

大阪府営住宅ストック活用事業計画

1. 趣旨

「大阪府営住宅ストック総合活用計画」に基づき、個別事業の実施方針及び建替事業、集約事業、中層エレベーター設置事業の候補団地を明らかにし、事業を計画的に進めるため「大阪府営住宅ストック活用事業計画」を策定します。

なお、本計画は、今後の社会情勢の動向、地元市町との協議、各事業の進捗状況等により、必要に応じて見直しを行うことがあります。

2. 基本的な考え方

(1) 団地の類型化と事業手法の選択

○府民の居住の安定の確保を図るため、建設年代や住戸のバリアフリーの状況、団地ごとの需要や立地環境等に応じて、団地の今後の事業方針を3つに類型化（「再編・整備」、「機能向上」、「維持保全」）して、適切に事業手法を選択し、ストックを有効に活用していきます。

事業方針類型	対象団地
A. 再編・整備	昭和50年代以前に建設された団地（高経年の団地）
B. 機能向上	昭和60年代以降に建設された団地（低経年の団地）で、バリアフリー化や住戸内の設備の改善等、機能向上が必要な団地
C. 維持保全	昭和60年代以降に建設された団地（低経年の団地）で、バリアフリー化や住戸内の設備の改善等の必要がなく、維持保全を行っていく団地

※同一団地内に、昭和50年代に建設された住棟と昭和60年代に建設された住棟が混在している団地は、原則、「機能向上」に類型化します。

【A. 再編・整備】

- 「再編・整備」に類型化した団地については、地域ごとの状況や団地ごとの状況を踏まえ、集約建替・集約廃止の事業手法を適切に選択し、入居者の居住の安定の確保を図りながら、円滑な更新を行っていきます。
- なお、集約建替・集約廃止の着手時期や団地の状況に応じて、バリアフリー性や居住性の向上、安全性確保のために必要に応じた改善・修繕を実施します。

【B. 機能向上／C. 維持保全】

- 「機能向上」及び「維持保全」に類型化した団地については、築後70年以上を使用することを目標とし、バリアフリー化など居住性の向上のために必要な改善や計画的な修繕を実施することにより、適切な維持管理を行っていきます。
- 既存住宅の改善・修繕にあたっては、風呂設備の設置等、高度化・多様化するニーズに対応していきます。

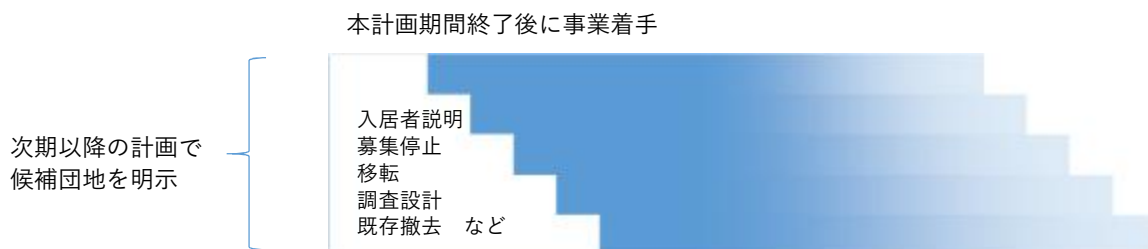
(2) 今後の集約建替の事業展開

- 「再編・整備」の団地については、将来の管理戸数の適正化に向けて、今後 30 年間で、集約建替の事業着手時期を分散させ、年度ごとの事業量の平準化を図りながら、計画的に事業を実施していきます。
- このうち、本計画では、計画期間（令和 3 年度から令和 12 年度）における事業の実施方針と候補団地を明らかにします。

〔今後の集約建替の展開のイメージ〕



・・・以降、集約対象の対象団地を段階的に事業着手



3. 個別事業の実施方針

(1) 再編・整備

(イ) 集約建替

- 本計画期間では、昭和 40 年代以前に建設された、エレベーターの設置されていない中層の団地を中心に、令和 4 年度から事業に着手し、令和 8 年度から段階的に工事に着工していきます。
- 一定の地域内に、集約建替の候補団地が複数ある場合は、鉄道路線・駅や日常生活圏に配慮しながら、団地間での統廃合や建替戸数の調整を行い、団地の立地環境、需要や災害リスク等の観点から総合的に取組みます。
- 入居戸数での建替えを基本とし、事業期間中における従前入居者の減少や、周辺の低経年の団地への移転の状況などを踏まえ、適宜、建替戸数の調整を行っていきます。

- 市町ごとの事業者間連携の場などを活用し、地元市町や他の公的賃貸住宅の事業者と将来のまちのあり方を共有、方向性を同じくして、効果的・効率的な事業の推進に努めます。
- 「大阪府居住安定確保計画」の公営住宅における車いす常用者世帯向け住宅の供給目標を踏まえ、車いす常用者世帯向け住宅（MAIハウス）の供給を進めます。

（ロ）集約廃止

- 前計画から実施している低需要団地における住戸集約について、引き続き、入居者の移転の取組みを進めます。
- 「再編・整備」の団地の周辺に低経年の団地が十分に多い地域では、入居者の移転の受け皿となる周辺住戸の状況や、耐用年限までの残存期間、需要、建替えを行うことが適当かどうか等を団地ごとに総合的に勘案し、団地全体の用途廃止に向けた入居者の移転に着手していきます。
- なお、箕面住宅は、建設からの経過年数や現地での建替えが困難である状況等を勘案して、個別に令和2年度に対応方針を決定し、令和3年度から団地全体の用途廃止に向けた入居者の移転に着手しています。

（2）耐震化

（イ）耐震化等のための建替え

- 前計画から実施している耐震化等のための建替えについて、引き続き、取組みを進めます。
- 完了まで長期間を要することが見込まれる団地については、入居者の安全を早期に確保する観点から、入居者の希望に応じて、他の団地への移転のあっせんをあわせて進めます。
- 事業の進捗状況や入居者の状況などを踏まえながら、車いす常用者世帯向け住宅（MAIハウス）の供給を進めます。〔再掲〕

（ロ）耐震改修

- 残りの1団地（桃山台3丁）での事業について、引き続き、取組みを進め、早期の事業完了をめざします。

（3）バリアフリー化

（イ）中層エレベーター設置

- 以下の団地における4階建て及び5階建ての住棟を対象として、引き続き、エレベーター設置の取組みを進めます。

- ・令和 2 年度以前に、中層エレベーター設置の事業計画を作成している団地（本計画期間（令和 3 年度から令和 12 年度）において、集約建替へ事業手法の見直しを行う団地は除きます。）
 - ・前計画から実施している低需要団地における住戸集約にあわせて、エレベーターを設置することとしている団地
 - ・昭和 60 年代以降に建設された「機能向上」の団地
- 原則、高齢世帯率（65 歳以上の高齢者を含む世帯の割合）が高い団地の順に、事業着手していきます。
- 基本設計により、物理的・法的・構造的にエレベーターが設置可能な箇所等を調査し、入居者の意向を踏まえながら、エレベーターの設置箇所を確定していきます。

（ロ）住戸内バリアフリー化

- 以下の団地を主な対象として、引き続き、住戸内のバリアフリー化の取組みを進めます。
- ・前計画から実施している低需要団地における住戸集約を行う団地
 - ・昭和 50 年代以前に建設された「再編・整備」の団地のうち、本計画において、集約建替・集約廃止の事業の候補に位置付けられていない団地
 - ・昭和 60 年代以降に建設された「機能向上」の団地

（４）計画修繕

- 昭和 60 年代以降に建設された「機能向上」及び「維持保全」の団地を対象として、以下の修繕に計画的に取り組みます。
- ・外壁や屋上防水等の改修を計画的に実施し、躯体の長寿命化を進めます。
 - ・既存エレベーターや給水設備など設備水準の維持向上等の改修を積極的に進めます。
 - ・LED 照明の導入など建築物の省エネルギー化に配慮した取組みを進めます。
- 昭和 50 年代以前に建設された「再編・整備」の団地においては、以下の修繕に取り組みます。
- ・外壁や屋上防水等が老朽化により落下の危険や雨漏りなどの不具合が生じている場合、これらの改修を行い、入居者の安全確保を図るとともに、集約建替・集約廃止の着手時期などを考慮して、必要な給水設備などの改修を行います。

4. 移管が予定されている団地における事業実施方針

- 移管が予定されている団地については、移管を受ける各市の意向や移管の予定時期などを踏まえて、計画的に改善・修繕等の事業を行います。

5. 団地別事業実施計画（案）

- 個別事業の実施方針を踏まえ、計画期間内の集約建替（非現地建替え含む）、集約廃止、耐震化等のための建替え、中層エレベーター設置事業の候補団地を、別表に示します。（ただし、令和3年度中に完了する事業は除きます。）
- 今後、団地別事業実施計画（案）をもとに、地元市町と地域のまちづくりの観点から十分協議を行い、事業手法を確定していきます。また、今後の社会情勢の動向や各事業の進捗状況等により、必要に応じて事業手法の見直しを行うことがあります。
- 各事業は、毎年度の予算の定めるところにより実施していきます。