

<p>件 名</p>	<p>堺市営住宅長寿命化計画（案）の策定について</p>
<p>経過・現状 政策課題</p>	<p>【経過】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成15年3月 「堺市営住宅ストック総合活用計画」策定 (計画期間：平成14～22年度) ・平成21年3月 「公営住宅等長寿命化計画について」(国土交通省住宅局長通知) ⇒長寿命化計画策定の推進 ⇒平成26年度以降、長寿命化計画に基づくもののみ交付金対象 <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和40年代に建設された市営住宅(2,372戸、全体の36.5%)が、今後いつせいに建替えの目処となる耐用年限の1/2を迎え、耐震化の対応も求められており、計画的な修繕・建替え等による事業量の平準化が必要 ・外壁改修や設備改善など、課題が発生してから対処するのではなく、修繕周期を設定して定期的に対処し、長期にわたる効率的な維持管理が必要
<p>対応方針 今後の取組 (案)</p>	<p>【基本理念】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存ストックの有効活用と地域コミュニティの形成 <p>【計画期間】</p> <p>平成23～32年度</p> <p>【基本目標】</p> <ol style="list-style-type: none"> ①居住水準の向上と安全性の確保 ②長期活用可能なストックの形成 ③高齢者等が安全・安心に暮らせる環境の形成 ④コミュニティバランスの確保 ⑤地域のまちづくりへの貢献 ⑥市営住宅用地の効率的な活用 <p>【目標管理戸数】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則として市営住宅の新規建設は行わない ・公営住宅は現状管理戸数、改良住宅では現状入居戸数を目途とするが、入居状況を踏まえ、住宅セーフティネットの中での役割、世帯数の減少傾向、民間住宅市場の状況を考慮し、柔軟に対応する <p style="text-align: right;">※公営住宅・・・公営住宅法に基づく市営住宅 ※改良住宅・・・住宅地区改良法に基づく市営住宅</p> <p>【今後のスケジュール】</p> <p>平成23年12月 バブリックコメントの実施 平成24年2月 策定・公表</p>
<p>効果の想定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建替えや改善事業費の平準化 ・建物の長寿命化
<p>関係局との 政策連携</p>	<p>健康福祉局、子ども青少年局など</p>

堺市営住宅長寿命化計画（案）概要版

計画策定の趣旨

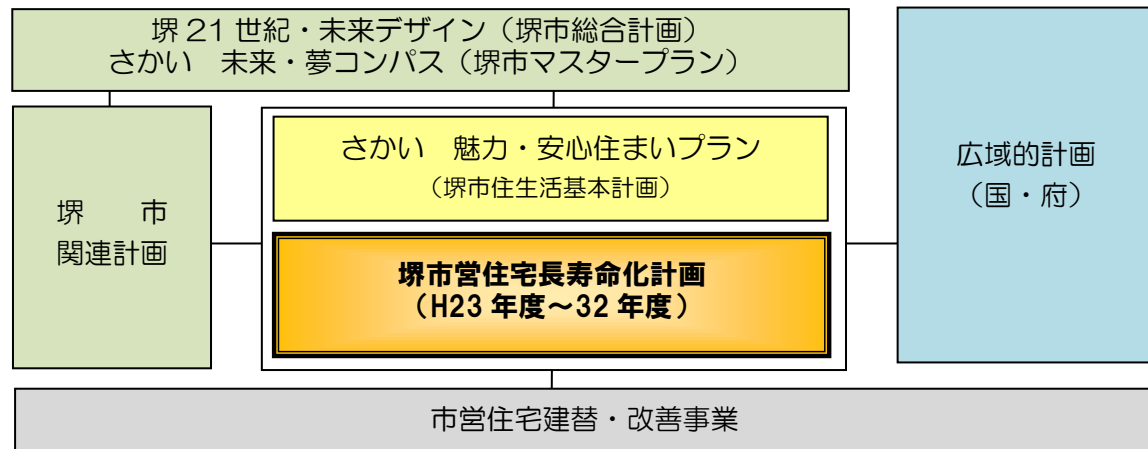
本市では、平成 22 年度末現在、6,504 戸（借上げ公営 7 戸含む）の市営住宅を有しており、このうちの多くは昭和 40 年代に建設された耐火構造の住宅で、今後これらが一斉に更新時期を迎えることが予想されています。

平成 15 年 3 月、市営住宅ストックの特性や地域のニーズにあわせた活用手法の選択を行い、総合的な市営住宅ストックの活用と事業手法及び事業時期を適切に配分することによる事業量の平準化を図るため、「堺市営住宅ストック総合活用計画」を策定し、建替えや改善等を行ってきました。

今般、これまでの事業の進捗状況などを踏まえ活用手法を再検討するとともに、効率的かつ円滑なストックの更新と、予防保全的な維持管理を推進することを目的とした「長寿命化計画」として再編しました。

計画の目的

市営住宅を取り巻く情勢の変化や本市の実情を踏まえたストック活用の理念と目標の設定を行い、活用可能なストックの選定及びその活用方針を定め、効率的かつ円滑なストックの更新と、予防保全的な維持管理を推進することを目的とする。



●計画の対象

本市の全ての市営住宅を対象とする。（6,504 戸、249 棟）

●計画の期間

平成 23 年度から 32 年度の 10 年間とする。

■市営住宅のストック活用に係る課題

- ・老朽住宅への対応
- ・耐震性の確保
- ・高齢者等への対応
- ・世帯構成等の変化への対応
- ・地域のまちづくりとの連携

■基本理念

既存ストックの有効活用と良好な地域コミュニティの形成

■基本目標

- ①居住水準の向上と安全性の確保
- ②長期活用可能な良好なストックの形成
- ③高齢者等が安心・安全に暮らせる環境の形成
- ④コミュニティバランスの確保
- ⑤地域のまちづくりへの貢献
- ⑥市営住宅用地の効率的な活用

■管理戸数の目標

公営住宅では現管理戸数、改良住宅では入居戸数を目途とするが、入居状況を踏まえ、住宅セーフティネットの中での役割、世帯数の減少動向、民間住宅市場の動向を考慮し柔軟に対応する。

■整備水準の目標

（1）住戸規模及び構成

- ①原則として、住生活基本計画（全国計画）における 3 人世帯の最低居住面積水準である 40 m²以上の確保を図る。
- ②高齢者等が使いやすい、又は介助のしやすい浴室、脱衣スペース、便所、洗面所の確保を図る。
- ③多様な世帯に対応する住戸タイプの供給を推進する。
- ④車いす常用者向け住宅についても 1DK、2DK の住戸タイプの供給を推進する。

（2）性能・設備

- ①躯体の安全性（耐震性能）、及び避難の安全性（二方向避難）の確保を図る。
- ②高齢者の身体機能の低下等に対応するため、住戸内の段差解消や手摺の設置等のバリアフリー化を推進する。
- ③長期にわたり効率的かつ円滑な維持管理を図る。
- ④住宅の設備・機器等の省エネルギー化、省 CO₂ 性能の向上を図る。

（3）共用部分・共同施設等

- ①高齢者等の日常生活の安全性・移動の容易性等に配慮し、設置可能な中層住宅への計画的なエレベーター設置を推進する。
- ②エレベーター設置と併せて、住棟アプローチや団地内通路の段差解消や手摺の設置を図る。
- ③エレベーターの設置が困難な住棟については、高齢者等の低層階への住み替えを図る。
- ④大規模団地においては、福祉や子育て部門との連携のもと、地域のニーズに応じながら、住宅ストックの有効活用や生活支援施設等の導入検討を図る。

■ストックの活用方針

既存ストック活用の手法：相当期間管理 改善 建替 用途廃止

維持保全の方針：保守点検 経常修繕 計画修繕 空家修繕

活用手法別対象戸数

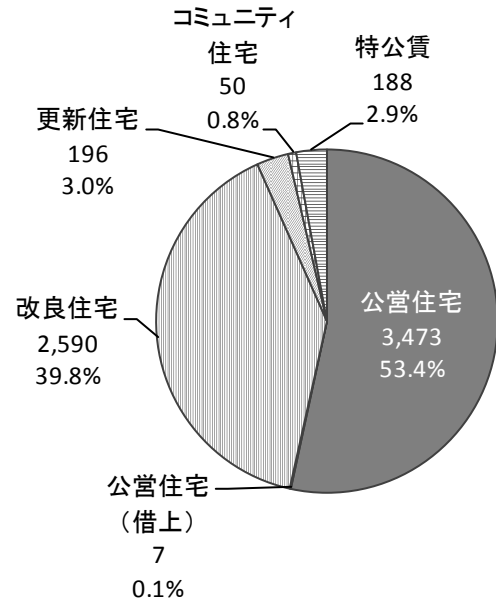
相当期間管理対象	95 棟 2,668 戸
改善対象	57 棟 1,180 戸（エレベーター設置：7 棟、外壁等改修：43 棟、設備改善：12 棟）
建替対象	75 棟 2,616 戸
用途廃止対象	21 棟 33 戸

（借り上げ住宅：7 戸を除く）

堺市営住宅長寿命化計画(案)について

市営住宅の現状

住宅種別管理戸数

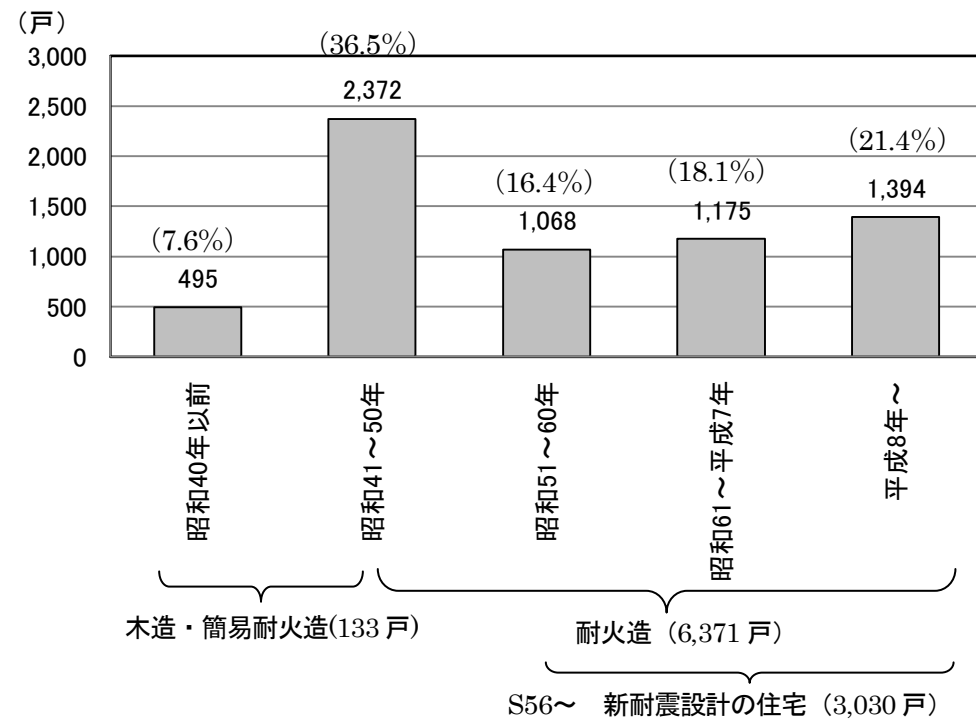


住宅種別	管理戸数	備考
公営住宅	3,473 戸	公営住宅法
公営住宅(借上げ)	7 戸	公営住宅法
改良住宅	2,590 戸	住宅地区改良事業に伴う従前居住者用住宅
更新住宅	196 戸	改良住宅等建替え事業による従前居住者用住宅
コミュニティ住宅	50 戸	住環境整備事業(密集事業等)による従前居住者用住宅
特定公共賃貸住宅	188 戸	中堅所得者等の入居に供する住宅
合計	6,504 戸	

(H22 年度末現在)

建設年代別管理戸数

・昭和 30～40 年代に建設された住宅が、2,867 戸 (44.1%) を占める。



入居状況

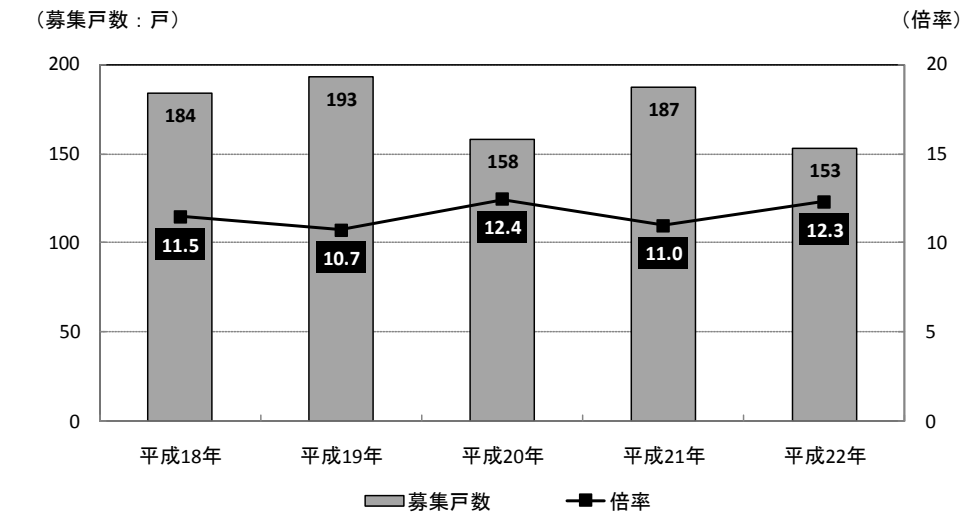
・空家率 (政策空家を除く) は、9.0%である。

	管理戸数 ①	空家数 ②		空家率(政策 空家含む) ②/①	空家率(政策 空家除く) ③/①
		政策空家	政策空家 以外 ③	②/①	③/①
公営住宅	3,473	342	81	9.8%	7.5%
公営住宅(借上)	7	0	0	0.0%	0.0%
改良住宅	2,590	557	272	21.5%	11.0%
更新住宅	196	9	9	4.6%	4.6%
コミュニティ住宅	50	16	2	32.0%	4.0%
特公賃	188	31	31	16.5%	16.5%
総計	6,504	955	367	14.7%	9.0%

(H23.1.1 現在)

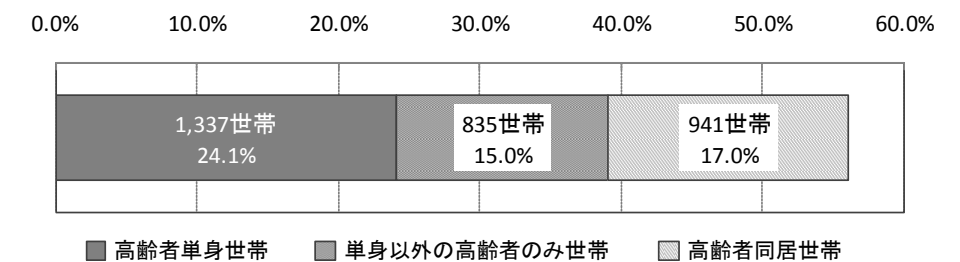
近年の募集状況

・H18～22 年度の募集倍率は、概ね 10～12 倍。



入居者の状況 (高齢者のいる世帯割合)

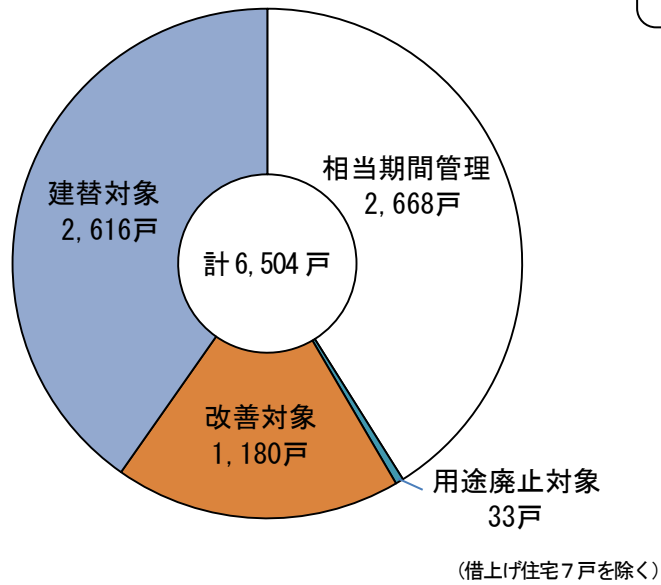
・高齢者のいる世帯は、5,549 世帯中、3,113 世帯で 56.1%を占める。



(H23.1.1 現在)

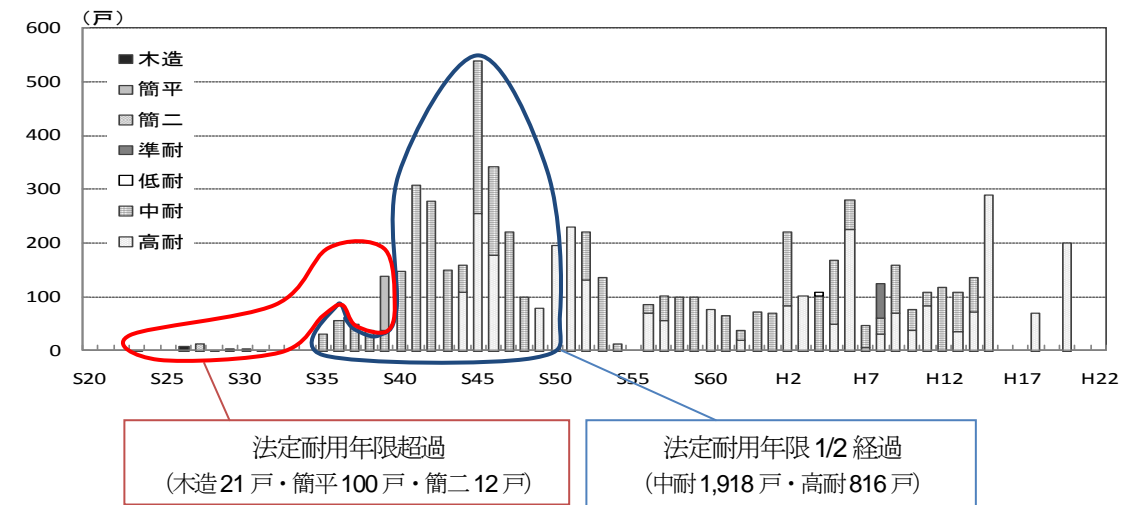
計画の概要

市営住宅 計 6,504 戸



建設年度	S40 以前	S41~45	S46~50	S51~55	S56~60	S61~H2	H3~7	H8~12	H13 以降	計
管理戸数	495	1,434	938	600	468	468	707	588	806	6,504

●構造別・建設年度別管理戸数 (H22 年度末現在)

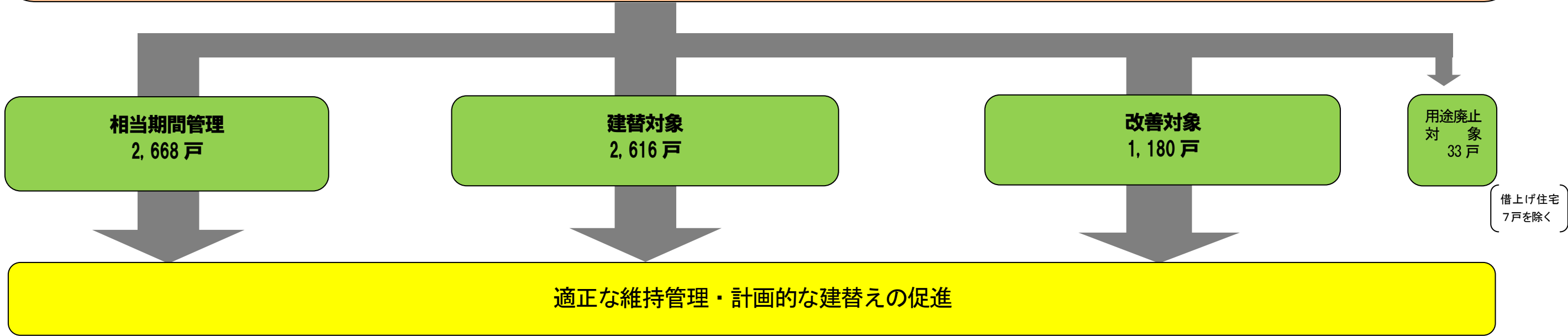


計画期間：H23～32 基本理念：既存ストックの有効活用と良好な地域コミュニティの形成

基本目標

- 居住水準の向上と安全性の確保 (→建替え、住戸改善等)
- 長期活用可能な良好なストックの形成 (→予防保全的な改修、省エネ化・省 CO₂ 化等)
- 高齢者等が安心・安全に暮らせる環境の形成 (→バリアフリー化等)
- コミュニティバランスの確保 (→多様なタイプの住戸の供給等)
- 地域のまちづくりへの貢献 (→大規模団地における生活支援施設の導入等)
- 市営住宅用地の効率的な活用 (→集約化・高度利用化による余剰地の創出)

目標管理戸数：市営住宅の整備については、原則として新規の建設は行わない。公営住宅では現管理戸数、改良住宅では入居戸数を目処とするが、入居状況を踏まえ、住宅セーフティネットの中での役割、世帯数の減少動向、民間住宅市場の状況を考慮し柔軟に対応する。



堺市営住宅長寿命化計画

(案)

堺 市

目 次

はじめに	1
1 市営住宅を取り巻く状況と課題	
1-1 堺市の市営住宅の状況	2
1-2 市営住宅を取り巻く状況	4
1-3 前計画（ストック総合活用計画）に基づく取り組みの状況	20
1-4 市営住宅の現状のまとめ	21
1-5 市営住宅のストック活用に係る課題	22
2 スtock活用の基本目標	
2-1 基本理念	23
2-2 基本目標	23
2-3 整備水準の目標	24
2-4 整備量の目標	25
2-5 目標年次における市営住宅の管理戸数	25
3 スtock活用の方針	
3-1 スtock活用の手法	26
3-2 活用判定フロー	27
3-3 スtock活用手法の選定基準	28
3-4 団地・住棟別活用手法	30
4 長寿命化のための活用計画	
4-1 長寿命化に関する基本方針	33
4-2 長寿命化を図るべき市営住宅	33
4-3 市営住宅における建替事業の実施方針	33
4-4 長寿命化のための維持管理計画	34
4-5 長寿命化のための維持管理による効果	35
4-6 活用計画	36