

第4章 点検・計画修繕・建替事業の実施方針

1 点検の実施方針

長期に住宅を使用していくためには、計画的な維持保全を実施していく必要がある。

建築基準法に基づく法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施する。

法定点検の対象外の住棟についても、建築基準法第12条の規定に準じた法定点検と同様の点検（以下、あわせて「定期点検」とする）を実施する。

また、定期点検のほかに、すべての住棟について、外観からの目視等による日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル」（平成28年度8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）に則り実施することを基本とし、定期点検と併せた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の対処を取ることとする。

また、点検結果の結果はデータベース等に記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てる。

2 計画修繕の実施方針

ストックを長期にわたり良好に維持管理していくため、本市の市営住宅ストックについて下記のとおり修繕周期表を定め、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していく。計画期間内における団地・住棟・年度毎の具体的な計画修繕の内容については様式1に定めるとおりとする。

なお、計画修繕の実施については、定期・日常点検や事前調査の結果等を踏まえて実施時期を調整するなど、効率的に実施していくこととする。

高槻市営住宅 部位別修繕周期表

工事種別	区分・種別	部材	内容	周期（年）
建築	屋根・床	アルファルト露出断熱防水	修繕	10
			更新	40
		塗膜防水	修繕	10
			更新	25
		長尺金属板	修繕	10
			更新	40
	壁 (樋・軒天・シーリング等 含む)	複層仕上塗材	修繕	20
			更新	40
		タイル張り	修繕	10
		鉄部	修繕	10
	外部建具	アルミ製建具	修繕	20
			更新	40
		鋼製建具	修繕	10
	電気・設備	照明器具	蛍光灯・非常灯	更新
通信・情報		自動火災報知	更新	25
給排水衛生		給排水ポンプ	修繕	10
			更新	20
		給排水管	更新	30
		ユニットバス	更新	30
ガス		ガス管	更新	30
エレベーター		更新	30	

3 建替事業の実施方針

富寿栄住宅の建替事業については、平成25年度に策定した高槻市富寿栄住宅建替基本構想等において定めている下記の方針に従い事業を実施するものとする。

(1) まちづくりのコンセプト

基本構想で定めた下記のまちづくりコンセプトの実現を目指す。

『誰もが住みよい地域をつくる 一地域のまちづくり拠点の形成』

目標像1 誰もが安全・安心に暮らせるまち

方針1 建替えによる居住性の向上

方針2 コミュニティミックスと多世代交流の推進

方針3 高齢・子育て世帯が安全・安心に暮らせる住環境の整備

目標像2 人と人がつながり、交流するまち

方針4 道路ネットワークや緑などの連続性の確保

方針5 入居者や地域が憩い、交流できる場づくり

目標像3 地域資源を活かした魅力と活気にあふれるまち

方針6 歴史や緑など地域資源を活かした「まちの顔」づくり

方針7 周辺のまちなみに配慮した住宅地の形成

(2) 建替戸数

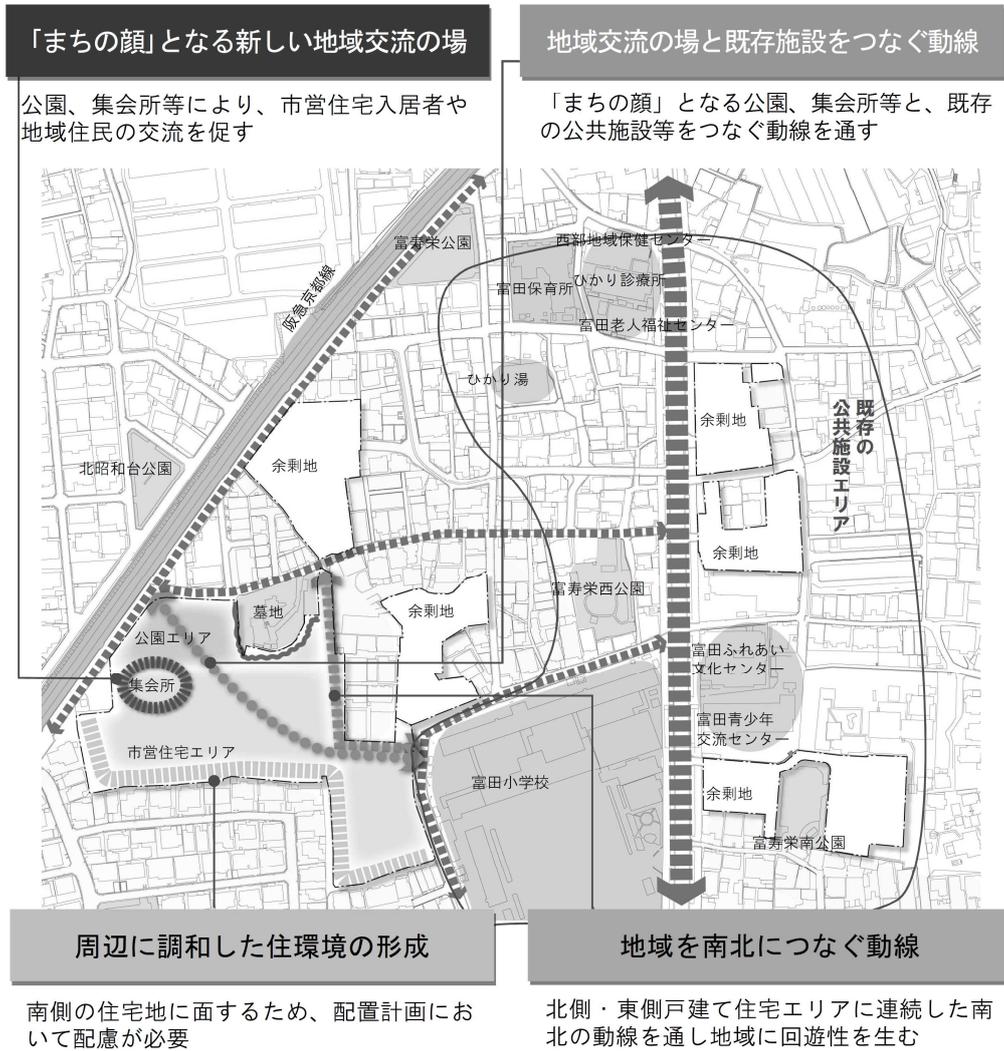
著しい困窮年収未満の世帯のうち、特に公営住宅等による支援の優先度の高い世帯数の2040年度における推計結果に基づき、建替計画戸数は320戸とする。

(3) 事業用地

既存住宅が存する敷地のうち、1～4号棟及び7～10号棟が立地する区域並びに旧12・13号棟が立地していた区域に集約して建替住宅等を建設するものとする。

(4) 土地利用計画の基本方針

基本構想において定めたまちづくりコンセプトを実現するため、下記のとおり土地利用計画の基本方針に従い事業を計画するものとする。



(5) 型別供給

入居者の世帯構成及びコミュニティミックスの促進等を考慮し、下表のような住戸タイプで整備する。

整備する住戸タイプ	住戸専有面積	整備戸数		
		1期	2期	計
1DK	約 35 m ²	18 (±2) 戸	18 (±2) 戸	36 (±2) 戸
2DK	約 50 m ²	49 (±2) 戸	121 (±2) 戸	170 (±2) 戸
2LDK	約 55 m ²	17 (±2) 戸	41 (±2) 戸	58 (±2) 戸
3DK	約 60 m ²	1 (±1) 戸	27 (±2) 戸	28 (±2) 戸
3LDK	約 70 m ²	4 (±1) 戸	17 (±2) 戸	21 (±2) 戸
車いす2DK	約 60~70 m ²	1 (+1) 戸	6 (+1) 戸	7 (+1) 戸
計		90 (±3) 戸	230 (±3) 戸	320 戸

(6) 事業手法

特定事業選定時において約11.3%程度の市の財政負担見込額の軽減が期待できるとともに、民間事業者の経験やノウハウの活用による効率的な市営住宅の整備や、円滑な入居者移転支援が可能になるなどの定性的効果も期待できることから、本事業をPFI方式で実施する。

(7) 事業スケジュール

概ね下記のスケジュールに従い事業を実施するものとする。ただし、事業者の提案により工期短縮等のスケジュール変更の可能性はある。

事業区域	事業用地		
	第1工区	第2工区	第3工区
整備する建替住宅 (計320戸)	90(±3)戸 (1期建替住宅)	230(±3)戸 (2期建替住宅)	0戸
解体撤去既存住宅 (計456戸)	0戸 (旧12～13号棟跡地)	計248戸 (1～4・7～10号棟)	計208戸 (5・6・11・14～19号棟)

本事業の業務内容	スケジュール
事業契約締結	令和3年3月頃
事前調査	令和3年3月～4月頃
設計、各種申請等の行政手続き(第1工区)	令和3年4月頃～令和4年2月頃
1期建替住宅等(第1工区)の整備、完成後市への引渡し	令和4年3月頃～令和5年8月頃
1期建替住宅への1次移転(1～4、7・8号棟入居者)	令和5年9月頃
設計、各種申請等の行政手続き(第2工区)	令和5年7月頃～令和6年4月頃
既存住宅等の1次解体撤去(第2工区の1～4、7・8号棟)	令和5年10月頃～令和6年4月頃
2期建替住宅等(第2工区)(第2工区で実施される2次解体撤去後に整備されるものを除く)の整備、完成後市への引渡し	令和6年5月頃～令和7年11月頃
2期建替住宅に関する仮使用認定の取得	令和7年11月頃
2期建替住宅への2次移転(5・6、9～11、14～19号棟入居者)	令和7年12月頃～令和8年1月頃
既存住宅等の2次解体撤去(第2工区の9・10号棟)	令和8年2月頃～6月頃
既存住宅等の2次解体撤去(第3工区)	令和8年2月頃～12月頃
付帯施設・関連公共施設の整備(第2工区)、完成後市への引渡し	令和8年7月頃～令和9年1月頃
建替住宅への新規入居者の入居	令和8年11月頃～令和9年1月頃

(8) 整備する建替住宅等

整備する建替住宅及び主な付帯施設等は下記のとおりとする。

	第1工区	第2工区	合計
建替住宅	1期 90(±3)戸	2期 230(±3)戸	320戸
付帯施設			
駐車場	45台	145台	190台
自転車置場	180(±6)台 (整備戸数の200%)	460(±6)台 (整備戸数の200%)	640台
自動二輪車置場	5台	10台	15台
集会所	-	約200㎡	約200㎡
関連公共施設			
ふれあい交流公園	-	約1,300㎡	約1,300㎡