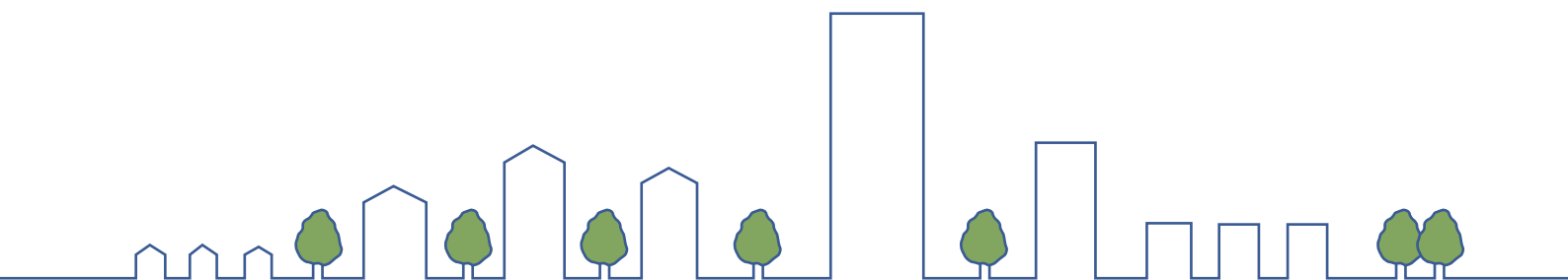


# 豊中市営住宅長寿命化計画



令和元年（2019年）9月

豊中市



## 目 次

1	計画の背景	1
2	計画の目的と期間	2
3	公営住宅等の状況	3
4	市営住宅の役割と目標管理戸数	13
5	事業手法の選定	16
6	実施方針	19
7	管理運営方針	22
	用語解説	23



# 1 計画の背景

---

豊中市では、住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネットとして、27 団地 2,444 戸の市営住宅ストックを管理しており、これらの住宅の効率的な維持・更新を行うため、平成 23 年（2011 年）3 月に「豊中市営住宅長寿命化計画」（計画期間：平成 23～32 年度）を策定した。

一方、豊中市の市営住宅を含む公共施設は老朽化が進み、施設の建替えや改修が必要となる時期を迎えたことや、少子高齢化の進展に伴い税収減に加えて社会保障関係経費の増大が見込まれることから、持続可能な施設総量の設定や長寿命化に関する考え方を示す「豊中市公共施設等総合管理計画」が平成 29 年（2017 年）3 月に策定された。

また、平成 29 年（2017 年）10 月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律（住宅セーフティネット法）」が施行され、民間賃貸住宅を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」の登録制度が創設された。

上記のような社会情勢に加えて、府営住宅や豊中市内の U R 都市機構・大阪府住宅供給公社賃貸住宅の再編の見通しを踏まえて、市営住宅の役割の再整理を行うため、現計画の計画期間満了前に本計画を見直すこととした。

計画の見直しにあたっては、現計画の進捗を踏まえ、より合理的かつ適正な市営住宅の管理や有効活用について検討するとともに、「豊中市公共施設等総合管理計画」に沿って、令和 22 年度（2040 年度）までに 20%の延床面積削減の可能性についても検討する。

また、平成 28 年（2016 年）8 月に改定された国土交通省住宅局による「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき、インフラの状態や人口動態、財政状況等を総合的に勘案し、本市の実情に応じた維持管理・更新等を行う計画とする。

## 2 計画の目的と期間

### (1) 目的

前章の背景を踏まえ、「住宅セーフティネット」における市営住宅が担うべき役割を明確にした上で、市の公共財産としての効率的な維持・更新および市のまちづくりへの貢献等を図っていくための長期的な視点に立った維持管理計画および建替え・修繕等の事業計画を策定する。

### (2) 計画期間

耐用年限が近づくストックの維持・更新の中長期的な視点が必要となることから、「豊中市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」（平成 27 年 10 月策定）で人口の将来展望を示している令和 22 年度（2040 年度）を目標年度とし、計画期間を**令和元年度（2019 年度）から令和 22 年度（2040 年度）**とする。

なお、概ね 5 年ごとに本計画の見直しを行い、必要に応じて改訂するものとする。

### (3) 計画の位置づけ

#### 国の計画

住生活基本計画（全国計画）

#### 大阪府の計画

住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）

大阪府営住宅ストック総合活用計画

大阪府賃貸住宅供給促進計画

#### 豊中市の計画

第 4 次豊中市総合計画

豊中市公共施設等総合管理計画

豊中市都市計画マスタープラン

豊中市住宅・住環境に関する基本方針

豊中市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画

豊中市障害福祉計画

豊中市子育て・子育て支援行動計画

#### 豊中市営住宅長寿命化計画

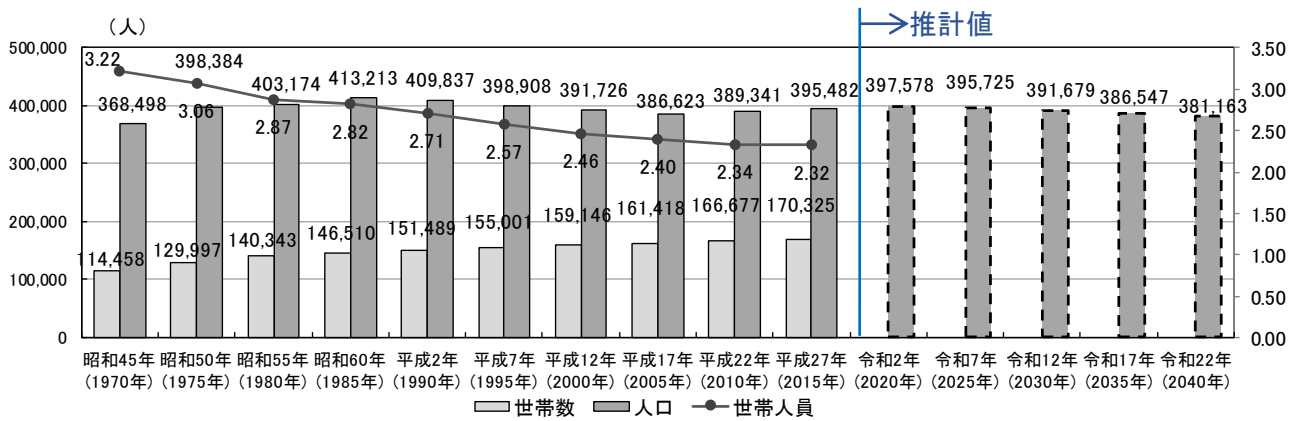
計画期間：令和元年度～22 年度  
(2019～2040 年度)

### 3 公営住宅等の状況

#### (1) 社会情勢

##### ① 長期的な人口の減少

- ・本市の人口は昭和 60 年（1985 年）をピークに平成 17 年（2005 年）まで減少傾向にあったものの、これ以降、大規模共同住宅の建替え等により、人口は微増し、平成 30 年（2018 年）時点では約 39.9 万人である。
- ・一方、「国立社会保障・人口問題研究所」（平成 25 年 3 月推計）による本市の人口推計では、令和 22 年（2040 年）では 335,026 人と減少することから、「豊中市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」の中で、本市が有する強みを維持・向上するための取組みを進め、今後の人口減少、少子高齢化に歯止めをかける人口の将来展望を示し、令和 22 年（2040 年）で 38 万人を目指すこととしている。

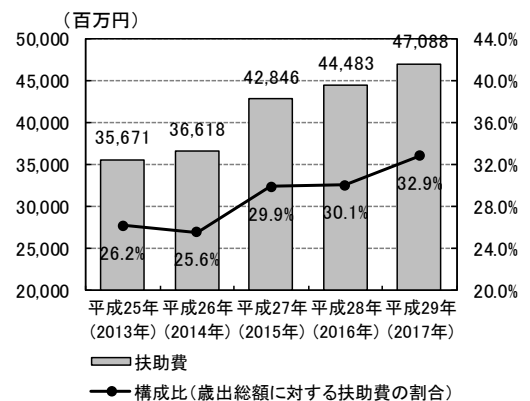


資料：各年国勢調査、豊中市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン

##### ② 公共施設の削減によるコスト減の必要性

- ・近年の高齢化の進展や、子育て関連施策の必要性の拡大により、障害者福祉やこども・子育て支援などの社会保障関係経費（扶助費）は増加傾向にあり、平成 25 年度（2013 年度）～平成 29 年度（2017 年度）の 5 カ年で 32.0%増、平成 29 年度（2017 年度）には 471 億円（構成比 32.9%）となっている。
- ・厳しい財政状況の中、高度経済成長期を中心に整備された公共施設の老朽化対策が必要となる時期を迎え、財政負担の軽減・平準化等を図ることが喫緊の課題となっている。
- ・「豊中市公共施設等総合管理計画」において、平成 26 年度（2014 年度）末比で令和 22 年度（2040 年度）に延床面積を 20%削減することが求められている。

##### ■ 扶助費の推移



資料：とよなかの家計簿 平成 29 年度

- ・なお、市営住宅は市有施設延床面積の約 16%を占めており、学校教育系施設に次ぐ大きな割合となっていることから、市有施設全体の延床面積を削減するためには、市営住宅の延床面積についても削減する必要がある。

### ③ セーフティネット住宅登録制度の創設

- ・高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者に対して、公営住宅を補完する制度として、近年増加傾向にある民間賃貸住宅の空家を活用した**新たな住宅セーフティネット制度**が平成 29 年（2017 年）より開始した。
- ・そのうち、**住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅）**の登録制度においては、本市では平成 31 年（2019 年）3 月末時点で **72 戸**が登録されており、大阪府賃貸住宅供給促進計画において令和 7 年度（2025 年度）末までに府域全体で **20,000 戸**の登録を目標としている。

### ④ 公営住宅など公共施設の整備・管理を通じたまちづくり、民間活力の導入

- ・公営住宅の建替え事業において、P F I手法を導入することで、**コスト縮減や事業の円滑化のみならず、新たな機能導入、余剰地と一体となった配置計画など、民間のノウハウや工夫の活用**などにより、地域のまちづくりに貢献する好事例が増えつつある。
- ・本市の市営住宅においても、市有財産として、入居者のみならず、地域や市民全体に還元、貢献できるようなまちづくり資源としての有効活用も求められる。



大阪府営新千里東住宅／建替え後の府営住宅は、利便性と安全性に配慮した施設計画で共用施設とプラザによる一体的空間を形成、活用用地は分譲マンションとし、多世代が暮らせる住まい、コミュニティ形成に寄与する良質な空間を実現した



## (2) 世帯の状況

### ① 市内の住宅確保要配慮者の将来推計

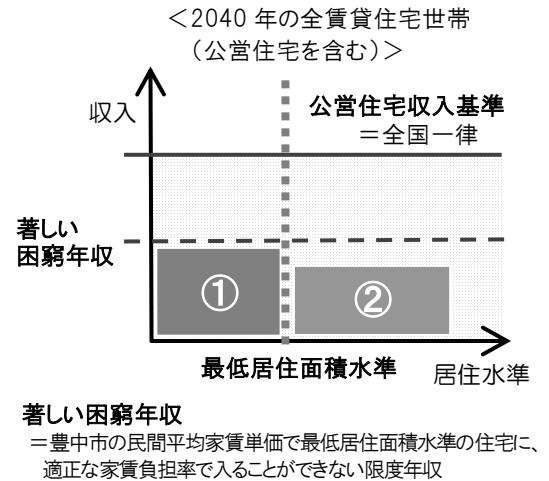
市の将来展望人口推計をベースに、国土交通省作成の推計プログラムを使用し、市内の将来の住宅確保要配慮者のボリュームを推計する。

#### 【令和 22 年度（2040 年度）末の住宅確保要配慮者のボリューム】（ストック推計）

- ・現計画において、公営住宅等で需要に対応するものとして位置づけている世帯（下表①②の合計）は約 **7,300 世帯** で、やや減少傾向。

#### ■ 豊中市内の 2040 年度末の住宅確保要配慮者数（推計値）

	2040 年度末
公営住宅有資格者	34,208 世帯
著しい困窮年収未満	22,605 世帯
①うち現に最低居住面積水準未満の世帯	2,872 世帯
②上記以外で、現に高家賃負担率の世帯	4,420 世帯
公営住宅等に対応すべき世帯数(①+②)	7,292 世帯



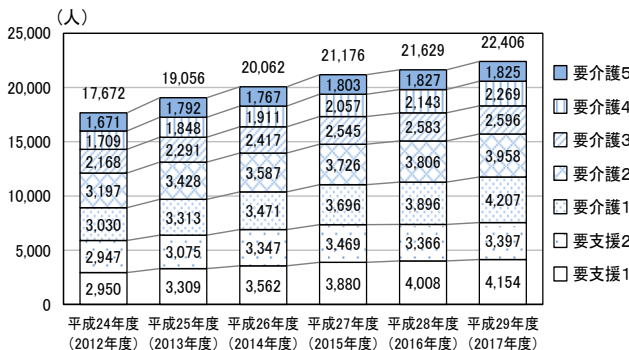
#### 【参考】【今後 10 年間で需要に対応すべき住宅確保要配慮者の発生数】（フロー推計）

建替え・集約等の事業実施のための募集停止などによって、当面の住宅確保要配慮者への対応が不足しないよう、今後 10 年間で需要に対応すべき住宅確保要配慮者の発生数もあわせて推計し、事業実施計画を検討するものとする。

### ② 市内の高齢者、障害者の推移

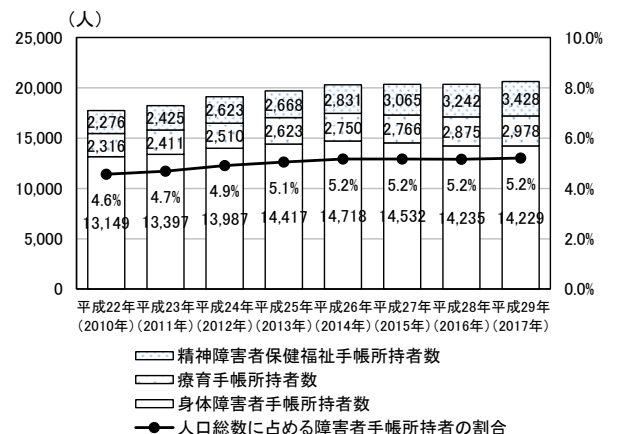
- ・要介護認定者数は増加傾向（6 カ年で約 1.3 倍）。
- ・障害者手帳所持者数も微増傾向。

#### ■ 要介護認定者数の推移



資料：第 7 期豊中市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画(平成 30～令和 2 年度)

#### ■ 各障害者手帳所持者数の推移



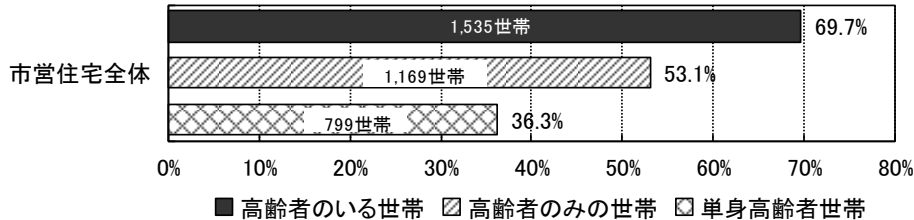
資料：豊中市第五次障害者長期計画(平成 30 年度)

### ③ 市営住宅入居者の状況（平成 31 年 3 月末時点）

#### <高齢者のいる世帯>

・市営住宅の入居世帯全世帯のうち、60 歳以上の**高齢者のいる世帯が約 7 割**、**高齢者のみの世帯が半数強**、**単身高齢者世帯が約 1/3** を占める。

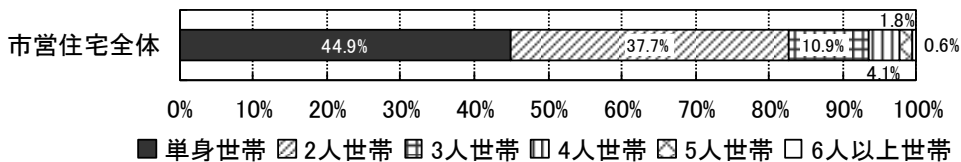
■ 高齢者のいる世帯の状況



#### <世帯人員>

・市営住宅の平均世帯人員は 1.8 人/世帯。**単身世帯が 4 割強**、**2人世帯が 4 割弱**と、**2人以下の世帯が約 8 割**を占めている。

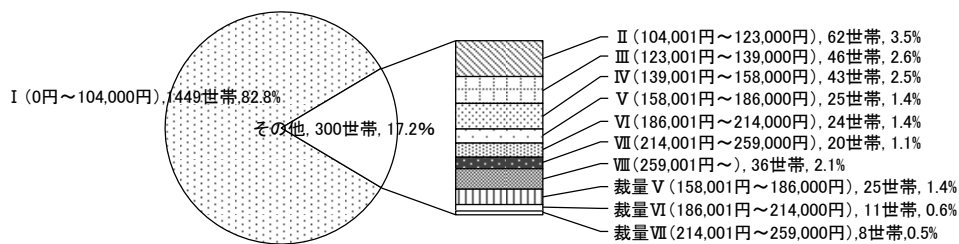
■ 世帯人員の状況



#### <収入の状況>

・公営住宅法上の市営住宅入居世帯（1,749 世帯）のうち、月収 104,000 円以下の**低所得世帯が入居世帯全体の 82.8%**を占めている。

■ 入居世帯の収入状況（公営住宅法上の市営住宅入居世帯のみ）

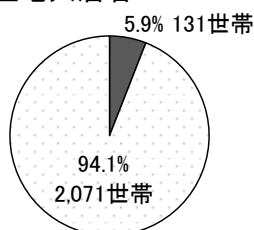


#### <母子・父子世帯>

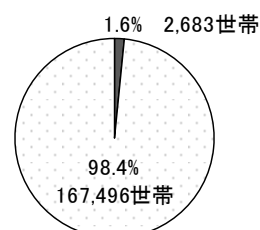
・市営住宅の入居世帯全世帯のうち、**母子・父子世帯は約 6%**。豊中市全体に比べ、**約 4%高い割合**となっている。

※母子・父子世帯…未婚，死別又は離別の女親・男親とその未婚の 20 歳未満の子供のみから成る一般世帯

■ 市営住宅入居者



■ 豊中市全体

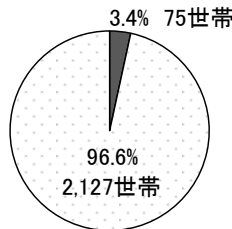


資料：国勢調査(平成 27 年度)

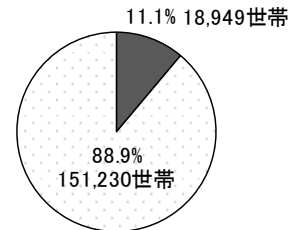
### <子育て世帯（7歳未満の子供がいる世帯）>

- ・市営住宅の入居世帯全世帯のうち、**7才未満の子供がいる世帯が約3%**。豊中市全体に比べ、**約8%低い割合**となっている。

■市営住宅入居者



■豊中市全体

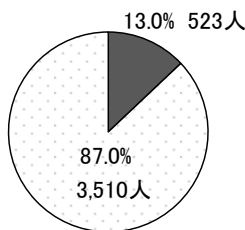


資料：国勢調査(平成27年度)より推計

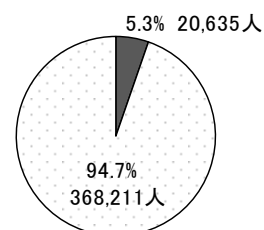
### <障害者手帳の所持者数>

- ・市営住宅の入居者のうち、**障害者手帳の所持者数は約13%**。豊中市全体に比べ、**約8%高い割合**となっている。

■市営住宅入居者



■豊中市全体



資料：豊中市統計書(平成30年度)

※身体障害者手帳、療育手帳、精神障害者保健福祉手帳の交付数

### ④ 近年の応募状況

- ・平成25～30年度（2013～2018年度）の市営住宅一般募集の応募状況を見ると、6年間で計536戸、年間平均約90戸の募集を行い、**平均倍率は9.8倍**となっている。
- ・住戸タイプ別には3～20倍と幅があり、**単身者向けの1DK・1LDKが最も高い倍率**となっているが、応募者数は3K・3DK以上の住戸と同程度となっており、単身者向けの住戸は、応募者数に比べて募集戸数が少ない状況となっている。

■平成25～30年度の応募状況（一般募集）

	募集戸数	応募者数	平均倍率
1DK・1LDK	113	2,328	20.6
2DK・2LDK	159	546	3.4
3K・3DK・3LDK・4LDK	264	2,363	9.0
合計	536	5,237	9.8

### (3) 公営住宅等の状況

#### ① 市営住宅

- ・平成 30 年度（2018 年度）末時点の市営住宅は 27 住宅 **2,444 戸**。
- ・前計画策定時の平成 23 年度（2011 年度）末時点では 43 住宅 2,637 戸。
- ・平成 29 年度末（2017 年度末）までに借上期間満了により借上住宅 17 住宅 259 戸を返還した。
- ・平成 27 年度（2015 年度）に二葉第 3 住宅 66 戸を建設した。
- ・岡町北住宅 1・2 棟の敷地において、岡町北住宅 1・2 棟および西谷住宅 1～4 棟の集約建替え事業を進めている（令和 3 年度（2021 年度）竣工予定）。

#### ■市営住宅一覧

平成 31 年（2019 年）3 月末時点

住宅名	建設年度	種別	供給方法	構造	住棟形式	階数	エレベーター	棟数	戸数
西谷 1～4 棟	昭和 39 年度	公営	建設	簡耐	長屋型	2	なし	4	24
西谷 5～10 棟	昭和 40～47 年度	公営	建設	中耐	階段室型	4～5	なし	6	216
岡町北 1、2 棟	昭和 40～42 年度	改良	建設	中耐	階段室型	3～4	なし	2	55
岡町北 3、西 4、東 4 棟	昭和 51～60 年度	小集落改良	建設	中耐	片廊下型	4	あり	3	64
刀根山	昭和 43～45 年度	公営	建設	中耐	階段室型	5	なし	6	180
新千里南	昭和 47～48 年度	公営	建設	中耐	階段室型	5	なし	4	130
熊野南	昭和 48 年度	公営	建設	中耐	階段室型	5	なし	2	80
新千里南第 2	昭和 50 年度	公営	建設	中耐	階段室型	5	なし	5	200
島江	昭和 51～54 年度	改良	建設	中耐	階段室型	3・5	なし	2	70
螢池北	昭和 55 年度	小集落改良	建設	中耐	片廊下型	4	あり	1	20
北条	昭和 56～57 年度	公営	建設	中耐	階段室型	3・5	なし	2	42
北条西	昭和 58 年度	公営	建設	中耐	階段室型	3	なし	6	60
宮山	昭和 62 年度	公営	建設	中耐	階段室型	3	なし	3	54
小曽根	昭和 63 年度	公営	建設	中耐	階段室型	3	なし	2	42
熊野	昭和 63～平成 6 年度	公営	建設	中耐	階段室型	3～5	なし	4	110
上津島	平成 2 年度	公営	建設	高耐	片廊下型	7	あり	1	106
服部西	平成 6 年度	コミュニティ	建設	高耐	片廊下型	6	あり	1	50
服部寿	平成 8 年度	コミュニティ	建設	高耐	片廊下型	6	あり	1	40
二葉	平成 8 年度	公営	建設	中耐	片廊下型	5	あり	1	20
三国	平成 9 年度	公営	買取	高耐	片廊下型	15	あり	1	280
島江西	平成 9 年度	公営	建設	高耐	片廊下型	6	あり	1	33
原田	平成 9 年度	公営	建設	高耐	片廊下型	6	あり	1	50
向丘	平成 9 年度	公営	建設	高耐	片廊下型	9	あり	1	117
二葉第 2	平成 9 年度	従前居住者	建設	高耐	片廊下型	8	あり	1	55
大黒	平成 11 年度	改良	建設	高耐	片廊下型	6	あり	2	45
野田	平成 13 年度	コミュニティ	建設	高耐	片廊下型	8	あり	1	24
野田第 2	平成 16 年度	コミュニティ	建設	高耐	片廊下型	12	あり	1	111
二葉第 3	平成 27 年度	公営・従前居住者	建設	高耐	片廊下型	9	あり	1	66
アルビス旭ヶ丘 (借上第 17)	平成 11 年度	公営	借上	高耐	片廊下型	8	あり	1	100
合 計								67	2,444

## ■立地状況



二葉第3住宅 外観



### ② 市営住宅以外の公的賃貸住宅

- ・豊中市内の市営住宅を含めた公的賃貸住宅数は **16,612 戸**。
- ・UR都市機構・大阪府住宅供給公社賃貸住宅のうち、**低廉な家賃の住宅は約 1,830 戸**と推計される。

※生活保護の住宅扶助限度額を参考に推計

### ③ 民間賃貸住宅

- ・平成 25 年（2013 年）の住宅・土地統計調査によると、**豊中市内の民間賃貸住宅は 58,880 戸と、全住宅数の 34.5%**を占めており、大阪府および全国平均よりも高い割合となっている。
- ・同調査によると、**賃貸用空家は 17,610 戸**にのぼる（公的賃貸住宅の空家を含む）。

### ■豊中市内の公的賃貸住宅数

種 別	戸 数	団地数
豊中市営住宅	2,444 戸	27 団地
大阪府営住宅	5,069 戸	16 団地
市営・府営住宅 計	7,513 戸	43 団地
UR都市機構	7,785 戸	13 団地
大阪府住宅供給公社	1,314 戸	8 団地
UR・公社 計	9,099 戸	21 団地
合 計	16,612 戸	64 団地

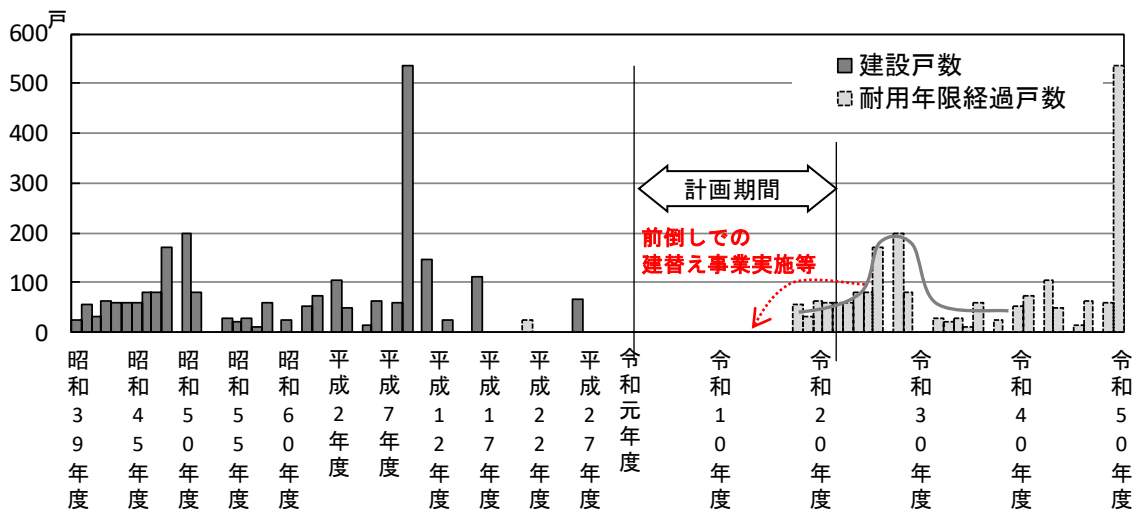
市営住宅以外は平成 28 年度（2016 年度）末時点（豊中市調べ）

## (4) 市営住宅ストックの状況

### ① 建設年度・法定耐用年限の分布状況

- ・最も古い住棟は昭和 39 年度（1964 年度）の建設であり、阪神・淡路大震災直後の平成 9 年度（1997 年度）には、三国住宅、島江西住宅、原田住宅、向丘住宅、二葉第 2 住宅の 5 住宅、535 戸が大量供給されている。
- ・法定耐用年限の到達時期についてみると、簡易耐火造の西谷住宅 1~4 棟 24 戸が、平成 21 年度（2009 年度）に法定耐用年限の築 45 年に達している。
- ・耐火造住宅の法定耐用年限の 2 分の 1（35 年）を経過している**昭和 59 年度（1984 年度）以前に建設された耐火造住宅は 1,117 戸（全体の 45.7%）**を占める。  
 ※法定耐用年限の 2 分の 1 を経過していることが公営住宅法により建替え事業の施行要件となっている
- ・令和 18 年度（2036 年度）以降、**計画期間内に 295 戸が法定耐用年限を経過**し、令和 25 年度（2043 年度）までに 220 戸、同 26 年度（2044 年度）には 170 戸、同 28 年度（2046 年度）には 200 戸が法定耐用年限を経過するため、**事業量の平準化**を図ることが望まれる。

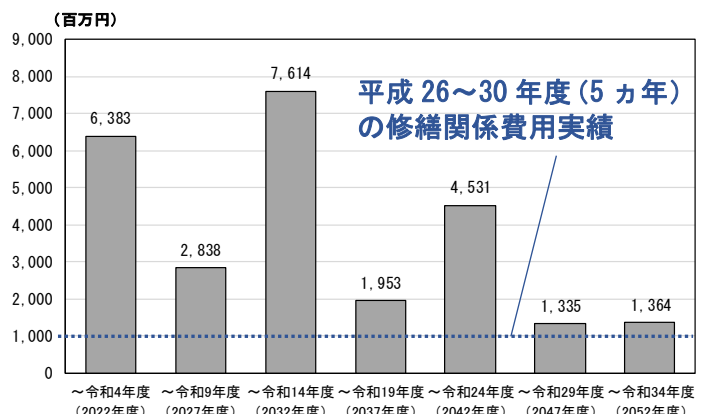
■建設年度および法定耐用年限（借上住宅を除く）



### ② 劣化状況

- ・平成 29 年度（2017 年度）に実施した「市有施設基本診断業務委託報告書」より、劣化度調査を踏まえた施設別保全計画（共同住宅部分のみ抽出）の修繕費を 5 年ごとに集計すると、**平成 30~令和 4 年度は約 64 億円、令和 10~14 年度は約 76 億円が必要**と報告されている。
- ・建替え事業にかかるコスト負担と合わせて、これらの**劣化や維持保全への対応についても平準化に向けた検討**が求められる。

■今後必要とされる修繕費（借上住宅を除く）



資料：市有施設基本診断業務委託報告書(平成 29 年度)

### ③ ストックの性能

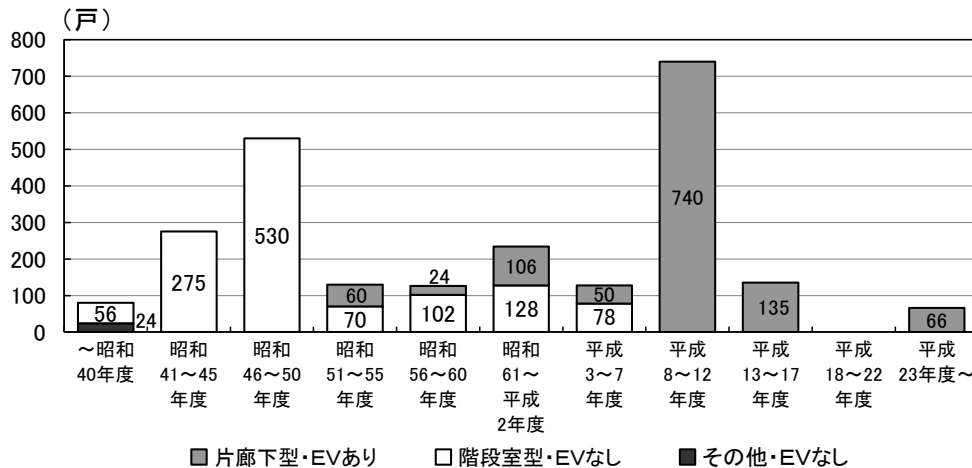
#### <耐震性>

- ・新耐震基準が設定された昭和 56 年（1981 年）以前に建設された住棟は、すべて壁式構造となっており、耐震診断の結果、**耐震性が確保**されている。

#### <バリアフリー化の状況>

- ・エレベーターのない階段室型の住戸は、合計 1,263 戸、51.7%で、エレベーターありの片廊下型の住戸は、合計 1,181 戸、48.3%と**約半数以上がエレベーターのない住戸**となっている。
- ・住戸内については、平成 3 年度（1991 年度）以降に建設された住宅は、公営住宅等整備基準の高齢化対応ができています。平成 2 年度（1990 年度）以前に建設された住宅については、空家修繕の際に、段差解消および手摺の設置を実施している。

■建設年代別・住棟形式別・エレベーターの有無別戸数



#### <設備の状況>

- ・刀根山住宅の一部（40 戸）、岡町北住宅 1・2 棟（55 戸）は浴室スペースがない。
- ・浴室スペースはあるが、浴槽のない住戸については、空家修繕の際に順次設置している。
- ・3 点給湯設備については、平成 6 年度（1994 年度）以降に建設された住宅のすべての住戸に整備されている。

■建設年代別の高齢化対応戸数

建設年代	高齢化仕様	
	対応済み	未対応
～昭和40年 (～1965年)	18戸 22.5%	62戸 77.5%
昭和41～45年 (1966～1970年)	84戸 30.5%	191戸 69.5%
昭和46～50年 (1971～1975年)	221戸 41.7%	309戸 58.3%
昭和51～55年 (1976～1980年)	88戸 67.7%	42戸 32.3%
昭和56～60年 (1981～1985年)	63戸 50.0%	63戸 50.0%
昭和61～平成2年 (1986～1990年)	126戸 53.8%	108戸 46.2%
平成3～7年 (1991～1995年)	96戸 75.0%	32戸 25.0%
平成8～12年 (1996～2000年)	740戸 100.0%	0戸 0.0%
平成13～17年 (2001～2005年)	135戸 100.0%	0戸 0.0%
平成18～22年 (2006～2010年)	0戸 0.0%	0戸 0.0%
平成23～27年 (2011～2015年)	66戸 2.7%	0戸 0.0%
総計	1,637戸 67.0%	807戸 33.0%

※高齢化対応…共用部及び住戸内に手摺を設置するなどのバリアフリー化対応

## (5) 計画にかかる課題のまとめ

### 計画にかかる課題

#### ●更新時期を迎える市営住宅への対応

計画期間中に 295 戸が法定耐用年限を経過し、5 年以内にさらに 390 戸が法定耐用年限を経過するのに対して、事業量の集中を避けつつ、高齢化の進む入居者への負担も軽減しながら、市営住宅の再編・集約化を進めることが必要となる。

5 事業手法の選定

6 実施方針

#### ●長期活用する市営住宅の適正管理

市営住宅のおよそ半数が法定耐用年限の 1/2 を経過しており、劣化や計画修繕の遅れなどが発生している。修繕・改善についても事業量の平準化を図りつつ、コスト縮減や長寿命化対応することが求められる。

5 事業手法の選定

6 実施方針

#### ●公共施設の延床面積削減への対応

市営住宅のみならず、市有の公共施設の老朽化が進む中、市民ニーズの変化への対応や少子高齢化の進展に伴う税収減・社会保障関係経費の増大、施設の建替え・改修コストの確保などを見据え、公共施設の延床面積削減（～R22（2040 年度）までに 20%削減）への対応が不可欠となっている。（豊中市公共施設等総合管理計画、H29（2017 年）策定）

4 市営住宅の役割と  
目標管理戸数

#### ●住宅確保要配慮者への的確な対応

入居者募集方法の見直しや高額所得者、不正入居者への対応など、より公平かつ的確に市営住宅を供給することが求められる。また、公的賃貸住宅だけでなく、新たに創設されたセーフティネット住宅を含めた住宅セーフティネットの構築が求められる。

4 市営住宅の役割と  
目標管理戸数

7 管理運営方針

#### ●公共資産としてのまちづくりへの貢献

市営住宅は、公共資産でありながら、住宅という私的な生活空間を提供する施策であり、入居者以外の市民にとって必要性が分かりにくい側面をもつ。

住宅確保要配慮者の居住安定確保を行いつつ、市の施策として福祉施設・保育施設導入の必要性や、地域のまちづくりに資するような建築計画とすることを検討する必要がある。

6 実施方針



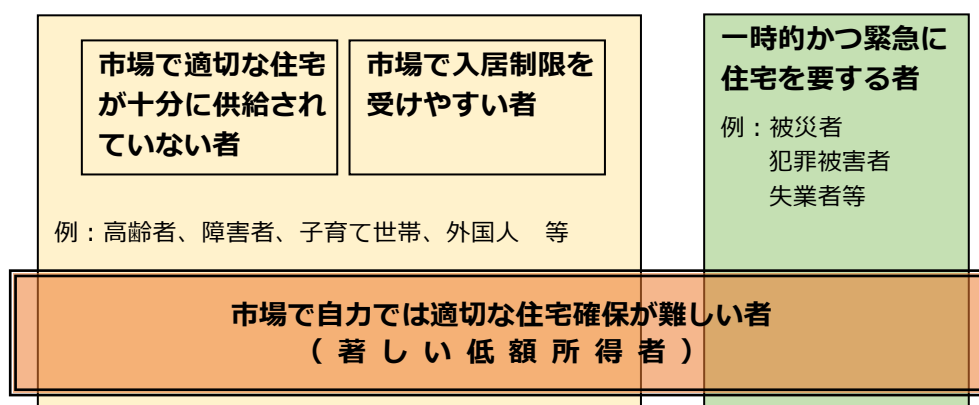
## 4 市営住宅の役割と目標管理戸数

### (1) 市営住宅の役割

#### ① 住宅セーフティネットの考え方

- ・住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）では、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針」において、「**民間賃貸住宅市場において適切な住宅を確保することを困難とする特別な事情を有する者**」や「**適切な賃貸住宅を確保することについて高い緊急性を有する者**」を住宅確保要配慮者とし、具体的には、低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人や被災者、犯罪被害者、失業者等が例示されている。

#### <住宅確保要配慮者のイメージ>



- ・これらの住宅確保要配慮者については、公営住宅に加えて、公営住宅以外の公的賃貸住宅（UR都市機構・公社賃貸住宅等）の的確な供給と民間賃貸住宅（セーフティネット住宅等）への円滑な入居の支援により、「**重層的かつ柔軟なセーフティネット**」を整備することが必要とされている。また、住宅確保要配慮者への支援については、地域の実情に応じて適切に選択することが必要とされている。

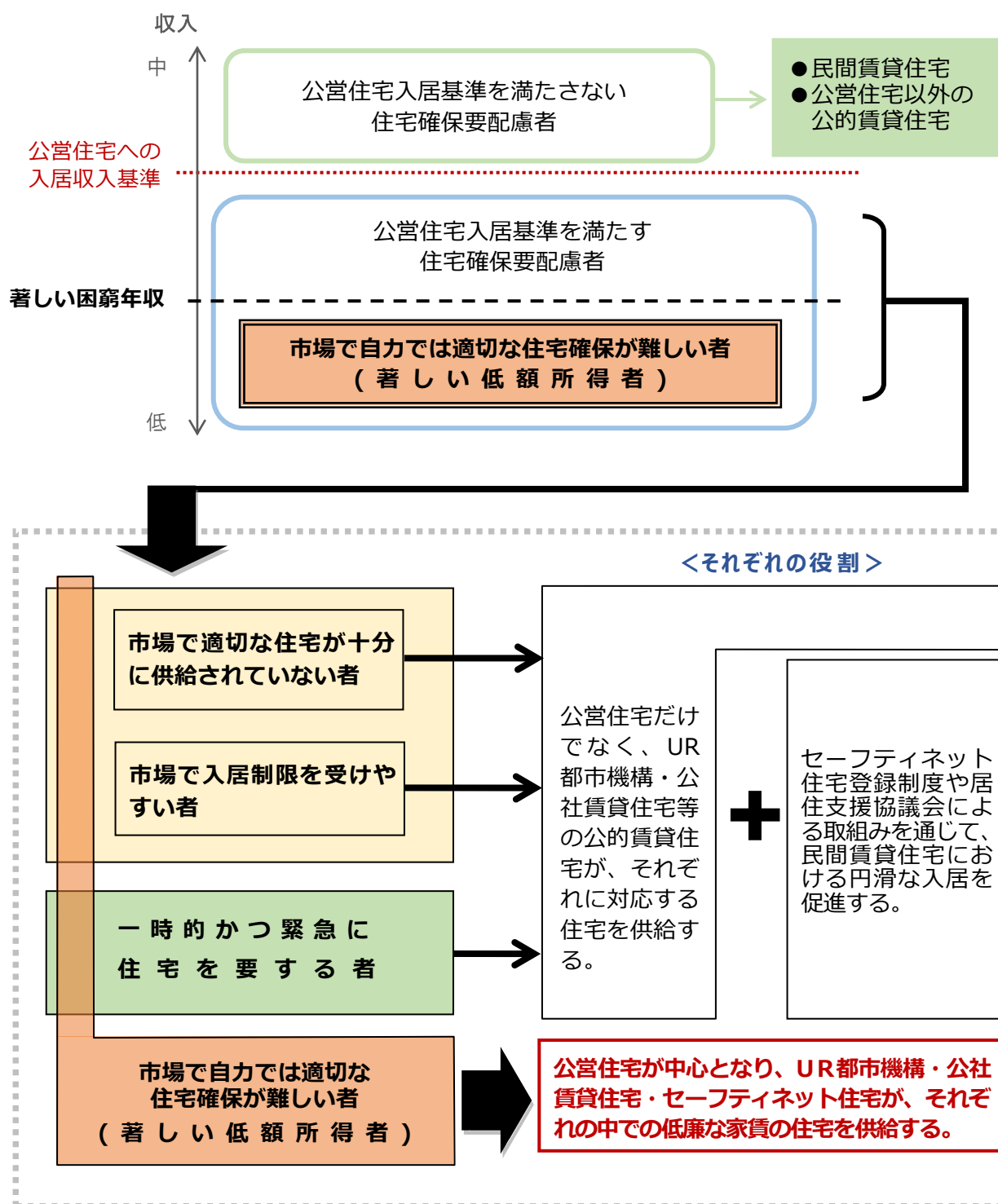


豊中市においては、この基本的方針をふまえ、多様な住宅確保要配慮者が、最低限の居住水準を確保して健康で文化的な住生活を送ることができるよう、**公営住宅を核としながら、UR都市機構・公社賃貸住宅等の公的賃貸住宅および民間賃貸住宅を有効に活用した「住宅セーフティネット」の構築をめざすものとする。**

## ② 住宅セーフティネットの中での、本市における市営住宅の役割

- ・多様な住宅確保要配慮者への対応が望まれるなか、公営住宅、UR都市機構・公社賃貸住宅等の公的賃貸住宅、民間賃貸住宅それぞれの役割分担について、基本的な考え方を整理する必要がある。
- ・「住宅確保要配慮者」の要因について、下図のとおり、住宅セーフティネットの中での役割分担を整理する。

### <豊中市における住宅セーフティネットの中での役割分担の考え方>

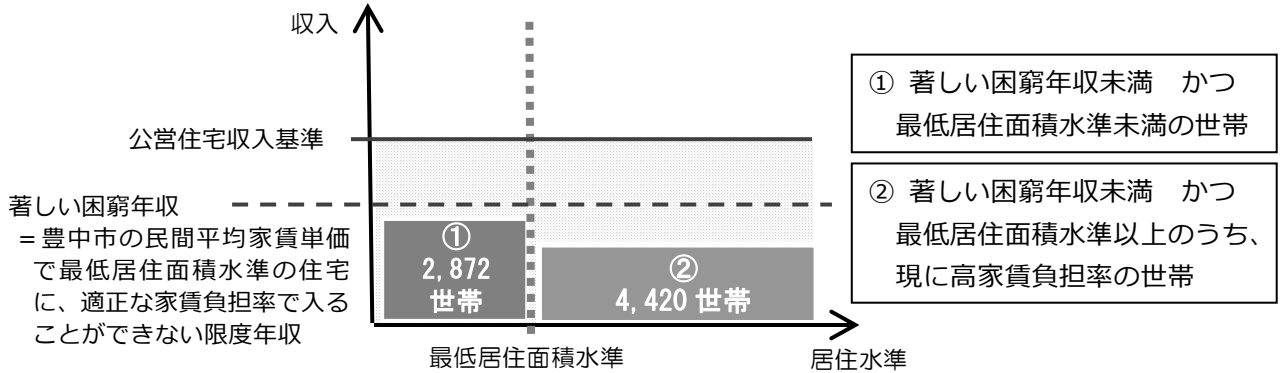


## (2) 市営住宅の目標管理戸数

### ① 住宅確保要配慮者の考え方および推計結果

公営住宅等で需要に対応する将来的な住宅確保要配慮者の世帯数として、前計画の考え方を踏襲し、下図のとおり、①と②の合計を推計値とする。

#### <令和 22 年(2040 年)の全賃貸住宅世帯(公営住宅を含む)>



#### ■豊中市内の令和 22 年度(2040 年度)末の住宅確保要配慮者数(推計値)

	令和 22 年度(2040 年度)末
公営住宅有資格者	34,208 世帯
著しい困窮年収未満	22,605 世帯
①うち現に最低居住面積水準未満の世帯	2,872 世帯
②上記以外で、現に高家賃負担率の世帯	4,420 世帯
合計(①+②)	7,292 世帯

### ② 目標年度の公営住宅等の将来予測

豊中市内の令和 22 年度(2040 年度)末の住宅確保要配慮者数 7,292 世帯に対応する、公営住宅等の将来戸数を予測する。

#### ■豊中市内の 2040 年度末の公営住宅等 ※府営住宅、UR・公社賃貸住宅については、独自に推計を実施

	現時点	令和 22 年度(2040 年度)末	
		令和 22 年度(2040 年度)末	考え方
府営住宅	5,069 戸 (平成 28 年度末時点)	3,175 戸	築 55 年以上のストックは 43.75%に縮減
低廉な家賃の UR・公社賃貸住宅	1,830 戸 (平成 28 年度末時点)	1,555 戸	築 55 年以上のストックは 72.0%に縮減 低廉な家賃率 20.1%
低廉な家賃の セーフティネット住宅	72 戸 (平成 30 年度末時点)	528 戸	低廉な家賃率 60%
<b>市営住宅</b>	<b>2,444 戸</b> (平成 30 年度末時点)	<b>2,034 戸</b>	①で推計した世帯数に対し、上記の各住宅の推計戸数から逆算

#### <市営住宅の目標管理戸数>

令和 22 年度(2040 年度)末の市営住宅の管理戸数は約 2,040 戸とする。

## 5 事業手法の選定

前述の市営住宅にかかる課題を踏まえ、国土交通省住宅局による「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成 28 年(2016 年)8 月改定）に基づき、以下の考え方で団地別・住棟別の事業手法の選定を行う。

### ■公営住宅等の需要の見通しに基づく目標管理戸数の推計【中長期】

前章に示したとおり、公営住宅等に対応すべき住宅確保要配慮世帯数から、令和 22 年度(2040 年度)時点の市営住宅の目標管理戸数を約 **2,040 戸**と設定する。

### (1) 1次判定：改善の必要性に基づく事業手法の仮設定

#### ① 立地環境等の社会的特性による判定

- i) **需 要**：すべての住宅において応募が一定あり、需要があると評価
- ii) **効率性**：宮山住宅のみ第一種低層住居専用地域で建替え事業の効率性が低い。その他は高度利用の可能性があると評価。
- iii) **立 地**：上津島住宅のみ立地適正化計画において企業立地促進を図る「産業誘導区域」内に立地。その他は「居住誘導区域」または「住工共生型居住誘導区域」内に立地していることから、継続管理に値する。

宮山住宅  
上津島住宅  
⇒継続管理について判断を留保

#### ② 物理的特性による改善の必要性の検討

- i) **躯体の安全性**：すべての団地で耐震性は確保されている。
- ii) **設備の状況**：刀根山住宅の未増築住戸および岡町北住宅 1・2 棟が浴室スペースを有しておらず、政策空家としている。(岡町北住宅 1・2 棟、西谷 1～4 棟は集約・建替え事業に着手済み)  
西谷住宅 5～10 棟、刀根山住宅、新千里南住宅 1 棟では住戸内の窓枠が鉄製となっており、断熱性等に欠ける状況にある。
- iii) **目標耐用年数**：西谷住宅、刀根山住宅は目標年度には、すべての住棟が法定耐用年限である築 70 年に達し、新千里南住宅、熊野南住宅、新千里南第 2 住宅は、法定耐用年限まであと 5 年と迫る。

西谷住宅  
岡町北 1・2 棟  
刀根山住宅  
新千里南住宅  
熊野南住宅  
新千里南第 2 住宅  
⇒優先的な対応が必要

#### ③ ①②の検討結果から、事業手法の仮設定をするもの（2次判定に進むもの）

<b>Aグループ</b>	①で継続管理とした住宅のうち、改善か建替えかを判定するもの	西谷住宅、岡町北住宅 1・2 棟、刀根山住宅、新千里南住宅、熊野南住宅、新千里南第 2 住宅
<b>Bグループ</b>	継続管理について再判定するもの	宮山住宅、上津島住宅

上記以外は、すべて「継続管理する住宅」と仮設定

## (2) 2次判定

### ① ライフサイクルコストや建替え事業量を踏まえた事業手法の仮設定【Aグループ】

Aグループの住宅はいずれも計画期間中または計画期間満了後5年以内に法定耐用年限に到達するため、エレベーター設置によるバリアフリー化等の改善事業と比較して、建替え事業を実施することの方がライフサイクルコストの縮減を図ることが可能。

### 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】

Bグループの住宅はいずれも計画期間中に法定耐用年限には到達せず、躯体の安全性、設備の状況からも改善を必要としない。また、計画期間における目標管理戸数を踏まえると、当面の戸数維持は必要。

### ③ ①②の検討結果から、事業手法の仮設定を行う

優先的に建替えるもの	西谷住宅、岡町北1・2棟、刀根山住宅、新千里南住宅、熊野南住宅、新千里南第2住宅
当面維持管理するもの	宮山住宅、上津島住宅
維持管理するもの	上記以外の住宅

## (3) 3次判定

### ① 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定

- ・ 2次判定において、「優先的に建替えるもの」と仮設定した団地のうち、西谷住宅、新千里南住宅、熊野南住宅、新千里南第2住宅はいずれも市内の北東部、およそ1km圏内に立地する。
- ・ 上記のうち、**西谷住宅**1～4棟については、岡町北住宅1・2棟との集約建替え事業を進めており、1～4棟の跡地を活用することにより、効率的な建替えが可能である。
- ・ **刀根山住宅**は、B2棟とA1・A3棟の一部を政策空家としていることから、とB1～B3棟を工区分けすることで現地での単独建替えが可能である。
- ・ **新千里南住宅、熊野南住宅、新千里南第2住宅**は、府営新千里南住宅の建替え余剰地（市のまちづくり用地）を活用した非現地による集約建替え事業が可能である。

- ・ 2次判定において「維持管理するもの」と判定した住宅のうち、**アルビス旭ヶ丘**については、UR都市機構からの借上住宅であり、借上コストの負担が課題となっているため、将来的には他住宅への集約化を検討するとともに、コスト負担の抑制策についても検討が必要である。

### ② 長期的な管理の見通しを踏まえた事業手法の再判定

- ・ 2次判定において「当面維持管理するもの」「維持管理するもの」と判定した住宅のうち、アルビス旭ヶ丘以外は、いずれも目標耐用年限まで維持管理を行うことをめざす。そのためには、外壁、屋根、設備等の改修工事を計画的に実施する必要がある。

### ③ 計画期間における事業手法の決定

住宅の種類	住宅名	事業手法
耐用年限に到達、または計画期間満了後5年以内に耐用年限に到達し、建替え・集約を図るべき住宅	西谷住宅1～4棟、岡町北住宅1・2棟	<b>集約建替え</b> (着手済み)
	西谷住宅5～10棟	<b>単独建替え</b>
	刀根山住宅	<b>単独建替え</b>
	新千里南住宅、熊野南住宅、新千里南第2住宅	<b>非現地での集約建替え</b>
管理コスト縮減のため、他住宅への集約等を図るべき住宅	アルビス旭ヶ丘	<b>用途廃止について今後検討</b>
目標耐用年限まで計画修繕を実施することにより、長寿命化を図るべき住宅	上記以外の住宅	優先度の高い住棟から順次計画修繕を実施

## (4) 目標延床面積の達成見込みの検証

(3) で判定した建替え対象住宅の集約化等により、前章で設定した目標管理戸数に建替えた場合、「公共施設等総合管理計画」において示された、令和22年度(2040年度)までに平成26年度(2014年度)末比で延床面積20%削減が可能か検証する。

目標延床面積：13.3万㎡（平成26年度末の80%相当）

$$166,364.26 \text{ ㎡} \times 80\% = 133,091 \text{ ㎡} \approx 13.3 \text{ 万㎡}$$

(3) ③で「建替え・集約を図るべき住宅」とされた、西谷住宅1～4棟、岡町北住宅1・2棟、西谷住宅5～10棟、刀根山住宅、新千里南住宅、熊野南住宅、新千里南第2住宅、および「**他住宅への集約等を図るべき住宅**」とされたアルビス旭ヶ丘の合計**960戸**を約**500戸**に削減することにより、管理戸数は約2,040戸となる。

目標年度の延床面積は、建替え後の1戸あたりの延床面積を実績値から60㎡と試算すると、約**13.3万㎡**となり、**目標延床面積に削減することが可能**。

## 6 実施方針

### (1) 点検の実施方針

#### ① 定期点検

- ・建築基準法第 12 条の規定に基づく法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。法定点検の対象外（100 m<sup>2</sup>未満の建築物となる集会所、公園遊具等）についても、同様の点検を実施する。
- ・定期点検の結果を活用し、計画修繕の実施時期を見直すなど、修繕の優先順位や実施方法を随時再検討するものとする。

#### ② 日常点検

- ・定期点検の他に、設備機器の定期保守点検（昇降機、ごみ貯留排出機、受水槽等）を行うとともに、指定管理者が随時各住宅を巡回し、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に沿った点検を行う。
- ・入居者から建物や敷地内の不具合について連絡があった場合は、指定管理者が該当箇所を確認し、必要に応じて緊急修繕を行う。

### (2) 計画修繕の実施方針

#### ① 全体方針

- ・計画修繕を実施する際は、ライフサイクルコストやランニングコストを考慮し、仕様や工法を選定する。
- ・建替え事業の実施予定時期まで 10 年未満となる住棟については、予算要求時に計画修繕の実施の必要性を再検討し、安全性の確保等のために実施が必要な場合は、修繕方法が経済的かつ合理的なものとなるよう検討する。
- ・空家修繕については、原則既存のものと同程度の仕様で修繕するものとするが、指定管理者の提案により、市が経済的かつ合理的と判断できる場合は、仕様を変更できるものとする。

#### ② 各修繕項目の方針

##### <住棟>

- ・外壁改修工事は 20 年、屋上防水改修工事は 15 年、屋根（勾配屋根）改修工事は 20 年を目途に計画修繕を実施する。
- ・外壁改修工事を実施する際は、バルコニー床の防水改修工事を併せて実施する。また、外装材にアスベストが含有されている場合、下地補修が必要な箇所とその周囲を部分的に撤去した上で、外壁改修工事を実施する。

### ＜附帯設備＞

- ・ 消防設備は設置から 15 年を目途に更新工事を実施する。
- ・ 給水ポンプは設置から 15 年を目途に更新工事を実施する。
- ・ 受水槽は設置から 25 年を目途に更新工事を実施する。併せて直圧化の可否について検討し、可能なものについては直圧化する。
- ・ エレベーターの既存不適格解消工事を実施する。併せて油圧式エレベーターについては、ランニングコスト削減のため、ロープ式エレベーターへの更新を検討する。

### ＜共同施設＞

- ・ 集会所は 20 年を目途に外壁・屋根の計画修繕を実施する。
- ・ 利用率が低く、長期間稼働させていない機械式駐車場については、撤去の上、平面駐車場として再整備することを検討する。
- ・ 公園遊具については、劣化状況に応じて更新や撤去を検討する。

※修繕周期は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）の修繕周期表を参考に設定。

## （3）建替え事業の実施方針

### ① 事業実施にあたっての基本的な考え方

#### ＜入居者の負担軽減＞

- ・ 建替えにあたっては、入居者の負担となる仮移転を極力抑制した事業スキームとするため、建替え事業着手前からの募集停止により、段階的に移転対象者を削減する。
- ・ 府営新千里南住宅の建替え等によるまちづくり用地（「大阪府営新千里南住宅まちづくり基本構想」による）を活用し、非現地建替えを実施する。

#### ＜公民連携手法の導入＞

- ・ 事業実施にあたっては、「豊中市公共施設公民連携手法の選定に関する基本指針（平成 29 年 3 月策定）」に沿って、PPP、PFI 方式の採用について検討する。

#### ＜需要に応じた住戸配置＞

- ・ 計画時の応募倍率の動向、人口・世帯数の動向を勘案し、バランスのよい住戸タイプの配置に努める。

#### ＜居住環境の確保＞

- ・ 日照、通風性、プライバシーの確保、防犯性、災害時の避難性など、入居者の居住環境の確保に資する計画とする。



### <景観・環境への配慮>

- ・色彩やデザイン、建物配置、植栽等が地域の景観と調和し、良好な市街地景観に資するような計画とする。
- ・周辺への極端な圧迫感や風害等が生じないようにするとともに、住棟周辺の日照、歩行者の動線などについて十分配慮した計画とする。
- ・高効率運転・低燃料消費型設備機器の導入、雨水の有効利用など、地球温暖化防止や循環型社会の形成に資するよう配慮した計画とする。

### <費用縮減に向けた検討>

- ・耐久性・耐候性のある資材の採用により、将来にわたるライフサイクルコストの縮減をめざす。

### <維持管理のしやすさへの配慮>

- ・建物や敷地内の点検しやすさに配慮した建築計画および配置計画とする。
- ・躯体より耐用年限の短い設備機器の更新・メンテナンスが容易に行えるよう計画する。

## ② 建替え事業の実施スケジュール

5. 事業手法の選定 において、建替えと判定された住宅について、建物の老朽度、建替え用地の取得可能なタイミング等から、計画期間中の建替え事業実施のスケジュールを下表のとおりとする。

令和元～5年度 (2019～2023年度)	令和6～10年度 (2024～2028年度)	令和11～15年度 (2029～2033年度)	令和16～22年度 (2034～2040年度)
岡町北住宅1・2棟、西谷住宅1～4棟 整備戸数：54戸	西谷住宅（R4～） 整備戸数：155戸程度	刀根山住宅（R11～） 整備戸数：120戸程度	新千里南・熊野南・新千里南第2住宅（非現地建替え） 整備戸数：250戸程度
募集停止	募集停止	募集停止	

## ③ アルビス旭ヶ丘について

- ・募集停止し、建替え事業の仮移転先、火災による被災者のための一時避難住戸として活用する。
- ・上記の他、政策空家の活用方法について検討を進める。（7. 管理運営方針に記載）

## 7 管理運営方針

### ① より公平かつ的確な住宅供給を行うための手法を検討する

- ・優遇倍率や住戸別の優先枠設定の再検討などにより、募集方法を見直し、子育て世帯や若年世帯の入居を促進することにより、高齢化率の抑制や様々な世帯に対応した住宅の供給を図る。
- ・高額所得者、家賃等滞納者や不正入居者に対し、明渡し請求などの法的措置を含めて、適切に対処する。
- ・収入超過者については、明渡し努力義務があることを周知し、公的賃貸住宅への入居あっせんなどを行うことにより、明渡しの促進を図る。

### ② 効率的な運営により、管理コストを抑制する

- ・指定管理者制度の活用により、民間のノウハウを生かした管理運営、修繕（一般修繕・空家修繕）を行うことにより管理コストを圧縮し、効率化を図る。
- ・指定管理者による設備機器の更新を検討し、効率化を図る。
- ・日々の管理業務を担う指定管理者と密に情報共有をし、修繕個所の把握に努め、計画修繕を着実に実施する。

### ③ 政策空家を有効に活用するための手法を検討する

- ・政策空家となったアルビス旭ヶ丘の住戸は、返還までの間、建替え対象住宅の仮移転先として活用する。併せて、若年世帯や単身世帯向けの期限付入居制度の導入、民間活力の導入などといった活用方法も検討する。
- ・建替えが決まり政策空家となった住宅についても同様に、期限付入居制度の導入をはじめとした活用方法を検討する。

### ④ 福祉部局をはじめとした関係機関と協力し、福祉サービスのあり方や相互扶助に向けた連携を図る

- ・高齢入居者等について、孤独死、認知症等疾患による孤立、周辺住民への影響等を防止するために、福祉関係部局と連携し、適切な窓口・機関へつなぐ。
- ・入居者の高齢化対策の一環として、福祉関係部局と連携し、シルバーハウジングで提供される見守りや生活相談サービスの今後のあり方について検討する。
- ・高齢化の進行などにより、運営に支障をきたしている自治会については、運営負担を軽減させるために、共益費の徴収方法や共用部分の維持管理方法について、入居者の意見を聞きながら検討する。
- ・建替え後の住宅については、指定管理者による共用部分の維持管理、共益費徴収を行うものとする。併せて、地域による相互扶助や見守り機能を維持するために、入居者に対し、任意の自治会結成を促すものとする。

【用語解説】

頁	用語	解説
1	住宅確保要配慮者	「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく用語。低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯その他住宅の確保に特に配慮を要する者。
1	住宅セーフティネット	住宅確保要配慮者（低額所得者や被災者、高齢者、障害者、子育て世帯その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の居住の安定を図るための仕組み。
1	住宅ストック	ストックは蓄積・資産の意味で、住宅の分野では、現在建っている全ての住宅及びその量のことを示す。
1	府営住宅	大阪府が管理している公営住宅。
1	UR 都市機構 (独立行政法人都市再生機構)	「独立行政法人都市再生機構法」に基づき設置されている、大都市や地方中心都市における市街地の整備改善や賃貸住宅の供給支援、UR 賃貸住宅（旧公団住宅）の管理を主な目的とした独立行政法人。
1	大阪府住宅供給公社	「地方住宅供給公社法」に基づき設立された、国及び地方公共団体の住宅政策の一翼を担う公的住宅供給主体。
1	公営住宅	公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して整備した住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で賃貸する住宅。
1	インフラ	インフラストラクチャーの略称。社会的経済基盤と社会的生産基盤とを形成するものの総称。
2	住生活基本計画（全国計画）	「住生活基本法」に基づく、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画。国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定めている。各都道府県計画は、全国計画に即して策定することとされている。10ヶ年計画であり、5年毎に改定を行っている。
4	住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅）	「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅。
4	PFI	Private Finance Initiative の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経済能力及び技術的能力を活用して行うという考え方。
5	最低居住面積水準	国が住生活基本計画（全国計画）に基づいて定めているもので、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。
5	要介護認定	介護サービスの必要度を判断するもの。病気の重さと要介護度の高さとは必ずしも一致しない場合がある。
7	一般募集	公営住宅法に基づき、入居者を公募すること。
8	集約建替え	いくつかの住棟や団地を 1 つの敷地にまとめて建替えを行うこと。
8	改良住宅	住宅地区改良法に基づき、不良住宅密集地区指定区域内の不良住宅を除却する事業の施行により居住する住宅を失い、住宅に困窮すると認められる者に対し、賃貸する

		住宅。
8	コミュニティ住宅	密集市街地整備促進事業の施行により居住する住宅を失い、住宅に困窮すると認められる者に対し、賃貸する住宅。
8	従前居住者用住宅	住宅市街地総合整備事業の施行により居住する住宅を失い、住宅に困窮すると認められる者に対し、賃貸する住宅。
8	建設	市が主体となって建設した住宅。
8	買取	市が買い取って取得した住宅。
8	借上	他主体が所有する住宅を期間を定めて借上げている住宅。
8	簡耐（簡易耐火造）	コンクリートブロック造の住宅や、壁を鉄筋コンクリート造とし屋根を不燃材で葺いて造った住宅等で、耐火構造に準ずる耐火性能を有する住宅。
8	中耐	3～5階建の中層耐火造。
8	高耐	6階建以上の高層耐火造。
9	住宅扶助	生活保護制度における扶助の種類の一つ。困窮のために最低限度の生活を維持することのできない者に対して、家賃、間代、地代等や、補修費等住宅維持費を給付するもの。
10	耐火造住宅	建物の主要部分をブロックや鉄筋コンクリート等の耐火材料とし、火災による焼失・類焼を防止する構造の住宅。
10	法定耐用年限	経年変化等による劣化に対して安全性等を確保しうる期間。公営住宅法で定められている構造ごとの耐用年限は、木造 30 年、準耐火構造（コンクリートブロック造、コンクリートパネル造等）45 年、耐火構造（鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等）70 年。
11	新耐震基準	昭和 56 年（1981 年）の建築基準法改正で示された現行の耐震基準。目標値として、震度 5 強程度（中規模の地震）では損傷しない程度、震度 6 強～7 程度（極めて稀な大規模地震）では倒壊等しない程度とされている。
11	壁式構造	柱と梁の代わりに耐震壁で建物の荷重を支える構造。高層になると建物の粘り強さが十分でなくなるため、法令等により一般的には 5 階以下の建物に制限される。
11	バリアフリー	障害者や高齢者などが生活するうえで障壁（バリア）となる部分を取り除くこと。建築分野においては、段差解消や手すり設置、車いすが通れる幅の廊下幅とすること等。
11	高齢化対応	公営住宅等整備基準（平成 10 年改正）に定められた、住戸内や共用部分における、段差解消やスロープ・手すりの設置等によりバリアフリー化すること。
11	空家修繕	新規入居者が入居する前に実施する、住戸内の修繕。
12	高額所得者	収入超過者のうち、特に高額収入がある人。入居期間が 5 年以上で、最近 2 年間の収入が公営住宅法に規定する収入分位 60%以上の世帯。
14	公営住宅への入居収入基準	公営住宅に入居できる世帯の収入基準。これまで公営住

		宅施行令により規定されてきたが、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」により、公営住宅法の一部改正が行われ、公営住宅等の整備基準や入居収入基準については、政省令で定める基準を参酌して、各事業主体が条例で定めることとなった。
14	居住支援協議会	住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅等に円滑に入居できるように支援するために、地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、居住支援に係る支援を行う団体等により組織された公民連携の協議会。
15	公営住宅有資格者	収入が入居収入基準を超えない者で、現に住宅に困窮していることが明らかであり、各自治体の条例で定めた一定の要件を具備する者。
16	第一種低層居住専用地域	都市計画法で「低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」と定義される用途地域。建築物の高さなど、様々な用途規制が行われている。
16	居住誘導区域	都市再生を図るため、居住を誘導すべき区域として立地適正化計画で定められる区域。「都市再生特別措置法」に基づく。
16	改善	耐震改修、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置、間取りの変更など、安全性や居住性向上のために実施する改修。
16	政策空家	建替え事業や大規模修繕等の実施や用途廃止等を予定している団地において、一般募集を行わず、政策的に空家としている住戸。
17	ライフサイクルコスト	LCC (Life Cycle Cost の略)。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。
17	躯体	柱や床、壁、梁など建物の構造を支える骨組のこと。
18	用途廃止	公共用財産の中で、陽と目的を失っており、将来に渡っても公共の用に供する必要がない場合に、その利用目的をなくし、用途を廃止すること。用途を廃止することによって、売却や払い下げ可能になる。
18	計画修繕	建物や設備機器等を一定の時期（周期）に計画的に修繕していくこと。外壁の塗装工事、屋上・バルコニーなどの防水工事、エレベーターや給排水管の補修工事などがある。
19	建築基準法	国民の生命・健康・財産の保護のため、建築物の敷地・設備・構造・用途についてその最低基準を定めた法律。
19	指定管理者制度	地方公共団体が、公の施設の管理を行わせるために、期間を定めて管理者を指定する制度。
19	ランニングコスト	建物や設備を維持するために必要となるコスト。
19	アスベスト	天然に産する繊維状けい酸塩鉱物で、「せきめん」「いしわた」とも呼ばれる。アスベスト自体が直ちに問題になるのではなく、飛び散ること、吸い込むことが問題となるため法律等で予防や飛散防止等が図られている。

20	PPP	Public Private Partnership の略。官民連携で行政と民間企業が協力して、公共サービスを提供すること。民間資本・ノウハウにより効率化・サービスの向上をはかる。
22	優遇倍率	特に居住の安定確保が必要な者として優先入居の取扱いを行うことが適当とされている、母子世帯、父子世帯、多子世帯、未就学児童がいる世帯などについて、一般世帯向け住宅の応募に際し、当選確率が高まるように倍率を高めること。
22	一般修繕	計画修繕以外の小修繕。
22	収入超過者	入居者の収入の額が入居収入基準の金額を超えている場合において、市営住宅に引き続き3年以上入居している世帯。
22	期限付入居制度	一度入居すると例外的な場合を除き住み続けることが可能である一方で、より住宅に困窮する世帯が入居できない問題を解消する方法の一つとして、期間限定的な公営住宅への入居により入居機会の拡大を図る制度。
22	シルバーハウジング	シルバーハウジング・プロジェクト(高齢者の居住の安定と社会福祉の増進に資することを目的としたプロジェクト)として供給される住宅。住戸内には緊急通報設備が設置され、入居する高齢者に対し、住宅に常駐する援助員が生活相談・安否確認等を行うもの。



豊中市営住宅長寿命化計画

令和元年（2019年）9月

豊中市 都市計画推進部 住宅課

〒561-8501 豊中市中桜塚3丁目1番1号 06-6858-2525（代表）