

大阪府住宅供給公社賃貸住宅
ストック活用基本計画



「住んでみたい」「住み続けたい」

平成 26 年 3 月

目次

I	ストック活用基本計画策定の目的等	1
	1 目的	
	2 位置づけ	
	3 計画期間	
II	ストック活用の基本的な考え方	3
	1 スtock活用の3つの視点	
	2 スtock活用の方向性	
III	ストック活用の取組方針	6
	1 基本的な考え方	
	2 団地再編の取組み	
	3 経営継続団地の取組み	
	【参考資料】	11
	1 当会社を取り巻く環境	
	2 公社賃貸住宅ストックの状況	
	3 入居者の状況	

I スtock活用基本計画策定の目的等

1 目的

当社は、平成 24 年 4 月に、今後 10 年間の役割と方向性を明確にするため、「経営理念」の下に新たに経営ビジョンを定めるとともに、経営の基本方針を定めた「経営計画」を策定しました。

当社の役割としては、大阪府が平成 24 年 3 月に公表した「大阪府住宅まちづくりマスタープラン」では、民間では十分に対応できない住宅の供給、地域に求められる施設の導入など地域のまちづくりへの貢献、その他大阪府の住宅まちづくり政策の課題に即した事業の展開などの取り組みが位置づけられています。

これを踏まえて、「経営計画」では、大阪府の住宅まちづくり政策への貢献として、

- ①少子高齢社会など時代の要請に応えるべき機能を重視
- ②地域のまちづくりとコミュニティへの貢献
- ③知識と経験を活かした住宅まちづくりへの貢献

を経営の基本方針の一つとして掲げています。

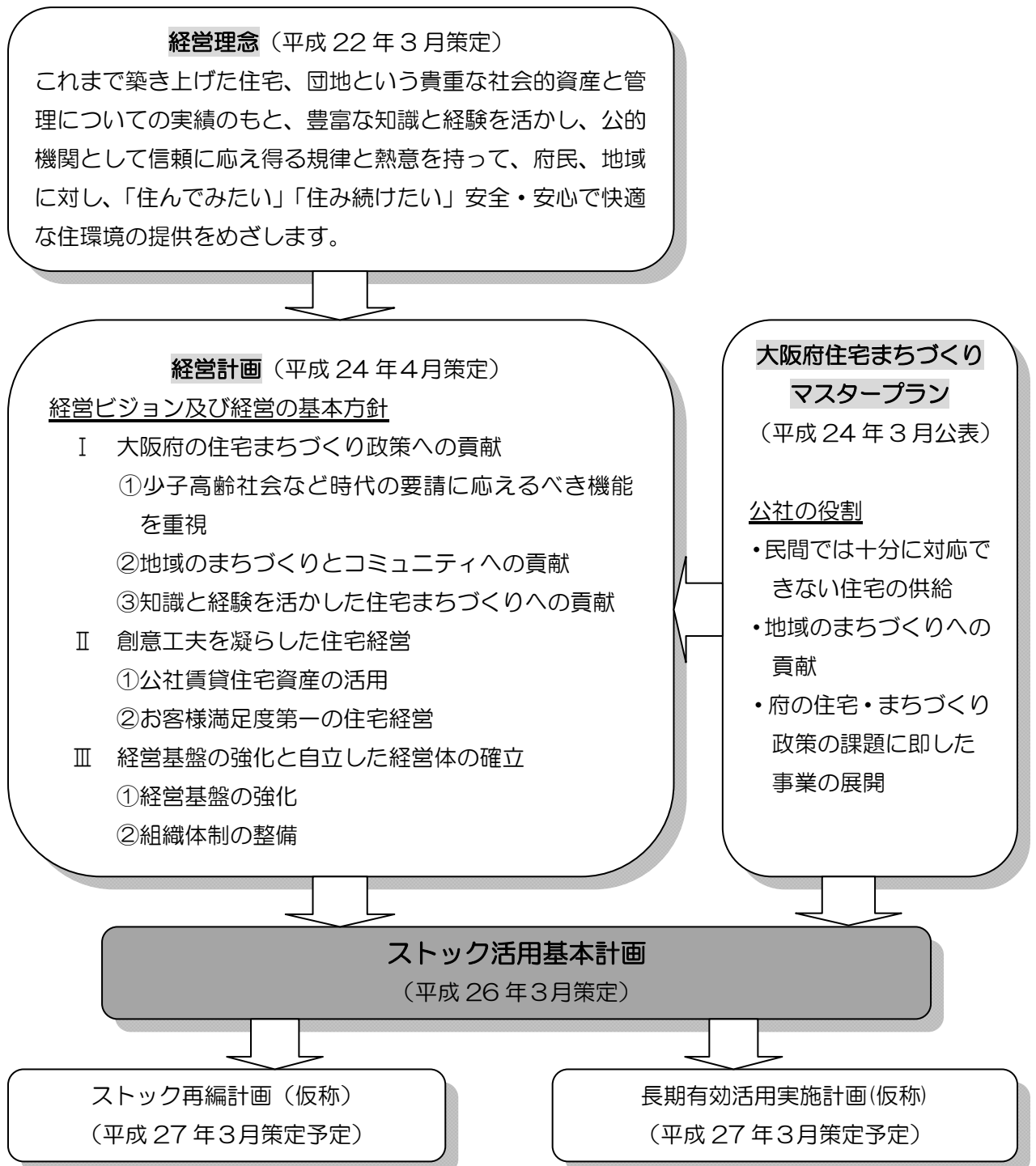
当社がこれらの公的機関として求められている役割を果たすためには、主要事業である賃貸住宅事業について、将来にわたり安定的な経営を行うことが必要です。

このため、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」を定めるものです。

今後は、この計画をもとに、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てまいります。

2 位置づけ

ストック活用基本計画の位置づけ



3 計画期間

計画期間は、平成26年度から平成40年度までの15年間とします。

Ⅱ ストック活用の基本的な考え方

1 ストック活用の3つの視点

都市型の高齢社会・人口減少社会の到来や東日本大震災を教訓とした安全意識の高まりなどの市場環境の変化や公社の住宅ストックの状況、入居者の年齢及び世帯構成等の状況、政策の方向性を踏まえ、3つの視点でストック活用を推進します。

- 視点1 ●安全、安心で快適な住環境の提供
- 視点2 ●多様な世帯のニーズに合った住まいの提供
- 視点3 ●団地の特性に応じた効率的な事業推進

2 ストック活用の方向性

- 視点1 ●安全、安心で快適な住環境の提供

考え方

高齢単身世帯・高齢夫婦世帯など高齢者世帯が増加傾向にあることや近年の安全意識の高まりなどから、これまで以上に安全、安心のための住まいの整備やコミュニティ形成等への対応が求められています。公的機関という信頼性に加えてハード・ソフトの取り組みによって誰もが安全、安心に暮らせる快適な住環境を提供する必要があります。

方向性

【耐震性の向上】

- ◆建替えや耐震改修等により、居住者に配慮しながら、計画的に耐震性の向上を図ります。

【長寿命化】

- ◆耐久性の向上や設備水準の向上により、快適に住み続けられる住まいを提供します。

【付加価値の向上】

- ◆住戸のリフォームや設備等の改善によるセキュリティ向上など付加価値の向上により快適な住まいを提供します。
- ◆建替えにより創出した用地や既存団地のオープンスペースなどを活用して、団地や地域で求められている高齢者支援施設や日常物品販売施設などの住宅以外の機能の導入に取り組みます。
- ◆高齢者が安心して生活できるよう「声かけサービス」など民間を先導する取組みを推進します。

【環境配慮】

- ◆建替えにより、建物の断熱性能の向上やエネルギー効率の高い設備の導入などにより、省エネルギー化を図るとともに、太陽光発電等の再生可能エネルギーの活用に取り組みます。
- ◆地域のまちなみと調和した景観を維持・増進するとともに、環境に配慮した緑化を推進します。

視点2 ●多様な世帯のニーズに合った住まいの提供

考え方

多様な世代がバランスよく居住し、まちの活力を維持・増進するためには、新婚・子育て世帯、高齢者世帯、単身世帯など多様な世帯のライフスタイルやライフステージに対応できる住宅の供給が求められています。

また、多様な世代が楽しみ、快適に生活していくために、これまでの住宅だけの単一機能でなく、子育て世帯や高齢者世帯などの支援施設や世代間で交流できる場など多様な機能がより身近なところに求められています。

方向性

【新婚・子育て世帯の支援】

- ◆将来の大阪を担う世代の生活基盤の安定の支援やバランスのとれたコミュニティ形成により地域の活性化に貢献する観点から、建替えによる新たな住宅供給や既存住戸の改善にあたっては、新婚・子育て世帯のニーズにあった住宅の提供に取り組みます。
- ◆建替えにより創出した用地や既存団地のオープンスペースなどを活用して、保育所などの子育て支援施設の誘致を図るなど子育て環境の整備に取り組みます。

【高齢者世帯の支援】

- ◆建替えや既存団地の改善にあたっては、段差解消や設備機器の改善など高齢者が安全に安心して住み続けられる住宅の提供に取り組みます。
- ◆既存団地のエレベーター設置を引き続き検討するとともに、エレベーターのない住棟については低層階への住替えを促進します。

【地域コミュニティ形成支援】

- ◆共通の課題、話題、趣味など共有できるテーマを基に、自治会等と連携してコミュニティの形成を支援する取り組みを進めます。

視点3 ● 団地の特性に応じた効率的な事業推進

考え方

公社の既存住宅ストックは、地域性・立地条件・団地規模・建設年度・居住水準など団地毎に様々な特性があります。ストックの活用にあたっては、これらの特性に応じて効率的に事業を推進する必要があります。

また、公社が、公的な役割を発揮するためには、将来にわたり安定的な賃貸住宅経営を行う必要があります。

方向性

【安定的な賃貸住宅経営】

- ◆団地全体を現状に応じて分類し、団地毎の課題に対してハード・ソフト両面から長期的な視点で効率的な対策を講じることにより、安定的な賃貸住宅経営を目指します。
- ◆適切な家賃の見直しや質の高い管理の実施など稼働率の向上やお客様満足度の向上に向けた取り組みを進めます。

Ⅲ スtock活用の取組方針

1 基本的な考え方

- 経営計画と整合するよう財務体質の改善を図りながら、長期的な視点にたって、団地の規模や建設年次、立地条件などに応じた効果的、効率的な投資を図るとともに、居住者の特性やニーズに対応したソフト対策の充実に取り組みます。
- 具体的には、全ストックについて、更新時期を迎えている昭和 20～30 年代建設の団地を中心としたストック（再編対象団地）と再編対象団地を除く昭和 40 年以降建設の団地（経営継続団地）に区分し、
- ・再編対象団地については、建替えや団地の集約、用途廃止などによる「団地再編の取り組み」を
 - ・経営継続団地については、居住水準の向上を図りながら、有効活用を図る「経営継続団地の取り組み」を基本に、一部の団地について再編の検討を行います。
- ストック活用にあたっては、「ストック活用の3つの視点」に加え、下記の観点を踏まえた取り組みを進めます。
- ①居住者の安全確保に向けた耐震化率の向上
 - ・住宅の耐震化率を、平成 32 年度までに概ね 92%を達成するとともに平成 33 年度以降耐震化率 100%を目指した取り組みを進めます。
 - ②安定経営等に向けた管理戸数の維持
 - ・安定した経営を継続するためには主要事業である賃貸住宅事業で収益を確保する必要があり、また、賃貸住宅ストックを活用して公的役割を果たすために、経営計画に定めている平成 33 年度末の目標管理戸数である約 2 万戸を維持しながら、地域の住宅需要を勘案した住宅の再配置を進めます。
 - ③まちづくりへの寄与など公的役割の継続
 - ・建替えなどにあたっては、市営住宅等の建替えとの連携や高齢者や子育て世帯の生活支援につながる施設の導入など、地域の実情を踏まえた先導的な取り組みを進めます。
 - ・泉北ニュータウンについては、大阪府・堺市・都市再生機構などの各団体と連携し、公社賃貸住宅ストックを活用したニュータウン再生に取り組みます。

2 団地再編の取り組み

<再編対象団地>

平成 26 年度にストック再編計画（仮称）を策定し、平成 30 年度から、建替えや団地の集約などの団地の再編に着手します。

- 更新時期を迎えている昭和 20 年代から昭和 30 年代建設の団地を中心とした下記の対象団地について、賃貸住宅需要や団地の特性等に応じて、建替え、団地の集約、用途廃止などを検討し、再編計画で団地毎の対応方法を示します。
- 対応方法については、現地での建替えを基本に、敷地の規模や形状等により現地での建替えが困難又は不効率な団地については周辺の団地への集約等を検討します。また、建替え等が一時期に集中する場合は、一定期間経営継続した後に建替え等の方向性を決定するなど、事業の平準化を図ります。
- 建替え等にあたっては、居住者の居住の安定に配慮することとし、建替えや移転の計画内容等については、着手前の適切な時期に周知します。

対象団地

団地名	所在地	建設年度	管理戸数 (戸)	団地名	所在地	建設年度	管理戸数 (戸)
豊津	吹田市	S26	56	箕面・B・C	箕面市	S36~38	440
布施・B	東大阪市	S26	54	金岡東	堺市	S39	200
大町	堺市	S28	57	金岡東B	堺市	S40	304
枚方	枚方市	S30	120	金岡東C	堺市	S41	296
石橋	池田市	S30	48	金岡東D	堺市	S42	350
石橋西	池田市	S32	96	金岡東E	堺市	S42	64
神田町	池田市	S33	40	金岡東F	堺市	S42	160
長瀬東・B	東大阪市	S33・34	218	喜連	大阪市	S42	350
井口堂・B	池田市	S34・35	200	金岡東G	堺市	S44	290
浜寺	堺市	S34	96				
浜寺東	堺市	S35	96	計		25 団地	3,535

<耐震基準に満たない高層団地>

前記の団地再編の取り組みに加えて、昭和40年以降建設の高層団地の耐震化等により耐震化率の向上を図ります。

○経営継続団地のうち、現行の耐震基準に満たないと判定された昭和40年代から昭和50年代建設の高層団地については、耐震改修の検討と合わせて、建替えや団地の集約等の手法についても比較検討し、最適な手法を選択します。

対象団地（高層団地）

団地名	所在地	建設年度	管理戸数(戸)	団地名	所在地	建設年度	管理戸数(戸)
竹見台	吹田市	S44	206	晴美台C	堺市	S46	98
茨木郡山B	茨木市	S45	119	原山台B	堺市	S48	495
三原台B	堺市	S45	211	赤坂台	堺市	S50	105
金岡東I	堺市	S46	80	千里山田西	吹田市	S52	356
晴美台D	堺市	S46	104				
模塚台	堺市	S46	112	計		10団地	1,886

<40年以降建設の中層団地>

将来の事業量の平準化に向けて昭和40年以降建設の中層団地の一部について再編の検討を行います。

○経営継続団地のうち、昭和40年代から昭和50年代建設の団地は、全ストック数の約6割を占め、平成45年以降一斉に更新時期を迎えることから、その平準化が課題です。中層団地の一部についても、団地毎に経営状況や将来の収支予測等を踏まえて、早期対応の必要性や対応方法について検討します。

3 経営継続団地の取り組み

昭和40～50年代建設の団地を中心としたストックの長期有効活用のための取り組みについて、平成26年度に実施計画を策定し、優先度の高いものから順次改善等を進めます。

○財務体質の改善を優先する平成29年度までは、浴槽・洗面化粧台等の設置、4・5階を対象とした3箇所給湯化などの設備水準向上や自治会等の

コミュニティ活動支援の取り組みを継続します。

さらに、経営状況を踏まえながら、

- ・ニーズに応じたリフォームの実施
- ・階段室へのアプローチ部の段差解消
- ・3箇所給湯化を行う対象住戸の拡大
- ・宅配ボックスの設置
- ・DIY方式の実施

などの改善策を、団地を選定し、試行的に実施するとともに、高齢者が安心して生活できるよう声かけサービス等のソフト対策についても、実施に向けて取り組みます。

○平成30年度以降は、居住者の特性やニーズに応じた住宅リフォームやソフト対策の充実など、団地の長期有効活用を図るための本格的な改善事業等に取り組みます。

○長期有効活用のための取り組みにあたっては、団地再編の長期的な見通しを踏まえながら、過剰な投資とならないよう適切に対応します。

主な対象団地（昭和40～50年代建設の団地）

【泉北NT以外】

団地名	所在地	建設年度	管理戸数(戸)	団地名	所在地	建設年度	管理戸数(戸)
門真A	門真市	S41	160	柱本	高槻市	S46	570
門真B	門真市	S41	28	招提	枚方市	S46	180
香里三井	寝屋川市	S42	340	金岡東I	堺市	S46	80
村野	枚方市	S43	160	招提B	枚方市	S47	160
牧野	枚方市	S43	210	星田	交野市	S48	380
下田部	高槻市	S43	590	貝塚中央	貝塚市	S49	200
香里三井B	寝屋川市	S43	258	打上	寝屋川市	S49	380
牧野B	枚方市	S44	170	招提C	枚方市	S50	30
下田部B	高槻市	S44	90	熊取	熊取町	S50	110
下田部C	高槻市	S44	460	さつき	泉大津市	S51	130
五月丘	池田市	S44	32	千里山田西	吹田市	S52	356
竹見台	吹田市	S44	206	熊取B	熊取町	S53	120
加守	岸和田市	S44	200	岸和田天神山	岸和田市	S53	220
茨木郡山	茨木市	S45	290	岸和田天神山B	岸和田市	S54	150
茨木郡山B	茨木市	S45	119				
香里三井C	寝屋川市	S45	340	計		30団地	6,719

【泉北NT】

団地名	所在地	建設年度	管理戸数 (戸)	団地名	所在地	建設年度	管理戸数 (戸)
茶山台	堺市	S45	990	高倉台	堺市	S47	150
三原台	堺市	S45	250	茶山台B	堺市	S47	270
三原台B	堺市	S45	211	庭代台	堺市	S47	430
晴美台	堺市	S46	530	庭代台B	堺市	S47	300
晴美台B	堺市	S46	460	原山台B	堺市	S48	495
晴美台C	堺市	S46	98	赤坂台	堺市	S50	105
晴美台D	堺市	S46	104	鴨谷台	堺市	S51	370
模塚台	堺市	S46	112	鴨谷台B	堺市	S52	40
原山台	堺市	S47	430				
三原台C	堺市	S47	40	計		18団地	5,385

経営継続団地について、適切に維持管理するとともに、平成24年3月に策定した「公社賃貸住宅 長期修繕計画」に基づき、計画的な修繕を実施します。

○経営継続団地を長期にわたり良好な状態に維持し、居住者に良好な居住環境を提供するため、適切に維持管理します。

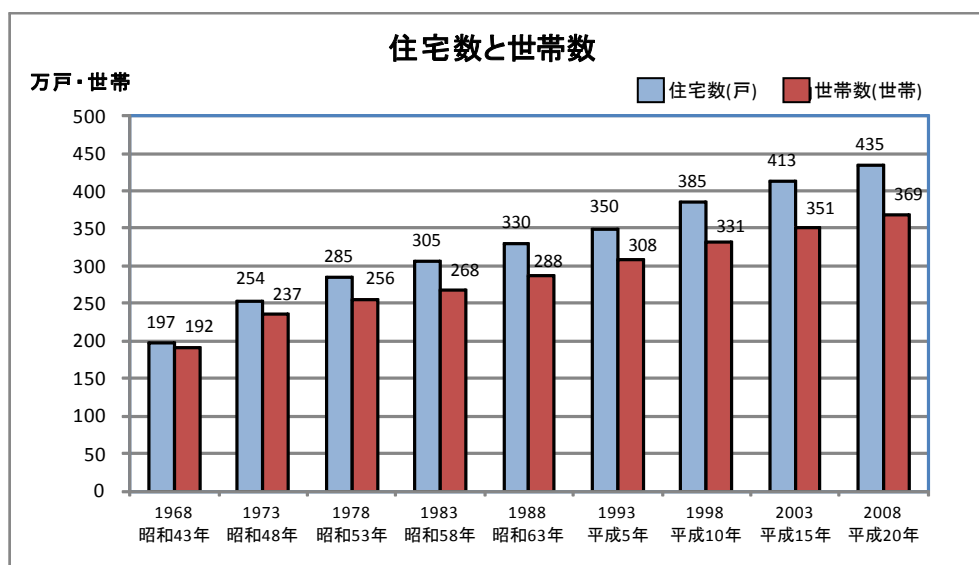
また、修繕は、大量かつ多額の費用となることから長期間にわたって効率的・効果的に実施するため、平成24年3月に策定した「公社賃貸住宅 長期修繕計画」に基づき適切な時期に実施し、長寿命化を図ります。

参考資料

1 当社を取り巻く環境

① 住宅ストックの状況

○府内の住宅ストック数は、435万戸で世帯数369万世帯を大きく上回っています。
このうち、賃貸住宅は205万戸で、賃貸住宅の居住割合は全国平均の37%に対して、44%となっており、賃貸ニーズが高い状況です。



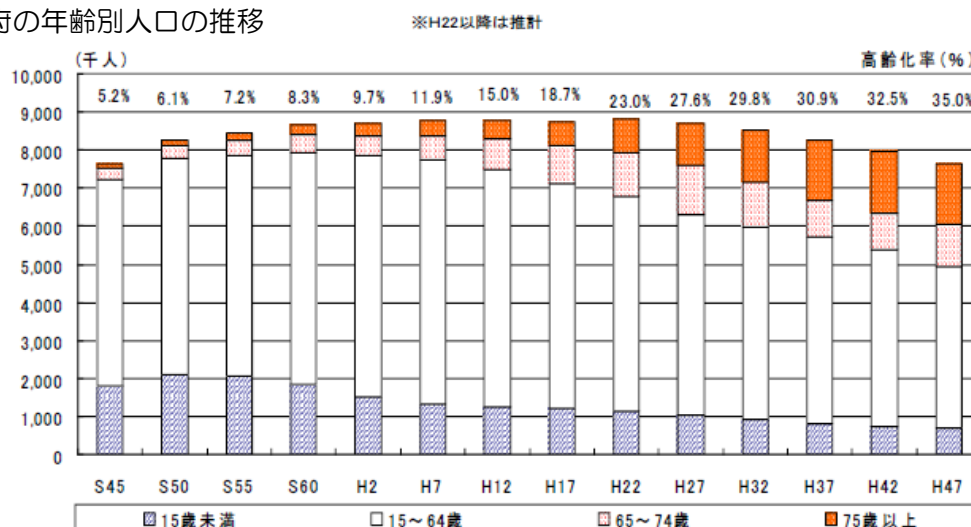
資料：住宅・土地統計調査

② 高齢化の進展

○高齢者（65歳以上）人口の割合は年々増加傾向にあります。

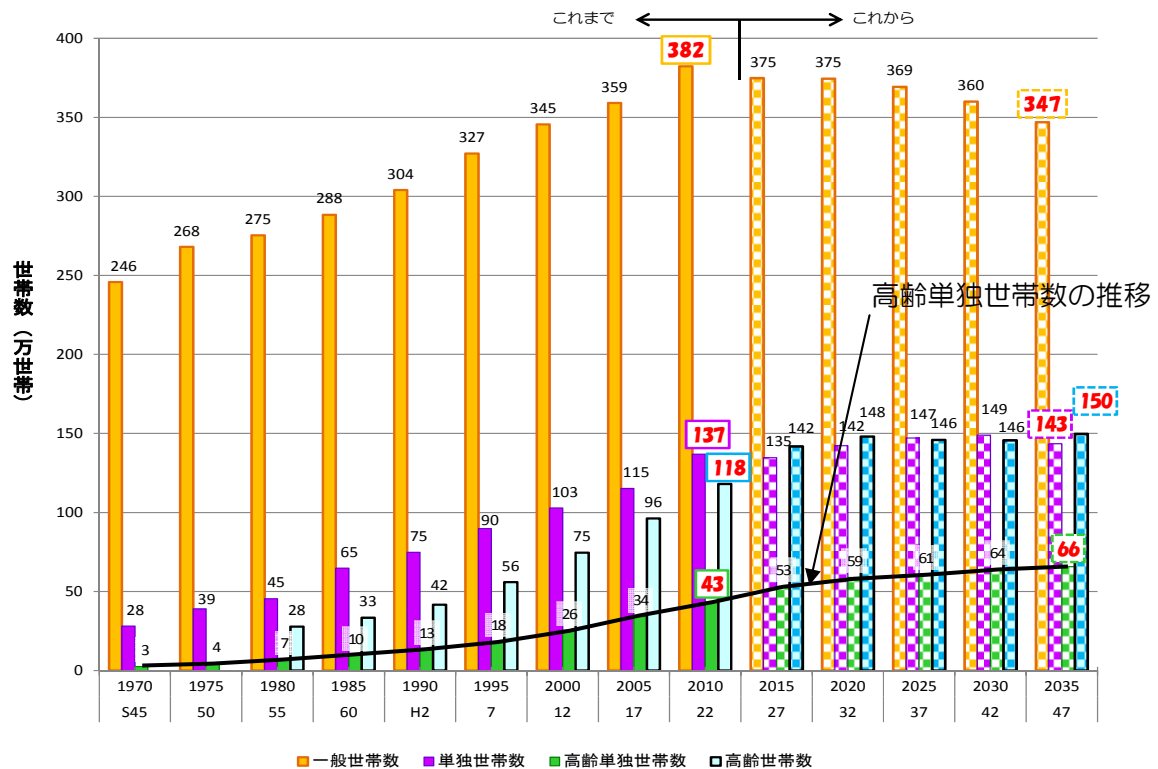
○また、将来的に世帯数は減少すると想定されているなか、高齢単独世帯は今後も増加すると想定されており、高齢者に対して安全で安心な住宅を提供することが求められています。

大阪府の年齢別人口の推移



(資料) 総務省「国勢調査」、大阪府企画室「大阪府の将来推計人口の点検について」(平成21年3月)

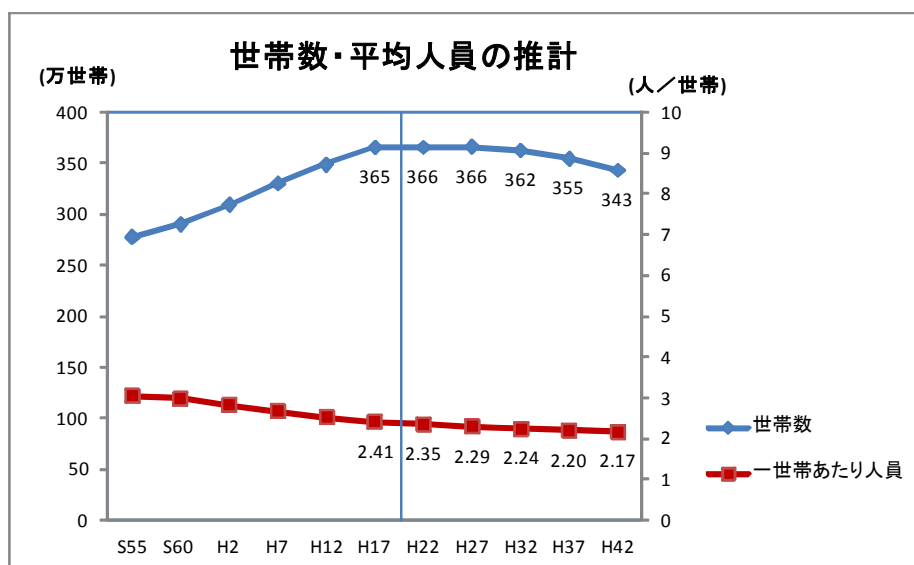
高齢単独世帯数の推移



出典：2012年人口減少社会白書、大阪府

③ 世帯構成人員の減少

○世帯構成人員は年々減少しており、世帯数も今後減少に転じると見込まれています。



平成22年国勢調査

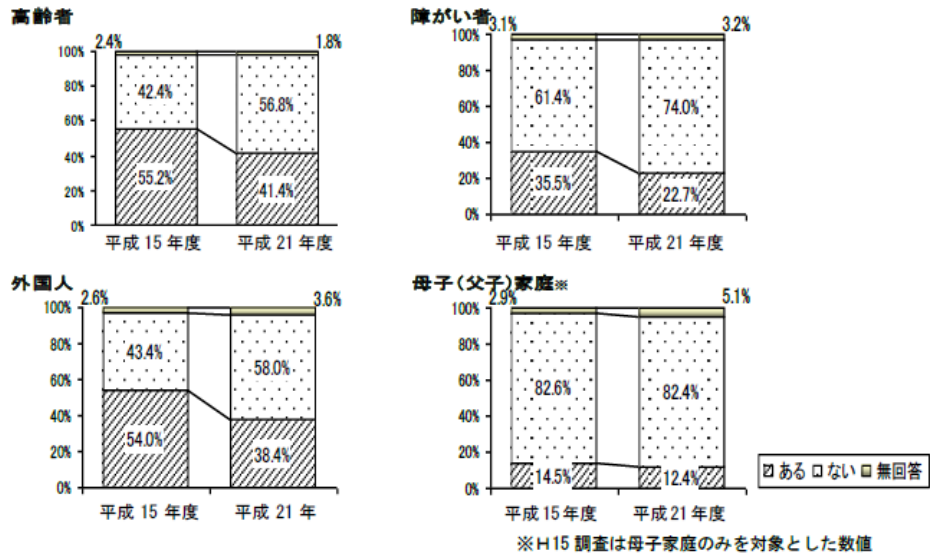
日本の世帯数の将来推計（平成21年12月国立社会保障、人口問題研究所）

④ 民間賃貸住宅市場の課題

○民間賃貸住宅市場では、依然として高齢者や外国人などが入居拒否を受けている実態があり、これらの住宅確保要配慮者に対して安心して居住できる住宅の提供が求められています。

【民間賃貸住宅市場の課題】

■家主から入居拒否の申出を受けたことがある府内宅建業者の割合： 

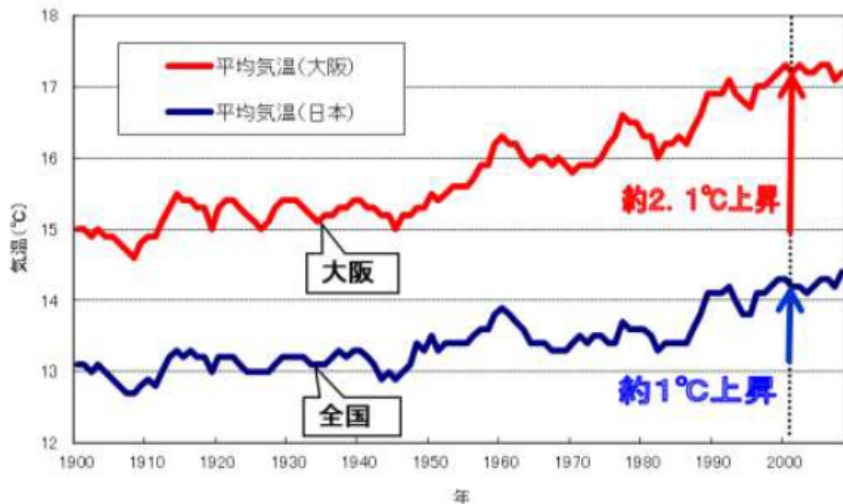


(資料) 不動産に関する人権問題連絡会・大阪府「宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査」

⑤ 環境問題の深刻化

○大阪の平均気温の経年変化は、温暖化やヒートアイランド現象などによって全国平均を上回っており、住宅部門においてもこれまで以上の環境負荷低減への取り組みの必要性が高まっています。

■大阪と日本における平均気温の経年変化

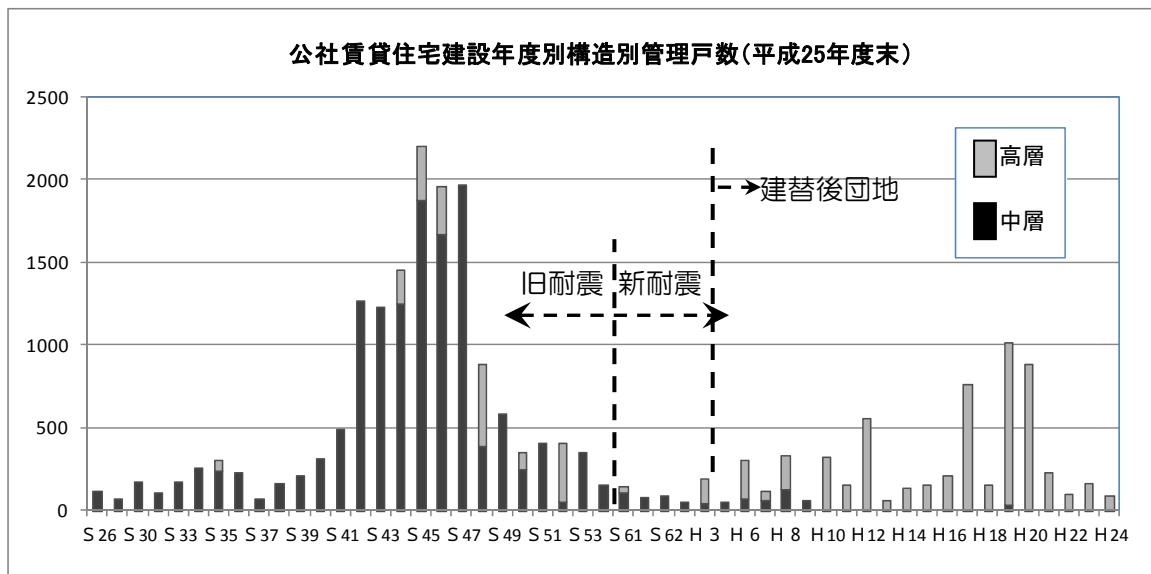


出典：1898 年から 2009 年までの大阪管区気象台、気象庁のデータから作成(5 年移動平均)

2 公社賃貸住宅ストックの状況

当公社は、昭和 25 年から延べ約 2 万 9 千戸の賃貸住宅を供給してきました。そのうちの建設年代の古い団地について、平成 5 年から順次建替え事業を実施し、建替えに伴い、7,372 戸除却し、新たに 5,271 戸を供給しました。平成 25 年度末現在、21,883 戸の公社賃貸住宅を管理しています。

【建設年度別構造別管理戸数】

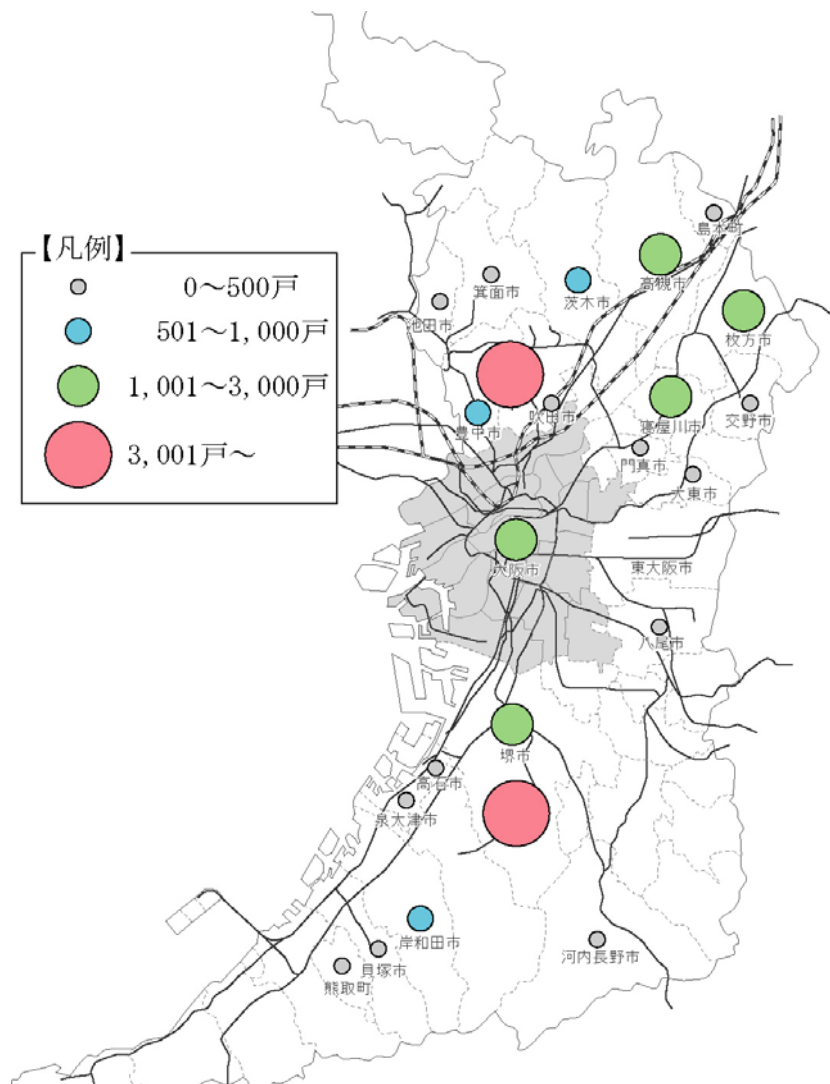
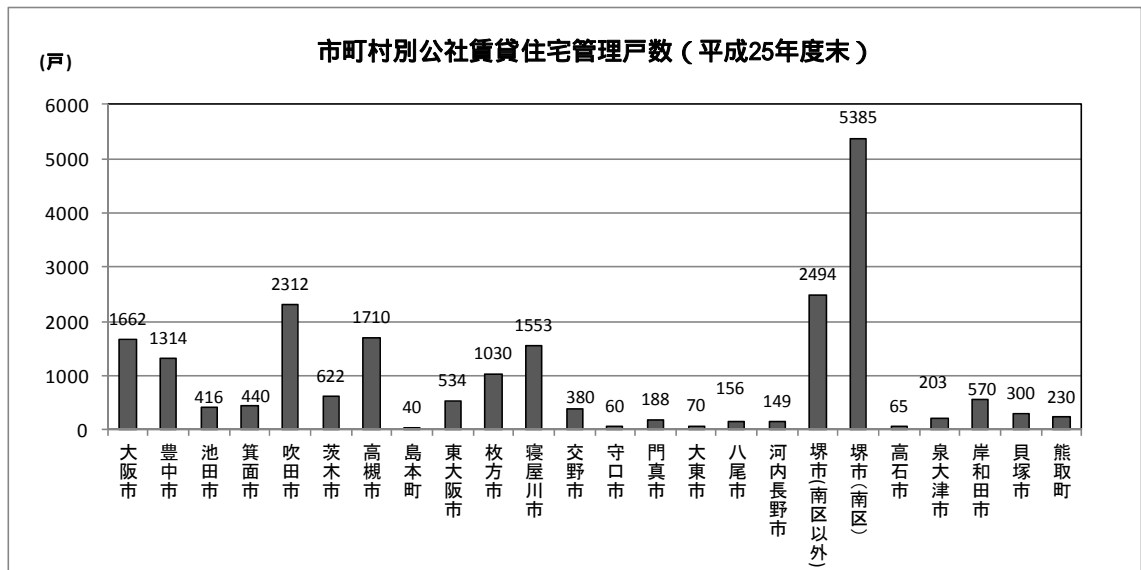


○建替え前の団地の課題等

- ・昭和 20 年代から昭和 30 年代に建設されたストックが更新時期を迎えています。
- ・昭和 40 年代から昭和 50 年代に建設されたストックが全体の約 6 割を占め、当公社の経営に対する影響度が高くなっています。また、これらのストックは、将来、一斉に更新時期を迎えることになります。
- ・昭和 56 年以前建設の住棟で現行の耐震基準に満たないと判定されたものが存在します。
- ・昭和 40 年代から昭和 50 年代に建設されたストックを中心に間取りや設備水準など居住性能の改善が必要なストックが存在します。

【エリア別ストックの分布】

千里ニュータウン（豊中市・吹田市）、泉北ニュータウン（堺市南区）、金岡東（堺市）、香里三井（寝屋川市）等に大規模団地として集中的に立地しています。



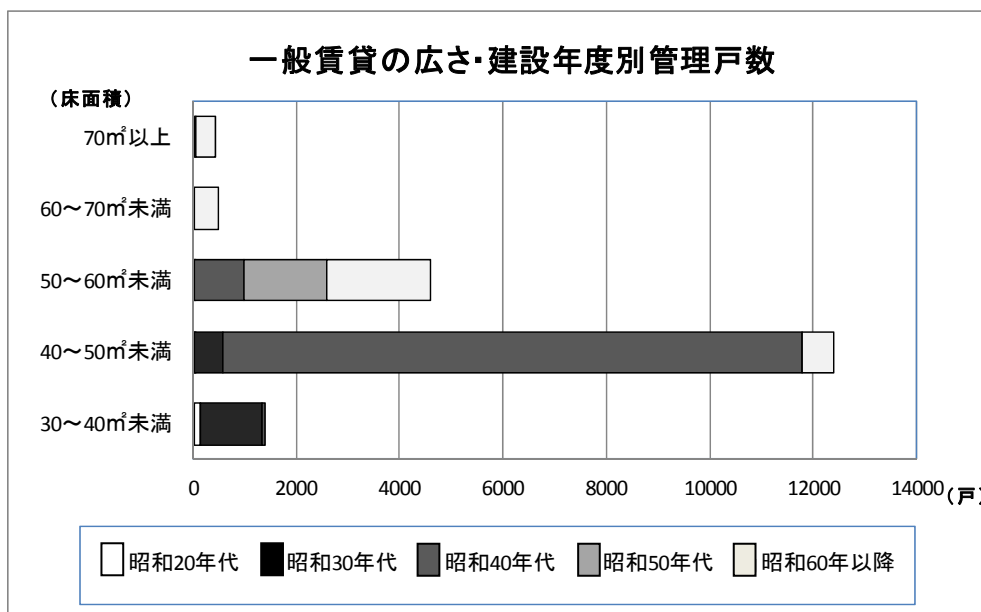
【間取り、住戸面積、設備の状況】

住戸規模の分布をみると、40～50㎡未満が最も多く、50㎡未満の住戸は全ストックの72%を占めています。40㎡未満の小規模住戸はすべて中層階段室型住棟の住戸となっています。

間取りは、建替済団地を除いて、2DKや3DKといったDKタイプが主流で、LDKタイプは、ストック改善による一部住戸に限られています。

設備の状況は、団地の建設年次によって異なっており、改善を進めていますが、依然として建設当時の水準の住戸も存在しています。

床面積別ストック



設備の状況（各設備の概ねの導入年次を示しています。）

建設年次	S29年以前	S30年代	S40年代	S50年代	S60年以降
浴室設置		S30年代～S60年以降			
洗面脱衣スペース		S30年代～S60年以降			
洗濯機置場			S40年代～S60年以降		
エレベーター			H4年以前は高層棟のみ		
3箇所給湯設備					H5年以降
住戸内手すり等設置					H5年以降

3 入居者の状況

年齢構成等

○府全体との比較

公社賃貸住宅入居者の高齢化率は 32.6%で、府平均の 22.4%と比べてかなり高い状況です。一方、15 歳未満の子どもの割合は、5.9%で府平均 13.3%に比べて低くなっています。

	大阪府全体 ※1	公社賃貸住宅
高齢者(65 歳以上)人口の割合	22.4%	32.6% ※2
15 歳未満人口の割合	13.3%	5.9% ※3
高齢者(65 歳以上)を含む世帯の割合	35.2%	49.5% ※2
高齢単独世帯の割合	11.3%	14.4% ※2
平均世帯人員数	2.28 人	2.21 人 ※2

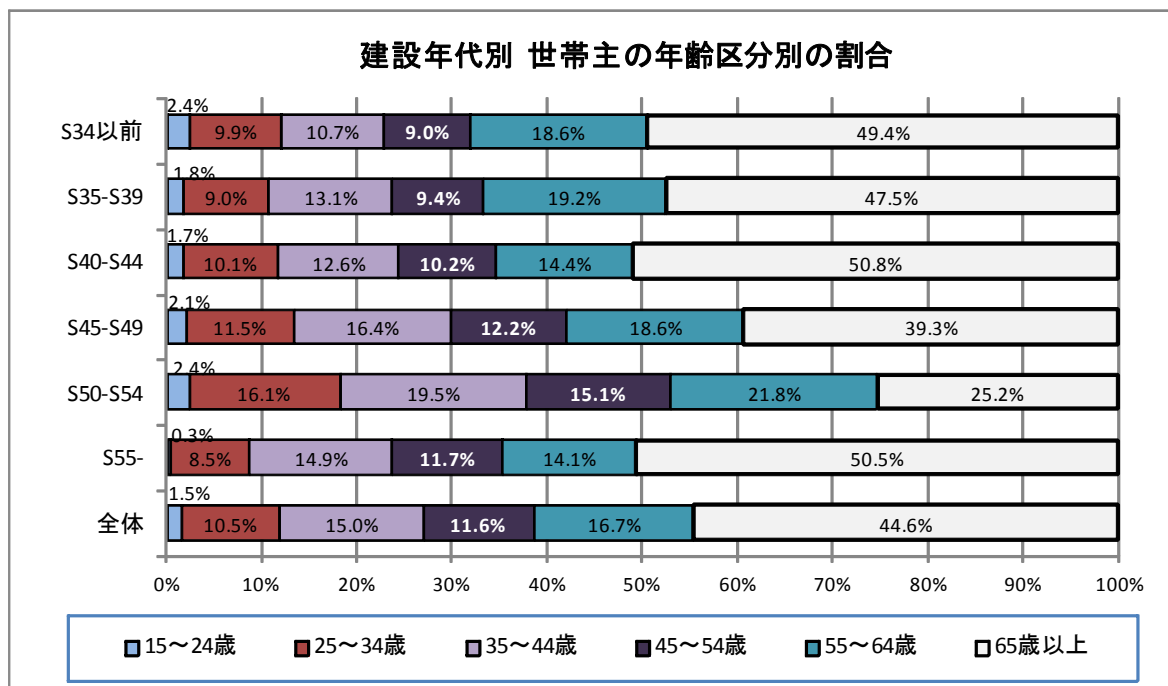
※1 平成 22 年国勢調査

※2 公社世帯状況実態調査に基づく（平成 26 年 1 月 20 日集計時点）

※3 公社賃貸住宅管理システム（平成 25 年 6 月末時点）から抽出したデータに基づく

○年齢区分別の割合（建設年代別）

世帯主（名義人）の年齢区分では 65 歳以上の高齢者の割合が、4 割を超えています。また、建設年代別に見ると、建替えに合わせて、高齢者優良賃貸住宅を供給した影響で、昭和 55 年度以降に建設した団地で、50.5%と、高齢者の割合が高くなっています。



平成 25 年 6 月末現在住宅管理システムから抽出したデータに基づき作成

