

「ストック活用計画」の概要

■目的

『経営理念』と『将来ビジョン 2050』の方針のもと、『中期経営計画』の基本方針に沿って、良質な賃貸住宅の提供と、安定した賃貸経営を図ることを目的に賃貸住宅ストックの有効活用について計画を策定します。

■計画期間

本計画はストック活用実施計画(平成 27 年 6 月策定)の見直しに併せてストック活用基本計画(平成 26 年 3 月策定)との一本化を図り、計画期間は中期経営計画に合わせて令和 4 年度から令和 13 年度までの 10 年間とします。

■ストック活用の視点

賃貸住宅ストックの有効活用にあたっては、3つの視点により、「誰一人取り残さない」よりよい社会の実現を目指す SDGsの目標達成に貢献するとともに、効果的かつ効率的な投資による取り組みを推進します。

① 住み続けられるまちづくり

将来ビジョン 2050 の“生涯住み続けられる”住環境の実現、“住まう価値”が持続するまちづくりの実現。

② 環境への配慮

省エネルギー化や再生可能エネルギーの導入、みどりの創出、資源の保護・循環に取り組み環境保全に貢献。

③ パートナーシップによる連携

公的機関や民間企業、大学、NPO 法人との連携による幅広い取組の実施。

■ストック活用の方向性

3つの視点により、公社賃貸住宅のストック活用について、5つの方向性を定め、それぞれの目標実現に取り組みます。

1. 将来を見据えたストック活用

人口や世帯数の減少、職住近接や新しい生活様式など、社会環境の変化を見据えた計画的なストック再編と長期有効活用を推進し、管理戸数の適正化に努め、持続的で安定した経営をめざします。

- (1) 計画的なストックの更新
- (2) 長期有効活用によるストックの良質化

(数値目標)
管理戸数の適正化
⇒R13 末 2 万戸以下

2. 安全・安心な住まいづくり

耐震改修やストック再編を通じて、更なる耐震化の推進を図るとともに、災害に備えた支援や防犯性の向上により入居者の安全、安心の確保に努めます。

- (1) 耐震化の推進
- (2) 災害に備えた支援の充実
- (3) 防犯性の向上

(数値目標)
耐震化率の向上 ⇒R 7 末 95%
⇒R13 末 97%

3. 快適な住まいづくり

住まいの機能向上を図り、時代の変化に柔軟に対応した快適な居住空間を提供することにより、誰もが長く住み続けられる住まいづくりをめざします。

- (1) 機能向上による快適な住まいの提供
- (2) 多様な住宅ニーズに柔軟に対応した住まいの提供
- (3) 快適で利便性の高い屋外環境整備

(数値目標)
住戸リノベーション実施 2,500 戸
モニター付インターホン設置 4,000 戸

4. 環境に配慮した住まいづくり

社会的課題である省エネルギー対策や自然環境の保全、脱炭素等の環境問題について、住まいづくりを通じて取り組みます。

- (1) 省エネルギー化等による環境負荷の低減
- (2) 環境に配慮したみどりの創出
- (3) 資源の保護・循環による自然環境への配慮
- (4) 建替えでの先導的な取り組みの推進

(数値目標)
ZEH-M Oriented
認定団地の供給 2 団地
共用部照明の LED 化 100%

5. 地域のまちづくりへの貢献

ストックの活用を通じて、地元市町や公的機関、民間事業者など幅広いパートナーと連携しながら、文化とコミュニティの育成・活性化に努め、地域のまちづくりに貢献します。

- (1) 市街地再開発事業協力による地域貢献
- (2) ストック再編による地域貢献
- (3) 既存ストック活用による地域貢献
- (4) ニュータウンでのまちづくり協力
- (5) 地域の文化とコミュニティの形成支援

(数値目標)
屋外環境整備 9 団地
(建替え 5 団地含む)

■ストック活用の取組方針

5つの方向性に基づき、ストックの建設年次や耐震性の有無により『ストック再編』と『長期有効活用』に分類し、さらに『長期有効活用』においては『耐震化』、『機能向上』、『維持保全』に分類し、それぞれの観点から、長期的な視点により安定的な経営を図ると共に、適切な事業の実施に取り組みます。

分類	取組方針	対象団地
ストック再編	・ 昭和 40 年度までに建設された団地を中心に、建替えや集約、経営廃止により再編を行う団地 ・ 耐震性能を満たさない団地で、建替えや集約、経営廃止により耐震化を図る団地	豊津(※1)、枚方、井口堂・B、みのお・B・C、 金岡東・B・D・G(※2)・I 12 団地
長期有効活用	耐震化	・ 耐震性能を満たさない団地で、耐震改修工事により耐震化を図る団地、またはストックの活用に関して、今後詳細な検討が必要な団地 茨木郡山 B、原山台 B、赤坂台 三原台 B(※1)、晴美台 C(※1)、竹見台(※1) 6 団地
	機能向上	・ 昭和 40 年度から昭和 63 年度までに建設され、長期有効活用に向け機能向上が必要な団地 ・ 耐震性能を満たしている団地 昭和 63 年度以前に建設された耐震性能を満たしている団地 47 団地
	維持保全	・ 平成元年度以降に建設され、一定の機能水準が確保されている団地 ・ 併存賃貸及び分譲賃貸 ・ 耐震性能を満たしている団地 平成元年度以降に建設された団地 46 団地 併存賃貸及び分譲賃貸 12 団地

※1 対応方針の決定に向けて引き続き検討(4 団地)
※2 金岡東 G は、建替または経営継続

(長期有効活用の主な取り組み)

取り組み項目	取り組み内容	機能向上 (昭和ストック)	維持保全 (平成・令和ストック)
衛生環境改善	洗濯パンの設置(リノベーション住戸)	○	
機能性・防犯性向上	モニター付きインターホンの設置(機能向上:空家・リノベーション住戸、維持保全:計画修繕等)	○	○
間取り変更	LDK 化や可変性のある間取りなど(機能向上:リノベーション住戸等、維持保全:リカッテ)	○	○
屋外環境整備	駐車場や歩道、植栽を含めた整備	○	○
集会所改修	和室洋室化や設備改善など ※耐震性能を満たさない場合は、耐震改修工事実施	○	○
団地案内板整備	団地案内板及び団地銘板の再整備(SMALIO 周知、周辺施設情報案内等)	○	○
LED 化	共用部照明の LED 改修	○	○
排水管改修	屋内排水管の調査及び改修	○	○
長寿命化	躯体の性能調査	○	