

大東市営住宅長寿命化計画【概要】

1. 計画の目的・対象・期間

(1) 計画の目的

市営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新と維持管理等を図るために本計画を策定するもの

- ・ 老朽化が進んでいる住宅については、効率的かつ円滑な更新
- ・ 老朽化が進んでいない住宅については、予防保全的な維持管理による長寿命化

(2) 計画の対象

大東市が管理する市営住宅(公営住宅、特定公共賃貸住宅) 15団地 2,234戸

(3) 計画の期間

令和5年度から令和14年度までの10年間

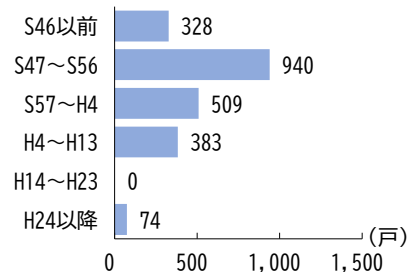
2. 市営住宅等の現況

(1) 市営住宅等(公営・特公賃・公社・UR)の概要

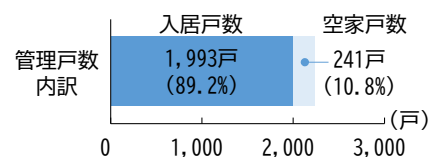
	公営住宅	特公賃住宅		その他
市営住宅	2,112戸	122戸	公社賃貸住宅	70戸
府営住宅	1,605戸	54戸	UR賃貸住宅	400戸
総数	3,717戸	176戸	総数	470戸

(2) 市営住宅の現状

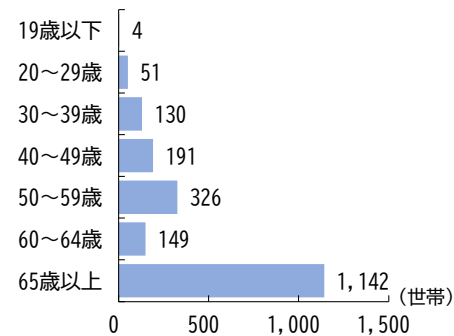
① 建設年代別戸数



② 入居率



③ 世帯主年齢別世帯数



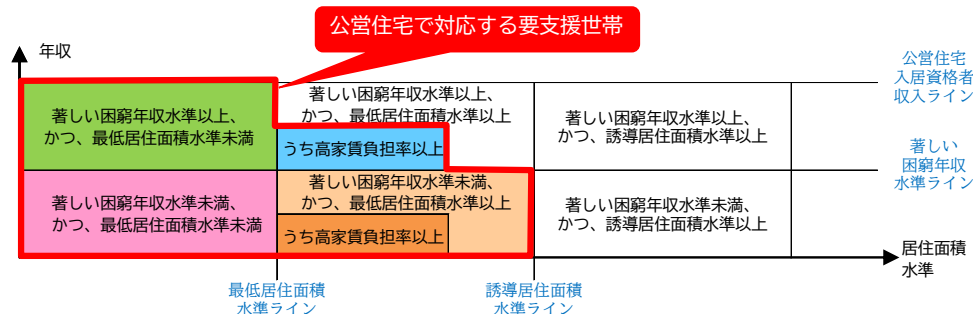
3. 基本方針の設定

(1) 長寿命化に関する基本方針の設定

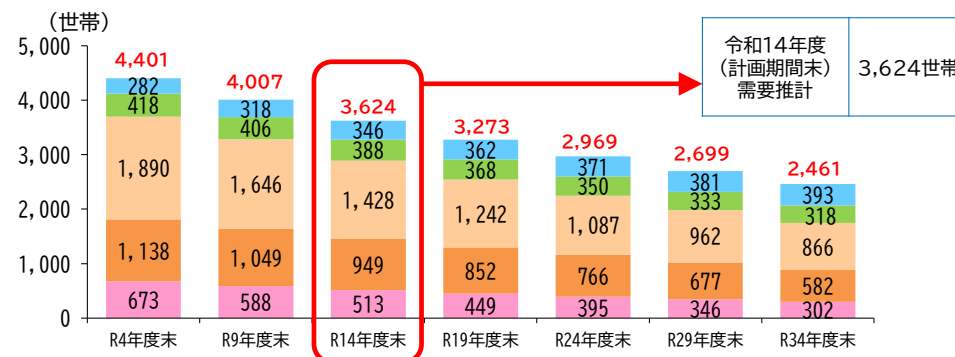
- ① ストックの性能を確保すること。
 - ・ 躯体の安全性の確保(新耐震基準の確保)
 - ・ 居住性の確保(居住面積水準の確保、設備の確保)
- ② ストックの状況を把握し、修繕を実施すること。
 - ・ 維持管理計画に基づく法定点検、その他日常点検の実施
 - ・ 点検結果に基づく経常修繕、計画修繕の実施、その他住戸内の空家修繕の実施
- ③ 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に取り組むこと。
 - ・ 改善時における耐久性素材の導入や予防保全的な維持管理による長寿命化の実現
 - ・ 修繕標準周期を設定し、建物の老朽化を未然に防ぐ効率的な修繕・改善の実施

(2) 公営住宅の需要推計

① 公営住宅の要支援世帯の対象



② 公営住宅の要支援世帯の需要推計



4. 長寿命化を図るべき市営住宅の選定

(1) 事業手法の選定基準

公営住宅等長寿命化計画策定指針に示す事業手法のフローにより選定

区分	検討内容
1次判定	・「需要」、「効率性」、「立地」により検討 ・「躯体の安全性」、「避難の安全性」「居住性」により検討
2次判定	・「ライフサイクルコストの縮減効果」により検討 ・「将来のストック量に鑑み、長寿命化への優先順位」により検討
3次判定	・「団地単位での効率的活用」により検討 ・「集約・再編等の可能性」により検討 ・「地域ニーズへの対応等」により検討

(2) 事業手法の選定結果

種別	住宅名	棟名	建設年度	管理開始年度	管理戸数	事業手法選定結果
公営	南郷住宅	1棟	H2	H4	35戸	改善
公営	深野野崎園住宅	1棟	S58	S59	20戸	改善
公営	深野園住宅	A～G棟	S43～S47	S44～S47, S49	260戸	建替
公営	野崎松野園住宅	A棟	H13	H15	104戸	維持管理
		D棟	S57	S58	36戸	改善
公営	飯盛園第1住宅	1棟	S45	S46	20戸	改善
		3～5棟	H8,H10	H10,H12	89戸 (特公賃2戸)	維持管理
公営	嵯峨園第1住宅	1～2棟	S45	S46	48戸	建替
公営	嵯峨園第2住宅	1～2棟	S50	S52	40戸	改善
公営	嵯峨園第3住宅	1～3棟	S54	S56	16戸	改善
公営	嵯峨園第5住宅	1～2棟	S60	S61	18戸	改善
公営	楠公園住宅	1～2棟	S44	S45	40戸	改善
公営	大東深野住宅	12～17棟	S49	S52	144戸	改善
公営	大東寺川住宅	3～18棟	S48	S51	700戸	改善
公営	大東北新町住宅	1～3棟 7～10棟 12～18棟	S60,S62, H3,H5	S62,H1,H2, H4,H6	372戸	改善
特公賃		6棟	H6	H8	36戸	改善
特公賃		11棟	H8	H10	84戸	維持管理
公営	大東南郷住宅	11～15棟	S62,S63	S63,H2	118戸	改善
公営	もりねき住宅	-	R1	R2	74戸	維持管理

5. 事業の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

- ・定期点検：法定点検とそれに準じた点検を実施
- ・日常点検：年に1回程度実施、入居者退去時に住戸内等の点検を実施

(2) 計画修繕の実施方針

- ・計画修繕：定期点検の結果と標準修繕周期を踏まえて、計画的に実施
- ・経常修繕：点検の結果、入居者との情報交換等により、必要な修繕を実施
- ・空家修繕：空家発生後、次の入居者のために修繕を実施

(3) 改善事業の実施方針

- ・次に示す主な改善事業を実施し、ライフサイクルコストの縮減を実現

住宅名	棟名	外壁改修 屋上防水	耐震改修	3箇所給湯設置、 浴室改善	受水槽取替
南郷住宅	1棟	●			
深野野崎園住宅	1棟	●			
野崎松野園住宅	D棟	●			
飯盛園第1住宅	1棟	●			●
嵯峨園第2住宅	1～2棟	●	●	●	●
嵯峨園第3住宅	1～3棟	●		●	●
嵯峨園第5住宅	1～2棟	●		●	●
楠公園住宅	1～2棟	●	●	●	●
大東深野住宅	12～17棟			● (空家時)	
大東寺川住宅	3～18棟			● (空家時)	
大東北新町住宅	1～3棟, 6～10棟 12～18棟			● (空家時)	
大東南郷住宅	11～15棟			● (空家時)	

(4) 建替事業の実施方針

- ・入居者の移転にも配慮し、別敷地も活用して建替事業を実施
- ・建替戸数は、建替対象団地の現入居世帯数等を踏まえて設定

住宅名	棟名	管理戸数	現入居世帯数
嵯峨園第1住宅	1～2棟	48戸	31世帯
深野園住宅	E～G棟	120戸	108世帯
	A～D棟	140戸	131世帯

※現入居者世帯数は、令和4年4月1日現在のもの

6. 計画の実現に向けて

- ・住生活向上につながる整備の推進や地域に貢献する施設の計画検討を行い、まちづくりと連動した団地を再生
- ・事業実施時をはじめとした説明等を充実させることによる入居者との合意形成
- ・予算と事業量の平準化による財政負担等を検討し、事業計画の管理と適正化を実現
- ・公的賃貸住宅や住宅セーフティネット制度との連携をはじめとした様々な他の機関等の情報共有を行うとともに、関係部局と連携