

守口市営住宅長寿命化計画 中間検証の概要

【守口市営住宅長寿命化計画とは】

- 厳しい財政状況の下で、更新等の課題がある市営住宅について、効率的かつ円滑に更新等を含めた事業を実施するための計画である。
- この計画を定めることで、住宅に困窮する市民が、安全で安心に居住して頂き、生活基盤を確立して頂く。

【中間検証の背景と課題】

- 公営住宅の役割の変化
- 少子高齢化や人口減少
- 民間住宅の空家問題
(その他)
- 「(改訂版) もりぐち改革ビジョン」との整合
- 当初計画に記載した耐震性の不足する3団地への対応の見直し

【中間検証の構成】

- 1 改訂にあたって
 - 1-1 守口市営住宅長寿命化計画の改定について
- 2 市営住宅を取りまく現状と今後の人口等の予測
 - 2-1-1 守口市営住宅の管理状況
 - 2-1-2 居住水準の状況
 - 2-1-3 市営住宅の入居者状況
 - 2-1-4 市営住宅の空き家募集の状況
 - 2-2 当初計画での実績
 - 2-3 守口市の人口等の現況と将来予測について
- 3 長寿命化を含めた市営住宅のあり方
 - 3-1 課題の整理
 - 3-2 基本方針
 - 3-3 実施方針
- 4 市営住宅における点検の実施
 - 4-1 点検の基本方針
 - 4-2 点検の実施方針
- 5 市営住宅における今後の計画修繕等の実施
 - 5-1 計画修繕等の基本方針
 - 5-2 計画修繕等の実施方針

【中間検証における概要】

1. 目的及び目標

- 市営住宅の平成34年度までの方向性を纏める。
 - ・高度経済成長期より市民の受け皿として、市営住宅を供給してきたましたが、民間を含めた住宅総数が世帯数を上回り、量的供給から居住の質の向上へと転換し、市営住宅の役割も低額所得者や高齢者等の為の住宅セーフティネットへと変化してきました。
 - ・近年では、高齢者等が集住することによるコミュニティの問題、小規模世帯の増加にマッチしない間取り、老朽化、耐震不足等により更新が必要なストックへの対応など様々な課題も発生してたこともあり、平成25年3月に守口市営住宅長寿命化計画を策定しました。
 - ・今後は高い確率で発生すると予測されている巨大地震への備えや近年問題となっている、少子高齢化、人口減少、民間住宅の空家及び生活確保要配慮者等の課題も踏まえ、市民が安全・安心な居住を確保出来るよう、民間賃貸住宅を含めた市域全体の住宅ストックの活用方法についても継続的な検討を行い、市営住宅の戸数については550戸を目指して取組んでまいります。

2. 現状と今後

- 市営住宅の入居者構成など、昨年度末時点の数字に修正
- 計画策定後の5年間に実施した修繕等の実績及び人口や世帯の将来予測を追記

3. 長寿命化を含めた市営住宅のあり方

- 現時点で抱える課題解決に向けた今後の基本方針と実施方針を記載
 - ・計画策定時に記載した、耐震性の不足する3団地への対応を変更する。
 - ・その時々々の社会情勢や市場の動向を確認しながら供給量を確保する。
 - ・耐用年限が近づいている団地については、集約化も検討する。

4. 市営住宅における点検の方針

- 建築基準法に定められた定期報告や日常点検の強化を実施し、修繕箇所を早期発見し、早期修繕することで、コストの縮減を図り、長寿命化に繋げる。

5. 今後の計画修繕等の見直し

- 耐震性の不足する3団地への対応
 - ・他の市営住宅等へ住替を推進する。
 - ・家賃補助制度の創設を行い、民間賃貸空家の活用を推進する。
- 耐震性のある団地への対応
 - ・築年数が新しい団地は、大規模修繕を実施していく。
 - ・適正に維持していくために、計画的なサイクルで修繕や定期的な点検を実施していく。
ただし耐用年限が近づいている市営住宅については、個別改善を実施するのではなく、団地別の再整備計画を行い、集約化の検討を行う。
 - ・家賃補助制度の創設を検討し民間賃貸空家の活用を検討する。
- 共通 余剰地については、地域の発展となる利活用や売却を検討する。