丁目23-13			13	公営			1,117.10	4				16
8	若松団地 第12住宅	若松町一丁目1-12	富田林駅 徒歩約5分	1住居	1	改良	中耐	2,136.2	1,898.10	5	S55	S56	S59.2	30
		若松町一丁目1-4			2	改良		1,743.0	636.10	5	S60	S60	S61.11	10
9	若松団地 第13住宅	若松町一丁目14-7	富田林駅 徒歩約7分	1住居	1	改良	中耐	1,010.6	638.00	3	H4	H4	H5.4	10
		若松町一丁目14-3			2	公営		866.0	638.00	3	H5	H5	H6.7	10
10	甲田住宅	甲田三丁目14	川西駅 徒歩約7分	1住居	1	公営	中耐	2,873.0	1,670.75	4	H4	H5	H5.8	22
					2	公営			1,429.86	4				20
11	錦織住宅	錦織南二丁目10-1	滝谷不動駅 徒歩約14分	2中高	1	公営	高耐	5,143.1	6,985.30	8	H8	H9	H10.4	76
		錦織南二丁目10-2			2	公営	中耐		935.20	4	H10	H11	H11.9	12
計														503

※若松団地第8住宅については、令和元（2019）年度に建替えが完了し、令和4（2022）年度に用途廃止を行う予定のため、記載を省略しています。

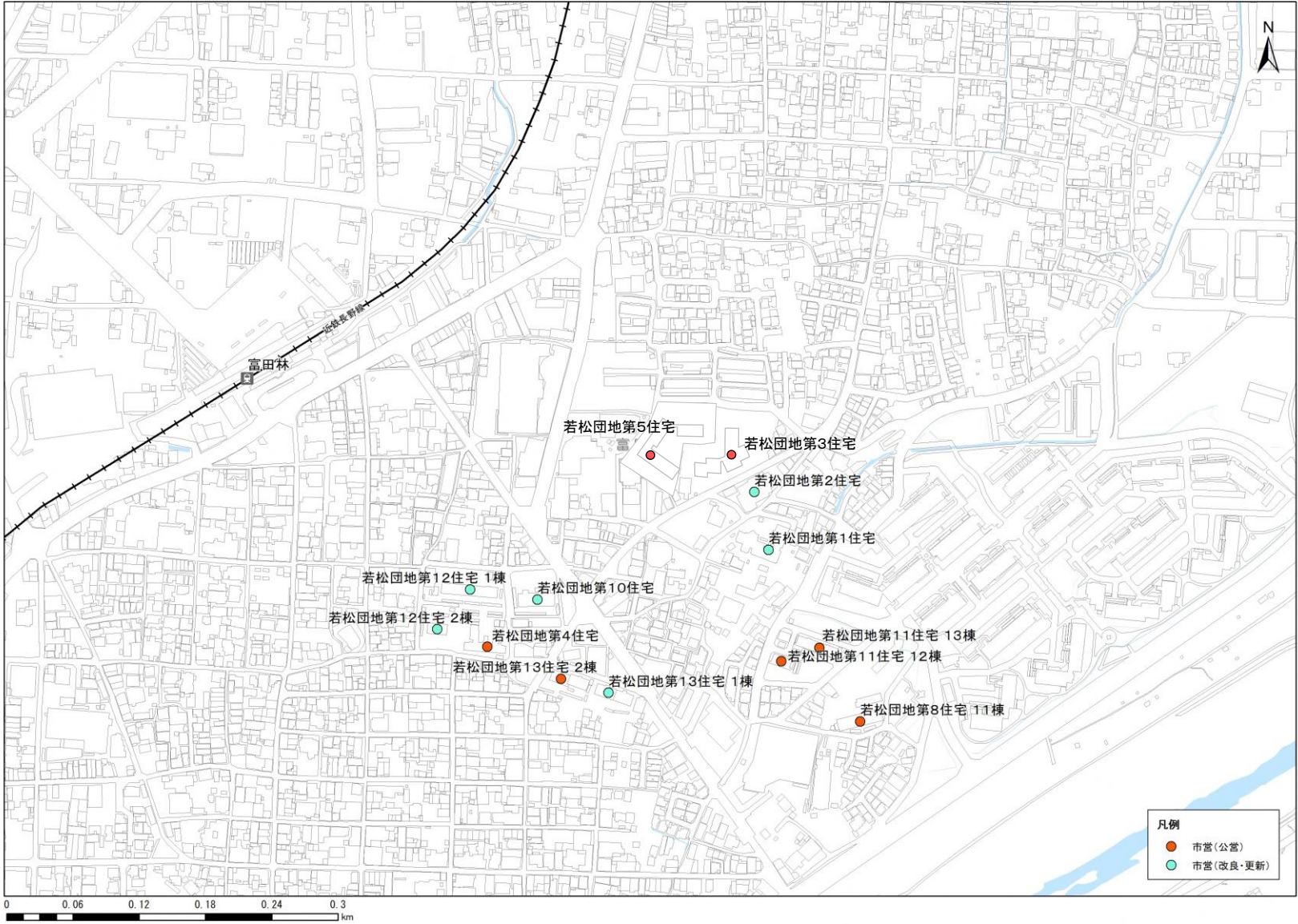
■共同施設概要（令和2（2020）年4月1日時点）

	共同施設名	所在地	構造	延床面積 (㎡)	階数 (階)	着手 年度	竣工 年度	備考
1	若松団地 第2集会所	若松町一丁目23-17	S造	72.10	1	S55	S56	
2	若松団地 第3集会所	若松町一丁目2-10	S造	101.90	1	S59	S59	
3	甲田住宅 集会所	甲田三丁目14	RC造	79.40	1	H4	H5	1棟1階内集会所
4	錦織住宅 集会所	錦織南二丁目10-1	RC造	169.20	2	H8	H9	

7



■ 若松団地



■住戸ストック状況（令和2（2020）年度末時点）

	住宅名	棟番号	種別	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	階数 (階)	住戸型式 (戸当り公営住宅法面積)				管理 戸数 (戸)	設備				附帯施設
							1DK	2DK	3DK	4DK		浴室	浴槽	EV	パ リ ー	
							(㎡/戸)	(㎡/戸)	(㎡/戸)	(㎡/戸)						
1	若松団地第1住宅		更新	2,274.90	2,580.40	4		4	24		28	○	○	○	○	駐車スペース17台(うち身障者用1台)
								84.00	104.95							
2	若松団地第2住宅		更新	1,330.50	768.68	5			10		10	○	○	○	○	駐車スペース20台(うち身障者用1台)
									92.8							
3	若松団地第3住宅		公営	3,793.00	4,653.92	7	20	45	14		79	○	○	○	○	駐車スペース22台(うち身障者用1台)
							59.56	77.56	88.65							
4	若松団地第4住宅		改良	1,640.40	1,711.60	4		40			40	○ 一部 ×	○ 一部 ×	○	○ 一部 ×	物置41戸分、店舗1戸
								42.7								
5	若松団地第5住宅		公営	5,622.60	6,912.43	10		71	36		107	○	○	○	○	駐車スペース19台(うち身障者用1台)
								79.45	93.61							
6	若松団地第10住宅		改良	2,173.30	1,589.70	5		25			25	○	○	○	○	物置26戸分
								73.00								
7	若松団地第11住宅	12	公営	4,021.30	496.50	4			8		8	○	×	×	×	物置26戸分
									66.02							
		13	公営		1,117.10					16	16					
										74.92						
8	若松団地第12住宅	1	改良	2,136.20	1,898.10	5			30		30	○	×	×	×	物置31戸分
									64.93							
		2	改良	1,743.00	636.10				10		10					物置11戸分
									66.70							
9	若松団地第13住宅	1	改良	1,010.60	638.00	3			10		10	○	×	×	×	物置11戸分
									67.09							
		2	公営	866.00	638.00				10		10					
									67.09							
10	甲田住宅	1	公営	2,873.00	1,670.75	4			22		22	○	×	×	○	一階部分に集会所
									75.5							
		2	公営		1,429.86				20		20					
									75.5							
11	錦織住宅	1	公営	5,143.10	6,985.30	8		7	69		76	○	○	○	○	集会所、駐車スペース50台
								82.5	103.5							
		2	公営		935.20	4		9	3		12	○	○	○	○	駐車スペース6台 2DKのうち1戸は身障者 対応住戸(101.5㎡)
								82.5	103.7							
計							20	201	266	16	503					

※若松団地第8住宅については、令和元（2019）年度に建替えが完了し、令和4（2022）年度に用途廃止を行う予定のため、記載を省略しています。

(3) 住宅の状況まとめ

1) 住宅ストック状況

本市が管理・運営する市営住宅のうち、公営住宅が 350 戸、住宅地区改良法に基づき整備された改良・更新住宅が 153 戸となっています。

市営住宅の内訳は、全 503 戸のうち約 7 割の住戸が一団の住宅団地として若松町に集積し、そのほか甲田、錦織南に立地しています。

2) 立地の状況

各住宅とも、最寄り駅まで徒歩 15 分以内の位置に立地しており、交通利便性は高く、立地条件は良好と言えます。

3) 敷地の状況

各住宅の敷地面積は概ね 1,000 m²以上であり、棟ごとに敷地が分かれている場合でも、実質的に一団の土地利用となっています。

4) 建物の状況

これまでの市営住宅の建替により、多くの住宅が、建築基準法が改正された昭和 56（1981）年以降に建築された、いわゆる新耐震基準の住宅となっています。また、昭和 56（1981）年以前に建築された住宅についても、耐震診断や耐震改修により全て耐震基準を満たした住宅となっています。

また、上記と関連して、全住宅が中層耐火造または高層耐火造となっています。

5) 住戸の状況

戸当たり住戸面積は、全管理住戸で 40 m²以上が確保されており、十分な広さの住戸を確保できていると言えます。

バリアフリー対応のため、エレベーターの設置に取り組んできましたが、若松団地第 11～13 住宅及び甲田住宅は階段室型の住宅であり、エレベーターの設置は難しい状況です。

そのため、入居者の要望に応じて、1 階やエレベーターが設置されている住宅への移転を認めています。

6) 現地の状況

①若松団地



若松団地第1住宅



若松団地第2住宅



若松団地第3住宅



若松団地第4住宅



若松団地第5住宅



若松団地第10住宅



若松団地第11住宅12棟



若松団地第11住宅13棟



若松団地第12住宅1棟



若松団地第12住宅2棟



若松団地第13住宅1棟



若松団地第13住宅2棟

②甲田住宅



甲田住宅1棟



甲田住宅2棟

③錦織住宅



錦織住宅1棟



錦織住宅2棟

④集会所



若松団地 第2集会所



若松団地 第3集会所



甲田住宅 集会所(1棟1階内)



錦織住宅 集会所

3. 長寿命化に関する基本方針

(1) 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

中長期的に住宅を使用していくためには、市営住宅の供給戸数の最適化を図り、最適な事業手法を検討したうえで、計画的かつ適切な維持保全管理が必要です。今後も定期的な点検を実施するだけでなく、住宅の状況を適切に把握し、次の修繕・改善事業等に活用できるようにしていく必要があります。

そのため、具体的に以下の内容を実施方針と定め、この取組みを推進します。

■市営住宅の供給戸数の最適化

- ・著しい困窮年収未満世帯に対して、低廉な家賃かつ一定の質が確保された賃貸住宅の必要戸数を上回るよう、供給戸数を最適化していきます。

■市営住宅の定期点検の実施等による住宅の劣化状況等の把握

- ・入居者との情報交換を進めることなどにより、住宅の劣化状況を適切に把握します。
- ・定期点検については、建築基準法に基づく法定点検を実施するとともに、法定点検の対象外についても、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等の日常点検を行い、劣化が進んでいそうな箇所の早期発見に努めます。

■市営住宅の修繕等履歴データの整理、計画的な修繕等の実施

- ・点検結果に応じた適切な修繕等を実施し、それらの結果を次の修繕・改善事業等に活用できるよう住棟ごとにデータベース化します。
- ・データベースの内容を踏まえ、予防保全的な観点から、計画的な修繕を実施します。

(2) 改善事業による長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針

限られた市営住宅のストックを有効に活用していくためには、計画的に改善事業を実施し、長寿命化を図ったうえで、維持・修繕費の適正化による効率的なストックの活用を推進する必要があります。

そのため、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を維持管理の基本としながら、以下の取組みを推進します。

■市営住宅の効果的なマネジメントの実施

- ・予防保全的な維持管理・計画修繕等とライフサイクルコスト（LCC）の縮減に資する改善事業の実施を進めます。
- ・安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、改善事業（戸別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図ります。

4. 市営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

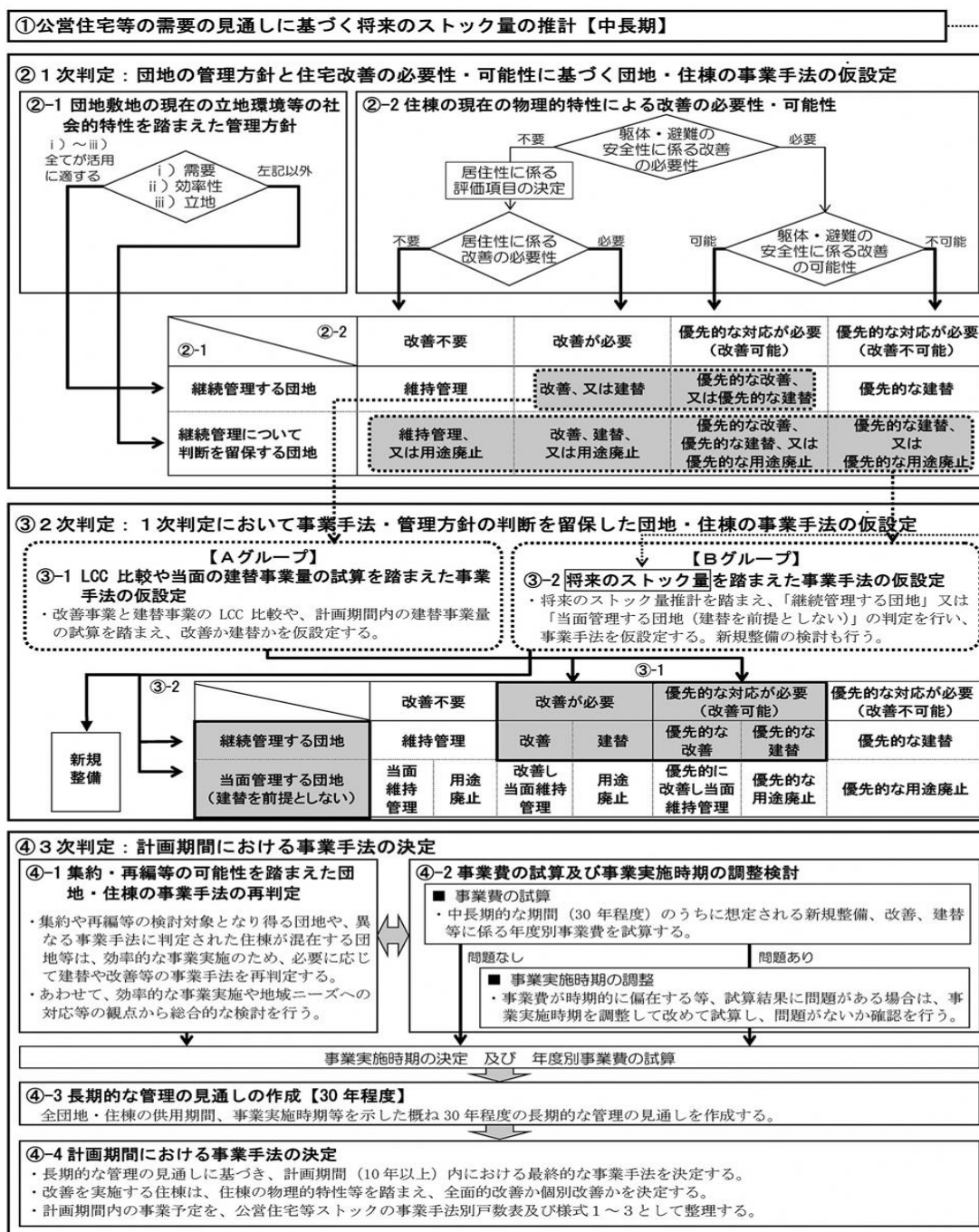
(1) 対象

当計画にて対象とする住宅は、前述の「2. 公営住宅の状況(2)市営住宅ストックの概要」で示す表の通りです。

(2) 事業手法の選定

各住宅、住棟の事業手法は指針に基づき、以下の「事業手法の選定フロー」に沿って選定します。その結果を、後述の「(3) 長寿命化を図るべき市営住宅の戸数」に記載します。

■事業手法の選定フロー（国土交通省指針より）



※本市では、「団地」のことを「住宅」と表現します。

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

国土交通省が提供するストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)を活用し、令和 22 年(2040 年)までの 5 年ごとの著しい困窮年収未満の世帯数を推計し、その結果を基に 30 年後の令和 32 年(2050 年)頃に必要な市営住宅等のストック量を設定しました。

1) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計の手順

著しい困窮年収未満の世帯数の推計は、次に示す Step 0～3 の手順に従って行いました。



Step 0 富田林市の世帯数の推計（世帯主年齢 5 歳階級別世帯類型別）

世帯数推計には、世帯主率法を用いる。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法である。

$$\boxed{\text{世帯数}} = \boxed{\text{世帯主数}} = \boxed{\text{人口}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{世帯主率} \\ \text{(人口に占める世帯主数の割合)} \end{array}}$$

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が推計・公表している『日本の地域別将来推計人口』（平成 30（2018）年 3 月推計）において、市町村単位で、令和 22（2040）年まで 5 年ごとの、男女・年齢(5 歳)階級別人口が示されており、このデータを活用する。

将来の世帯主率については、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（平成 31（2019）年 4 月推計）において、都道府県単位では令和 22（2040）年までの世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別の将来世帯主率が公表されているが、市町村単位では将来世帯主率の値が公表されていない。そこで、市町村単位での将来世帯主率の設定にあたっては、対象とする市町村と当該市町村を含む都道府県の平均的な世帯主率との相対的な関係に着目し、将来の都道府県世帯主率をもとに対象市町村の世帯主率を推定して用いることとする。

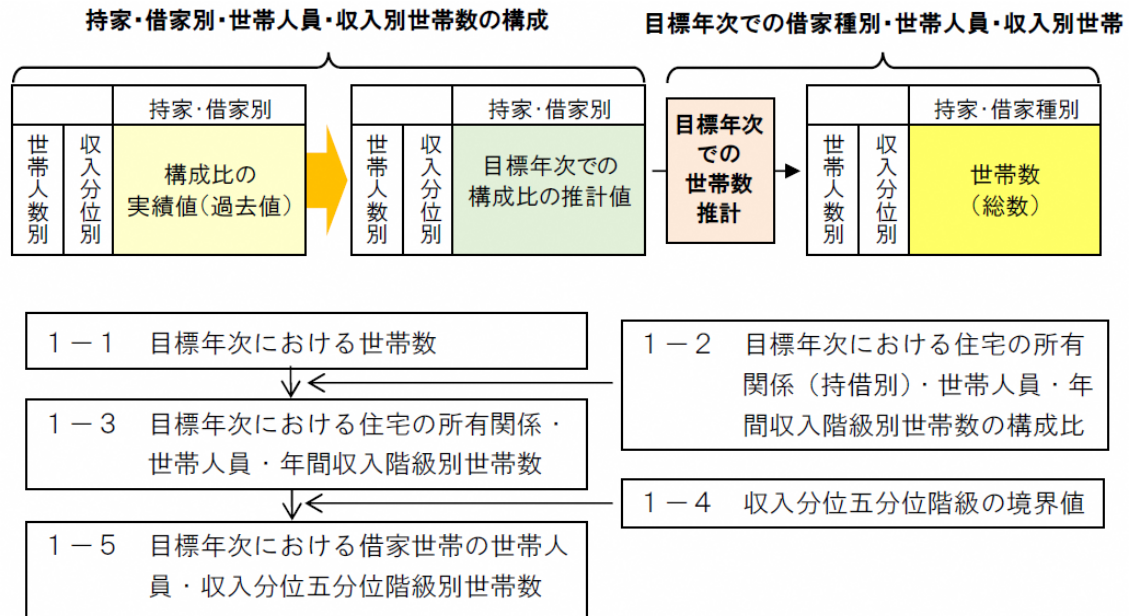
[使用データ]

- *1：総務省『国勢調査』（平成 7 年、12 年、17 年、22 年）
 - ・対象市町村及び都道府県の年齢 5 歳階級別の人口・世帯数
- *2：国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』
 - ・世帯主の男女・年齢 5 歳階級別 家族類型別世帯数（平成 31（2019）年推計）
 - ・世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別世帯主率
- *3：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成 30 年 3 月推計）
 - ・男女・年齢(5 歳)階級別の推計結果

Step 1 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。



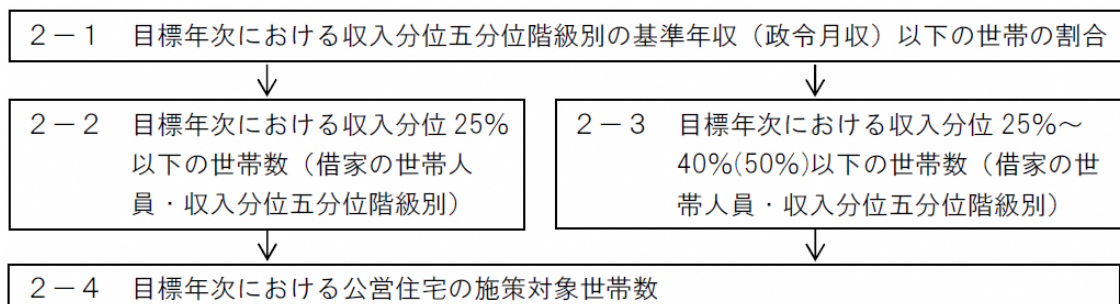
[使用データ]

- ・住宅・土地統計調査（総務省統計局）（平成 15（2003）年、平成 20（2008）年、平成 25（2013）年）
- ・家計調査年報（総務省統計局）（平成 14（2002）年から平成 26（2014）年まで）

Step 2 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合の推計
 - ・本来階層：収入分位 25%以下の世帯
 - ・裁量階層：収入分位 40%（50%）以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

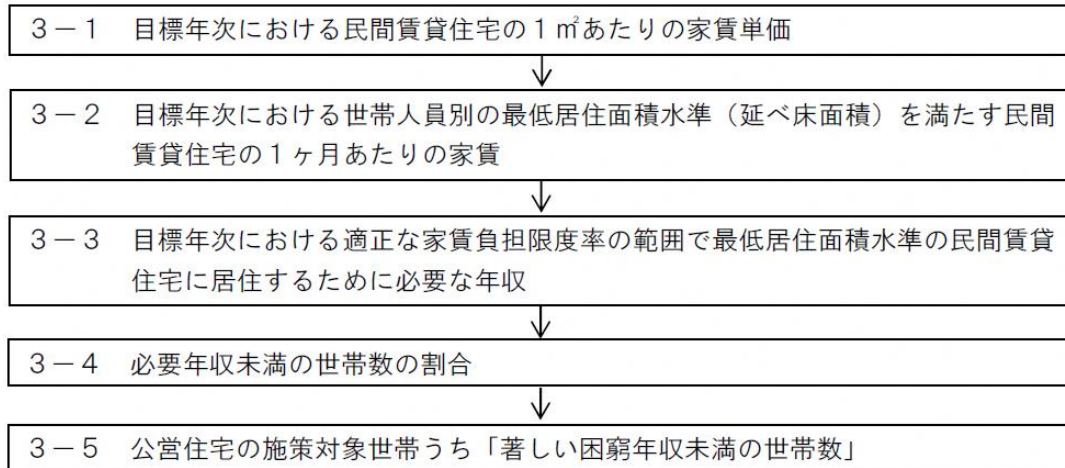
公営住宅の施策対象世帯数を推計する。



Step 3 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。



[使用データ]

- ・住宅・土地統計調査（総務省統計局）（平成15（2003）年、平成20（2008）年、平成25（2013）年）

2) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

著しい困窮年収未満の世帯数は年々減少し、平成 27（2015）年の 5,575 世帯から令和 32（2050）年には 4,662 世帯（2015 年との比較：83.6%）に減少する見通しとなっています。

■ 著しい困窮年収未満の世帯数の総数

	平成27 年度 （2015年）	令和2 年度 （2020年）	令和7 年度 （2025年）	令和12 年度 （2030年）	令和17 年度 （2035年）	令和22 年度 （2040年）	令和32 年度 （2050年）
著しい困窮年収未満の世帯数	5,575	5,418	5,308	5,253	5,096	4,833	4,662

※2050（R32）年は近似式をもとにした推計値

3) 将来における低廉な家賃の賃貸住宅の供給状況

i) 府営住宅

令和 2（2020）年時点で、市内には府営住宅 3,004 戸（特公賃は除く）が供給されていますが、大阪府営住宅ストック活用計画（平成 31（2019）年改訂）では、府営住宅の総管理戸数を縮減するとされており、市内では、府営楠風台住宅が集約として位置づけられています。

しかし、本計画策定時には、具体的な集約戸数が示されていないことから、令和 32（2050）年の府営住宅は 3,004 戸と想定します。

ii) 都市再生機構（UR）賃貸住宅

市内の多くを占める UR 賃貸住宅の金剛団地は、「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」において、ストック集約として位置づけられおり、今後の都市再生機構の取り組みを注視する必要があります。

令和 2（2020）年時点では、UR 賃貸 5,747 戸の公的賃貸住宅（大阪府統計年鑑令和元（2019）年版）が供給されており、都市再生機構 HP による調査、住宅・土地統計調査を使った推計により、そのうちの 1,132 戸が「低廉かつ一定の質が確保された賃貸住宅^{※1}」と想定します。

※1 富田林市の住宅扶助費（38,000 円/一人世帯）より家賃 4.0 万円以下かつ、単身者の最低居住面積水準である 25 m²以上の住戸数

iii) 民間賃貸住宅

令和 2（2020）年時点では、住宅・土地統計調査（民営借家＜専用住宅＞の状況）を使った推計により、市内にある「低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅^{※2}」でかつ、新耐震基準の民間賃貸住宅は、1,089 戸と推計されます。

民間賃貸住宅については、建替、除却等の動向は各住宅所有者によって異なり、一律に変遷を予測することは難しいことから、令和 32（2050）年まで一定の戸数と想定します。

※2 富田林市の住宅扶助費（38,000 円/一人世帯、46,000 円/二人世帯）より家賃 5.0 万円以下かつ、二人世帯の最低居住面積水準である 30 m²以上の住戸数

4) 市営住宅の目標管理戸数

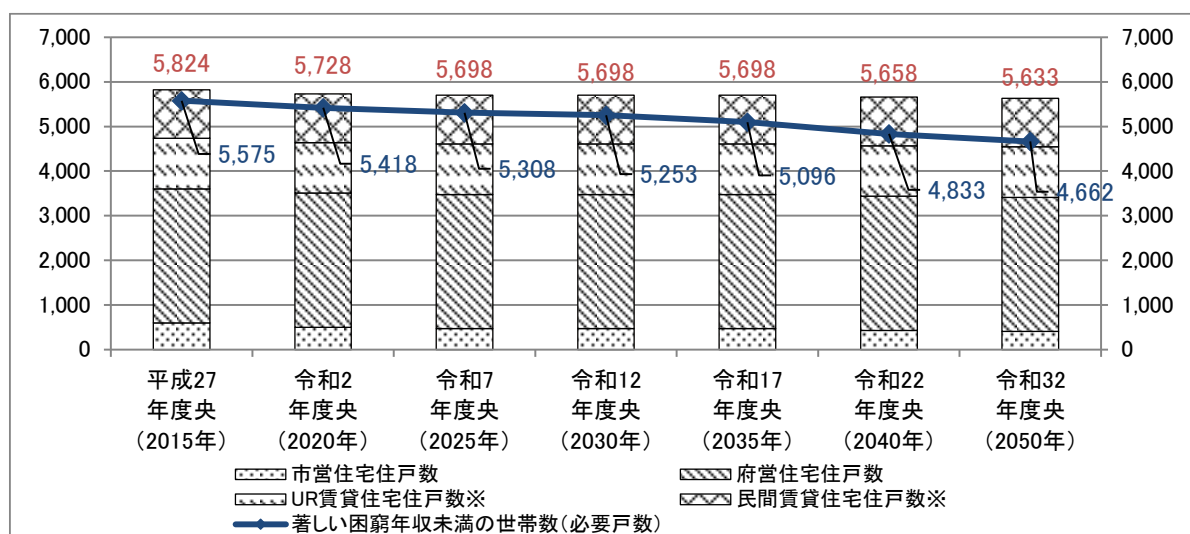
令和2（2020）年時点の著しい困窮年収未満世帯 5,418 世帯に対し、低廉な家賃かつ一定の質が確保された賃貸住宅は、民間賃貸住宅（UR・民間）2,221 戸と公営住宅（市営・府営）3,507 戸をあわせて 5,728 戸になるため、必要な戸数が確保されています。

中長期（30 年後）の見通しでは、著しい困窮年収未満世帯の推計 4,662 世帯に対して、低廉かつ一定の質が確保された賃貸住宅の供給が 5,633 戸になると想定されますが、府営住宅や UR 賃貸住宅は、集約事業等により供給戸数の減少が想定されるため、市営住宅については、計画期間に既に用途廃止を予定している住宅や、令和 32（2050）年までに耐用年限を迎える住宅は順次用途廃止をしつつ、必要戸数を上回るように、市営住宅を維持していくことが望ましいと考えます。

一方で、推計結果は令和2（2020）年度末時点の推計であることに留意し、今後の計画の更新時には、需要予測と目標の見直しを行います。

また、供給戸数に不足が生じる場合は、新築や建替だけではなく、借り上げ公営住宅や家賃補助なども検討していきます。

	平成27 年度末 (2015年)	令和2 年度末 (2020年)	令和7 年度末 (2025年)	令和12 年度末 (2030年)	令和17 年度末 (2035年)	令和22 年度末 (2040年)	令和32 年度末 (2050年)
著しい困窮年収未満の世帯数 (必要戸数)	5,575	5,418	5,308	5,253	5,096	4,833	4,662
市営住宅住戸数	599	503	473	473	473	433	408
府営住宅住戸数	3,004	3,004	3,004	3,004	3,004	3,004	3,004
UR賃貸住宅住戸数※	1,132	1,132	1,132	1,132	1,132	1,132	1,132
民間賃貸住宅住戸数※	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089
供給戸数	5,824	5,728	5,698	5,698	5,698	5,658	5,633
(必要戸数/供給戸数)	104.5%	105.7%	107.3%	108.5%	111.8%	117.1%	120.8%



※低廉な家賃かつ一定の質が確保されている住宅で、耐震性が確保されているもの

②【1次判定】：住宅の管理方針と改善の必要性・可能性に基づく住棟の事業手法の仮設定

②－1 住宅敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

- ・社会的特性に係る現在の評価に基づき、住宅の将来的な管理方針を判定します。
- ・現在の住宅の i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地 を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「○：継続管理する住宅」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「●：継続管理について判断を留保する住宅」とします。
- ・活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられるが、総合的に勘案して当該住宅の将来的な管理方針を判定します。

※老朽化対応のため入居者募集を停止している（政策空家として確保している）ために空家率が高い住宅であっても、近隣の住宅の応募倍率が高く地域としての需要があると判断できる場合は「継続管理する住宅」として判定します。

- ・「継続管理について判断を留保する住宅」は、2次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討します（事業手法の選定フローの③－2）。

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

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

② 1次判定結果（住宅・住棟の事業手法の仮設定）

- ・②－１および②－２の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。
- ・事業手法が定まらない次の２グループの住宅・住棟については、２次判定を行います。
 Aグループ：継続管理する住宅のうち優先的な対応が必要（改善可能）な住宅及び継続管理する住宅のうち改善が必要な住宅
 Bグループ：継続管理について判断を留保する住宅

■②－１および②－２の検討結果に応じた事業手法の仮設定

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善不可能）
維持管理する住宅	維持管理	(A-1) 改善 または 建替	(A-2) 優先的な改善 または 優先的な建替	優先的な建替
維持管理について判断を留保する住宅	(B-1) 維持管理 または 用途廃止	(B-2) 改善、建替 または 用途廃止	(B-3) 優先的な改善 優先的な建替 または 優先的な用途廃止	(B-4) 優先的な建替 または 優先的な用途廃止

Aグループ

継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

Bグループ

継続管理について判断を留保する団地

1) 住宅別・住棟別事業手法の選定に必要な項目における各項目の判定基準

②-1 住宅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

需要

- ・需要は、空き家率の状況により評価します。
- ・平成 30 (2018) 年の住宅・土地統計調査によると、本市全体の空き家率は 13.2% と算定され、市営住宅には政策空き家があることや戸数が少ない住棟は数字が振れやすいことなどを考慮し、20%以下であることを基準に評価します。
- ・空き家率が 40%以上の住宅は需要が低い住宅として評価します。

○: 20%以下
△: 20~40%
▲: 40%以上

効率性

- ・敷地の高度利用可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価します。
- ・法規制、敷地規模及び敷地形状により評価します。
- ・以下の条件と照らし合わせて、全て問題が無ければ○とします。

敷地規模：1,000 m²を建替えの最低規模の目安とする。
敷地条件：以下の項目全てで問題ない場合、敷地条件が整っているものとする。
・分割地などの変形敷地に立地する
・崖地や窪地などに立地し災害の危険性がある
・準工業、工業地域など住宅地としては適さない用途地域にある
・特記すべき環境阻害要素があり、改善が困難な敷地上に立地する
高度地区条件：高度地区規制など高層化を妨げる条件がある
容積規制：容積率 200%以上の住棟を土地利用効率として問題ないものとする。

立地－利便性

- ・公共交通との近接性（最寄り駅からの距離）による利便性を評価します。
- ・立地適正化計画における徒歩圏（800m、徒歩 10 分）考え方を参考に、駅から徒歩 10 分以内を基準として評価します。

○: 10 分以内
△: 10~15 分
▲: 15 分以上

立地－地域バランス

- ・地域バランス確保の観点から、エリアで唯一の住宅か否かで評価します。

○: 甲田、錦織
△: 若松

立地－災害危険区域等の内外

- ・建基法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内に存しているかを評価します。
- ・浸水区域 0.5m以上、土砂災害警戒区域の区域内か否かで評価します。

○: 区域外
■: 区域内



上記評価結果をもとに、各住宅の管理方針を判定します。

○及び△のみ⇒「A:維持管理する住宅」

▲、■が一つでも含まれる⇒「B:維持管理について判断を留保する住宅」

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

躯体・避難の安全性－耐震性

- ・新耐震基準のもの、耐震診断により耐震性が確認されたもの、耐震改修実施済みのものは耐震性を有すると判断します。【本市住宅は全て該当】
- ・なお、耐震診断により耐震性が確認された住棟について、本市の場合、全住宅が RC 造であり、寒冷地や海岸部などの環境が厳しい場所への立地はないため、経年劣化による耐震性の不足は想定しないこととします。
- （ただし、今後著しい劣化等が見られた場合は、再診断の実施を検討します。）

◎：新耐震
○：診断、改修済
■：耐震性不足

躯体・避難の安全性－避難の安全性

- ・二方向避難及び防火区画の確保状況を評価します。

○：問題なし
■：問題あり

躯体・避難の安全性－耐用年限

- ・建物の耐用年限により評価します。（公住法：耐火構造：70 年）
- ・計画期間内（令和 12（2030）年）までに耐用年限を迎えるか否かで評価します。

○：経過しない
▲：経過する
■：既に経過

居住性－住戸面積

- ・居住性を判定する評価項目として、平均住戸面積により評価します。
- ・最低居住面積水準を満たすか否かで評価します。

○：最低居住面積水準を満たす
■：満たさない

居住性－省エネ性能

- ・昭和 54（1979）年 10 月に施行された「省エネ法」による省エネ性能を評価します。
- ・昭和 55（1980）年の基準制定、平成 11（1999）年の全面改正への適合を基準に評価します。
- ・省エネ性能の改修済住宅は性能を有すると判断します。

◎：H11 年以降築
または改修済
○：S55～H10 年築
▲：S54 年以前築

居住性－バリアフリー性能

- ・エレベーターの有無及び住戸内のバリアフリー対応状況により、バリアフリー性能を評価します。
- ・エレベーターは 3 階以上の住宅に対して、設置されているか否かを対象とします。

○：バリアフリー性能を有する
▲：未対応

居住性－住戸内設備

- ・浴槽の有無と 3 点給湯対応より、設備性能を評価します。

○：浴槽あり
3 点給湯対応
▲：浴槽なし
未対応

■ 1 次判定結果

住宅名	住棟	1.団地敷地の社会的特性を踏まえた管理方針							管理方針
		①需要		②効率性 (高度利用の 可能性等)	③立地				
		空戸数 (R2.4)	空家率		1)利便性	2)地域 バランス	3)災害危険 区域等		
若松団地 第1住宅		○	2	7%	○	○	△	○	A
若松団地 第2住宅		○	0	0%	○	○	△	○	A
若松団地 第3住宅		○	3	4%	○	○	△	○	A
若松団地 第4住宅		△	9※	23%	○	○	△	○	A
若松団地 第5住宅		△	24	22%	○	○	△	○	A
若松団地 第10住宅		○	2※	8%	○	○	△	○	A
若松団地 第11住宅	12	△	2	25%	○	○	△	○	A
	13	○	3	19%					
若松団地 第12住宅	1	▲	22※	73%	○	○	△	○	B
	2	▲	4※	40%					B
若松団地 第13住宅	1	○	0	0%	○	○	△	○	A
	2	△	2	20%					A
甲田住宅	1	○	1	5%	○	○	○	○	A
	2	○	1	5%					A
錦織住宅	1	○	6	8%	○	△	○	○	A
	2	○	2	17%					A

※募集停止含む

2.住棟の物理的特性による改善の必要性										1次判定結果
④躯体・避難の安全性			⑤居住性						長寿命化の実施	
1)耐震性	2)避難の安全性	3)耐用年限	1)住戸面積	2)省エネ性	3)バリアフリー性		4)住戸内の設備			
					EV有無(3階～)	住戸内	浴槽の有無	3点給湯		
◎	○	○	○	◎	○	○	○	○	-	維持管理
◎	○	○	○	◎	○	○	○	○	-	維持管理
◎	○	○	○	◎	○	○	○	○	-	維持管理
○	○	○	○	▲	○*	○	○	○	H4	維持管理 省エネ性に課題があるが、長寿命化実施住棟のため維持管理とする
◎	○	○	○	◎	○	○	○	○	-	維持管理
○	○	○	○	◎	○*	○	○	○*	H25	維持管理 長寿命化実施住棟のため維持管理とする
○	○	○	○	◎	▲	▲	▲	▲	-	A-2：優先的な改善または建替
○	○	○	○	○	▲	▲	▲	▲	-	A-2：優先的な改善または建替
○	○	○	○	○	▲	▲	▲	▲	-	B-3：優先的な改善または建替、用途廃止
◎	○	○	○	○	▲	▲	▲	▲	-	B-3：優先的な改善または建替、用途廃止
◎	○	○	○	○	▲	▲	▲	▲	-	A-1：改善または建替
◎	○	○	○	○	▲	▲	▲	▲	-	A-1：改善または建替
◎	○	○	○	○	▲	○	▲	▲	-	A-1：改善または建替
◎	○	○	○	○	○	○	○	○	-	維持管理
◎	○	○	○	○	○	○	○	○	-	維持管理

③【2次判定】：事業手法・管理方針の判断を留保した住宅・住棟の事業手法の仮設定

③－１ ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

- ・１次判定において、Ａグループ（継続管理する住宅のうち、改善か建替かの判断を留保する住宅・住棟）と判定した住宅・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（ＬＣＣ）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善または建替）を仮設定します。



③－２ 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- ・Ｂグループの住宅を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する住宅」とするのか、将来的には他住宅との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する住宅（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定します。
- ・一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備についても検討を行います。



③－３ ２次判定結果（住宅・住棟の事業手法の仮設定）

- ・③－１および③－２の検討結果を総合的に勘案し、Ａグループ、Ｂグループの住宅・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定します。

■ ③－１および③－２の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

新規整備		改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理する住宅	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
	当面管理する住宅 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

■ 2次判定結果

地域 区分	住宅名	住棟	管理 戸数 (戸)	区分	1次判定結果	2次判定				判定結果
						Aグループ			Bグループ	
						LCC試算（円/戸・年）		LCC試算に基 づく事業手法 の仮設定	将来ストック量 推計による管 理方針の判定	
						改善	建替			
1	若松団地 第1住宅		28	更新	維持管理					維持管理
2	若松団地 第2住宅		10	更新	維持管理					維持管理
3	若松団地 第3住宅		79	公営	維持管理					維持管理
4	若松団地 第4住宅		40	改良	維持管理					維持管理
5	若松団地 第5住宅		107	公営	維持管理					維持管理
6	若松団地 第10住宅		25	改良	維持管理					維持管理
7	若松団地 第11住宅	12	8	公営	A-2：優先的な改善または 建替	281,733	267,651	建替		建替
		13	16	公営	A-2：優先的な改善または 建替	281,733	267,651	建替		建替
8	若松団地 第12住宅	1	30	改良	B-3：優先的な改善または 建替、用途廃止				用途廃止	用途廃止
		2	10	改良	B-3：優先的な改善または 建替、用途廃止	303,401	267,651	建替		建替
9	若松団地 第13住宅	1	10	改良	A-1：改善または建替	265,331	267,651	改善		改善
		2	10	公営	A-1：改善または建替	285,079	267,651	建替		建替
10	甲田住宅	1	22	公営	A-1：改善または建替	265,331	267,651	改善		改善
		2	20	公営	A-1：改善または建替	265,331	267,651	改善		改善
11	錦織住宅	1	76	公営	維持管理					維持管理
		2	12	公営	維持管理					維持管理

④【3次判定】：計画期間における事業手法の決定

④－１ 集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定

- ・ 1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る住宅や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する住宅等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。
- ・ あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。



④－２ 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・ 中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てる。
- ・ 事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。
- ・ これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。



④－３ 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

- ・ ④－２で決定した事業実施時期を基に、全住宅・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。



④－４ 計画期間における事業手法の決定

- ・ 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定します。
- ・ 改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

■事業手法の選定

1次判定及び2次判定結果をベースに、そのほか集約や再編の可能性や事業実施時期の調整、長期的な管理の見通しなどを踏まえ、計画期間における事業手法を選定します。

3次判定にあたっては、「①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】」にて算出した将来的に供給すべき必要戸数が、他の公的賃貸住宅等の供給戸数により変動する可能性があることから、中長期を見据えて事業手法を検討する必要があります。

事業手法の「建替」は、建替後、公営住宅の耐用年限を迎えるまでの70年間は管理していくことが前提となり、長期的な管理戸数が固定されます。

そのため、2次判定にて「建替」と判定された住棟については、少なくとも計画期間内は建替を行わず、計画修繕や必要に応じた個別改善の実施により維持管理することとし、計画見直し時に必要供給戸数の動向を注視しながら、状況に応じて適切な事業手法を選定していくこととします。

地域区分	住宅名	住棟	1次判定結果	2次判定結果	3次判定：計画期間における事業手法の決定 ・集約や再編の可能性 ・事業実施時期の調整検討 ・長期的な管理の見通し	3次判定結果 計画期間における事業手法
1	若松団地第1住宅		維持管理	維持管理	・長寿命化を図り耐用年限まで使用するため、本計画期間内に個別改善を実施する。	個別改善
2	若松団地第2住宅		維持管理	維持管理	・長寿命化を図り耐用年限まで使用するため、本計画期間内に個別改善を実施する。	個別改善
3	若松団地第3住宅		維持管理	維持管理	・2次判定の結果通り維持管理とする（築10年以内）	維持管理
4	若松団地第4住宅		維持管理	維持管理	・長寿命化を図り耐用年限まで使用するため、本計画期間内に個別改善を実施する。	個別改善
5	若松団地第5住宅		維持管理	維持管理	・2次判定の結果通り維持管理とする（築10年以内）	維持管理
6	若松団地第10住宅		維持管理	維持管理	・長寿命化を図り耐用年限まで使用するため、本計画期間内に個別改善を実施する。	個別改善
7	若松団地第11住宅	12	A-2：優先的な改善または建替	建替	・特に躯体に著しい劣化等は見られない ・本計画期間内に個別改善を実施する	個別改善
		13	A-2：優先的な改善または建替	建替	・特に躯体に著しい劣化等は見られない ・本計画期間内に個別改善を実施する	個別改善
8	若松団地第12住宅	1	B-3：優先的な改善または建替、用途廃止	用途廃止	・特に躯体に著しい劣化等は見られない ・維持管理し入居者状況等により用途廃止とする	用途廃止
		2	B-3：優先的な改善または建替、用途廃止	建替	・特に躯体に著しい劣化等は見られない ・本計画期間内に個別改善を実施する	個別改善
9	若松団地第13住宅	1	A-1：改善または建替	改善	・長寿命化を図り耐用年限まで使用するため、本計画期間内に個別改善を実施する。	個別改善
		2	A-1：改善または建替	建替	・特に躯体に著しい劣化等は見られない ・本計画期間内に個別改善を実施する	個別改善
10	甲田住宅	1	A-1：改善または建替	改善	・長寿命化を図り耐用年限まで使用するため、本計画期間内に個別改善を実施する。	個別改善
		2	A-1：改善または建替	改善	・長寿命化を図り耐用年限まで使用するため、本計画期間内に個別改善を実施する。	個別改善
11	錦織住宅	1	維持管理	維持管理	・長寿命化を図り耐用年限まで使用するため、本計画期間内に個別改善を実施する。	個別改善
		2	維持管理	維持管理	・長寿命化を図り耐用年限まで使用するため、本計画期間内に個別改善を実施する。	個別改善

30

住宅名	棟 (号棟)	諸元			実施年度別事業費																																				
		戸数	構造	階数	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)	R16 (2034)	R17 (2035)	R18 (2036)	R19 (2037)	R20 (2038)	R21 (2039)	R22 (2040)	R23 (2041)	R24 (2042)	R25 (2043)	R26 (2044)	R27 (2045)	R28 (2046)	R29 (2047)	R30 (2048)	R31 (2049)	R32 (2050)				
若松団地第1住宅		28	中層耐火	4											40,000																										
若松団地第2住宅		10	中層耐火	5												20,000																			○						
若松団地第3住宅		79	高層耐火	7															○																						
若松団地第4住宅		40	中層耐火	4				34,000										4,900																							
若松団地第5住宅		107	高層耐火	10																					○																
若松団地第8住宅		30	中層耐火	5					36,900																																
若松団地第10住宅		25	中層耐火	5												10,000			○△																						
若松団地第11住宅	12	8	中層耐火	4					4,667								3,200																								
	13	16	中層耐火	4				9,333									12,800																								
若松団地第12住宅	1	30	中層耐火	5																																					
	2	10	中層耐火	5															○																						
若松団地第13住宅	1	10	中層耐火	3						10,250				1,500																○											
	2	10	中層耐火	3						10,250			1,500																	○											
甲田住宅	1	22	中層耐火	4					26,714																					○											
	2	20	中層耐火	4					24,286																					○											
錦織住宅	1	76	高層耐火	8								64,000																				○									
	2	12	中層耐火	4									10,105																				○								
若松団地第2集会所		1	簡易耐火	1																																					
若松団地第3集会所		1	簡易耐火	1																																					

計

43,333	34,667	54,000	50,500	64,000	12,605	3,000	40,000	30,000	17,500
--------	--------	--------	--------	--------	--------	-------	--------	--------	--------

○ 改善事業【外壁改修】

△ 改善事業【EV 地震時管制運転装置設置】

※中長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しがあることを前提としたものであり、本見通しに基づき、計画対象期間に予定する事業を検討しました。

(3) 長寿命化を図るべき市営住宅の戸数

事業手法の選定に基づき、以下の通り長寿命化を図ります。

対 象	令和 3 (2021) ～7 (2025) 年度	令和 8 (2026) ～12 (2030) 年度
管理戸数	503 戸	473 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	473 戸	473 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	212 戸	139 戸
個別改善事業 予定戸数	212 戸 若松団地第 4 住宅 若松団地第 11 住宅 12 棟 若松団地第 11 住宅 13 棟 若松団地第 12 住宅 2 棟 若松団地第 13 住宅 1 棟 若松団地第 13 住宅 2 棟 甲田住宅 1 棟 甲田住宅 2 棟 錦織住宅 1 棟	139 戸 若松団地第 1 住宅 若松団地第 2 住宅 若松団地第 4 住宅 若松団地第 10 住宅 若松団地第 11 住宅 12 棟 若松団地第 11 住宅 13 棟 錦織住宅 2 棟
全面的改善事業 予定戸数	0 戸	0 戸
うちその他戸数	261 戸	334 戸
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	30 戸 若松団地第 12 住宅 1 棟	0 戸

※若松団地第 8 住宅については、令和元（2019）年度に建替えが完了し、令和 4（2022）年度に用途廃止を行う予定のため、記載を省略しています

5. 点検の実施方針

国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）では、全対象施設に対する点検・診断の実施、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という「メンテナンスサイクル」を構築することとされています。このことを踏まえ、定期点検及び日常点検の実施方針等を以下の通り定めます。

（１）定期点検の実施方針

建築基準法（第 12 条 2 項、4 項）に基づく法定点検（老朽度調査や避難経路の状況調査等が含まれる）については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。また、法定点検の対象外の附帯施設においては、必要に応じた点検（あわせて「定期点検」とする）を実施します。

昇降機については、平成 28（2016）年に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考に、点検を実施します。

（２）日常点検の実施方針

定期点検のほかに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、全ての住棟及び附帯施設を対象に、必要に応じて日常点検を実施します。

また、外構や植栽等、市営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要と考えられる箇所については、住棟と同様に日常点検を実施します。

（３）点検結果のデータベース化

定期点検、日常点検の結果については、それぞれデータベースとして記録し、修繕・維持管理の適切なタイミングでの実施や次回の点検にフィードバックします。

6. 計画修繕の実施方針

市営住宅の点検の結果と標準修繕周期を踏まえて、適切な時期に予防保全的な「修繕」を行うことで、居住性・安全性等の維持を図りながら、長期的に活用します。

計画的に修繕を行うためのポイントは以下の通りとなります。

- ・構造躯体の安全性に影響する屋上防水・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します。
- ・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ます。また、後述の改善事業との相互の関連性を意識し工事の効率化・コスト軽減に取り組めます。
- ・定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延長するなどの調整を図ります。
- ・修繕の内容と周期については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」による標準的な修繕周期を参考にした上で、費用の平準化を考慮して実施します。

■修繕周期表

修繕項目	対象部位	工事区分	修繕周期	想定する工事の仕様
防水	屋根	撤去・新設	24 年	既存全面撤去・下地調整・露出防水
		撤去・葺替	24 年	既存撤去・下地調整・葺替え
塗装	外壁	補修	18 年	ひび割れ・浮き・欠損等の補修
		塗替	18 年	下地調整・仕上塗材塗
	目地	打替	18 年	シーリング材の撤去・下地調整・打替え
給水設備	給水管	取替	20 年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管
			35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管
排水設備	雑排水管	取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管
	污水管		30 年	
	雑排水管 污水管	取替	30 年	タールエポキシ塗装鋼管 硬質塩化ビニルライニング管 硬質塩化ビニル管 ヒューム管
ガス設備	ガス管（屋内）	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管
	ガス管（屋外）		20 年	

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）の修繕周期表を基に、主な修繕項目を抽出

7. 改善事業の実施方針

全面的改善事業の施行要件は、建築後 30 年以上経過したもの、事業実施後概ね 30 年以上管理するもの（公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱第 5 第 2 項第 3 号及び第 4 号より）であり、個別改善事業の施行要件は事業実施後、概ね 10 年間使用が可能なもの（公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱第 5 第 1 項第 3 号より）です。なお、ここで述べる「改善事業」とは、新築当初より性能を改善（グレードアップ）させる工事のことです。

今後も、引き続き活用を図る市営住宅については、各住棟を長期的に活用することを念頭に、既存ストックの長寿命化を図ることを優先することとし、以下に示す長寿命化型の改善事業の必要性、効果を考慮した上で、公営住宅等ストック総合改善事業などの国の支援の活用を図りながら、計画的に改善事業を実施します。

また、改善事業には、長寿命化型の改善以外に、福祉対応型、安全性確保型、居住性向上型があります。入居者属性や住宅の特性等を考慮し、必要に応じた改善を行います。

（長寿命化型）

一定の居住性や安全性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、外壁・屋上の断熱性や防水性などの機能向上、給排水管の耐久性向上、共用部照明の LED 照明への取り換えなどを実施し、部材や設備の耐久性向上を図ります。

（福祉対応型）

入居者が安全・安心して居住できるよう、老朽化した流し台や洗面台を更新していきます。

（安全性確保型）

建物の安全性向上のために、外壁の調査を実施し、剥落するおそれのある外壁材の落下防止改修を実施します。また、更新時期を迎えつつあるエレベーターについては、地震時管制運転装置等が設置されたエレベーターに更新し、地震発生時における安全性を高めていきます。

（居住性向上型）

居住性を向上させるため、防水性能が不足している浴室の改修（防水パネル設置など）や必要に応じて給水方式（高架水槽から増圧ポンプ）の変更を実施し、住戸の機能向上を図ります。

市営住宅の長寿命化を図るための改善事業の例を以下の表に示します。

表 長寿命化を図るための改善の例

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
長寿命化型	・浴室の防水性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事	・躯体・屋上・外壁・配管・照明器具の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 優先して実施すべき改善事業	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事
福祉対応型	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手すりの設置 ・流し台、洗面台更新	・廊下、階段の手すり設置 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置	・屋外階段の手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置
安全性確保型	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用火災警報器等の設置	・外壁落下防止改修 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・地震時管制運転装置等の設置	・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上
居住性向上型	・給湯設備の設置 ・電気容量アップ	・給水方式の変更 ・地上デジタル放送対応	・地上デジタル放送対応 ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備

8. 建替事業の実施方針

本計画期間内に建替事業の予定はありません。しかしながら、中長期的には、耐用年限を超過する住宅については、建替や借り上げ公営住宅などによる住宅供給を検討します。

建替の際には、入居者の世帯状況に応じた住宅を供給することやユニバーサルデザインに配慮した仕様とすること、敷地の高度利用及び管理コストなどを考慮した集約化検討などを行います。

9. 長寿命化のための事業実施予定一覧

「3.長寿命化に関する基本方針」より、限られた市営住宅ストックを有効に活用していくためには、計画的に改善事業を実施し、長寿命化を図ったうえで、効率的なストックの活用を推進する必要があります。「7.改善事業の実施方針」に基づき、計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を「実施予定一覧【様式1～3】」に記載します。

なお、事業内容や実施時期は本計画策定時の見込みであり、今後の財政状況等により変動することがあります。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 富田林市

住宅の区分：

公営
住宅

特定
公共

地優賃

改良
住宅

その他 ()



長寿命化型改善事業



居住性向上型改善事業



安全性確保型改善事業



計画修繕

(年度)

住宅名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考
					法定 点検	法定 点検に 準じた 点検	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)		
若松団地 第1住宅	-	28	中層 耐火	H16	-	-							外壁調査	外壁改修 共用灯LED			2,841	
若松団地 第2住宅	-	10	中層 耐火	H20	-	-								外壁調査	外壁改修 共用灯LED		914	
若松団地 第3住宅	-	79	高層 耐火	H27	-	-											-	
若松団地 第4住宅	-	40	中層 耐火	S43	-	-	外壁改修 共用灯LED										389	外壁改修(R3) は、長寿命化 型改善を併せ て行う
若松団地 第5住宅	-	107	中層 耐火	R1	-	-											-	
若松団地 第10住宅	-	25	中層 耐火	S52	-	-									屋上防水		-	
若松団地 第11住宅	12	8	中層 耐火	S56	-	-		浴室防水							外壁調査	外壁改修 共用灯LED 屋上防水	637	
若松団地 第11住宅	13	16	中層 耐火	S56	-	-	浴室防水								外壁調査	外壁改修 共用灯LED 屋上防水	1,274	
若松団地 第12住宅	2	10	中層 耐火	S60	-	-			給水更新 (高架一直圧)								-	
若松団地 第13住宅	1	10	中層 耐火	H4	-	-			外壁調査	外壁改修 共用灯LED 屋上防水			給水更新 (高架一直圧)				763	
若松団地 第13住宅	2	10	中層 耐火	H5	-	-			外壁調査	外壁改修 共用灯LED 屋上防水			給水更新 (高架一直圧)				848	
甲田住宅	1	22	中層 耐火	H5	-	-		外壁調査	外壁改修 共用灯LED 屋上防水								2,948	
甲田住宅	2	20	中層 耐火	H5	-	-		外壁調査	外壁改修 共用灯LED 屋上防水								590	
錦織住宅	1	76	高層 耐火	H9	-	-				外壁調査	外壁改修 共用灯LED 屋上防水						8,360	
錦織住宅	2	12	中層 耐火	H11	-	-					外壁調査	外壁改修 共用灯LED 屋上防水					1,288	

※LCC 縮減効果は、長寿命化型改善事業のみを対象とする

【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： 富田林市

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

住宅名	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/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
					本計画期間における建替事業の予定なし				

【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： 富田林市

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

 安全性確保型事業

(年度)

住宅名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	
若松	第2集会所	S56	-	-											
若松	第3集会所	S59	-	-									外壁調査	外壁改修	
甲田	集会所 (1棟1階内)	H5	-	-		外壁調査	外壁改修								
錦織	集会所	H9	-	-					外壁調査	外壁改修					

10. ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

（1）ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出の考え方

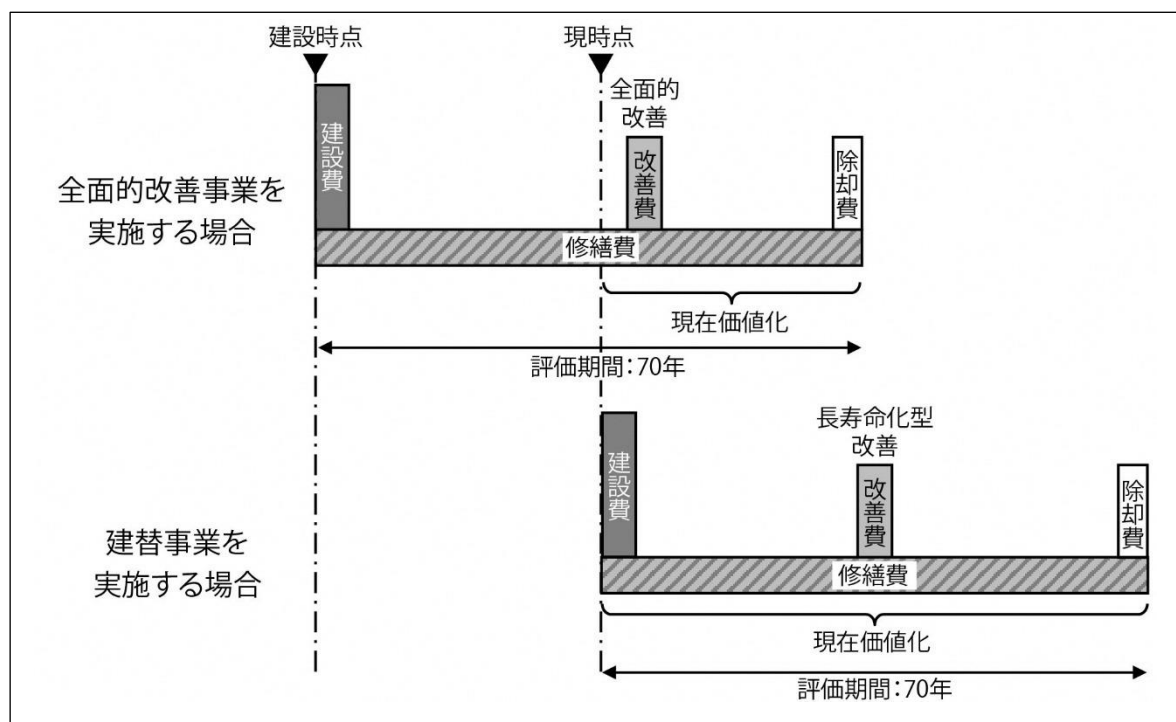
本計画においてライフサイクルコスト（LCC）を算出する目的は、維持管理、除却までの各段階でかかる経費を計上し分析することによって、計画の将来までを見通して、改善事業を実施するか建替事業を実施するか的事業手法を判断することを目的とする場合と、予防保全的な計画修繕を実施することにより、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出することを目的とする場合の2つがあります。

ライフサイクルコスト（LCC）を算出する目的の概要については下記の通りです。

1)改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）の比較

2次判定でも行った、改善事業を実施するか建替事業を実施するか的事業手法の判断は、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した改善事業と建替事業のライフサイクルコスト（LCC）を算出し、事業手法を選定します。選定にあたっては、下図に基づいて全面的改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較します。

図 建替事業と改善事業のライフサイクルコスト（LCC）の比較イメージ（国土交通省指針より）

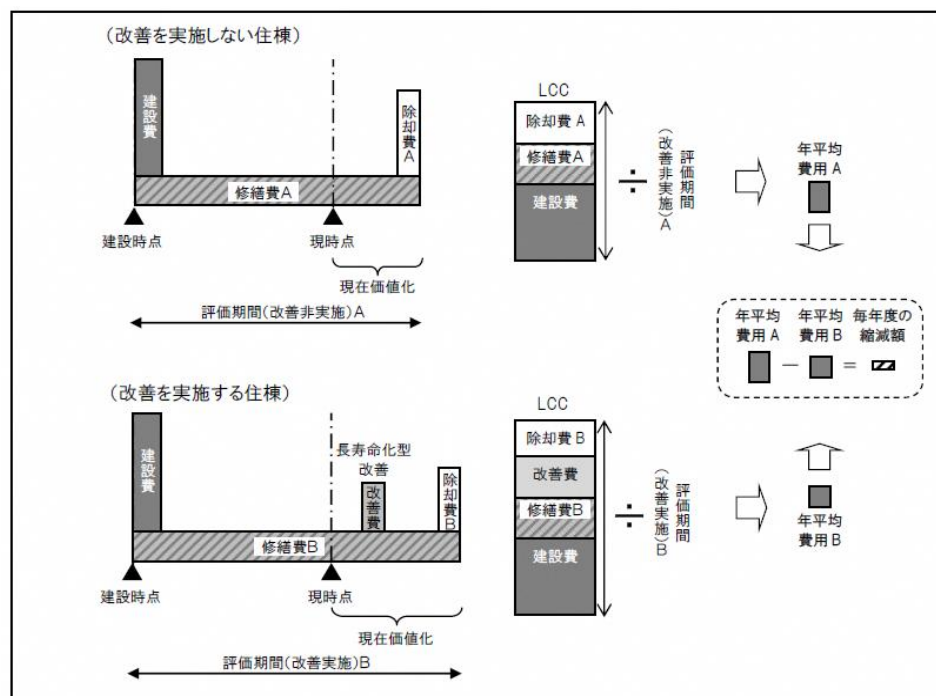


※(全面的改善事業を実施する場合のLCC) < (建替事業を実施する場合のLCC) の場合に事業手法を改善と判断します。

2)改善事業を実施しない場合と改善事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）の比較

長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合において、計画前・計画後の各ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出し比較します。

図 ライフサイクルコスト（LCC）の算出イメージ（国土交通省指針より）



※（改善事業を実施しない場合のLCC）＞（改善事業を実施する場合のLCC）の場合にライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出します。

（2）長寿命化型改善事業の検討に係る評価期間の考え方

本市の市営住宅は、定期的な保守点検や計画的な長寿命化型改善事業が適時実施されていることから、本計画では計画後使用年数を公営住宅法に基づく耐用年数である70年として考えます。

表 耐火構造の使用年数の考え方

構造	公営住宅法に基づく耐用年数	改善前使用年数	改善後使用年数
耐火構造	70年	50年	70年

（3）ライフサイクルコスト（LCC）算出の結果

1)事業手法選定のためのライフサイクルコスト（LCC）について

「4. 市営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定」における、建替事業と改善事業の比較ライフサイクルコスト（LCC）の算出結果は、前述の「2次判定結果」の通りとなります。

2)長寿命化型改善事業について

計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する市営住宅について、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算定した結果は、前述の「【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧」の通りで、算定対象の全住宅において縮減効果が得られるものとなりました。

1 1. 事業費の比較と財源

引き続き活用を図る市営住宅については、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果が得られる長寿命化型改善工事を実施する必要がありますが、今後も厳しい財政状況が続く見通しのなか、前述の「【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧」に記載している事業を実施するためには、財政負担を検証し、必要な財源の確保を図る必要があります。

（1）計画策定前後の事業費比較

平成 22（2010）年度から令和元（2019）年度（以下、過去 10 年間という。）の市営住宅に係る事業費は、平成 26（2014）年度から令和元（2019）年度までの間に、若松団地の建替事業を行っていたため、10 年間の年平均支出額が約 394 百万円になります。その中から、修繕と改善事業だけを抽出すると、外壁改修や耐震改修工事等を実施したことから、年平均支出額が約 38 百万円になります。

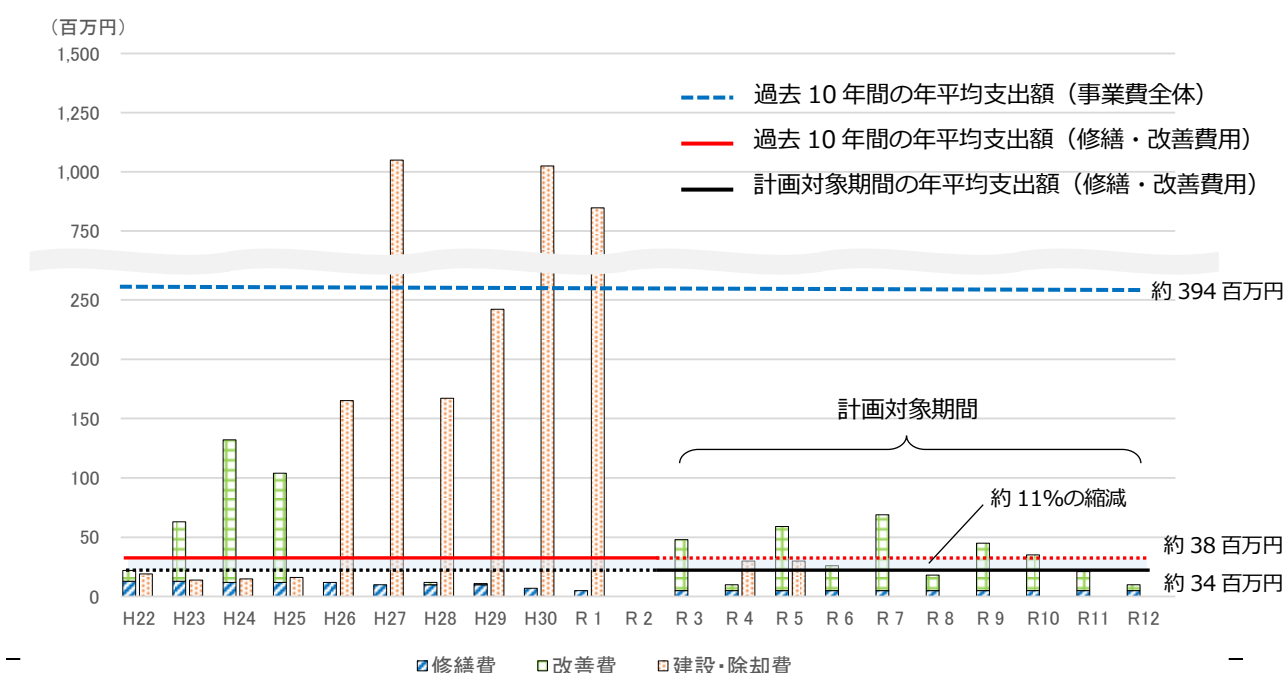
計画対象期間の令和 3（2021）年度から令和 12（2030）年度における事業費については、今後 30 年間の管理の見通しを考慮した上で、効率的な事業計画を検討することにより、年平均支出額が約 34 百万円になる見込みです。

この結果より、計画対象期間内の事業費は、過去 10 年間と比較して約 11%の縮減が見込まれ、財政負担の軽減が図れます。

（2）財源の検討

市営住宅を維持するための費用は、財政面で大きな負担となることから、国の社会資本整備総合交付金や地域居住機能再生推進事業補助金等の活用、市営住宅の建替事業によって創出された余剰地を売却するなど、更なる財源の確保を図ります。

■市営住宅の事業費の推移



1 2. 計画の実現に向けて

(1) 事業推進に向けた合意形成

改善事業を推進するにあたっては、入居者の居住環境を確保しながら工事を行うこととなるため、入居者の協力をもとに、入居者の負担ができるだけ少なくなるよう計画的に進める必要があります。

また、実施にあたっては、入居者への事前説明を入念に行うとともに、管理上及び安全上の対応が必要となります。

(2) ニーズに即した多様な住宅供給とコミュニティバランス

改善事業にあたっては、現入居者のニーズにあわせた整備を進めるとともに、若年層が住みやすい住戸整備や環境づくりにも配慮し、若年層から高齢者までが住みよい市営住宅として、コミュニティバランスの維持に努めます。

また、住宅セーフティネットの中核として、真に困窮する世帯の入居機会を確保するため、収入超過者への明渡し等の指導強化に努めるなど、市営住宅管理の公平化・適正化を図ります。

(3) 庁内の推進体制

著しい困窮年収未満の世帯が安心して暮らせるよう、福祉部局と連携するとともに、計画的な公共施設マネジメントを推進するため、富田林市公共施設等総合管理計画策定委員会を活用し、全庁的な推進体制を充実させていきます。

(4) 他の事業主体との連携

市域における住宅セーフティネットとしての機能を適切に維持していくため、市内の公営住宅の多くを占める大阪府と連携して住宅の供給を図るとともに、高額所得者、収入超過者等に対してUR賃貸（都市再生機構）等の住宅を斡旋するなど、他事業主体との連携を図りながら、事業の実施や管理に努めます。

(5) 財政負担を考慮した事業スケジュール

改善事業等の実施にあたっては、収支バランス等に配慮し、財政的にできるだけ負担の生じないような事業スケジュールを検討するとともに、必要に応じて適宜計画の見直しを行います。

用語解説

用 語	解 説	掲載頁
あ行		
著しい困窮年収未満の世帯数	世帯の月収基準が本来階層 158,000 円（裁量階層：214,000 円）以下で、世帯構成により決まる最低居住面積水準の賃貸住宅に、自らの収入では入居することが困難な世帯。 裁量世帯：障がい者、60 歳以上の高齢者、未就学前の子供がいる世帯等	P15,17,18,19
か行		
居住面積水準	住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針として、国が住生活基本法に基づいて住生活基本計画において定められているもの。 最低居住面積水準は、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を指す。 単身者：25 平方メートル 2 人以上の世帯：10 平方メートル×世帯人数×10 平方メートル	P17,P18
改良住宅	不良住宅が密集すること等により、保安衛生等に関し危険又は有害な状況にある地区において、住宅地区改良法に基づく住宅地区改良事業等により建設された住宅。	P2,4,6,7,8,9,10
公営住宅	公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として供給される住宅。	P2,4,6,7,8,9,10
更新住宅	改良住宅等建替事業により、老朽化した改良住宅を建替えた住宅。	P10
さ行		
3 点給湯	台所、浴室、洗面所の 3 箇所への給湯を、1 台のガス給湯器等でまかなうシステムのこと。	P23,25
住生活基本計画	「住生活基本法」に基づき、住宅施策全般の目指すべき基本的な方向性を定める計画。	P1
住宅セーフティネット	全ての住民が最低限の生活を出来るように手立てをする安全策であり、市場機能のみでは住宅を確保できない人に対し、柔軟かつ公平に賃貸住宅や住宅資金を提供するための仕組みや制度。	P40
収入分位	総務省による家計調査に基づいて、全世帯（2 人世帯以上）を収入順に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値をいい、「収入分位 25%」とは、収入の低い方から 25%に相当する分位をいう。	P15,16,17

用 語	解 説	掲載頁
は行		
バリアフリー	床の段差を解消する、手すりを設置するなど、高齢者や障がい者も含めて誰もが支障なく使えるよう配慮すること。 市営住宅においては、①団地敷地内の主要な通路の段差解消等、②住棟内でのエレベーター設置③住戸内の段差解消や手すり設置等、総合的に行ったものをバリアフリー化されている住宅とする。	P3,23,25
や行		
ユニバーサルデザイン	年齢や障害の有無、体格、性別、国籍などにかかわらず、できるだけ多くの人にわかりやすく、最初からできるだけ多くの人が利用可能であるようにデザインすること。	P35
ら行		
ライフサイクルコスト (LCC)	建物を企画・設計・建築し、維持管理を行い、最後に解体・廃棄するまでの全期間に要する費用。	P26,27,38,39

富田林市は、2020 年 3 月、「富田林発！「商助」によるいのち輝く未来社会の実現プロジェクト」と銘をうった「健康」と「パートナーシップ」をテーマとした取組提案を行い、2020 年 7 月に「SDGs 未来都市」及び「自治体 SDGs モデル事業」の両方に選定されました。



SDGs 未来都市
富田林
ACT FOR 2030

「SDGs 未来都市・富田林」ロゴマーク

SDGs 未来都市・富田林のテーマである「いのち」「かがやき」「ひろがり」「つながり（マルチパートナーシップ）」を表現するため、寺内町の旧杉山家住宅の螺旋階段から着想を得て、人がつながり合っていくことでいのちを育みながら SDGs 未来都市として富田林市がかがやき、広がっていくイメージを表現しています。

富田林市営住宅長寿命化計画（令和２年度改訂版）

発行日：令和３（2021）年３月

編集：富田林市 まちづくり部 住宅政策課

〒584-8511 富田林市常盤町１番１号

電話 0721-25-1000