

松原市個別施設計画 公営住宅編

概要版

はじめに

計画の背景と目的

本市では、現在6団地412戸の市営住宅を管理しており、平成23(2011)年3月に策定した「松原市営住宅等長寿命化計画」(以下「現計画」という。)に基づき、計画的な維持管理や建替、用途廃止を進めてきたところです。

今回、平成28(2016)年8月に改定された国の指針や、大阪府における住生活基本計画となる「住まうビジョン・大阪」の策定を踏まえ、令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までの10年間を計画期間とする新たな「松原市営住宅等長寿命化計画」を策定します。

計画期間

令和3(2021)年度から令和12(2030)年度の10年間

計画の対象施設

構造	団地名	住棟No.	住戸数	階数	構造			住戸面積(m ²)	住戸タイプ	建設年度	耐用年限時期	
					構造種別	構造形式	住棟形式					
木造	小川団地	1	6	2	木造	その他	廊下	37.2	1DK	平成30年(2018)	令和49年(2067)	
		2	6					50.2	2DK			
中耐	別所団地	1	24	4	中耐	壁式	階段	38.24	3K	昭和43年(1968)	令和19年(2037)	
	三宅団地	1	18	4	中耐	壁式	廊下	50.48(2)	3DK	昭和42年(1967)	令和18年(2036)	
		2	30	5	中耐	壁式	階段	44.41	2DK	昭和46年(1971)	令和22年(2040)	
	更池第2団地	6	32	4	中耐	壁式	階段	38.24	3K	昭和43年(1968)	令和19年(2037)	
			7	24	4	中耐	壁式	階段	38.24	3K	昭和43年(1968)	令和19年(2037)
			8	24	4	中耐	壁式	階段	38.24	3K	昭和44年(1969)	令和20年(2038)
			9	24	4	中耐	壁式	階段	38.24	3K	昭和45年(1970)	令和21年(2039)
			10	24	4	中耐	壁式	階段	49.94	3DK	昭和48年(1973)	令和24年(2042)
			12	16	4	中耐	壁式	階段	49.94	3DK	昭和48年(1973)	令和24年(2042)
			13	16	4	中耐	壁式	階段	49.94	3DK	昭和48年(1973)	令和24年(2042)
	柏木団地	A	27	5	中耐	ラーメン	階段	66.77 68.63	3DK	平成7年(1995)	令和46年(2064)	
		B	12	3	中耐	ラーメン	階段	64.82 65.52	3DK	平成7年(1995)	令和46年(2064)	
	高耐	更池第1団地	1	47	14	高耐	ラーメン	廊下	64.25	3DK	平成10年(1998)	令和49年(2067)
				2		高耐			65.43			令和49年(2067)
2			80	12	高耐	ラーメン	廊下	64.25 65.43 66.22	3DK	平成12年(2000)	令和51年(2069)	



公営住宅の現状

現状のまとめ

団地別年齢別の入居者状況や世帯規模の状況です。

	団地名	19才以下	20~29才	30~39才	40~49才	50~59才	60~64才	65才以上	総計
年齢別入居者数	小川団地	3	2	4	2	1	1	6	19
	別所団地	1	1	1	5	11	1	15	35
	三宅団地	6	4	3	10	11	1	36	71
	更池第2団地	7	7	4	15	13	11	54	111
	柏木団地	20	7	4	10	4	6	32	83
	更池第1団地	44	13	11	24	28	16	92	228
	総計	81	34	27	66	68	36	235	547
年齢別入居者比率	小川団地	15.8%	10.5%	21.1%	10.5%	5.3%	5.3%	31.6%	100.0%
	別所団地	2.9%	2.9%	2.9%	14.3%	31.4%	2.9%	42.9%	100.0%
	三宅団地	8.5%	5.6%	4.2%	14.1%	15.5%	1.4%	50.7%	100.0%
	更池第2団地	6.3%	6.3%	3.6%	13.5%	11.7%	9.9%	48.6%	100.0%
	柏木団地	24.1%	8.4%	4.8%	12.0%	4.8%	7.2%	38.6%	100.0%
	更池第1団地	19.3%	5.7%	4.8%	10.5%	12.3%	7.0%	40.4%	100.0%
	総計	14.8%	6.2%	4.9%	12.1%	12.4%	6.6%	43.0%	100.0%
世帯人員別世帯数	小川団地	7	4	0	1	0	0	0	12
	別所団地	2	12	3	0	0	0	0	17
	三宅団地	18	14	7	1	0	0	0	40
	更池第2団地	47	21	4	1	0	1	0	74
	柏木団地	6	17	7	3	2	0	0	35
	更池第1団地	54	36	22	5	2	1	0	120
	総計	134	104	43	11	4	2	0	298
世帯人員別世帯比率	小川団地	58.3%	33.3%	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	別所団地	11.8%	70.6%	17.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	三宅団地	45.0%	35.0%	17.5%	2.5%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	更池第2団地	63.5%	28.4%	5.4%	1.4%	0.0%	1.4%	0.0%	100.0%
	柏木団地	17.1%	48.6%	20.0%	8.6%	5.7%	0.0%	0.0%	100.0%
	更池第1団地	45.0%	30.0%	18.3%	4.2%	1.7%	0.8%	0.0%	100.0%
	総計	45.0%	34.9%	14.4%	3.7%	1.3%	0.7%	0.0%	100.0%

長寿命化実施計画

■ 基本理念と目標・方針

<基本理念>

『安心・安全で良好な住環境の形成』

<基本目標>

- ◎協働のまちづくり
- ◎市民のニーズに対応した居住水準の確保
- ◎高齢者・障害者などが安全に安心して暮らせるまちづくり
- ◎財政負担の軽減

<住宅整備の基本方針>

- 「建替」「改善」等により居住性の向上と市営住宅ストックの長寿命化を図る
- 「住宅セーフティネット」の確保
- 将来の人口減少や高齢化に対応できるストックの再編
- 建替等に伴い発生する土地の有効活用による施設等の整備推進
- 修繕・管理費の適正化による効率的なストック活用の推進
- 限られた市営住宅ストックを有効に活用するための運営

■ 事業手法の判定

本市が管理する全市営住宅（6 団地 412 戸）を対象に、管理方針や住宅改善等に基づく事業手法の判定を行いました。

【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

- ・団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針
- ・住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

【2次判定】

1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定

- ・LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定
- ・将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

【3次判定】

計画期間における事業手法の決定

- ・集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
- ・事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ・長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】
- ・計画期間における事業手法の決定

◆長期の見通し

No.	団地名	棟数	建設年度 (築年数)	戸数	構造階数	令和3年～令和12年 (2021-2030)	令和13年～令和22年 (2031-2040)	令和23年～令和32年 (2041-2050)
1	小川団地	2	H30年、R1年 (2, 1)	12	木造 2階	維持管理	維持管理	維持管理
2	別所団地	1	S43年 (52)	24	中耐 4階	維持管理	※集約建替	—
3	三宅団地	2	S42年、S46年 (53, 49)	48	中耐 4階、5階	維持管理	維持管理	維持管理
4	更池第2 団地	7	S43年～S48年 (52～47)	160	中耐 4階	※集約建替	維持管理	維持管理
5	柏木団地	2	H7年 (25)	39	中耐 3階、5階	改善(外部)	維持管理	維持管理
6	更池第1 団地	2	H10年、H12年 (22, 20)	129	高耐 12階、14階	改善(外部)	維持管理	維持管理

■ 計画修繕の実施方針

計画修繕の実施方針は以下のとおりです。

◆効率的な計画修繕の実施

- ・公営住宅等を長期にわたって適切に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施する必要がある。

このため、すべての市営住宅等について、点検結果や修繕履歴等の内容を踏まえて、国の指針にある修繕周期表の推定修繕項目や修繕周期を参考に予防保全の観点から計画修繕を実施する。

◆修繕内容のデータベース化

- ・工事時期の近い修繕項目や改善事業の実施時期が近い場合は工事時期を調整し、工事の効率化・コストの軽減等を図る。また、修繕を実施した際は、その修繕内容についてデータベース化し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積し、今後の計画修繕に役立てる。

■ 改善事業の実施方針

改善事業の実施方針は以下のとおりです。

◆居住性向上型

- ・引き続き活用を図るストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

◆安全性確保型

- ・防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。

◆長寿命化型

- ・耐久性の向上、躯体の劣化の低減や維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

◆福祉対応型

- ・高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

■ 建替事業の実施方針

◆建替事業の基本的な考え方

- 老朽化した市営住宅の用途廃止と団地の統合を図り、今後の維持管理コストの低減を図る。
- 団地の統合により生み出される敷地をまちづくりに活用する。
- 管理コストの縮減と将来的な管理戸数の圧縮を想定し、柔軟な対応のできる住宅ストックとして再編を図る。(→低層住宅タイプの導入)
- 建替や改善などにより、風呂等の設置など一定の居住水準が確保された市営住宅ストックとして再編を図る。
- 入居者の負担となる仮移転を極力抑制するため、建替事業着手前から募集停止により、段階的に移転対象者を削減する。

◆建替事業の実施方針

市営住宅における居住水準の向上を図るとともに、周辺の住宅地と調和した団地環境を創出する。

- ・低層住宅タイプを採用することにより、「高齢者や子育て層にも住みやすい環境の提供」「エレベーター等のメンテナンスコストの低減」「計画期間内、もしくは将来的な戸数調整等が必要な場合に、きめ細かく対応が可能」といった効果をねらう。
- ・低層住宅タイプとすることで、周辺の住宅地とも調和した団地環境を創出する。
- ・現在の入居世帯の状況などを考慮して小規模な世帯への対応を中心とした住戸の供給を検討する。

松原市個別施設計画 公営住宅編（概要版） 令和3年3月

松原市 市長公室 企画政策課

〒580-8501 大阪府松原市阿保1丁目1番1号 072-334-1550 (代表)