

# 豊中市営住宅長寿命化計画 概要版

## 1 計画の背景

- ・現計画（計画期間：平成 23～32 年度）の進捗を踏まえた見直し
- ・より合理的かつ適正な市営住宅の管理や有効活用
- ・「豊中市公共施設等総合管理計画」が策定されたことによる対応
- ・民間賃貸住宅の空家を活用した「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」（セーフティネット住宅）の登録制度、府営住宅などの公的賃貸住宅のストック再編などを踏まえた、市営住宅の役割の再整理

### 【上位・関連計画】

- ・住生活基本計画（全国計画）
- ・住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）
- ・大阪府営住宅ストック総合活用計画
- ・大阪府賃貸住宅供給促進計画
- ・市の上位計画、分野別計画 等

第4次豊中市総合計画	豊中市住宅・住環境に関する基本方針
豊中市公共施設等総合管理計画	豊中市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画
豊中市都市計画マスタープラン	豊中市障害福祉計画
	豊中市子育て・子育て支援行動計画

## 2 計画の目的／期間

【目的】 前章の背景を踏まえ、「住宅セーフティネット」における市営住宅が担うべき役割を明確にした上で、市の公共財産としての効率的な維持・更新および市のまちづくりへの貢献等を図っていくための長期的な視点に立った維持管理計画および建替え・修繕等の事業計画を策定する。

【計画期間】 更新時期を迎えるストックの事業展開や「豊中市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」で人口の将来展望を示している令和 22 年度を目標年度とし、計画期間は令和元年度（2019 年度）～令和 22 年度（2040 年度）とする。

## 3 公営住宅等の状況

### (1) 社会情勢

長期的な人口減少	PFI 等、民間活力を導入した建替え事例増
社会保障関係経費の増大	公共施設の延床面積削減 ⇒H26 年度（2014 年度）末比で R22（2040 年度）までに 20%削減の目標（公共施設等総合管理計画）
セーフティネット住宅登録制度の創設	

### (2) 世帯の状況

市内の住宅確保要配慮者数  
⇒2040 年度末に公営住宅等で対応すべき世帯は、約 7,300 世帯（やや減少傾向）  
⇒近年の要介護認定者数は増加傾向

市営住宅入居者 ⇒高齢化、少人数（単身）世帯化  
⇒応募倍率平均 9.8 倍  
20 倍以上の住戸もある

### (3) 公営住宅等の状況

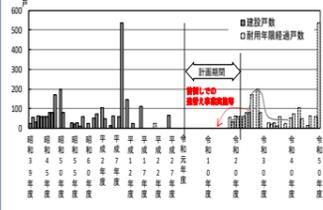
市営住宅は 2,444 戸  
うち、アルビス旭ヶ丘 100 戸は借上方式

府営住宅は 5,069 戸、UR・公社の賃貸住宅 9,099 戸のうち、低廉な家賃のものは約 1,830 戸（H28 年度時点）



### (4) 市営住宅ストックの状況

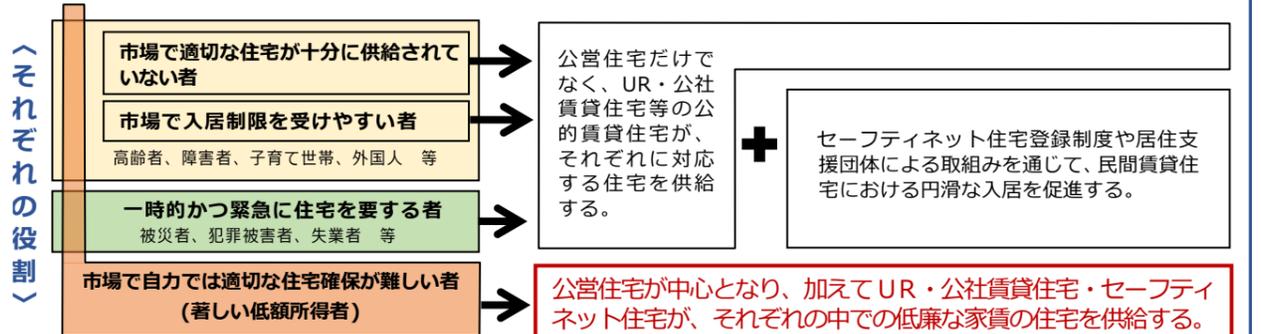
計画期間中に 295 戸が法定耐用年限を経過  
計画修繕 ⇒ R元～4 年度および R10～14 年度に集中



耐震性は全住棟確認済み、エレベーターのない住戸は全体の 2 分の 1 以上

## 4 市営住宅の役割と目標管理戸数

- ・現計画の考え方を継承し、多様な住宅確保要配慮者が、最低限の居住水準を確保して健康で文化的な住生活を送ることができるよう、公営住宅を核とし、公的賃貸住宅・民間賃貸住宅ストックを活用した「住宅セーフティネット」を構築。
- ・そのうち、「特に低額所得で、かつ居住水準や家賃負担で現に困窮している者」に対しては、公営住宅および低廉な家賃の公的賃貸住宅等が役割を担う。



## 5 事業手法の選定

判定	住宅のタイプ	住宅名	事業手法
1 次判定 改善の必要性に基づく事業手法の仮設定	耐用年限に到達、または計画期間満了後 5 年以内に耐用年限に到達し、建替え・集約を図るべき住宅	西谷住宅 1～4 棟、岡町北住宅 1・2 棟、西谷住宅 5～10 棟、刀根山住宅	集約建替え（着手済み）、単独建替え、単独建替え
2 次判定 ライフサイクルコスト・建替え事業量の検討	管理コスト削減のため、他住宅への集約等を図るべき住宅	新千里南住宅、熊野南住宅、新千里南第 2 住宅	非現地での集約建替え
3 次判定 計画期間、事業費・時期・目標延床面積等	目標耐用年限まで計画修繕を実施することにより、長寿命化を図るべき住宅	アルビス旭ヶ丘	用途廃止について今後検討
		上記以外の住宅	優先度の高い住棟から順次計画修繕を実施

## 6 実施方針

- 長寿命化（点検・修繕） ⇒ 引き続き適切な点検を実施。修繕はライフサイクルコスト等を考慮し、経済的かつ合理的なものとなるよう検討する。
- 建替え・集約 ⇒ 事業実施にあたり、入居者の負担軽減、公民連携手法の導入、需要に応じた住戸配置、居住環境の確保、景観・環境への配慮、費用削減、維持管理のしやすさ等を考慮し検討する。

### 【建替え事業実施スケジュール】

R元～R5 年度 (2019～2023 年度)	R6～R10 年度 (2024～2028 年度)	R11～R15 年度 (2029～2033 年度)	R16～R22 年度 (2034～2040 年度)
募集停止	西谷住宅（R4～） 整備戸数：155 戸程度	刀根山住宅（R11～） 整備戸数：120 戸程度	新千里南・熊野南・新千里南第 2 住宅（非現地建替え） 整備戸数：250 戸程度
岡町北住宅 1・2 棟、西谷住宅 1～4 棟 整備戸数：54 戸	募集停止	募集停止	

## 7 管理運営方針

- 公平かつ的確な住宅供給を行うための手法を検討
- 政策空家を有効に活用するための手法を検討
- 効率的な運営により、管理コストを抑制
- 福祉部局をはじめとした関係機関と協力し、福祉サービスのあり方や相互扶助に向けた連携を図る