

大阪府営住宅ストック総合活用計画・ストック活用事業計画の概要

大阪府営住宅ストック総合活用計画

見直しの背景

平成 14 年 2 月に策定した大阪府営住宅ストック総合活用計画に基づき、これまで、建替え・高齢者向け改善等の事業や、土地の有効活用などを図ってきた。

5 年を経過し、社会情勢の変化や事業実績等を踏まえ、耐震対策の推進など、新たな取組みが必要となっている。

前計画

計画期間 H13～22 年度までの 10 年間

基本方針 「原則として新たな供給を行わず、ストックを有効活用する。」

主な取組み ハード面：S20, 30 年代中層住宅の建替、民活手法の検討、中層 EV の設置
ソフト面： 新婚世帯向け募集 (H16～子育て世帯を追加)

社会情勢の変化

人口減少、少子高齢社会の到来

耐震改修促進法の改正 (H17.11)

住宅まちづくり審議会の答申 (H18.3)

住生活基本法の制定 (H18.6)

計画の内容

計画の対象 13 万 8,691 戸 (H17 末)

公営住宅 136,429 戸
特定公共賃貸住宅等 2,262 戸

計画期間

H18 から H27 までの 10 年間
(耐震 10 カ年戦略プラン等と整合を図る)
社会情勢の変化等を踏まえ 5 年で点検見直し

基本方針

基本方針 「原則として新たな供給を行わず、ストックを有効活用する。」

展開方向

安全で安心して暮らせる住まいづくり

国の方針を踏まえ、ストックの 9 割以上を目標とした耐震化

高齢者世帯の割合を踏まえ、ストックの 5 割以上を目標としたバリアフリー化

効果的な住宅セーフティネットづくり

期限付き入居制度の導入や、地位承継範囲の見直し

借上公営住宅制度の活用など、地域の需給バランスを考慮した供給

良好なコミュニティ形成を目指した地域のまちづくり

活用地での地域の活性化につながる施設等の導入など、まちづくりとの連携
「地域のまちづくり」等の視点から、大規模団地を再生

主な目標

	現状と活用手法	目標
耐震化	【現状 (H17 年度末)】 耐震性を満たす住宅の割合は 全ストックの 67% (約 93,000 戸) 【活用手法】 中層ラーメン構造住宅 『建替事業』 高層住宅 『耐震改修事業』	全ストックの 90% 以上 建替事業 20,000 戸 (対象団地は全て事業に着手) 耐震改修事業 12,500 戸 (高層住宅は 10 年間で全て改修)
バリアフリー化	【現状 (H17 年度末)】 バリアフリー化された住宅の割合は 全ストックの 32% (約 44,000 戸) 【活用手法】 建替事業 あいあい住宅、MAIハウス 改善事業 高齢者向け改善等 中層エレベーター設置 団地内バリアフリー化	全ストックの 50% 以上 建替事業 (再掲) 20,000 戸 高齢者向け改善事業 12,000 戸 中層エレベーター設置事業 500 基 団地内バリアフリー化事業 59 団地
若年世帯の入居促進	【活用手法】 新婚・子育て世帯向け募集 期限付き入居制度	5,000 戸

大阪府営住宅ストック活用事業計画

計画の目的

「大阪府営住宅ストック総合活用計画」に基づき、建替事業や改善事業などについて、事業推進の考え方や候補団地等を明らかにし、計画的な事業推進に資する。

計画の内容

主な事業の推進方針

	候補団地選定の考え方	備考
建替事業	老朽化が著しく居住水準の低い団地 ...木造・簡易耐火住宅、S20・30 年代 の中層耐火住宅等 耐震性の低い中層住宅団地 ...S40 年代以降 (概ね S43 まで) に建設された中層ラーメン構造の住宅を含む団地 23 団地	ラン構造と壁式構造の住宅が混在する団地については原則としてラーメン構造の住宅のみを建替えとするが詳細については基本計画で明らかにする。
耐震改修事業	耐震性の低い高層住宅団地 45 団地	耐震改修の施工性等の観点から改修を行わないと判断する住宅については用途廃止を行う。詳細については耐震改修に関する計画で明らかにする。
中層エレベーター設置事業	S42～H10 年度に建設された主として 5 階建てが 200 戸以上の中層住宅 63 団地	200～500 戸は 5 基、500～1,000 戸は 10 基、1,000 戸以上は 15 基の整備を原則。

大阪府営住宅ストック総合活用計画・ストック活用事業計画の概要

大阪府営住宅ストック総合活用計画

計画の内容

計画対象

13万8,691戸（H17末）（公営住宅136,429戸、特定公共賃貸住宅等2,262戸）

計画期間

H18からH27までの10年間（前計画 H13～H22）

基本方針

基本方針 「原則として新たな供給を行わず、ストックを有効活用する。」

主な展開方向

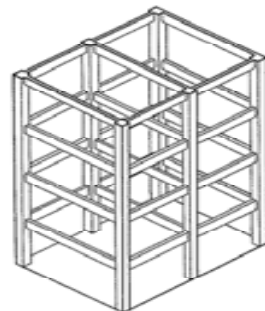
- ・「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく国の基本的方針を踏まえ、ストックの9割以上を目標とした耐震化を図る
- ・高齢者のいる世帯の将来の動向を踏まえ、ストックの5割以上を目標としたバリアフリー化を図る

主な目標

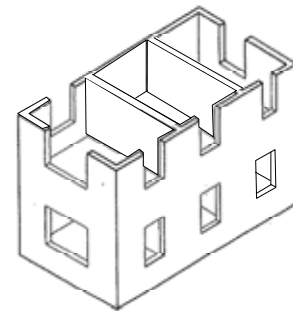
	現状と活用手法	目標（H18～27）
耐震化	【現状（H17年度末）】 耐震性を満たす住宅の割合は 全ストックの67%〔約93,000戸〕 【活用手法】 中層ラーメン構造住宅 『建替事業』 高層住宅 『耐震改修事業』	全ストックの90%以上 建替事業 20,000戸 （対象団地は全て事業に着手） 耐震改修事業 12,500戸 （高層住宅は全て完了）
バリアフリー化	【現状（H17年度末）】 バリアフリー化された住宅の割合は 全ストックの32%〔約44,000戸〕 【活用手法】 建替事業 あいあい住宅、MAIハウス 改善事業 高齢者向け改善等 中層エレベーター設置 団地内バリアフリー化	全ストックの50%以上 建替事業（再掲） 20,000戸 高齢者向け改善事業 12,000戸 中層エレベーター設置事業 500基 団地内バリアフリー化事業 59団地

語句解説「ラーメン構造」

鉄筋コンクリート構造は、柱・はり・壁・床スラブといった部材から構成されており、柱とはりを一体化して骨組みを作ったものをラーメン構造といい、柱がなく、壁と床だけで建物を構成したものを壁式構造という。



ラーメン構造



壁式構造

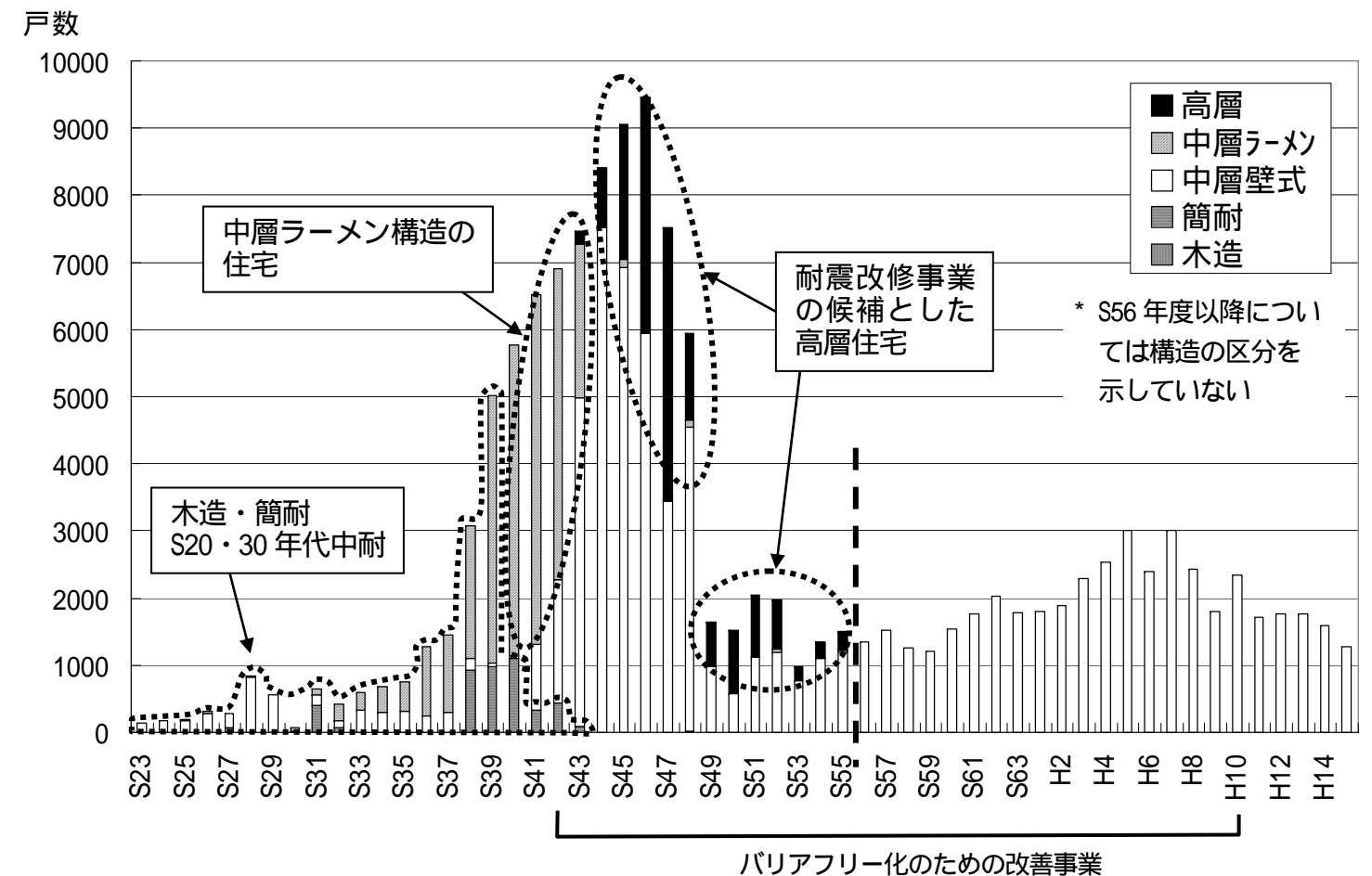
大阪府営住宅ストック活用事業計画

計画の内容

主な事業の推進方針

	候補団地選定の考え方	備考
建替事業	前計画での候補団地 老朽化が著しく居住水準の低い団地 …木造・簡易耐火住宅、S20・30年代の中層耐火住宅等 改定計画で追加する候補団地 耐震性の低い中層住宅団地 …S40年代以降（概ねS43まで）に建設された中層ラーメン構造の住宅を含む団地 23団地	ラーメン構造と壁式構造の住宅が混在する団地については原則としてラーメン構造の住宅のみを建替えとするが、詳細については各団地への建替えに関する説明の際に明らかにする。
耐震改修事業	耐震性の低い高層住宅団地 45団地	耐震改修の施工性等の観点から改修を行わないと判断する住宅については用途廃止を行う。詳細については耐震改修に関する計画で明らかにする。
中層エレベーター設置事業	S42～H10年度に建設された主として5階建てが200戸以上の中層住宅 63団地	200～500戸は5基、500～1,000戸は10基、1,000戸以上は15基の整備を原則。

構造別建設戸数



事前評価論点整理表・府営住宅（平成13から20年度建設事業評価委員会で審議された論点の整理）

1. 確認された事項

項 目	確 認 事 項
住宅政策における府営住宅の位置付け	<p>大阪府住宅まちづくりマスタープランにおいて、公営住宅施策が位置付けられており、府営住宅については土地を有効活用し高度利用を図りつつ、老朽化の著しい住宅等から順次建替えを進めると位置付けされている。府域全体需要から必要供給量が設定されており、建設団地は計画供給量の範囲内である。</p> <p>大阪府住宅五ヵ年計画において、府域全体需要から必要供給量が設定されており、建設団地は計画供給量の範囲内である。</p> <p>（H18年度からは、マスタープランにおいて公営住宅供給目標量が設定されている。）</p> <p>大阪府営住宅ストック総合活用計画（H19.1策定）において、老朽化が著しい木造住宅、簡易耐火住宅、昭和20・30年代に建設された中層耐火住宅及び昭和40年代に建設された耐震性の低い中層耐火住宅を建替対象と位置付けており、建替団地はこれに該当し事業優先度が高いものである。</p>
自然環境等への影響	<p>既存市街地における建替事業であり、自然環境等への影響など特に支障がない。</p> <p>基準に対して十分な緑地やオープンスペースを配置するなど良好な住環境を確保した計画としている。</p>
適切・公平な入居管理	<p>セーフティネット（社会的安全網）の役割を担っていることを踏まえ、明渡し義務のある高額所得者や不適正入居者への対策など適切な入居管理に努めている。</p>
高齢化への対応	<p>大阪府営住宅ストック総合活用計画において、建替事業については、将来の高齢化を見据えて全戸バリアフリー化を実施していくことが位置付けられている。</p>
市町村との役割分担	<p>府は広域的な対応、市町村は地域的な対応といった基本的な考え方に基づき住宅政策の役割分担をしており、府は生活困窮者へのセーフティネットとして、既存ストックを有効に活用しながら府営住宅の供給を行っていく。</p>
建替えの基本方針	<p>これまで蓄積してきたストックを有効活用することを基本に、良好なコミュニティの形成を目指し、地域のまちづくりに貢献するとともに、安全で安心して暮らせる住まいづくりを進めることを基本として、団地ごとの特性に応じて、実施できるものから順次取り組んでいく。</p>
土地利用について	<p>現在の管理戸数を建設することを基本とし、併せて必要戸数に応じた住棟や集会所、駐車場等の各施設や、通路・プレイロット等のオープンスペースの確保に配慮しながら敷地全体の利用計画を策定している。</p> <p>都心部の容積率の高い用地については、社会的資産の有効活用という観点からも、周辺のまちなみや景観への配慮、地域防災性の向上を図りながら、可能な限り高度利用に努めている。</p>
コミュニティの維持・形成	<p>入居者への十分な説明と意見聴取を行い、建替事業への理解と協力を得ながら事業をスムーズに行うよう努めながら、可能な限り現入居者の意向を尊重した住戸選定方式を採用するなど、建替後も居住者の良好なコミュニティの維持が図れるよう取り組んでいる。</p> <p>さらに、入居世帯の多様化を図るため、完成後の新規の入居募集に際して、「新婚・子育て世帯向け募集」制度を活用し、良好なコミュニティ形成を目指していく。</p> <p>また、コミュニティの活性化といった視点に十分配慮し、配置計画や動線計画などの計画面等の工夫に取り組んでいく。</p> <p>事例：集会所前の広い交流空間や団地内主要動線に沿ってプレイロットやコミュニティ広場を配置するなど配置計画上の工夫（美原北余部住宅、忠岡東第1住宅など）</p>
地域のまちづくりへの貢献	<p>都市計画やまちづくり計画等と連携を図るため、建替計画においては、周辺の景観や居住環境に配慮するとともに、建替えにより余剰地（活用用地）が生じる団地においては、地域の活性化につながる公共施設又は公益施設の導入や世代間バランスを考慮した若年層の居住を促進する住宅地の供給など、地域コミュニティや周辺環境に配慮した活用を、地元市町とも協議しながら進めていく。</p> <p>事例：近隣の街並み等を意識した屋根デザインや外壁色彩の工夫（富田林清水住宅、岸和田吉井住宅など） 隣接する低層住宅へ配慮した住棟高さ（八尾山本住宅など） 活用用地への公共施設等の導入（大東末広住宅など） 千里ニュータウンの再生への貢献（千里佐竹台住宅、新千里東住宅など）</p>
社会経済情勢の変化への対応	<p>各工期の実設計前に、入居予定者の世帯構成と、それに伴った間取りの希望を調査し、入居予定者の実態に応じた間取りの住宅を建設するとともに、将来的にも良好な住宅ストックとなるよう、入居者意向の調整ができる範囲で多様な間取りの住宅の供給に努めている。</p> <p>また、将来のライフスタイルに応じた間取りとなるよう、可変性を視野に入れ、居住実態調査等を踏まえ検討していく。</p>
新たな整備手法の反映	<p>府営住宅の円滑な更新を図るため、民間活力を活用した民活手法（PFI手法）の導入を推進している。</p> <p>PFI手法では、建替事業費のうち国費と起債を除いた府単独費に活用用地の処分益を充当し、新たな財政負担を伴わない事業方式としている。</p> <p>【主な実施事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東大阪島之内住宅（H14年度：導入可能性調査、H15年度～：モデル実施） ・ 筆ヶ崎住宅（H16年度：導入可能性調査、H17年度～：実施） ・ 千里佐竹台住宅（H18年度：導入可能性調査、H19年度～：実施） ・ 新千里東住宅（H19年度：導入可能性調査、H20年度～：実施） <p>民活手法で得られた提案で可能なものについては、今後の直接建設手法で反映させていく。</p> <p>府営住宅建替えの基本的な考え方が本事業についても反映されるよう実施方針等を作成する。</p> <p>設計、施工、完了など各段階で府が確認・検査を実施し、府営住宅の要求水準等を遵守している。</p>
良質なストックの形成と計画的な維持管理	<p>府営住宅の整備にあたっては、公営住宅の供給目的を十分理解し、住宅が本来備えるべき性能を確保するため、公営住宅等整備基準や、住宅性能表示制度（住宅の品質確保の促進等に関する法律）に基づく評価基準との整合を図っている。</p> <p>バリアフリー化できていない比較的新しい住宅については、エレベーター設置等の改善事業などにより将来的に良質なストックを形成していくことに努めている。</p> <p>日常の維持管理については、清掃等を含め、入居者（自治会）が担っているものもあるが、建物を長期間使うため、外壁の塗り替え、屋上防水層の改修、屋内外給排水管の改修、屋内外ガス管改修など、予算の範囲内で計画的に実施している。</p>

2. 審議の過程で指摘のあった付記事項

項 目	論 点	対 応 状 況 ・ 今 後 の 取 組 み
将来の技術進歩の要素考慮	スケルトン住宅や100年住宅といった住宅整備における新たな発想や工法もでてきており、今後の府営住宅の建替えにおいては、初期コストや耐用年数も考慮した長期的な費用対効果の比較検討が必要。	現状においては、技術進歩やコスト低減を考慮しながら、メンテナンスを考慮したさや管ヘッダーや構造面での負担が軽減されるマシンルームレスEVなど、可能なものから採用している。 スケルトン住宅等は、建設費が高く国庫補助に限度があることから、今の財政事情においては現在の仕様で建設することを選択している。 今後も、技術の進歩や普及等による建設費・価格等の低廉化にあわせ、長期的トータルコストを視野に入れた検討を行いつつ、可能なものから採用していく。
自然環境の保全・維持	自然環境も社会ストックであるという考え方を、計画段階での重要な視点として組み込んでいく必要がある。	今後とも、計画段階から、建替効率を踏まえつつ、可能な範囲で樹木の保存など、地域の自然を活かすよう努めていく。 事例：樹木の保存・活用（千里佐竹台住宅、門真御堂住宅、吹田川園住宅、貝塚半田住宅など） まとまった緑空間の創出（八尾志紀住宅など）
計画戸数の設定	良好なコミュニティ形成を目指し、高齢者の多い住宅の建替えにあたっては若年者向け戸数を追加するなど、府営住宅ストック総合活用計画の基本方針（13万戸）の範囲内で弾力的な戸数配分を行うべき。公営住宅については、1地区に大量に供給する形態からもう少し分散した形での供給や立地環境を考慮した供給なども検討すべき。	良好なコミュニティ形成を図っていくため、個々の団地の建替えに際して、市町等と協議を行いながら、応募倍率や高齢化率等の条件を勘案し、高齢者の多い住宅における若年者向けの戸数設定等を検討していく。 事例：筆ヶ崎住宅 比較的規模の大きな団地においては、他団地への住替えの斡旋や、他の建替団地と連携した移転建替などによる戸数の分散化等、計画戸数の設定を検討していく。
直接供給に対する意見	審議に際して、住宅政策の柱が住宅の絶対的不足への対応からストックの活用へと大きく転換している中で、低所得層向けの良質な住宅の確保のため、引き続き公営住宅の直接供給という手法が最も効率的かどうか、あるいは公平感や自立支援という点から効果的かどうか、例えば家賃補助との比較検証や費用対効果の精査など、府として様々な角度から整理すべきではないかとの意見があった。 府営住宅は住宅の絶対的不足への対応や居住水準の向上という点で、これまでは一定の役割を果たしてきたが、民間における供給の増加など住宅を取り巻く社会経済環境が大きく変化している中で、今後とも公営住宅の直接供給という手法が最も効率的で効果的かどうか検討していくべき。	住宅に困窮する低額所得者等に対する低廉な家賃の住宅供給を、民間住宅市場にゆだねた場合、その質や量において必要とする供給・整備が期待できないことから、行政が施策を講ずる必要があり、具体的には、公共自ら公営住宅を供給する方法（直接供給）と人に着目して民間賃貸住宅の家賃負担を軽減する方法（家賃補助方式 間接供給）が考えられる。 民間賃貸住宅市場では、その住宅ストック総数は増加傾向にあるものの、依然として住戸規模の小さなものが多く、近年新たに供給されている物件においても、平均床面積は減少傾向にあるなど、良質な住宅ストックが未整備な状況にある。 家賃補助方式は、施策対象者全てに実施することが可能となるが、現在の民間賃貸住宅ストックの状況では、家賃相場の上昇を招くのみで、質の向上にはつながらない可能性が高いこと、また補助額によっては、毎年膨大な財政負担が必要なことから、現在の公営住宅制度（直接供給）並びにこれまで蓄積された公営住宅ストックの活用が有効であると考えている。 今後とも、府営住宅ストックの適切で公平な管理に努めるとともに、費用対効果の精査など様々な観点から施策の点検を行い、効率的・効果的な施策の推進に努めていく。
民活（PFI）手法による建替えの事業効果や居住環境への影響など	PFI手法による建替えでは、「府営住宅の建替え」と「活用用地の活用」をワンパッケージで行っているが、府営住宅の品質確保は適切になされているか。 これまでのPFI手法による建替実績を踏まえ、事業効果や居住環境への影響などの検証が必要。	詳細な要求水準を設定して整備費を想定の上、入札を実施しており、直接建設方式と同様の水準を確保するよう、設計や工事等についてモニタリングを行い、府営住宅の仕様や品質を確認している。 今後、民活（PFI）手法による建替実績を踏まえ、事業の有効性や効率性、改善点などを検証していく。