

堺市営住宅長寿命化計画

2021 - 2030

(素案)

年 月
(令和 年 月)

堺 市

目 次

1. 計画の背景と目的等	
1-1 計画策定の背景	1
1-2 計画の目的	1
1-3 計画の位置づけ	1
1-4 計画の対象	1
1-5 計画の期間	1
2. 市営住宅を取り巻く状況と課題	
2-1 堺市の市営住宅の状況	2
2-2 市営住宅を取り巻く状況について	21
2-3 市営住宅の現状のまとめ	24
2-4 市営住宅のストック活用に係る課題	25
3. 長寿命化に関する方針	
3-1 長寿命化に関する基本方針	26
3-2 市営住宅の整備方針	27
3-3 整備水準の目標	28
3-4 目標年次(2030年度)における目標管理戸数の考え方	29
4. 事業手法の選定	
4-1 事業手法(分類)	30
4-2 事業手法の選定フロー	31
4-3 選定基準	32
4-4 団地棟別事業手法	36
5. 長寿命化のための取組方針	
5-1 点検の実施方針	39
5-2 計画修繕の実施方針	39
5-3 改善事業の実施方針	40
5-4 建替事業等の実施方針	41
6. 活用計画	
6-1 計画期間における取り組み	42
6-2 計画の推進に向けた総合的な取り組み	47
6-3 フォローアップ計画	47
語句の説明	48

文中に※の付いた文言は P48～49 に語句の説明があります

1. 計画の背景と目的等

1-1 計画策定の背景

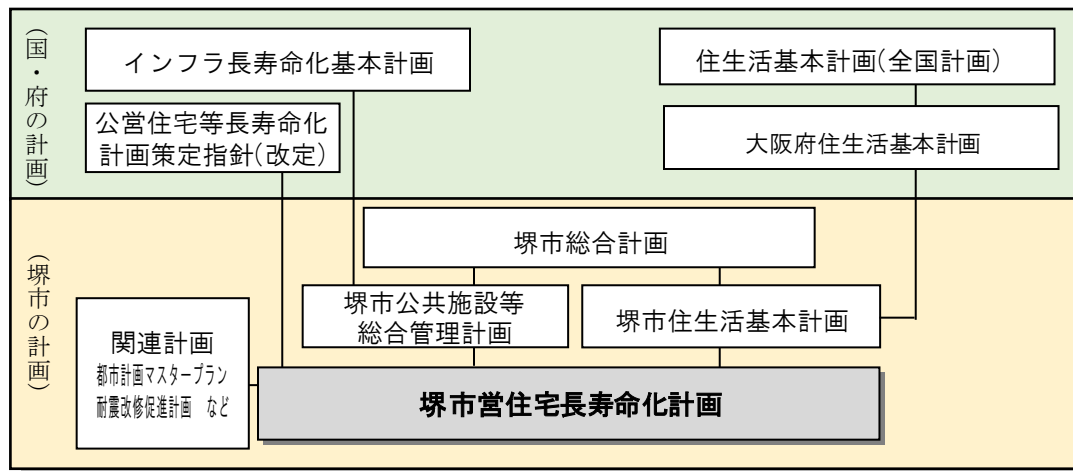
本市では、2012（平成24）年2月策定の「堺市営住宅長寿命化計画」の計画期間が2020年度で終了するため、次期計画の策定が必要となっているほか、国のインフラ長寿命化基本計画※に基づく個別施設計画としての策定が求められている。また、社会資本整備総合交付金要綱においては、長寿命化計画への位置づけが要件となるなど、計画的な取り組みが必要となっている。これらを踏まえつつ、2021（令和3）年度以降の中期的な市営住宅ストックの活用及び維持管理についての計画の見直しを行うものである。

1-2 計画の目的

本市の実情を踏まえ、中長期的な視野で市営住宅ストックの計画的・効率的な更新や点検の強化及び早期の管理・修繕を図るため、2021（令和3）年度以降について、団地毎、棟毎に建替事業・改善事業・維持保全など適切な手法を選択するとともに、選択された事業に応じた中期的な管理計画を策定し、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とする。

1-3 計画の位置づけ

本計画は、堺市住生活基本計画※を上位計画とし、堺市公共施設等総合管理計画※の個別施設計画として位置づけられる。



1-4 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、特公賃という。）

1-5 計画の期間

計画の期間は2021（令和3）年度から2030（令和12）年度の10年とし、2021年度から2025年度を前期、2026年度から2030年度を後期とする。

2. 市営住宅を取り巻く状況と課題

2-1 堺市の市営住宅の状況

2020（令和2）年度当初現在の本市の市営住宅の状況を整理する。

（1）ストックの状況

① 住宅タイプ別建設年度別管理戸数

堺市の市営住宅の管理戸数は 6,114 戸（45 団地・206 棟）である。

そのうち、公営住宅が 3,105 戸、改良住宅が 2,213 戸、更新住宅 558 戸などとなっている。

1985(昭和 60)年度以前の住宅が 2,850 戸あり、全体の約半数を占めている。

住宅タイプ別に 1985(昭和 60)年度以前の住戸数を見ると、公営住宅が 21.6%、改良住宅は 98.5%を占めている。

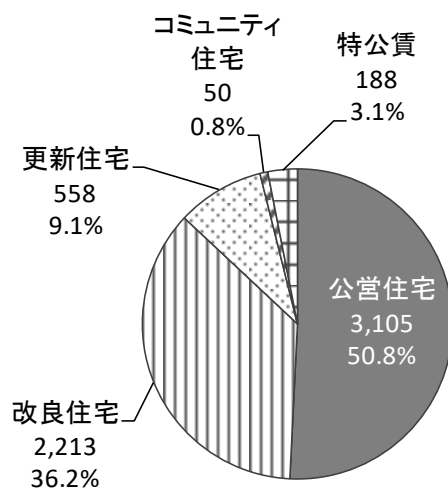


図 2-1-1 住宅タイプ別住戸数

表 2-1-1 住宅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13～17年度 (2001～2005)	平成18～22年度 (2006～2010)	平成23年度以降 (2011年度以降)	総計	割合
公営住宅	23 0.7%	200 6.4%	204 6.6%		244 7.9%	434 14.0%	531 17.1%	519 16.7%	340 11.0%	270 8.7%	340 11.0%	3,105	50.8%
改良住宅	190 8.6%	631 28.5%	584 26.4%	550 24.9%	224 10.1%	34 1.5%						2,213	36.2%
更新住宅									196 35.1%		362 64.9%	558	9.1%
コミュニティ住宅							50 100.0%					50	0.8%
特公賃							119 63.3%	69 36.7%				188	3.1%
総計	213 3.5%	831 13.6%	788 12.9%	550 9.0%	468 7.7%	468 7.7%	700 11.4%	588 9.6%	536 8.8%	270 4.4%	702 11.5%	6,114	100.0%

(注 1)：建設年度は着工年度を示す

② 区別管理戸数

堺区が 3,594 戸と最も多く、58.8%を占めている。次いで、西区が1,026 戸、中区が764 戸となっている。なお、南区、美原区に市営住宅はない。

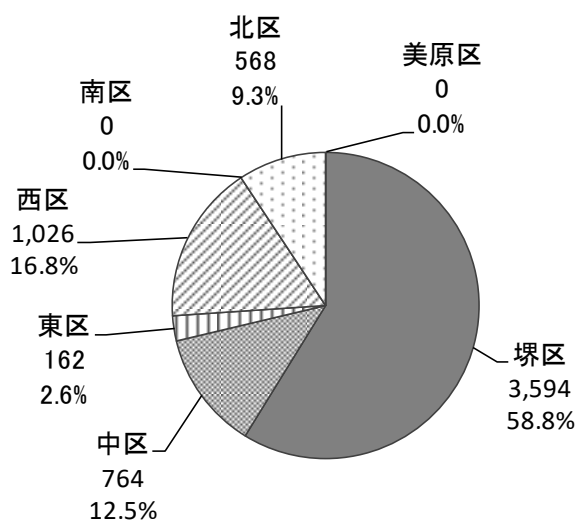


図 2-1-2 区別住戸数

表 2-1-2 区別住宅タイプ住戸数

(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
堺区	919 25.6%	2,138 59.5%	362 10.1%	50 1.4%	125 3.5%	3,594 100.0%	58.8%
中区	764 100.0%					764 100.0%	12.5%
東区	127 78.4%				35 21.6%	162 100.0%	2.6%
西区	923 90.0%	75 7.3%			28 2.7%	1,026 100.0%	16.8%
南区						0 0.0%	0.0%
北区	372 65.5%		196 34.5%			568 100.0%	9.3%
美原区						0 0.0%	0.0%
総計	3,105 (45) 50.8%	2,213 (16) 36.2%	558 (0) 9.1%	50 (0) 0.8%	188 (0) 3.1%	6,114 (61) 100.0%	

(注 2)：() は、みなし特定公共賃貸住宅※で内数

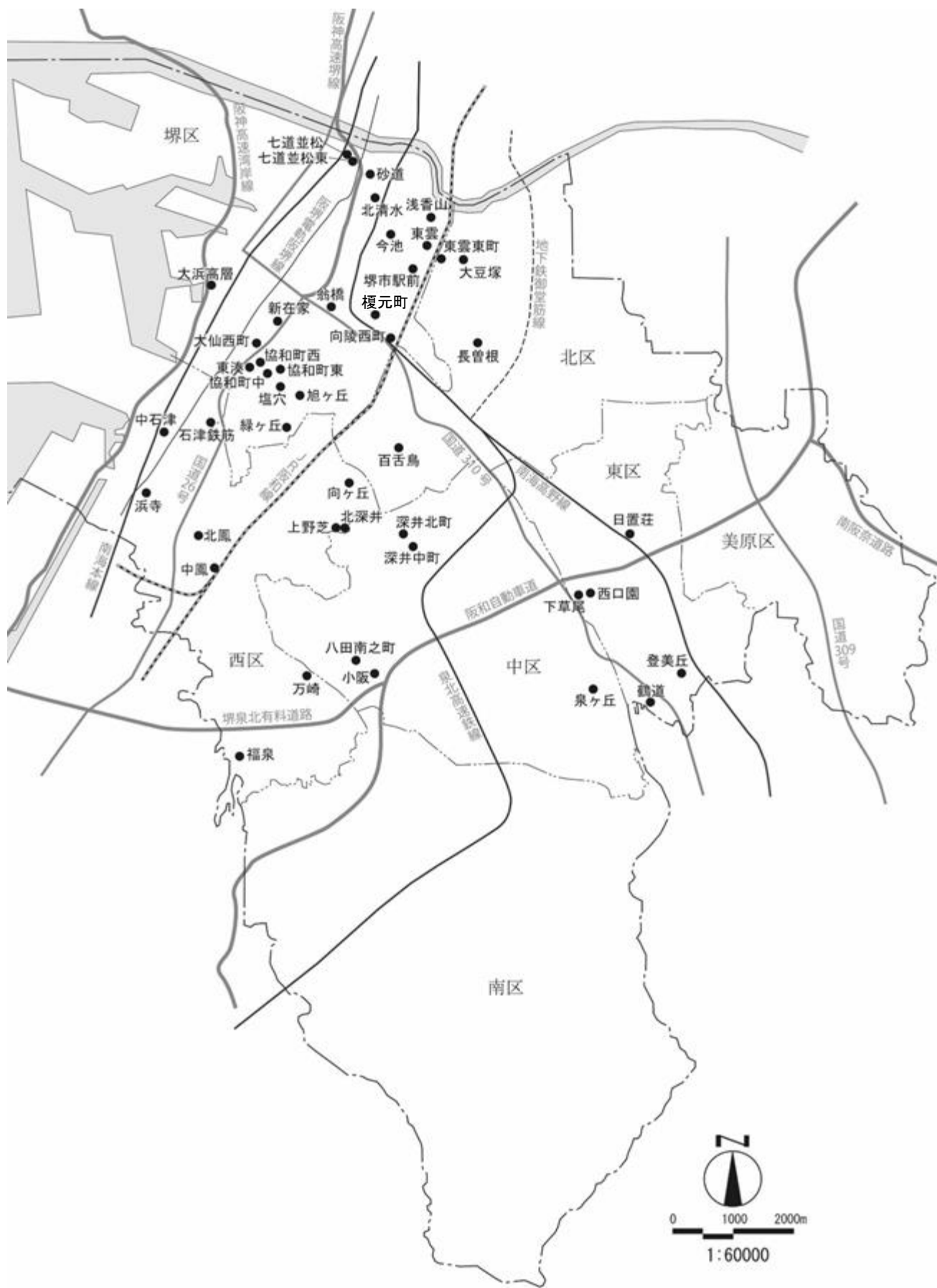


図 2 - 1 - 3 市営住宅の団地別立地状況

③ 構造別・建設年度別管理戸数

2020（令和2）年度当初時点で法定耐用年限^{（注1）}を超過した木造および簡易耐火構造[※]の住宅（1989（平成元）年度以前）が23戸、法定耐用年限の1/2^{（注2）}を経過した耐火構造[※]の住宅（1984（昭和59）年度以前）が2,749戸、準耐火構造[※]の住宅（1996（平成7）年度以前）が63戸であり、計2,812戸は全ストックの約46%を占める。

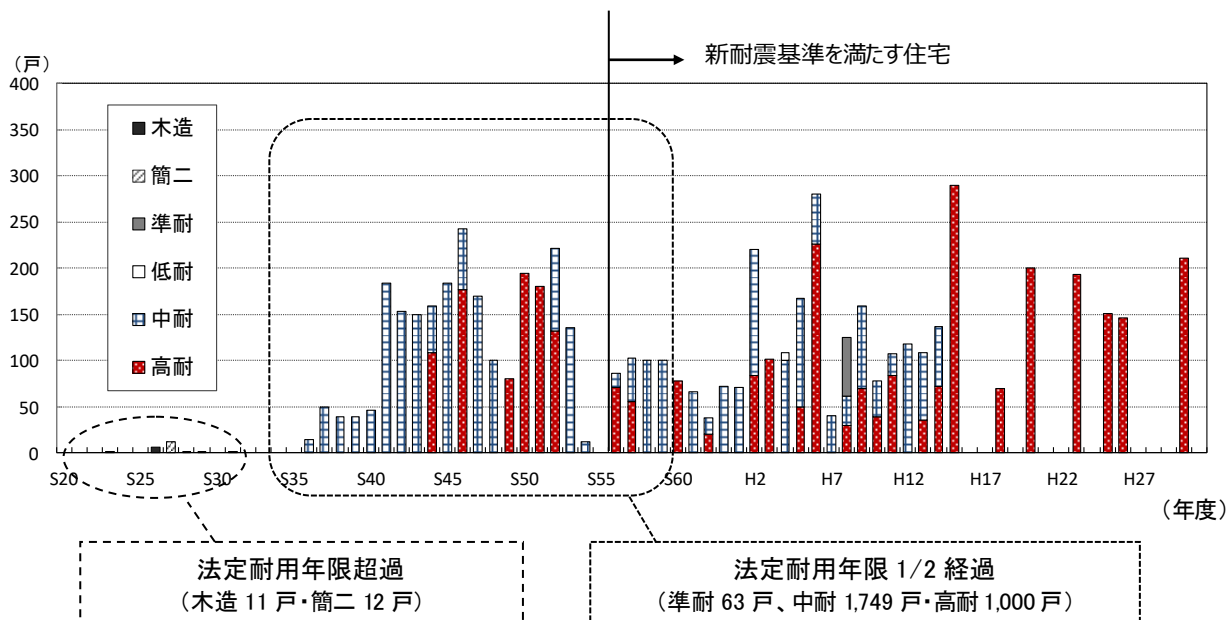


図 2-1-4 構造別・建設年度別住戸数

簡二：簡易耐火造二階建て 準耐：準耐火造住宅 中耐：中層（3～5階建て）の耐火造住宅
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

（注3）・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。

（注4）・「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 2-1-3 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13～17年度 (2001～2005)	平成18～22年度 (2006～2010)	平成23年度以降 (2011年度以降)	総計	割合
木造	11 100.0%											11 100.0%	0.2%
簡二	12 100.0%											12 100.0%	0.2%
準耐								63 100.0%				63 100.0%	1.0%
低耐							8 100.0%					8 100.0%	0.1%
中耐	290 10.1%	622 21.7%	336 11.7%	238 8.3%	263 9.2%	364 12.7%	314 11.0%	302 10.5%	138 4.8%			2,867 100.0%	46.9%
高耐		109 3.5%	452 14.3%	312 9.9%	205 6.5%	104 3.3%	378 12.0%	223 7.1%	398 12.6%	270 8.6%	702 22.3%	3,153 100.0%	51.6%
総計	313 5.1%	731 12.0%	788 12.9%	550 9.0%	468 7.7%	468 7.7%	700 11.4%	588 9.6%	536 8.8%	270 4.4%	702 11.5%	6,114 100.0%	

表 2－1－4 構造別法定耐用年限超過の状況（2020（令和 2）年度当初時点）

（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	11 0.4%		12 0.4%	63 2.2%		1,749 61.7%	1,000 35.3%	2,835 100.0%	46.4%
耐用年限を超過	11 47.8%		12 52.2%					23 100.0%	0.4%
耐用年限1/2を未超過					8 0.2%	1,118 34.1%	2,153 65.7%	3,279 100.0%	53.6%
総計	11 0.2%		12 0.2%	63 1.0%	8 0.1%	2,867 46.9%	3,153 51.6%	6,114 100.0%	

法定耐用年限超過年別ストック住戸数

2020(令和 2)年度当初時点で法定耐用年限を超過している住宅は 23 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。2031 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、2031～2040 年度の 10 年間で 1,021 戸が耐用年限を超過する。この 10 年間ですべて建替えを行う場合、年間約 100 戸の建替えが必要となる。

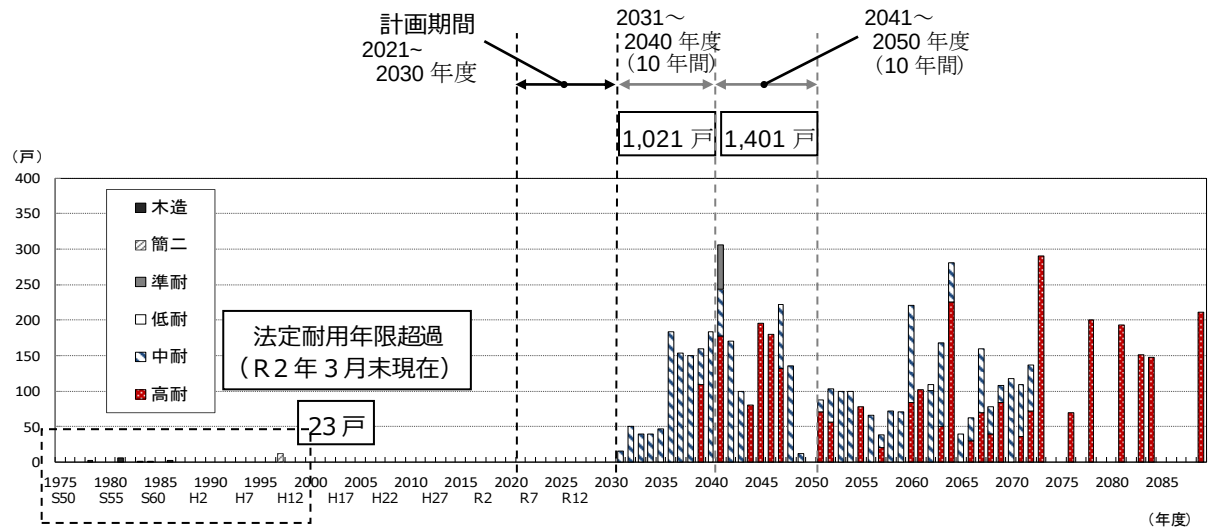


図 2－1－5 法定耐用年限超過年別住戸数

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
準耐：準耐火造住宅	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 車いす常用者向け住宅、高齢者向け住宅等

車いす常用者向けが 15 団地 59 戸、シルバーハウジング※が 2 団地 48 戸などとなっている。

表 2-1-5 車いす常用者世帯向け住宅等の戸数

区	団地名	車いす常用者向け住宅		シルバー ハウジング
		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		
	協和町西 (A・B 棟)	6 戸	2 戸	
	大仙西町 (A・B・C・D 棟)	5 戸		
中区	八田南之町			24 戸
	深井中町	3 戸	5 戸	
西区	中石津	4 戸		
	北 鳳	2 戸		
	福 泉	2 戸		
	小 阪	2 戸	3 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		45 戸	14 戸	48 戸

(注 5) 上記の他、塩穴：8 戸、協和町東：8 戸が、身体障害者向けの住戸である。

・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(注 6)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。

(注 6)：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 耐震性

木造及び簡易耐火造を除く市営住宅 194 棟のうち、新耐震基準※の住宅は、124 棟（63.9%）である。

一方、旧耐震基準※の住宅は 70 棟であり、棟数ベースで 36.1%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43 棟（22.1%）である。

建替等により対応する必要のある住宅は、計 27 棟（13.9%）であり、公営住宅が 7 棟、改良住宅が 20 棟である。

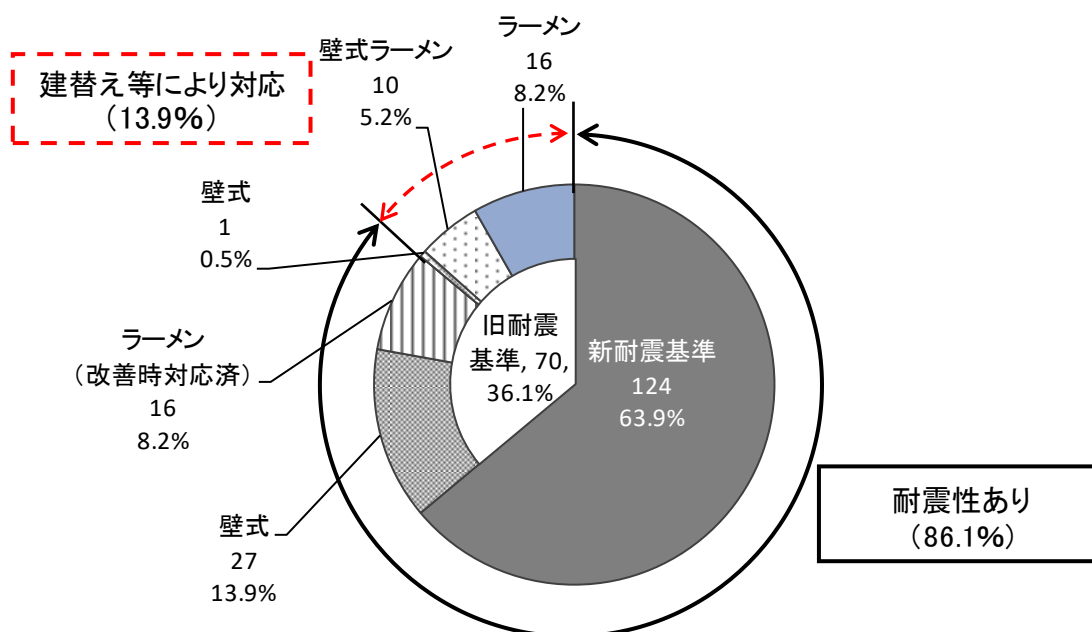


図 2-1-8 耐震基準別住宅棟数

表 2-1-8 耐震基準別住宅タイプ別住棟数

(住棟数：棟)

	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	93	12	10	1	8	124	63.9%
旧耐震基準	壁式※	1	15 (1)			16	8.2%
	ラーメン (改善時対応済)		28			28	14.4%
	壁式ラーメン	2	8			10	5.2%
	ラーメン※	5	11			16	8.2%
総計	101	74	10	1	8	194	100.0%

(注 7)・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）

・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住宅

・壁式の行の（ ）内の数字は内数

：建替等により対応

② 住戸面積

57～66.5㎡の住戸が最も多く、約半数を占めている。また、40㎡以上の住戸面積を確保している住戸が全体の約9割を占めている。

一方で、40㎡未満の住戸が約10%存在している。

40㎡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。

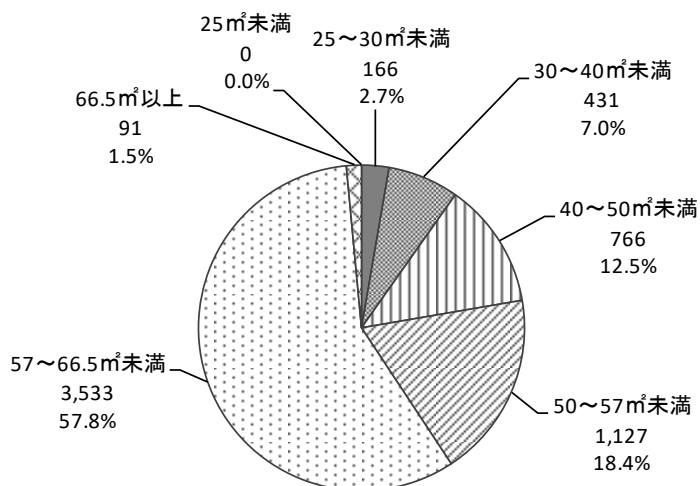


図 2 - 1 - 9 住戸面積別住戸数

表 2 - 1 - 9 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～ 17年度 (2001～ 2005)	平成18～ 22年度 (2006～ 2010)	平成23年 度以降 (2011年 度以降)	総計	割合
25㎡未満												0	0.0%
25～30㎡未満	87 52.4%	79 47.6%										166 100.0%	2.7%
30～40㎡未満	25 5.8%	406 94.2%										431 100.0%	7.0%
40～50㎡未満		162 21.1%	513 67.0%					43 5.6%	12 1.6%	14 1.8%	22 2.9%	766 100.0%	12.5%
50～57㎡未満				238 21.1%	121 10.7%	7 0.6%	43 3.8%	106 9.4%	206 18.3%	97 8.6%	309 27.4%	1,127 100.0%	18.4%
57～66.5㎡未満	101 2.9%	184 5.2%	275 7.8%	312 8.8%	347 9.8%	461 13.0%	657 18.6%	412 11.7%	318 9.0%	116 3.3%	350 9.9%	3,533 100.0%	57.8%
66.5㎡以上								27 29.7%		43 47.3%	21 23.1%	91 100.0%	1.5%
総計	213 3.5%	831 13.6%	788 12.9%	550 9.0%	468 7.7%	468 7.7%	700 11.4%	588 9.6%	536 8.8%	270 4.4%	702 11.5%	6,114 100.0%	

(注 8) 3人世帯の最低居住面積水準：40㎡

居住面積水準は、住生活基本計画（全国計画）による（P16 参照）

③ エレベーターの設置

6,114戸(206棟)のうち、エレベーターが設置されている住宅は4,181戸(99棟)であり、全体の68.4%である。

なお、3階建て以上では6,020戸(189棟)のうち4,181戸(99棟)が、4階建て以上では5,079戸(129棟)のうち4,146戸(96棟)でエレベーターが設置されている。

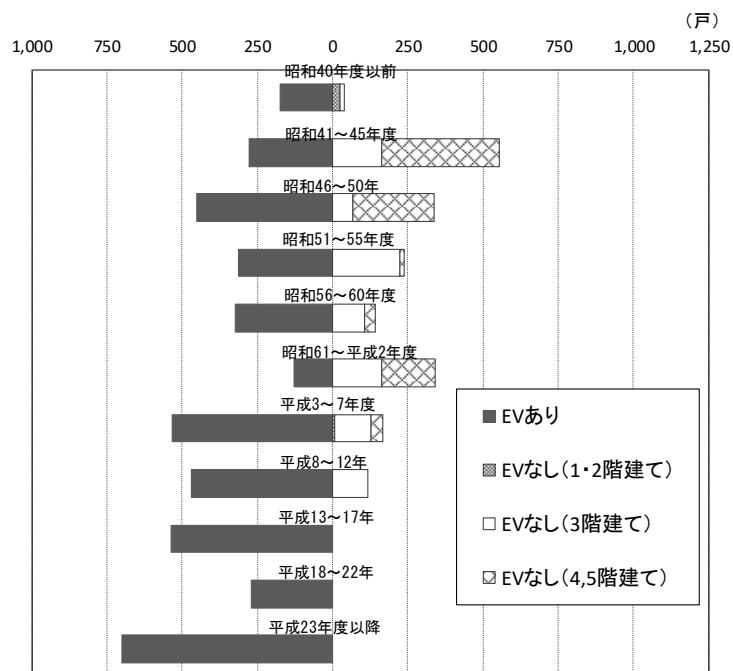


図 2-1-10 エレベーターの有無別住戸数

表 2-1-10 エレベーターの有無別住戸数

(住戸数: 戸)

	EVあり	EVなし	4,5階建て	3階建て	1・2階建て	総計
昭和40年度以前 (1965年度以前)	175 82.2%	38 17.8%		15 7.0%	23 10.8%	213 3.5%
昭和41～45年度 (1966～1970)	278 33.5%	553 66.5%	391 47.1%	162 19.5%		831 13.6%
昭和46～50年度 (1971～1975)	452 57.4%	336 42.6%	270 34.3%	66 8.4%		788 12.9%
昭和51～55年度 (1976～1980)	312 56.7%	238 43.3%	16 2.9%	222 40.4%		550 9.0%
昭和56～60年度 (1981～1985)	325 69.4%	143 30.6%	38 8.1%	105 22.4%		468 7.7%
昭和61～平成2年度 (1986～1990)	128 27.4%	340 72.6%	178 38.0%	162 34.6%		468 7.7%
平成3～7年度 (1991～1995)	532 76.0%	168 24.0%	40 5.7%	120 17.1%	8 1.1%	700 11.4%
平成8～12年度 (1996～2000)	471 80.1%	117 19.9%		117 19.9%		588 9.6%
平成13～17年度 (2001～2005)	536 100.0%					536 8.8%
平成18～22年度 (2006～2010)	270 100.0%					270 4.4%
平成23年度以降 (2011年度以降)	702 100.0%					702 11.5%
総計	4,181 68.4%	1,933 31.6%	933 15.3%	969 15.8%	31 0.5%	6,114 100.0%

④ 高齢者等への対応（ニュー・エイジレス住宅）

1992（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体化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 1997（平成 9）年度事業（長曽根住宅建替事業 第二期）より供給している。

表 2-1-1-1 建替住宅における高齢者等対応の状況

実施 年度 (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※	2,886 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～ R1	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	※※ 1,971 戸	

(注 9) 新設住宅 (※東湊 (コミュニティ住宅) 50 戸、※※八田南之町住宅 24 戸) を含む。

改善による高齢者等対応については、下表のとおりスロープ設置、住戸内の段差解消、浴室などでの手すりの設置などをあわせて行っている。その他にも、中層住宅へのエレベーター設置、スロープ設置や手すりのみの設置も行っている。

表 2-1-1-2 改善による高齢者等対応の状況

実施 年度	住棟名	高齢者等対応の内容	整備戸数	
S54	協和町東 18、塩穴 1(身障者住戸のみ)	スロープ設置、住戸内段差解消、浴室出入口の手すり設置、浴室内手すり設置、浴室落とし込み(1 階のみ)、便所内手すりの設置・下地補強、玄関手すりの設置・下地補強	16 戸	117 戸
H4	協和町東 16	スロープ設置、住戸内段差解消、浴室出入口の手すり設置、浴室内手すり設置、便所内手すりの設置・下地補強、暖房便座用コンセント、玄関手すりの設置、下地補強	8 戸	
H5	協和町中 1～3、中 8(新規建設)	スロープ設置、住戸内段差解消、浴室出入口の手すり設置、浴室内手すり設置、浴室落とし込み(1 階のみ)、便所内手すりの設置・下地補強、暖房便座用コンセント、玄関手すりの設置・下地補強	54 戸	
H6	大仙西町 1	スロープ設置、住戸内段差解消、浴室出入口の手すり設置、浴室内手すり設置、浴室落とし込み(1 階のみ)、便所内手すりの設置・下地補強、暖房便座用コンセント、玄関手すりの設置・下地補強、EV設置	25 戸	
H8	協和町西 14	スロープ設置、住戸内段差解消、浴室出入口の手すり設置、浴室内手すり設置、便所内手すりの設置・下地補強、暖房便座用コンセント、玄関手すりの設置・下地補強	14 戸	

(注 10) : 整備戸数は改善後の戸数

⑤ 浴室の有無

浴室なしの住戸は公営住宅で 23 戸、改良住宅で 89 戸あり、全体で 112 戸（1.8%）である。

なお、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。

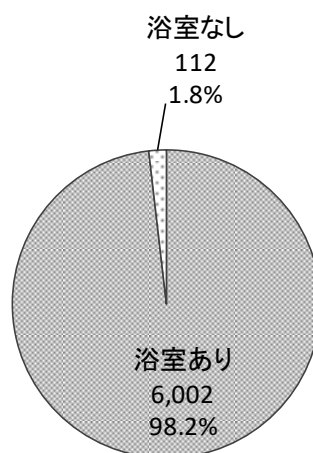


図 2-1-11 浴室の有無別住戸数

表 2-1-13 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	23 100.0%		23 100.0%	20.5%
改良住宅	57 64.0%	32 36.0%	89 100.0%	79.5%
特公賃			0 0.0%	0.0%
コミュニティ住宅			0 0.0%	0.0%
更新住宅			0 0.0%	0.0%
総計	80 71.4%	32 28.6%	112 100.0%	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、3,405戸あり、全体の55.7%を占めている。

なお、3箇所給湯がない住戸は、建設年度別では、すべて1991～1995（平成3～7）年度以前^{（注11）}の住宅であり、このうち、1975（昭和50）年度以前の住宅が53.8%を占めている。

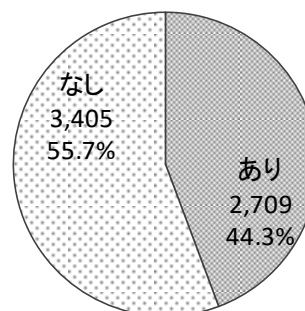


図2-1-1-2 3箇所給湯の有無別住戸数

表2-1-1-4 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	23 2.0%	200 17.5%	204 17.9%		244 21.4%	434 38.0%	37 3.2%	1,142	41.2%
改良住宅	190 8.6%	631 28.5%	584 26.4%	550 24.9%	224 10.1%	34 1.5%		2,213	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	213 6.3%	831 24.4%	788 23.1%	550 16.2%	468 13.7%	468 13.7%	87 2.6%	3,405	100.0%

（注11）：具体には、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（令和2年度当初現在）

① 高齢者のいる世帯の状況

市営住宅の入居世帯 4,916 世帯のうち、高齢者(65 歳以上)がいる世帯が 3,180 世帯であり、全体の 64.7%を占めている。また、そのうち高齢者単身世帯が 1,526 世帯（31.0%）、単身世帯以外の高齢者のみ世帯が 614 世帯（12.5%）となっている。

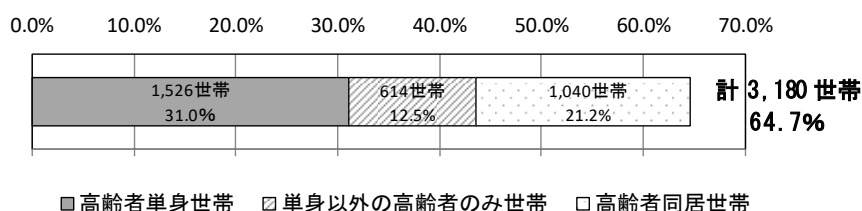


図 2-1-13 高齢者を含む世帯の状況

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 30~40%が高齢者である団地が 15 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 13 団地あり、そのうち70%以上が 3 団地となっている（但し、シルバーハウジングを含む）。

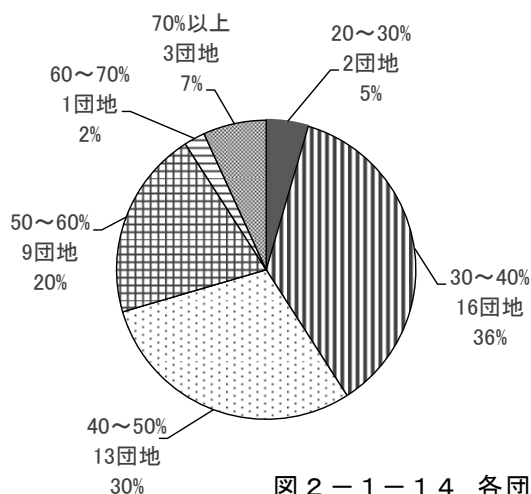


図 2-1-14 各団地の高齢化率（特公賃を除く）

③ 世帯人員の状況

単身世帯が 43.9%、2人世帯が 34.3%で、これらを併せて全体の 3/4 以上を占めている。なお、平均世帯人員は 1.91 人／世帯である。

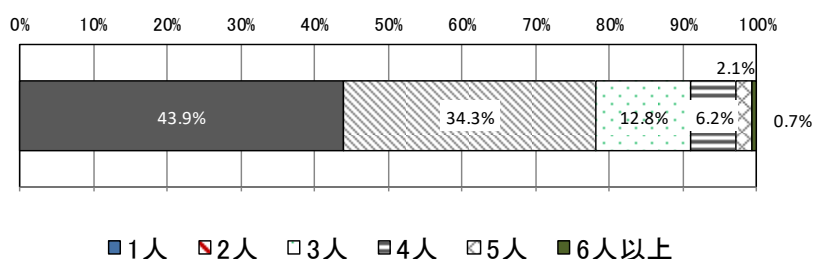


図 2-1-15 世帯人員の状況

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 101 世帯（2.1％）である。

一方、都市居住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、3,279 世帯（66.7％）となっている。

表 2－1－15 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（101 世帯）							
	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	総計
25㎡未満	0	0	0	0	0	0	0
							0.0%
25～30㎡	89	9	6	1	2	2	109
	81.7%	8.3%	5.5%	0.9%	1.8%	1.8%	100.0%
30～40㎡	167	70	15	7	0	0	259
	64.5%	27.0%	5.8%	2.7%	0.0%		100.0%
40～50㎡	222	104	37	13	3	3	382
	58.1%	27.2%	9.7%	3.4%	0.8%	0.8%	100.0%
50～57㎡	684	257	62	28	11	2	1,044
	65.5%	24.6%	5.9%	2.7%	1.1%	0.2%	100.0%
57～66.5㎡	983	1,230	488	247	77	27	3,052
	32.2%	40.3%	16.0%	8.1%	2.5%	0.9%	100.0%
66.5㎡以上	13	17	19	10	9	2	70
	18.6%	24.3%	27.1%	14.3%	12.9%	2.9%	100.0%
総計	2,158	1,687	627	306	102	36	4,916
	43.9%	34.3%	12.8%	6.2%	2.1%	0.7%	100.0%

(注 12)：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。

都市居住型誘導居住面積水準の規模要件を達成する世帯（3,279 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（政策空家※を除く）は、全体で411戸あり、管理戸数に対する割合の空家率は6.7%となっている。

表 2-1-16 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
			政策空家を除く 空家数 ③	政策空家数		
公営住宅	3,105	260	100	160	8.4%	3.2%
改良住宅	2,213	764	159	605	34.5%	7.2%
更新住宅	558	67	67	0	12.0%	12.0%
コミュニティ住宅	50	23	1	22	46.0%	2.0%
特公賃	188	84	84	0	44.7%	44.7%
総計	6,114	1,198	411	787	19.6%	6.7%

② 近年の募集状況

2019(令和元)年度は募集戸数が168戸であり、倍率が11.0倍となっている。

過去5ヶ年の平均募集倍率(721/10,668)は14.8倍となっている。

(募集戸数：戸)

(倍率：%)

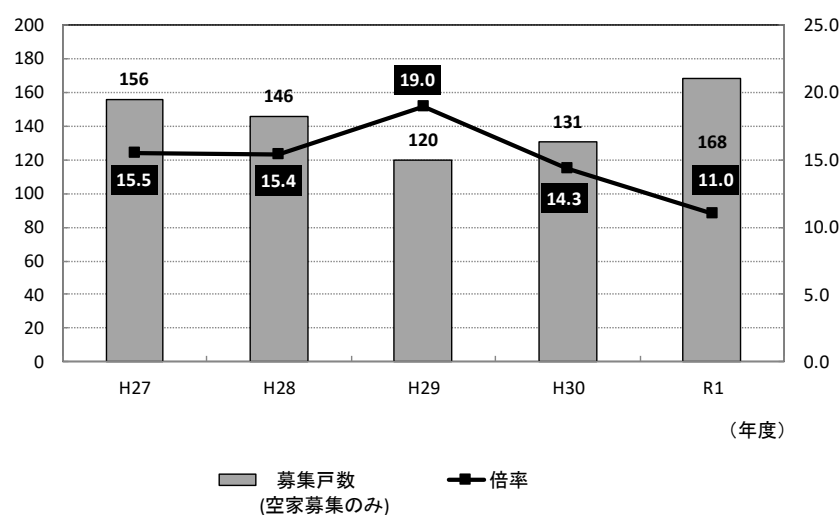


図 2-1-16 近年の市営住宅の募集戸数と倍率

住棟一覧

区	団地名 (総戸数)	棟番号	管理 戸数	住宅タイプ	間取り	建設 年度	構造	構法	階数	EV	住棟 タイプ	特定目的	改修・改善 (実施年)	浴室	3箇所 給湯
堺区	北清水(70)	1棟	58	更新	2DK・3DK	H30	高耐	RCラーメン	9F	○	片廊下型			○	○
		2棟	12	改良	3DK	S54	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
	砂道(28)		28	公営	2DK・3DK	H13	中耐	RC壁式	4F	○	片廊下型	車いす2戸		○	○
	新在家(12)		12	公営	2DK	S27	簡二							×	×
		1棟	18	特公賃	3LDK	H6	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			○	○
	浅香山(171)	7号地	2	公営	2K	S23	木造							×	×
		A棟	72	公営	2DK・3DK	H6	高耐	SRCラーメン(一部RC)	6～8F	○	片廊下型			○	○
		B棟	54	公営	2DK・3DK	H11	高耐	RCラーメン	6F	○	片廊下型			○	○
		C棟	25	公営	2DK・3DK	H13	中耐	RC壁式	5F	○	片廊下型			○	○
	旭ヶ丘(104)	A棟	14	公営	3DK	H1	中耐	RC壁式	3・4F	×	階段室型			△	×
		B棟	15	公営	3DK	H1	中耐	RC壁式	3・4F	×	階段室型			△	×
		C棟	18	公営	3DK	H2	中耐	RC壁式	3・4F	×	階段室型	車いす1戸		△	×
		D棟	19	公営	3DK	H4	中耐	RC壁式	3・4F	×	階段室型			△	×
		E棟	12	公営	3DK	H5	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			○	○
		F棟	6	公営	3DK	H6	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			○	○
		G棟	9	公営	2DK・3DK	H6	中耐	RC壁式	3F	×	片廊下型			○	○
		H棟	11	公営	3DK	H6	中耐	RC壁式	4F	×	階段室型	車いす2戸		○	○
	大浜高層(109)		109	改良	2K	S44	高耐	SRCラーメン	11F	○	中廊下型			△	×
	七道並松(174)	1棟	40	改良	3DK	S47・48	中耐	RC壁式	5F	×	階段室型			△	×
		2棟	40	改良	3DK	S47・48	中耐	RC壁式	5F	×	階段室型			△	×
		3棟	40	改良	3DK	S47・48	中耐	RC壁式	5F	×	階段室型			△	×
		4棟	16	改良	3DK	S53	中耐	RC壁式	4F	×	階段室型			△	×
		5棟	24	改良	3DK	S58	中耐	RC壁式	4F	×	階段室型			△	×
		6棟	14	改良	3DK	S58	中耐	RC壁式	4F	×	階段室型			△	×
	七道並松東(29)	1棟	15	改良	3DK	S57	中耐	RC壁式	3F	×	片廊下型			△	×
		2棟	14	改良	3DK	H1	中耐	RCラーメン	3F	×	片廊下型			△	×
	翁橋(91)	1棟	71	改良	3DK	S56	高耐	SRCラーメン	6・9F	○	片廊下型			△	×
		2棟	20	改良	3DK	S62	高耐	RCラーメン	6F	○	片廊下型			△	×
	東湊(50)		50	コミ	2DK・3DK	H5	高耐	RCラーメン	7F	○	片廊下型			△	×
	向陵西町(78)		78	公営	3DK	S60	高耐	SRCラーメン	14F	○	片廊下型			△	×
	緑ヶ丘(119)	A棟	9	公営	3DK	H1	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		B棟	11	公営	3DK	H1	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		C棟	12	公営	3DK	H2	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		D棟	17	公営	3DK	H4	中耐	RCラーメン	3・4F	○	片廊下型			○	○
		E棟	28	公営	3DK	H4	中耐	RC壁式	4・5F	○	片廊下型			○	○
		F棟	10	公営	3DK	H5	中耐	RC壁式	4F	×	階段室型			○	○
		G棟	23	公営	2DK・3DK	H8	中耐	RC壁式	4F	○	片廊下型			○	○
		H棟	9	公営	3DK	H8	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			○	○
	堺市駅前(102)		102	公営・特公賃	3DK・3LDK	H3	高耐	RC壁式ラーメン	14F	○	片廊下型			○	○
	今池(153)	A棟	11	公営	3DK	H6	中耐	RCラーメン	3F	○	片廊下型			○	○
		B棟	49	公営	2DK・3DK	H6	高耐	RCラーメン	7F	○	片廊下型	車いす2戸		○	○
		C棟	16	公営	3DK	H9	中耐	RC壁式	4F	○	片廊下型	車いす2戸		○	○
		D棟	35	公営	2DK・3DK	H9	中耐	RC壁式	5F	○	片廊下型			○	○
		1棟	12	特公賃	3LDK	H9	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			○	○
		2棟	30	特公賃	3LDK	H11	高耐	RCラーメン	6F	○	片廊下型			○	○
	東雲(70)	1棟	70	公営	2DK・3DK	H9	高耐	RCラーメン	7F	○	片廊下型	車いす2戸		○	○
	榎元町(39)	1棟	24	公営	2DK・3DK	H10	中耐	RC壁式	4・5F	○	片廊下型			○	○
		2棟	15	特公賃	3LDK	H10	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			○	○
	協和町東(388)	5号館	14	改良(*)	2DK、3DK	S38	中耐	RC壁式	4F	○	片廊下型		二戸一(H元)	△×	×
		6号館	25	改良(*)	2DK、3DK	S38	中耐	RC壁式	4F	○	片廊下型		二戸一(H元)	△	×
		7号館	25	改良(*)	2DK、3DK	S39	中耐	RC壁式	4F	○	片廊下型		二戸一(H元)	△×	×
		8号館	10	改良(*)	2DK、3DK	S40	中耐	RC壁式	4F	○	片廊下型		二戸一(S59)	△×	×
		9号館	15	改良(*)	2DK、3DK	S40	中耐	RC壁式	4F	○	片廊下型		二戸一(S59)	△	×
		10号館	15	改良(*)	2DK、3DK	S41	中耐	RC壁式	4F	○	片廊下型		二戸一(S59)	△×	×
		11号館	15	改良(*)	2DK、3DK	S41	中耐	RC壁式	4F	×	片廊下型		二戸一(S63)	△×	×
		12号館	14	改良(*)	2DK、3DK	S41	中耐	RC壁式	4F	○	片廊下型		二戸一(S59)	△×	×
		13号館	34	改良(*)	2DK、3DK	S41	中耐	RCラーメン	5F	○	片廊下型		二戸一(S59)	△	×
		14号館	16	改良(*)	2DK、3DK	S42	中耐	RCラーメン	5F	○	片廊下型		二戸一(S58)	△	×
		15号館	29	改良(*)	2DK、3DK	S42	中耐	RCラーメン	5F	○	片廊下型		二戸一(H2)	△	×
		16号館	8	改良(*)	3DK	S45	中耐	RCラーメン	4F	×	片廊下型		二戸一(H4)	△	×
		17号館	24	改良(*)	3DK	S46	高耐	SRCラーメン	7F	○	片廊下型			△	×
		18号館	124	改良(*)	3DK	S51	高耐	SRCラーメン	12F	○	片廊下型			△○ (※1)	×
		19号館	12	改良(*)	3DK	S57	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		20号館	8	改良(*)	3DK	S57	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
	協和町西(646)	3号館	15	改良(*)	2DK	S36	中耐	RC壁式	3F	×	片廊下型		改修(S58)	×	×
		4号館	25	改良(*)	2DK、3DK	S37	中耐	RC壁式	4F	○	片廊下型		二戸一(H元)	△×	×
		5号館	25	改良(*)	2DK、3DK	S37	中耐	RC壁式	4F	○	片廊下型		二戸一(H2)	△×	×
		6号館	10	改良(*)	1DK、3DK	S40	中耐	RC壁式	4F	○	片廊下型		二戸一(S58)	△	×
		7号館	14	改良(*)	2DK、3DK	S39	中耐	RC壁式	4F	○	片廊下型		二戸一(S59)	△	×
		8号館	16	改良(*)	2DK、3DK	S41	中耐	RC壁式	4F	×	片廊下型		二戸一(S59)	△×	×
		9号館	15	改良(*)	2DK、3DK	S41	中耐	RC壁式	4F	×	片廊下型		二戸一(S59)	△	×
		10号館	12	改良(*)	2DK、3DK	S42	中耐	RCラーメン	5F	○	片廊下型		二戸一(S59)	△	×
		11号館	12	改良(*)	2DK、3DK	S42	中耐	RCラーメン	5F	×	片廊下型		二戸一(S59)	△	×
		12号館	12	改良(*)	2DK、3DK	S42	中耐	RCラーメン	5F	×	片廊下型		二戸一(S59)	△	×
		13号館	24	改良(*)	2DK、3DK	S42	中耐	RCラーメン	5F	×	片廊下型		二戸一(H2)	△	×
		14号館	14	改良(*)	3DK	S45	中耐	RCラーメン	4F	×	片廊下型		二戸一(H8)	△	×
		15号館	12	改良(*)	3DK	S46	中耐	RCラーメン	3F	×	階段室型			△	×
		16号館	35	改良(*)	3DK	S46	高耐	SRCラーメン	9F	○	塔状型			△	×
		17号館	118	改良(*)	3DK	S46	高耐	SRCラーメン	14F	○	片廊下型			△	×
		18号館	56	改良(*)	3DK	S51	高耐	SRCラーメン	8F	○	片廊下型			△	×
		19号館	12	公営(*) 改良(*)	3DK	S57	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		20号館	18	公営(*)	3DK	S59	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		21号館	18	公営(*)	3DK	S62	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		22号館	8	公営(*)	3DK	H1	中耐	RCラーメン	3F	×	階段室型			△	×
		23号館	24	公営(*)	3DK	H2	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
	協和町中(214)	A棟	76	更新(*)	1DK,2DK,3DK,4DK	H25	高耐	RC壁式ラーメン	9F	○	片廊下型	車いす4戸		○	○
		B棟	75	更新(*)	1DK,2DK,3DK,4DK	H25	高耐	RC壁式ラーメン	9F	○	片廊下型	車いす4戸		○	○
		1号館	12	改良(*)	1DK、3DK	S40	中耐	RCラーメン	4F	○	片廊下型		二戸一(H5)	△	×
		2号館	12	改良(*)	3DK	S41	中耐	RCラーメン	4F	○	片廊下型		二戸一(H5)	△	×
		3号館	12	改良(*)	1DK、3DK	S41	中耐	RCラーメン	4F	○	片廊下型		二戸一(H5)	△	×
		4号館	80	改良(*)	3DK	S49	高耐	SRCラーメン	11F	○	片廊下型			△	×
		5号館	56	改良(*)	3DK	S57	高耐	SRCラーメン	7F	○	片廊下型			△	×
		6号館	12	公営(*)	3DK	S58	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		7号館	12	公営(*)	3DK	S59	中耐	RCラーメン	3F	×	階段室型			△	×
		8号館	18	公営(*)	3DK	H5	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×

区	団地名 (総戸数)	棟番号	管理 戸数	住宅タイプ	間取り	建設 年度	構造	構法	階数	EV	住棟 タイプ	特定目的	改修・改善 (実施年)	浴室	3箇所 給湯
堺区	大仙西町(394)	1号館	25	改良(*)	3DK	S42	中耐	RCラーメン	5F	○	片廊下型		二戸一(H6)	△	×
		5棟	12	改良(*)	3DK	S45	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		6棟	18	改良(*)	3DK	S45	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		7棟	18	改良(*)	3DK	S45	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		8棟	18	改良(*)	3DK	S45	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		9棟	18	改良(*)	3DK	S45	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		10棟	18	公営(*)	3DK	S46	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		11棟	18	改良(*)	3DK	S45	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		12棟	24	改良(*)	3DK	S45	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		13棟	36	改良(*)	3DK	S45	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		14棟	36	公営(*)	3DK	S46	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		A棟	34	更新(*)	2DK・3DK	H30	高耐	RC壁式ラーメン	7F	○	片廊下型	車いす2戸		○	○
		B棟	42	更新(*)	1DK・2DK・3DK・4DK	H30	高耐	RC壁式ラーメン	7F	○	片廊下型	車いす1戸		○	○
		C棟	36	更新(*)	1DK・2DK・3DK・4DK	H30	高耐	RC壁式ラーメン	7F	○	片廊下型	車いす1戸		○	○
		D棟	41	更新(*)	2DK・3DK	H30	高耐	RC壁式ラーメン	7F	○	片廊下型	車いす1戸		○	○
	塩穴(553)	1棟	195	改良(*)	3DK	S50	高耐	SRCラーメン	14F	○	片廊下型			△○ (*2)	×
		2棟	132	改良(*)	3DK	S52	高耐	SRCラーメン	12F	○	片廊下型			△	×
		3棟	18	改良(*)	3DK	S52	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		4棟	24	改良(*)	3DK	S52	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		5棟	18	改良(*)	3DK	S52	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		6棟	30	改良(*)	3DK	S52	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		7棟	18	改良(*)	3DK	S53	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		8棟	18	改良(*)	3DK	S53	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		9棟	18	改良(*)	3DK	S53	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		10棟	18	改良(*)	3DK	S53	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		11棟	18	改良(*)	3DK	S53	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		12棟	30	改良(*)	3DK	S53	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		13棟	8	改良(*)	3DK	S56	中耐	RCラーメン	3F	×	階段室型			△	×
		14棟	8	改良(*)	3DK	S56	中耐	RCラーメン	3F	×	階段室型			△	×
中区	泉ヶ丘(1)		1	公営	3K	S28	木造							×	×
	八田南之町(24)		24	公営	2DK・3DK	H11	中耐	RC壁式	4F	○	片廊下型	シルバー24戸		○	○
	深井北町(133)	1棟	38	公営	2DK・3DK	H12	中耐	RC壁式	5F	○	片廊下型			○	○
		2棟	33	公営	2DK・3DK	H12	中耐	RC壁式	5F	○	片廊下型			○	○
		3棟	29	公営	2DK・3DK	H12	中耐	RC壁式	5F	○	片廊下型			○	○
		4棟	33	公営	2DK・3DK	H14	中耐	RC壁式	5F	○	片廊下型			○	○
	深井中町(200)	1棟	95	公営	1DK・1LDK・2DK 2LDK・3DK・4DK	H20	高耐	SRCラーメン	12F	○	片廊下型	車いす2戸		○	○
		2棟	105	公営	1DK・1LDK・2DK 2LDK・3DK・4DK	H20	高耐	SRCラーメン	12F	○	片廊下型	車いす6戸		○	○
	小阪(340)	1棟	50	公営	2DK・3DK	H23	高耐	RCラーメン	7～12F	○	片廊下型			○	○
		2棟	48	公営	2DK・3DK	H23	高耐	RCラーメン	12F	○	片廊下型			○	○
		3棟	55	公営	2DK・3DK	H23	高耐	RCラーメン	11F	○	片廊下型			○	○
		4棟	40	公営	2DK・3DK	H23	高耐	RCラーメン	7～9F	○	片廊下型			○	○
		5棟	30	公営	2DK・3DK	H26	高耐	RCラーメン	6F	○	片廊下型	車いす3戸		○	○
		6棟	36	公営	2DK・3DK	H26	高耐	RCラーメン	6F	○	片廊下型	車いす2戸		○	○
		7棟	81	公営	2DK・3DK	H26	高耐	RCラーメン	9F	○	片廊下型			○	○
	北深井(66)	1棟	18	公営	3DK	S61	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		2棟	12	公営	3DK	S61	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		3棟	18	公営	3DK	S61	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
		4棟	18	公営	3DK	S61	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			△	×
西区	日置荘(2)	C	2	公営	3K	S31	木造							×	×
	登美丘(1)		1	公営	3K	S29・31	木造							×	×
	西口園(78)	1棟	16	公営	3DK	H5	中耐	RCラーメン	4・5F	○	階段室型			○	○
		2棟	15	公営	2DK・3DK	H5	中耐	RCラーメン	4F	○	階段室型			○	○
		3棟	8	公営	3DK	H5	中耐	RCラーメン	4F	○	階段室型			○	○
		4棟	16	公営	3DK	H5	中耐	RCラーメン	4・5F	○	階段室型			○	○
		5棟	23	特公賃	3LDK	H5	中耐	RCラーメン	4F	○	階段室型			○	○
	鶴道(63)	1棟	21	公営	2DK・3DK	H8	準耐	木造	3F	×	片廊下型			○	○
		2棟	18	公営	3DK	H8	準耐	木造	3F	×	片廊下型			○	○
		3棟	12	公営	2DK・3DK	H8	準耐	木造	3F	×	片廊下型			○	○
		4棟	12	特公賃	3LDK	H8	準耐	木造	3F	×	片廊下型			○	○
	下草尾(18)		18	公営	2DK・3DK	H12	中耐	RC壁式	3F	×	片廊下型			○	○
	中鳳(5)		5	公営	3K	S26	木造							×	×
	北鳳(125)	A棟	30	公営	3DK	H8	高耐	RCラーメン	6F	○	片廊下型	車いす2戸		○	○
		B棟	39	公営	2DK・3DK	H10	高耐	RCラーメン	4～6F	○	片廊下型			○	○
		C棟	36	公営	2DK・3DK	H13	高耐	RCラーメン	6F	○	片廊下型			○	○
		D棟	20	公営	2DK・3DK	H13	中耐	RC壁式	5F	○	片廊下型			○	○
	石津鉄筋(75)		75	改良	2K	S41～43	中耐	RCラーメン	5F	×	片廊下型			△	×
	福泉(158)	1棟	88	公営	2DK・3DK	H15	高耐	RC壁式ラーメン	11F	○	片廊下型	車いす2戸		○	○
		2棟	70	公営	2DK・3DK	H18	高耐	RC壁式ラーメン	10F	○	片廊下型			○	○
	万崎(350)	1棟	100	公営	3K	S43・44	中耐	RCラーメン	5F	×	階段室型			△	×
		2棟	50	公営	2K	S43	中耐	RCラーメン	5F	×	片廊下型			△	×
		3棟	50	公営	2K	S44	中耐	RCラーメン	5F	×	片廊下型			△	×
		9棟	50	公営	3K	S47	中耐	RCラーメン	5F	×	階段室型			△	×
		10棟	40	公営	2K	S48	中耐	RC壁式	5F	×	階段室型			△	×
		11棟	60	公営	3K	S48	中耐	RCラーメン	5F	×	階段室型			△	×
		5棟	30	公営	3DK	S59	中耐	RC壁式	5F	○	階段室型			△	×
	上野芝(120)	2棟	20	公営	3DK	S58	中耐	RC壁式	5F	○	階段室型			△	×
		3棟	20	公営	3DK	S59	中耐	RC壁式	5F	○	階段室型			△	×
		4棟	20	公営	3DK	S59	中耐	RC壁式	5F	○	階段室型			△	×
		5棟	30	公営	3DK	S59	中耐	RC壁式	5F	○	階段室型			△	×
	中石津(108)	1棟	24	公営	3DK	H2	高耐	RCラーメン	6F	○	階段室型	車いす4戸		△	×
		2棟	24	公営	3DK	H2	高耐	RCラーメン	6F	○	階段室型			△	×
		3棟	36	公営	3DK	H2	高耐	RCラーメン	6F	○	階段室型			△	×
		4棟	12	公営	3DK	H2	中耐	RC壁式	3F	○	階段室型			△	×
		5棟	12	公営	2DK・3DK	H2	中耐	RC壁式	3F	○	階段室型			△	×
	浜寺(45)	1棟	6	公営	3DK	H4	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			○	○
		2棟	8	公営	2DK・3DK	H4	中耐	RC壁式	2・3F	×	階段室型			○	○
		3棟	8	公営	2DK・3DK	H4	中耐	RC壁式	2・3F	×	階段室型			○	○
		4棟	15	公営	3DK	H4	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			○	○
		5棟	8	特公賃	3LDK	H4	低耐	RC壁式	2F	×	階段室型			○	○
	向ヶ丘(40)	1棟	20	公営	2DK・3DK	H7	中耐	RC壁式	3F	×	階段室型			○	○
		2棟	20	特公賃	3LDK	H7	中耐	RC壁式	5F	○	片廊下型			○	○
北区	大豆塚(104)	1棟	72	公営	2DK・3DK	H14	高耐	RCラーメン	6F	○	片廊下型	車いす2戸		○	○
		2棟	32	公営	2DK・3DK	H14	中耐	RC壁式	5F	○	片廊下型			○	○
	百舌鳥(131)	1棟	24	公営	2DK・3DK	S63	中耐	RC壁式	2～4F	×	階段室型			△	×
		2棟	16	公営	3DK	S63	中耐	RC壁式	4F	×	階段室型			△	×
		3棟	32	公営	2DK・3DK	S63	中耐	RC壁式	2～4F	×	階段室型			△	×
		4棟	19	公営	3DK	H2	中耐	RC壁式	2～5F	×	階段室型	車いす4戸		△	×
		5棟	18	公営	3DK	H2	中耐	RC壁式	4・5F	×	階段室型			△	×
		6棟	22	公営	3DK	H2	中耐	RC壁式	2・4F	×	階段室型			△	×
	長曽根(131)	1棟	65	公営	3DK	H6	高耐	SRCラーメン(一部RC)	13・14F	○	片廊下型			○	○
		2棟	40	公営	2DK・3DK	H6	高耐	SRCラーメン	8F	○	片廊下型			○	○
		3棟	26	公営	1DK・2DK	H9	中耐	RCラーメン	4F	○	片廊下型	車いす2戸 シルバー24戸		○	○
	東雲東町(202)	1棟	52	更新	1DK・2DK・3DK	H15	高耐	RCラーメン	7F	○	片廊下型			○	○
		2棟	108	公営・更新	1DK・2DK・3DK	H15	高耐	RCラーメン	12F	○	片廊下型	車いす6戸		○	○
		3棟	42	更新	2DK・3DK	H15	高耐	RCラーメン	6F	○	片廊下型			○	○

* :旧地域改善

△ :浴室のみ

2-2 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目的

(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(平成19年法律第112号))

住宅確保要配慮者[※](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)に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、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。

② 住宅セーフティネット制度(平成29年改正)の全体像

新たな住宅セーフティネット制度は、主に、1) 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、2) 登録住宅の改修や入居者への経済的支援、3) 住宅確保要配慮者の居住支援、から成り立っている。

1) 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

- 都道府県・市区町村による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定
- 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録
- 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督



2) 登録住宅の改修や入居者への経済的支援

- 国と地方公共団体による改修費への補助(一定期間、国の直接補助あり)
- 住宅金融支援機構による改修費への融資等
- 国と地方公共団体による家賃・家賃債務保証料の低廉化への補助

3) 住宅確保要配慮者の居住支援

- 都道府県による居住支援法人の指定
- 居住支援法人や居住支援協議会による居住支援活動の充実
- 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付の推進
- 適正に家賃債務保証を行う事業者の登録制度
- 居住支援活動に対する補助

③ 住宅確保要配慮者の範囲

1) 法で定められた者

低額所得者、被災者（発災後 3 年以内）、高齢者、障害者（身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者）、子ども（高校生相当以下）を養育している者（妊婦がいる世帯も含む）

2) 規則で定められた者

外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者、北朝鮮拉致被害者等、犯罪被害者等、生活困窮者、更生保護対象者、東日本大震災による被災者、賃貸住宅供給促進計画で定める者

3) 大阪府賃貸住宅供給促進計画に定める者

海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT をはじめとする性的マイノリティ、UIJ ターンによる転入者、住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

④ 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であるとしている。

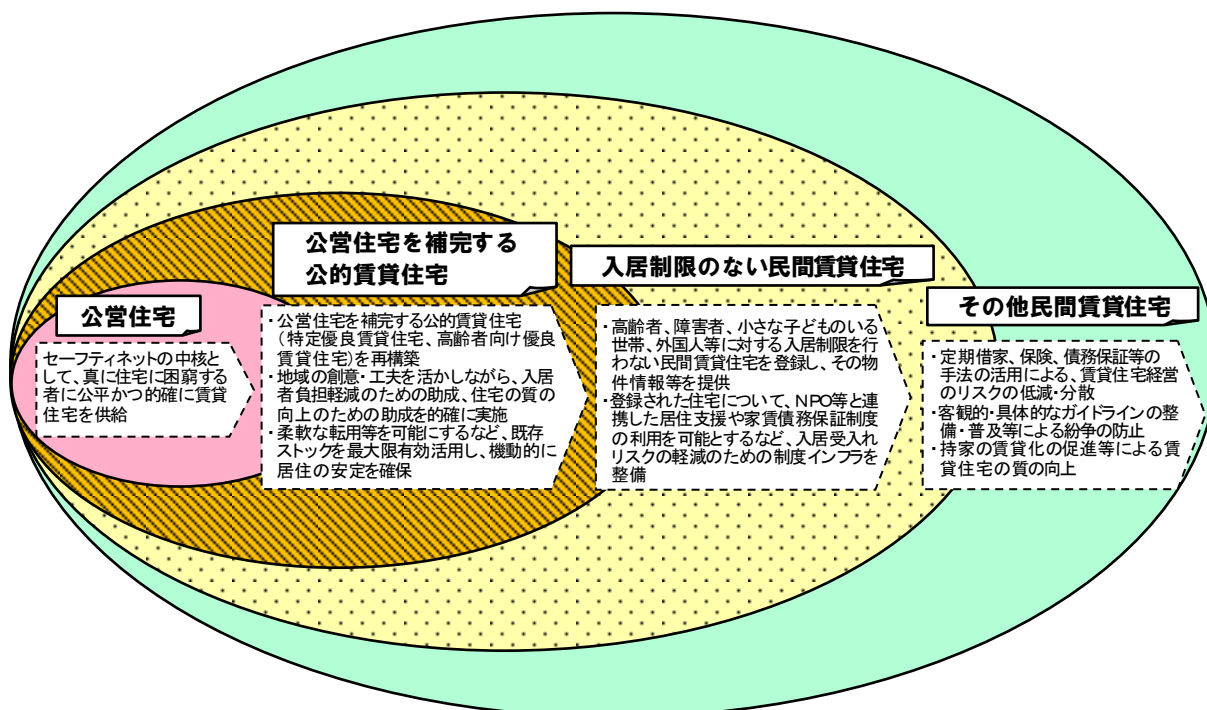


図 2-2-1 重層的かつ柔軟なセーフティネットのイメージ

（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) 他の公的賃貸住宅の状況

- ・ 公的賃貸住宅は全体で 59,288 戸であり、府営住宅が 27,351 戸と最も多く、次いで UR 都市機構の賃貸住宅が 18,006 戸、府公社の賃貸住宅が 7,817 戸となっている。
- ・ 南区は公的賃貸住宅が 27,120 戸と最も多く、世帯数の半数近く公的賃貸住宅がある。
- ・ 1975(昭和 50)年度以前が 41,468 戸あり、全体の約 7 割を占めている。

表 2-2-15 区別公共賃貸住宅管理戸数 (R2.4.1)

	堺区	中区	東区	西区	南区	北区	美原区	堺市計
市営住宅	3,594	764	162	1,026	0	568	0	6,114
	54.0%	12.8%	7.6%	27.8%		4.5%		10.0%
	58.8%	12.5%	2.6%	16.8%		9.3%		100.0%
府営住宅	909	4,482	560	320	13,908	6,067	1,105	27,351
	13.7%	75.1%	26.1%	8.7%	51.3%	48.1%	100.0%	46.1%
	3.3%	16.4%	2.0%	1.2%	50.9%	22.2%	4.0%	100.0%
府公社 (賃貸)	325	0	0	302	5,323	1,867	0	7,817
	4.9%			8.2%	19.6%	14.8%		13.2%
	4.2%			3.9%	68.1%	23.9%		100.0%
UR都市機構 (賃貸)	1,825	720	1,421	2,041	7,889	4,110	0	18,006
	27.4%	12.1%	66.3%	55.3%	29.1%	32.6%		30.4%
	10.1%	4.0%	7.9%	11.3%	43.8%	22.8%		100.0%
公的賃貸住宅 総数	6,653	5,966	2,143	3,689	27,120	12,612	1,105	59,288
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	11.2%	10.1%	3.6%	6.2%	45.7%	21.3%	1.9%	100.0%

表 2-2-16 事業年度別公的賃貸住宅管理戸数 (R2.4.1)

	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13～17年度以降 (2001～2005)	平成18～22年度 (2006～2010)	平成23年度以降 (2011年度以降)	堺市計
市営住宅	213	831	788	550	468	468	700	588	536	270	702	6,114
	5.3%	4.4%	4.2%	13.0%	24.4%	34.9%	26.4%	34.8%	45.8%	11.8%	27.7%	10.3%
	3.5%	13.6%	12.9%	9.0%	7.7%	7.7%	11.4%	9.6%	8.8%	4.4%	11.5%	100%
府営住宅	764	9,656	8,554	2,436	210	762	1,082	74	153	1,832	1,828	27,351
	18.8%	51.4%	46.0%	57.6%	10.9%	56.9%	40.8%	4.4%	13.1%	80.0%	72.3%	46.1%
	2.8%	35.3%	31.3%	8.9%	0.8%	2.8%	4.0%	0.3%	0.6%	6.7%	6.7%	100%
府公社 (賃貸)	753	2,549	3,604	410	0	50	0	190	74	187	0	7,817
	18.6%	13.6%	19.4%	9.7%		3.7%		11.3%	6.3%	8.2%		13.2%
	9.6%	32.6%	46.1%	5.2%		0.6%		2.4%	0.9%	2.4%		100%
UR都市機構 (賃貸)	2,325	5,762	5,669	834	1,241	60	872	836	407	0	0	18,006
	57.3%	30.7%	30.5%	19.7%	64.7%	4.5%	32.9%	49.5%	34.8%			30.4%
	12.9%	32.0%	31.5%	4.6%	6.9%	0.3%	4.8%	4.6%	2.3%			100%
公的賃貸住宅 総数	4,055	18,798	18,615	4,230	1,919	1,340	2,654	1,688	1,170	2,289	2,530	59,288
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	6.8%	31.7%	31.4%	7.1%	3.2%	2.3%	4.5%	2.8%	2.0%	3.9%	4.3%	100%

住戸数：戸
縦軸割合
横軸割合

2-3 市営住宅の現状のまとめ

(1) 堺市営住宅ストックの現状(2020(令和2)年度当初)

- ・市営住宅6,114戸のうち、令和元年度末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23戸、法定耐用年限の1/2を経過している耐火及び準耐火造ストックが2,812戸であり、併せてストック全体の約46%を占める。
- ・計画期間中(2021(令和3)～2030(令和12)年度)に新たに法定耐用年限を超過する住宅はないが、2031(令和13)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、2031～2040年度の10年間で1,021戸が耐用年限を超過する。
- ・旧耐震基準のストックは70棟(36.1%)あり、そのうち、耐震化の対応を要する住戸は27棟(13.9%)である。
- ・住戸面積では、40㎡未満の住戸が597戸(9.7%)である。
- ・浴室のない住戸が112戸(1.8%)、3箇所給湯のない住戸が3,405戸(55.7%)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933戸(15.3%)、3階建てのストックが969戸(15.8%)あり、併せて全体の約1/3(31.1%)を占める。

(2) 堺市営住宅の入居者の状況(2020(令和2)年度当初)

- ・市営住宅の入居世帯4,916世帯のうち、高齢者がいる世帯は3,180世帯(64.7%)である。
- ・居住者の50%以上が高齢者である団地が12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3,279世帯(66.7%)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101世帯(2.1%)となっている。

(3) 入居管理に係る状況(2020(令和2)年度当初)

- ・空家数(政策空家を除く)は、全体で411戸あり、空家率は6.7%である。
- ・近年の応募状況では、募集戸数に対する平均応募倍率は、概ね14.8倍となっている。

(4) 公的賃貸住宅の現状(2020(令和2)年度当初)

- ・市営住宅以外の公的賃貸住宅は、府営住宅が27,351戸(46.1%)、UR都市機構の賃貸住宅が18,006戸(30.4%)、大阪府住宅供給公社の賃貸住宅が7,817戸(13.2%)となっている。
- ・事業年度別にみると、全体戸数の約7割が1975(昭和50)年度以前に供給されている。

2-4 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

- ・1965（昭和40）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2031（令和13）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。
- ・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27棟ある。なお、住宅の耐震化の目標として、堺市耐震改修促進計画（2016（平成28）年制定）では、2025（令和7）年度までに耐震化率95%を達成することが目標として掲げられており、市営住宅においても耐震化を促進する必要がある。

(2) ストックの長期的な活用への対応

- ・耐震性が確保されたストックについては、外壁改修や屋上防水等の予防保全の考え方による改修により、ライフサイクルコスト（LCC）の低減を図っていくことが必要である。

(3) 計画的なストックの更新への対応

- ・人口減少や効率的なストックの更新が求められる中で、昭和40年代から50年代に大量に建設された住棟が一斉に更新時期を迎えることから、今後の市営住宅の整備・管理において、計画的なストックの更新が必要である。

(4) 高齢者等への対応

- ・全世帯の6割近く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階建ての住宅があるため、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必要である。

(5) 地域コミュニティの確保への対応

- ・高齢化が進み、若い世帯の割合が低い団地では、団地内のコミュニティ活動が停滞しがちになる。団地内のコミュニティの維持確保に努め、入居者の世代や家族構成が偏りすぎないような配慮が必要である。
- ・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ため、地域支援活動などとの連携を図り、団地の有効活用に努めていくことが必要である。

3. 長寿命化に関する方針

「第2章 市営住宅を取り巻く現状と課題」における課題整理を踏まえ、長寿命化に関する基本方針、市営住宅の整備方針を定める。

3-1 長寿命化に関する基本方針

(1) 市営住宅ストックの状態把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

① 法定点検、定期点検及び日常点検の実施

- ・建築基準法に基づく法定点検について、今後も引き続き行っていくとともに、日常点検とあわせて市営住宅ストックの状況把握に努める。

② 点検結果等に基づく修繕の実施

- ・市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施する。

③ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

- ・点検結果や修繕等の内容については、データベース等に記録し、市営住宅の効果的・効率的な修繕、維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用するというサイクルを構築する。

(2) 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（LCC）の縮減に関する方針

- ・市営住宅ストックの長寿命化を図るためには、予防保全的な維持管理が重要である。
- ・予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルの更新に比して、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減にもつながる。
- ・今後の市営住宅の改善事業に当たっては、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ることとする。加えて、点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕を行ったうえで、効果的・効率的に改善事業を実施し、住宅性能の向上を図り、住宅の長寿命化に取り組む。

3-2 市営住宅の整備方針

(1) 老朽住宅の解消及び安全性の確保

- ・老朽化の進行したストックや居住性が劣るストックについて、建替え及び住戸改善を推進し、老朽住宅の解消と安全性の確保を図る。

(2) 長期活用可能な良好なストックの形成

- ・予防保全的な維持管理及び耐久性の向上を図る改善を実施することにより、ライフサイクルコスト※の縮減につなげ、市営住宅の長寿命化を図るとともに、省エネルギー化・低炭素化を促進する。

(3) ストックの更新に伴う費用の縮減・平準化

- ・建替事業によらなければ安全性が確保されない場合や、耐用年限を経過し躯体が著しく劣化しているなど、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコストを縮減できる場合は、建替事業や用途廃止を促進し、維持管理費用の縮減と平準化を図る。

(4) 高齢者世帯等が安全・安心に暮らせる環境の確保

- ・高齢者等が安全・安心に暮らせるよう、建替事業や改善事業によるバリアフリー化を図り、必要な設備・機能の確保を図る。また、福祉部門等との連携のもと、地域ニーズを踏まえつつ、見守りや生活支援などソフト面の充実に努める。

(5) 地域コミュニティの維持再生

- ・良好なコミュニティを維持再生していくため、年齢構成や世帯構成が偏りすぎないように、多様なタイプの住戸供給や、子育て世帯向けの募集など募集方法の工夫を図る。
- ・市営住宅の整備・更新にあたっては、オープンスペースや交流空間の創出に配慮したり、地域支援活動などの拠点として、集会所や空き住戸の活用を図るなど、地域のコミュニティの維持再生に寄与する場づくりに努める。

3-3 整備水準の目標

(1) 住戸規模及び構成

- ・ 原則として、住生活基本計画（全国計画）における3人世帯の最低居住面積水準である40㎡以上の確保を図る。
- ・ 高齢者等が使いやすい、又は介助のしやすい浴室、脱衣スペース、便所、洗面所の確保を図る。
- ・ 多様な世帯に対応する住戸タイプの供給を推進する。また、適切な住み替え対応などにより、最低居住面積水準未達世帯の解消を図る。
- ・ 車いす常用户向け住宅についても1DK、2DKの住戸タイプの供給を推進する。

(2) 性能・設備

- ・ 躯体の安全性（耐震性能）、及び避難の安全性（二方向避難[※]）の確保を図る。
- ・ 高齢者の身体機能の低下等に対応するため、住戸内の段差解消や手摺の設置等のバリアフリー化を推進する。建替えにあたっては、バリアフリー化を含むニュー・エイジレス仕様を包含し、加齢等に伴って心身の機能の低下が生じた場合にも高齢者が住み続けることができる国の「高齢者が居住する住宅の設計指針」に基づいた仕様の確保を図る。
- ・ 躯体への影響の低減、部材等の耐久性の向上や交換・保守の容易性等の向上に関する改善を行い、長期にわたり効率的かつ円滑な維持管理を図る。
- ・ 照明機器のLED化や高効率給湯器の設置等の省エネルギー機器や太陽光発電パネルの設置等により、住宅の設備機器等の省エネルギー化・低炭素化に努める。
- ・ 当面管理を継続する住宅のうち、浴室のない住戸においては、浴室を設置する。

(3) 共用部分・共同施設等

- ・ 高齢者等の日常生活の安全性・移動の容易性等に配慮し、エレベーターの設置可能な4階建て以上の（エレベーターのない）中層住宅について、計画的なエレベーター設置を推進する。建替えにあたっては、全ての3階建て以上の住宅へのエレベーター設置を図る。
- ・ エレベーターの設置が困難な住棟については、高齢者等の低層階への住み替えを図る。

(4) 整備水準の目標値（指標）

項目	現況 2020(R2)年度	目標 2030(R12)年度	備考
住棟の耐震化率	86.1%	100%	棟数ベース 用途廃止対象の 住棟を除く。
中高層住宅棟のエレベーター設置率	51.3%	60%	戸数ベース
住戸内のバリアフリー化率 (段差解消、浴室・トイレの手すり設置、 車椅子で通行可能な廊下の幅の確保)	49.1%	60%	戸数ベース
最低居住面積水準 [※] 未達世帯率	2.1%	早期に解消	戸数ベース

（注 13）：目標値は、国費対象事業の着手ベース

3-4 目標年次（2030 年度）における目標管理戸数の考え方

（１）市営住宅の住宅セーフティネットとしての役割

公営住宅は、

- ・ 自力では適正な居住水準の住宅を確保できない低額所得者
- ・ 民間住宅の入居を拒否される場合が多い高齢者・障害者など

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅を供給し、住宅セーフティネットの中核としての役割を果たしている。

（２）住宅セーフティネットの役割分担の考え方

住宅確保要配慮の要因のうち、「市場における適切な住宅（バリアフリー住宅、子育てに適した規模の住宅等）の不足」「市場での入居制限」については、公営住宅だけではなく UR 都市機構・住宅供給公社賃貸住宅の公的賃貸住宅、及び民間賃貸住宅においても対応が可能である。

従って、民間賃貸住宅市場において、自力で住宅確保が困難である低年収世帯については、主に公営住宅（市営住宅、府営住宅）及び低廉な家賃の公的賃貸住宅（UR 都市機構賃貸住宅・住宅供給公社賃貸住宅）が、またそれ以上の収入世帯には、公営住宅を含む公的賃貸住宅や民間賃貸住宅により、重層的なセーフティネットを確保していくこととする。

（３）目標年次における目標管理戸数の方針

市営住宅の目標年次（2030 年度）における目標管理戸数は、公営住宅では現状管理戸数、改良住宅では入居戸数を目標とするが、入居状況を踏まえ、住宅セーフティネットの中での役割、世帯数の減少傾向、民間住宅市場の状況を考慮し、柔軟に対応する。

4. 事業手法の選定

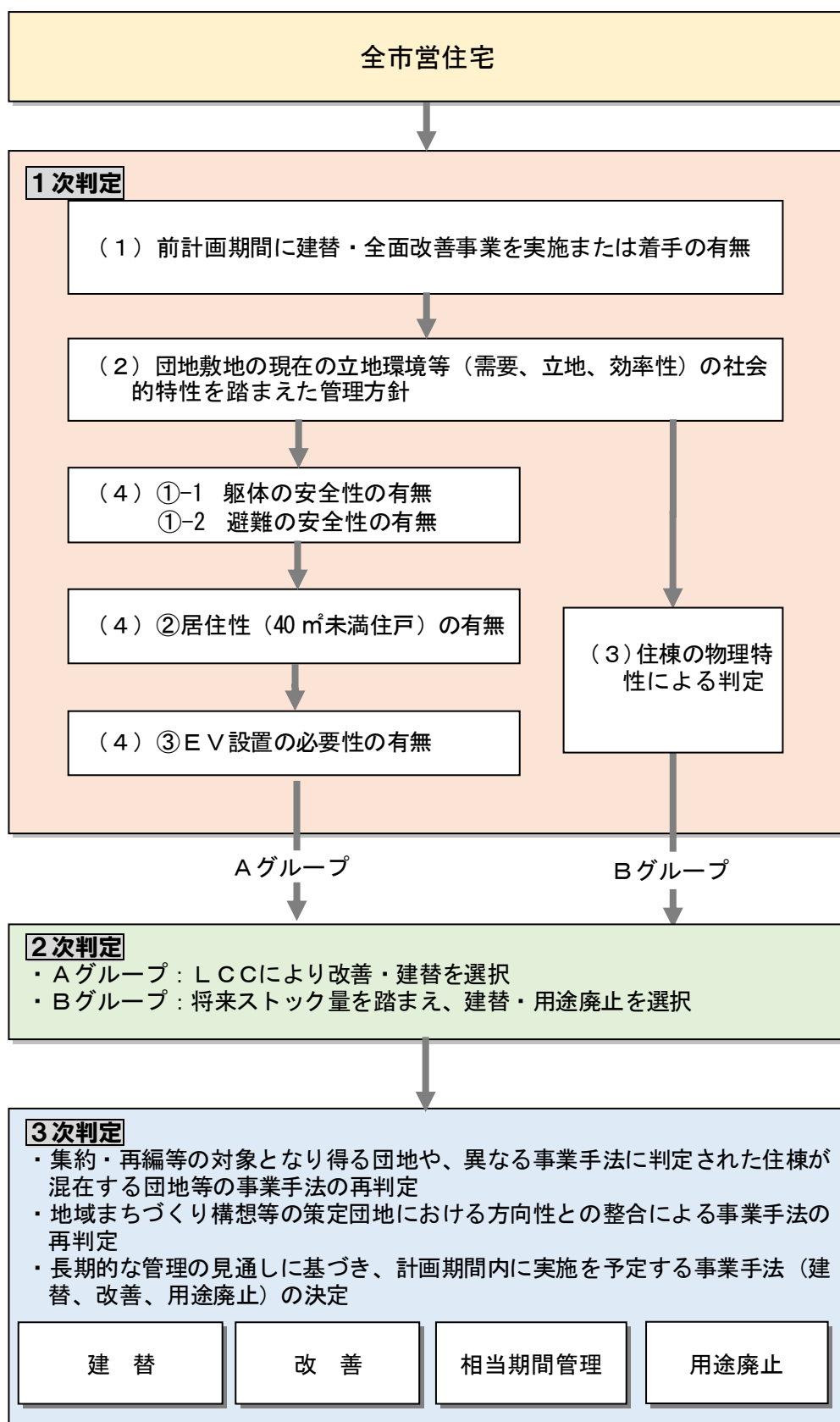
4-1 事業手法（分類）

ストック活用の基本目標を踏まえ、本市におけるストック活用の事業手法は、下記のとおり、建替、改善、相当期間管理（修繕対応）、用途廃止から適切な手法を選択する。

手法		内 容
建 替		市営住宅を除却し、その土地の全部または一部の土地に新たに市営住宅を建設するものを本計画では「建替」とする。他団地への統合もしくは非現地建替えを含む。 【標準管理期間：木造：30年、簡易耐火造：平屋30年・2階建て：45年、耐火構造：70年】
改 善	全 面 的 改 善	市営住宅の住棟単位または団地単位で行われる全面的な改善またはこれに準ずる改善を行う事業で少なくとも次に掲げる改善を行うものを本計画では「総合改善」とする。 ①躯体以外の内装、設備等住戸内全体または大部分にわたって行う住戸改善（福祉対応型、居住性向上型） ②共用部分改善（安全性確保型、福祉対応型（4階以上でエレベーター設置を含む）） ③屋外・外構改善（福祉対応型） 【標準管理期間：改善後30年以上】
	個 別 改 善	規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業で次に掲げる改善を行うものを本計画では「改善」とする。 ①規模増改善 ・市営住宅の住戸の増築、複数住戸の結合または戸境の変更その他の改善で居住室の床面積の増加を行うもの。 ②住戸改善 ・市営住宅の住戸部分（バルコニーを除く）の改善を行うもの。 （安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型） ③共用部分改善 ・市営住宅の共用部分の改善を行うもの。 （安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型） ④屋外・外構改善 ・市営住宅の屋外及び外構部分（共同施設を含む）の改善を行うもの。 （安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型） 【標準管理期間：改善後10年以上】
相当期間管理 （修繕対応）		市営住宅の効用を維持するため、以下の方法により適切な維持管理を行うものを本計画では「相当期間管理」とする。 ・保守点検 ・経常修繕（経常的に必要となる小規模修繕） ・計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模修繕） ・空き家修繕 等
用途廃止		耐用年数が経過しており、将来にわたり団地を継続管理することが不適当と判断される場合、市営住宅の用途を廃止し、敷地を他の用途へ有効に活用するものを本計画では「用途廃止」とする。

4-2 事業手法の選定フロー

選定フローは、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（H28.8）に基づく。



4-3 選定基準

1 次判定

団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮判定を行う。
対象はすべての市営住宅 206 棟 6,114 戸である。

(1) 前計画期間に建替えを完了または着手している団地に係る判定

- ・前計画期間中に建替えを完了、または建替えや総合改善に着手（除却着工または設計に着手）した住棟の事業手法は継続することとする。
- ・それ以外の住棟は、(2) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の判定を行う。

(2) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針に係る判定

- ・社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。
- ・需要、立地、効率性の3項目を評価し、すべての項目が活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判定を保留する団地」とする。

【社会的特性に係る判断基準】

	i) 活用に適する	ii) 活用に適さない
① 需 要	・ 応募倍率 1.0 倍以上	・ 応募倍率 1.0 倍未満
② 立 地	・ D I D* 地区（人口集中地区）内	・ D I D 地区（人口集中地区）外
③ 効率性	・ 市の用途廃止基準に該当しない	・ 市の用途廃止基準に該当 1) 敷地面積 0.1ha 未満 2) 変形敷地 3) 周辺道路状況が不良
判定	・ ①②③とも活用に適する団地：「継続管理する団地」＜Aグループ＞⇒（4）へ ・ 上記以外の団地：「継続管理について判定を保留する団地」＜Bグループ＞⇒（3）へ	

(3) 判定を保留した団地・住棟の物理的特性による判定＜Bグループ＞

- ・判定を保留した住棟は、木造または簡易耐火造で、建築年も昭和 31 年以前と建築後 60 年以上で耐用年限を経過しているため、全て『建替または用途廃止』候補とし「2次判定・将来ストック量を踏まえた事業手法の設定」を行う。

（４）継続管理する団地・住棟の物理的特性による判定＜Aグループ＞

「継続管理」と判定した団地・住棟について、①躯体の安全性、避難の安全性、②居住性による判定、③エレベーターの設置の必要性による判定の順に判断し、事業手法を選定する。

① 躯体の安全性及び避難の安全性による判定

- ・住棟の現在の物理的特性を判断し、住棟の改善の必要性や可能性を判断する。
- ・躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行う。
- ・安全性が確保されていない場合は、改善の可能性について検討する。
 - 改善が可能：改善可能な住棟は、『建替又は改善』候補とし、２次判定を行う。
 - 改善が不可能：改善不可能な住棟は、『建替』候補とし、２次判定を行う。
- ・安全性が確保されている場合は、②居住性に係る判定を行う。

【躯体・避難の安全性に係る判断基準】

基準	i) 改善不要	ii) 改善必要	
		改善可能	改善不可能
①-1 躯体の安全性	・新耐震基準で建設 ・壁式構造の住棟 ・耐震診断で耐震性確認済 ・耐震改修工事を実施	・耐震性はないが耐震改修の実施可能	・耐震性がなく耐震改修の実施不可能 ・耐用年数経過
①-2 避難の安全性	・二方向避難を確保	・増築せずに改善可能かつ入居者の居ながらの工事可能	・改善には増築等が必要又は改善には入居者の一時移転が必要
判定	②居住性に係る判定へ	『建替又は改善』候補（⇒２次判定へ）	『建替』候補

② 居住性による判定

- ・居住性については、３人世帯の最低居住面積水準が確保できていない住戸面積 40 ㎡未満のものは「改善の必要があるもの」として『改善又は建替』候補と判定する。
- ・ただし、二戸一改善を実施した住棟は、40 ㎡以下の住棟が混在している住棟でも、住戸規模を満たしていると判断する。
- ・住戸面積 40 ㎡以上を確保している住棟は、③エレベーターの設置の必要性による判定を行う。

【居住性に係る判断基準】

基準	i) 居住性なし	ii) 居住性あり
評価項目	住戸面積 40 ㎡未満	住戸面積 40 ㎡以上
判定	『改善又は建替』候補（⇒２次判定へ）	「③エレベーターの設置の必要性による判定」へ

③ エレベーターの設置の必要性による判定

- ・エレベーターの設置の必要性については、4階建て以上でE V設置スペースのある住棟を「エレベーター設置の必要性あり」とし、『改善又は建替』候補と判定する。
- ・それ以外の住棟については、『相当期間管理』候補と判定する。

【エレベーター設置に係る判断基準】

基準	i) エレベーター設置の必要性あり	ii) 必要性なし
評価項目	・エレベーターのない4階建て以上の中層住宅 ・エレベーターの設置スペースのある住棟	左記以外
判定	『改善又は建替』（⇒2次判定へ）	『相当期間管理』候補

2次判定

1次判定において事業手法、管理方針の判断を保留した2グループの団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。

＜Aグループ：「継続管理する団地」のうち、「改善又は建替が必要」な団地・住棟 ⇒（1）

＜Bグループ：「継続管理について判断を留保する団地・住棟」＞ ⇒（2）

（1）Aグループ（改善又は建替える団地）

- ・1次判定において、Aグループと判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）の比較を行い、整備手法（改善又は建替）の仮設定をする。

① LCCの算出の考え方

長寿命化型の改善事業を実施しない場合を「計画前モデル」、実施する場合を「計画後モデル」として、それぞれの場合について建設時点から除却するまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行う。

② LCC比較の結果

- ・要耐震補強、住戸改善（規模増）住棟は、建替LCC<改善LCC ⇒ 建替候補
- ・E V設置対象の住棟は、建替LCC>改善LCC ⇒ 改善候補

（2）Bグループ（建替又は用途廃止する団地）

- ・将来ストック量推計を行うと、著しい困窮年収未満世帯数は、市営住宅のほか、府営住宅、低家賃かつ一定の質が担保されたUR都市機構の賃貸住宅、大阪府住宅供給公社の賃貸住宅、及び民間賃貸住宅の戸数の合計よりも少なくなり、余剰すると推計されるため、Bグループは『用途廃止』候補とする。

3次判定

1次、2次判定の結果を踏まえて、団地・住棟単位での再編・集約化の可能性や長期的な管理見直しなどについて検討し、その上で計画期間内に実施する予定の事業手法を決定する。

(1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

- ・1次、2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となりうる団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて『建替』や『改善』の事業手法を再判定する。

(2) 地域まちづくり構想策定団地などの方向性との整合による事業手法の再判定

- ・地域まちづくり基本構想やまちづくり基本計画等の策定された団地における方向性を踏まえた事業手法の再判定を行う。

(3) 計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業手法（改善、建替、用途廃止）を決定する。

表. 4-3-1 市営住宅ストックの事業手法別戸数表

		合 計	備考 (事業手法)
市営住宅管理戸数		6,114 戸	
	・新規整備事業予定戸数	0 戸	
	・維持管理予定戸数	4,625 戸	
	うち計画修繕対応戸数	2,917 戸	相当期間管理
	うち改善事業予定戸数	1,708 戸	改 善
	個別改善事業予定戸数	1,621 戸	
	全面的改善事業予定戸数	87 戸	
	うちその他戸数	0 戸	
	・建替事業予定戸数	1,466 戸	建 替
	・用途廃止予定戸数	23 戸	用途廃止

4-4 団地棟別事業手法

(1/3)

区	団地名	棟番号	建設年度	構造	階数	管理戸数	事業手法				備考
							用途廃止	建替	改善	相当期間管理	
堺区	北清水	1棟	H30	高耐	9F	58				○	全面的改善
		2棟	S54	中耐	3F	12			○		
	砂道		H13	中耐	4F	28				○	
	新在家		S27	簡二	平屋	12	○				
	浅香山	1棟	H6	中耐	3F	18				○	
		7号地	S23	木造	平屋	2	○				
		A棟	H6	高耐	6~8F	72				○	
		B棟	H11	高耐	6F	54				○	
	旭ヶ丘	C棟	H13	中耐	5F	25				○	
		A棟	H1	中耐	3・4F	14			○		
		B棟	H1	中耐	3・4F	15			○		
		C棟	H2	中耐	3・4F	18			○		
		D棟	H4	中耐	3・4F	19				○	
		E棟	H5	中耐	3F	12				○	
		F棟	H6	中耐	3F	6				○	
		G棟	H6	中耐	3F	9				○	
	大浜高層		H6	中耐	4F	11				○	
			S44	高耐	11F	109		○			
	七道並松	1棟	S47	中耐	5F	40				○	
		2棟	S47	中耐	5F	40				○	
		3棟	S47	中耐	5F	40				○	
		4棟	S53	中耐	4F	16				○	
		5棟	S58	中耐	4F	24				○	
		6棟	S58	中耐	4F	14				○	
	七道並松東	1棟	S57	中耐	3F	15			○		
		2棟	H1	中耐	3F	14			○		
	翁橋	1棟	S56	高耐	6・9F	71				○	
		2棟	S62	高耐	6F	20			○		
	東湊		H5	高耐	7F	50			○		
	向陵西町		S60	高耐	14F	78				○	
	緑ヶ丘	A棟	H1	中耐	3F	9			○		
		B棟	H1	中耐	3F	11			○		
		C棟	H2	中耐	3F	12			○		
		D棟	H4	中耐	3・4F	17			○		
		E棟	H4	中耐	4・5F	28			○		
		F棟	H5	中耐	4F	10				○	
		G棟	H8	中耐	4F	23				○	
		H棟	H8	中耐	3F	9				○	
	堺市駅前		H3	高耐	14F	102			○		
	今池	A棟	H6	中耐	3F	11			○		
		B棟	H6	高耐	7F	49			○		
		C棟	H9	中耐	4F	16				○	
		D棟	H9	中耐	5F	35				○	
		1棟	H9	中耐	3F	12				○	
		2棟	H11	高耐	6F	30				○	
	東雲	1棟	H9	高耐	7F	70				○	
	榎元町	1棟	H10	中耐	4・5F	24				○	
		2棟	H10	中耐	3F	15				○	
	協和町東	5号館	S38	中耐	4F	14			○		
		6号館	S38	中耐	4F	25			○		
		7号館	S39	中耐	4F	25			○		
		8号館	S40	中耐	4F	10			○		
		9号館	S40	中耐	4F	15			○		
		10号館	S41	中耐	4F	15			○		
		11号館	S41	中耐	4F	15			○		
		12号館	S41	中耐	4F	14			○		
		13号館	S41	中耐	5F	34				○	
		14号館	S42	中耐	5F	16				○	
		15号館	S42	中耐	5F	29			○		
		16号館	S45	中耐	4F	8			○		
		17号館	S46	高耐	7F	24		○			
		18号館	S51	高耐	12F	124		○			
		19号館	S57	中耐	3F	12				○	
		20号館	S57	中耐	3F	8				○	

区	団地名	棟番号	建設年度	構造	階数	管理戸数	事業手法				備考
							用途廃止	建替	改善	相当期間管理	
堺区	協和町西	3号館	S36	中耐	3F	15		○			
		4号館	S37	中耐	4F	25			○		
		5号館	S37	中耐	4F	25			○		
		6号館	S40	中耐	4F	10				○	
		7号館	S39	中耐	4F	14				○	
		8号館	S41	中耐	4F	16			○		
		9号館	S41	中耐	4F	15			○		
		10号館	S42	中耐	5F	12			○		
		11号館	S42	中耐	5F	12			○		
		12号館	S42	中耐	5F	12			○		
		13号館	S42	中耐	5F	24			○		
		14号館	S45	中耐	4F	14				○	
		15号館	S46	中耐	3F	12		○			
		16号館	S46	高耐	9F	35		○			
		17号館	S46	高耐	14F	118		○			
		18号館	S51	高耐	8F	56		○			
		19号館	S57	中耐	3F	12			○		
		20号館	S59	中耐	3F	18			○		
		21号館	S62	中耐	3F	18			○		
		22号館	H1	中耐	3F	8			○		
		23号館	H2	中耐	3F	24			○		
		A棟	H25	高耐	9F	76				○	
		B棟	H25	高耐	9F	75				○	
	協和町中	1号館	S40	中耐	4F	12			○		
		2号館	S41	中耐	4F	12			○		
		3号館	S41	中耐	4F	12			○		
		4号館	S49	高耐	11F	80		○			
		5号館	S57	高耐	7F	56				○	
		6号館	S58	中耐	3F	12				○	
		7号館	S59	中耐	3F	12			○		
		8号館	H5	中耐	3F	18			○		
	大仙西町	1号館	S42	中耐	5F	25			○		
		5棟	S45	中耐	3F	12		○			
		6棟	S45	中耐	3F	18		○			
		7棟	S45	中耐	3F	18		○			
		8棟	S45	中耐	3F	18		○			
		9棟	S45	中耐	3F	18		○			
		10棟	S46	中耐	3F	18		○			
		11棟	S45	中耐	3F	18		○			
		12棟	S45	中耐	3F	24		○			
		13棟	S45	中耐	3F	36		○			
		14棟	S46	中耐	3F	36		○			
		A棟	H30	高耐	7F	34				○	
		B棟	H30	高耐	7F	42				○	
		C棟	H30	高耐	7F	36				○	
		D棟	H30	高耐	7F	41				○	
	塩穴	1棟	S50	高耐	14F	195		○			
		2棟	S52	高耐	12F	132		○			
		3棟	S52	中耐	3F	18			○		
		4棟	S52	中耐	3F	24			○		
		5棟	S52	中耐	3F	18			○		
		6棟	S52	中耐	3F	30			○		
		7棟	S53	中耐	3F	18				○	
		8棟	S53	中耐	3F	18				○	
		9棟	S53	中耐	3F	18				○	
		10棟	S53	中耐	3F	18				○	
		11棟	S53	中耐	3F	18				○	
		12棟	S53	中耐	3F	30				○	
		13棟	S56	中耐	3F	8				○	
		14棟	S56	中耐	3F	8				○	
中区	泉ヶ丘		S28	木造	平屋	1	○				
	八田南之町		H11	中耐	4F	24				○	シルバーハウジング
	深井北町	1棟	H12	中耐	5F	38				○	
		2棟	H12	中耐	5F	33				○	
		3棟	H12	中耐	5F	29				○	
		4棟	H14	中耐	5F	33				○	
	深井中町	1棟	H20	高耐	12F	95				○	
		2棟	H20	高耐	12F	105				○	

区	団地名	棟番号	建設年度	構造	階数	管理戸数	事業手法				備考
							用途廃止	建替	改善	相当期間管理	
中区	小阪	1棟	H23	高耐	7～12F	50				○	
		2棟	H23	高耐	12F	48				○	
		3棟	H23	高耐	11F	55				○	
		4棟	H23	高耐	7～9F	40				○	
		5棟	H26	高耐	6F	30				○	
		6棟	H26	高耐	6F	36				○	
		7棟	H26	高耐	9F	81				○	
	北深井	1棟	S61	中耐	3F	18			○		
		2棟	S61	中耐	3F	12			○		
		3棟	S61	中耐	3F	18			○		
		4棟	S61	中耐	3F	18			○		
東区	日置荘	C	S31	木造	平屋	2	○				
	登美丘		S31	木造	平屋	1	○				
	西口園	1棟	H5	中耐	4・5F	16			○		
		2棟	H5	中耐	4F	15				○	
		3棟	H5	中耐	4F	8				○	
		4棟	H5	中耐	4・5F	16			○		
		5棟	H5	中耐	4F	23				○	
	鶴道	1棟	H8	準耐	3F	21				○	
		2棟	H8	準耐	3F	18				○	
		3棟	H8	準耐	3F	12				○	
		4棟	H8	準耐	3F	12				○	
	下草尾		H12	中耐	3F	18				○	
西区	中鳳		S26	木造	平屋	5	○				
	北鳳	A棟	H8	高耐	6F	30				○	
		B棟	H10	高耐	4～6F	39			○		
		C棟	H13	高耐	6F	36				○	
		D棟	H13	中耐	5F	20				○	
	石津鉄筋		S41	中耐	5F	75			○		全面的改善
	福泉	1棟	H15	高耐	11F	88				○	
		2棟	H18	高耐	10F	70				○	
	万崎	1棟	S43	中耐	5F	100		○			
		2棟	S43	中耐	5F	50		○			
		3棟	S44	中耐	5F	50		○			
		9棟	S47	中耐	5F	50		○			
		10棟	S48	中耐	5F	40		○			
		11棟	S48	中耐	5F	60		○			
西区	上野芝	1棟	S58	中耐	5F	30			○		
		2棟	S58	中耐	5F	20			○		
		3棟	S59	中耐	5F	20			○		
		4棟	S59	中耐	5F	20			○		
		5棟	S59	中耐	5F	30			○		
	中石津	1棟	H2	高耐	6F	24			○		
		2棟	H2	高耐	6F	24			○		
		3棟	H2	高耐	6F	36			○		
		4棟	H2	中耐	3F	12			○		
		5棟	H2	中耐	3F	12			○		
	浜寺	1棟	H4	中耐	3F	6				○	
		2棟	H4	中耐	2・3F	8				○	
		3棟	H4	中耐	2・3F	8				○	
		4棟	H4	中耐	3F	15				○	
		5棟	H4	低耐	2F	8				○	
	向ヶ丘	1棟	H7	中耐	3F	20				○	
		2棟	H7	中耐	5F	20			○		
北区	大豆塚	1棟	H14	高耐	6F	72				○	
		2棟	H14	中耐	5F	32				○	
	百舌鳥	1棟	S63	中耐	2～4F	24			○		
		2棟	S63	中耐	4F	16			○		
		3棟	S63	中耐	2～4F	32			○		
		4棟	H2	中耐	2～5F	19			○		
		5棟	H2	中耐	4・5F	18			○		
		6棟	H2	中耐	2・4F	22			○		
	長曽根	1棟	H6	高耐	13～14F	65				○	
		2棟	H6	高耐	8F	40			○		
		3棟	H9	中耐	4F	26				○	シルバーハウジング
	東雲東町	1棟	H15	高耐	7F	52				○	
		2棟	H15	高耐	12F	108			○		
		3棟	H15	高耐	6F	42				○	

5. 長寿命化のための取組方針

5-1 点検の実施方針

(1) 定期点検

- ・建築基準法に基づく法定点検は、引き続き法令に基づき適切な点検を実施する。法定点検の対象外の住棟についても、建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施する。

(2) 日常点検

- ・法定点検、定期点検のほかに目視により容易に確認することができる部位については、一年に一度、市担当者による日常点検を実施する。日常点検は「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 28 年 8 月）」を参考に実施することとする。
- ・また、自然災害及び事故等で応急対応が必要となった際は、応急点検を行う。

(3) 住宅内部における点検

- ・住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に点検を実施する。

(4) 点検結果の活用

- ・法定点検、定期点検、日常点検、入居者の退去時に行う住戸内部の点検の結果はそれぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検、今後の住宅計画に役立てることとする。

5-2 計画修繕の実施方針

(1) 効率的な計画修繕の実施

- ・市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくために、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが重要である。これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定しておくことが必要であり、長期修繕計画を作成し計画的に実施する。
- ・残りの供用時間が短い建替対象住棟においては、原則として、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施する。
- ・市営住宅長寿命化計画における改善事業の実施時期と、長期修繕計画における計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、両工事をあわせて実施する。
- ・計画修繕は点検結果を踏まえて行うこととし、点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応することとする。

(2) 修繕内容のデータベース化

- ・修繕を実施した際は、点検と同様に、その修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積し、今後の計画に役立てる。

5-3 改善事業の実施方針

耐震性の確認された引き続き活用を図る市営住宅ストックについては、住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型ごとに以下の実施方針に基づき行う。

(1) 安全性確保型

- ・入居者の安全を確保するため、建物の安全性能を維持する改善を実施する。

(エレベーター改修等)

(2) 長寿命化型

- ・一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

(躯体・屋上・外壁の耐久性向上、配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等)

改修項目	長寿命化型改善の考え方	修繕周期	備考
外壁改修	・躯体を原状回復した上で、従前より躯体の保護性能を向上させるため、防水性、耐久性の高い仕様により、仕上げ材を施工する、または従前の仕上げ材を改善し耐久性を向上することで長寿命化を図る。	概ね 25 年 〔但し、日常点検等において必要が生じた場合は随時〕	※1
屋上改修 (屋根改修)	・従前より躯体の保護性能を向上させるため、防水性、耐久性が高い仕様により、屋上防水層(屋根葺き材)を施工し長寿命化を図る。	概ね 25 年 〔但し、日常点検等において必要が生じた場合は随時〕	※2
給水管改修 排水管改修 ガス管改修	・従前より耐食性、耐久性の高い仕様により、配管の更新等を行い、長寿命化を図る。 ・可能なものは維持管理のしやすい位置に配置を変更し、維持管理の容易性の向上を図る。	概ね 25 年 〔但し、日常点検等において必要が生じた場合は随時〕	※3

※1 修繕周期は改修実績による

※2 改修事業の効率性を考慮し、基本的に各棟の外壁改修と同時期に実施するものとする。

※3 室内に配置された管で改修困難なものについては、長寿命化型改善以外の個別改善で対応するものとする。

（３）福祉対応型

- ・耐震性の確認された引き続き活用を図る住棟において、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。なお、エレベーターのない４階建て以上の中層住宅について、設置スペース、法的制限等を踏まえ、エレベーターの設置を進める。
（廊下、階段の手すり設置、スロープの設置、中層住宅へのエレベーターの設置、誘導用ブロック等の設置等）

（４）居住性向上型

- ・耐震性の確認された引き続き活用を図る住棟において、住戸及び住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。
（外壁・最上階の天井等の断熱、電気容量のアップ等）
- ・なお、優先的に実施する改善事業は長寿命化型に関連する改善事業とする。それ以外の各事業に関しては、財政状況等を考慮し、検討を進めるものとする。

５－４ 建替事業等の実施方針

（１）建替事業

- ・建替事業をすすめるにあたって、周辺環境や入居者等に対する移転負担の配慮を行い、周辺団地への集約化も含めた検討を行う。
特に、100戸を超える大規模な団地においては、地域コミュニティの再生・増進に努め、余剰地が生じる場合には、他の公的賃貸住宅や民間住宅の導入、高齢者や子育て支援施設又は利便施設といった生活支援活動の拠点となる施設の導入を検討する。

（２）再編・集約化

- ・人口減少社会を迎え、小規模な団地については、地域単位での団地の再編や集約化を検討する。
公共交通の利用が可能な地域や市街地の集約化につながる地域への再編・集約化を検討する。

（３）用途廃止

- ・建替、再編、集約化等により用途廃止となった用地（余剰地）については、民間等へ売却するだけでなく、周辺地域のまちづくりに寄与する施設の導入を検討する。

（４）民間活力導入の検討

- ・建替等によりポテンシャルの高い地域での用地（余剰地）の創出が期待できる場合には、より効果的、効率的な事業を進めるため、民間事業者のノウハウや技術を活用した民間活力を導入する整備手法について検討する。

6. 活用計画

6-1 計画期間における取り組み

計画期間中における事業対象団地及び着手予定時期は、次のとおりとする。

①建替事業

(凡例 ⑩：前計画期間内からの継続事業)

区	住宅名	従前 管理 戸数	着手予定時期 (注15)	
			前期 (R3～7年度)	後期 (R8～12年度)
堺	大浜高層	109	⑩	
	協和町東(17号館)	24	⑩	
	協和町東(18号館)	124	○	
	協和町西(3号館)	15	⑩	
	(15～18号館)	221	⑩	
	協和町中(4棟)	80		○
	大仙西町(5～14棟)	216	⑩	
	塩 穴(1, 2棟)	327		○
西	万 崎(1～11棟)	600※	⑩	
	計	1,716 (1,466) (注16)		

(注15) 建替と全面的改善は、国費対象事業の着手年度をさす。

(注16) R2.4.1 現在、既に一部除却済みの団地(※)の戸数を差し引いた計1,466戸が建替対象

②全面的改善事業

区	住宅名	従前 管理 戸数	着手予定時期	
			前期 (R3～7年度)	後期 (R8～12年度)
堺	北 清 水 (2棟)	12	⑩	
	石 津 鉄 筋	75	⑩	

③改善事業

1) 外壁屋上改修

(注17) 改善事業では、工事実施をもって着手としている。

区	住宅名	従前 管理 戸数	着手予定時期 (注17)			
			前期(R3~7年度)		後期(R8~12年度)	
			外壁	屋上	外壁	屋上
堺	旭ヶ丘 (A棟)	14			○	
	(B棟)	15			○	○
	(C棟)	18			○	
	七道並松東 (1棟)	15	○			
	(2棟)	14	○	○		
	緑ヶ丘 (A棟)	9			○	
	(B棟)	11			○	
	(C棟)	12			○	
	堺市駅前	102			○	
	協和町東 (5号館)	14	○	○		
	(6号館)	14	○	○		
	(7号館)	25	○	○		
	(8号館)	10	○	○		
	(9号館)	15	○	○		
	(15号館)	29			○	○
	(16号館)	8			○	○
	協和町西 (4号館)	25	○	○		
	(5号館)	25	○	○		
	(8号館)	16	○	○		
	(9号館)	15	○	○		
	(10号館)	12	○	○		
	(11号館)	12	○	○		
	(12号館)	12	○	○		
	(13号館)	24	○	○		
	(19号館)	12	○	○		
	(20号館)	18	○	○		
	(21号館)	18	○	○		
	(22号館)	8	○	○		
	(23号館)	24	○	○		

1) 外壁屋上改修 (つづき)

区	住宅名	従前 管理 戸数	着手予定時期			
			前期(R3~7年度)		後期(R8~12年度)	
			外壁	屋上	外壁	屋上
堺	協 和 町 中 (1号館)	12			○	○
	(2号館)	12			○	○
	(3号館)	12			○	○
	(8号館)	18			○	○
	大 仙 西 町 (1号館)	25			○	○
中	北 深 井 (1棟)	18	○			
	(2棟)	12	○			
	(3棟)	18	○			
	(4棟)	18	○			
西	上 野 芝 (1棟)	30	○			
	(2棟)	20	○			
	(3棟)	20	○			
	(4棟)	20	○			
	(5棟)	30	○			
	中 石 津 (1棟)	24			○	
	(2棟)	24			○	
	(3棟)	36			○	
	(4棟)	12			○	○
	(5棟)	12			○	○
北	百 舌 鳥 (1棟)	24	○			
	(2棟)	16	○			
	(3棟)	32	○			
	(4棟)	19			○	
	(5棟)	18			○	
	(6棟)	22			○	

2) 給排水設備改修

区	住宅名	従前 管理 戸数	着手予定時期			
			前期(R3～7年度)		後期(R8～12年度)	
			給水管	ポンプ室	給水管	ポンプ室
堺	協和町東 (16号館)	8		○		
	協和町中 (7号館)	12				○
	(8号館)	18				○
	塩 穴 (3棟)	18	○			
	(4棟)	24	○			
	(5棟)	18	○			
	(6棟)	30	○			

3) エレベーター改修

区	住宅名	従前 管理 戸数	着手予定時期	
			前期 (R3～7年度)	後期 (R8～12年度)
堺	翁 橋 (2棟)	21	○	
	東 湊	50		○
	緑ヶ丘 (D棟・E棟)	45		○
	大仙西町 (1棟)	25		○
東	西口園 (1棟・2棟)	31		○
	(3棟～5棟)	47		○
西	北 鳳 (B棟)	39	○	
	中石津 (1棟～5棟)	108		○
	向ヶ丘 (2棟)	20		○
北	長曾根 (2棟)	40	○	
	東雲東町 (2棟)	108	○	
	今 池 (A棟・B棟)	60	○	

4) 浴室設置

区	住宅名	従前 管理 戸数	着手予定時期	
			前期 (R3～7年度)	後期 (R8～12年度)
堺	協和町東 (5号館)	14	○	
	(7号館)	25	○	
	(8号館)	10		○
	(10号館)	15		○
	(11号館)	15	○	
	(12号館)	14	○	
	協和町西 (4号館)	25	○	
	(5号館)	25	○	
	(8号館)	16	○	

5) エレベーター設置

区	住宅名	従前 管理 戸数	着手予定時期	
			前期 (R3～7年度)	後期 (R8～12年度)
堺	協和町東 (11号館)	15	○	
	協和町西 (8号館)	12	○	
	(9号館)	18	○	
	(13号館)	25	○	

6-2 計画の推進に向けた総合的な取り組み

①良好なコミュニティ再生の促進

市営住宅における高齢化率や単身世帯の割合が増加傾向にある中、団地内で行われる行事や催しが減少し、自治会などの団地内活動に影響が及ぶ団地では、団地内や地域とのコミュニティを再生し団地の活性化を促進していく必要がある。

そのため、子育て世帯向けの募集などにより、団地内でのコミュニティミックスに努めるとともに、入居者が気軽に集うことのできる場の提供や、見守りや日常生活の支援を行う NPO などが活動できる場（拠点）の確保に努める。

既存の住宅では、応募状況等を勘案しつつ、地域支援活動などの拠点となる空き住戸の活用や集会所などの共同部の利用を図るなど、住宅部局からも福祉部局等へ連携をはたらきかけて住宅使用のニーズを引き出し、良好なコミュニティの再生を図っていくこととする。

建替住宅では、集会所などの共同部において、高齢者や子育て支援活動などの拠点づくりがしやすいようにあらかじめ計画をしたり、また、大規模な住宅団地の建替え等において余剰地が創出される場合には、福祉部局等と連携し生活支援施設等を誘致するなど、良好な地域コミュニティの形成に努めていくこととする。

②他の公的賃貸住宅の事業主体との連携

本市では、市営住宅が約 6,000 戸（うち公営住宅約 3,000 戸）立地するほかに、府営住宅が約 29,000 戸（すべて公営住宅）立地する。公営住宅は住宅セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する者に対して供給することを基本としており、大阪府とは連携を密にし、居住者の側に立ったサービスの向上などに努める。

また、UR 都市機構（約 19,000 戸）及び大阪府住宅供給公社（約 9,000 戸）においても、良質で低廉な家賃のストックを一部有しており、ともに公営住宅を補完する公的賃貸住宅として住宅セーフティネットにおける役割を担っていることから、各事業主体と連携を図りながら、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを確保していくこととする。

6-3 フォローアップ計画

- ・当該計画は、今後の事業の進捗状況や社会情勢等の変化を踏まえ、概ね 5 年ごとの定期的な見直しを行う。
- ・点検及び修繕に関して定めた基準等については、定期的な改定時期に見直しの必要性について検討するとともに、対象施設の劣化状況や、今後必要となる対策等の状況に応じて、適切に見直しを図るものとする。

（参考）住戸活用に係る法令

- ・公営住宅法第 45 条：社会福祉法人等による公営住宅の使用
- ・補助金適正化法第 22 条：目的外使用（省庁の承認）
- ・地域再生法第 18 条：目的外使用（認定地域再生計画による省庁の承認の特例）

語句の説明

アルファベット	説明
D I D	「Densely Inhabited District」の略。人口密度が 4,000 人/km ² 以上の基本単位区が互いに隣接して人口が 5,000 人以上となる地区。人口集中地区。
あ行	説明
インフラ長寿命化基本計画	平成 25 年 11 月、「インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」において、国や地方公共団体等がインフラの戦略的な維持・管理・更新等を推進する際の基本計画として策定された計画。 なお、「インフラ長寿命化基本計画」に対して、「堺市公共施設等総合管理計画」は「同（行動計画）」に、また「堺市営住宅長寿命化計画」は、「同（個別施設計画）」の一つに位置づけられる。
か行	説明
改良住宅	住宅地区改良法に基づき、不良住宅密集地区指定区域内の不良住宅を除却する事業の施行により居住する住宅を失い、住宅に困窮すると認められる者に対し、賃貸する住宅。市営住宅の一つ。
壁式構造	柱と梁の代わりに耐震壁で建物の荷重を支える構造。高層になると建物の粘り強さが十分でなくなるため、法令等により一般的には 5 階以下の建物に制限される。
簡易耐火構造	一般的にコンクリートブロック造等の住宅で、火災が起きてから一定の時間、倒壊及び延焼を防止するのに必要な性能を持つ耐火構造に準ずる耐火性能を有する住宅をいう。公営住宅法では、主要構造部（壁・柱・床・はり・屋根・階段）が準耐火構造または耐火構造で基準に該当するもの、外壁を耐火構造とし屋根を不燃材料で葺いたもの、または主要構造部に不燃材料を用いたものとされている。（→耐火構造、準耐火構造）
旧耐震基準	現行の新耐震基準が適用された 1981（昭和 56）年 6 月より前に適用されていた耐震基準を総称していう。（→新耐震基準）
公営住宅	公営住宅法に基づき地方公共団体が建設、買い取りまたは借り上げを行い、住宅に困窮する低所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅。
更新住宅	改良住宅を建替事業により建替えた住宅のこと。市営住宅の一つ。
コミュニティ住宅	旧のコミュニティ住環境整備事業（現在の密集住宅市街地整備促進事業、老朽住宅が密集している地区において、老朽住宅を除去して地区の防災性の向上と居住環境の改善を目的とする事業）の施行に伴い、住宅を失うこととなる従前の居住者のために建設された住宅。市営住宅の一つ。
さ行	説明
最低居住面積水準	住生活基本計画（全国計画）で定められた世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。
堺市公共施設等総合管理計画	平成 26 年に総務省から発出された「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」（平成 26 年 4 月 22 日付総財務第 74 号総務大臣通知）に基づき策定する計画で道路や下水道などインフラを含む公共施設全体について、将来の目標数値を定め、種別毎に長期的の方針を示した計画のこと。堺市公共施設等総合管理計画は 2016（平成 28）年 8 月策定。
3 箇所給湯	台所、浴室、洗面所の 3 箇所への給湯を、1 台のガス給湯器等でまかなうシステム。
住生活基本計画	住生活基本法に基づき、国及び都道府県が定める、又は市町村が任意で定める住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画のこと。

住宅確保要配慮者	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のこと。「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」（略称：住宅セーフティネット法）により定義されている。
準耐火構造	耐火構造に準ずる構造で、通常の火災が終了するまでの間、建物の倒壊および延焼を防止するのに必要な性能（近隣の火災が燃え移ってくるのを防ぐことに加えて、万が一出火した場合でも、一定の時間近隣へ燃え移るのを食い止めること）を考慮した構造であり、建築物の主要構造部（壁・柱・床・はり・屋根・階段）に適用される。
シルバーハウジング	シルバーハウジング・プロジェクト（高齢者の居住の安定と社会福祉の増進に資することを目的としたプロジェクト）として供給される住宅。住戸内には緊急通報設備が設置され、入居する高齢者に対し、住宅に常駐する援助員が生活相談・安否確認等を行うもの。
新耐震基準	1981（昭和56）年6月から適用されている地震に対して安全な建物を設計するため建築基準法で定められた現行の耐震基準。昭和53年の宮城県沖地震を機に耐震設計基準が大幅に改正され、その目標値として、震度5強程度（中規模の地震）では損傷しない程度、震度6強～7程度（極めて稀な大規模地震）では倒壊等しない程度とされている。
政策空家	建替事業等を行うため、既存住宅での新たな入居募集を停止している結果生じた空家のこと。
た行	説明
耐火構造	建物の主要構造部（壁・柱・床・はり・屋根・階段）が、火災が起きてから一定の時間、倒壊及び延焼を防止するのに必要な性能を持つ、建築基準法において定められた構造。
特定公共賃貸住宅（特公賃）	「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、中堅所得者向けに地方公共団体が建設し供給する賃貸住宅。
都市居住型誘導居住面積水準	誘導居住面積水準とは、住生活基本計画（全国計画）で定められた世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として、居住ニーズ実現にあたっての住宅の面積に関する参考水準をいう。 戸建住宅を想定した「一般型誘導居住面積水準」と共同住宅を想定した「都市居住型誘導居住面積水準」がある。
な行	説明
二方向避難	消防法において、階段、バルコニー等、二方向に避難すること。またはその構造をいう。
ま行	説明
みなし特公賃 （みなし特定公共賃貸住宅）	本来、住宅に困窮する低額所得者に対して供給している公営住宅を支障ない範囲で、公営住宅法（第45条2項）の規定に基づいて、公営住宅の入居者資格のうち収入にかかる要件を特定公共賃貸住宅の入居資格まで拡大し「中堅所得者」に供給する住宅のこと。
ら行	説明
LCC （ライフサイクルコスト）	建物の建設費用だけでなく、企画・設計・施工・運用・維持管理・解体に至るまでに必要なトータルコストのこと。
ラーメン構造	柱と梁（はり）からできた構造体の接合部を、溶接など一体化させるように接合（剛接合）することで、強靱な「枠」を形成した構造をいう。

堺市営住宅長寿命化計画 2021－2030

20 （令和 ）年 月

堺市建築都市局住宅部住宅まちづくり課

〒590-0078

堺市堺区南瓦町 3 番 1 号

TEL : 072-228-8215

E-mail : jumachi@city.sakai.lg.jp

