

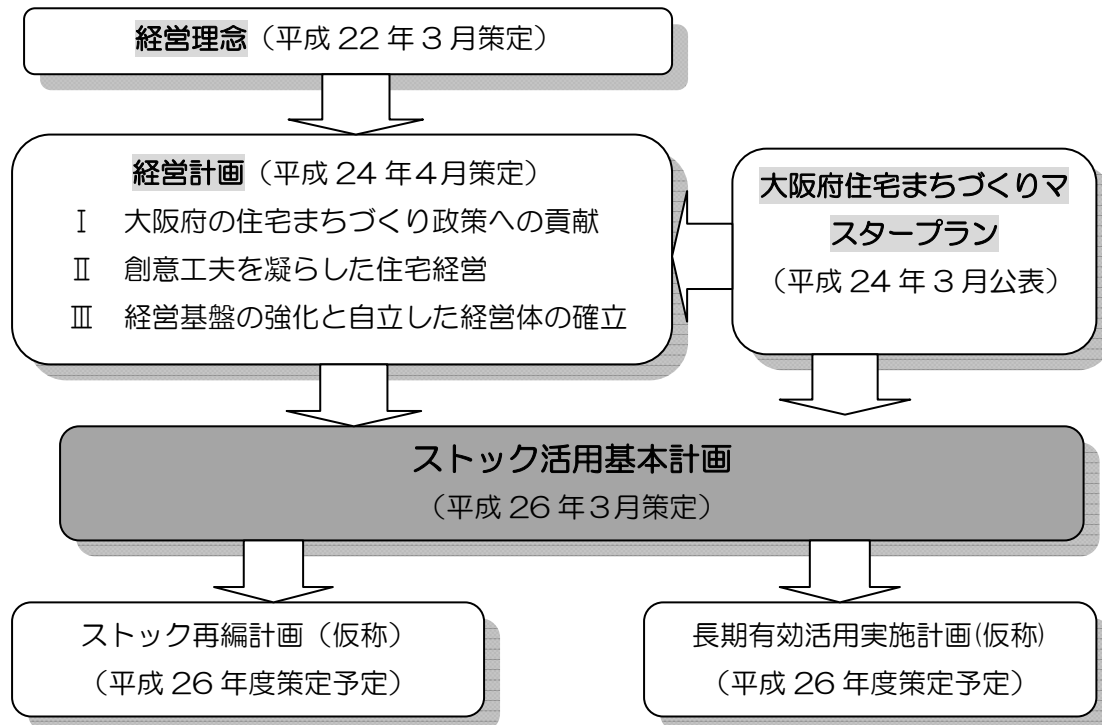
「ストック活用基本計画」の概要

目的

賃貸住宅ストックを、平成 40 年度までの 15 年間を見通して、建替えや改善等により、多様なニーズや時代の要請に的確に対応し有効活用しながら賃貸住宅経営の安定を図るための基本となる計画として「ストック活用基本計画」を定める。

この計画をもとに、平成 26 年度に、建替えや改善等について実施計画を策定し、経営計画を踏まえた計画的なストック活用を進める。

位置づけ



計画期間

平成 26 年度～平成 40 年度 (15 年間)

ストック活用の基本的な考え方

ストック活用の 3 つの視点

視点 1 安全、安心で快適な住環境の提供

方向性：【耐震性の向上】【長寿命化】【付加価値の向上】【環境配慮】

視点 2 多様な世帯のニーズに合った住まいの提供

方向性：【新婚・子育て世帯の支援】【高齢者世帯の支援】【地域コミュニティ形成支援】

視点 3 団地の特性に応じた効率的な事業推進

方向性：【安定的な賃貸住宅経営】

取組方針

基本的な考え方

- 財務体質の改善を図りながら、長期的な視点にたって、効果的、効率的な投資を図る。
- 「団地再編の取り組み」と「経営継続団地の取り組み」を実施する。
- 耐震化率の向上を図る。⇒平成 32 年度までに概ね 92%を達成
平成 33 年度以降耐震化率 100%を目指す
- 管理戸数を維持する。⇒平成 33 年度末目標管理戸数である約 2 万戸を維持
- 公的役割を継続 ⇒市営住宅建替えとの連携や高齢者支援施設等の導入など先導的な取り組み
公社賃貸住宅ストックを活用した泉北ニュータウン再生の取り組み など

団地再編の取り組み

- 昭和 20～30 年代建設の団地を中心としたストック (25 団地 3,535 戸) の再編
 - ・平成 26 年度に再編計画を策定し、団地毎の対応方法 (建替え、団地の集約、用途廃止など) を公表
 - ・平成 30 年度から団地の再編に着手
- 経営継続団地の一部についても団地再編を検討
 - ・耐震基準に満たない高層団地 (10 団地 1,886 戸) について耐震改修と合わせて建替えや団地の集約等の再編について検討
 - ・昭和 40～50 年代建設の中層団地の一部 (団地未定) について団地再編の必要性を検討

経営継続団地の取り組み

- 昭和 40～50 年代建設の団地 (48 団地 12,104 戸) を中心に改善等に取り組む。
 - ・平成 26 年度に実施計画を策定
 - ・財務体質の改善を優先する平成 29 年度までは、設備水準向上等の継続事業に加え、住宅リフォーム、外部段差解消、DIY 方式導入などの改善策を、団地を選定し、試行的に実施する。
 - ・平成 30 年度以降は、住宅リフォームやソフト対策など、本格的な改善事業等に取り組む。