

大阪府住宅供給公社賃貸住宅
ストック活用実施計画
(平成 27 年度～平成 33 年度)



 大阪府住宅供給公社

平成 27 年 6 月

< 目 次 >

ストック活用実施計画の目的等

- | | | | |
|--------|-------|---|---|
| 1 目的 | ・ ・ ・ | P | 1 |
| 2 位置づけ | ・ ・ ・ | P | 2 |

I スtock再編計画

- | | | | |
|-----------|-------|---|---|
| 1 基本的な考え方 | ・ ・ ・ | P | 3 |
| 2 対象団地 | ・ ・ ・ | P | 4 |

II 耐震化計画

- | | | | |
|-----------|-------|---|---|
| 1 基本的な考え方 | ・ ・ ・ | P | 5 |
| 2 対象団地 | ・ ・ ・ | P | 5 |

III 長期有効活用計画

- | | | | |
|---------------|-------|---|----|
| 1 基本的な考え方 | ・ ・ ・ | P | 7 |
| 2 モデル団地の取り組み | ・ ・ ・ | P | 7 |
| 3 長期有効活用事業の内容 | ・ ・ ・ | P | 8 |
| 4 対象団地 | ・ ・ ・ | P | 13 |

ストック活用実施計画

ストック活用実施計画の目的等

1 目的

本計画は、「大阪府住宅供給公社賃貸住宅ストック活用基本計画」に基づき、平成33年度までの実施計画を定めるものであり、建替えや集約、経営廃止、耐震改修、住戸改善や団地再生等の個別事業の実施方針、対象団地等を明らかにし、事業を計画的に進めるための実施計画として、「ストック再編計画」、「耐震化計画」、「長期有効活用計画」を策定します。

I ストック再編計画

- ・財務体質の改善を図りながら効率的な投資を図る。
- ・安定経営等に向けた管理戸数の維持。
⇒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⇒市や民間との連携や先導的な取り組みを検討。

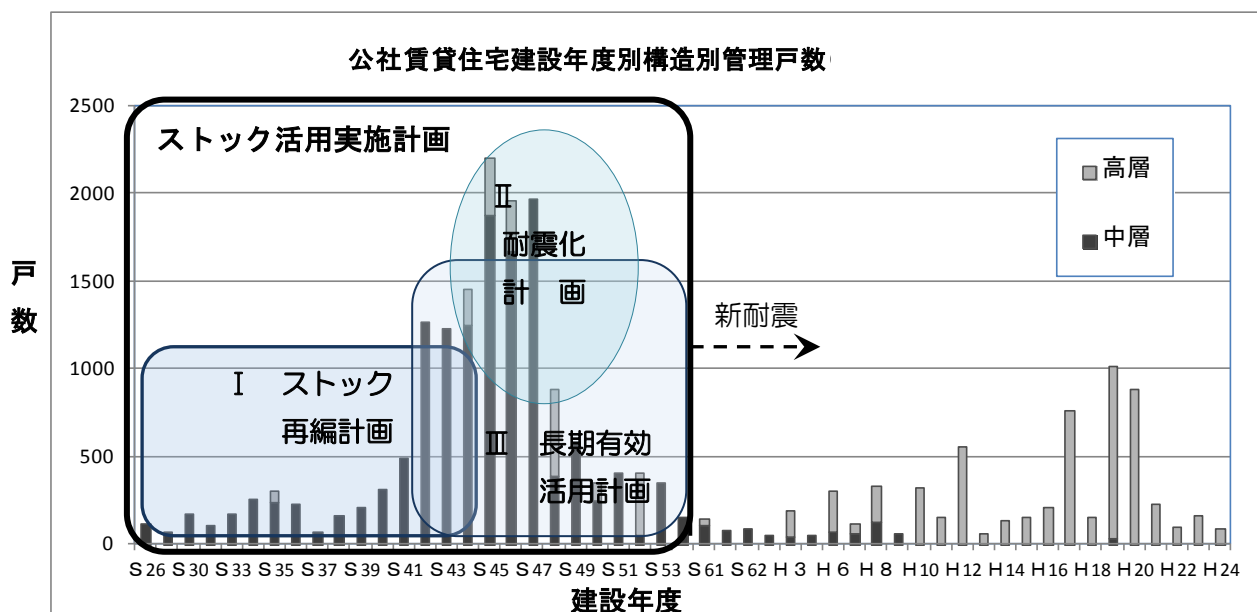
II 耐震化計画

- ・耐震化率の向上を図る。
⇒団地再編、耐震改修を実施し平成32年度までに概ね92%を達成。

III 長期有効活用計画

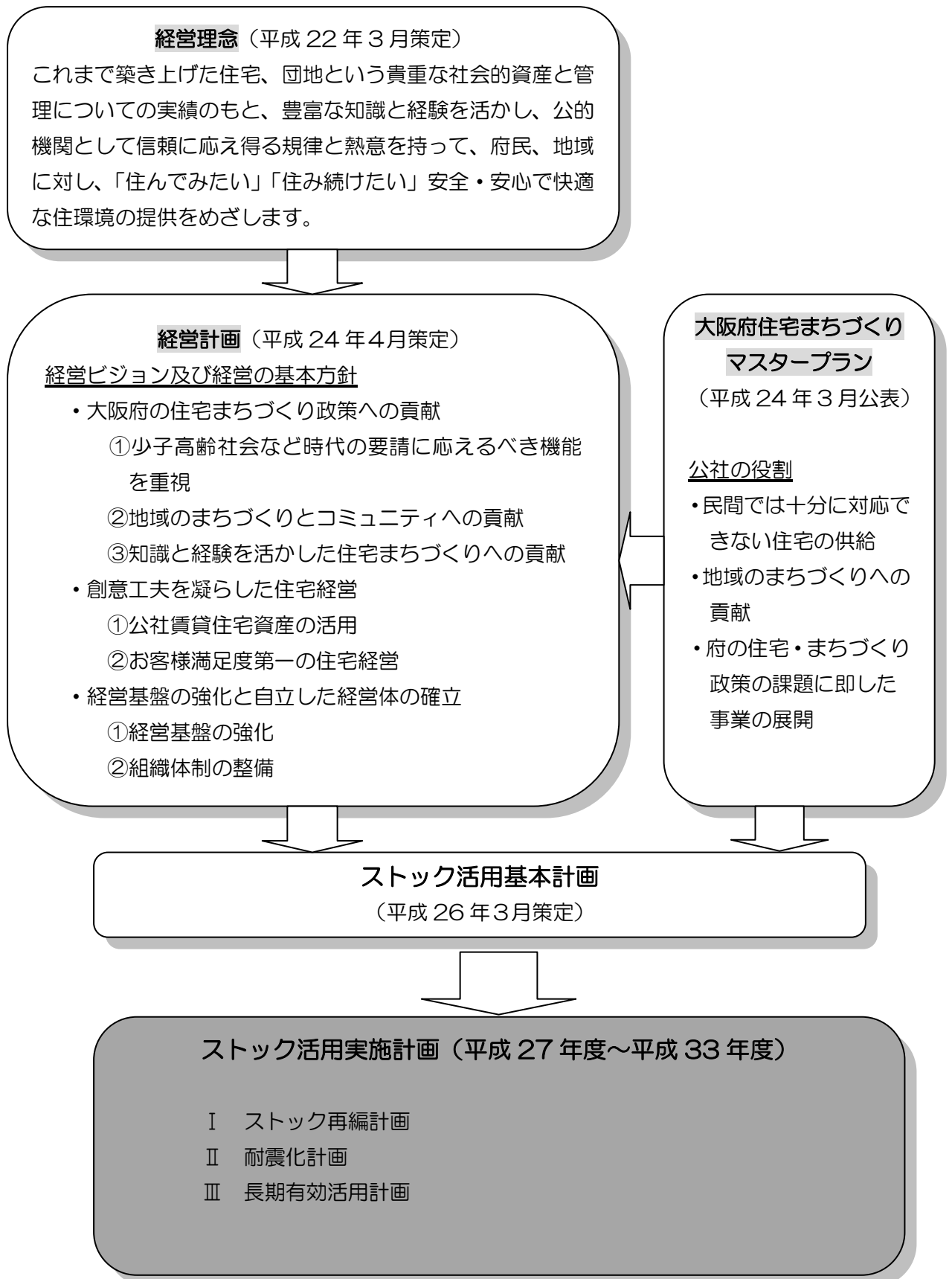
- ・設備水準の向上や居住者に良好な居住環境の提供を図る。
- ・公的役割を継続⇒公社賃貸住宅ストックを活用した取り組みを検討。

ストック活用実施計画のイメージ図



2 位置づけ

ストック活用実施計画の位置づけ



I スtock再編計画

1 基本的な考え方

①建設年度の古い団地や耐震性のない団地（住棟）を優先

- ・建物や設備の老朽化、間取りの陳腐化など課題の多い建設年度の古い団地や耐震性の低い団地（住棟）を優先して再編に取り組みます。

②団地の特性に応じて建替え、集約、経営廃止などを適切に選択

- ・立地条件、敷地の規模・形状、建設年次、賃貸住宅需要など団地の特性に応じて、下記の対応方法を適切に選択します。

エリア再編：地区エリアで建替え団地、集約団地を位置づけ再編する。

建 替 え：当該団地内での建替え、集約団地の受入れ先とする。

集 約：敷地規模、条件等の制約があり当該団地内で建替えが困難な場合は、地区エリア内の団地に集約する。

経 営 廃 止：敷地規模等の制約があり当該団地内で建替えが困難で、かつ、近隣に集約できる団地がない場合は、当該団地の経営を終了する。

入居者については、他の公社団地、近隣の公的住宅や民間賃貸住宅への移転を基本とする。

③入居者の居住の安定に配慮

- ・再編にあたっては、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については、適切な時期に入居者に周知します。
- ・また、エリア再編、建替えの場合は移転に伴う居住者負担等に配慮し、仮移転などの事業手順を検討します。

④将来の住宅ニーズの変化への対応

- ・建替え後の住宅は、現在のニーズに対応するだけでなく、今後、長期に渡って有効なストックとして活用するため、将来の住宅ニーズの変化にも対応できる計画づくりを進めます。

⑤まちづくりへの貢献

- ・ストック再編にあたっては、子育て支援施設、高齢者支援サービス施設等を導入して活用することにより、団地だけでなく地域にも貢献する取り組みを進めます。
- また、市営住宅の建替え事業との連携にも取組み地域の進めるまちづくり事業を支援します。

2 対象団地

団地名	所在地	管理戸数 (戸)	実施期間 平成 30 年度～33 年度 ※
			対応方針
井口堂・井口堂 B	池田市 (池田エリア)	200	建替もしくは集約
石橋西		96	建替
神田町		40	集約
石橋		48	集約
箕面	箕面市 (箕面エリア)	440	建替
箕面 B			建替
箕面 C			建替
豊津	吹田市	56	次期計画の策定に合わせて方針を決定
枚方	枚方市	120	「枚方市駅周辺再整備ビジョン」 (平成 25 年 3 月枚方市策定) に 基づき、枚方市等関係機関と共に 具体化に向けた検討を行います。
喜連	大阪市	350	経営継続
布施・布施 B	東大阪市 (東大阪エリア)	54	集約
長瀬東・長瀬東 B		218	建替もしくは集約
金岡東	堺市 (新金岡エリア)	200	建替もしくは集約
金岡東 B		304	建替もしくは集約
金岡東 C		296	次期計画の策定に合わせて方針を決定
金岡東 D		350	
金岡東 E		64	
金岡東 F		160	
金岡東 G		290	
大町		57	
浜寺	96	経営廃止	
浜寺東	96	経営廃止	
計		3,535	25 団地

(注)

※ 実施期間については、工事着手等の時期を示していますが、社会情勢や市町村との協議等により、変更が生じる場合があります。

II 耐震化計画

1 基本的な考え方

- 平成27年3月末現在の公社賃貸住宅の耐震化率は、約81%です。

公社賃貸住宅は平成30年度からの建替事業再開で、建替、集約及び経営廃止による再編計画と合わせた耐震化の取り組みを実施します。

公社は、経営計画に基づく大阪府の住宅まちづくり政策への貢献や借入金返済計画によって事業を進め、住宅の耐震化率は平成32年度までに概ね92%を達成します。

さらに、次期計画の策定にあたっては、大阪府の「住宅・建築物耐震10ヵ年戦略プラン」の改正による新たな耐震化の目標を踏まえて、平成33年度以降の目標を設定します。

一部の高層棟においては、ぜい性破壊を防止する応急補強工事を行うことで耐震性の向上に努めます。

2 対象団地

○平成33年度末までに対応する団地（耐震改修済含む）

団地名	所在地	建設年度	管理戸数 (戸)	対応方法
井口堂・井口堂B	池田市	S34・35	200	建替もしくは集約
神田町		S33	40	集約
箕面・箕面B・箕面C	箕面市	S36~38	440	建替
香里三井B	寝屋川市	S43	258	耐震改修済
香里三井C		S45	340	耐震改修済
門真B	門真市	S41	28	耐震改修済
布施・布施B	東大阪市	S26	54	集約
長瀬東・長瀬東B		S33・34	218	建替もしくは集約
大町	堺市	S28	57	経営廃止
浜寺		S34	96	経営廃止
浜寺東		S35	96	経営廃止
金岡東		S39	200	建替もしくは集約
金岡東B		S40	304	建替もしくは集約
茶山台		S45	390	耐震改修工事予定 (平成27年度)
三原台		S45	250	
晴美台D ※1)		S46	104	耐震改修工事予定 (平成30~32年度)
槇塚台 ※1)		S46	112	
加守		岸和田市	S44	200
計		23団地	3,387	

○平成34年度以降で対応する団地

団地名	所在地	建設年度	管理戸数 (戸)	対応方針
茨木郡山B ※1)	茨木市	S45	119	次期計画の策定に合わせて平成33年度末までに方針を決定
竹見台 ※1)	吹田市	S44	206	
千里山田西		S52	356	
三原台B ※1)	堺市	S45	211	
金岡東I ※1)		S46	80	
晴美台C		S46	98	
原山台B		S48	495	
赤坂台		S50	105	
計		8団地	1,670	

(注)

※1) 応急補強工事実施団地

◇平成32年度末の耐震化率見込み

(耐震化済戸数 19,179戸 / 公社賃貸住宅管理戸数 (H32 予定) 20,912戸) ≒ 92%

※国土交通省からの耐震化進捗状況調査の要領による計算。

Ⅲ 長期有効活用計画

1 基本的な考え方

① 平成 27～29 年度までは試行的に事業を実施

- ・経営計画において、「財務体質の改善を優先」する平成 29 年度までは、設備水準の向上等の継続事業に加え、住戸改善、屋外段差解消、DIY 方式導入などの改善策を、団地を選定の上、試行的に行い、改修に関する技術面の検討やコストなどの検証を行います。

② 平成 30～33 年度までは事業の拡充

- ・「財務体質の改善を引き続き進めるとともに居住水準の向上への取り組みを拡充」する平成 30～33 年度は、平成 27～29 年度の検証結果を踏まえ、効率的・効果的な取り組みの展開を図ります。なお、具体的な実施計画は、平成 29 年度内に作成します。

③ 平成 34 年度以降は本格的な事業実施

- ・平成 34 年度以降は、平成 33 年度に引き続き、ハード面及びソフト面での対策など、本格的な改善事業に取り組みます。
具体的な実施計画は、次期計画の策定に合わせて作成します。

④ 地域のまちづくりとコミュニティへの貢献

- ・経営計画に掲げるソーシャルインクルージョンの理念に基づき、既存ストックを活用し地域のコミュニティの活性化に取り組み、団地の魅力を高め、若年夫婦世帯や子育て世帯等の入居を促進し、団地再生や地域のコミュニティに貢献します。
- ・「声かけサービス」等を行い、高齢者の安心居住に取り組みます。
- ・取り組みにあたっては、ハード整備に止まらず、企業や大学、NPO 法人など多様な活動主体と連携し、空家等を活用したサービス施設導入やコミュニティスペースとして利用するなど、利便性向上やコミュニティ活動の活性化等を図ることにより、団地の付加価値を高め、ストックの有効な活用につなげるとともに、地域のまちづくりの貢献にも取り組みます。

2 モデル団地の取り組み

泉北ニュータウン再生府市等連携協議会策定の「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」の対象エリアに位置付けられた茶山台団地において、ビジョンの取り組みテーマに沿った各種取り組みをモデル的に実施し、ニュータウン再生に貢献するとともに、その有効性を確認し、他団地への展開の可能性についても検討します。

3 長期有効活用事業の内容

- 平成 29 年度までは各種取り組みの試行期間として位置付け、主な取り組みとして下記の内容を想定して、年度毎に団地を選定し、実施します。
- 各年度の実施団地、実施内容、事業量については経営状況を踏まえて柔軟に対応することとします。

住 戸 改 善

高経年の団地では、居住者の高齢化や世帯の少人数化が進んでおり、バランスのとれたコミュニティの形成に支障を来していることがあります。こうした課題に対応するためにも、多様な世帯のニーズに合った間取りの変更や現在のニーズにあった設備の更新などに取り組みます。

○間取り変更

- 世帯人数の少人数化や生活スタイルの変化など多様なニーズに対応するため、間取り変更のリフォームを行います。

○設備更新

- 老朽化、陳腐化により入居者の不満度が高い住戸内設備において、すでに一部実施している3カ所給湯化の対象住戸の拡充やその他設備水準の更新を目的としたリフォームを行います。

○高齢者向け改善

- 中層団地の1、2階及び高層団地においてバリアフリー化を行い、高齢者の安心居住につながる住戸内リフォームを行います。

○DIY 方式の導入

- 住まい方への多様なニーズに対応するため、入居者が自由に模様替えできる住戸を導入します。原状回復義務範囲の明確化や模様替えの範囲等のルール化や対象とする団地、住戸等の検討を行います。

【住戸改善】

間取り変更、設備更新のイメージ



○間取りの変更、設備の更新の主な項目

- ① 和室を洋室に変更
- ② DK を LDK に間取り変更
- ③ 玄関錠をレバーハンドル錠に変更
- ④ 洗濯パンの設置
- ⑤ 節水型の便器に取替え
- ⑥ 洗面化粧台の設置
- ⑦ キッチン、レンジフードなど設備機器の更新
- ⑧ ユニットバスの設置、浴室に手摺の設置
- ⑨ モニター付きインターフォンの設置

○高齢者向け改善の主な項目

- ア. 住戸内の段差解消
- イ. 玄関錠をレバーハンドル錠に変更
- ウ. 玄関、トイレ、浴室に手摺を設置
- エ. キッチン、洗面、浴室の水洗をレバーハンドルに取替え
- オ. ワイドスイッチに取替え

屋外環境整備

団地での生活を豊かにするためには、建物外的生活空間を時代に合せて再構築することも重要になります。お住まいの方が長く愛着も持ってお住まいいただけるよう改修を行います。

○地域のまちなみに調和した景観を維持するため、また団地のイメージアップを図るために外壁の修景を行います。

外壁面に使用していないダストシュート及びダストボックスがある場合は、併せて撤去を行います。

○エントランスホール、階段室入り口の美装を目的とした全面模様替えを行います。

○エントランスホール、階段室入り口の段差解消や手摺の設置を行い、バリアフリー化に取り組みます。

○案内板などのサイン計画について、ユニバーサルデザインや時代にあったデザイン性を取り入れた分かりやすいサイン計画となるよう見直しを行います。

○高層団地のエントランスホールに宅配ボックスを設置するなど入居者の利便性の向上に努めます。

○居住者の世帯構成に応じた公園、プレイロットの見直しを計画的に行い、再整備または用途の変更などを行います。

○団地内のオープンスペース等を活用し、サービス施設の導入やコミュニティスペースなどへの転用を検討します。

外壁修景の取り組み



屋外段差解消工事



改修前



改修後

省エネルギー化

地球環境問題に対する関心が高まっており、エネルギーの効率的な利用を図ることが課題となっています。改修においても省エネ型の機器の導入など、省エネルギー化に取り組めます。

- 老朽化した共用部の照明器具を LED 照明に変更し、明るさを確保するとともに省エネルギー化に努めます。
- 節水型便器の採用や高効率型給湯器の採用など、住宅の省エネルギー化に努めます。
- ※住戸改善事業の設備更新のなかで実施する。

防 犯 対 策

不審者の侵入の防止や犯罪抑止のための対策に取り組めます。

- エレベーター内に防犯カメラを設置するなど、不審者の侵入の防止や犯罪抑止のための対策に取り組めます。

防 災 対 策

大規模災害に備え、団地および地域の防災性能の向上に取り組めます。

- 大規模災害に備え、災害時用マンホールトイレ、かまどベンチ等を整備することで、災害時の緊急対応に取り組めます。
- 防災対策として、災害時に必要な資機材の確保について、自治会と連携して取り組めます。
- 地域の防災性の向上として、団地住民と連携した防災訓練等の活動の支援を行います。

4 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	招提B	枚方市	S47	160
村野	枚方市	S43	160	星田	交野市	S48	380
牧野	枚方市	S43	210	貝塚中央	貝塚市	S49	200
下田部	高槻市	S43	590	打上	寝屋川市	S49	380
香里三井B	寝屋川市	S43	258	招提C	枚方市	S50	30
牧野B	枚方市	S44	170	熊取	熊取町	S50	110
下田部B	高槻市	S44	90	さつき	泉大津市	S51	130
下田部C	高槻市	S44	460	熊取B	熊取町	S53	120
五月丘	池田市	S44	32	岸和田天神山	岸和田市	S53	220
加守	岸和田市	S44	200	岸和田天神山B	岸和田市	S54	150
茨木郡山	茨木市	S45	290				
香里三井C	寝屋川市	S45	340	計		26団地	5,958

【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
晴美台	堺市	S46	530	庭代台	堺市	S47	430
晴美台B	堺市	S46	460	庭代台B	堺市	S47	300
晴美台D	堺市	S46	104	鴨谷台	堺市	S51	370
槇塚台	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		14団地	4,476

