

SUITA CITY

吹田市営住宅長寿命化計画 — 2022 → 2030

吹田市営住宅長寿命化計画 概要版

1 計画の背景と目的

背景

- ・上位・関連計画の改定・策定及び現計画の進捗を踏まえた見直しの必要性
 - (国) 住生活基本計画
 - (府) 住まうビジョン・大阪
 - (市) 吹田市住生活基本計画
 - (関連) 吹田市第4次総合計画 吹田市公共施設等総合管理計画 等
- ・市営住宅のより効率的・効果的な管理の推進
- ・セーフティネット住宅の制度充実を踏まえた公営住宅の位置づけの整理

目的

- ・市営住宅の担うべき役割やあり方を明確にし、充実した住宅セーフティネットの構築を目指す
- ・ライフサイクルコスト(LCC)を意識した計画的な維持管理及びニーズを踏まえたストックの更新を行う

2 計画期間

・令和4年度(2022年度)～令和12年度(2030年度)の9年間
概ね5年後に新たに10年間の計画策定を行う ※吹田市住生活基本計画の計画期間と連動

3 吹田市の住宅等の状況

吹田市の人口・世帯・住宅等の状況

- ・人口数及び世帯数共に一定期間は維持傾向
- ・1～2人世帯が6割を占める
- ・高齢者及び障がい者のニーズは増加傾向
- ・賃貸住宅は減少傾向にあるが、近隣市と比べてストックは多く、民間賃貸住宅の空き家は増加傾向
- ・民間賃貸住宅居住者の所得水準は高く、平均家賃は近隣市と比べて高い
- ・新築住宅戸数のうち賃貸住宅が約半数を占める
- ・セーフティネット住宅の登録件数:1,316戸

市営住宅の現状

- ・市建設型が約9割、借上型が約1割、うち昭和60年以降の完成戸が約7割
- ・住戸面積が40㎡以上ある住戸は約9割
- ・新耐震基準を満たす住宅は約7割、残り3割は耐震改修又は建替を実施済
- ・エレベーター設置は6階建て以上で100%、5階建て住戸では約2割
- ・風呂設備を設置していない住戸は約5割
- ・世帯主が高齢者:約6割、1人世帯:約4割

4 市営住宅のストック活用及び長寿命化に向けた課題

- (1) 市営住宅の役割・あり方を踏まえた適切なストックマネジメント
- (2) 居住者の高齢化に伴うコミュニティの停滞への対応
- (3) 躯体の安全性やバリアフリー化されていない住宅への対応
- (4) 適切な管理の推進
- (5) SDGsへの対応

5 計画の基本目標及び長寿命化に関する基本方針

【計画の基本目標】

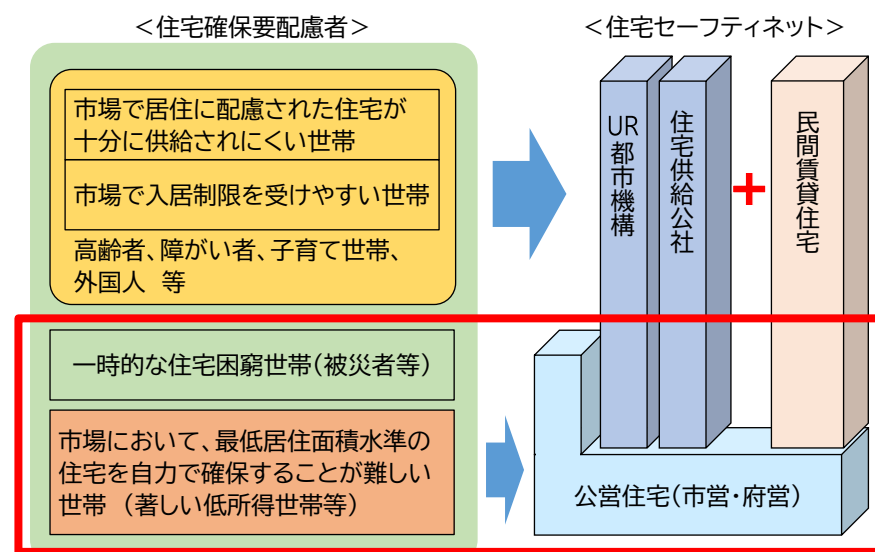
- ・市営住宅は、他の公的賃貸住宅(府営住宅・UR都市機構・住宅供給公社)及び民間賃貸住宅と合わせて、充実した住宅セーフティネットの構築を目指す
- ・市営住宅は、住宅確保要配慮者のうち「特に所得が低額であり居住水準や家賃負担で現に困窮している者」に対して低廉な家賃の住宅供給を担う
- ・安心・安全な住まい、社会的課題への対応、的確な住宅供給・入居管理の推進を目指す

【市営住宅の長寿命化に関する基本方針】

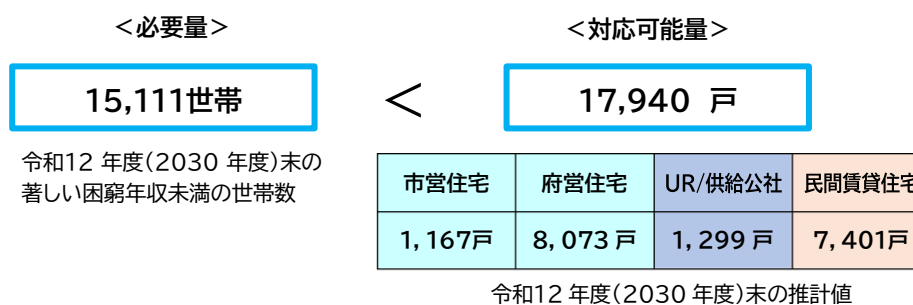
- ・ストックを効率的・効果的に活用するための管理運営の実施
- ・建物の維持管理の方針
 - ①ストックの状態の把握・修繕の実施・データ管理
 - ②改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

6 市営住宅の目標管理戸数

市営住宅の目標管理戸数は、国土交通省の提供する「ストック推計プログラム」を活用し、市営住宅のあり方、人口推計・他の公的賃貸住宅の動向・住宅セーフティネットを支える各種施策の状況等を鑑み、中長期的な視点で検討し、計画期間の目標管理戸数を設定



目標管理戸数



⇒ <対応可能量>が<必要量>を上回ることから
市営住宅の目標管理戸数は現状維持とする

7 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1)対象 市建設型住宅1,044戸(8団地・28棟) ※借上型住宅:123戸(14棟)除く

(2)事業手法の選定

- 1次判定:団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定
- 2次判定:1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定
- 3次判定:計画期間における事業手法の決定

(3)選定結果

事業手法	対象団地
維持管理	千里山東/千里山西(1・3棟) 千里山/豊津/新佐竹台/ 岸部中(西)(西1・西2号館)/ 岸部中(南)
改善	千里山西(2・4棟)/天道/ 津雲台第2/岸部中(東)/ 岸部中(西)(西3号館)
建替	なし

8 長寿命化のための実施方針

(1)点検の実施方針

- ・法定点検及び日常点検、エレベーター点検の実施
- ・点検結果をデータベース化し、計画的な修繕、維持管理に反映

(2)計画修繕の実施方針

- ・点検結果及び修繕周期に合わせた計画的な修繕の実施
- ・修繕結果をデータベース化し、履歴を蓄積

(3)改善事業の実施方針

- 長寿命化型 :耐久性の向上、維持管理の容易性の向上等
- 福祉対応型 :住戸内のバリアフリー化等

(4)建替事業の実施方針

- ・地域のニーズに応じた機能導入の検討
- ・PPP/PFI等の導入の検討

9 長寿命化のための事業実施予定

- ・計画修繕・改善事業の実施予定
- ・新規整備事業及び建替事業の実施予定
- ・共同施設に係る事業の実施予定<共同施設部分>

10 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

ライフサイクルコストの縮減効果の算出方法

$$LCC \text{ 縮減効果} = LCC(\text{計画前}) - LCC(\text{計画後})$$

改善事業によるLCC縮減効果

団地	LCC縮減効果
千里山西(2棟)	86,623千円/戸/年
千里山西(4棟)	86,623千円/戸/年
天道	77,462千円/戸/年
津雲台第2	107,891千円/戸/年
岸部中(東)	167,149千円/戸/年
岸部中(西)(西3号館)	59,819千円/戸/年

11 管理運営方針

- 適切な入退去管理の推進
- 入居者の居住を支援する取組の推進
- 社会資産としての有効活用の推進
- 他の事業主体との連携等による事業推進
- 指定管理者制度導入によるさらなる効率的・効果的な運営
- 社会資本整備総合交付金等の活用