

はじめに

1 計画策定の背景

堺市では平成 15 年 3 月に堺市営住宅ストック総合活用計画（以下、「ストック総合活用計画」という。）を策定し、これに基づき計画的に市営住宅の建替えや改善等を行ってきた。今般、これまでの事業の進捗状況などを踏まえ活用手法を再検討し、計画の見直しを行うものである。

なお、厳しい財政状況下において、ストックを効率的かつ円滑に更新し、市営住宅の需要に的確に対応していくことが課題となっており、市営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっていることから長寿命化計画としての体系へ再編した計画としている。

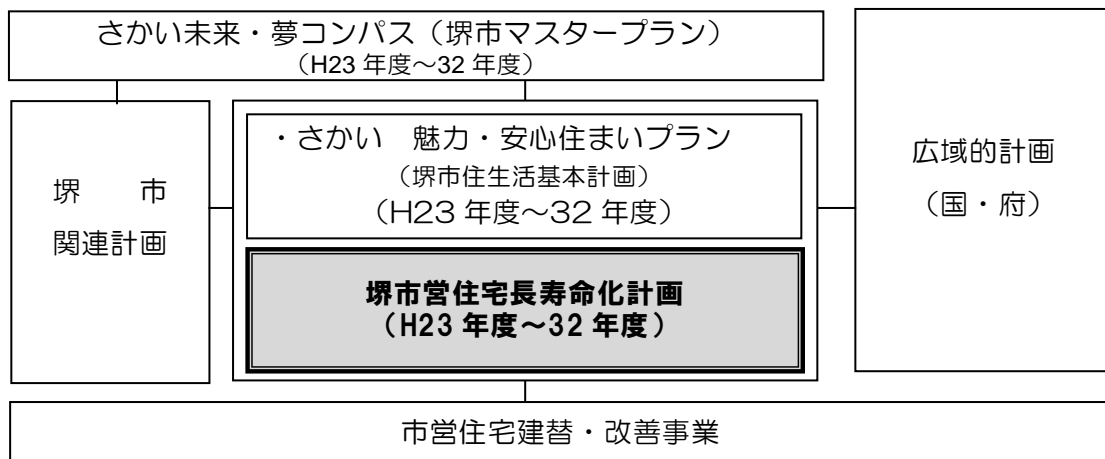
2 計画の目的

この計画は、ストック総合活用計画策定後の市営住宅を取り巻く状況の変化や本市の実情を踏まえたストック活用の理念と目標の設定を行い、活用可能なストックの選定及びその活用方針を定めることにより、事業の平準化と効率化を図ることを目的とする。

また、長きにわたって安全で快適な住まいを確保し、更新コストの効率化及び事業量の平準化を図るため、ストックの有効活用や予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定めるとともに、市営住宅の長寿命化を図ることを目的とした計画を定めることにより、安定した市営住宅の供給と経営コストの縮減をめざす。

3 計画の位置づけ

堺市営住宅長寿命化計画は、堺市マスタープランを上位計画とし、市営住宅ストックの総合的利用と長寿命化を図ることを目的とする。



4 計画の対象

公営住宅、改良住宅、更新住宅、コミュニティ住宅、特定公共賃貸住宅（以下、特公賃）

5 計画の期間

計画の期間は平成 23 年度から平成 32 年度の 10 年とし、平成 23 年度から 27 年度を前期、平成 28 年度から 32 年度を後期とする。なお、事業の進捗状況や社会経済情勢等の変化を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行う。

1 市営住宅を取り巻く状況と課題

1-1 堺市の市営住宅の状況（平成23年1月現在）

（1）ストックの状況

①住宅タイプ別建設年度別管理戸数

- ・堺市の市営住宅は6,504戸（47団地・249棟）ある。
- そのうち、公営住宅が3,473戸、改良住宅が2,590戸である。

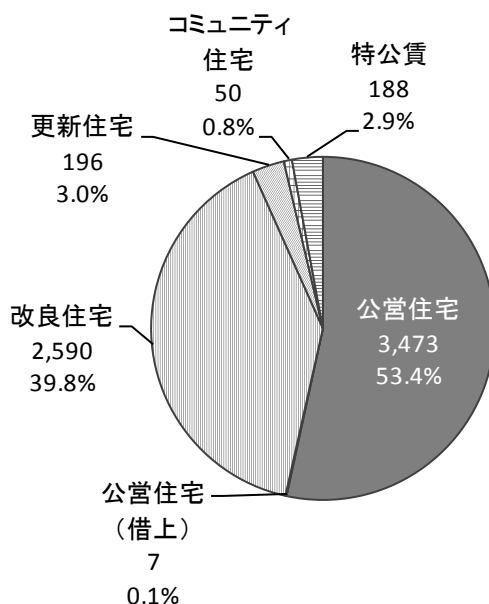


図1-1-1 住戸タイプ別住戸数

- ・昭和50(1975)年度以前の住宅が2,867戸あり、全体の約半数を占めている。
- ・住宅タイプ別では、昭和50(1975)年度以前でみると、公営住宅が32.7%、改良住宅は66.8%を占めている。

表1-2-1 住戸タイプ別建設年度別住戸数

(住戸数：戸)

	昭和40年度以前 (1965年度以前)	昭和41～45年度 (1966～1970)	昭和46～50年度 (1971～1975)	昭和51～55年度 (1976～1980)	昭和56～60年度 (1981～1985)	昭和61～平成2年度 (1986～1990)	平成3～7年度 (1991～1995)	平成8～12年度 (1996～2000)	平成13年度以降 (2001年度以降)	総計	割合
公営住宅	233 6.7%	548 15.8%	354 10.2%		244 7.0%	434 12.5%	531 15.3%	519 14.9%	610 17.6%	3,473	53.4%
公営住宅(借上)							7 100.0%			7	0.1%
改良住宅	262 10.1%	886 34.2%	584 22.5%	600 23.2%	224 8.6%	34 1.3%				2,590	39.8%
更新住宅								196 100.0%		196	3.0%
コミュニティ住宅							50 100.0%			50	0.8%
特公賃							119 63.3%	69 36.7%		188	2.9%
総計	495 11.1%	1,434 21.9%	938 14.3%	600 9.2%	468 7.2%	468 7.2%	707 10.8%	588 9.0%	806 9.3%	6,504	100.0%

注：建設年度は着工年度を指す

② 区別管理戸数

- ・ 堺区が 3,609 戸と最も多く、約 55% を占めている。次いで、西区が 1,280 戸、中区が 873 戸となっている。なお、南区、美原区に市営住宅はない。

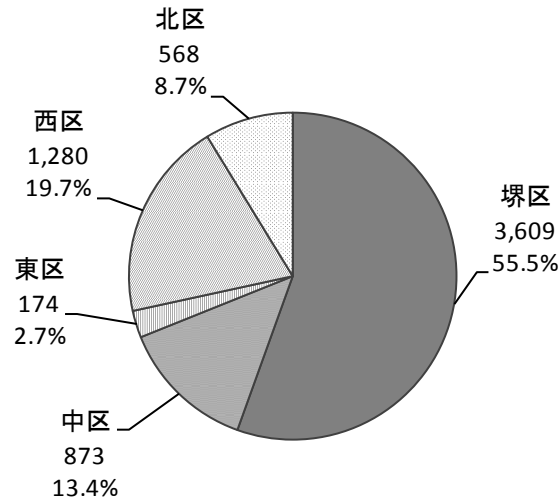


図 1-1-2 区別管理戸数

表 1-2-2 区別住宅タイプ管理戸数

(管理戸数：戸)

	公営住宅	公営住宅 (借上)	改良住宅	更新住宅	コミュニティ 住宅	特公賃	総計	割合
堺区	919		2,515		50	125	3,609	55.5%
	25.5%		69.7%		1.4%	3.4%	100.0%	
中区	873						873	13.4%
	100.0%						100.0%	
東区	132	7				35	174	2.7%
	75.9%	4.0%				20.1%	100.0%	
西区	1,177		75			28	1,280	19.7%
	92.3%		5.6%			2.1%	100.0%	
南区							0	0.0%
北区	372			196			568	8.7%
	65.5%			34.5%			100.0%	
美原区							0	0.0%
総計	3473(23)	7	2590(1)	196	50	188	6,504	100.0%
	53.6%	0.1%	39.6%	3.0%	0.8%	2.9%	100.0%	

※ () は、みなし特定公共賃貸住宅で内数

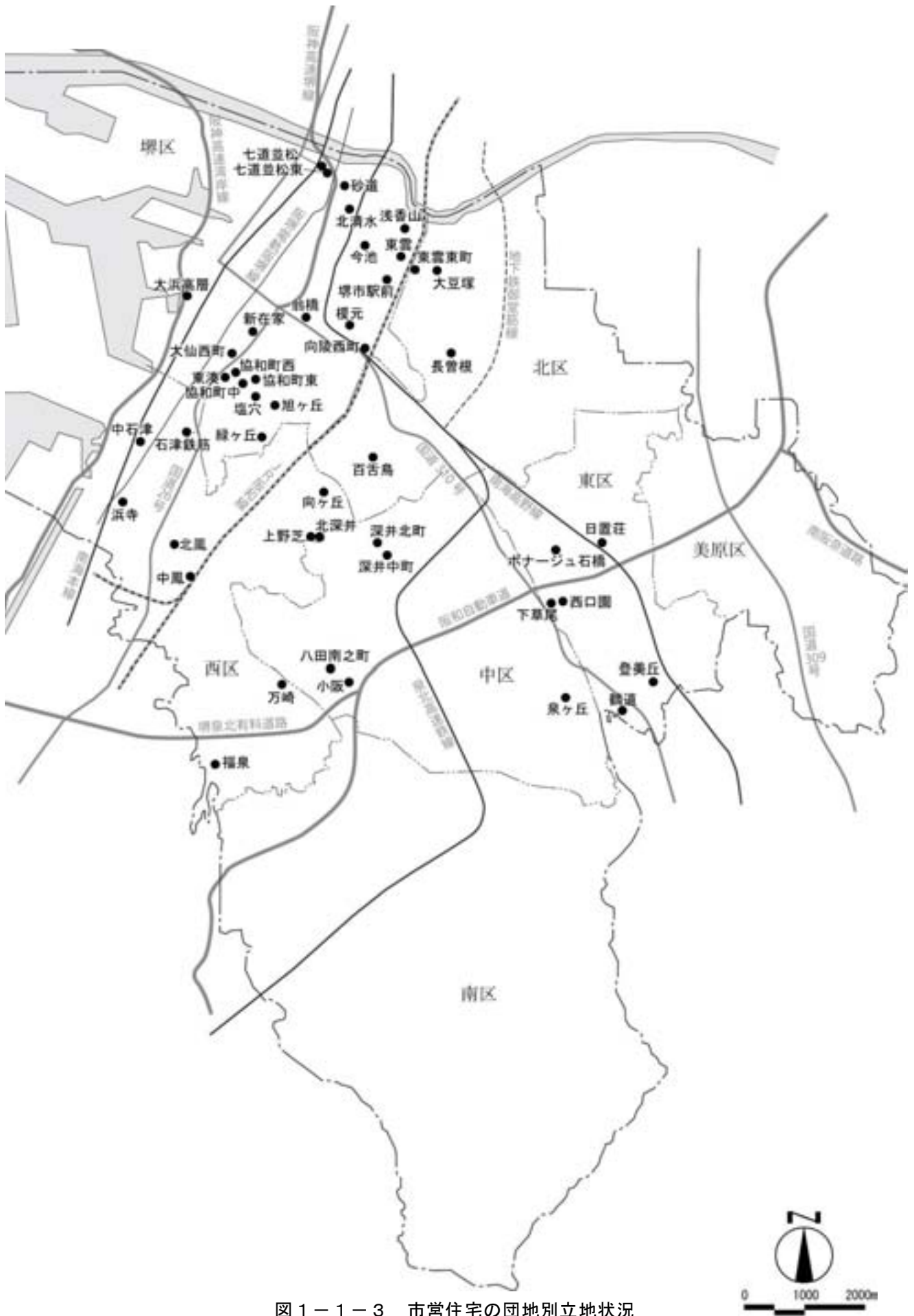


図 1 - 1 - 3 市営住宅の団地別立地状況

③構造別・建設年度別管理戸数

- ・平成 23(2011)年当初時点で法定耐用年限を超過した木造および簡易耐火構造の住宅が 133 戸、法定耐用年限の 1/2 を経過した昭和 50(1975)年度以前の耐火構造の住宅が 2,734 戸であり、全ストックの約 42%を占める。

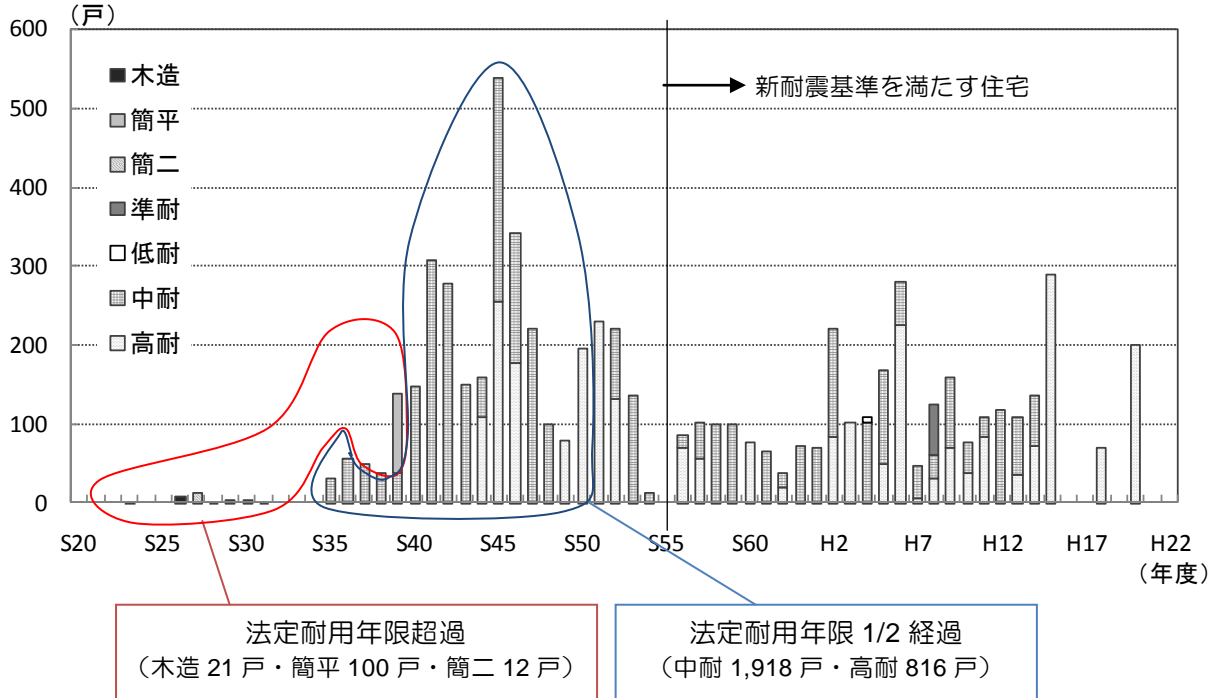


図 1-1-4 構造別・建設年度別住戸数

簡平：簡易耐火造平屋建て 準耐：準耐火造住宅 中耐：中層（3～5階建て）の耐火造住宅
 簡二：簡易耐火造二階建て 低耐：低層（1～2階建て）の耐火造住宅 高耐：高層（6階以上）の耐火造住宅

法定耐用年限：公営住宅法における住棟構造別の耐用年限は、耐火造＝70年、準耐火造・簡易耐火二階建＝45年、木造・簡易耐火平屋建＝30年とされている。

「耐用年限の 1/2 経過」は、公営住宅法に基づく建替（いわゆる「法定建替」）の要件のひとつであり、要件はその他に、市街地等の区域の一団の土地に存すること、新たに整備すべき公営住宅の戸数が除却すべき戸数以上であること、新たに整備すべき公営住宅が耐火性能を有する構造であること、が挙げられる。なお、「法定建替」は、これらの要件を満たさない「任意建替」と比べ、明渡請求や再入居の保障等の法的措置の利点がある。

表 1-1-3 構造別・建設年度別住戸数

(住戸数：戸)

	昭和40年度以前 (1965年度以前)	昭和41～45年度 (1966～1970)	昭和46～50年度 (1971～1975)	昭和51～55年度 (1976～1980)	昭和56～60年度 (1981～1985)	昭和61～平成2年度 (1986～1990)	平成3～7年度(1991～1995)	平成8～12年度(1996～2000)	平成13年度以降 (2001年度以降)	総計	割合
木造	21 100.0%									21	0.3%
簡平	100 100.0%									100	1.5%
簡二	12 100.0%									12	0.2%
準耐								63 100.0%		63	1.0%
低耐							8 100.0%			8	0.1%
中耐	362 10.2%	1,070 30.3%	486 13.7%	238 6.7%	263 7.4%	364 10.3%	314 8.9%	302 8.5%	138 3.9%	3,537	54.4%
高耐		364 13.2%	452 16.4%	362 13.1%	205 7.4%	104 3.8%	385 13.9%	223 8.1%	668 24.2%	2,763	42.5%
総計	495 7.6%	1,434 22.0%	938 14.4%	600 9.2%	468 7.2%	468 7.2%	707 10.9%	588 9.0%	806 12.4%	6,504	100.0%

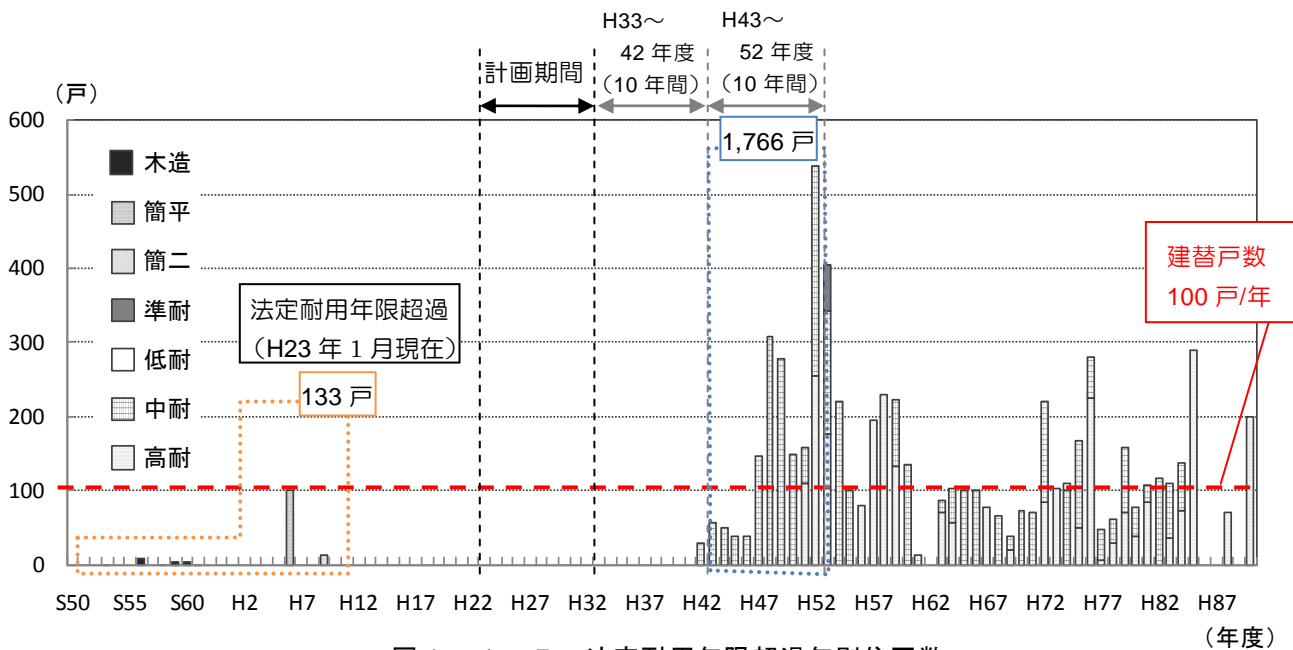
表 1-1-4 構造別法定耐用年限超過の状況（H23 年時点）

（住戸数：戸）

	木造 (30年)	簡平 (30年)	簡二 (45年)	準耐 (45年)	低耐 (70年)	中耐 (70年)	高耐 (70年)	総計	割合
耐用年限1/2を経過	21	100	12			1,918	1,046	2,867	44.1%
	0.7%	3.5%	0.4%			66.9%	36.5%	100.0%	
耐用年限を超過	21	100	12					133	2.0%
	15.8%	75.2%	9.0%					100.0%	
耐用年限1/2を未超過				63	8	1,619	1,717	3,637	55.9%
				1.7%	0.2%	44.5%	47.2%	100.0%	
総計	21	100	12	63	8	3,537	2,763	6,504	100.0%
	0.3%	1.5%	0.2%	1.0%	0.1%	54.4%	42.5%	100.0%	

法定耐用年限超過年別ストック住戸数

・平成 23(2011)年当初時点で法定耐用年限を超過している住宅は 133 戸であり、計画期間中に新たに法定耐用年限を超過する住宅はない。前計画（ストック総合活用計画）期間内の建替戸数は年間約 100 戸であったが（P20 参照）、平成 42(2030)年度から耐火構造の住宅ストックが法定耐用年限を超過し始め、平成 43~52(2031~2040)年度の 10 年間で 1,766 戸が耐用年限を超過する。この 10 年間ですべて建替を行う場合、年間約 180 戸の建替が必要となるため、本計画期間から中長期的な対応が必要となる。



簡平：簡易耐火造平屋建て
 簡二：簡易耐火造二階建て
 準耐：準耐火造住宅
 低耐：低層（1～2階建て）の耐火造住宅
 中耐：中層（3～5階建て）の耐火造住宅
 高耐：高層（6階以上）の耐火造住宅

④団地別特定目的住宅の戸数

- ・特定目的住宅は、車いす常用者向けが 12 団地 41 戸、シルバーハウジングが 2 団地 48 戸、及び高齢者世帯向け借上げ住宅が 7 戸である。

表 1-1-5 特定目的住宅戸数

区	団地名	車いす常用者向け住宅		シルバーハウジング	高齢者世帯向け借上げ住宅
		車いす常用者世帯向	車いす常用者単身向		
堺区	旭ヶ丘	3 戸			
	今池	4 戸			
	東雲	2 戸			
	砂道	2 戸			
中区	八田南之町			24 戸	
	深井中町	3 戸	5 戸		
東区	ボナージュ石橋				7 戸
西区	中石津	4 戸			
	北鳳	2 戸			
	福泉	2 戸			
北区	大豆塚	2 戸			
	長曽根	2 戸		24 戸	
	百舌鳥	4 戸			
	東雲東町	2 戸	4 戸		
総計		32 戸	9 戸	48 戸	7 戸

車いす常用者向け住宅とは、身体障害者手帳（1・2 級）か戦傷病者手帳をもつ下肢体幹機能障害者で、車いすを常用している方を含む世帯を対象にした住宅である。

シルバーハウジングとは、自力で日常動作ができる 60 歳以上の単身者又は 2 人世帯(※)を対象とした住宅である。入居者はデイサービスセンターから派遣される生活援助員による安否確認や緊急時の対応などの福祉サービスを受けることができる。

※：一方が 60 歳未満であっても一定の条件を満たせば入居可能

(2) 性能・水準等

① 住戸面積

- ・ 57～66.5 m²の住戸が最も多く、約半数を占めている。また、40 m²以上の住戸面積を確保している住宅が全体の3/4以上を占めている。
- ・ 一方で、40 m²未満の住戸が約20%存在している。

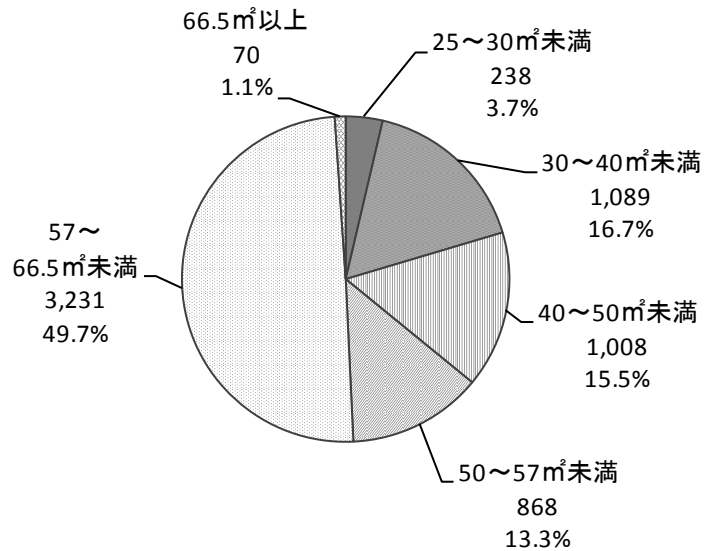


図 1-1-6 住戸面積別住戸数

- ・ 40 m²未満の住戸は、すべて昭和 50(1975)年度以前に建設されたものである。

表 1-1-6 住戸面積別建設年度別住戸数

(住戸数：戸)

	昭和40年度以前 (1965年度以前)	昭和41～45年度 (1966～1970)	昭和46～50年度 (1971～1975)	昭和51～55年度 (1976～1980)	昭和56～60年度 (1981～1985)	昭和61～平成2年度 (1986～1990)	平成3～7年度 (1991～1995)	平成8～12年度 (1996～2000)	平成13年度以降 (2001年度以降)	総計	割合
25m ² 未満										0	0.0%
25～30m ² 未満	159	79								238	3.7%
	66.8%	33.2%								100.0%	
30～40m ² 未満	235	754	100							1,089	16.7%
	21.6%	69.2%	9.2%							100.0%	
40～50m ² 未満		369	563				7	43	26	1,008	15.5%
	0.0%	36.6%	55.9%				0.7%	4.3%	2.6%	100.0%	
50～57m ² 未満				288	121	7	43	106	303	868	13.3%
				33.2%	13.9%	0.8%	5.0%	12.2%	34.9%	100.0%	
57～66.5m ² 未満	101	232	275	312	347	461	657	412	434	3,231	49.7%
	3.1%	7.2%	8.5%	9.7%	10.7%	14.3%	20.3%	12.8%	13.4%	100.0%	
66.5m ² 以上								27	43	70	1.1%
								38.6%	61.4%	100.0%	
総計	495	1,434	938	600	468	468	707	588	806	6,504	100.0%
	7.6%	22.0%	14.4%	9.2%	7.2%	7.2%	10.9%	9.0%	12.4%	100.0%	

注) 3人世帯の最低居住面積水準：40 m²

居住面積水準は、住生活基本計画（全国計画）による（P15 参照）

②耐震性

一部の木造・簡易耐火造及び借上げ公営住宅を除く 6,464 戸（227 棟）のうち、

- ・新耐震基準の住宅は、110 棟（48.5%）、3,030 戸（46.9%）である。
- ・旧耐震基準の住宅は 117 棟、3,434 戸であり、棟数ベースで 51.5%、戸数ベースで 53.1%を占めている。そのうち、耐震性があると判断される住宅（改善時に対応した住宅と壁式構造）は 60 棟（26.4%）、1,193 戸（18.5%）である。

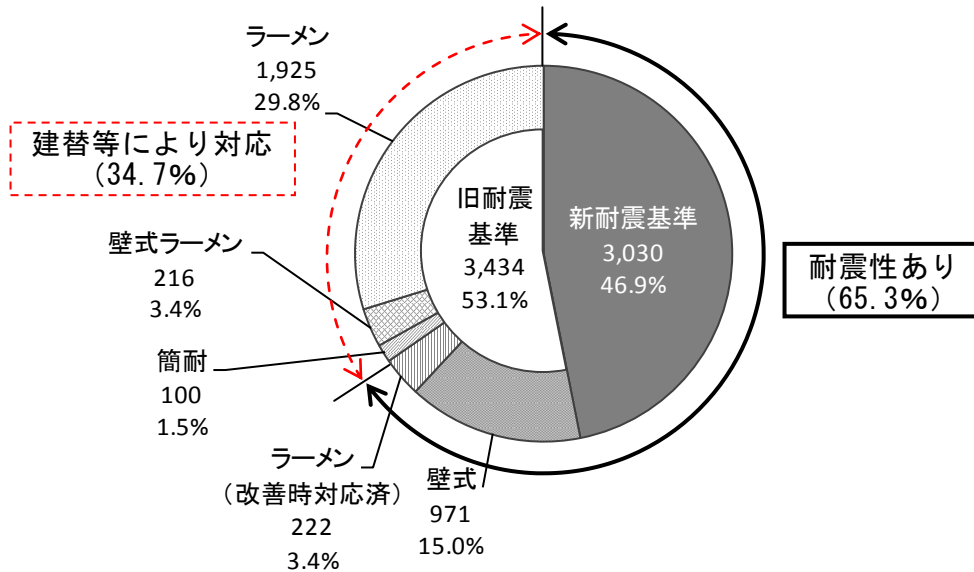


図 1-1-7 耐震基準別住戸数

注) 集計から除く住宅

- ・昭和 20・30 年代に供給された木造・簡易耐火造の住宅（用途廃止予定のため）
- ・借上げ公営住宅（市が建物所有者でないため）

改善時対応済：過去の改善事業時に耐震性能向上の対策を施している

- ・建替等により対応する住宅は、公営住宅が 814 戸、改良住宅が 1,427 戸である。

表 1-1-7 耐震基準別住宅タイプ別住戸数

(住戸数：戸)

	公営住宅	改良住宅	更新住宅	コミュニティ住宅	特公賃	総計	割合
新耐震基準	2,338	258	196	50	188	3,030	46.9%
旧耐震基準	壁式	683				971	15.0%
	ラーメン (改善時対応済)		222			222	3.4%
	簡耐	100				100	1.5%
	壁式ラーメン	54	162			216	3.4%
	ラーメン	660	1,265			1,925	29.8%
総計	3,440	2,590	196	50	188	6,464	100.0%

□：建替等により対応

③エレベーターの設置

- ・6,504戸(249棟)のうち、エレベーターが設置されている住戸は3,598戸(78棟)であり、全体の約半分(55.3%)である。
- ・なお、3階建て以上では6,363戸(206棟)のうち3,598戸(78棟)が、4階建て以上では5,287戸(138棟)のうち3,563戸(75棟)でエレベーターが設置されている。

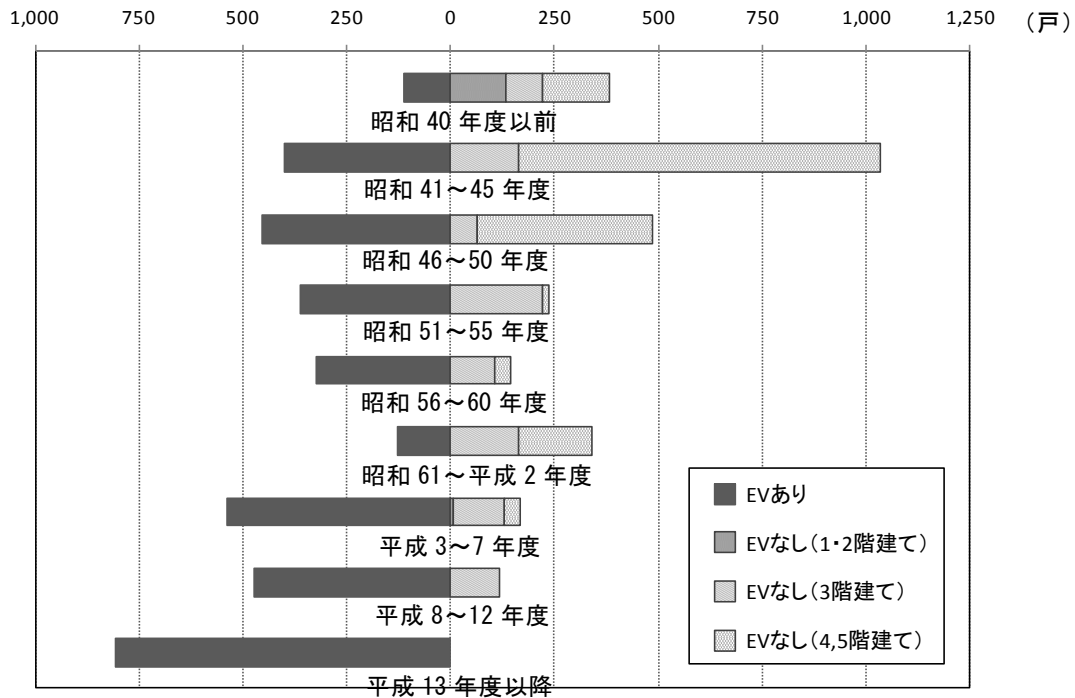


図1-1-8 EVの有無別住戸数

表1-1-8 EVの有無別住戸数 (住戸数：戸)

	EVあり	EVなし	EVなし			総計
			4.5階建て	3階建て	1・2階建て	
昭和40年度以前 (1965年度以前)	114 23.0%	381 77.0%	161 32.5%	87 17.6%	133 26.9%	495 100.0%
昭和41～45年度 (1966～1970)	401 28.0%	1,033 72.0%	871 60.7%	162 11.3%	0	1,434 100.0%
昭和46～50年度 (1971～1975)	452 48.2%	486 51.8%	420 44.8%	66 7.0%	0	938 100.0%
昭和51～55年度 (1976～1980)	362 60.3%	238 39.7%	16 2.7%	222 37.0%	0	600 100.0%
昭和56～60年度 (1981～1985)	325 69.4%	143 30.6%	38 8.1%	105 22.5%	0	468 100.0%
昭和61～平成2年度 (1986～1990)	128 27.4%	340 72.6%	178 38.0%	162 34.6%	0	468 100.0%
平成3～7年度 (1991～1995)	539 76.2%	168 23.8%	40 5.7%	120 17.0%	8 1.1%	707 100.0%
平成8～12年度 (1996～2000)	471 80.1%	117 19.9%	0	117 19.9%	0	588 100.0%
平成13年度以降 (2001年度以降)	806 100.0%	0	0	0	0	806 100.0%
総計	3,598 55.3%	2,906 44.7%	1,724 26.5%	1,041 16.0%	141 2.2%	6,504 100.0%

④高齢者対応（ニュー・エイジレス住宅）

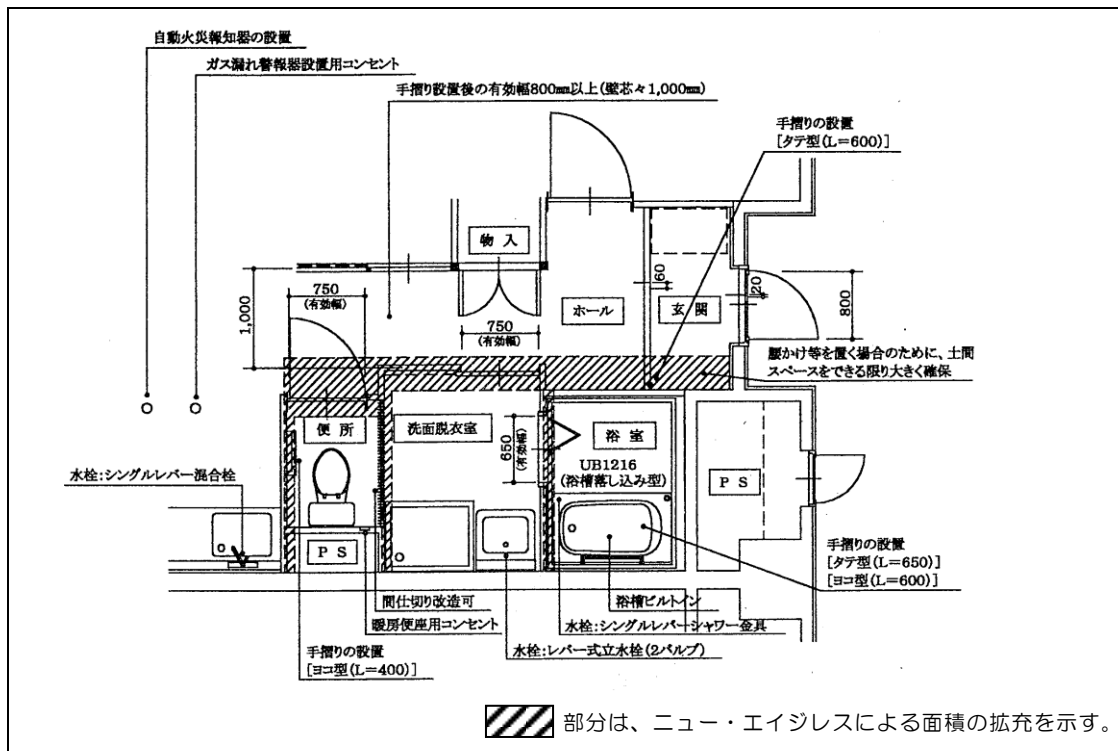
平成4年以降の建替事業では、高齢化対応としてエイジレス住宅を供給してきた。その後、高齢社会が急激に進行し、高齢者のみの世帯の増加への対応が求められ、入居者に加齢等に伴う一定の身体的弱が生じた場合にも基本的にそのまま又は比較的軽微な改造により住み続けることができる仕様とした「ニュー・エイジレス住宅」を平成9年度事業（長曾根住宅建替事業 第二期）より供給してきた。

表1-1-9 建替住宅等における高齢者等対応の状況

完了年度	高齢者等対応の内容		整備戸数
S59～60	—	スロープ設置、浴室・便所の手すり設置（1階のみ）	120戸
S63	—	スロープ設置、浴室・便所の手すり設置（全戸）、浴槽落とし込み（北深井1階のみ）	144戸
H2～3	—	スロープ設置、浴室・便所の手すり設置、浴槽落とし込み（1階のみ）、居室周りの段差解消（百舌鳥1～6棟）、車いす専用設計（5戸）	210戸
H4～7	エイジレス仕様	スロープ設置、浴室・便所の手すり設置、浴槽落とし込み（全戸）、段差解消（住戸内全室）、車いす専用設計（4戸）	447戸※
H7～10		スロープ設置、浴室・便所の手すり設置、浴槽落とし込み、段差解消、居室手すりの下地補強、車いす専用設計（6戸）	468戸
H11～22	ニュー・エイジレス仕様	スロープ設置、浴室・便所・玄関の手すり設置、浴槽落とし込み、段差解消、居室手すりの下地補強、ワイドスイッチ、セキュリティフォンの設置、車いす専用設計（26戸）	1,269戸

※コミュニティ住宅を含む

【参考：ニュー・エイジレス住宅設計指針による高齢化対応】



- その他
- ・居室等の手すりの壁下地補強
 - ・住戸内の段差解消
 - ・開き戸にレバー式ドアハンドルの採用
 - ・滑りにくい仕上げ材の採用
 - ・高さ調整型物干しの採用
 - ・インターホン（ハンドフリー型・非常用押しボタン付き）
 - ・ワイドスイッチ（玄関、廊下は位置表示付き）
 - ・コンセントの高さ：常時使用コンセント（TV用等）は、FL+200mm、それ以外は、FL+500mm程度
 - ・給湯ビルトイン（3ヶ所給湯）

⑤浴室の有無

- ・浴室なしの住戸は公営住宅で 133 戸、改良住宅で 149 戸あり、全体で 282 戸 (4.3%) である。
- ・また、浴室がない住宅は、すべて、昭和 45 (1970) 年度以前に建設されたものである。

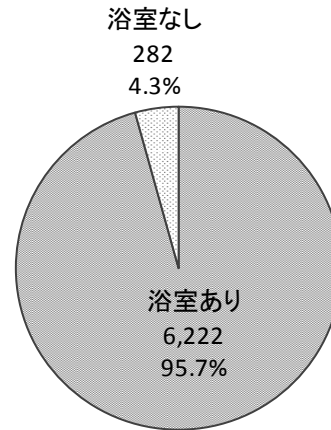


図 1-1-9 浴室の有無別住戸数

表 1-1-10 住宅タイプ別建設年度別浴室なし住戸数

(住戸数：戸)

	昭和40年 度以前 (1965年度 以前)	昭和41～ 45年度 (1966～ 1970)	総計	割合
公営住宅	133 100.0%		133 100.0%	47.2%
公営住宅(借上)			0 -	0.0%
改良住宅	117 78.5%	32 21.5%	149 100.0%	52.8%
特公賃			0 -	0.0%
コミュニティ住宅			0 -	0.0%
更新住宅			0 -	0.0%
総計	250 93.2%	32 6.8%	282 100.0%	100.0%

⑥ 3箇所給湯の有無

- ・ 3箇所給湯（台所、洗面所、浴室への給湯）がない住戸は、4,490戸あり、全体の69.0%を占めている。
- ・ 建設年度別では、すべて平成3～7*（1991～1995）年度以前の住宅であり、このうち、昭和50（1975）年度以前の住宅が63.9%を占めている。

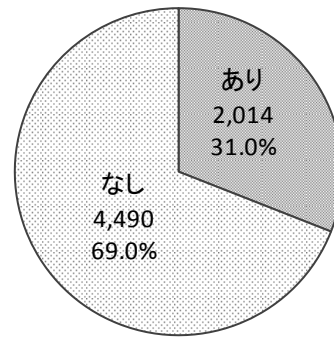


図 1-1-10 3箇所給湯の有無別住戸数

表 1-1-11 住宅タイプ別建設年度別3箇所給湯なし住戸数

（住戸数：戸）

	昭和40年 度以前 (1965年度 以前)	昭和41～ 45年度 (1966～ 1970)	昭和46～ 50年度 (1971～ 1975)	昭和51～ 55年度 (1976～ 1980)	昭和56～ 60年度 (1981～ 1985)	昭和61～ 平成2年度 (1986～ 1990)	平成3～7 年度(1991 ～1995)	総計	割合
公営住宅	233 11.2%	548 26.4%	354 17.0%		244 11.7%	434 20.9%	37 1.8%	1,850	41.2%
公営住宅(借上)								0	0.0%
改良住宅	262 10.1%	886 34.2%	584 22.6%	600 23.2%	224 8.6%	34 1.3%		2,590	57.7%
更新住宅								0	0.0%
コミュニティ住宅							50 100.0%	50	1.1%
特公賃								0	0.0%
総計	495 11.0%	1,434 32.0%	938 20.9%	600 13.4%	468 10.4%	468 10.4%	87 1.9%	4,490	100.0%

※詳細には、全て平成5年度以前に建設された住宅である。

(3) 入居者の状況

① 高齢者のいる世帯の状況

- ・市営住宅の入居世帯 5,549 世帯のうち、高齢者(65歳以上)がいる世帯が 3,113 世帯であり、全体の半数以上を占めている。また、そのうち高齢者単身世帯が 1,337 世帯(24.1%)、単身世帯以外の高齢者のみ世帯が 835 世帯(15.0%)となっている。

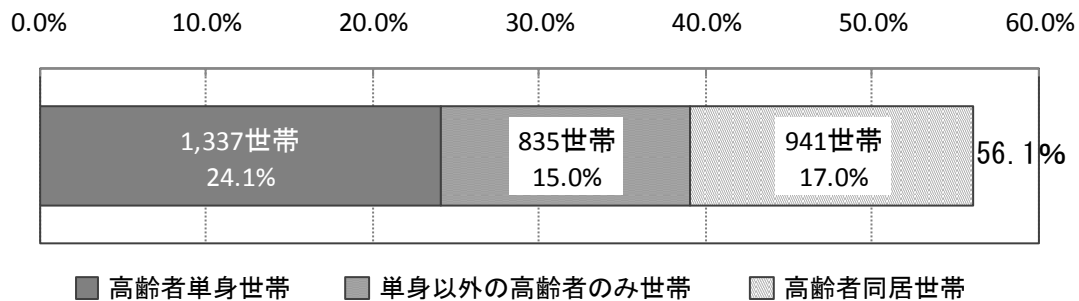


図1-1-11 高齢者を含む世帯の状況

② 各団地における高齢化の状況

- ・団地別に居住者数全体における高齢者数の割合を見てみると、居住者の20~30%が高齢者である団地が16団地と最も多くなっている。また、居住者の50%以上が高齢者である団地は5団地あり、そのうちの3団地は70%以上が高齢者である。

(但し、シルバーハウジングを含む)

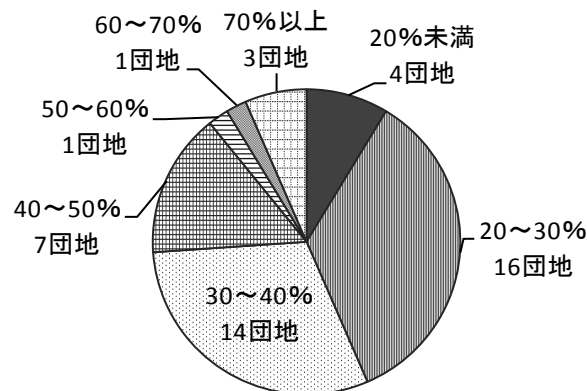


図1-1-12 各団地の高齢化率

③ 世帯人員の状況

- ・単身世帯が36.0%、2人世帯が35.9%と併せて全体の7割以上を占めている。
- ・また、平均世帯人員は2.16人/世帯である。

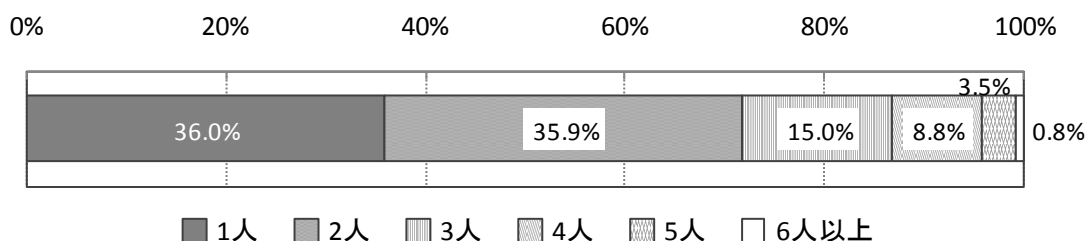


図1-1-13 世帯人員の状況

④世帯人員別の居住面積水準の状況

- ・市営住宅居住世帯全体のうち、最低居住面積水準の規模要件を満たさない世帯数は239世帯（4.3%）であり、特に3・4人世帯で多くなっている。
- ・一方、都市型誘導居住面積水準の規模要件を達成している世帯数は、単身者世帯及び2人世帯の小規模世帯において、2,798世帯（50.4%）となっている。

表 1-1-12 住戸面積別世帯人員別世帯数

	最低居住面積水準の規模要件を満たさない世帯(239世帯)						総計
	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	
25㎡未満							
25～30㎡	101 86.3%	16 13.7%					117 100.0%
30～40㎡	413 51.1%	279 34.5%	67 8.3%	33 4.1%	13 1.6%	3 0.4%	808 100.0%
40～50㎡	364 46.7%	263 33.7%	97 12.4%	39 5.0%	13 1.7%	4 0.5%	780 100.0%
50～57㎡	409 51.1%	253 31.6%	82 10.3%	35 4.4%	18 2.2%	3 0.4%	800 100.0%
57～66.5㎡	712 23.9%	1,160 38.9%	573 19.2%	371 12.4%	138 4.6%	30 1.0%	2,984 100.0%
66.5㎡以上	1 1.6%	19 31.7%	16 26.7%	12 20.0%	10 16.7%	2 3.3%	60 100.0%
総計	2,000 36.0%	1,990 35.9%	835 15.0%	490 8.8%	192 3.5%	42 0.8%	5,549 100.0%

(注：10歳未満における算出の低減については考慮していない。)

都市型誘導居住面積水準の規模要件を達成する世帯(2,798世帯)

(参考) 住生活基本計画(全国計画)における居住面積水準

世帯人員	住戸専用面積		
	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		(都市居住型)	(一般型)
1人	25㎡	40㎡	55㎡
2人	30㎡	55㎡	75㎡
3人	40㎡	75㎡	100㎡
4人	50㎡	95㎡	125㎡
5人	57㎡	109.25㎡	142.5㎡
6人	66.5㎡	128.25㎡	166.25㎡

※10歳未満は人数により、世帯人員の算出の低減がある

(4) 入居管理に係る状況

①住宅タイプ別空家数

- ・空家数は全体で 955 戸 (14.7%) あり、そのうち政策空家以外が 588 戸 (9.0%) である。

表 1-1-13 住宅タイプ別空家数

(住戸数：戸)

	管理戸数 ①	空家数 ②	空家率(政策空家含む) ②/①		空家率(政策空家除く) ③/①
			政策空家	政策空家以外 ③	
公営住宅	3,473	342	81	261	9.8%
公営住宅(借上)	7	0	0	0	0.0%
改良住宅	2,590	557	272	285	21.5%
更新住宅	196	9	0	9	4.6%
コミュニティ住宅	50	16	14	2	32.0%
特公賃	188	31	0	31	16.5%
総計	6,504	955	367	588	14.7%

政策空家：今後、建替・用途廃止・改善事業を行うため、募集停止している住戸。

②近年の募集状況

- ・平成 22(2010)年度は募集戸数が 153 戸であり、倍率が 12.3 倍となっている。過去 5ヶ年の募集倍率はいずれも 10 倍を超えている。

(募集戸数：戸)

(倍率)

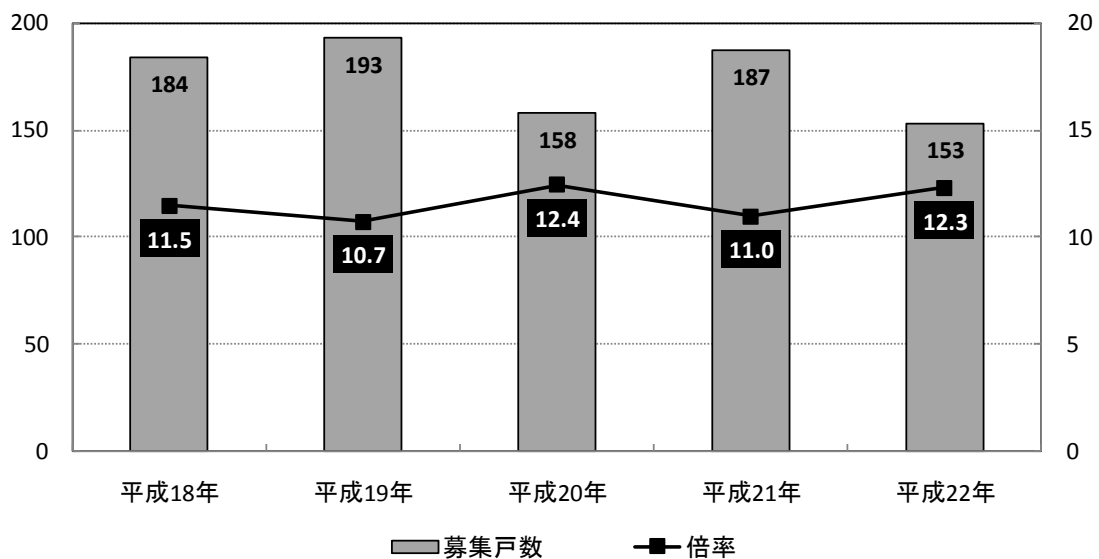


図 1-1-14 近年の市営住宅の募集戸数と倍率

1-2 市営住宅を取り巻く状況について

(1) 住宅セーフティネット法と重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備

①住宅セーフティネット法の概要

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律 〔住宅セーフティネット法〕 (H19.7施行)

住生活基本法の基本理念にのっとり、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者(住宅確保要配慮者)に対する賃貸住宅の供給を促進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

住宅確保要配慮者に関する基本方針の策定

公的賃貸住宅の供給

- 国・地方自治体
 - 適切な公的賃貸住宅の供給促進
- 公的賃貸の管理者
 - 入居選考で居住安定を考慮

民間賃貸住宅への円滑な入居

- 国・地方自治体
 - 賃貸人に対する支援
- 公的賃貸の管理者
 - 国・地方自治体の施策に協力

②「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針」

(国土交通省告示 1165号 (H19.9.4))における公営住宅等の考え方

1) 住宅確保要配慮者の範囲

- (1) 民間賃貸住宅市場において適切な規模、構造等の賃貸住宅を確保することを困難にする特別な事情を有する者
- (2) 特別な事情により適切な規模、構造等の賃貸住宅を確保することについて高い緊急性を有する者

具体的には

低額所得者、被災者、高齢者、身体障害者、知的障害者、精神障害者、子どもを育成する家庭(母子家庭等)、外国人、中国残留邦人、海外からの引揚者、ホームレス、被生活保護者、失業者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、ハンセン病療養所入所者等、犯罪被害者、DV被害者等

※支援の必要性については、地域における住宅確保要配慮者や賃貸住宅市場の状況による。

2) 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備

「公営住宅の的確な供給」に加えて、「公的賃貸住宅（地域優良賃貸住宅、UR 都市機構・公社住宅等）の的確な供給」「住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の支援」等の施策の一体的推進による重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備が必要

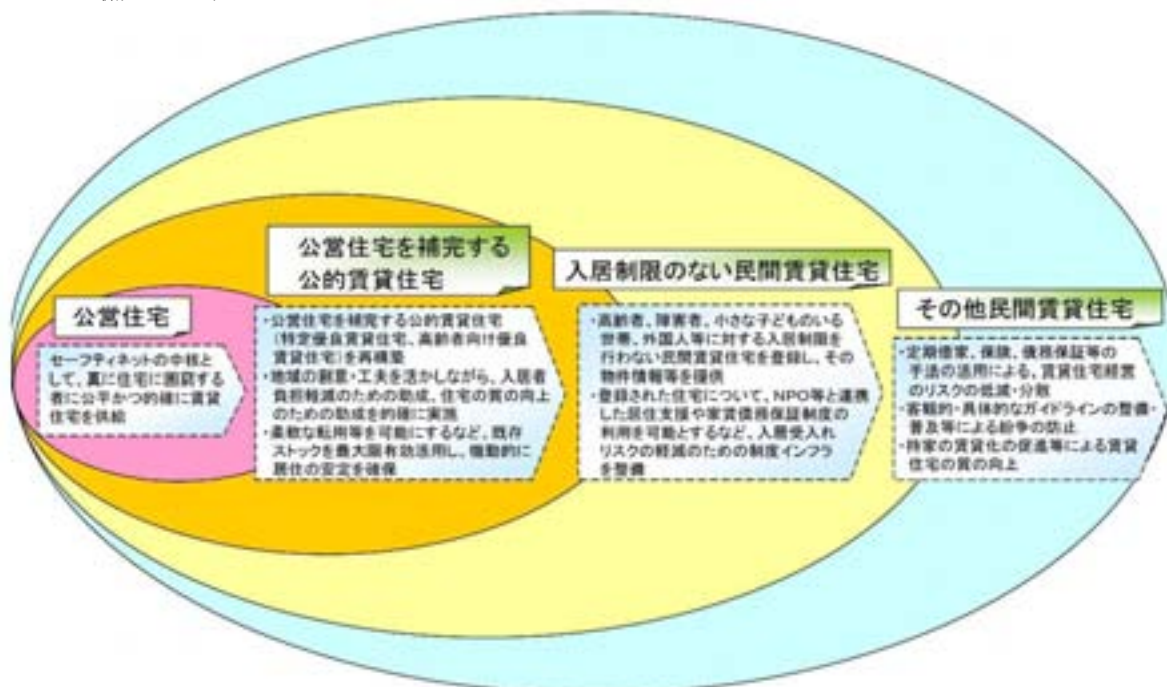


図 1-2-1 重層的かつ柔軟なセーフティネットのイメージ

(出典：国土交通省 「今後の公的賃貸住宅制度のあり方に関する建議」関係資料)

(2) 耐震性能の確保と東日本大震災を教訓とした市営住宅の位置づけ

①住宅の耐震化率の目標

本市における住宅の耐震化に係る目標は、以下のとおりである。

	計画名称【計画期間】	目標値
住宅の耐震化率	堺市耐震改修促進計画【H18～27】	90% (H27年)
	さかい 未来・夢コンパス【H23～32】 (堺市マスタープラン)	95% (H32年)
	さかい 魅力・安心住まいプラン【H23～32】 (堺市住生活基本計画)	95% (H32年)

②市営住宅における対応

東日本大震災の発生による被害を教訓とした市営住宅の位置づけについては、堺市地域防災計画などと連携しながら、必要に応じて対応を図っていく必要がある。

(3) 他の公共賃貸住宅の状況

- ・公共賃貸住宅は全体で 65,277 戸であり、府営住宅が 29,224 戸と最も多く、次いで UR 都市機構の賃貸住宅が 20,157 戸、府公社の賃貸住宅が 8,579 戸と多くなっている。
- ・南区は公共賃貸住宅が 30,566 戸と最も多く、世帯数の半数以上の公共賃貸住宅がある。

住戸数：戸
縦軸割合
横軸割合

表 1-2-1 区別公共賃貸住宅戸数 (H22.4.1)

	堺区	中区	東区	西区	南区	北区	美原区	堺市計
市営住宅	3,609	873	174	1,280			568	6,504
	54.1%	15.6%	4.9%	27.5%			4.3%	10.0%
	55.5%	13.4%	2.7%	19.7%			8.7%	100.0%
府営住宅	909	3,987	560	320	15,837	6,506	1,105	29,224
	13.6%	71.5%	15.8%	6.9%	51.8%	49.6%	100.0%	44.8%
	3.1%	13.6%	1.9%	1.1%	54.2%	22.3%	3.8%	100.0%
府公社 (賃貸)	325			302	6,085	1,867		8,579
	4.9%			6.5%	19.9%	14.2%		13.1%
	3.8%			3.5%	70.9%	21.8%		100.0%
UR都市機構 (賃貸)	1,825	720	2,581	2,523	8,324	4,184		20,157
	27.4%	12.9%	72.5%	54.3%	27.2%	31.9%		30.9%
	9.1%	3.6%	12.8%	12.5%	41.3%	20.7%		100.0%
雇用能力開発機構 (賃貸)			240	225	320			785
			6.8%	4.8%	1.1%			1.2%
			30.6%	28.7%	40.7%			100.0%
公共賃貸住宅総数	6,668	5,580	3,555	4,650	30,566	13,125	1,105	65,249
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	10.2%	8.6%	5.4%	7.1%	46.8%	20.1%	1.8%	100.0%
世帯数	67,532	47,274	34,400	53,483	60,992	67,122	13,881	344,684
公共賃貸住宅数/世帯数	9.9%	11.8%	10.3%	8.7%	50.1%	19.6%	8.0%	18.9%

※市営住宅のみH23.1.1時点 ※世帯数：平成22年国勢調査

- ・昭和50年度以前が 51,694 戸あり、全体の約 8 割を占めている。

住戸数：戸
縦軸割合
横軸割合

表 1-2-2 事業年度別公共賃貸住宅戸数 (H22.4.1)

	昭和40 年度以前(1965 年度以前)	昭和41 ~45年 度(1966 ~1970)	昭和46 ~50年 度(1971 ~1975)	昭和51 ~55年 度(1976 ~1980)	昭和56 ~60年 度(1981 ~1985)	昭和61 ~平成2 年度 (1986~ 1990)	平成3~ 7年度 (1991~ 1995)	平成8~ 12年度 (1996~ 2000)	平成13 年度以 降(2001 年度以 降)	堺市計
市営住宅	495	1,434	938	600	468	468	707	588	806	6,504
	6.9%	5.7%	4.8%	14.0%	24.4%	34.9%	26.6%	34.0%	49.5%	10.0%
	7.7%	22.0%	14.4%	9.2%	7.2%	7.2%	10.9%	9.0%	12.4%	100.0%
府営住宅	1,988	13,535	8,944	2,436	210	762	1,082	114	153	29,224
	27.3%	54.3%	45.9%	56.9%	10.9%	56.9%	40.6%	6.6%	9.5%	44.8%
	6.8%	46.3%	30.6%	8.3%	0.8%	2.6%	3.7%	0.4%	0.5%	100.0%
府公社 (賃貸)	753	3,311	3,604	410		50		190	261	8,579
	10.3%	13.3%	18.5%	9.6%		3.7%		11.0%	16.0%	13.1%
	8.8%	38.6%	42.0%	4.8%		0.6%		2.2%	3.0%	100.0%
UR都市機構 (賃貸)	4,041	6,197	5,669	834	1,241	60	872	836	407	20,157
	55.5%	24.8%	29.1%	19.5%	64.7%	4.5%	32.8%	48.4%	25.0%	30.9%
	20.0%	30.7%	28.1%	4.1%	6.2%	0.4%	4.3%	4.1%	2.1%	100.0%
雇用能力開発機構 (賃貸)		465	320							785
		1.9%	1.7%							1.2%
		59.2%	40.8%							100.0%
公共賃貸住宅総数	7,277	24,942	19,475	4,280	1,919	1,340	2,661	1,728	1,627	65,249
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	11.2%	38.2%	29.8%	6.6%	2.9%	2.1%	4.1%	2.6%	2.5%	100.0%

1-3 前計画（ストック総合活用計画）に基づく取り組みの状況

(1) 進捗状況

- ・平成23年1月現在の進捗率（戸数ベース）は、建替が62.8%、用途廃止が89.1%となっている。一方、エレベーター設置は51.1%、外壁改善は44.1%である。

表1-3-1 前計画（ストック総合活用計画（H14~22））の進捗状況

活用手法		H14~22	H14~22 末		
		計画数	実施数	進捗率	備考
建替		1,283 戸 (※1,319 戸)	806 戸	62.8%	
個別改善	住戸改善	126 戸	0 戸	0.0%	
	共用部分改善	EV 設置	269 戸	51.1%	4 団地 13 棟 19 基
		外壁落下防止	875 戸	386 戸	44.1%
用途廃止		220 戸	196 戸	89.1%	

※前計画（ストック総合活用計画）における計画戸数

注）進捗は着工ベース

（参考）本計画における用語の定義

修繕

- ・保守点検：法定点検、その他日常保守点検
- ・経常修繕：不特定の時期に発生する不具合に対しその都度実施する必要がある修繕
- ・空家修繕：空家となった住戸に行う修繕
- ・計画修繕：周期的に実施する修繕

改善

- ・居住性向上型：居住性を向上されるための設備等の改善
- ・福祉対応型：高齢者、障害者等の円滑な利用に供するための設備等の改善
- ・安全性確保型：安全性能を確保するための設備等の改善
- ・長寿命化型：耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等を図るための改善

（定義：次のいずれかに該当するもの

1. 従前の仕様と比して耐久性が向上するものであること、
2. 従前の仕様と比して躯体への影響が低減されるものであること
3. 従前の仕様と比して維持管理を容易にするものであること

（国の長寿命化計画策定指針より）

※改修：修繕及び改善の総称

1-4 市営住宅の現状のまとめ

(1) 堺市営住宅ストックの現状

- ・市営住宅 6,504 戸のうち、平成 23 年当初時点で法定耐用年限に達している木造・簡易耐火造のストックが 133 戸、法定耐用年限の 1/2 を経過している耐火造ストックが 2,734 戸であり、併せてストック全体の 42.0% を占める。
- ・計画期間中に新たに法定耐用年限を超過する住宅はないが、平成 42(2030)年度から耐火構造のストックが法定耐用年限を超過し始め、平成 43~52(2031~2040)年度の 10 年間で 1,766 戸が耐用年限を超過する。
- ・旧耐震基準のストックは 3,434 戸 (53.1%) あり、そのうち、対応を要する住戸は 2,241 戸 (34.7%) である。
- ・住戸面積は 40 m²未満の住戸が 1,327 戸 (20.4%) である。
- ・浴室のない住戸が 282 戸 (4.3%)、3 箇所給湯のない住戸が 4,490 戸 (69.0%) がある。
- ・エレベーターが設置されていない 4・5 階建てのストックが 1,724 戸 (26.5%)、また 3 階建てのストックが 1,041 戸 (16.0%) あり、併せて全体の 42.5% を占める。

(2) 堺市営住宅の入居者の状況

- ・市営住宅の入居世帯 5,549 世帯のうち、高齢者がいる世帯は 3,113 世帯 (56.1%) である。
- ・居住者の 50%以上が高齢者である団地が 5 団地ある (シルバーハウジングを含む)。
- ・1~2 人世帯で都市型誘導居住面積水準の規模要件を達成している世帯が 2,798 世帯 (50.4%) いる一方で、最低居住面積水準の規模要件を満たさない世帯が 239 世帯 (4.3%) となっている。

(3) 入居管理に係る状況

- ・空家数は全体で 955 戸あり、そのうち政策空家以外の空家 588 戸 (9.0%) である。
- ・近年の応募状況をみると、募集戸数に対する応募倍率は、概ね 10~12 倍となっている。

(4) 公共賃貸住宅の現状

- ・市営住宅以外の公共賃貸住宅は、府営住宅が 29,224 戸 (44.8%)、UR 都市機構の賃貸住宅が 20,157 戸 (30.9%)、大阪府公社住宅が 8,579 戸 (13.1%) となっている。
- ・南区では、市営住宅は供給されていないが、世帯数の半数以上の公共賃貸住宅が供給されており、公共賃貸住宅全体の 46.8% が集中している。
- ・事業年度別にみると、全体戸数の約 8 割が昭和 50(1975)年度以前に供給されている。

(5) 前計画(ストック総合活用計画)の進捗状況 (H23 年 1 月現在)

- ・建替の進捗率は 62.8% であり、前期 (H14~H17) に実施として位置づけていた建替事業はすべて実施されている。
- ・共用部分改善のエレベーター設置は進捗率 51.1% である。前期に実施予定であるものは、すべて実施されている (計画を変更した百舌鳥団地を除く)。
- ・共用部分改善の外壁改善は進捗率 44.1% である。

1-5 市営住宅のストック活用に係る課題

(1) 老朽住宅への対応

- ・昭和 40(1965)年度以前に建設された木造・簡易耐火構造が法定耐用年限を超過しており、各団地の特性を踏まえた建替・他用途への転換(用途廃止)等の検討を行う必要がある。
- ・耐火構造のストックが平成 42(2030)年度から法定耐用年限を超過し始め、現在の年当たりの建替戸数を大幅に上回る戸数の対応が求められることになる。建替のみで住宅の老朽化に対応していくことは困難になるため、長寿命化のための計画的な改善など、中長期的な視点が必要となる。

(2) 耐震性の確保

- ・耐火構造のストックは、計画期間内に法定耐用年限を超過するものはないが、耐震化の対応が求められている旧耐震基準の住棟が 2,241 戸ある。なお、住宅の耐震化の目標として、堺市耐震改修促進計画(平成 19 年 5 月制定)では、平成 27(2015)年度までに耐震化率 90%を達成することが掲げられているなど、市営住宅でも耐震化を促進する必要がある。

(3) 高齢者等への対応

- ・全世帯の半分以上が高齢者を含む世帯となっている。しかし、エレベーターが設置されていない3~5階建ての住宅も多く、バリアフリー化のための住宅改善等を行い、安心して住まうことのできる住宅の供給を図ることが重要である。
- ・高齢化が進み、若い世帯の割合が低い団地では、団地のコミュニティ活動が停滞しがちになる。バランスの取れたコミュニティを形成するため、入居者の世代や家族構成が偏らないような配慮が必要である。

(4) 世帯構成等の変化への対応

- ・都市型誘導居住面積水準の規模要件を達成している世帯が 2,798 世帯ある一方で、最低居住面積水準を満たさない世帯が 239 世帯ある。このような状況を解消するため、多様な住戸の供給を図るとともに、世帯人員に応じた住み替え誘導などを行う必要がある。

(5) 地域のまちづくりとの連携

- ・安全安心のまちづくりや地域の活性化など周辺を含めた地域課題に対応する団地の活用を図るため、地域のまちづくり等との連携を図っていくことが重要である。