

島本町営住宅長寿命化計画の概要

背景・目的

平成 24 年度に島本町営住宅長寿命化計画を策定し、定期的な点検の実施や改善事業等を講じてきました。今後もこの良好なストックを活かし、町営住宅の果たすべき役割の維持と今後の適切な管理の検討が必要となっています。

平成 28 年には国において「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、島本町においても令和 2 年 3 月に第五次島本町総合計画が策定されたこと等を踏まえ、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントを確立するため、島本町営住宅長寿命化計画を改定します。

計画期間は令和 7 年度から令和 16 年度までとします。

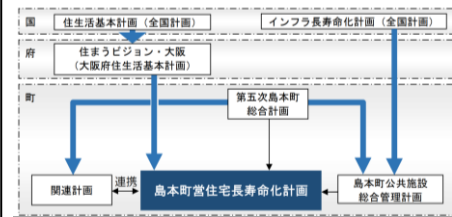
●緑地公園住宅
平成 15 年建設
RC10 階建て
1 棟 134 戸



●御茶屋住宅
昭和 52 年建設
PC2 階建て
2 棟 8 戸



■計画の位置づけ



長寿命化に関する基本方針

【維持管理の方針】

○各設備等の法定点検に加えて、3 年に 1 回公営住宅に係る特定建築物の定期調査を継続して実施するとともに、予防保全となる維持管理を実施します。

【ライフサイクルコストの縮減に関する方針】

○仕様のアップグレードによる耐久性の向上などによってライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ります。
○標準修繕周期（計画的に修繕を実施するスケジュール）を定め、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

【公営住宅ストック活用の基本方針】

○住宅セーフティネットの理念のもと、町営住宅のストックを活用して、地域福祉やまちづくり施策と連携しながら、居住水準の向上と良好な住環境の形成を目指します。

○住宅確保要配慮者が円滑に入居できるように、福祉部局と連携して、的確な対応をとっていくものとします。
さらに、地域のまちづくりの中で町営住宅の役割をより発揮していくため、緑地公園住宅集会所を核として、周辺地域との連携向上等も踏まえた総合的なまちづくりに取り組みます。

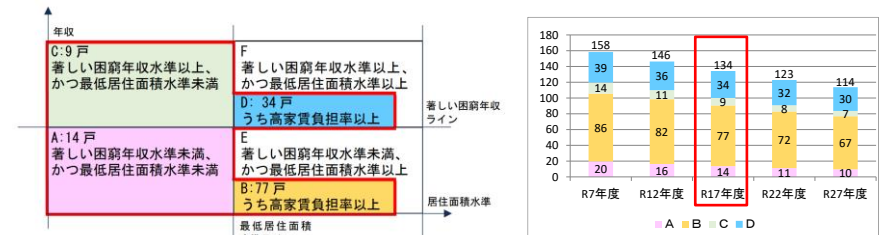
※ライフサイクルコスト：ある建物が竣工・管理開始してから、用途廃止・除却するまでの期間に必要な整備・管理コストの総合計（LCC）

事業手法の選定

○町営住宅については、御茶屋住宅、緑地公園住宅のいずれも計画期間内は維持管理を行うこととします。

公営住宅等の需要推計

公営住宅等に対応する要支援世帯を下図赤枠部の「特定のニーズを有する要支援世帯」と設定します。令和 17 年度での要支援世帯数は 134 戸となります。



※小数点の処理の関係で合計値が合わない場合があります。

図 特定のニーズを有する要支援世帯の構成

図 特定のニーズを有する要支援世帯の推移

改善事業の実施方針

計画期間（R7～R16）内に、緑地公園住宅についてはエレベーター改修、受水槽、給水ポンプ改修、御茶屋住宅については屋上改修を実施します。

ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

各団地について、長寿命化事業を実施した場合の効果について検討を行いました。算定の結果、すべての住棟において年平均縮減額がプラスとなり、ライフサイクルコストの縮減効果が認められたことから、すべての住棟において長寿命化事業を実施します。

計画の実現に向けて

○事業推進のための居住者との合意形成

維持管理を中心とする改善事業については入居者の協力が不可欠です。

○まちづくりとの連携

入居者の高齢化が進行していることから、居住者同士の交流や、地域コミュニティとの連携向上などを検討します。

○多様な住宅の供給に向けての取組

多様な住宅の供給が図られているため、現況ストックの維持管理を適正に行っていきます。

○他の事業主体との連携

大阪府営住宅の占める割合が大きく、今後とも緊密な連携をとっていきます。

○多様な立場の方への適切な居住環境提供に向けての取組

新規入居者募集に際してパートナーシップ制度の適用などを適宜検討します。

○福祉部局等との連携

福祉部局、人権部局との情報や意見交換などを行い、的確な対応をとるように努めます。

○脱炭素社会実現に向けての対応

断熱性の向上や再生可能エネルギー対応機器の導入等、居住環境の改善を検討します。