

# 河内長野市営住宅長寿命化計画【概要版】

## 1. 計画の背景・目的

本市の市営住宅は、全4住宅7棟186戸あるが、3住宅が建設後20年を経過し、残りの1住宅についても20年近い築年数であることから、その設備や外壁等について計画的に修繕を進めていく必要がある。

本計画は、公共施設再配置計画等との整合を図りつつ、公営住宅の需要量を把握し、他の公的住宅とのバランス等を考慮した上で管理目標を定める。また、市営住宅のストック状況を勘案しながら、管理運営方針を中長期的に計画し、その中でライフサイクルコスト(LCC)の算出や改善事業を実施すべき住棟の事業方針を定め、効果的に市営住宅の長寿命化を図ることを目的とする。

## 2. 計画の位置づけ等

### (1) 位置づけ

本計画は、平成25年3月に策定した「河内長野市住宅マスタープラン」の部門別計画として位置づける。

### (2) 計画期間

計画期間は令和3年度(2021年度)～令和12年度(2030年度)までの10年間とする。

### (3) 計画対象

本市のすべての市営住宅を対象とする。

## 3. 市営住宅の状況・課題

### (1) 市営住宅の状況

本市の市営住宅は、いずれの住宅についても、平成7年度以降の竣工で、耐震性やバリアフリー化等、一定の住宅水準は確保されている。

### (2) 入居者の状況

管理戸数186戸に対して180戸が入居状態であり、入居率は約96%となっている。(令和元年度末時点)

### (3) 市営住宅における課題

#### ① 高齢化への対応

市営住宅入居者の高齢者世帯(65歳以上の家族がいる世帯)の割合は全体で66.7%となっている。今後、更に高齢化が進むことが予想される状況下で、高齢者が安全に安心して暮らせるような配慮が求められる。

#### ② 住生活環境への対応

住生活環境の向上を図るための住宅設備の修繕や改善では、設備機器の修繕周期に合わせて、省エネルギー・省資源に対応する環境に配慮した住宅機器等を使用することが求められる。また、住宅内の植栽による環境緑化、集会所や児童遊園等の維持など周辺環境への対応が求められる。

#### ③ まちの活性化への対応

市営住宅は法令、入居基準等による制限があることや入居者の居住年数の長期化等により、高齢者の割合が高くなる傾向にある。本市全域においても高齢化が進む中で、良好なコミュニティの継承及び活性化を図っていくためには、若年層の地域活動への参加が不可欠である。市営住宅においても、若年層が入居しやすい環境づくりが必要であると考えられる。

#### ④ 住宅の適切な維持管理

住宅の適切な維持管理は、対処療法的、事後保全的な対応ではなく、定期的な点検の強化や早期の修繕策による維持保全、改善等を行い、更新コストの削減やストックの長寿命化を図っていくことが求められる。

## 4. 公営住宅の需要予測と目標設定

公営住宅の供給による支援が求められる世帯は今後も新たに発生する。そこで、市内の将来の住宅確保要配慮者のボリュームを推計し、これに対し、公営住宅やUR、低廉な家賃かつ一定の品質が確保された民間賃貸住宅を含めた総ストック量を比較して、目標設定を行う。

	2015年度	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度
市営住宅総数		186	186	186	186	186
府営住宅総数		1,888	1,888	1,888	1,888	1,888
UR都市機構総数		914	914	914	914	914
低廉な家賃かつ一定の品質が確保された民間賃貸住宅総数		64	64	64	64	64
合計		3,052	3,052	3,052	3,052	3,052
(左記Bに対する比率)		108.0%	109.9%	113.4%	118.3%	124.7%

  

	2015年度	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度
世帯数(一般世帯数)	41,592	40,746	39,242	37,260	34,857	32,767
公営住宅の施策対象世帯数(A)	4455	4465	4388	4256	4084	3874
(総数に対する比率)	10.7%	11.0%	11.2%	11.4%	11.7%	11.8%
著しい困窮年収未満の世帯数(B)	2820	2825	2776	2691	2579	2446
(総数に対する比率)	6.8%	6.9%	7.1%	7.2%	7.4%	7.5%

## 5. 事業手法の選定等

### (1) 事業手法の選定

公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省策定)に示された事業手法の選定フローに基づき、本市営住宅はいずれの住宅も「改善対象」と判定する。

### (2) 改善事業の実施予定

改善事業の実施予定の検討に当たっては、事業費が時期的に偏在しないよう平準化を図ると同時に、実施時期の調整により改善が必要な箇所について悪影響がないか確認を行う。

計画期間(令和3年度～令和12年度)における改善事業の実施予定については、以下のとおり。

住宅名	修繕・改善事業の内容											
	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030		
桜ヶ丘住宅									← 長寿命化型改善 →			
栄町住宅									← 長寿命化型改善 第1期 →	← 長寿命化型改善 第2期 →		
昭栄住宅											← 長寿命化型改善 →	
三日市西住宅											← 居住性向上型改善 →	

## 6. 市営住宅の管理運営に関する基本方針

- 定期点検の実施や、修繕箇所のデータ等の把握・蓄積により、計画的かつ効率的な維持管理を図る。
- 改善事業の実施に当たっては、実施する事業を長寿命化型改善(屋根や共用部の床の防水、外壁や鉄部の塗装等)及び居住性向上型改善(給水ポンプ更新)に分類し、国庫補助金の活用も視野に入れつつ、積極的にライフサイクルコストの削減を図る。
- 計画修繕は、空家の修繕等と併せて、効率かつ計画的に実施するものとし、既存不適格の解消については、当該箇所の修繕の際に合わせて解消するようにする。
- 高齢や障がい等を理由に、入居している部屋で継続して暮らすことに支障がある世帯については、エレベーターのある住宅や下層の部屋が空いた際には、住宅替えの提案実施を検討する。



河内長野市では、平成 27 (2015) 年に国連サミットにおいて採択された SDGs (Sustainable Development Goals-持続可能な開発目標)「誰一人取り残さない持続可能で多様性と包摂性のある社会」の実現をめざし、経済、社会、環境をめぐる幅広い分野の課題に対して総合的に取り組むこととしています。本計画は、SDGs の 17 の目標のうち、次の目標の達成に向けた取り組みを推進するものです。



**目標 3【すべての人に健康と福祉を】**  
あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する



**目標 11【住み続けられるまちづくりを】**  
包括的で安全かつ強靱 (レジリエント) で持続可能な都市及び人間居住を実現する