

# **大阪市営住宅ストック総合活用計画**

## **(案)**

**令和8年 月**  
**大阪市**

# 目 次

## はじめに

はじめに -----	1
------------	---

## 第1章 計画の概要

1 計画の目的 -----	2
2 計画の対象 -----	2
3 計画の期間 -----	2

## 第2章 市営住宅ストックの現状と課題

1 これまでの取組 -----	3
2 市営住宅ストックの現状 -----	10
3 市営住宅の入居者の状況 -----	17
4 市営住宅ストックの課題 -----	20

## 第3章 ストック活用の基本目標

1 基本理念 -----	22
2 基本目標 -----	22

## 第4章 活用手法の定義と選定

1 活用手法の定義 -----	25
2 活用手法の選定の考え方 -----	25
3 活用手法選定・計画改修実施のフロー-----	27

## 第5章 活用手法等の実施方針

1 活用手法の実施方針 -----	28
2 計画改修の実施方針 -----	29
3 点検・経常補修の実施方針 -----	33

## 結び

結び -----	34
----------	----

## はじめに

---

大阪市で管理する約 11 万戸の市営住宅は、市民共有の財産であり、住宅セーフティネットの根幹として重要な役割を果たしている。これらの住宅ストックを良好な社会的資産として有効活用するため、平成 13 年 11 月に『大阪市営住宅ストック総合活用計画』を策定し、その後も事業の進捗や社会情勢の変化等に応じて計画の見直しを行いながら、市営住宅の建替や長寿命化に向けた改修等を進めてきたところである。

しかしながら、昭和 40 年代以降に大量に建設された住宅の老朽化が進行するとともに、現行の耐震基準を満たしていない住宅が存在しており、計画的に事業を推進していく必要がある。また、住宅の長寿命化に向けた適切な維持管理や、入居者をはじめとした地域コミュニティの活性化等について、引き続き取り組んでいく必要がある。

こうした状況の中、令和 3 年 3 月に策定した『大阪市営住宅ストック総合活用計画』の計画期間の中間年を迎えるにあたり、この間の事業の進捗等を踏まえて必要な見直しを行うとともに、住宅ストックの現状や事業の平準化等を考慮しながら、今後の建替や改修等を計画的かつ効率的に進めていくため、これから約 10 年間を計画期間とする『大阪市営住宅ストック総合活用計画』を策定するものである。

# 第1章 計画の概要

---

## 1 計画の目的

---

市営住宅の住棟ごとに適切な活用手法や必要となる計画改修を選定し、その実施方針を定め、市営住宅ストックを「良好な社会的資産」として有効に活用するため、本計画を策定する。

## 2 計画の対象

---

本市のすべての市営住宅を対象とする。

## 3 計画の期間

---

本計画の期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間とする。

計画に基づく事業の進捗管理を年度毎に適切に行い、事業の進捗上の課題の分析や社会情勢の変化等の把握に努め、必要に応じて概ね5年目を目途に見直しを行う。

## 第2章 市営住宅ストックの現状と課題

### 1 これまでの取組

#### (1) 事業の変遷

本市の市営住宅の建設事業は、大正8年に社会事業の一環として市営の貸付住宅が建設されたことに始まり、その後、住宅に困窮する所得の低い方々への住宅供給を目的として昭和26年に制定された「公営住宅法」、及び、不良住宅が密集する地区の住環境の整備・改善を目的として昭和35年に制定された「住宅地区改良法」等に基づき建設を進めてきた。

当初、戦災による住宅難の解消を目的とし、続く経済の高度成長期には、都市への人口集中による絶対的な住宅不足に対応するため、昭和20年代から昭和40年代にかけて、市営住宅の新規建設を積極的に行っている。昭和40年代後半以降は、新規建設から老朽化した住宅の建替へとシフトを図っている。その後、昭和50年代後半頃から、多様化した市民ニーズに対応し、良質な住宅ストックの形成と良好な住環境の整備に向け様々な計画上の工夫を行うとともに、「市営すまいりんぐ」をはじめとする中堅層向け住宅や、建替事業推進のための「地域リロケーション住宅」、面的整備事業の実施に伴う「再開発住宅」等の建設も行っている。

また、平成17年の市営住宅研究会からの提言「今後の市営住宅のあり方について」において、市営住宅ストックを良好な社会資産として有効に活用していくという視点に立ち、市民共有の財産として、多くの市民に支持される「市民住宅」へと再編するための方向性が示され、「ストックの効率的な活用」「コミュニティの再生」「公平・公正な管理の推進」「地域のまちづくりへの貢献」を基本的な考え方とした方策が提案された。

この提言を受け、土地の高度利用や従前居住世帯数に限定した建替により余剰地を創出し、区役所等とも連携しながら、団地再生モデルプロジェクトやまちづくり等への活用を図るとともに、子育て世帯向け住宅の募集拡大や随時募集の実施など入居制度の見直しや、子育て支援など空き住戸を活用したコミュニティビジネス活動拠点の提供等の取組を進めてきた。

さらに、平成27年から令和5年にかけて、より身近な地域ニーズに対応したまちづくりを進めていくことなどを目的に、大阪市内の府営住宅約1万3千戸が大阪市へ移管された。

現在、市営住宅の管理戸数は、公営住宅、改良住宅、中堅層向け住宅、再開発住宅等をあわせて約11万戸となり、市内の住宅総数の7.3%、借家全体の約7分の1を占めている。

## ■ 大阪市の所有関係別住宅総数

単位：戸

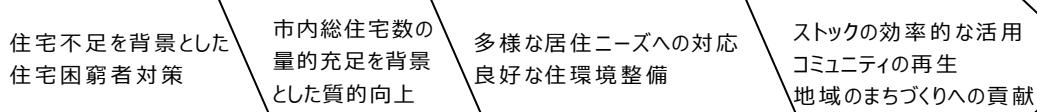
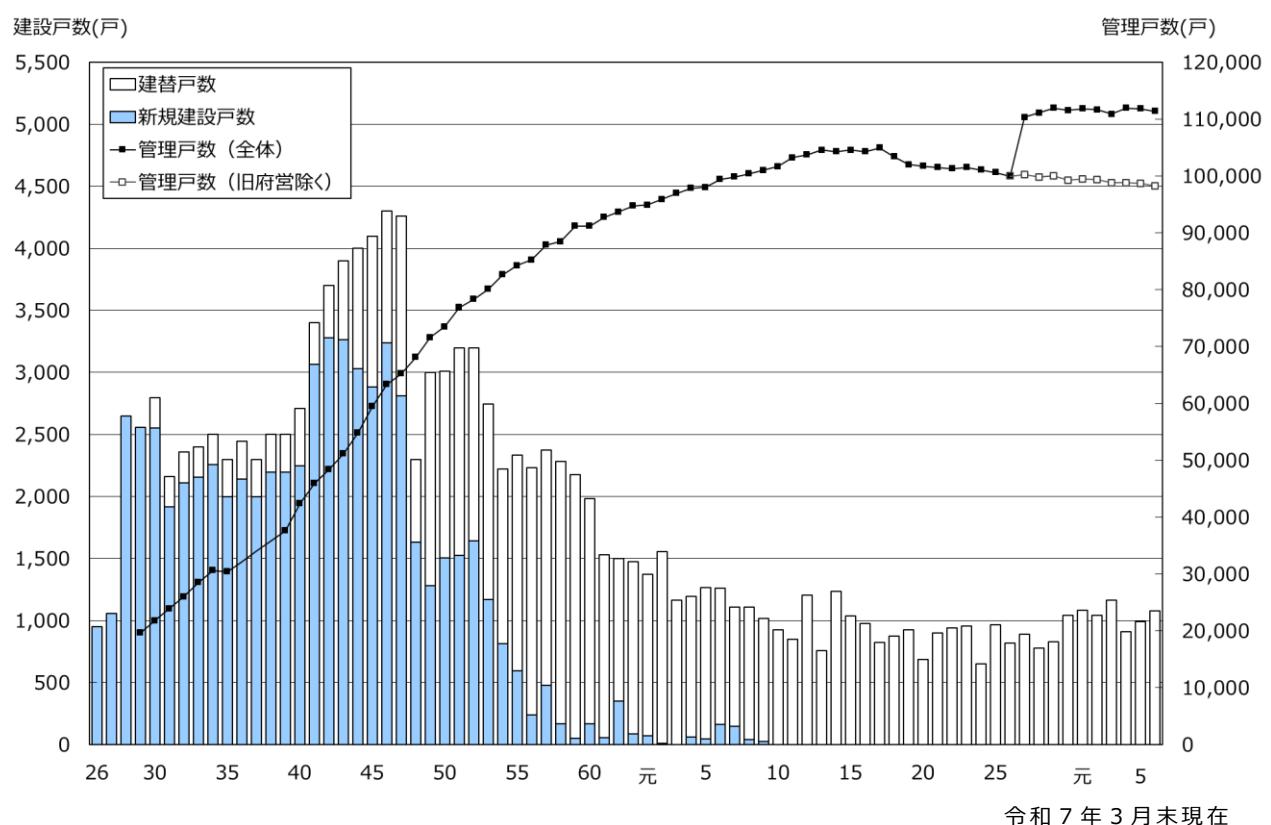
住宅総数	借 家	市営住宅計			持 家
			市営住宅	府から移管された住宅	
1,520,400	819,400	111,384	98,235	13,149	609,900
100.0%	53.9%	7.3%	6.5%	0.9%	40.1%
	(100.0%)	(13.6%)	(12.0%)	(1.6%)	

資料：令和5年住宅・土地統計調査（市営住宅は令和7年3月末現在）

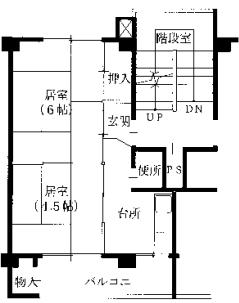
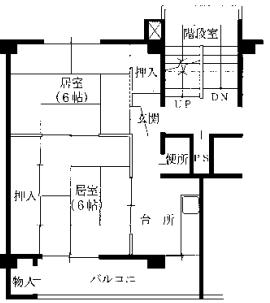
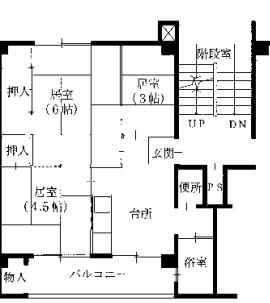
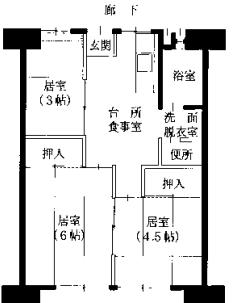
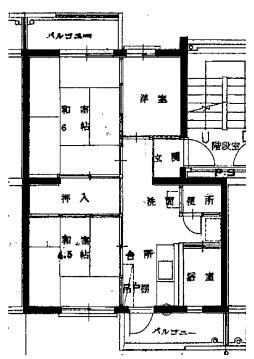
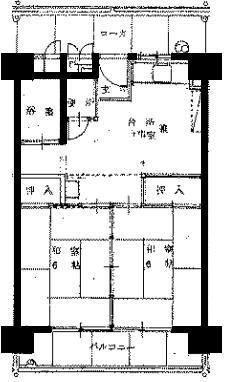
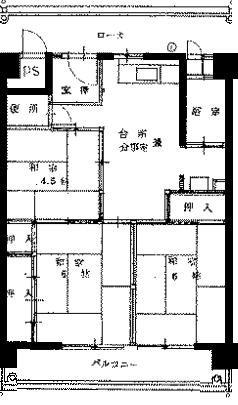
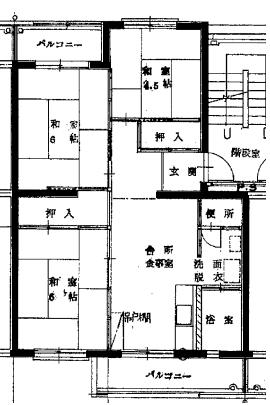
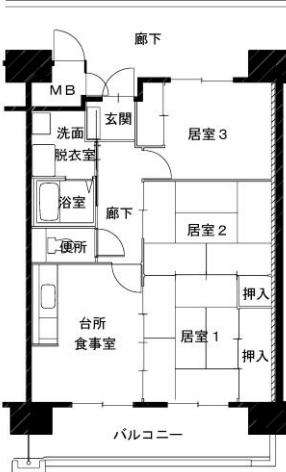
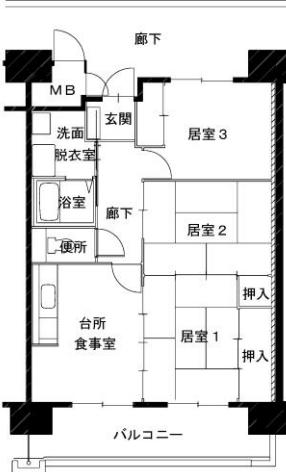
※住宅総数に、所有関係不明住宅を含む。

※表中の構成比は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計が合わない場合がある。以下同じ。

## ■ 公営住宅建設戸数及び市営住宅管理戸数の推移



■ 代表的な市営住宅住戸プランの変遷

	 約 34 m <sup>2</sup>	 約 40 m <sup>2</sup>	 約 43 m <sup>2</sup>
	 約 45 m <sup>2</sup>	 約 55 m <sup>2</sup>	 約 57 m <sup>2</sup>
	 約 47 m <sup>2</sup>	 約 53 m <sup>2</sup>	 約 63 m <sup>2</sup>

## (2) 建替

本市では、居住水準の向上や良好な住環境の整備、土地の有効活用によるコミュニティミックスや地域まちづくりへの貢献を図るため、老朽化した市営住宅の建替を積極的に進めてきている。

現在は、住戸規模が小さく、老朽化が進んでいる昭和40年代に建設された鉄筋コンクリート造の中層住宅（地上3～5階の住宅）を中心に事業を進めている。

建替にあたっては、玄関・浴室・便所への手すりの設置、住戸内段差の解消、高齢者の使いやすい浴槽の設置、エレベーターの設置等、建設するすべての住宅でバリアフリー設計を導入し、高齢者等に配慮した住宅の供給に努めている。また、排水管を集約し、メンテナンスを容易にするなど、長期活用が可能な設計を導入している。さらに、土地の高度利用を図ること等により余剰地を創出し、道路や公園、保育所等、地域に必要な施設の整備などに活用するとともに、中堅層の市内定住の促進やコミュニティミックスに資する良質な民間住宅や生活利便施設等の誘導を図っている。

前計画を策定した令和2年度からの5年間で、6,612戸の建替（除却）を行うとともに、創出された余剰地においては保育所や約1,200戸の民間住宅等が供給されている。

■建替による除却戸数

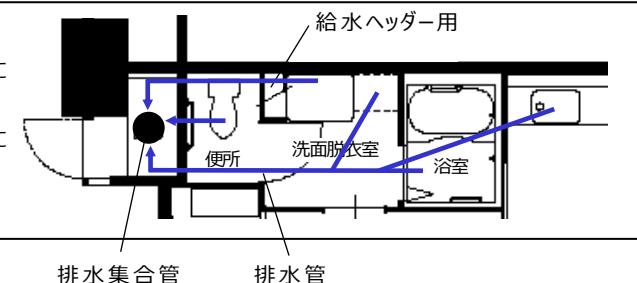
年度	除却戸数
～R1	50,556戸
R2	953戸
R3	1,791戸
R4	1,218戸
R5	1,436戸
R6	1,214戸

■余剰地活用の例

年度	団地名等	面積(m <sup>2</sup> )	用途
R2	上新庄	1,427	保育所
R2	春日出中第2	1,442	戸建住宅
R3	高松	783	保育所
R3	浪速西第2	2,466	共同住宅
R4	西喜連	960	保育所
R4	勝山	4,135	共同住宅 特別養護老人ホーム
R5	瓜破東第3	416	地域集会所
R5	長吉長原東第3	20,932	商業施設 共同住宅
R6	上新庄	3,532	小学校
R6	立葉	1,183	共同住宅

■長期活用に向けた取組

- 排水縦管を集約化し、耐用年数の長い材料とする。
- 集約化した排水縦管を共用廊下に面したメーターボックス内に配置することにより、外部からメンテナンス可能とする。
- 住戸内排水管については、二重床の内部に集約化することにより、当該住戸内から交換可能とする。
- 1階床下の排水管は、共用部分からメンテナンス可能とする。



### (3) 全面的改善・エレベーター設置

既存市営住宅の居住水準の向上をめざし、浴室のない住宅を対象に、昭和 50 年度から、2 戸 1 化や増築等による規模・設備等の改善を行う住戸改善事業を進めてきた。平成 13 年度以降は、全面的改善事業として、浴室の設置や住戸内部の改善と併せて共用部分や屋外について改善を進めてきた。平成 26 年度以降は入居者合意に至った住宅がなく、全面的改善事業の実績はない。

また、平成 6 年度から廊下型住宅へのエレベーター設置を、平成 12 年度からは階段室型住宅への設置も進めてきており、令和 2 年度からの 5 年間で 106 基（約 1,100 戸）の設置を行っている。

#### ■住戸改善の実績

年度	改善前	改善後
～H25	9,955戸	8,375戸

#### ■エレベーター設置の実績

年度	基数	戸数
～R1	765基	8,659戸
R2	46基	431戸
R3	12基	130戸
R4	29基	274戸
R5	7基	110戸
R6	12基	120戸

※住戸改善で実施したものは除く。

### (4) 耐震改修

平成 18 年の「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（以下「耐震改修促進法」という。）の改正を受け、本市では、平成 20 年 3 月に「大阪市耐震改修促進計画」を策定し、建築物の耐震化を促進してきた（平成 28 年 3 月、令和 3 年 3 月改定）。

上町断層帯地震や南海トラフ巨大地震の発生が危惧されるなか、市営住宅についても、各住棟の補強方法の検討等を進め、平成 22 年度には耐震スリットの設置による段階的な改修に着手し、平成 23 年度からは鉄骨ブレースの設置等による本格的な改修を進めてきており、令和 6 年度末までに 239 棟について耐震改修を実施している。

#### ■耐震改修の実績（棟数）

年度	段階的な改修 (耐震スリット設置)	本格的な改修 (鉄骨ブレース等による改修)
～R1	78	123
R2	—	8
R3	—	9
R4	—	10
R5	—	6
R6	—	8

## (5) 計画改修

建物や各種設備の経年劣化への対応を目的とした外壁、屋上防水、排水管等の改修や、時代に応じた居住水準の確保を目的とした高置水槽改修や給水圧力改修等を行ってきた。

また、公営住宅等の予防保全的管理や長寿命化に資する改善の推進に向けて、国から「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が示されたことを受け、平成 22 年 3 月に「大阪市営住宅長寿命化計画」を策定し、より計画的な改修に努めてきたところである。

さらに、本市における公共施設等総合管理計画として平成 27 年 12 月に策定した「大阪市公共施設マネジメント基本方針」も踏まえ、市営住宅の長寿命化に資する計画改修を行っている。

### ① 現在実施している計画改修

#### 外壁改修

住棟及び附属棟の外壁について、下地材に応じて一定期間ごとに改修を実施している。

#### 屋根・屋上防水改修

住棟の屋根や屋上について、防水改修とそれにあわせた外断熱改修を実施している。

#### 給水管改修

老朽化した共用給水管について、より耐久性の高い仕様に更新するとともに、給水方式を直結増圧方式に変更している。

#### 排水管改修

住戸内にある老朽化した共用雑排水管（台所、風呂系統）について、より耐久性の高い仕様に更新している。

#### エレベーター制御機器改修

老朽化した制御機器を交換するとともに、戸開走行保護装置等の安全装置を設置している。

#### 照明設備改修

共用部分の照明器具について、LED 照明への取替を実施している。

## ② 完了した計画改修

### 自動火災報知設備改修

旧仕様の自動火災報知設備について、取替を実施（令和3年度完了）。

### 分電盤改修（漏電遮断器設置）

漏電に対する安全性の確保のため、漏電遮断機能付き分電盤への取替を実施（令和7年度完了）。

#### ■ 計画改修の実績

単位：戸（※単位：基）

年度	現在実施している計画改修								完了した計画改修	
	外壁全面改修	外壁部分改修	屋根・屋上防水改修	給水管改修	排水管改修	E V制御機器改修(廊下型)※	E V制御機器改修(階段室型)※	照明設備改修	分電盤改修	自動火災報知設備改修
R2	4,455	2,161	4,245	1,874	0	36	—	0	2,497	1,527
R3	5,852	1,638	4,114	1,781	517	37	—	0	2,074	1,308
R4	5,583	2,178	4,528	2,059	516	37	44	7,059	1,867	—
R5	5,905	2,144	4,167	1,701	442	33	17	9,451	1,627	—
R6	6,021	2,401	4,312	537	597	29	16	5,431	2,260	—

## （6）点検・経常補修

良好な住環境を維持するため、建築基準法や消防法等の関係法令に基づく定期点検や外壁落下を未然に防ぐため安全点検を実施している。また、各種設備等を常時適正に維持するための保守点検や、団地内通路の破損状況等について巡回による日常点検を実施している。

これらの点検により把握した損傷箇所の補修や、日常に生じる不具合等への対応、突発的に発生する機器故障等の緊急時対応といった経常補修を行い、入居者の日常生活に支障をきたさないよう適切な維持管理を実施している。

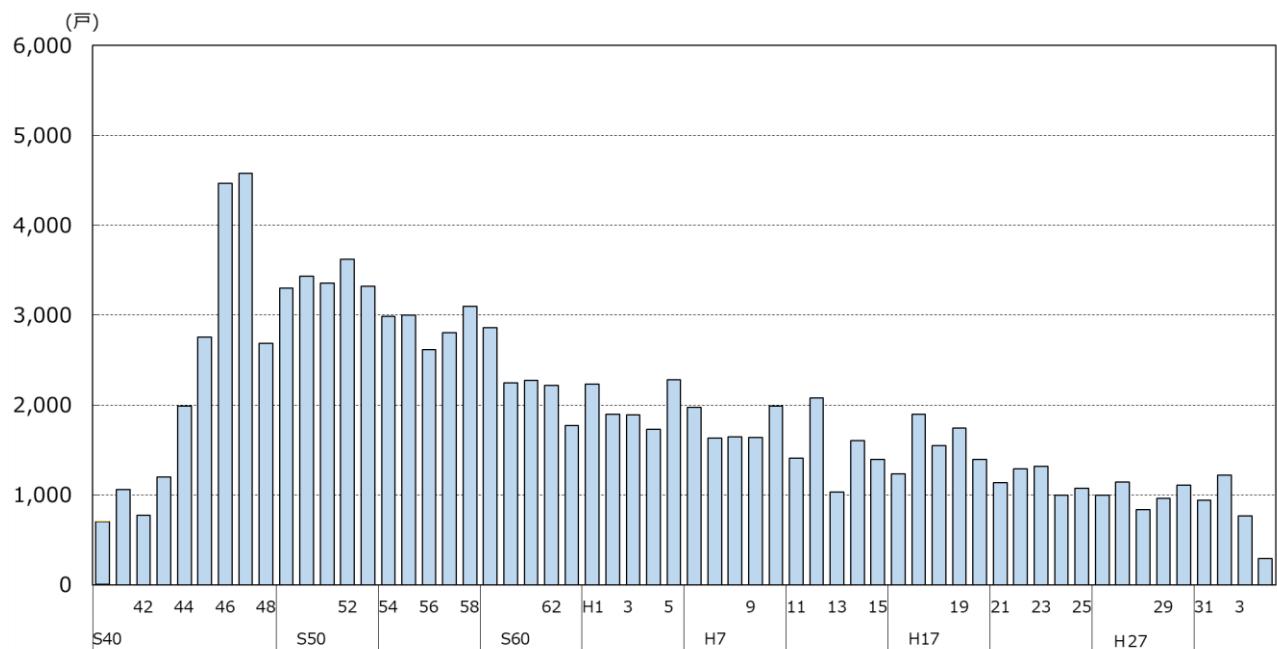
## 2 市営住宅のストックの現状

### (1) 建設年代別

これまで、老朽化した住宅の建替を積極的に進めてきたことから、昭和 30 年代に建設された住宅は概ね建替を完了している。

今後建替が必要となる昭和 40 年代に建設された住宅は、約 24,000 戸ある。

■建設年度別管理戸数



令和 7 年 3 月末現在  
※竣工したものに限り計上

## (2) 構造・種別

木造住宅及び簡易耐火造住宅については概ね建替を完了している。

地上 3 ~ 5 階の中層耐火造住宅については、昭和 40 年代前半に建設された住宅を中心に建替を進めてきた結果、令和 2 年度からの 5 年間で、約 4,100 戸減少しており、現在、約 26,000 戸となっている。

地上 6 階以上の高層耐火造住宅については、昭和 40 年代後半から建設を始め、近年建設される住宅のほとんどが高層耐火造住宅であるため、建替の進捗に伴い年々増加しており、現在、約 85,000 戸となっている。

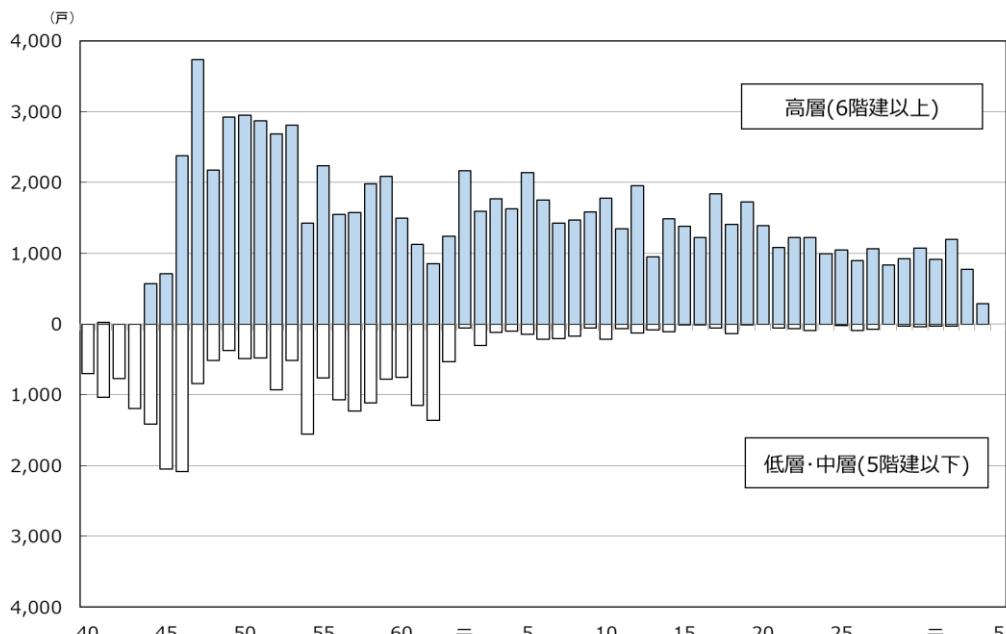
### ■構造別・建設年代別戸数

単位：戸

年度	～S40 (～1965)	S41～45 (1966～ 1970)	S46～50 (1971～ 1975)	S51～55 (1976～ 1980)	S56～60 (1981～ 1985)	S61～H2 (1986～ 1990)	H3～7 (1991～ 1995)	H8～12 (1996～ 2000)	H13～17 (2001～ 2005)	H18～22 (2006～ 2010)	H23～27 (2011～ 2015)	H28～R2 (2016～ 2020)	R3～ (2021～)	総計
木造・簡易耐火造	2 (-3)	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	2 (-3)
中層耐火造	700 (-903)	6,492 (-2,967)	4,298 (-350)	4,243 0	4,942 0	3,340 0	620 0	591 0	220 0	279 0	290 0	141 (+71)	0 0	26,156 (-4,149)
高層耐火造	0 0	1,277 (-1,071)	14,166 (-567)	12,037 (-59)	8,691 0	7,040 0	8,878 0	8,166 0	6,940 (+167)	6,827 (+225)	5,227 (+403)	4,919 (+499)	1,058 (+3,157)	85,226 (+1,058)
総計	702 (-906)	7,769 (-4,038)	18,464 (-917)	16,280 (-59)	13,633 0	10,380 0	9,498 0	8,757 (+167)	7,160 (+225)	7,106 (+403)	5,517 (+499)	5,060 (+3,228)	1,058 (+1,058)	111,384 (-340)

令和 7 年 3 月末現在

※ ( ) 内は、前計画に掲載した令和 2 年 9 月時点のものからの増減を示す



令和 7 年 3 月末現在

※竣工したものに限り計上

### (3) 住戸規模

建替や全面的改善を進めてきた結果、40m<sup>2</sup>未満の住戸規模の小さな住宅は減少し、約6,800戸となっている。

#### ■住戸専用面積別・建設年代別戸数

単位：戸

年度	～S40 (~1965)	S41～45 (1966～ 1970)	S46～50 (1971～ 1975)	S51～55 (1976～ 1980)	S56～60 (1981～ 1985)	S61～H2 (1986～ 1990)	H3～7 (1991～ 1995)	H8～12 (1996～ 2000)	H13～17 (2001～ 2005)	H18～22 (2006～ 2010)	H23～27 (2011～ 2015)	H28～R2 (2016～ 2020)	R3～ (2021～)	総計
40m <sup>2</sup> 未満	422 (-230)	3,509 (-2,584)	2,643 (-384)	64 0	20 0	67 0	41 0	50 0	0 0	8 0	0 0	0 0	0 0	6,824 (-3,198)
40～50m <sup>2</sup> 未満	280 (-476)	3,087 (-1,202)	12,872 (-378)	2,770 0	477 0	95 0	52 0	1,213 0	1,820 (+12)	1,726 (+50)	1,866 (-26)	2,473 (+1,606)	502 (+502)	29,233 (+88)
50～60m <sup>2</sup> 未満	0 0	1,033 (-242)	2,755 (-148)	12,582 (-59)	9,429 0	5,597 0	2,060 0	2,985 (+57)	2,656 (+62)	2,951 (+160)	2,241 (+222)	1,605 (+983)	377 (+377)	46,271 (+1,412)
60～70m <sup>2</sup> 未満	0 (-8)	45 (-10)	156 (-7)	864 0	3,649 0	4,572 0	6,602 0	4,009 (+110)	2,293 (+114)	2,156 (+149)	1,315 (+261)	956 (+621)	173 (+173)	26,790 (+1,403)
70m <sup>2</sup> 以上	0 0	95 0	38 0	0 0	58 0	49 0	743 0	500 0	391 (+37)	265 (+44)	95 (+42)	26 (+18)	6 (+6)	2,266 (+147)
総計	702 (-906)	7,769 (-4,038)	18,464 (-917)	16,280 (-59)	13,633 0	10,380 0	9,498 0	8,757 (+167)	7,160 (+225)	7,106 (+403)	5,517 (+499)	5,060 (+3,228)	1,058 (+1,058)	111,384 (-340)

令和7年3月末現在

※( )内は、前計画に掲載した令和2年9月時点のものからの増減を示す

#### ■構造別・住戸専用面積別戸数

単位：戸

	40m <sup>2</sup> 未満	40～50m <sup>2</sup> 未満	50～60m <sup>2</sup> 未満	60～70m <sup>2</sup> 未満	70m <sup>2</sup> 以上	総計
木造・簡易耐火造	2 (-3)	0 0	0 0	0 0	0 0	2 (-3)
中層耐火造	4,502 (-2,337)	6,685 (-1,424)	7,450 (-401)	7,291 (+13)	228 0	26,156 (-4,149)
高層耐火造	2,320 (-858)	22,548 (+1,512)	38,821 (+1,621)	19,499 (+1,390)	2,038 (+147)	85,226 (+3,812)
総計	6,824 (-3,198)	29,233 (+88)	46,271 (+1,220)	26,790 (+1,403)	2,266 (+147)	111,384 (-340)

令和7年3月末現在

※( )内は、前計画に掲載した令和2年9月時点のものからの増減を示す

## (4) 耐震性

現行の耐震基準が導入された昭和 56 年以前に建設された住宅のうち、耐震基準を満たしていない住棟は、建替や耐震改修を進めてきた結果減少し、残り約 120 棟となっている。

■建設年代別住棟数（昭和 56 年以前）

単位：棟

	～S40 （～1965）	S41～45 （1966～1970）	S46～50 （1971～1975）	S51～56 （1976～1980）	S57～ （1981～）	総計
現行耐震基準以上 (A) $Is >= 0.6$	9	143	220	315	888	1,575
現行耐震基準未満等	12	65	37	10	0	124
(B) $0.3 = < Is < 0.6$	10	51	36	10	0	107
(C) $Is < 0.3$	0	1	0	0	0	1
(D) その他	2	13	1	0	0	16
総計	21	208	257	325	888	1,699

令和 7 年 3 月末現在

(B) :  $Is$  値\*が 0.3 以上 0.6 未満であり、震度 6～7 程度の規模の地震の震動及び衝撃に対して倒壊、または崩壊する危険性がある住棟

(C) :  $Is$  値\*が 0.3 未満であり、震度 6～7 程度の規模の地震の震動及び衝撃に対して倒壊、または崩壊する危険性が高い住棟（表中の 1 棟については令和 7 年度解体着手。）

(D) : 平成 19 年の計画において建替判定しており、耐震改修の検討対象から除外していた住棟

\* $Is$  値…建物の耐震性能を表す構造耐震指標で、地震力に対する建物の強度、韌性（じんせい：変形能力、粘り強さ）を考慮し、建築物の階ごとに算出したもの。数値が大きいほど耐震性が高いとされる。

## (5) 浴室の設置状況

浴室のない住宅については、建替を進めてきた結果、令和2年度からの5年間で約1,300戸減少し、残り約1,800戸となっている。

### ■年代別浴室設置状況

単位：戸

年度	～S40 (~1965)	S41～45 (1966～ 1970)	S46～50 (1971～ 1975)	S51～55 (1976～ 1980)	S56～60 (1981～ 1985)	S61～H2 (1986～ 1990)	H3～7 (1991～ 1995)	H8～12 (1996～ 2000)	H13～17 (2001～ 2005)	H18～22 (2006～ 2010)	H23～27 (2011～ 2015)	H28～R2 (2016～ 2020)	R3～ (2021～)	総計
浴室あり	<b>700</b> (-756)	<b>7,455</b> (-3,275)	<b>17,848</b> (-554)	<b>15,654</b> (+15)	<b>13,384</b> 0	<b>10,380</b> 0	<b>9,498</b> 0	<b>8,757</b> (+167)	<b>7,160</b> (+225)	<b>7,106</b> (+403)	<b>5,517</b> (+499)	<b>5,060</b> (+3,228)	<b>1,058</b> (+1,058)	<b>109,577</b> (+1,010)
浴室なし	<b>2</b> (-150)	<b>314</b> (-763)	<b>616</b> (-363)	<b>626</b> (-74)	<b>249</b> 0	<b>0</b> 0	<b>0</b> 0	<b>0</b> 0	<b>0</b> 0	<b>0</b> 0	<b>0</b> 0	<b>0</b> 0	<b>0</b> 0	<b>1,807</b> (-1,350)
総計	<b>702</b> (-906)	<b>7,769</b> (-4,038)	<b>18,464</b> (-917)	<b>16,280</b> (-59)	<b>13,633</b> 0	<b>10,380</b> 0	<b>9,498</b> 0	<b>8,757</b> (+167)	<b>7,160</b> (+225)	<b>7,106</b> (+403)	<b>5,517</b> (+499)	<b>5,060</b> (+3,228)	<b>1,058</b> (+1,058)	<b>111,384</b> (-340)

令和7年3月末現在

※（）内は、前計画に掲載した令和2年9月時点のものからの増減を示す

また、浴室はあるが浴槽や給湯器が設置されていない住宅について、令和6年度から、新たに入居される際に、順次浴槽等の設置を進めており、現時点で約57,000戸となっている。

### ■年代別浴槽のない住宅の状況

単位：戸

年度	～S40 (~1965)	S41～45 (1966～ 1970)	S46～50 (1971～ 1975)	S51～55 (1976～ 1980)	S56～60 (1981～ 1985)	S61～H2 (1986～ 1990)	H3～7 (1991～ 1995)	H8～12 (1996～ 2000)	H13～17 (2001～ 2005)	H18～22 (2006～ 2010)	H23～27 (2011～ 2015)	H28～R2 (2016～ 2020)	R3～ (2021～)	総計	
浴槽の無い浴室	<b>500</b>	<b>5,332</b>	<b>16,647</b>	<b>13,893</b>	<b>11,737</b>	<b>8,775</b>	<b>948</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>57,412</b>

令和7年3月末現在

## (6) エレベーターの設置状況

平成 3 年度以降に建設した 4 階建、5 階建の中層住宅については、原則としてエレベーターを設置している。また、既存の中層住宅についても、廊下型住宅については平成 6 年度から、階段室型住宅については平成 12 年度からエレベーターの設置に取り組んできた。

建替やエレベーター設置を進めてきた結果、令和 2 年度からの 5 年間で、エレベーターのない中層住宅は約 4,600 戸減少し、現時点で約 14,000 戸となっている。

### ■中層住宅の建設年代別・エレベーターの設置状況

単位：戸

年度	～S40 (～1965)	S41～45 (1966～ 1970)	S46～50 (1971～ 1975)	S51～55 (1976～ 1980)	S56～60 (1981～ 1985)	S61～H2 (1986～ 1990)	H3～7 (1991～ 1995)	H8～12 (1996～ 2000)	H13～17 (2001～ 2005)	H18～22 (2006～ 2010)	H23～27 (2011～ 2015)	H28～R2 (2016～ 2020)	R3～ (2021～)	総計
E Vあり	<b>40</b> 0	<b>2,975</b> (-253)	<b>436</b> (+70)	<b>1,985</b> (+321)	<b>3,036</b> (+419)	<b>2,020</b> (+114)	<b>467</b> 0	<b>497</b> 0	<b>220</b> 0	<b>279</b> 0	<b>290</b> 0	<b>141</b> (+71)	<b>0</b> 0	<b>12,386</b> (+742)
E Vなし	<b>740</b> (-828)	<b>3,730</b> (-2,501)	<b>3,888</b> (-394)	<b>2,282</b> (-297)	<b>1,894</b> (-431)	<b>1,323</b> (-111)	<b>141</b> (-12)	<b>94</b> 0	<b>0</b> 0	<b>0</b> 0	<b>0</b> 0	<b>0</b> 0	<b>0</b> 0	<b>14,092</b> (-4,574)
総計	<b>780</b> (-828)	<b>6,705</b> (-2,754)	<b>4,324</b> (-324)	<b>4,267</b> (+24)	<b>4,930</b> (-12)	<b>3,343</b> (+3)	<b>608</b> (-12)	<b>591</b> 0	<b>220</b> 0	<b>279</b> 0	<b>290</b> 0	<b>141</b> (+71)	<b>0</b> 0	<b>26,478</b> (-3,832)

令和 7 年 3 月末現在

※ ( ) 内は、前計画に掲載した令和 2 年 9 月時点のものからの増減を示す

## (7) 外壁・屋上や設備等の状況

外壁や屋上防水、設備については、建設した時代の標準的な材料・仕様を採用しており、近年に建設された住宅ではそれらの水準は向上している。

### ■外壁・屋上や設備等の変遷（建設年代別）

	S 4 0 年代										S 5 0 年代										S 6 0 年～H 9 年										H 1 0 年代										H 2 0 年～H 3 0 年										R 1 年代									
	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	1	2	3	4	5	6
外壁	モルタル塗+リシン吹付										モルタル塗+複層塗材吹付										コンクリート打放し+複層塗材吹付																																							
屋上	アスファルト防水		樹脂防水		シート防水										断熱層+シート防水																																													
高置水槽	FRP製																				高置水槽なし (給水方式変更)																																							
共用給水管	硬質塩化ビニル管		塩化ビニルライニング鋼管																				耐衝撃性硬質塩化ビニル管																																					
給水圧力 (最低水圧)	0.05 MPa (中層棟) または 0.07 MPa (高層棟)										0.1 MPa										0.2 MPa																																							
共用排水管	硬質塩化ビニル管 (住戸外設置)										鋼管(住戸内設置)		PP+キン樹脂コートイング鋼管 (MD継手) (住戸内設置)										硬質塩化ビニルライニング鋼管 (住戸外設置)																																					
電気容量	2.0 KVA	3.0 KVA	3.6 KVA	4.9 KVA										5.4 KVA										2DK-A 3.9KVA 2DK-B 4.5KVA 3DK 5.0KVA																																				
分電盤	主幹ブレーカーに漏電遮断器機能なし										主幹ブレーカーに漏電遮断器機能付き																																																	
自動火災報知	設置なし										11階以上設置										全階設置																																							
エレベーター	交流1段、交流2段、交流帰還制御										インバータ制御										インバータ制御 (戸開走行保護装置)																																							
テレビ共聴	設置なし	高層設置 VHF 6局		V6/U1	VHF 6局、UHF 2局										地上デジタル																																													
浴室	浴室なし										浴室あり										バランス式風呂設備 (中堅層向け住宅)										ユニットバス																													
共用廊下灯	白熱灯	蛍光灯										LED 照明																																																
	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	1	2	3	4	5	6
	S 4 0 年代										S 5 0 年代										S 6 0 年～H 9 年										H 1 0 年代										H 2 0 年～H 3 0 年										R 1 年代									

### 3 市営住宅の入居者の状況

#### (1) 居住世帯の状況

令和5年の住宅・土地統計調査によると、公営借家においては、世帯主が65歳以上の世帯が65.7%を占め、65歳以上の高齢者のいる世帯も69.5%を占めている。高齢化は年々進行しており、持家や民間借家と比べて高齢化率や世帯主の平均年齢はいずれも高くなっている。

世帯あたり人員の平均は、全住宅が1.79人に対して、公営借家は1.69人となっている。

##### ■ 大阪市の世帯主の年齢別主世帯数

	総数	持家	借家	公営借家	公団・公社 借家	民営借家 (木造)	民営借家 (非木造)	給与住宅
主世帯総数	1,520,400	609,900	819,400	93,900	33,500	40,800	617,100	34,100
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
29歳以下	168,400	6,900	161,500	1,400	700	3,700	143,100	12,600
	11.1%	1.1%	19.7%	1.5%	2.1%	9.1%	23.2%	37.0%
30～39歳	179,100	38,500	140,600	2,400	2,300	3,500	125,400	6,900
	11.8%	6.3%	17.2%	2.6%	6.9%	8.6%	20.3%	20.2%
40～49歳	209,000	90,100	118,700	5,600	3,600	4,200	100,500	5,000
	13.7%	14.8%	14.5%	6.0%	10.7%	10.3%	16.3%	14.7%
50～59歳	256,000	125,000	130,800	12,400	7,500	5,600	98,900	6,400
	16.8%	20.5%	16.0%	13.2%	22.4%	13.7%	16.0%	18.8%
60～69歳	212,600	121,000	91,500	15,800	6,800	4,700	62,400	1,700
	14.0%	19.8%	11.2%	16.8%	20.3%	11.5%	10.1%	5.0%
70歳以上	384,500	221,000	163,200	53,600	12,100	18,000	78,000	1,400
	25.3%	36.2%	19.9%	57.1%	36.1%	44.1%	12.6%	4.1%
不詳	110,800	7,600	13,100	2,700	500	1,100	8,800	100
	7.3%	1.2%	1.6%	2.9%	1.5%	2.7%	1.4%	0.3%
平均年齢	55.5	62.9	50.0	69.5	62.9	62.0	46.1	39.8
65歳以上 (再掲)	484,700 31.9%	278,500 45.7%	205,800 25.1%	61,700 65.7%	15,400 46.0%	20,600 50.5%	106,100 17.2%	1,800 5.3%

資料：令和5年住宅・土地統計調査

■ 大阪市の高齢者を含む世帯の状況

	総数	持家	借家	公営借家	公団・公社 借家	民営借家 (木造)	民営借家 (非木造)	給与住宅
主世帯総数	1,520,400 100.0%	609,900 100.0%	819,400 100.0%	93,900 100.0%	33,500 100.0%	40,800 100.0%	617,100 100.0%	34,100 100.0%
65歳以上の世帯員の いる主世帯総数	525,500 34.6%	304,600 49.9%	220,300 26.9%	65,300 69.5%	16,900 50.4%	21,900 53.7%	114,400 18.5%	1,900 5.6%
単身世帯	254,900 16.8%	116,600 19.1%	138,100 16.9%	34,200 36.4%	8,600 25.7%	14,300 35.0%	79,800 12.9%	1,100 3.2%
夫婦世帯	118,100 7.8%	82,500 13.5%	35,500 4.3%	14,800 15.8%	4,100 12.2%	2,900 7.1%	13,300 2.2%	500 1.5%
上記以外の世帯	152,500 10.0%	105,500 17.3%	46,700 5.7%	16,300 17.4%	4,200 12.5%	4,700 11.5%	21,300 3.5%	300 0.9%
65歳以上の世帯員の いない主世帯総数	994,900 65.4%	305,300 50.1%	599,100 73.1%	28,600 30.5%	16,600 49.6%	18,900 46.3%	502,700 81.5%	32,200 94.4%

資料：令和5年住宅・土地統計調査

■ 大阪市の世帯人員別世帯数

	総数	持家	借家	公営借家	公団・公社 借家	民営借家 (木造)	民営借家 (非木造)	給与住宅
総数	1,520,400 100.0%	609,900 100.0%	819,400 100.0%	93,900 100.0%	33,500 100.0%	40,800 100.0%	617,100 100.0%	34,100 100.0%
1人	845,900 55.6%	199,400 32.7%	567,900 69.3%	47,600 50.7%	16,800 50.1%	25,900 63.5%	451,200 73.1%	26,500 77.7%
2人	343,500 22.6%	183,400 30.1%	158,600 19.4%	32,700 34.8%	10,600 31.6%	8,800 21.6%	102,500 16.6%	3,900 11.4%
3人	178,300 11.7%	112,500 18.4%	60,700 7.4%	9,500 10.1%	4,000 11.9%	3,900 9.6%	41,000 6.6%	2,300 6.7%
4人	116,100 7.6%	85,300 14.0%	26,700 3.3%	3,200 3.4%	1,800 5.4%	1,700 4.2%	19,000 3.1%	1,000 2.9%
5人以上	36,600 2.4%	29,100 4.8%	5,400 0.7%	900 1.0%	200 0.6%	700 1.7%	3,200 0.5%	400 1.2%
世帯人員平均	1.79	2.29	1.47	1.69	1.75	1.59	1.41	1.39

資料：令和5年住宅・土地統計調査

## (2) 市営住宅の応募状況

市営住宅の応募状況をみると、近年は4～5倍程度で推移している状況である。

また、管理戸数が少ない中心部の交通の便が良い地域では、応募倍率が高くなる傾向にある一方で、周辺地域では、エレベーターのない4・5階の住戸を中心に、応募なしありは応募件数が募集戸数に満たないものもある。

### ■市営住宅の応募状況

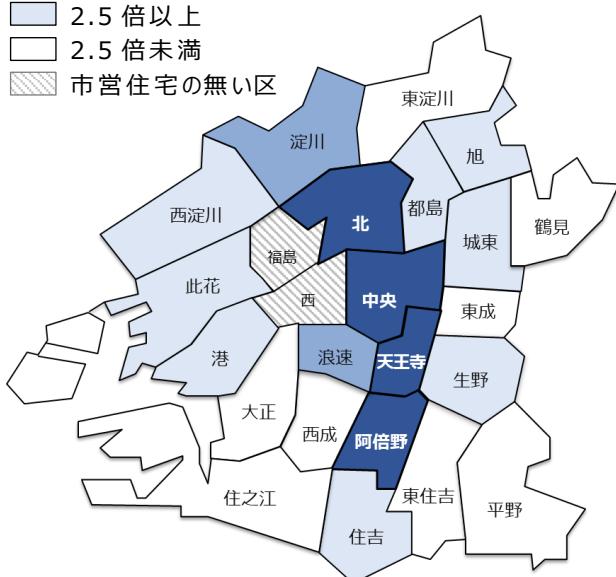
年度	募集戸数	応募件数	倍率
R2	2,990戸	13,569	4.5
R3	3,036戸	12,412	4.1
R4	2,880戸	12,014	4.2
R5	2,762戸	12,738	4.6
R6	3,458戸	14,472	4.2

※定期募集（公営・改良）

### ■区別の平均応募倍率

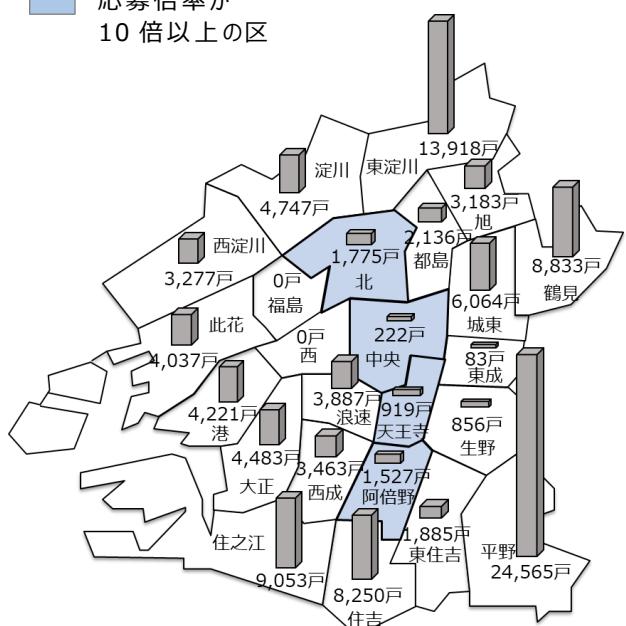
- 10倍以上
- 5.0倍以上
- 2.5倍以上
- 2.5倍未満

■ 市営住宅の無い区



### ■区別の管理戸数と応募倍率

- 応募倍率が10倍以上の区



※応募倍率はR6年度 定期（7月・2月）公営・一般の平均

※管理戸数は令和7年3月末現在

## 4 市営住宅ストックの課題

---

### (1) 市営住宅ストックの現状からみた課題

#### ①老朽化が進むストックの計画的な建替

昭和 40 年代に大量建設された住宅は、老朽化が進むとともに、築年数が新しい住宅と比べて断熱性や設備面の性能が低く、事業量の平準化を図りながら計画的に建替を進めていく必要がある。

#### ②大規模地震への対応

平成 30 年に発生した大阪府北部を震源とする地震では、市営住宅も部分的な損傷等が生じており、上町断層帯地震や南海トラフ巨大地震等、近い将来市域に大きな影響を及ぼすと考えられる地震への備えが、より一層求められている。

これまで、建替や耐震改修により住宅の耐震化を進めてきており、耐震改修が実施可能な住宅は、既に工事が完了または着手している。しかしながら、現行の耐震基準を満たしていない住宅がいまだ約 120 棟残っており、これらの住宅については建替により早期に耐震化を図る必要がある。

#### ③浴室・浴槽なし住戸の解消

浴室のない住宅については、建替や住戸改善・全面的改善により解消を進めてきたが、いまだ約 1,800 戸残っており、老朽化も進んできている。これら住宅については、居住水準の向上を図る観点から、建替により早期に解消する必要がある。

また、浴室スペースはあるものの浴槽が設置されていない住宅は約 57,000 戸あり、新たな入居に合わせて着実に設置を進めていく必要がある。

#### ④バリアフリー化の推進

誰もが安心して住み続けることができるよう、建替に合わせてバリアフリー化を進めていく必要がある。

また、エレベーターが設置されていない中層住宅について、今後の活用期間を踏まえた対応が必要である。

## ⑤適切な維持管理の推進

建物の状態に応じた補修や改修等を進めており、近年、経年劣化による外壁の一部はく離落下や漏水等は減少傾向にあるものの、引き続き、外壁等の仕上げ材や配管をはじめとする設備機器等の老朽化への対応が求められている。

また、安全で安心な住宅として長期にわたって活用していくためには、点検により劣化状況を的確に把握するとともに、日常に生じる不具合や故障等に対する経常補修や、外壁、屋上防水、給排水管、各種設備等の計画的な改修を適切に行っていく必要がある。

## ⑥コミュニティの沈滞化等への対応

市営住宅団地においては、高齢化のさらなる進行などにより、コミュニティの沈滞化等が課題となっている。

また、大規模団地を構成している市営住宅におけるコミュニティの沈滞化等は、団地を含む地域のまちの活力にも影響を及ぼす恐れがある。

このため、若者夫婦・子育て世帯等の入居促進や、空き住戸を活用した地域の活性化につながる活動拠点の導入などを実施しているところであり、引き続き、コミュニティの活性化の取組が必要である。

### (2) 事業推進上の課題

本市の厳しい財政状況や、近年の資材単価や労務費の高騰による建設費の上昇などを踏まえ、限られた財源を、より効率的・効果的に活用していく必要がある。

各事業の実施にあたっては、事業量の平準化に努めるとともに、仕様や工法を適切に選定し、住宅の長寿命化やコストの縮減を図る必要がある。

また、今後は高層住宅の建替が本格化し、従前居住者の移転先確保が課題となる。特に、日影規制の導入前に建設された高層住宅においては、当該敷地における建替後の建設戸数が従前を大きく下回ることが想定されるため、より綿密な移転計画を検討する必要がある。

エレベーター設置については、設置に伴い家賃や共益費の負担が増加するため、入居者の同意を得た住宅に対して事業を実施しているが、近年では新たに同意を得られる団地が少なくなっている。

## 第3章 ストック活用の基本目標

---

### 1 基本理念

---

#### 『市民住宅』の実現に向けた市営住宅ストックの有効活用

市民共有の財産であり、住宅セーフティネットの根幹を担う市営住宅について、適切な維持管理や建替等を計画的に進めるとともに、コミュニティの再生や地域のまちづくりへの貢献に資する取組を進め、多くの市民に支持される「市民住宅」の実現をめざす。

### 2 基本目標

---

#### (1) 耐震性の確保

- ・ 耐震性が低い住宅の解消

昭和 56 年以前に建設され、現行の耐震基準を満たしていない住宅について、計画的に建替を進め、計画期間内での早期の解消をめざす。

#### (2) 居住水準の向上

- ・ 浴室・浴槽なし住戸の解消

建替により、浴室のない住戸の解消をめざす。

また、浴室はあるが浴槽等が設置されていない住戸については、新たに入居されるすべての住戸を対象に浴槽等を設置する。

- ・ バリアフリー化の推進

建替にあたっては、住戸内部や共用部分、屋外空間等のバリアフリー化を進め、高齢者等が安全・安心に生活できる水準を確保する。

また、エレベーターのない中層住宅のうち、長期活用が見込まれる住宅を対象にエレベーターを設置する。

- ・ 環境への配慮

建替にあたっては、ZEH-Oriented 水準を満たす省エネルギー性能を確保するとともに、屋外の緑化や透水性舗装材の使用に努めるなど、環境負荷の低減を図る。

また既存の住宅について、建物を長期活用することにより廃棄物の発生を抑制するとともに、屋根の断熱性能の向上や、LED 照明の導入を進める。

### (3) 住宅の長寿命化

- ・適切な点検・補修及び計画的な改修の実施

点検により建物や設備等の状態を適確に把握し、適時に修繕等を行うとともに、外壁や屋根・屋上等の建物外周部や、給排水、エレベーター等の主要設備等について計画的・定期的に修繕等を行う予防保全型の維持管理を進めていく。

- ・長期活用可能な仕様の採用

建替にあたっては、長期活用できる躯体性能を確保するとともに、設備の維持管理や更新が容易となるような仕様の採用を進める。

また、給排水管等の設備配管には、耐震性や耐久性等に配慮した資材の採用を進める。

### (4) コミュニティの再生

- ・若者夫婦・子育て世帯等の入居促進

中堅層向け住宅のリノベーションや、建替に合わせた居室の洋室化・子育て世帯向け住戸タイプの導入など、多様な居住ニーズに応じた住戸を提供するとともに、若者夫婦・子育て世帯を対象に優先選考による入居を促進する。

また、建替に伴い創出された余剰地を活用して良質な民間住宅の誘導を図る。

- ・空き住戸を活用した地域活性化や居住支援への貢献

空き住戸を活用して実施している、高齢者支援や子育て支援等に取り組むN P O等によるコミュニティビジネスの活動拠点の導入について、活動団体のニーズ等を踏まえて一層の利用促進を図る。また、グループホームや小規模保育所等の福祉施設の導入のほか、地域の防犯活動や居住支援の取組への利用など、空き住戸の柔軟な活用を図る。

## (5) 地域のまちづくりへの貢献

- ・ 建替余剰地を活用した地域まちづくり

建替により創出した余剰地は、区役所と情報共有・連携しながら、保育所や道路、公園等の施設の整備や、民間活力の導入による良質な住宅や生活利便施設等の誘導など、地域のニーズやまちづくりの方針に沿った活用を図る。

- ・ 低未利用地の有効活用

将来の行政需要等に対応するため継続保有する未利用地や、既存団地内に存在する低利用地を活用し、地域のニーズに応じた生活利便施設や福祉施設等の導入を図る。

- ・ 地域防災機能の向上

津波や河川氾濫（洪水）の浸水想定がある区においては、市営住宅を津波避難ビル・水害時避難ビルとして提供し、団地の周辺からも視認性の高い表示を行う。また、建替にあわせ共用部分に備蓄倉庫としても活用可能なスペースを設けるとともに、既存住宅においても区役所等と連携しながら、備蓄物資の保管場所として共用部分や空き住戸の活用を図るなど、地域防災機能の向上に取り組む。

## 第4章 活用手法の定義と選定

---

すべての住棟について、「建替」「エレベーター設置」「継続活用」のいずれかの活用手法を選定した上で実施する。

また、「建替」以外の手法を選定した住棟については、安全性の確保や住宅としての機能維持に向けて、各住棟の状況に応じ、計画改修を実施する。

### 1 活用手法の定義

---

#### 建替

- ・現に存する住宅を除却し、その土地全部または一部の区域に新たに住宅を建設する。
- ・なお、生活環境が著しく変化しない近接した地域内で、他の団地の敷地等に建設するいわゆる非現地建替、及び現に存する住宅の用途を廃止し除却することを含む。

#### エレベーター設置

- ・既存住宅の階段室または廊下にエレベーターを設置する。

#### 継続活用

- ・「建替」または「エレベーター設置」に該当しない住棟を「継続活用」とする。

### 2 活用手法の選定の考え方

---

活用手法の選定にあたっては、事業量の平準化や今後の住棟の活用期間等を考慮しながら、各住棟の個別状況や改善履歴、効果的な事業遂行等の総合的な観点から、すべての住棟について判定を行うこととする。

#### (1) 1次判定

##### 耐震性、浴室の有無、築年数等による判定

- ・現行の耐震基準を満たさない住棟
  - すべての住棟を「建替」とする。
- ・現行の耐震基準を満たす住棟
  - 浴室のない住棟
    - すべての住棟を「建替」とする。

### 浴室のある住棟

- 昭和 47 年度以前建設の住棟は「建替」とする。
- 昭和 48 年度以降建設の住棟は原則「継続活用」とする。

なお、昭和 61 年度以降に建設されたエレベーターのない住棟は「エレベーター設置」とする。

## (2) 2 次判定

### **改善履歴による判定**

住棟の長期活用を図る観点から、「全面的改善」や「エレベーター設置」、「耐震改修」の改善履歴を有する住棟のうち、次に該当する住棟は 1 次判定に関わらず「継続活用」とする。

- 2 戸 1 型等の全面的改善後 30 年未満の住棟
- 増築型の全面的改善後またはエレベーター設置後 20 年未満の住棟
- 耐震改修後 10 年未満の住棟

## (3) 3 次判定

### **総合的な判定**

団地内での異なる活用手法の混在状況や 1・2 次判定による活用手法の実施可能性、敷地の有効活用、効率的・効果的な事業遂行の観点等から総合的に判断し、最も適切な活用手法の組み合わせとなるよう最終判定を行う。

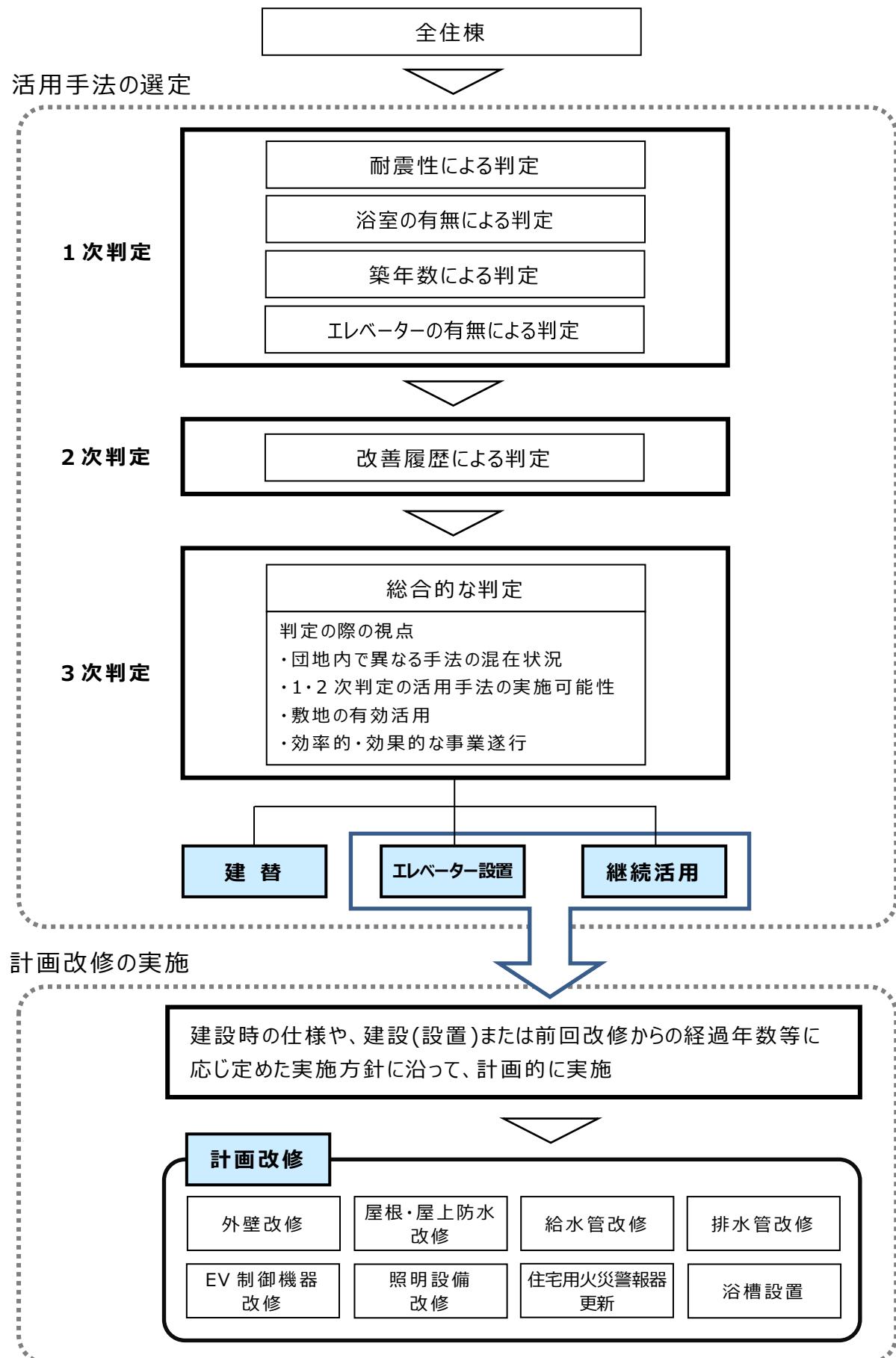
## (4) 判定戸数

本計画における活用手法別の判定戸数をまとめると以下のとおりとなる。

### **■活用手法別判定戸数**

単位：戸	
建替	約18,000
EV設置	約700
継続活用	約91,000
総数	約110,000

### 3 活用手法選定・計画改修実施のフロー



## 第5章 活用手法等の実施方針

### 1 活用手法の実施方針

#### 建 替

- ・ 建替対象の住宅を除却し、現地または生活環境が著しく変化しない近接地に新たな住宅を建設する。建設する住宅は、長期活用を見据えた水準を確保するとともに、多様な居住ニーズに対応した住戸タイプの整備を図る。
- ・ 事業の実施にあたっては、従前居住世帯数に限定した建替を計画的に進め、土地の高度利用や集約化により余剰地の創出に努める。その際、余剰地は可能な限り、より利便性の高い場所での創出を図る。
- ・ 建替対象住宅については、早期の貸付停止を実施するとともに、他団地へのあっせんや民間住宅への本移転に対する支援策を講じ、一層効率的な建替を進める。
- ・ 前計画までに「建替」と判定されている住宅や、現行の耐震基準を満たさない住宅を優先して事業を実施する。居住者の移転計画等が整った団地から実施することとし、計画期間前期の着手をめざすものを「建替(Ⅰ)」、それ以降の着手をめざすものを「建替(Ⅱ)」とする。ただし、状況に応じて、事業着手時期を変更する場合がある。
- ・ 「建替」により建設する住宅は、概ね70年使用するものとする。
- ・ 計画期間内に、対象住宅の概ね7割の事業着手をめざす。

#### エレベーター設置

- ・ 入居者の要望がまとまった住棟を対象に事業着手する。
- ・ 事業実施にあたっては、団地内の住棟配置等を考慮して、団地の将来の利活用に支障が生じないよう努める。
- ・ 「エレベーター設置」を実施する住宅は、事業実施後、20年以上使用するものとする。
- ・ 新規の事業着手は計画期間前期とする。

## 2 計画改修の実施方針

安全で安心な住宅として長期にわたり活用していくうえで、重要な要素となる外壁や屋上、主要設備等の改修を、計画的・定期的に実施する。

実施にあたっては、建物や設備の各種点検結果や日常的な管理により把握した劣化状況等を踏まえるとともに、エレベーター設置など他の事業との調整も図りながら、効率的かつ効果的に進める。

### 外壁改修

- ・ 経年劣化による雨水の浸入や躯体の強度低下、外壁の一部はく離落下等を未然に防ぐため、ひび割れ部分等の下地調整や外壁塗装等を、外壁の仕様や状態等に応じて全面改修または部分改修により実施する。
- ・ 全面改修は、外壁全面打診を行い、劣化部分やひび割れ部分等の下地調整のうえ、全面を塗装替えし、あわせて鉄部塗装等を実施する。
- ・ 部分改修は、外壁全面打診を行い、悪所部分を改修し、あわせて鉄部塗装等を実施する。
- ・ 原則として経過年数の長い住棟から実施するが、外壁の一部はく離落下等が危惧される住棟は優先的に実施する。
- ・ 改修にあたっては、外壁塗装及び鉄部塗装の仕様を耐久性の高いものとする。

#### 外壁下地がモルタル塗りの住棟

- 全面改修と部分改修を概ね 10 年ごとに交互に実施する。
- 原則として全面改修は部分改修から 10 年以上、部分改修は全面改修から 10 年以上経過する住棟を対象とする。

#### 外壁下地がコンクリート打放しの住棟

- 全面改修を実施する。
- 原則として建設または前回改修から 20 年以上経過する住棟を対象とする。

#### 既存階段室型住宅に増築した昇降路棟

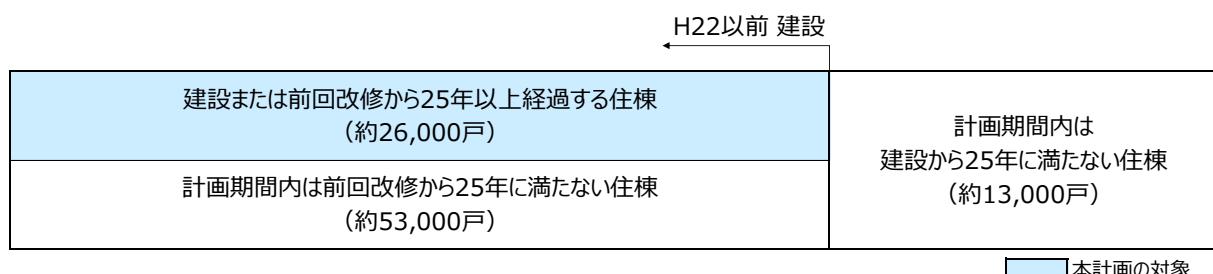
- 設置後 20 年を経過したエレベーター昇降路棟を対象とし、住棟の外壁改修工事に合わせて全面改修を行う。

H27以前 建設	
建設または前回改修から仕様に応じて一定年数経過する住棟 (全面改修 約33,000戸・部分改修 約25,000戸)	計画期間内は 建設から20年に満たない住棟 (約8,000戸)
外壁下地がコンクリート打放しで 計画期間内は前回改修から20年に満たない住棟 (約26,000戸)	

■ 本計画の対象

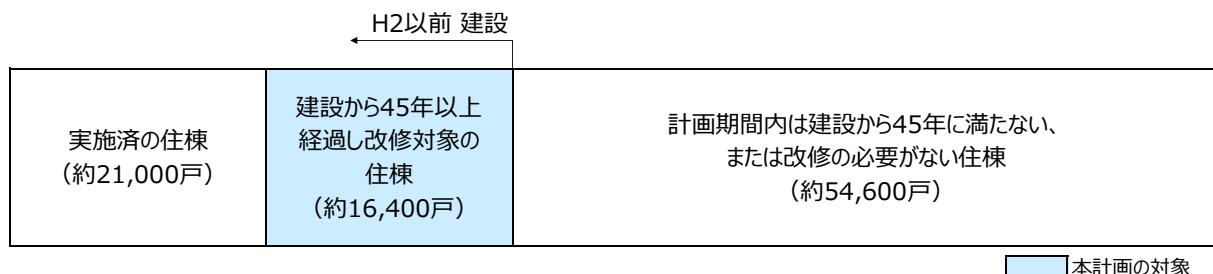
## 屋根・屋上防水改修

- ・ 経年劣化等による雨水の浸入や躯体の強度低下を未然に防ぐため、防水層の改修等を実施する。
- ・ 建設または前回改修から 25 年以上経過する住棟を対象とする。
- ・ 原則として経過年数の長い住棟から改修を実施するが、漏水等が危惧される住棟は、優先的に改修を実施する。
- ・ 改修にあたっては、外断熱仕様とし、シート防水については表面を高反射仕様とする。



## 給水管改修

- ・ 給水機能の確保を図るため、老朽化した共用給水管を更新する。
- ・ 建設から 45 年以上経過する住棟を対象とする。
- ・ 原則として建設年度の古い住棟から改修を実施するが、漏水等が危惧される住棟や水圧が不足している住棟を優先的に実施する。
- ・ 高置水槽給水方式を採用している住棟は、原則として給水方式を直結増圧給水方式または加圧給水方式に変更する。
- ・ 改修にあたっては、耐久性の高い仕様（耐衝撃性硬質塩化ビニル管等）に更新する。



## 排水管改修

- ・ 経年劣化による漏水を防ぐため、住戸内及びベランダに設置された共用雑排水管（台所、風呂系統）及びそれに接続している住戸内排水管を更新する。
- ・ 平成3年度以前に建設され、共用雑排水管（埋設管除く）が硬質塩化ビニル管、鋼管またはねじ接合のエポキシ樹脂コーティング鋼管の住棟を対象とする。
- ・ 原則として建設年度の古い住棟から改修を実施するが、漏水等が危惧される住棟は、優先的に改修を実施する。
- ・ 改修にあたっては、耐久性の高い仕様（MD継手を用いた硬質塩化ビニルライニング钢管）に更新する。

H3以前 建設		
改修済の住棟 (約32,000戸)	改修対象の住棟(約9,700戸) のうち、優先的に改修する 必要がある住棟 (約5,000戸)	漏水が生じにくい継手を用いた共用排水管が 設置されている等により、改修の必要がない住棟 (約50,300戸)

■本計画の対象

## エレベーター制御機器改修

- ・ エレベーターにおける安全性の確保を図るため、制御機器の交換を実施する。なお主要構造部（レール、かご）等は既設再利用とする。
- ・ 改修に当たっては、戸開走行保護装置（UCMP）等の安全装置を設置する。
- ・ 原則として経過年数の長いエレベーターから実施する。

### 廊下型エレベーター

- エレベーター設置または前回改修から25年以上経過する住棟を対象とする。

H22以前 設置	
設置または前回改修から25年以上経過するエレベーター (約370基)	計画期間内は設置後25年に満たないエレベーター (約220基)

■本計画の対象

### 階段室型エレベーター

- エレベーター設置または前回改修から 20 年以上経過する住棟を対象とする。

H27以前 設置	
設置または前回改修から20年以上経過するエレベーター (約340基)	計画期間内は設置後20年に満たないエレベーター (約220基)
計画期間内は前回改修から20年に満たない住棟 (約100基)	

■ 本計画の対象

### **照明設備改修**

- ・ 令和 9 年末の蛍光ランプ製造・輸出入廃止や省エネルギー化への社会的要請に対応するため、共用部分の照明器具について、LED 照明への取替を実施する。
- ・ 原則として経過年数の長い住棟から実施する。ただし、外壁改修時に照明器具の鉄部塗装を実施する住棟は、優先的に改修を実施する。
- ・ 計画期間前期での完了をめざす。

R3以前 建設		
実施済の 住棟 (約26,400戸)	改修対象の住棟 (約74,000戸)	共用部にLED照明器具が 設置されており 改修の必要がない住棟 (約9,600戸)

■ 本計画の対象

### **住宅用火災警報器更新**

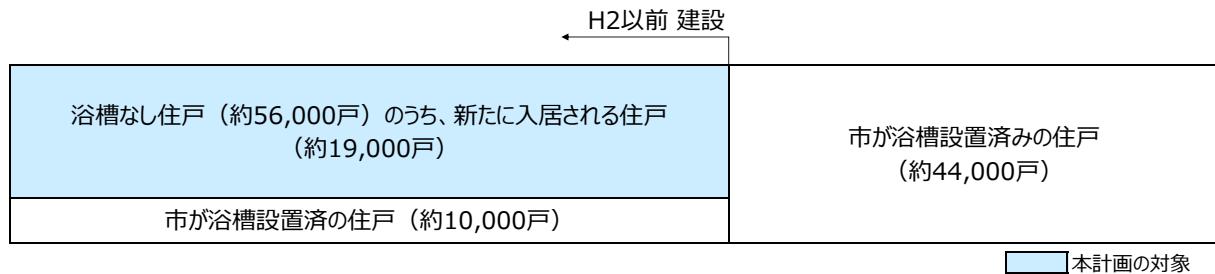
- ・ 平成 5 年度以前に建設され、住宅用火災警報器が設置されている住戸のうち住民の同意が得られた住戸及び新たに入居される住戸において、機器更新等を実施する。

H5以前 建設	
住宅用火災警報器更新等の住戸（10階以下） (約65,000戸)	更新する必要がない住棟 (自動火災報知器設備) (約44,000戸)
自動火災報知器設備が設置された住戸（11階以上） (約1,000戸)	

■ 本計画の対象

## 浴槽設置

- 平成2年度以前に建設され、浴室はあるが浴槽等が設置されていない住戸について、入居者募集等により新たに入居される住戸への浴槽等の設置を進める。
- これまでに入居者が設置した浴槽等については退去時の申請に基づき市が撤去する。



## ■各計画改修の実施予定数（まとめ）

計画改修	計画期間内の実施予定数
外壁改修（全面改修）	約33,000戸
外壁改修（部分改修）	約25,000戸
屋根・屋上防水改修	約26,000戸
給水管改修	約16,400戸
排水管改修	約5,000戸
エレベーター制御機器改修(廊下型)	約370基
エレベーター制御機器改修(階段室型)	約340基
照明設備改修	約74,000戸
住宅用火災警報器更新	約65,000戸
浴槽設置	約19,000戸

## 3 点検・経常補修の実施方針

良好な住環境を維持するため、建築基準法や消防法等の関係法令に基づく定期点検や外壁落下を未然に防ぐための安全点検を実施する。また、各種設備等を常時適正に維持するための保守点検や、団地内通路の破損状況等について巡回による日常点検を実施する。

これらの点検により把握した損傷個所の補修、日常的に生じる不具合等への対応、突発的に発生する機器故障等の緊急時対応といった経常補修を的確に行い、入居者の日常生活に支障が生じないよう適切な維持管理を実施する。

## 結び

---

本計画の見直しにあたっては、「耐震性の確保」、「居住水準の向上」、「住宅の長寿命化」、「コミュニティの再生」、「地域まちづくりへの貢献」といった前計画の基本目標を継承しつつ、これまでの法改正や社会経済情勢の変化等も踏まえて、環境への配慮や地域防災機能の向上、子育て世帯等の入居促進、浴槽なし住戸への対応等について取組の強化を図ることとし、各住宅の状況に応じた適切な活用手法を選定するとともに、事業の実施方針を策定した。

今後、本計画に基づき、厳しい財政状況や工事費の高騰などの課題にも適切に対応しながら、効率的かつ計画的に建替や改修等の事業を推進し、住宅セーフティネットの根幹としての役割を果たすうえで必要となる機能を維持するとともに、福祉やまちづくりといった関係施策との連携や民間活力の導入を積極的に進め、コミュニティの再生や地域まちづくりへの貢献を図るものとする。

こうした取組を着実に進めることにより、多くの市民に支持される『市民住宅』の実現をめざしていく。