

貝塚市営住宅長寿命化計画（R4.3 改定）【概要版】

計画改定の背景

- 市営住宅の意義として、地域の安定的な住宅セーフティネット機能構築の中核を担うものである。
- 本市では、平成 24 年 3 月に現行計画を策定し、順次部分修正を図りながら運用してきたが、計画期間満了を迎えることから計画の見直しが必要となっている。
- 国土交通省が改定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28（2016）年 8 月）」に基づき、昨今の行財政状況や社会情勢の変化を踏まえながら、計画の見直しを図る。

目的と計画期間

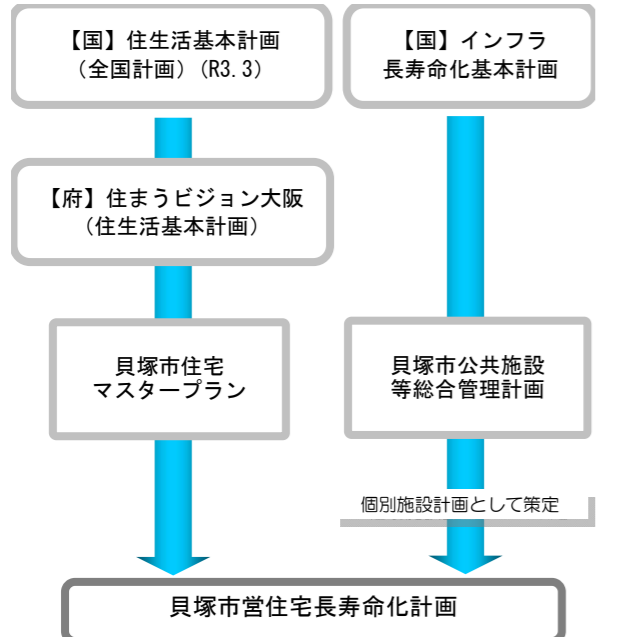
【目的】

中長期的な視点で市営住宅の最適な管理戸数を検討し、各住棟のストック状況やライフサイクルコストの縮減及び財政負担の平準化を見据えた事業手法を選定し、管理方針と事業スケジュールを定める。

【計画期間】

令和 4（2022）年度～令和 13（2031）年度の 10 年間とする。

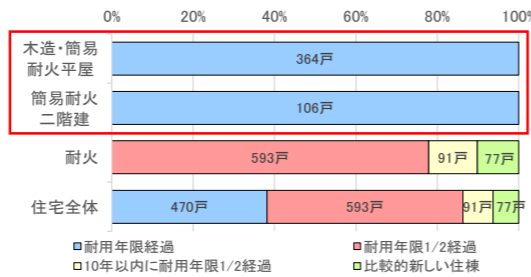
計画の位置づけ



現状

①ストック状況

- 令和 3 年 3 月 31 日時点で、9 団地、1,231 戸（借上げ住宅 15 戸を除く）の市営住宅を管理している。
- そのうち、耐用年限を超過した木造、簡易耐火の住宅が約 4 割を占めている。

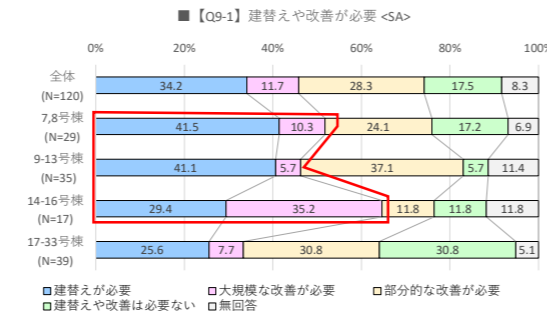


②入居者の状況

- 65 歳以上が約 6 割を占めている。
- 単身世帯の約 8 割が 65 歳以上となっている。

③入居者アンケート調査（東住宅中層）

- 住戸内設備（浴室、台所、トイレ）や室内環境（遮音、断熱、湿気、バリアフリー）の満足度が低い。
- 建替えや改善が必要と感じている入居者が多く、特に高経年かつ中層住宅の中でも最も高い 5 階建ての住棟で EV の設置要望が強く出ている。



④公的賃貸住宅の状況

- 市営住宅 1,246 戸のほか、「府営住宅」が 3,635 戸、府住宅供給公社や UR 都市再生機構が供給する「その他の公的賃貸住宅」が 462 戸となっており、本市全体では計 5,343 戸（借上げ住宅 15 戸を含む）の公的賃貸住宅が供給されている。

ストック方針と今後の取組内容

将来必要量の推計と目標管理戸数の設定

①将来必要ストックの推計

（住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム）

- 2050 年に著しい困窮年収未済世帯が約 1,500 世帯、公営住宅入居資格世帯が約 3,700 世帯となる。
- 市営住宅は、約 720 世帯を維持することで、他の公営住宅等と合わせて、必要世帯に供給できる。

項目	2020年度	2050年度推計	目標
需要			
入居資格世帯数推計	5,470	3,735	
（うち著しい困窮年収未済世帯数推計）	(2,630)	(1,494)	
供給			
府営住宅供給戸数	3,635	2,545	
市営住宅供給戸数	1,246	721	
（うち借上げ住宅戸数）	(15)	(0)	
低廉な民間賃貸住宅供給戸数	1,770	1,957	
総供給戸数	6,651	5,223	
充足			
充足率(入居資格世帯)	121.6%	139.8%	
充足率(困窮世帯)	252.9%	349.7%	

②目標管理戸数の設定方針

著しい困窮年収未済世帯への供給を前提としながら、府営住宅や民間事業者と連携し、公営住宅入居資格世帯に対しても低廉かつ一定水準の住戸を提供できるよう管理に努める。

【木造、簡易耐火】

耐用年限を超過するため、用途廃止とし、現入居者は借上げ住宅への移転を誘導する。

【中高層】

改善し維持管理することを基本とするが、高経年かつ室内環境が現在の住宅水準から乖離している住棟については、集約（建替・用途廃止）も視野に入れた「再編・整備」団地とし適切な利活用を検討する。

事業手法の検討（団地別・建物別の活用・提供方針の検討）

【一次判定】

立地環境や躯体の状況に応じた改善の必要性に基づく事業手法の仮設定

【二次判定】

ライフサイクルコストや当面の建替事業量（棟数、規模）、将来のストック量を踏まえた検討

【三次判定】

事業費や実施時期、効率的な運営等を総合的に勘案し判定

住棟の状況	住宅名	戸数	事業手法
立地が良く需要があり、躯体に問題がない住棟	脇浜(1~6)、沢、東(17~26)、コスモ東	397戸	適切に計画修繕し維持管理
立地が良く需要があるが、躯体に問題が生じかねない住棟	東(27~33)	64戸	個別改善
高経年かつ居住性に問題がある住棟	東(7~16)	300戸	再編・整備(上位・関連計画と整合を図り、居住誘導区域も鑑みて検討)
耐用年限を超過した木造住宅等	橋本、久保、脇浜(木造)、近義川、三ツ松、第2橋本、東(木造)、福田	470戸	用途廃止(跡地活用は上位・関連計画と整合を図り、居住誘導区域も鑑みて検討)

事業実施方針

①点検・計画修繕

- 定期点検の他、目視による日常点検を実施し、その結果をデータベース化し、適切な維持管理ができるよう活用する。
- 官民連携事業により事業者と連携しながら実施に努める。

②改善事業

- 改善の項目や仕様が同一、類似する事業、同一団地の住棟は同時期にまとめて実施する等効率的な事業推進を図る。

③建替事業

- 廃止予定の住宅について、土地利用の効率性や地域バランスを鑑みて、必要な場合は集約建替を行うことも検討する。

④中長期的な管理

- 事業量、事業費が偏在せず、将来にわたる事業実施が可能となるような事業実施時期の調整や LCC を考慮した事業実施を図る。

⑤計画の実現に向けて

- 入居者の安全・安心、心身の負担に配慮した事業推進を図る。
- 地域のコミュニティや住環境に留意した、供給を図る。
- 他の公営住宅や民間事業者と連携しながら事業推進を図る。
- 上位・関連計画である都市計画マスタープラン及び立地適正化計画等と整合を図り、事業を推進する。