

大阪府営住宅ストック活用事業計画

平成 28 年 12 月 策定

1 趣旨

「大阪府営住宅ストック総合活用計画」に基づき、「大阪府営住宅ストック活用事業計画」を策定し、耐震改修、建替えやエレベーター設置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ます。

なお、本計画については、社会情勢を踏まえつつ、また市町との協議や各事業の進捗状況により、必要に応じて見直しを行います。

2 事業推進の考え方

「大阪府営住宅ストック総合活用計画」では「具体的な推進方策」を示しましたが、住宅ストックを個別の住戸・住棟だけでなく、団地という単位でとらえ、再編・整備、機能向上、維持保全の観点から、事業推進の考え方を示します。

(1) 再編・整備

今後、高い確率で発生が予想される大地震に備え、耐震化を進めるとともに、地域のまちづくりに活用するため、団地の再編や整備を行います。

耐震改修は早期の耐震化を目指し工法を適切に選択し着実に事業を進めます。また、建替えはまちづくりに対する市町の意向をもとに実施します。

一方で、耐震化が困難な住棟や、需要の低い団地内にある一部の住戸は集約化を行い、新たな土地利用への転換や空室の活用等により地域課題の解消や地域力の向上に努めます。

府営住宅ストックをまちづくりに活用するにあたっては、府と市町の関係部局により設置した「まちづくり協議の場」において、事業方針のほか、建替えや集約事業により生み出した土地や空室等の活用方法について、個別に具体的な協議を進めます。さらに主体的にまちづくりを行う市町とは、移管についても、個別に具体的な協議を進めていきます。

(2) 機能向上

建替えによる機能更新だけではなく、既存住宅についてもバリアフリー化を図る等、団地の機能向上に努めます。

特に、改善事業によるバリアフリー化は、敷地内の主要な通路の段差解消や、中層住宅へのエレベーター設置、そして住戸内での対応と団地全体で進めます。

また、誰もが安心して暮らせるために、「MAI ハウス」等の車いす常用者世帯向け住宅の供給も引き続き行います。

(3) 維持保全

計画的な改修を実施することにより、適切な維持管理に努めるとともに、耐震性を有する住宅については、築後 70 年以上使用することを目標とし、劣化度調査等により、適切な維持保全に努めます。

耐震性の確保や地域のまちづくりのために用地の創出等が必要な場合を除き、老朽化を理由とした建替えや新規の建設は行いません。

3 個別事業の実施方針

事業推進の考え方を踏まえ、再編・整備、機能向上、維持保全にかかる各事業の進め方を示します。

(1) 再編・整備

〔耐震改修事業〕

平成 19 年度より取り組んできた耐震改修事業は、本計画期間の前期（平成 28～32 年度）のうちに、中層住宅を含め、事業の対象となっている住宅すべての事業完了をめざします。

H28-32 想定事業量	4,300 戸
--------------	---------

- 耐震改修事業は、入居者が住みながら事業を実施することを基本としますが、必要に応じて耐震化のため住戸を一部閉鎖します。
- 住棟の状況に応じて、アウトフレーム工法や制震ブレース工法等、工法を適切に選択しながら、速やかに工事を実施します。
- 長周期地震動対策として、検討が必要な住宅については、調査等を実施し、必要に応じて揺れを減衰させるような補強等の対策を講じます。

〔建替事業〕

耐震化を進めるために現在実施している建替事業を進めるとともに、まちづくりの観点から地元市町と協議し、連携して建替えにより土地を生み出すなど、必要な場合に建替事業を実施します。

H28-37 想定事業量	8,000 戸
--------------	---------

- 耐震化を進めることが喫緊の課題である中、建替え戸数は、従前の管理戸数ではなく、入居者の居住の安定を確保する上で必要な戸数を基本とし、耐震化をさらに進めていきます。

〔集約事業〕

入居者を募集しても応募倍率が1倍未満となるような需要が低い団地について、団地規模、空室の状況等を勘案し、住戸を集約します。

集約した後は、市町と連携し、地域のために必要となる新たな土地利用へ転換する等、団地やまちの魅力向上に努め、より公共性の高いまちづくりを進めます。

H28-37 想定事業量

約 3,200 戸

- これまで低需要と位置づけていた 2,700 戸と新たに位置づけた約 500 戸の削減に着手していきます。
- 同一団地や近隣団地への移転を中心に、入居者の居住の安定を確保しつつ、空室の集約等により用途廃止を行います。
- 集約事業の移転先の住宅となるよう、特定公共賃貸住宅の公営住宅化を検討します。
- 耐震性能を有する住宅での集約事業については、中層エレベーター設置事業等との整合を図りながら、対象住棟を確定し事業を進めます。

(2) 機能向上

〔団地内バリアフリー化事業〕

団地敷地内の住棟アプローチや主要な通路の段差解消等を引き続き実施し、入居者や地域の方々が出歩きやすい環境に改善します。

H28-37 想定事業量

7 団地

- 耐震改修事業やエレベーター設置事業の進捗と整合を図り、計画的に進めます。

〔中層エレベーター設置事業〕

入居者の高齢化の進行を踏まえ、利便性向上を図るため、原則として、すべての団地を対象としてエレベーターの設置を計画的に進めます。

H28-37 想定事業量

2,650 基

- 3階から5階の高齢世帯率(65歳以上の高齢者を含む世帯の割合)が高い団地の順に着手します。ただし、集約事業に伴い移転先となる団地や、耐震改修事業及び移管対象となる団地は各事業の進捗に併せて着手します。
- 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階段を確定します。
- 工事については、発注時期や発注規模等を工夫し、効率的な事業進捗を図ります。

- 移管を行う場合は、市町の意向を踏まえて、移管の計画に合わせ、エレベーター設置を優先的に実施します。

〔住戸内バリアフリー化事業〕

平成元年からバリアフリーを標準仕様とした住宅を建設してきましたが、それ以前に建設したものについては住戸内のバリアフリー化がなされていないため、改善事業を引き続き実施します。

H28-37 想定事業量	12,000 戸
--------------	----------

- 今後さらに高齢化が進むにつれ、介護が必要となる高齢者の増加が想定されることから、未だバリアフリー化されていないすべての住戸を事業の対象とします。
- 中層エレベーター設置事業と併せて実施するとともに、集約事業に伴い移転先となる住戸については、優先的に実施します。

〔車いす常用者世帯向け住宅の整備事業〕

建替事業において、車いす常用者世帯向けの「MA Iハウス」を確保するとともに、既存住宅において「車いす常用者世帯向け改善事業」を実施します。

H28-37 想定事業量 (MA Iハウス、車いす常用者世帯向け改善事業)	170 戸
--	-------

- 「MA Iハウス」は、建替事業の進捗や入居者の状況を踏まえつつ、確保していきます。
- 「車いす常用者世帯向け改善事業」は、バルコニーからのアプローチも可能な1階の空室を活用します。事業実施にあたっては、車いす常用者世帯の需要を見極めながら、対象となる住戸を選定します。

(3) 維持保全

〔劣化度調査等〕

耐震性を有する府営住宅については、築後 70 年以上使用することを目標とし、計画期間内に築後 50 年を迎える住宅については、劣化度調査等を行います。

H28-37 想定調査量

89 団地

- これまでも行っていた住棟の外装や機能維持に必要な設備の劣化度の調査・診断（劣化度調査）にあわせて、コンクリートの圧縮強度や中性化深さを測定し躯体の健全度を確認します。その結果により、今後有効活用可能な期間を設定し、その間、優良なストックとして活用します。

〔計画修繕〕

入居者の安全を確保する外壁改修等を優先的に実施するとともに、長寿命化の効果が高い仕様への変更を行い、ライフサイクルコストの縮減に取り組んでいます。

- 老朽化により落下の危険や雨漏り等の課題が生じている外壁や屋上防水等の改修を計画的に進め、入居者の安全や躯体の長寿命化を進めます。
- 給水管設備及び配水管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。
- 新たなエネルギー社会構築に向けて、LED照明の導入を順次実施していきます。

4 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（平成 28 年度～平成 37 年度）内に着手を予定している耐震改修、建替え、集約、中層エレベーター設置事業の候補団地及び着手時期を別表に示します。
- 今後、本実施計画（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、今後の社会情勢等によっても見直すことがあり、毎年度の予算の定めるところにより事業を実施していきます。

別表

【凡例】

- : 各事業の対象となる団地
- ⊗ : 各事業の継続団地

[注]・着手時期とは、中層エレベーター設置事業については基本設計の時期、集約事業については地元説明の時期であり、工事等はその後、状況に応じて実施します。

・管理戸数は、平成 28 年 3 月 31 日時点で現存している住戸の数であり、各事業の対象戸数や事業完了後の管理戸数ではありません。

市区町名	団地名	管理戸数	構造	建設年度	前期(H28～H32)				後期(H33～H37)				
					耐震改修	建替え	集約	エレベーター	耐震改修	建替え	集約	エレベーター	
大阪市 ※1	此花区 千鳥橋	222	中層・高層	S40～H22		⊗							
	平野区	高野大橋	344	中層	S37～S38		⊗						
		瓜破国塚	0	中層	S38								
		瓜破	550	中層	S35～S36		⊗						
豊中市	庄内西	60	中層	S50～S55				○					
	庄内北	100	中層	S51				○					
	新千里北	1,312	中層	S40～S41	⊗	⊗		○					
	新千里東	340	中層	S40		⊗							
	新千里南	1,025	中層	S42～S43		⊗							
	桜塚	550	中層	S44～S47				○					
	庄内	130	中層	S46～S47				⊗					
	西緑丘	140	中層	S48				○					
	豊中豊南	98	中層	S55～S57				○					
	豊中島江	393	中層・高層	S56～S60				○					
	豊中春日	352	中層	S56～S62				○					
	豊中上津島	130	中層	S57～S60				○					

市区町名	団地名	管理戸数	構造	建設年度	前期(H28~H32)				後期(H33~H37)			
					耐震改修	建替え	集約	エレベーター	耐震改修	建替え	集約	エレベーター
池田市	池田神田	60	中層	S44				◎				
	池田伏尾台	199	中層	S56								○
箕面市	箕面桜	54	中層	S62								○
吹田市	吹田山田西	384	中層・高層	S54~S55								○
	吹田山田西第2	160	中層	S59				○				
	吹田岸部	124	中層	S61								○
	千里佐竹台	581	中層	S36~H4		◎						○
	千里高野台	1,829	中層・高層	S37~H5		◎						
	千里藤白台	613	中層	S38~S39		◎						
	千里古江台(4丁目)	1,272	中層	S38		◎						
	千里古江台(5丁目)		中層・高層	S39~H15	◎			◎				
	千里青山台	485	中層	S39	◎			◎				
	千里桃山台	1,040	中層	S41~S42		◎		◎				
茨木市	茨木郡山	805	中層	S45				◎				
	茨木安威	770	中層	S47~S48				○				
	茨木玉水	144	中層	S60~H2								○
	茨木東奈良	394	中層	S61~H10								○
	茨木玉櫛	535	中層・高層	H3~H18				○				
摂津市	摂津味生	60	中層	S50				○				
	摂津正雀	288	中層・高層	S62~H1								○
高槻市	高槻芝生	1,284	中層・高層	S63~H19				○				
	高槻下田部	1,406	中層	S43~S44				○				
	高槻柱本	1,160	中層	S46				○				
	高槻氷室	80	中層	S48				○				
	高槻赤大路	58	中層	S54~S57								○
	高槻五領	180	中層	S58~S62								○
	高槻沢良木	312	中層	S61~H2								○
	高槻城東	309	中層	H1~H3				○				
	高槻天川	664	中層・高層	H4~H10				○				
	高槻津之江	204	中層	H5~H7				○				
島本町	島本江川	564	中層	S59~H2				○				

市区町名	団地名	管理戸数	構造	建設年度	前期(H28~H32)				後期(H33~H37)				
					耐震改修	建替え	集約	エレベーター	耐震改修	建替え	集約	エレベーター	
東大阪市※2	鴻池第2	330	中層	S38~S39		◎							
	東鴻池	174	低層・中層	S48				○					
	東大阪加納	390	中層	S57~S58				○					
	東大阪稲田	446	中層	S61~H5				○					
	東大阪鴻池	389	中層・高層	S61~H5				○					
枚方市	牧野北	1,160	中層	S43		◎		○					
	村野	1,100	中層	S43				○					
	枚方田ノ口	950	中層	S43~S49				○			○		
	枚方招提	830	中層	S46~S56				○					
	枚方高田	160	中層	S48~S55				○					
	枚方招提第2	176	中層・高層	S50				○					
	枚方津田第2	244	中層	S49				○					
	枚方藤阪中	134	中層	S63~H2									○
寝屋川市	寝屋川三井	510	中層	S45				◎					
	寝屋川秦	785	中層	S45				◎					
	寝屋川打上	484	低層・中層・高層	S48				○					
	寝屋川点野	518	中層	S48~S49				○					
	寝屋川仁和寺	358	中層	S48~S50				○					
	寝屋川寝屋	200	中層	S52~S53									○
	寝屋川河北	302	中層・高層	S52				◎					
	寝屋川香里	66	中層	S58~S60									○
	寝屋川成田東	96	中層	S58~S61									○
	寝屋川高柳	194	中層・高層	H1~H5				○					
	寝屋川御幸西	465	中層・高層	H4~H14				○					
交野市	交野梅ヶ枝	805	中層	S42				○					
	交野松塚	210	中層	S43~S44				○					
	交野藤ヶ尾	530	中層	S46				○					
守口市	守口淀江	220	中層	S54~S57				○					
	守口金田南	182	中層	S55~S60				○					
	守口藤田	170	中層	S58~S60				○					

市区町名	団地名	管理戸数	構造	建設年度	前期(H28~H32)				後期(H33~H37)				
					耐震改修	建替え	集約	エレベーター	耐震改修	建替え	集約	エレベーター	
門真市	門真	2,071	中層	S41~S42		◎							
	門真下馬伏	244	中層・高層	S49				○					
	門真北岸和田	192	中層	S52				○					
	門真三ツ島	443	中層・高層	S52~S53				○					
	門真北島	116	中層	S54									○
	門真古川橋	36	中層	S57									○
	門真四宮	306	中層	S62~H3									○
四條畷市	清滝	690	中層	S45			○	◎					
大東市	大東寺川	700	高層	S48	◎								
	大東朋来	1,379	中層・高層	S50~S63				○					
	大東深野	144	中層	S49				◎					
	大東南郷	118	中層	S62~S63				○					
	大東北新町	492	中層・高層	S60~H8				○					
八尾市	八尾高砂	866	中層	S40~S41	◎			◎					
	北山本	120	中層	S44				◎					
	久宝寺	239	中層・高層	S45~S46	◎			○					
	八尾緑ヶ丘	500	中層・高層	S56~H5				○					
	八尾志紀	1,526	中層・高層	S57~H13									○
	八尾西山本	78	中層	S63				○					
藤井寺市	藤井寺道明寺	240	中層・高層	H1~H8				○					
松原市	松原一津屋	584	高層	S46~H26		◎							
	松原立部	551	中層・高層	S45~S48	◎								
	松原天美	144	中層	S57~S60				○					
羽曳野市	古市	552	簡耐	S40		◎							
	羽曳野城山	42	中層	S61									○
	羽曳野高鷲	184	中層・高層	H3~H6									○
	羽曳野翠鳥園	108	中層	H5~H7				○					
富田林市	楠風台	380	中層	S44			○	◎					
	富田林西	100	中層	S51				○					
	富田林板持	354	中層	S61~H3									○
	富田林双葉	31	中層	S62									○
河内長野市	千代田台	532	中層	S41	◎			◎					
	貴望ヶ丘	470	中層	S43			○	◎					
	河内長野三日月市	84	中層	S49				○					
	河内長野木戸	904	中層・高層	S63~H8									○

市区町名	団地名	管理戸数	構造	建設年度	前期(H28~H32)				後期(H33~H37)			
					耐震改修	建替え	集約	エレベーター	耐震改修	建替え	集約	エレベーター
柏原市	柏原旭ヶ丘	50	中層	S49				○				
	柏原円明	110	中層	S54								○
	柏原芝山	220	中層	S55							○	○
大阪狭山市	狭山	1,440	中層	S44~S45			○	●				
堺市	堺区	堺戎島	705	高層	S45~S46	●						
	中区	八田荘	2,486	中層	S41~S43	●	●		●			
		八田西町	490	中層	S45				○			
		深井沢町	170	中層	S45				○			
		堺東陶器	176	中層	H2~H4							○
	東区	堺高松	450	中層	S45				●			
		堺大美野	110	中層	H2							○
	西区	堺草部	260	中層	S48				○			
		堺浜寺	60	中層	S60~S61							○
	北区	浅香山	928	中層・高層	S51~S61				○			
		金岡東第1	465	中層	S41~S42		●					
		金岡東第2	370	中層	S40~S43							
		金岡東第3	764	中層	S40~S41	●			●			
		金岡東第5	881	簡耐・中層	S42		●					
		金岡東第6	574	中層	S43				○			
		百舌鳥梅町	581	高層	S45	●						
		堺白鷺東	384	高層	S50	●						
	南区※3	宮山台第1	430	中層	S42~S46				○			
		宮山台第2	220	中層	S42		●					
		宮山台第4	671	中層	S41~S44				○			
高倉台第3		479	中層・高層	S45~S46			●	●				
高倉台第4		280	中層	S45				●			○	
高倉台センター		313	高層	S46	●		●					
竹城台第3		555	中層	S42		●		○				
竹城台第4		445	中層	S42				○				
若松台第1		650	中層	S43~S51				○				
若松台第2		682	中層	S43~S47		●		○				
三原台第1		1,605	中層	S44~S45		●						
晴美台第3		270	中層	S46				●				

市区町名	団地名	管理戸数	構造	建設年度	前期(H28~H32)				後期(H33~H37)				
					耐震改修	建替え	集約	エレベーター	耐震改修	建替え	集約	エレベーター	
堺市	南区※3	晴美台第4	804	中層・高層	S46	◎		◎	◎				
		榎塚台第1	1,128	中層・高層	S46	◎		◎	◎				
		桃山台1丁	330	中層	S46				○				
		桃山台2丁	180	中層	S46			○	◎				
		桃山台3丁	210	高層	S46~S49	◎							
		原山台3丁	1,064	中層・高層	S47			◎	◎				
		原山台4丁	85	高層	S47			◎					
		原山台5丁	1,013	中層・高層	S47~S48			○	◎				
		庭代台2丁	490	中層	S47				○				
		赤坂台3丁	1,253	中層・高層	S47~S48	◎		○	◎				
		城山台2丁	688	中層・高層	S51~S52	◎			○				
		新檜尾台3丁	300	中層	S52				◎				
		御池台2丁	170	中層	S53			○	○				
		鴨谷台1丁	350	中層	S54~S57								○
高石市	富木	182	中層	S48~S52				○					
	富木南	70	中層	S55~S56				○					
	高石加茂	105	高層	S51	◎								
	取石	240	中層	S44				○					
	高石綾井	88	中層	S54								○	
泉大津市	泉大津式内	132	中層	S50				○					
	泉大津小松	82	中層	S60~S62				○					
	泉大津東助松	176	中層	S63~H2				○					
	泉大津助松	33	中層	H5								○	
和泉市	和泉今福	330	中層	S56								○	
	和泉繁和	268	中層	S60~H3				○					
	和泉北信太	312	中層・高層	H5~H7								○	
岸和田市	岸和田田治米	720	中層	S45~S46			○	◎					
	岸和田天神山	580	中層	S53~S55			○	◎					
	岸和田春木	254	中層	H1~H3								○	
	岸和田額原	231	中層	H4~H5								○	

市区町名	団地名	管理戸数	構造	建設年度	前期(H28~H32)				後期(H33~H37)			
					耐震改修	建替え	集約	エレベーター	耐震改修	建替え	集約	エレベーター
貝塚市	貝塚三ツ松	1,376	中層	S44			○	⊗				
	貝塚久保	420	中層	S45				○				
	貝塚三ツ松第2	450	中層	S47			○	⊗				
泉佐野市	羽倉崎	396	中層	S39				○				
	佐野台	200	中層	S40		⊗						
	鶴原中央	450	中層	S44				○				
	泉佐野見出	220	中層	S46			○	⊗				
	長滝第1	230	中層	S46				○			○	
	佐野泉陽ヶ丘	42	中層	S52								○
	泉佐野上町	16	中層	S53								○
	泉佐野泉ヶ丘	279	中層	S62~H3								○
	泉佐野長滝	304	中層	S63~H2				○				
	泉佐野鶴原北	168	中層	H2~H3				○				
	泉佐野鶴原	147	中層	H6~H8				○				
泉南市	前畑	450	中層	S46			○	⊗				
阪南市	尾崎鉄筋	430	中層	S44				○				
	東鳥取石田	1,200	中層	S44~S48			○	⊗				
熊取町	熊取朝代	490	中層	S47~S48							○	○
田尻町	田尻芦原	24	中層	S50~S51								○
岬町	岬深日	120	中層	S47			○	⊗				

- ※1 南生野住宅については、大阪市が実施している生野区南部地区整備事業にあわせて、大阪市営住宅に集約移転を行います。
- ※2 東大阪春宮住宅については、長周期地震動対策として調査等を実施し、必要に応じて補強等の対策を講じます。
- ※3 泉北ニュータウン内の団地については、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」と整合を図りながら、事業を進めていきます。