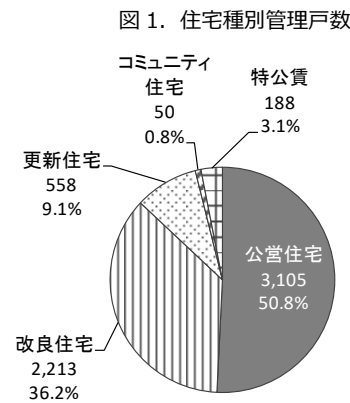


1. 計画策定の目的と位置づけ

目的・位置づけ：国及び大阪府住生活基本計画を踏まえて、市の上位・関連計画、堺市住生活基本計画と連携・整合を図りながら、市営住宅についての今後のストック戸数の目標や長寿命化を含む適切な活用方向を示す。

計画期間：2021（令和3）年度～2030（令和12）年度（必要に応じて、その都度見直しを実施）

計画対象：すべての市営住宅 45団地 6,114戸
公営住宅 3,105戸、改良住宅 2,213戸、更新住宅 558戸、コミュニティ住宅 50戸、特定公共賃貸住宅 188戸（以上、R2.4.1現在）



2. 市営住宅の現状と課題

1. 老朽住宅への対応

・194棟のうち、27棟（13.9%）の耐震性を確保することが必要。（木造・簡易耐火の計12棟23戸を除く）

2. ストックの長期的な活用への対応

・耐震性の確保された住棟は、予防保全的な改善により、長寿命化を図り、ライフサイクルコストの低減を図っていくことが必要。

3. 計画的なストックの更新への対応

・法定耐用年限の1/2以上を経過するストックが、2,812戸で全戸数の約46%を占めており、計画的なストックの更新が必要。

4. 高齢者等への対応

・高齢者のいる世帯数が全体の60.2%を占めており、バリアフリー化等により高齢者等が安心して住み続けられる住宅を確保することが必要。

5. 地域コミュニティの確保への対応

・入居者の高齢化や単身世帯の増加など、地域コミュニティを確保していくことが必要。

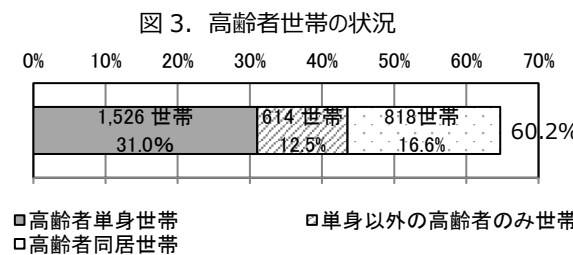
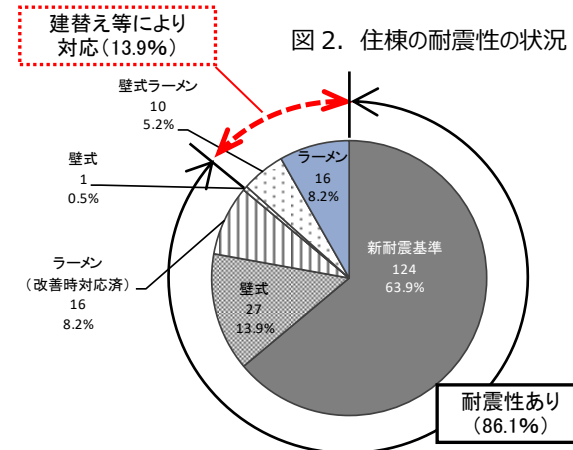
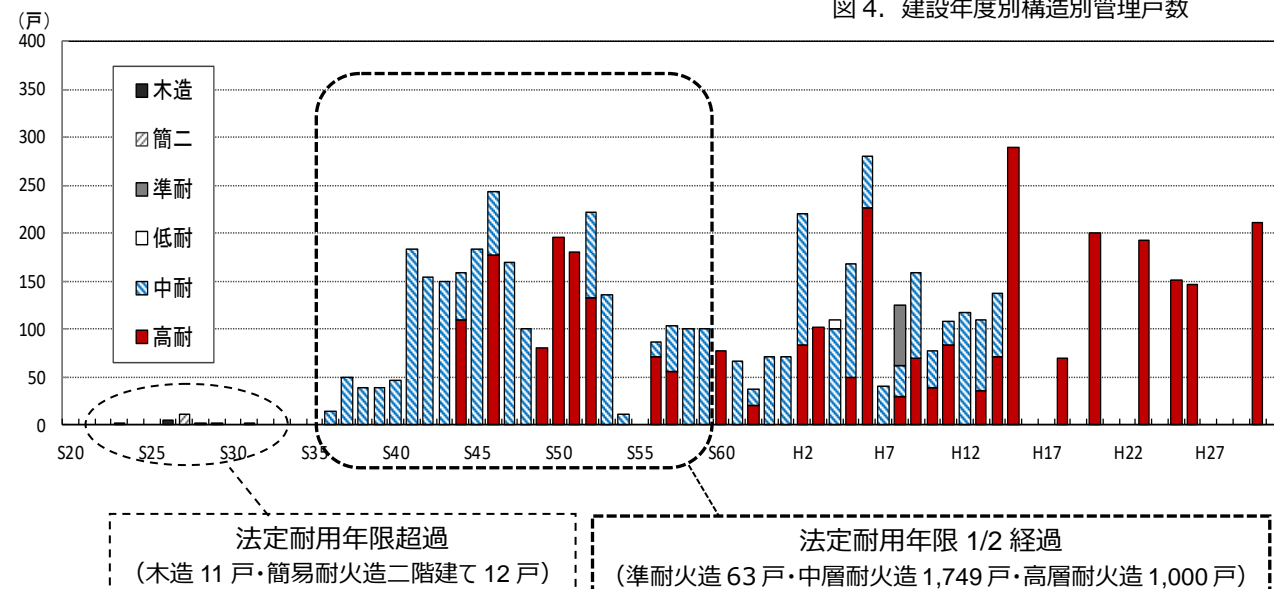


図4. 建設年度別構造別管理戸数



3. 長寿命化に関する方針

・長寿命化に関する基本方針

1. ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

・耐用年数を考慮した定期点検を踏まえた計画修繕と、緊急性や損傷の程度を踏まえた効果的な経常修繕を実施。

2. 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

・仕様や材料のグレードアップ等による耐久性の向上や躯体への影響の低減を図る改善工事の実施。

・市営住宅の整備方針

1. 老朽住宅の解消及び安全性の確保

→建替えや改善を推進し、耐震化等を実施

2. 長期活用ストックの適切な維持管理

→予防保全的な維持管理、耐久性向上を図る改善による長寿命化を実施

3. ストックの更新に伴う費用の縮減・平準化

→ライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化

4. 高齢者世帯等が安全・安心に暮らせる環境の確保

→バリアフリー化（EV設置等）や低層部への住み替えなど

5. 地域コミュニティの維持再生

→多様なタイプの住戸の供給、子育て世帯向け等の募集、地域支援活動などの拠点としての集会所や空き住戸の活用

・市営住宅の目標管理戸数の方針

・将来的にも住宅セーフティネットは、市営住宅、府営住宅のほか、UR都市機構賃貸住宅、大阪府住宅供給公社賃貸住宅、及び民間賃貸住宅を有効に活用し、入居者の居住の安定に配慮しつつ、確保を図っていくこととする。

・市営住宅の2030(令和12)年度の目標管理戸数は、公営住宅では現状管理戸数、改良住宅では入居戸数を目標とするが、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、柔軟に対応していくこととする。

4. 事業手法の選定

次の1～3次判定により、団地住棟別に今後10年間の事業手法の判定を実施

- ① 1次判定：経過年数や需要の状況等、団地及び住棟単位での社会的特性による判定
- ↓
- ② 2次判定：躯体や避難の安全性、居住性等の住棟単位での物理的的特性による判定
- ↓
- ③ 3次判定：1次及び2次判定の結果を踏まえ、市街地形成の観点や団地単位での総合的な検討などによる判定

5. 活用計画

建替	万崎、大浜高層、協和町東18号館、協和町西15～18号館、協和町中4号館、大仙西町5～14棟、塩穴1・2棟	計 1,427戸
改善	【総合改善】北清水2棟、石津鉄筋	計 87戸
	【個別改善】外壁改修、屋上防水、給水改修、ポンプ室改修、EV改修、浴室設置、EV設置を実施	計 1,651戸
相当期間管理	点検や修繕により維持管理する住宅	計 2,887戸
用途廃止	耐用年限を超過する木造及び簡易耐火造の住宅	計 62戸
合計		6,114戸 (令和2年4月1日現在管理戸数)

フォローアップ計画
5年ごとに見直し検討を実施