

泉南市営住宅長寿命化計画（R4.4 改定）【概要版】

計画策定の背景と目的

- 市営住宅は、住宅セーフティネットの中核を担い、有効に活用していくことが極めて重要な「社会的資産」である。
- 平成 24 年 3 月に現行計画を策定し、適切な維持管理を図ってきたが、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。
- 現行計画をベースに、社会情勢や人口の動向、ニーズの変化、市の住宅に関する取組み、及び国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき計画の見直しを図る。

計画期間

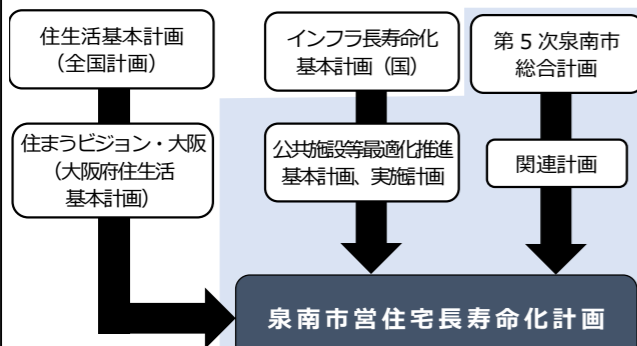
【計画期間】

予防保全的な維持管理を計画的に実施し、市営住宅ストックを長期にわたり有効活用することを目的としていることから、30 年程度の中長期的な施策の展開を視野に入れ、令和 4（2022）年度から令和 13（2031）年度までの 10 年間の計画期間とする。

ただし、関連計画や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直すものとする。

計画の位置づけ

第 5 次泉南市総合計画、大阪府住生活基本計画を上位計画とし、公営住宅のストックの整備、管理に関する計画として、また、「泉南市公共施設等最適化推進実施計画」に基づく個別施設計画として策定する。



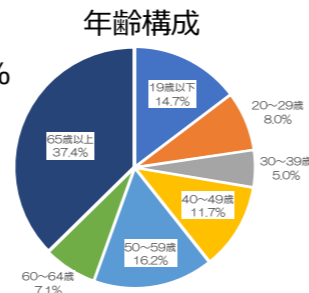
ストック状況

①ストック状況

- 現在、3 団地 368 戸の市営住宅を管理、運営している。
- 多くの住棟は昭和 40 年代に建設されており、令和 20 年代には耐用年限を超過する状況となっている。

②入居者の状況

- 65 歳以上の高齢者が全入居者の 37.3% となっており、高齢化が進んでいる。
- 高齢の単身世帯が全世帯の 34.1% となっている。



③公的賃貸住宅の状況

- 市営住宅 368 戸のほか、「府営住宅」が 734 戸立地しており、本市全体では計 1,102 戸の公的賃貸住宅が供給されている。

長寿命化に関する基本方針

①住宅ストックの最適化及び日常的な維持管理

■市営住宅の供給戸数の最適化

著しい困窮年収未済世帯に対して、低廉な家賃かつ一定の質が確保された賃貸住宅が供給されるよう、他の公的賃貸住宅の動向も踏まえながら、供給戸数の最適化を図る。

■市営住宅の定期点検の実施

■市営住宅の修繕等履歴データの整理及び計画的な修繕等の実施

②長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

■市営住宅の効果的なマネジメントの実施

予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等に資する改善を実施し、市営住宅の長寿命化を図る。

仕様のグレードアップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによって、ライフサイクルコストの縮減を図る。

今後の事業実施方針

将来必要量の推計と目標管理戸数の設定

【将来必要ストックの推計と目標管理戸数】 (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 1,260 世帯となると推計される。
- 市営住宅として、258 戸を維持することで、他の公営住宅等と合わせて、必要世帯に供給できる。

■目標管理戸数の設定

	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度	2050年度
需要	1,788	1,708	1,597	1,498	1,412	1,345	1,260
供給	府営住宅供給戸数	734	697	661	624	587	514
	市営住宅供給戸数	368	368	272	272	258	258
	低廉な民間賃貸住宅供給戸数	827	833	846	859	866	872
総供給戸数	1,929	1,899	1,779	1,755	1,711	1,681	1,657
充足率	107.9%	111.2%	111.4%	117.2%	121.2%	125.0%	131.5%

事業手法の検討 (団地別・建物別の活用・提供方針の検討)

【1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

【2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

【3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

【長期的な管理の見通し】

判定結果をもとに、年度別の概算事業費の算定や事業量及び事業費の平準化を図りながら、概ね 30 年程度の長期的な管理見通しを作成

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定

対象	令和 4 (2022) ~13 (2031) 年度	住宅
管理戸数	368 戸	
維持管理予定戸数	212 戸	
計画修繕対応戸数	20 戸	宮本 2 号棟 (20 戸)
改善事業予定戸数	192 戸	
個別改善事業予定戸数	192 戸	宮本 5 号棟 (32 戸) 前畑 1 号棟 (32 戸) 前畑 5 号棟 (32 戸) 前畑 6 号棟 (32 戸) 前畑 7 号棟 (32 戸) 前畑 A 号棟 (16 戸) 前畑 B 号棟 (16 戸)
全面的改善事業予定戸数	0 戸	
その他戸数	0 戸	
集約建替対象戸数	136 戸	宮本 1 号棟 (16 戸) 前畑 2 号棟 (32 戸) 前畑 3 号棟 (32 戸) 前畑 8 号棟 (32 戸) 前畑 10 号棟 (24 戸)
用途廃止予定戸数	20 戸	長山住宅 (20 戸)

事業実施方針

①点検・計画修繕

- 定期点検及び目視による日常点検を実施し、また、その結果をデータベース化し、適切な維持管理に向けて活用する。
- 点検結果と修繕周期を踏まえ、適切な時期に修繕を行う。

②改善事業

- 各住棟を長期的に活用することを念頭に、優先的に改善を実施する住棟を選定しながら、計画的に改善を行う。

④その他計画実現に向けた取り組み

- 建替事業や改善事業により確保が必要な仮移転先住戸として、府営住宅や UR 都市機構の空き住戸の活用を検討する。また、民間賃貸住宅事業者と連携を図りながら、住宅セーフティネットの拡充に努める。

③建替事業

- 耐震性に課題がある住棟について建替を行う。
- 地域の現状やニーズを踏まえながら、計画戸数や住戸配置、間取り、設備等を検討する。
- コスト削減や事業期間の短縮などを図るため、民間活用による事業実施を検討する。
- 現入居者の負担を抑えた移転計画を立案する。