

門真市営住宅長寿命化計画（素案）《概要版》

第1章 計画の目的と内容

◆計画の目的

- ・長期的な視点で施設の長寿命化を実施し、予防保全的な維持管理や改善を推進
- ・良好な住宅ストックを確保しつつ、ライフサイクルコストの縮減などをめざす

◆計画の基本的な視点

- ・住宅ストック量の適正化
- ・長寿命化の推進
- ・良好な住環境の形成
- ・施設管理や運営の効率化

◆計画期間

- ・令和2（2020）年度から令和11（2029）年度までの10年間

第2章 市営住宅等の状況

◆市営住宅の状況

- ・府営住宅の移管により、今後10年間で大幅な管理戸数の増加が見込まれる
- ・経過年数が40年を超える住棟が存在
- ・65歳以上の高齢者が入居者の52.9%を占めている中、エレベーター未設置など、バリアフリー化対応ができていない住棟が存在
- ・平成30(2018)年4月に導入した指定管理者制度により、入居者へのサービスの向上や管理の効率化が図られている

◆今後の方向性

- ・将来的な需要を把握し、管理戸数を適正化していくことが必要
- ・設備等の改修時期を迎える住棟では、耐久性向上を含めた改善が必要
- ・入居者の高齢化が進むなか、バリアフリー化等の施設機能向上が必要
- ・指定管理者制度について、より効率的・効果的な管理運営をするため、現制度の検証を進める

第3章 計画の基本方針

◆住宅ストックの適正化

- ・市営住宅は、住宅セーフティネットの中核であり、今後も真に住宅に困窮する世帯へ供給する
- ・将来の需要を把握し、管理戸数の適正化に努める

◆長寿命化の推進及びライフサイクルコストの縮減

- ・外壁や屋上、配管などの仕様のグレードアップ等による耐久性の向上を図り、住棟の使用年数や修繕周期の延長などを図る
- ・予防保全的な維持管理を実施し、建替えを基本とする短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコスト（LCC）を縮減する

◆良好な住環境の形成

- ・高齢者等の住宅確保要配慮者が快適で安全に暮らすことのできる住環境を確保するため、バリアフリー化等の改善を図る

◆適切な維持管理の推進

- ・修繕標準周期に先立って点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぎ、修繕や改善の効率的な実施につなげる
- ・点検結果や修繕履歴等を整理し、計画的な維持保全を実施
- ・平成30（2018）年4月に導入した指定管理者制度による市営住宅の管理については定期的な検証を実施し、より効率的・効果的な管理運営をめざす

第4章 事業手法の検討

◆事業手法の選定

- ・「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28（2016）年度国土交通省）で示された事業手法の選定フローを用いて市営住宅の今後の活用方針を判定

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計（2040年度）
「ストック推計プログラム」等により、将来の著しい困窮年収未満の世帯数（民間市場において、自力では適切な家賃負担で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収以下の世帯）を推計

令和22（2040）年度における市営住宅の
目標管理戸数を約3,200戸に設定

②事業手法の判定（1次～3次）

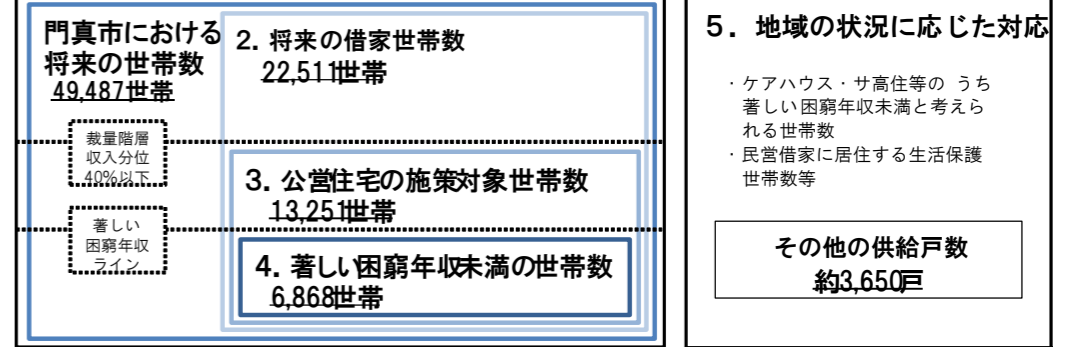
＜判定結果＞

| 事業手法 | 対象団地 |
|------|---------------------------------|
| 建替 | ・門真（門真千石西町） |
| 用途廃止 | ・新橋（1,2号棟） |
| 改善 | ・新橋（3号棟） ・寿（1,2号棟） ・本町 ・門真四宮 |
| 維持管理 | ・寿（3,4号棟） ・門真千石西町（1～6号棟） |

1. 門真市の将来人口

国立社会保障・人口問題研究所
「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」

ストック推計プログラム



6. 目標管理戸数の設定

需要量：著しい困窮年収未満の世帯数 6,868 世帯
供給量：その他の供給戸数 約 3,650 戸
市営住宅の目標管理戸数 X 戸

$6,868 - 3,650 = 3,218$
約 3,200戸

市営住宅の目標管理戸数 約 3,200 戸

※府営住宅の移管を全て受けた場合の令和11年度末の想定管理戸数 3,361戸（特公賃を除く）

第5章 事業の実施方針

◆改善事業の実施方針

- ・高齢者等の安全・安心居住の実現
- ・ストックの長期的活用を図るための建物の耐久性向上と劣化予防

◆用途廃止事業の実施方針

- ・現位置における入居者の受け皿となる住宅確保のため、入居者等と協議しながら新橋住宅（門真プラザ）の再整備の検討を進める
- ・再整備では、工事期間中の仮移転を含めた移転先が必要となるため、入居者のニーズを把握しながら計画的に準備を進める

◆建替事業の実施方針

- ・門真住宅は、大阪府より建替事業途中で移管を受けており、移管後も引き続き本市で入居戸数に応じた建替（建替後名称：門真千石西町住宅）を実施
- ・入居者の建替え後住宅への移転については、建替事業の進捗にあわせて計画的に実施

◆点検の実施方針

- ・定期点検（各種法令の規定に基づく法定点検を定期的実施）
- ・日常点検（「公営住宅等日常点検マニュアル」を参考に日常点検を実施）
- ・入退去時点検（入居者が専用的に使用する部位及び部品等は、入退去時に点検を実施）
- ・点検結果の記録（点検結果を記録し、修繕や維持管理の的確な実施に役立てる）

◆計画修繕の実施方針

- 修繕周期にあわせた計画修繕の実施
- ・計画修繕は、公営住宅等長寿命化計画策定指針に示された修繕周期表を目安として計画的に実施
- ・定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には予定していた計画修繕の実施時期を調整
- 修繕結果の記録
- ・修繕を行った内容を記録し、将来の修繕や改善等の維持管理の的確な実施に役立てる

第6章 計画の実現に向けて

◆計画の推進方策

- ・住宅ストックの長寿命化は継続的な取り組みが必要であり、コスト等の課題に対して関係部署と連携し計画を着実に進める

◆計画の見直し及びフォローアップ

- ・PDCAサイクルを確立し効率的かつ効果的な整備を進める
- ・市全体の財政計画のなかで個別の事業費を精査するとともに、事業の進捗状況、点検結果、社会の状況（少子高齢化など）を踏まえた上で見直しを実施