

大阪市営住宅ストック総合活用計画

令和3年3月
大阪市

目 次

はじめに	
はじめに -----	2
第 1 章 計画の概要	
1 計画の目的 -----	3
2 計画の対象 -----	3
3 計画の期間 -----	3
第 2 章 市営住宅ストックの現状と課題	
1 これまでの取り組み -----	4
2 市営住宅ストックの現状 -----	13
3 市営住宅の入居者の状況 -----	20
4 市営住宅ストックの課題 -----	23
第 3 章 ストック活用の基本目標	
1 基本理念 -----	25
2 基本目標 -----	25
第 4 章 活用手法の定義と選定	
1 活用手法の定義 -----	28
2 活用手法の選定の考え方 -----	29
3 活用手法選定・計画改修実施のフロー -----	31
第 5 章 活用手法等の実施方針	
1 活用手法の実施方針 -----	32
2 計画改修の実施方針 -----	34
3 点検・経常補修の実施方針 -----	39
結び	
結び -----	40

はじめに

大阪市では、約 11 万戸の市営住宅を管理しており、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、また、平成 19 年 2 月には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（平成 17 年）』を踏まえて計画の見直しを行い、市営住宅の更新等を進めてきたところである。

平成 27 年 12 月には、公共施設の総合的かつ計画的な維持管理を推進するための基本的な方針として、本市における公共施設等総合管理計画である『大阪市公共施設マネジメント基本方針』が策定され、また、平成 25 年に改正された耐震改修促進法に沿って平成 28 年 3 月に『大阪市耐震改修促進計画』が策定された。

これらを踏まえて、平成 28 年 3 月に耐震基準を満たさない住宅と浴室のない住宅の解消、住宅の長寿命化などを目標として『大阪市ストック総合活用計画』を改定した。この計画に基づき、老朽化した住宅は建替により更新し、長期活用が可能な住宅は耐震改修や全面的改善・エレベーター単独設置により有効に活用するなど、着実に居住水準の向上を図ってきている。また、予防保全の観点から計画的な改修を進めているところである。

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んでおり、今後、事業の平準化を図りながら計画的に建替等を実施する必要があることや、改善が必要な住宅が依然として数多く存在することから、継続的な更新が不可欠である。また、平成 30 年には大阪府北部を震源とする地震が発生するなど、上町断層帯地震や南海トラフ巨大地震が危惧されているなか、昭和 56 年以前に建設された市営住宅の中には、現行の耐震基準を満たさない住宅が存在しており、早急な耐震化が求められている。

こうしたことから、計画期間の中間年を迎えるにあたり、「耐震性の確保」「住宅の長寿命化」等を基本方針とする計画の基本的な考え方を継承しつつ、この間の事業の進捗を踏まえて必要な見直しを行い、住宅ストックの現状や事業の平準化等を考慮し、計画的かつ効率的に建替や修繕等を実施していくことを目指して、今後 10 年間で計画期間とする『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

本市の全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 3 年度から令和 12 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 これまでの取り組み

(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」などに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「地域リノベーション住宅」、面的整備事業の実施に伴う「再開発住宅」などの建設も行ってきている。

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、市民の共有財産として、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。

この提言をうけ、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、団地再生モデルプロジェクト等によるまちづくりへの活用を行うとともに、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などの取組みを進めている。

平成27年8月には、より身近な地域ニーズに対応したまちづくりなどを目的に、大阪市内の府営住宅のうち事業中のものを除く約1万戸が大阪市へ移管され、その後も建替えや耐震改修の事業が終了した住宅が順次移管されている。

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、大阪府から移管された住宅などをあわせて約11万戸となり、市内の住宅総数の8.1%、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

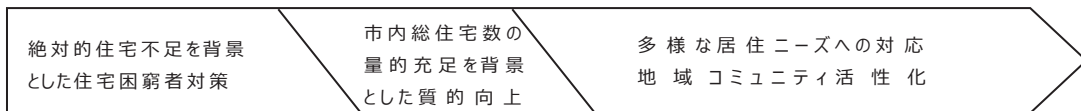
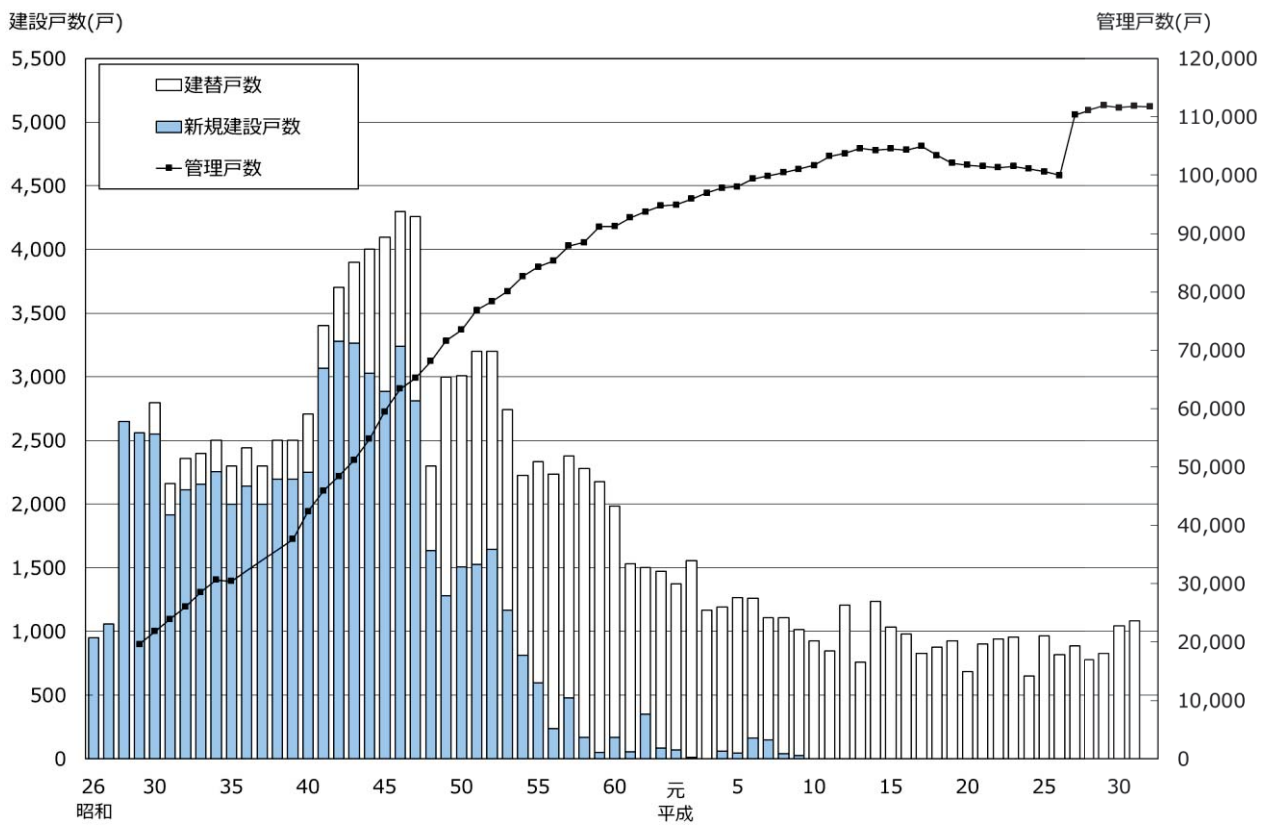
単位：戸

住宅総数	借家	市営住宅計			持家
		市営住宅計	市営住宅	府から移管された住宅	
			市営住宅	府から移管された住宅	
1,379,600	751,400	111,724	99,413	12,311	558,800
100.0%	54.5%	8.1%	7.2%	0.9%	40.5%
	(100.0%)	(14.9%)	(13.2%)	(1.6%)	

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査（市営住宅は令和 2 年 9 月末時点）
 ※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

<p>昭和 40 年代</p>	<p>約 30 m²</p>	<p>約 34 m²</p>	<p>約 40 m²</p>	<p>約 43 m²</p>
<p>昭和 50 年代</p>	<p>約 40 m²</p>	<p>約 45 m²</p>	<p>約 55 m²</p>	<p>約 57 m²</p>
<p>現 在</p>	<p>約 47 m²</p>	<p>約 53 m²</p>	<p>約 63 m²</p>	<p>約 70 m²</p>

(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年代前半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）を中心に建替を進めている。

建替にあたっては、玄関・浴室・便所への手摺の設置、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など、建設する全ての住宅でバリアフリー設計を導入するとともに、一部住戸を車椅子常用者向け住宅とするなど、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、できるだけ土地の高度利用を図ることにより生み出した用地については、道路や公園、保育所など、地域に必要となる施設の整備等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導入を図っている。

前計画を策定した平成27年度からの5年間では、5,827戸の建替(除却)を行うとともに、創出された建替余剰地においては保育所や約400戸の民間住宅等が供給されている。

■ 建替による除却戸数

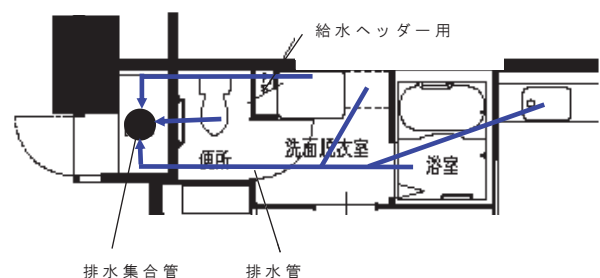
年度	除却戸数
～H26	44,729戸
H27	899戸
H28	1,496戸
H29	916戸
H30	1,466戸
R1	1,050戸

■ 建替余剰地活用の例

年度	団地名等	面積(m ²)	用途
H27	加島	1,551	福祉施設等 サービス付き高齢者向け住宅
H27	茨田横堤北	3,400	共同住宅
H28	加美神明東	4,039	戸建住宅
H28	広田	2,524	公園
H29	城北	9,178	学校施設等
H29	南住吉	2,010	休日急病診療所
H30	豊里第2	2,439	戸建住宅
H30	佃	1,536	保育所
R1	豊里第2	1,994	戸建住宅
R1	勝山	803	消防署（出張所）

■ 長期活用に向けた取り組み

- ・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。
- ・住戸内排水管を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・エレベーター単独設置

既設市営住宅の居住水準の向上を目指し、浴室のない住宅を対象に、昭和50年度から、2戸1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ていた。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、平成27年度からの5年間では、126基（約1,200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

■エレベーター単独設置の実績

年度	基数	戸数
～H26	651基	7,669戸
H27	32基	295戸
H28	37基	355戸
H29	17基	165戸
H30	34基	335戸
R1	6基	50戸

※住戸改善で実施したものは除く。

(4) 耐震改修

平成 18 年に改正された「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。）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。

市営住宅についても、各住棟の補強方法の検討などを進め、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するとともに、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も進めてきた。

平成 25 年には南海トラフ巨大地震や首都直下型地震の切迫性から耐震改修促進法が改正され、これを受け本市でも、平成 28 年 3 月に、更なる耐震化の促進に向けた新たな目標の設定とその実現に向けた取り組みの方向性を示すものとして「大阪市耐震改修促進計画」を改定した。市営住宅については、耐震基準を満たさない住宅（建替と判定されているものを除く。）について計画期間内の解消を新たな目標として耐震化を進め、平成 27 年度以降は、52 棟について耐震改修を実施してきた。

■ 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)
～H26	78	71
H27	-	10
H28	-	13
H29	-	9
H30	-	8
R1	-	12

(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、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示された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を受け、平成 21 年度からは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、前回改定時には本計画に長寿命化計画の内容も包含し、市営住宅の長寿命化を推進している。

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改修を行ってきており、平成 21 年度からは下地がモルタル塗りの場合は部分改修と全面改修を 10 年ごとに交互に実施し、下地がコンクリート打放しの場合は 20 年ごとに全面改修を実施している。

屋根・屋上防水改修

住棟の屋根や屋上の防水改修を行ってきており、平成 19 年度からは外断熱改修をあわせて実施している。

給水管改修

老朽化した共用給水管を更新すると共に給水方式を直結増圧方式に変更している。

排水管改修

共用雑排水管（台所、風呂系統）が住戸内に設置された住棟について、平成元年度から排水管の取替を実施している。また、平成 5 年度からは、より耐久性に優れた硬質塩化ビニルライニング鋼管への取替を実施している。

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の設置を実施している。

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、取替を実施している。

② 完了した計画改修

バランス式風呂設備改修

昭和 50 年代から平成元年度に建設された、バランス式風呂釜付浴槽が設置されている中堅層向け住宅を対象に、平成 23 年度から風呂釜が一体となった浴槽への改修を進め、平成 27 年度に完了した。

高置水槽改修

劣化が進行している鋼板製や繊維強化プラスチック(F R P)製の高置水槽を対象に取替を実施し、平成 27 年度に完了した。

給水圧力改修

浴室のある中層住宅で給水圧力が不足する住宅(0.05MPa以下)を対象に、平成10年度から、給水方式を高置水槽方式から直結増圧給水方式に変更して水圧改善(0.1MPa以上)を進め、平成27年度に完了した。

■ 計画改修の実績

単位：戸(※1 単位：槽、※2：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	分電盤改修	E V制御機器改修※2	自動火災報知設備改修	バランス式風呂設備改修	高置水槽改修※1	給水圧力改修
H27	3,191	3,440	2,559	—	1,194	—	56	1,276	157	(H28より給水管改修に名称変更) 21	(H28より給水管改修に名称変更) 340
H28	4,960	3,070	4,431	(H28から実施) 1,461	648	(H28から実施) 3,089	38	1,147	—	—	—
H29	6,206	1,163	4,014	1,953	537	3,020	37	956	—	—	—
H30	8,043	1,769	7,698	2,005	733	3,229	38	1,455	—	—	—
R 1	9,247	2,867	5,267	2,758	496	4,554	54	1,500	—	—	—

(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、劣化による損傷がみられた外壁については、一定時間経過後に劣化の進行状況を再点検している。また、各種設備など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の故障など緊急時に対応する補修を行い、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。

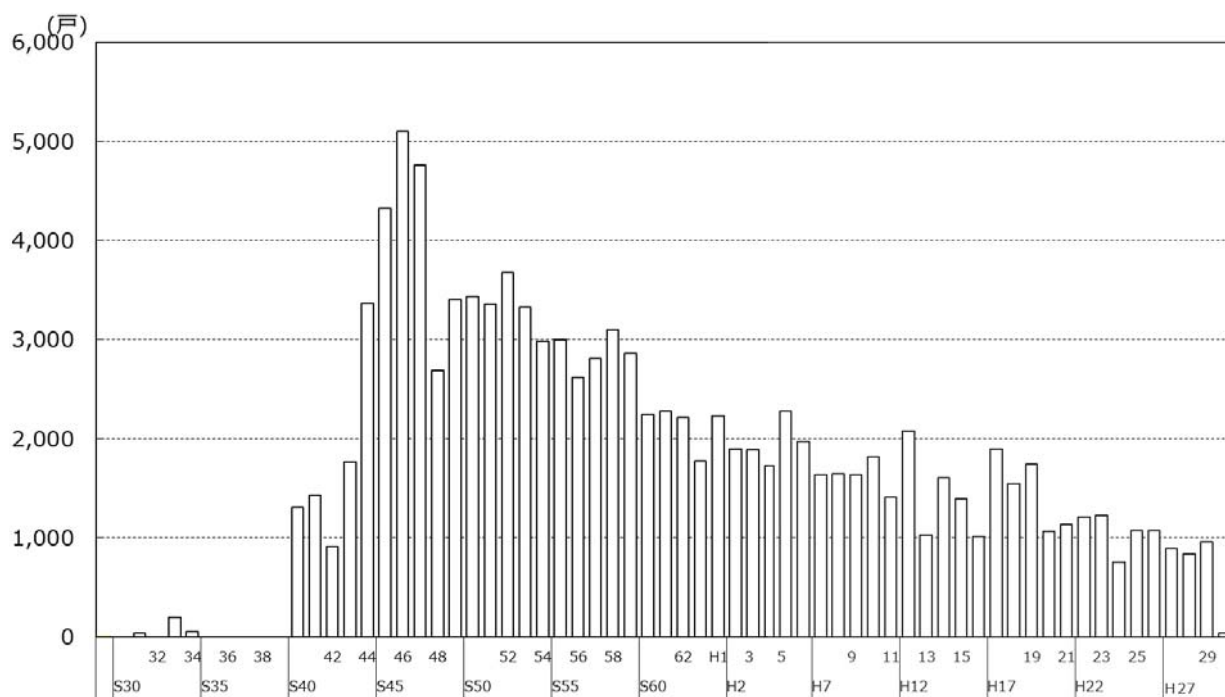
2 市営住宅のストックの現状

(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 年代以前に建設された住宅は、約 30,000 戸あり、ストック全体の約 3 割を占めている。

■ 建設年代別戸数



令和 2 年 9 月末現在
 ※大阪府から移管された住宅を含む
 ※未竣工の住宅は含まない

(2) 構造・種別

木造住宅及び簡易耐火造住宅の建替についてはほぼ完了している。

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おり、前回計画策定以降、約4,100戸減少しており、現在、約30,000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、建替の進捗に伴い年々増加しており、現在、約82,000戸となっている。

■ 構造別・建設年代別戸数

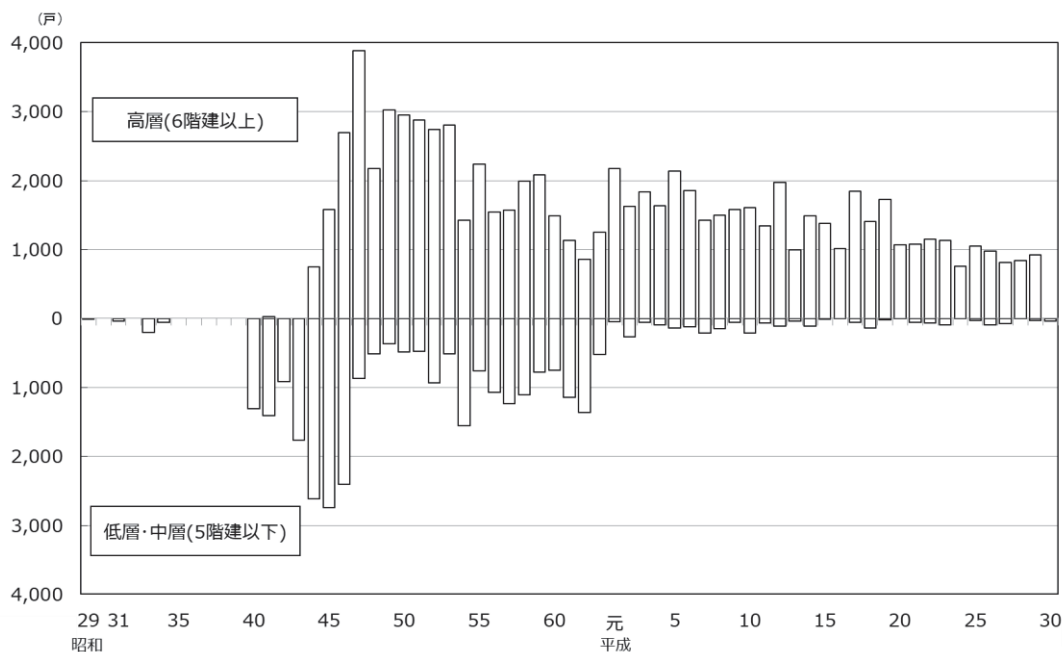
単位：戸

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～ (2016～)	総計
木造・簡易耐火造	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
市営	5 (-9)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 (-9)
元府営	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
中層耐火造	1,603	9,459	4,648	4,243	4,942	3,340	620	591	220	279	290	70	30,305
市営	1,347 (-1,303)	8,649 (-2,958)	3,626 (-82)	3,333 0	4,174 0	2,769 0	620 0	406 0	79 0	214 0	242 (+125)	70 (+70)	25,529 (-4,148)
元府営	256	810	1,022	910	768	571	0	185	141	65	48	0	4,776
高層耐火造	0	2,348	14,733	12,096	8,691	7,040	8,878	7,999	6,715	6,424	4,728	1,762	81,414
市営	0 (-50)	2,348 (-422)	14,371 0	12,036 (-123)	8,083 0	6,300 0	8,483 0	7,001 0	5,170 0	4,172 0	4,153 (+2,685)	1,762 (+1,762)	73,879 (+3,852)
元府営	0	0	362	60	608	740	395	998	1,545	2,252	575	0	7,535
総計	1,608	11,807	19,381	16,339	13,633	10,380	9,498	8,590	6,935	6,703	5,018	1,832	111,724
市営	1,352 (-1,362)	10,997 (-3,380)	17,997 (-82)	15,369 (-123)	12,257 0	9,069 0	9,103 0	7,407 0	5,249 0	4,386 0	4,395 (+2,810)	1,832 (+1,832)	99,413 (-305)
元府営	256	810	1,384	970	1,376	1,311	395	1,183	1,686	2,317	623	0	12,311

令和2年9月末現在

※ () 内は、前回計画策定時(平成27年9月)からの増減を示す

■ 構造別・建設年代別状況



令和2年9月末現在

※大阪府から移管された住宅を含む

(3) 住戸規模

建替や全面的改善を進めてきた結果、40㎡未満の規模の小さな住宅は着実に減少してきているが、いまだに約10,000戸あり、うち約68%が昭和45年度以前に建設された住宅である。

■ 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～ (2016～)	総計
40㎡未満	652	6,093	3,027	64	20	67	41	50	0	8	0	0	10,022
市営	644 (-936)	5,817 (-2,202)	2,863 (-32)	64 (-75)	20 0	67 0	41 0	50 0	0 0	0 0	0 0	0 0	9,566 (-3,245)
元府営	8	276	164	0	0	0	0	0	0	8	0	0	456
40～50㎡未満	756	4,289	13,250	2,770	477	95	52	1,213	1,808	1,676	1,892	867	29,145
市営	708 (-390)	3,755 (-863)	12,567 (-50)	2,750 (-10)	466 0	39 0	47 0	1,200 0	1,669 0	1,430 0	1,838 (+1,246)	867 (+867)	27,336 800
元府営	48	534	683	20	11	56	5	13	139	246	54	0	1,809
50～60㎡未満	192	1,275	2,903	12,641	9,429	5,597	2,060	2,928	2,594	2,791	2,019	622	45,051
市営	0 (-36)	1,275 (-307)	2,406 0	11,702 (-38)	8,884 0	5,477 0	2,045 0	2,571 0	2,007 0	1,818 0	1,690 (+1,046)	622 (+622)	40,497 (+1,287)
元府営	192	0	497	939	545	120	15	357	587	973	329	0	4,554
60～70㎡未満	8	55	163	864	3,649	4,572	6,602	3,899	2,179	2,007	1,054	335	25,387
市営	0 0	55 (-8)	123 0	853 0	2,861 0	3,486 0	6,485 0	3,134 0	1,376 0	1,093 0	845 (+502)	335 (+335)	20,646 (+829)
元府営	8	0	40	11	788	1,086	117	765	803	914	209	0	4,741
70㎡以上	0	95	38	0	58	49	743	500	354	221	53	8	2,119
市営	0 0	95 0	38 0	0 0	26 0	0 0	485 0	452 0	197 0	45 0	22 (+16)	8 (+8)	1,368 (+24)
元府営	0	0	0	0	32	49	258	48	157	176	31	0	751
総計	1,608	11,807	19,381	16,339	13,633	10,380	9,498	8,590	6,935	6,703	5,018	1,832	111,724
市営	1,352 (-1,362)	10,997 (-3,380)	17,997 (-82)	15,369 (-123)	12,257 0	9,069 0	9,103 0	7,407 0	5,249 0	4,386 0	4,395 (+2,810)	1,832 (+1,832)	99,413 (-305)
元府営	256	810	1,384	970	1,376	1,311	395	1,183	1,686	2,317	623	0	12,311

令和2年9月末現在

※()内は、前回計画策定時(平成27年9月)からの増減を示す

■ 構造別・住戸専用面積別戸数

単位：戸

	40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上	総計
木造・簡易耐火造	5	0	0	0	0	5
市営	5 (-9)	0	0	0	0	5 (-9)
元府営	0	0	0	0	0	0
中層耐火造	6,839	8,108	7,852	7,278	228	30,305
市営	6,391 (-2,762)	7,087 (-1,116)	5,652 (-296)	6,246 (+26)	153 0	25,529 (-4,148)
元府営	448	1,021	2,200	1,032	75	4,776
高層耐火造	3,178	21,036	37,200	18,109	1,891	81,414
市営	3,170 (-474)	20,248 (+1,915)	34,846 (+1,584)	14,400 (+803)	1,215 (+24)	73,879 (+3,852)
元府営	8	788	2,354	3,709	676	7,535
総計	10,022	29,144	45,052	25,387	2,119	111,724
市営	9,566 (-3,245)	27,335 (+799)	40,498 (+1,288)	20,646 (+829)	1,368 (+24)	99,413 (-305)
元府営	456	1,809	4,554	4,741	751	12,311

令和2年9月末現在

※()内は、前回計画策定時(平成27年9月)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、建替や耐震改修により減少してきているが、いまだに約280棟存在している。

■ 建設年代別住棟数（昭和56年以前）

単位：棟

年度	～S40 (～1965)	S41～45 (1966～1970)	S46～50 (1971～1975)	S51～56 (1976～1981)	総計
現行耐震基準以上 (A)	22	176	201	296	695
現行耐震基準未満等	31	147	75	30	283
(B)	18	108	63	30	219
(C)	0	2	0	0	2
(D)	13	37	12	0	62
総計	53	323	276	326	978

令和2年9月末時点

- (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、又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、又は崩壊する危険性が高い住棟（表中の2棟については令和2年9月時点で移転済。今後解体予定。）
- (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：構造体の耐震性能を表す指標）

(5) 浴室の設置状況

建替を進めてきた結果、浴室のない住宅は、平成 27 年度からの 5 年間で、約 1,900 戸減少した。しかしながら、浴室のない住宅は、いまだに約 3,200 戸存在している。

■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～ (2016～)	総計
浴室あり	1,456	10,730	18,402	15,639	13,384	10,380	9,498	8,590	6,935	6,703	5,018	1,832	108,567
市営	1,208 (-1,062)	9,920 (-1,911)	17,018 (-82)	14,669 0	12,008 0	9,069 0	9,103 0	7,407 0	5,249 0	4,386 0	4,395 (+2,810)	1,832 (+1,832)	96,264 (+1,587)
元府営	248	810	1,384	970	1,376	1,311	395	1,183	1,686	2,317	623	0	12,303
浴室なし	152	1,077	979	700	249	0	0	0	0	0	0	0	3,157
市営	144 (-300)	1,077 (-1,469)	979 0	700 (-123)	249 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	3,149 (-1,892)
元府営	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
総計	1,608	11,807	19,381	16,339	13,633	10,380	9,498	8,590	6,935	6,703	5,018	1,832	111,724
市営	1,352 (-1,362)	10,997 (-3,380)	17,997 (-82)	15,369 (-123)	12,257 0	9,069 0	9,103 0	7,407 0	5,249 0	4,386 0	4,395 (+2,810)	1,832 (+1,832)	99,413 (-305)
元府営	256	810	1,384	970	1,376	1,311	395	1,183	1,686	2,317	623	0	12,311

令和 2 年 9 月末現在

※ () 内は、前回計画策定時（平成 27 年 9 月）からの増減を示す

また、平成 3 年度以降に建設した住宅には、原則として浴槽を設置している。それ以前に建設され、浴室スペースは確保されているが浴槽は入居者が設置する方式の住宅は、約 64,000 戸存在している。

■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～ (2016～)	総計
浴槽のない浴室	748	8,383	17,763	14,482	12,406	9,106	991	84	0	0	0	0	63,963
市営	500	7,573	16,381	13,553	11,073	7,812	600	0	0	0	0	0	57,492
元府営	248	810	1,382	929	1,333	1,294	391	84	0	0	0	0	6,471

令和 2 年 9 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、5階建の中層住宅については、新築時に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を進めてきている。

建替やエレベーター単独設置を進めてきた結果、平成27年度からの5年間で、エレベーターのない中層住宅は、約5,000戸減少しているが、いまだに約19,000戸あり、これは中層住宅の約62%を占める。このうち約4,000戸については、今後20年以上の長期にわたり活用することが求められる、昭和56年以降に建設された中層住宅である。

■ 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～ (2016～)	総計
E Vあり	40	3,228	366	1,664	2,617	1,906	467	497	205	279	290	70	11,629
市営	40 (-164)	3,148 (-50)	346 (+80)	1,454 (+84)	2,617 (+464)	1,906 (+231)	467 0	398 0	79 0	214 0	242 (+125)	70 (+70)	10,981 (+840)
元府営	0	80	20	210	0	0	0	99	126	65	48	0	648
E Vなし	1,568	6,231	4,282	2,579	2,325	1,434	153	94	15	0	0	0	18,681
市営	1,312 (-1,134)	5,501 (-2,908)	3,280 (-162)	1,879 (-84)	1,557 (-464)	863 (-231)	153 0	8 0	0 0	0 0	0 0	0 0	14,553 (-4,983)
元府営	256	730	1,002	700	768	571	0	86	15	0	0	0	4,128
総計	1,608	9,459	4,648	4,243	4,942	3,340	620	591	220	279	290	70	30,310
市営	1,352 (-1,298)	8,649 (-2,958)	3,626 (-82)	3,333 0	4,174 0	2,769 0	620 0	406 0	79 0	214 0	242 (+125)	70 (+70)	25,534 (-4,143)
元府営	256	810	1,022	910	768	571	0	185	141	65	48	0	4,776

令和2年9月末現在

※ () 内は、前回計画策定時（平成27年9月）からの増減を示す

なお、平成12年度以降、既存の階段室型住宅に設置している4人乗りエレベーターについては、設置後20年経過時に制御機器改修が必要となるが、この間のメーカーの事業撤退等により、改修が困難なエレベーターもある。

■ 階段室型住宅へのエレベーターの増築時期別設置状況

年度	H13～17 (2001～2005)		H18～22 (2006～2010)		H23～27 (2011～2015)		H28～ (2016～)		総計	
	戸数	基数	戸数	基数	戸数	基数	戸数	基数	戸数	基数
階段室型EV	2,253	239	4,221	417	1,155	118	1,150	120	8,779	894
市営	2,173	234	3,991	402	1,155	118	1,150	120	8,469	874
元府営	80	5	230	15	0	0	0	0	310	20

令和2年9月末現在

※表中の年度は完成年度を示す

(7) 外壁・屋上や設備等の状況

外壁や屋上、設備については、建設した時代の標準的な材料・仕様としているが、近年に建設された住宅の設備水準は向上しており、建設から経過年数の長い住宅では、漏電遮断機能のない分電盤など現在の標準的な住宅仕様に対応していない設備が存在している。また、各部位や部材・機器の劣化等もみられる。

■外壁・屋上や設備等の変遷(新築住宅)

	S 3 0 年代			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～																																						
	35	36	37	38	39	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
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	鋼板製		FRP製												高置水槽なし(給水方式変更)																																											
共用給水管	鋼管	硬質塩化ビニル管		塩化ビニルライニング鋼管																																																						
給水圧力(最低水圧)	0.03 Mpa		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)			I [※] 樹脂コーティング鋼管(ねじ接合)(住戸内設置)		I [※] 樹脂コーティング鋼管(MD継手)(住戸内設置)					鑄鉄製集合管(住戸外設置)																																													
電気容量	2.0 KVA		3.0 KVA		3.6 KVA	4.9 KVA					5.4 KVA		2K 4.0KVA 4.2K 4.5KVA 2 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												高効率照明																																										

3 市営住宅の入居者の状況

(1) 居住世帯の状況

平成30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63.8%を占め、65歳以上の高齢者のいる世帯も67.7%ある。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も高い。

世帯あたり人員の平均は、全住宅が1.95人に対して、公営借家は1.79人となっている。最低居住面積水準未達の世帯率は、公営借家で10.1%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	借家				給与住宅
				公営借家	公団・公社借家	民間借家(木造)	民間借家(非木造)	
主世帯総数	1,379,600 100.0%	558,800 100.0%	751,400 100.0%	97,700 100.0%	35,100 100.0%	49,200 100.0%	551,200 100.0%	18,200 100.0%
29歳未満	126,300 9.2%	5,700 1.0%	120,600 16.1%	1,000 1.0%	1,400 4.0%	1,900 3.9%	111,200 20.2%	5,100 28.0%
30～39歳	171,800 12.5%	40,800 7.3%	130,900 17.4%	2,900 3.0%	3,700 10.5%	3,100 6.3%	118,600 21.5%	2,700 14.8%
40～49歳	215,000 15.6%	95,600 17.1%	119,500 15.9%	8,000 8.2%	4,400 12.5%	5,300 10.8%	97,600 17.7%	4,200 23.1%
50～59歳	220,700 16.0%	107,000 19.1%	113,500 15.1%	13,200 13.5%	6,700 19.1%	6,100 12.4%	84,100 15.3%	3,500 19.2%
60～69歳	216,100 15.7%	114,800 20.5%	101,100 13.5%	19,600 20.1%	7,500 21.4%	8,800 17.9%	64,000 11.6%	1,200 6.6%
70歳以上	323,900 23.5%	178,900 32.0%	144,300 19.2%	49,400 50.6%	10,600 30.2%	21,500 43.7%	62,300 11.3%	400 2.2%
不詳	105,700 7.7%	15,900 2.8%	21,500 2.9%	3,700 3.8%	900 2.6%	2,400 4.9%	13,500 2.4%	1,000 5.5%
平均年齢	55.4	61.5	50.8	68.1	59.9	64.6	46.3	41.8
65歳以上	445,000	242,900	201,300	62,300	15,200	27,000	96,100	700
(再掲)	32.3%	43.5%	26.8%	63.8%	43.3%	54.9%	17.4%	3.8%

資料：平成30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	借家				給与住宅
				公営借家	公団・公社借家	民営借家(木造)	民営借家(非木造)	
主世帯総数	1,379,600	558,800	751,400	97,700	35,100	49,200	551,200	18,200
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
65歳以上の世帯員のいる主世帯総数	496,500	278,000	217,900	66,100	16,300	29,000	105,400	1,100
	36.0%	49.7%	29.0%	67.7%	46.4%	58.9%	19.1%	6.0%
単身世帯	213,100	82,400	130,200	32,800	7,600	17,200	72,300	400
	15.4%	14.7%	17.3%	33.6%	21.7%	35.0%	13.1%	2.2%
夫婦世帯	121,500	81,600	39,900	16,900	4,600	4,700	13,600	200
	8.8%	14.6%	5.3%	17.3%	13.1%	9.6%	2.5%	1.1%
上記以外の世帯	161,900	114,000	47,800	16,400	4,100	7,100	19,500	500
	11.7%	20.4%	6.4%	16.8%	11.7%	14.4%	3.5%	2.7%
65歳以上の世帯員のいない主世帯総数	883,100	280,800	533,500	31,600	18,800	20,200	445,800	17,100
	64.0%	50.3%	71.0%	32.3%	53.6%	41.1%	80.9%	94.0%

資料：平成 30 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	借家				給与住宅
				公営借家	公団・公社借家	民営借家(木造)	民営借家(非木造)	
総数	1,379,600	558,800	751,400	97,700	35,100	49,200	551,200	18,200
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
1人	667,800	143,100	489,300	44,500	16,000	27,000	389,300	12,500
	48.4%	25.6%	65.1%	45.5%	45.6%	54.9%	70.6%	68.7%
2人	350,500	176,400	157,900	36,500	11,300	12,300	95,800	2,200
	25.4%	31.6%	21.0%	37.4%	32.2%	25.0%	17.4%	12.1%
3人	186,600	114,000	63,800	11,300	4,700	5,900	40,400	1,500
	13.5%	20.4%	8.5%	11.6%	13.4%	12.0%	7.3%	8.2%
4人	127,800	89,400	31,500	4,400	2,600	2,800	20,300	1,400
	9.3%	16.0%	4.2%	4.5%	7.4%	5.7%	3.7%	7.7%
5人以上	47,000	35,900	8,900	1,200	500	1,200	5,400	500
	3.4%	6.4%	1.2%	1.2%	1.4%	2.4%	1.0%	2.7%
世帯人員平均	1.95	2.48	1.55	1.79	1.88	1.76	1.47	1.64

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

■ 大阪市の最低居住面積水準未済世帯の状況

	世帯数	水準未済世帯		全体構成比
		水準未済世帯数	水準未済率	
全住宅	1,379,600	194,800	14.1%	100.0%
持家	558,800	11,200	2.0%	40.5%
借家	751,400	183,600	24.4%	54.5%
公営借家	97,700	9,900	10.1%	7.1%
公団・公社借家	35,100	1,800	5.1%	2.5%
民営借家(木造)	49,200	11,200	22.8%	3.6%
民営借家(非木造)	551,200	157,100	28.5%	40.0%
給与住宅	18,200	3,600	19.8%	1.3%

資料：平成30年住宅・土地統計調査

<参考> 住生活基本計画（全国計画）における最低居住面積水準

最低居住面積水準 = 世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅面積に関する水準

- ① 単身者 25㎡
- ② 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数 + 10㎡（※子どもに係る世帯人数は換算値あり）

	世帯人数別の住戸専用面積（例）			
	単身	2人	3人	4人
世帯人員	単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡

(2) 市営住宅の応募状況

市営住宅の応募状況を見ると、平成24年の11回落選者特別措置制度の見直し等により、平均応募倍率は、以前に比べて低下しているが、近年においては5～6倍程度で推移している状況である。

また、応募者全体の約5割が、募集戸数のごく一部（約4%）の設備水準が高く交通至便な住宅に集中している一方で、エレベーターのない4・5階の住戸を中心に、募集戸数の約5割が1倍未済（応募なし又は応募件数が募集戸数に達しない状況）となっている。

■ 市営住宅の応募状況

年度	募集戸数	応募件数	倍率
H27	2,878戸	16,824	5.8
H28	2,670戸	16,103	6.0
H29	2,443戸	14,821	6.1
H30	2,646戸	14,605	5.5
R1	2,645戸	13,644	5.2

※ 定期募集（公営・改良）

■ 市営住宅の応募倍率別申込数

募集倍率	募集戸数		応募件数	
	募集戸数	割合	応募件数	割合
100倍以上	3戸	4.0%	368	49.6%
40～100倍未済	17戸		1,009	
20～40倍未済	31戸		897	
5～20倍未済	153戸	42.9%	1,474	50.4%
1～5倍未済	389戸		757	
1倍未済（0を含まない）	203戸	53.0%	83	
応募なし	466戸		0	
合計	1,262戸	100.0%	4,588	100.0%

資料：令和元年度定期募集（公営〔一般世帯向け〕）

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たところであり、上町断層帯地震や南海トラフ巨大地震など、近い将来市域に大きな影響を及ぼすと考えられる地震に対する備えがより一層求められている。

これまでも建替や耐震改修により、住宅の耐震化を進めているが、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、現行の耐震基準を満たしていない住宅がまだ約 280 棟あり、これらの住宅について着実に耐震化を図る必要がある。

②浴室なし住戸の解消

浴室のない住宅については建替や住戸改善により解消を進めているが、いまだに約 3,200 戸あり、その大部分は、昭和 50 年度以前に建設された住宅である。浴室のない住宅については、居住水準の向上を図る観点から、早期に解消する必要がある。

また、浴室は設置されているものの浴槽が設置されていない住宅は約 64,000 戸あり、入居者による設置方式について、現代的な住宅仕様の観点から課題がある。

③高齢化への対応

中層住宅は、約 30,000 戸あり、その約 62%にはエレベーターがない状況である。高齢社会を迎え、上層階への容易なアクセスの確保や段差の解消といったバリアフリー化を効率的に進めていくことが大きな課題となっている。

④住戸規模が小さく、設備水準も低い老朽化した住宅の建替や改修

昭和 40 年代に建設された住戸には、住戸面積が狭小なものが多く、老朽化も進行している。また、浴室やエレベーターがないなどの課題を抱えている住宅があり、計画的に建替や設備の改修を進める必要がある。

また、エレベーター単独設置後 20 年を経過する階段室型エレベーターは改修が困難なものがあり、対応を検討する必要がある。

⑤適切な維持管理の推進

建物の状況に応じた補修や改修等を進めており、近年は減少傾向にはあるものの、経年劣化による外壁の一部はく離落下や漏水等の事故は依然として発生しており、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。

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的な補修や、外壁、屋上、給水管、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や自主管理意欲の低下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、新婚・子育て世帯などの入居促進や、空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り組みが必要である。

(2) 事業推進上の課題

本市の厳しい財政状況や前回計画策定以降もさらに建設費が上昇していることなどを踏まえ、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。

建替にあたっては、事業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。

耐震改修にあたっては、効果的な工法や可能な限り入居者への影響の少ない工法を採用しているが、住戸内部に補強材の設置が必要となり入居者に移転を求めざるを得ないものや、相当量の補強が必要となり費用対効果が低いものなど、耐震改修が適さない住宅については、建替により効果的に耐震化を推進する必要がある。

全面的改善については、既存ストックを活用できるものの、改善後の家賃の上昇や、事業の実施に伴う引っ越しや居室が狭くなる等のデメリットがあるため、入居者の同意を得た住棟に対して事業を実施しているが、近年では全員の同意を得ることが困難な状況にある。浴室のない住宅の早期の解消や、改善後の活用期間が建替に比べて短いことによる費用対効果の観点から、対象をさらに限定して実施する必要がある。

エレベーター単独設置にあたっては、エレベーター設置に伴い家賃や共益費負担が増加するため、入居者の同意を得た住棟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きた。引き続き、入居者の合意形成を図りやすくする工夫を行いながら、着実に実施していく必要がある。

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」

住宅の耐震性の確保や長寿命化などを進めるとともに、コミュニティの再生や地域のまちづくりへの貢献を図るなど、市営住宅ストックを有効に活用し、市民の共有財産として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

- ・ 耐震性の低い住宅の解消

昭和56年以前に建設された住宅で現行の耐震基準を満たさない住宅について、計画期間内での解消に向けて、建替や耐震改修により耐震化を進める。

(2) 居住水準の向上

- ・ 浴室なし住戸の解消

建替や全面的改善により、浴室のない住戸の解消をめざす。

また、浴室はあるが浴槽が設置されていない住戸への対応について、検討を進める。

- ・ バリアフリー化

建替や改善にあたっては、住戸内部や共用部、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には、今後の活用期間を見据えて、可能な限りエレベーターを設置する。

- ・ 設備水準の向上

建替や全面的改善、計画改修により、現代の生活様式に対応できる設備水準を確保する。

(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ながら、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予防保全に取り組み維持管理を進めていく。また、不具合や故障等が突発的に発生した場合は、確実に補修を行う。
- ・ 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、給水管にポリエチレン管を使用するなど、耐震性や耐久性等に配慮した資材の採用を進める。
- ・ 環境への配慮
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、断熱性能の向上や、高効率照明、屋外の緑化、透水性・保水性舗装材の使用に努めるなど、環境負荷の低減を図る。

(4) コミュニティの再生

- ・ 新婚・子育て世帯などの入居促進
コミュニティミックスの観点から、建替にあたっては、できる限り土地の高度利用を図り、創出された余剰地を活用して、良質な民間住宅の供給を図る。また、高齢化の著しい団地等において、新婚・子育て世帯などの入居促進を図る。
- ・ ワークショップ方式の活用
住民参加によるワークショップ方式等を活用し、広場や緑地等を計画・整備することにより、コミュニティの活性化や自主管理意欲の向上を図る。
- ・ コミュニティビジネス活動拠点の導入
既存団地の空き住戸等を活用し、高齢者支援や子育て支援等の活動を行うNPO等への活動拠点の提供を行い、地域の活性化を図る。

(5) 地域のまちづくりへの貢献

- ・ 地域のまちづくりニーズへの対応

事業の推進に際しては、区役所と情報共有を図り、地域のまちづくりニーズに沿った取り組みへの寄与に努める。

- ・ 建替余剰地や低未利用地の活用

建替計画の策定段階から区役所と連携し、道路や公園の整備や、地域に役立つ施設の立地に活用する建替余剰地の創出を図る。建替余剰地や低未利用地の活用には、民間活力も活かしながら、生活利便施設・福祉施設等の導入や、防犯など安全・安心に資する活用を図り、地域のまちづくりに貢献するよう取り組む。

- ・ 地域防災力の向上

災害時における地域の活動に寄与できるような整備を進めるとともに、津波や河川氾濫（洪水）の浸水想定がある区においては、既存市営住宅を津波避難ビル・水害時避難ビルとして提供することにより、地域の防災力向上を図る。

第4章 活用手法の定義と選定

全ての住棟について、「建替」、「耐震改修」、「全面的改善」、「エレベーター単独設置」、「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の維持に向けて、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、他の団地の敷地など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。

耐震改修

- ・ 住棟の状況に応じて、鉄骨ブレースや耐震スリット、耐震壁の設置等により、建物の構造躯体について耐震性を確保する。

全面的改善（住戸・共用部分改善）

- ・ 浴室設置を中心に住戸内部の改善を行い、併せて、段差解消や手摺の設置など、共用部分の改善及び屋外・外構の改善を行う。また、可能な限りエレベーターを設置する。
- ・ 事業手法として、既存の住戸内部を改善し浴室を設置する「1戸1型」、2住戸を1住戸に、または、3住戸を2住戸に改善し浴室を設置する「2戸1型等」を選択する。

エレベーター単独設置（共用部分改善）

- ・ 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」、「耐震改修」、「全面的改善」、「エレベーター単独設置」のいずれにも該当しない住棟を、「継続活用」とする。

2 活用手法の選定の考え方

前計画で「建替」と判定された住棟は、引き続き計画的に「建替」を実施するものとし、その他の住棟について、判定の基準となる年限を、前計画からの経過年数 5 年を原則として、事業量の平準化も考慮して改め、次に示す 1 次判定から 3 次判定により、活用手法の選定を行う。

(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

浴室のない住棟

- 全ての住棟を「建替」とする。

浴室のある住棟

- 昭和 46 年度以前建設の住棟は「建替」とする。
- 昭和 47 年度以降建設の住棟は「耐震改修」とする。

- ・ 現行の耐震基準を満たす住棟

浴室のない住棟

- 昭和 55 年度以前建設の住棟は「建替」とする。
- 昭和 56 年度以降建設の住棟は「全面的改善」とする。

浴室のある住棟

- 昭和 46 年度以前建設の住棟は「建替」とする。
- 昭和 47 年度以降建設の住棟は原則「継続活用」とする。

なお、昭和 56 年度以降に建設されたエレベーターのない住棟は「エレベーター単独設置」とする。

(2) 2 次判定

改善履歴による判定

- ・ 全面的改善やエレベーター単独設置の改善履歴を有するもので以下に該当する住棟は、長期利用を図るため、1 次判定に関わらず次の判定による。

現行の耐震基準を満たさない住棟

- 改善後 10 年未満の住棟は「耐震改修」とする。

現行の耐震基準を満たす住棟

- 2 戸 1 型等の全面的改善後 30 年未満、増築型の全面的改善及びエレベーター単独設置後 20 年未満の住棟は「継続活用」とする。

(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活用手法の実施可否、敷地の有効活用、効果的な事業遂行の観点等を総合的に判断し、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。

また、耐震改修予定の住棟については、耐震改修における費用対効果や移転が必要となる住戸の割合等も踏まえて、最終判定を行う。

耐震基準を満たし浴室のある住棟で、エレベーターが設置されているものについては、長期活用とまちづくりへの貢献の観点から、最終判定を行う。

(4) 活用手法別の判定戸数

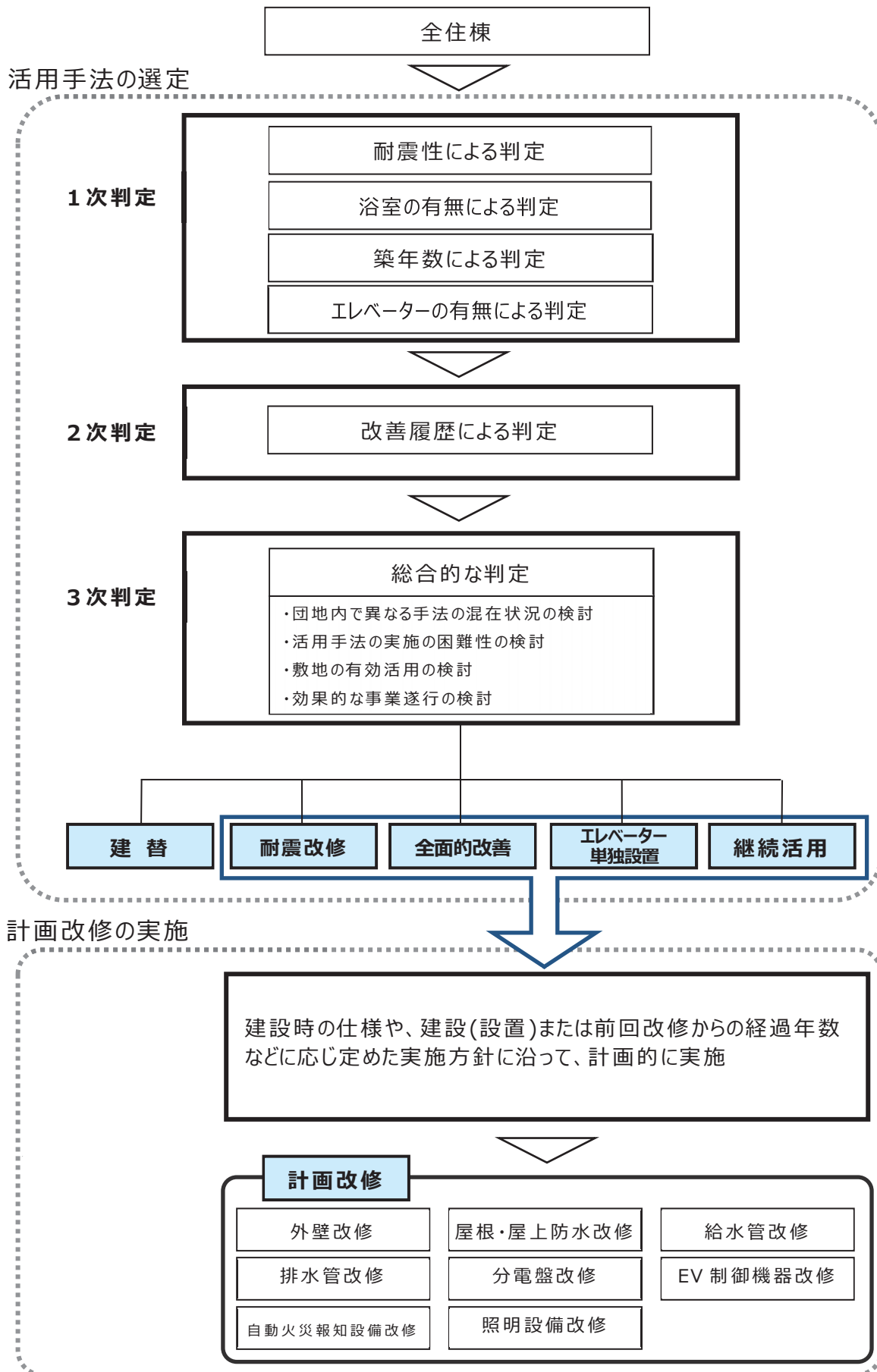
活用手法別の判定戸数をまとめると以下のとおり。

■ 建設年代別活用手法別戸数

単位：戸

	建替	耐震改修	全面的改善	EV単独設置	継続活用	総計
～S45 (～1970)	10,778				2,298	13,076
S46～50 (1971～1975)	5,554	2,515			11,116	19,185
S51～55 (1976～1980)	826	1,981		618	13,035	16,460
S56～60 (1981～1985)			249	1,371	11,936	13,556
S61～H2 (1986～1990)				808	9,571	10,379
H3～7 (1991～1995)				88	9,406	9,494
H8～12 (1996～2000)				36	8,515	8,551
H13～17 (2001～2005)					6,935	6,935
H18～22 (2006～2010)					6,781	6,781
H23～27 (2011～2015)					4,940	4,940
H28～R2 (2016～2020)					2,101	2,101
総数	17,158	4,496	249	2,921	86,634	111,458

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

- ・ 事業に際しては、長期にわたり利用できる水準の住宅を建設するとともに、従前居住世帯数に限定した建替を計画的に進め、可能な限り土地の高度利用を図り、余剰地の創出に努める。創出された余剰地については、新たな社会的ニーズ等に対応する公共施設の整備や、民間活力の導入により、良質な民間住宅や生活・福祉・居住関連サービス施設の誘導を図るなど、地域のニーズやまちづくりの方針に対応できるよう工夫し、活用に努める。
- ・ 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。
- ・ 前計画までに建替判定とされている住宅や、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こととする。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、事業着手時期については、状況に応じて変更となる場合がある。
- ・ 計画期間内に、対象住宅の概ね7割の事業着手をめざす。
- ・ 「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。

耐震改修

- ・ 現地調査や効果的・効率的な耐震化手法の検討を住棟ごとに行い、鉄骨ブレースの設置や、建物のねばり強さを高める耐震スリットの設置等の適切な工法を採用し、原則として、団地単位で効率的に実施する。
- ・ 令和7年度までに、対象住棟全ての事業着手をめざす。

全面的改善（住戸・共用部分改善）

- ・ 事業実施にあたっては、構造や住戸面積等を考慮し、「1戸1型」、「2戸1型等」の手法を適切に選択する。
- ・ 原則として、建設年度の古い団地順に、入居者全員の要望がまとまった住棟から実施する。
- ・ 計画期間内に対象住棟全ての事業着手をめざす。
- ・ 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。
- ・ 「全面的改善」を実施する住宅は、事業実施後、概ね20年使用するものとする。

エレベーター単独設置（共用部分改善）

- ・ 入居者の要望がまとまった対象住棟全ての事業着手をめざす。
- ・ 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。
- ・ 「エレベーター単独設置」を実施する住宅は、事業実施後、概ね20年使用するものとする。
- ・ なお、「継続活用」と判定された住棟においても、次の全ての条件を満たす場合は、エレベーター設置の可能性について検討を行う。
 - エレベーター設置後20年使用する必要があることを含めた入居者全員の同意があること
 - エレベーター設置完了時点で当該住棟の築年数が50年以下であること
 - その事業が当該団地のその後の建替事業に影響を及ぼすおそれがないこと

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ため、安全性の確保や住宅としての機能維持上、重要な要素となる外壁や屋上、主要設備などの改修を、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などを踏まえ、また、耐震改修や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、ひび割れ部分などの下地調整や外壁塗装等を、外壁の仕様や状況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などの下地調整のうえ、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全面改修を行う。

H22建設

計画期間内対象住棟 (全面改修：約46,000戸・部分改修：約28,000戸)	計画期間内は 建設から 20年に満たない住棟 (約7,000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14,000戸)	

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。

H17建設

計画期間内対象住棟(約32,000戸)	計画期間内は建設から25年に満たない住棟 (約14,000戸)
計画期間内は前回改修から25年に満たない住棟 (約48,000戸)	

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。ただし、全面的改善で実施予定の住棟は対象外とする。
- ・ 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又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（樹脂管）に更新する。

S60建設

実施済の住棟 (約15,000戸)	計画期間内対象住棟 (約19,000戸)	計画期間内は建設から45年に満たない住棟 (約61,000戸)
----------------------	-------------------------	------------------------------------

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。
- ・ 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（旧仕様）住棟を対象とする。ただし、全面的改善で実施予定の住棟は対象外とする。
- ・ 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鋼管）に更新する。

分電盤改修（漏電遮断器設置）

- ・ 漏電に対する安全性の確保を図るため、漏電遮断機能付き分電盤への取替を実施する。
- ・ 旧仕様の分電盤（主幹ブレーカーに漏電遮断機能を持たないもの）が設置されている住棟を対象とする。ただし、全面的改善で実施予定の住棟は対象外とする。
- ・ 原則として経過年数の長い住棟から取替を実施する。
- ・ 令和7年度までの完了をめざす。

エレベーター制御機器改修（廊下型）

- ・ 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。
- ・ 改修にあたっては、戸開走行保護装置（UCMP）等の安全装置を設置する。
- ・ 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。
- ・ 原則として経過年数の長いエレベーターから実施する。

H17設置

計画期間内対象エレベーター(約320基)	計画期間内は建設から25年に満たないエレベーター(約300基)
計画期間内は前回改修から25年に満たないエレベーター(約550基)	

エレベーター制御機器改修（階段室型）

- ・ 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。
- ・ 設置後 20 年を経過するものを対象とする。（改修が困難なものを除く）
- ・ 原則として経過年数の長いエレベーターから実施する。

自動火災報知設備改修

- ・ 旧仕様の自動火災報知設備の取替を実施する。
- ・ 令和 3 年度までの完了をめざす。

照明設備改修

- ・ 蛍光灯交換の負担軽減や省エネルギー化等の社会情勢を踏まえ、共用部の照明器具の高効率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。
- ・ 令和 12 年度までの完了をめざす。

計画期間内の各計画改修の実施予定数は次のとおりとする。

■ 計画改修実施予定数

計画改修	計画期間内の実施予定数
外壁改修（全面改修）	約46,000戸
外壁改修（部分改修）	約28,000戸
屋根・屋上防水改修	約32,000戸
給水管改修	約19,000戸
排水管改修	約7,200戸
分電盤改修（漏電遮断器設置）	約9,600戸
エレベーター制御機器改修(廊下型)	約320基
エレベーター制御機器改修(階段室型)	約390基
自動火災報知設備改修	約1,500戸
照明設備改修	約89,000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安全点検を実施し、劣化による損傷がみられた外壁については、一定時間経過後に劣化の進行状況を再点検する。また、各種設備など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の故障など緊急時に対応する補修を行い、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する。

結び

本計画は、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、建替などの活用手法等を適切に選定し、計画的な事業の実施方針を定めるものである。今回の見直しにあたっては、前計画の基本的な考え方を継承し、引き続き、耐震性の確保や浴室のない住宅の解消、住宅の長寿命化等に重点をおいて計画を策定した。

本計画の推進にあたっては、厳しい財政状況や近年の工事費の高騰といった情勢のもと、より効率的な事業の推進が不可欠であり、建設や維持管理のコスト縮減に向けた取り組みを継続的に進めるとともに、効果的な事業実施手法の検討を行い引き続き民間活力の導入を図るものとする。また、国に対しても、事業推進に必要な財源確保について働きかける必要がある。

さらに、福祉やまちづくり等の関係施策と十分連携するとともに、居住者をはじめ市民の理解を求め、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ものとする。