

豊中市営住宅長寿命化計画

平成23年(2011年)3月

平成26年(2014年)3月一部改正

豊中市

目 次

1. 長寿命化計画の目的	1
2. 公営住宅等ストックの状況	4
3. 市営住宅の役割と目標管理戸数	24
4. ストックの活用方針	29
5. 整備・管理に関する基本方針	32

改正 (い) 平成 26 年 3 月 13 日 追記 (P33)

(2) 建替・改善に関する基本方針 方針 2

エレベーターの災害や非常時に対応した装置の設置について

1. 長寿命化計画の目的

(1) 背景と目的

① 背景

豊中市では、住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネットとして、43 団地 2,637 戸の市営住宅ストックを管理している。

これらの市営住宅ストックのうち、法定耐用年限に達してはいないが、昭和 40 年代までに建設されたストックが 861 戸とストック全体の 3 割を占めており、設備等の老朽化が進行しているとともに、長期的には、これらの更新時期の集中が課題となる。

また、すでに法定耐用年限を超過した簡易耐火造住宅（24 戸）や、順次借上期間の満了を迎える借上住宅（359 戸）への対応も必要となっている。

一方、本市では、市民ニーズや財政環境等をふまえた市有施設の最適な活用等をめざすため、「市有施設の有効活用のための基本方針」（平成 21 年 4 月）を策定した。市営住宅においても、長期的な視点に立った市内の住宅確保要配慮者の状況や民間賃貸住宅ストックの有効活用も視野に入れながら、市有施設としての需要や妥当性を評価し、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の推進が求められている。

国においても、財政制度等審議会の建議や財務省予算執行調査の結果をふまえ、点検の強化および早期の管理・修繕による更新コストの削減を目指すため、平成 21 年度より各事業主体による「公営住宅等長寿命化計画」の策定が進められている※。

※平成 26 年度以降は、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る地域住宅交付金の交付等にあたっては、公営住宅等長寿命化計画に基づくものであることが要件となっている。

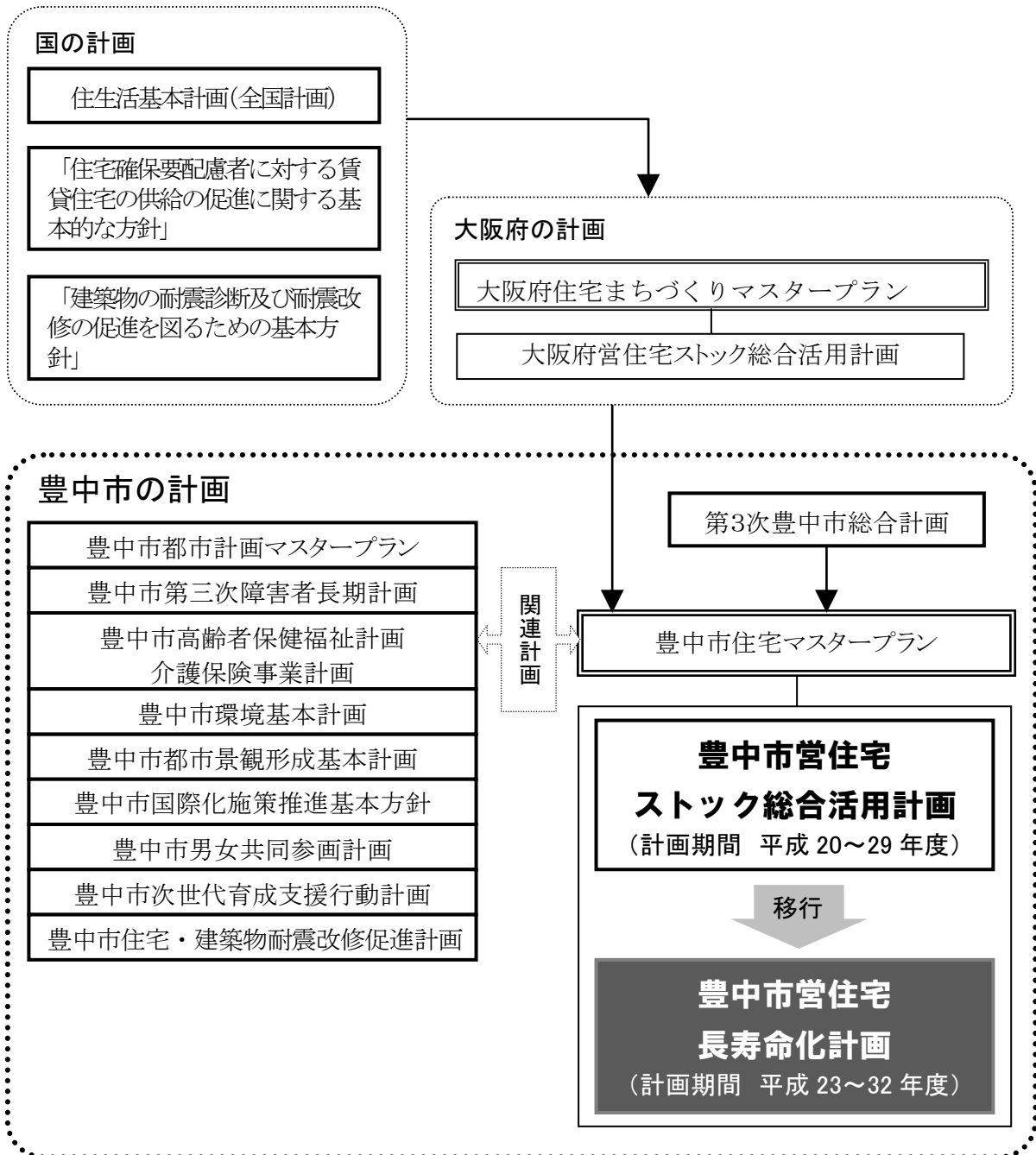
② 目的

上記の背景を受け、本計画では、まずは、住宅確保要配慮者の居住安定を確保する施策の中で市営住宅が担うべき役割を明確にする。その上で、既存ストックを有効に活用しながら、その役割を果たしていくため、長期的な視点に立った維持管理計画および建替・改善等の事業計画を策定する。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、平成20年3月に策定した「豊中市営住宅ストック総合活用計画」を引き継ぎ、さらに前述の目的に則って、市営住宅の適切な管理により長寿命化等を図るための計画へと見直す。

■本計画の位置づけ



(3) 計画期間

本計画の目標年度は平成 32 年度（2020 年度）とし、平成 23 年度（2011 年度）～32 年度（2020 年度）の 10 年間を計画期間とする。

(4) 計画対象

本計画の対象は、本市が管理している市営住宅 2,637 戸とする。

■市営住宅管理戸数（平成 22 年度末現在）

種 別		管理戸数
公営住宅	建設・買取	1,744 戸
	借上	359 戸
改良住宅		254 戸
コミュニティ住宅		225 戸
従前居住者用住宅		55 戸
計		2,637 戸

(参考) 市営住宅の種別および設置目的

種 別	設 置 目 的
公営住宅	国及び地方公共団体が協力して健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する。
改良住宅	不良住宅が密集して、危険又は有害な状況にある地区を指定し、不良住宅を除却することに伴い、その居住する住宅を失い住宅に困窮すると認められる者に賃貸する。
コミュニティ住宅	密集市街地整備促進事業の施行に伴い、その居住する住宅を失い、住宅に困窮すると認められる者に賃貸する。
従前居住者用住宅	住宅市街地総合整備事業の施行に伴い、その居住する住宅を失い、住宅に困窮すると認められる者に賃貸する。

2. 公営住宅等ストックの状況

2-1. 市営住宅等の状況

(1) 市営住宅の状況

※平成20年度末(2008年度末)現在

① ストックの概要

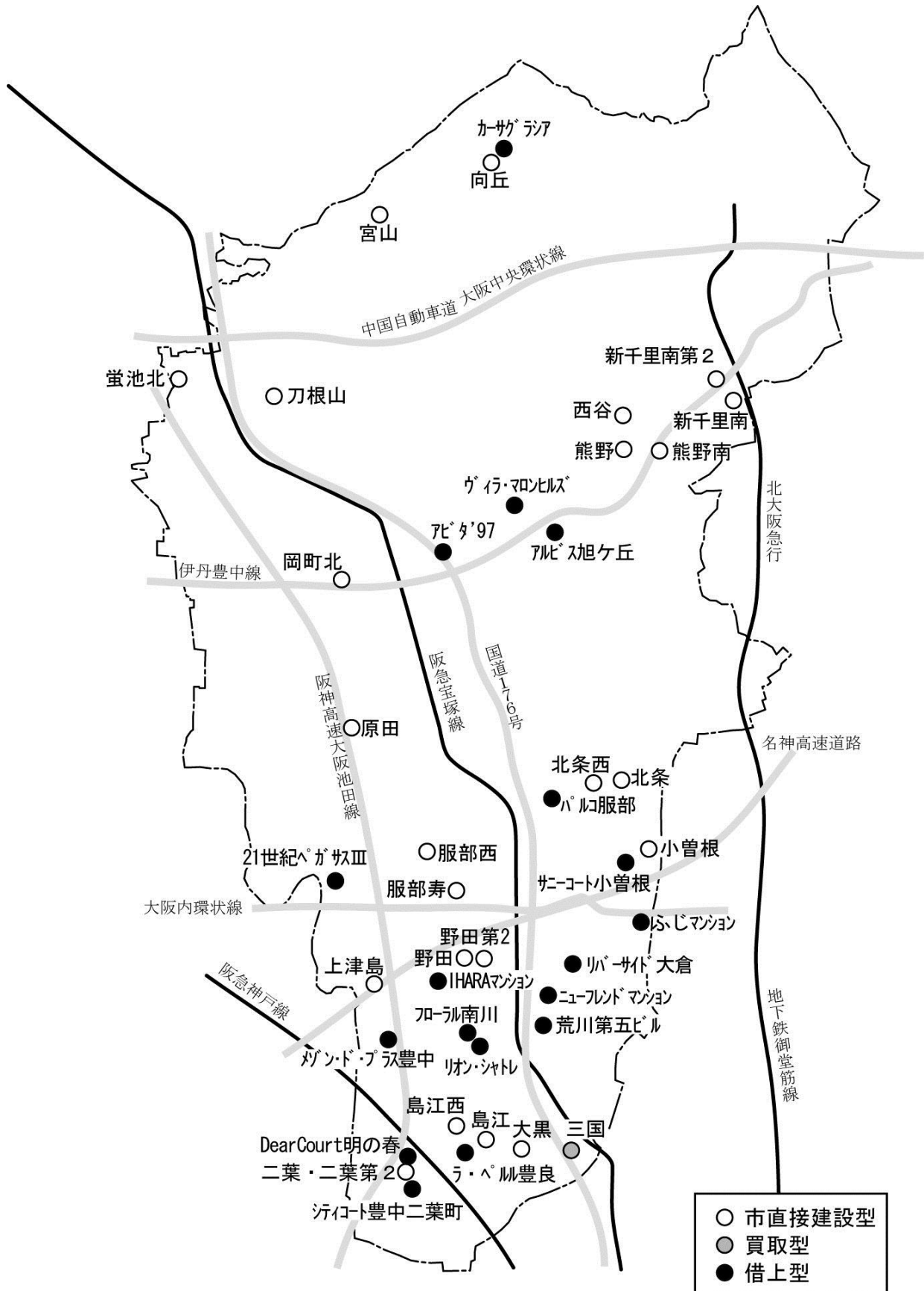
■ 団地別一覧

・ 豊中市の市営住宅は計43団地、2,637戸である。

住宅名	建設年度	種別	供給方法	構造	住棟形式	階数	EV	棟数	戸数
西谷(簡耐)	S38	公営	建設	簡耐	その他	2	なし	4	24
西谷	S39~46	公営	建設	中耐	階段室型	4~5	なし	6	216
岡町北1、2号棟	S39~41	改良	建設	中耐	階段室型	3~4	なし	2	55
岡町北3、西4、東4号棟	S50~59	改良	建設	中耐	片廊下型	4	あり	3	64
刀根山	S42~44	公営	建設	中耐	階段室型	5	なし	6	180
新千里南	S46~47	公営	建設	中耐	階段室型	5	なし	4	130
熊野南	S47	公営	建設	中耐	階段室型	5	なし	2	80
新千里南第2	S48	公営	建設	中耐	階段室型	5	なし	5	200
島江	S50~53	改良	建設	中耐	階段室型	3・5	なし	2	70
蛍池北	S53	改良	建設	中耐	片廊下型	4	あり	1	20
北条	S55~56	公営	建設	中耐	階段室型	3・5	なし	2	42
北条西	S57	公営	建設	中耐	階段室型	3	なし	6	60
宮山	S60	公営	建設	中耐	階段室型	3	なし	3	54
小曽根	S61	公営	建設	中耐	階段室型	3	なし	2	42
熊野	S62~H4	公営	建設	中耐	階段室型	3~5	なし	4	110
上津島	S63	公営	建設	高耐	片廊下型	7	あり	1	106
服部西	H4	コミュニティ	建設	高耐	片廊下型	6	あり	1	50
服部寿	H6	コミュニティ	建設	高耐	片廊下型	6	あり	1	40
二葉	H6	公営	建設	中耐	片廊下型	5	あり	1	20
三国	H7	公営	買取	高耐	片廊下型	15	あり	1	280
島江西	H7	公営	建設	高耐	片廊下型	6	あり	1	33
原田	H7	公営	建設	高耐	片廊下型	6	あり	1	50
向丘	H7	公営	建設	高耐	片廊下型	9	あり	1	117
二葉第2	H7	従前居住者用	建設	高耐	片廊下型	8	あり	1	55
大黒	H9	改良	建設	高耐	片廊下型	6	あり	2	45
野田	H11	コミュニティ	建設	高耐	片廊下型	8	あり	1	24
野田第2	H14	コミュニティ	建設	高耐	片廊下型	12	あり	1	111
ヴィラ・マロンヒルズ	H6	公営	借上(民間)	中耐	片廊下型	3	なし	1	6
シティコート豊中二葉町	H6	公営	借上(UR)	高耐	片廊下型	9	あり	1	85
ふじマンション	H7	公営	借上(民間)	高耐	片廊下型	6	あり	1	3
DearCourt明の春	H7	公営	借上(民間)	中耐	片廊下型	3	なし	1	18
メゾン・ド・プラス豊中	H7	公営	借上(民間)	高耐	片廊下型	7	あり	1	23
サニーコート小曽根	H8	公営	借上(民間)	中耐	階段室型	3	なし	1	6
リオン・シャトレ	H8	公営	借上(民間)	中耐	階段室型	3	なし	1	6
リバーサイド大倉	H8	公営	借上(民間)	中耐	片廊下型	5	あり	1	15
荒川第5ビル	H8	公営	借上(民間)	中耐	片廊下型	3	なし	1	9
IHARAマンション	H8	公営	借上(民間)	中耐	片廊下型	4	なし	1	14
ニューフレンドマンション	H8	公営	借上(民間)	中耐	片廊下型	3	なし	1	16
フローラル南川	H8	公営	借上(民間)	中耐	階段室型	3	なし	1	6
21世紀ベガサスⅢ	H8	公営	借上(民間)	中耐	片廊下型	4	なし	1	12
カーサグラシア	H8	公営	借上(民間)	高耐	片廊下型	6	あり	1	7
バルコ服部	H8	公営	借上(民間)	中耐	片廊下型	5	あり	1	4
アビタ'97	H8	公営	借上(民間)	中耐	階段室型	3	なし	1	18
ラ・ペルル豊良	H8	公営	借上(民間)	中耐	片廊下型	4	なし	1	11
アルビス旭ヶ丘	H9	公営	借上(UR)	高耐	片廊下型	8	あり	1	100
計								83	2,637

■立地

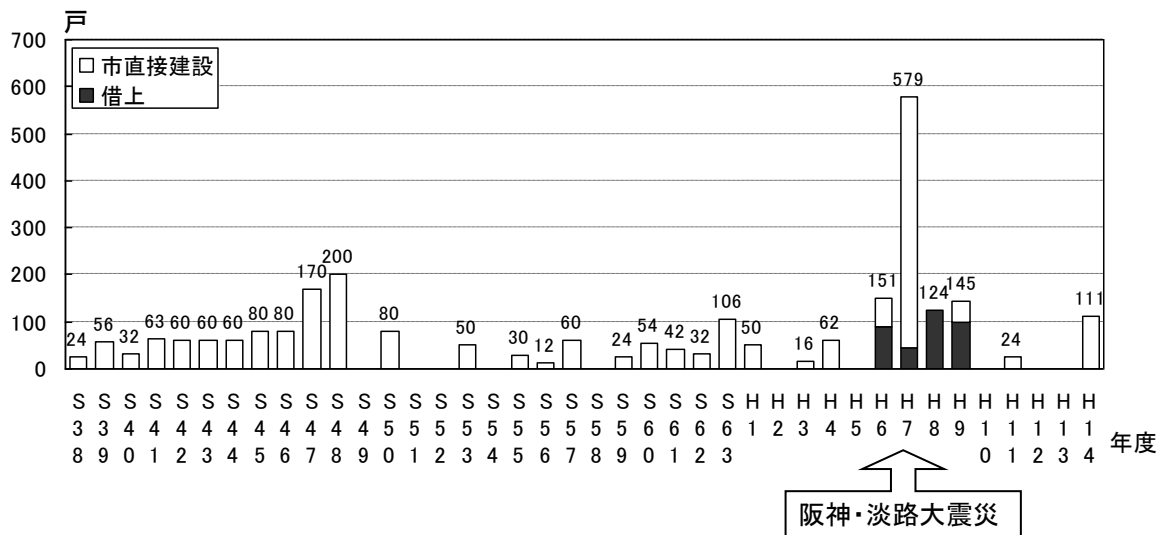
- ・ 豊中市の市営住宅の立地状況を以下に示す。



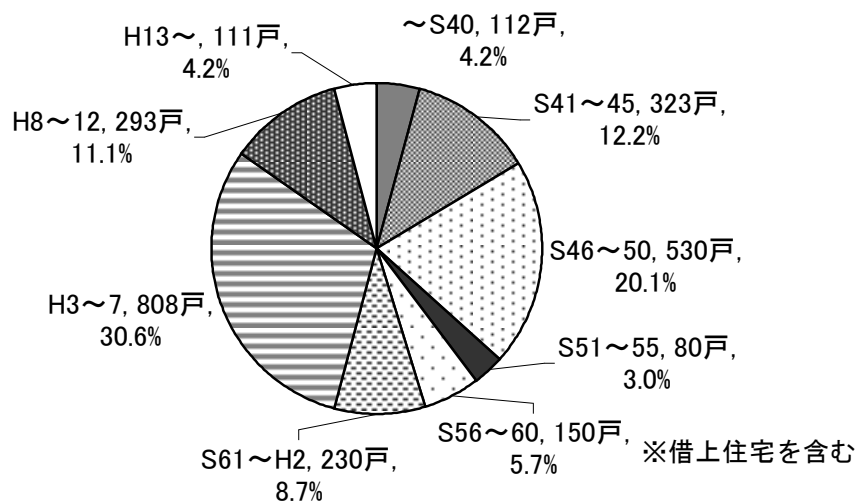
② 建設年度・供給方法

- ・建設年度が最も古いストックは昭和38年度（1963年度）の建設であり、阪神・淡路大震災直後の平成7年度（1995年度）には、コミュニティ住宅、災害復興住宅を含めて579戸と大量供給されている。
- ・供給方法別にみると、借上げにより供給されたストックが全体の13.6%の359戸を占め、すべて平成6年度（1994年度）以降の建設となっている。
- ・建設年代別の構成比をみると、平成3～7年度（1991～95年度）が808戸（30.6%）と最も多く、次いで昭和46～50年度（1971～75年度）が530戸（20.1%）となっている。平成3年度（1991年度）以降に建設されたストックが1,212戸（46.0%）、昭和56年度（1981年度）以降に建設されたストックが1,592戸（60.4%）を占め、全体的には、比較的新しいストックが多い。

■建設年度別・供給方法別戸数

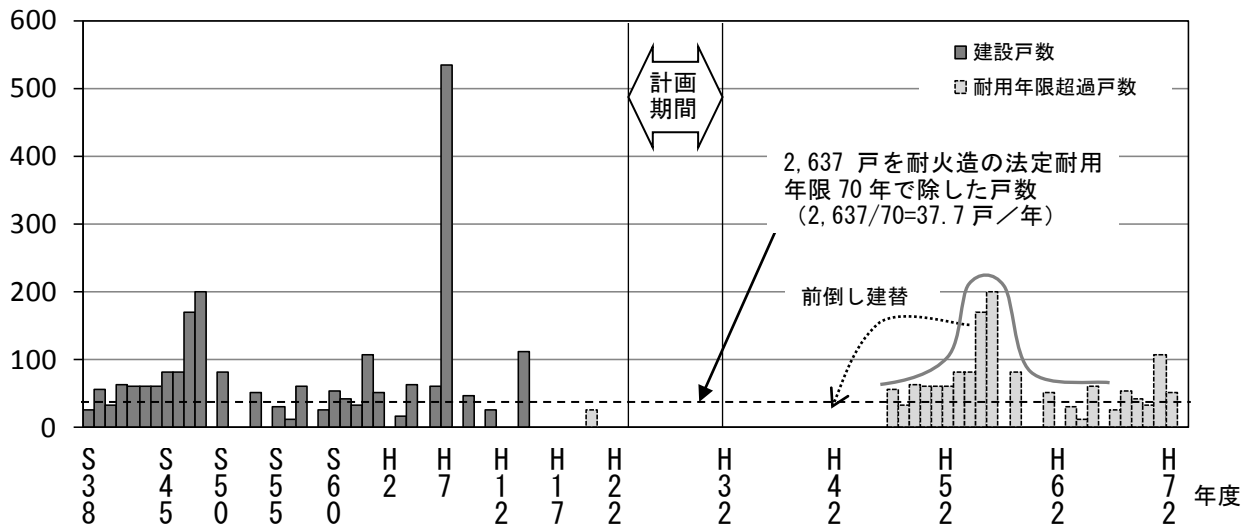


■建設年代別戸数（構成比）



- ・ 既存ストックの法定耐用年限の到達時期についてみると、昭和 38 年度（1963 年度）に建設された簡易耐火造の西谷住宅の 4 棟 24 戸が、平成 20 年度（2008 年度）に法定耐用年限の築 45 年に達している。
- ・ また、耐火造住宅の法定耐用年限の 2 分の 1（35 年）を経過している昭和 48 年度（1973 年度）以前に建設された耐火造住宅は 861 戸であり、全体の 32.7% を占める。
- ・ 計画期間内およびその後 10 年間に、法定耐用年限に達するストックはない。
- ・ 一方、長期的な視野でみると、昭和 40 年代までに建設されたストックが平成 46 年度（2034 年度）から法定耐用年限に達し始める。年間で法定耐用年限に到達するストック数が、ストック総数を耐火造の法定耐用年限 70 年で除した戸数（37.7 戸）を大きく上回るため、前倒し建替などを行い、事業量の平準化を図ることが望まれる。

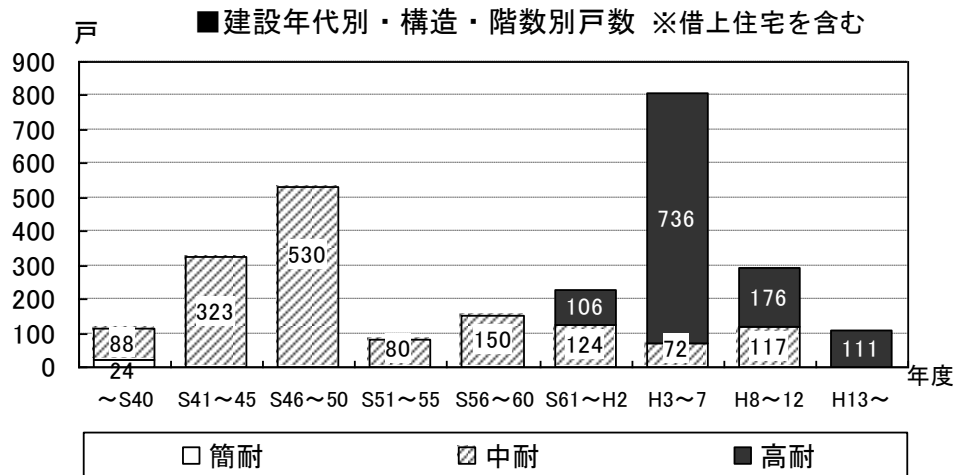
■ 建設年度および法定耐用年限



③ 住棟の状況

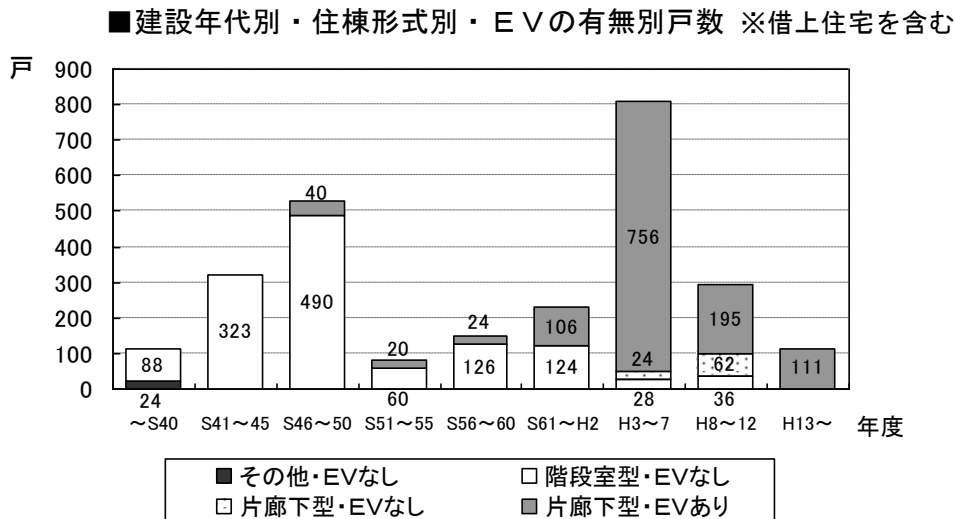
■構造・階数

- ・昭和40年度（1965年度）までに建設された簡易耐火造ストックが24戸あるが、他はすべて耐火造となっている。
- ・階数をみると、昭和61年度（1986年度）以降の建設の高層住宅が1,129戸供給されており、ストック全体の約40%を占めている。
- ・新耐震基準が設定された昭和56年（1981年）以前に建設されたストックは、すべて壁式構造となっており、耐震診断の結果、耐震安全性が確認されている。



■住棟形式・エレベーター（EV）の有無

- ・平成2年度（1990年度）までに建設された住宅の多くは階段室型（合計1,275戸、48.4%）、平成3年度（1991年度）以降はほとんどの住宅は片廊下型（合計1,338戸、50.7%）となっており、階段室型・片廊下型がそれぞれストック全体の半数程度を占めている。
- ・住棟形式別にEVの有無をみると、階段室型にはEVが設置されている住宅はなく、片廊下型には借上住宅86戸を除き、EVが設置されている。



④ 住戸の状況

■住戸タイプと床面積

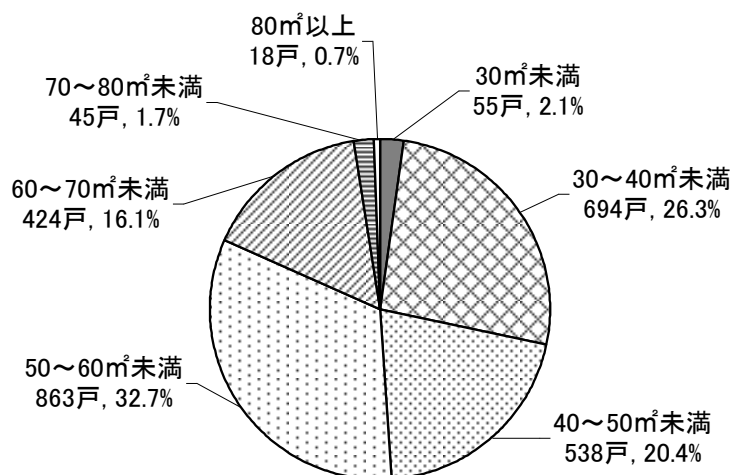
- ・住宅種別では、ストック全体の約9割を占める2,339戸が一般住宅となっている。また、223戸(8.5%)が高齢者を入居対象としたシルバーハウジング、75戸(2.8%)が車いす対応住宅となっている。
- ・住宅種別の住戸タイプの割合をみると、一般住宅では3DKが最も多く、47.6%となっている。一方、シルバーハウジングでは1DKが86.1%、車いす対応住宅では2LDKが54.7%とそれぞれ多くを占めている。

■住宅種別・住戸タイプ別戸数 ※借上住宅を含む

	1DK	1LDK	2DK	2LDK	3K	3DK	3LDK	4LDK	総計	
一般	185戸	28戸	592戸	103戸	124戸	1,113戸	180戸	14戸	2,339戸	88.7%
	7.9%	1.2%	25.3%	4.4%	5.3%	47.6%	7.7%	0.6%	100.0%	
シルバー	192戸	7戸	24戸						223戸	8.5%
	86.1%	3.1%	10.8%						100.0%	
車いす	15戸	1戸	11戸	41戸		6戸	1戸		75戸	2.8%
	20.0%	1.3%	14.7%	54.7%		8.0%	1.3%		100.0%	
総計	392戸	36戸	627戸	144戸	124戸	1,119戸	181戸	14戸	2,637戸	100.0%
	14.9%	1.4%	23.8%	5.5%	4.7%	42.4%	6.9%	0.5%	100.0%	

- ・床面積別の構成比をみると、30～40㎡未満および50～60㎡未満がそれぞれ約30%前後と多くなっている。

■床面積別戸数（構成比） ※借上住宅を含む



■設備の状況

- ・設備の状況をみると、「浴室なし」がストック全体の3.6%であり、すべて昭和45年度（1970年度）以前に建設された住宅である。また、「浴室スペース／浴槽・風呂釜あり」はストック全体の64.2%を占めており、平成3年度（1991年度）以降に建設されたストックはほぼすべての住戸で浴槽・風呂釜を有している。
- ・また、3点給湯の設備についても、平成3年度（1991年度）以降に建設されたストックのほぼすべての住戸に整備されている。
- ・トイレの水洗化に関しては、すべてのストックで整備されている。

■建設年代別の設備状況 ※借上住宅を含む

建設年代	総計	浴室			3点給湯		水洗化
		なし	浴室スペースのみ	浴室スペース／浴槽・風呂釜あり	あり	なし	済み
総計	2,637戸	95戸	848戸	1,694戸	1,208戸	1,429戸	2,637戸
	100.0%	3.6%	32.2%	64.2%	45.8%	54.2%	100.0%
～S40	112戸	24戸	58戸	30戸	0戸	112戸	112戸
	100.0%	21.4%	51.8%	26.8%	0.0%	100.0%	100.0%
S41～45	323戸	71戸	166戸	86戸	0戸	323戸	323戸
	100.0%	22.0%	51.4%	26.6%	0.0%	100.0%	100.0%
S46～50	530戸	0戸	361戸	169戸	0戸	530戸	530戸
	100.0%	0.0%	68.1%	31.9%	0.0%	100.0%	100.0%
S51～55	80戸	0戸	39戸	41戸	0戸	80戸	80戸
	100.0%	0.0%	48.8%	51.3%	0.0%	100.0%	100.0%
S56～60	150戸	0戸	97戸	53戸	10戸	140戸	150戸
	100.0%	0.0%	64.7%	35.3%	6.7%	93.3%	100.0%
S61～H2	230戸	0戸	118戸	112戸	11戸	219戸	230戸
	100.0%	0.0%	51.3%	48.7%	4.8%	95.2%	100.0%
H3～7	808戸	0戸	9戸	799戸	783戸	25戸	808戸
	100.0%	0.0%	1.1%	98.9%	96.9%	3.1%	100.0%
H8～12	293戸	0戸	0戸	293戸	293戸	0戸	293戸
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
H13～	111戸	0戸	0戸	111戸	111戸	0戸	111戸
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%

■高齢化対応

- ・建設年代でみると、平成8年度（1996年度）以降に建設されたすべてのストックについて、公営住宅等整備基準とほぼ同等の高齢化対応が済んでいる。平成3～7年度（1991～95年度）に建設されたストックの大半も高齢化対応が済んでいる。平成2年度（1990年度）以前のストックについては、手摺の設置を実施している。

■建設年代別の高齢化対応戸数 ※借上げを含む

建設年代	高齢化仕様	
	対応済み	未対応
～S40	30戸	82戸
	26.8%	73.2%
S41～45	86戸	237戸
	26.6%	73.4%
S46～50	200戸	330戸
	37.7%	62.3%
S51～55	41戸	39戸
	51.3%	48.8%
S56～60	71戸	79戸
	47.3%	52.7%
S61～H2	112戸	118戸
	48.7%	51.3%
H3～7	800戸	8戸
	99.0%	1.0%
H8～12	293戸	0戸
	100.0%	0.0%
H13～	111戸	0戸
	100.0%	0.0%
総計	1,744戸	893戸
	66.1%	33.9%

⑤ 近年の取り組み

■改善・修繕事業

- ・平成12年度（2000年度）以降の改善・修繕の実施状況は以下の通りとなっている。
- ・屋上防水・外壁修繕については、平均23.3年経過後に実施しているが、一部の住棟では25年を経過しても実施されていない。
- ・空家住戸に関しては、浴槽の設置とピッキング対策用の鍵への交換を実施している。

■平成12年度（2000年度）以降の改善・修繕の実施状況

工事内容	実施年度	対 象
屋上防水	H13-16	刀根山
	H20	北条1棟
	H22	新千里南3～4棟、熊野南1～2棟、岡町北3棟、岡町北西4棟
外壁・鉄窓塗装	H13-16	刀根山
	H20	北条1棟
	H22	新千里南3～4棟、熊野南1～2棟、岡町北3棟、岡町北西4棟
階段ノンスリップ取替	H12・13、16-22	新千里南1～4棟、新千里南第2 5～9棟
受水槽取替	H12	熊野南(受水槽取替)
	H14	島江(受水槽増圧)
	H17	熊野(1棟直圧・2～4棟増圧)
	H22	岡町北(直圧)
揚水ポンプ取替	H12	蛭池北
テレビCATV化	H16	全団地
	H19	電波障害範囲全域
量水器取替	H12	西谷5～7棟、岡町北1～2棟、熊野3棟
	H13	島江1棟、岡町北3棟、岡町北西4棟、刀根山、熊野4棟、西谷8～10棟、服部西
	H14	宮山
	H15	島江2棟、小曾根1～2棟、服部寿、二葉
	H16	三国、新千里南第2 5～9棟、北条1棟、熊野1棟、島江西、原田、蛭池北、二葉第2
	H17	向丘、北条2棟、上津島、熊野1～4棟
	H19	北条西1～6棟
	H20	西谷5～7棟、岡町北1～2棟、東4棟
集会所改修	H12	島江大黒会館
	H16	新千里南第2(床CFシート貼り他修繕)
	H20	北条、小曾根(エアコンのみ)、向丘(エアコンのみ)
	H22	新千里南第2(屋根改修)
自転車置場改修	H14	熊野南
	H20	シティコート豊中二葉町(2段ラック撤去)
ゴミ置場整備	H14	北条、岡町北3～4棟
	H16	小曾根、島江西
	H17	上津島
駐車場ライン引替え	H16	新千里南第2、宮山(番号のみ)、新千里南(番号のみ)
流し台・吊戸棚取替	H12-13	新千里南第2 7～9棟
浴室壁塗替	H14	岡町北3棟・西4棟
給湯器取替	H17	服部西
ガス漏れ警報機取替	H16	アルビス旭ヶ丘(100戸)
換気扇フード取替	H17	宮山1～3棟、熊野1～4棟
畳・襖・障子貼替	H13	岡町北1・2・東4棟
和室床改修	H12	岡町北3・4棟
火災警報器取付	H18	岡町北1・2棟(27個)、西谷簡二(24個)
	H19	西谷他
	H20	島江住宅他
緊急通報システム改修	H20	旭丘、向丘、原田(30秒遅延発報の廃止)
風呂釜取替	H19	西谷他 10箇所
	H20	西谷他 10箇所

■要修繕箇所の状況

- ・一部のストックで、計画的な修繕が滞り、設備等の不具合が生じ始めている。
- ・特に、外壁やバルコニーに露筋や爆裂がみられる新千里南住宅等については、緊急な対応が必要となっており、今後さらに他の住棟でも、計画修繕の遅れなどから同様の症状が発生する恐れがある。
- ・今後、適正な計画修繕の実施が必要となると考えられる。

■要修繕箇所の状況

工 事	場 所	建設年度	経過年数	概 要
エアコン取替	服部西	H5	17年	夏期に効きが悪い、水漏れ等の業者手配が多く発生しており、経年により今後一気に不具合が発生する恐れがある。
	服部寿	H8	14年	
給湯器取替	服部寿	H8	14年	経年のため、一気に不具合が発生する恐れがある。
	三国	H9	13年	
	他			
バルコニー防水	新千里南 1～2棟	S47、S48	37～38年	バルコニー軒裏に露筋や爆裂がみられる。防水モルタル、縦樋の劣化が著しい。
	他 新千里南第2 5～9棟(S50)、西谷5～10棟(S36～44)、熊野南(S48)			
外壁改修、屋上防水	北条 2棟	S57	28年	露筋や爆裂している箇所あり。
	北条西 1～6棟	S58	27年	
	他 宮山(S61)、小曾根(S63)、熊野(H1～H4)、上津島(H2)、・・・			
鉄製窓のアルミサッシ化	西谷 5～10棟	S39～S47	38～46年	老朽化やレールや縁などに錆が発生する等、開けにくくなっており、災害時に高齢者が窓を開けられず、避難できない恐れがある。
	他 刀根山A1～B3棟(S43～44)、新千里南1棟(S47)			
流し台・吊戸棚取替	北条 1～2棟	S56、S57	28～29年	シンク部分に錆び穴などが発生。
	北条西 1～6棟	S58	27年	
	島江 1～2棟	S51、S54	34、31年	
	岡町北 3、西4棟	S51	34年	
	岡町北 東4棟	S60	25年	
半自動ドア装置取替	三国	H9	13年	錆発生のため、開かなくなる。
	他 二葉(H8)、島江西、原田、向丘(H9)、大黒(H10)、身障住戸			
DK レンジフード取替	岡町北 3、西4棟	S51	34年	廊下側PS上部の換気扇がメンテナンスできず故障が発生している。
換気扇取替 (浴室・便所 天井扇)	宮山(S61)、小曾根(S63)、熊野(H1～H4)、上津島(H2)、・・・			
緊急通報システム設備改修	三国	H9	13年	DKの住宅情報盤は廃盤で代替が無く、故障時には設備全体の更新が必要。
	他 島江西、原田、向丘(H9) 三国と同様。			
消防設備機器更新	三国	H9	13年	機器は廃盤で代替が無く、故障時には設備全体の更新が必要。
	他 島江西、原田、向丘(H9) 三国と同様。			
ハト対策	三国	H9	13年	立ち入りできないバルコニー部分にハトが寄りつき糞害あり。
ベンチ改修	宮山 1～3棟	S61	24年	敷地内ベンチの座面の木部が朽ちて座ると危険な箇所あり。

■外壁改修および屋上防水の実施状況 (網掛は経過年が20年を超える住棟)

住宅名	棟数	戸数	階数	構造	建設年度	築年数	実施年度および経過年				
							屋上	経過	外壁	経過	
西谷	1	6	2	簡易耐火	S38	1963	47	1986	24	-	-
	2	6	2	簡易耐火	S38	1963	47	1986	24	-	-
	3	6	2	簡易耐火	S38	1963	47	1987	23	1987	23
	4	6	2	簡易耐火	S38	1963	47	1987	23	1987	23
	5	32	4	RC造	S39	1964	46	-	-	1987	23
	6	32	4	RC造	S40	1965	45	1988	22	1987	23
	7	32	4	RC造	S41	1966	44	1988	22	1988	22
	8	40	5	RC造	S46	1971	39	1989	21	1989	21
	9	40	5	RC造	S46	1971	39	1989	21	1989	21
	10	40	5	RC造	S47	1972	38	1989	21	-	-
刀根山	A1	40	5	RC造	S43	1968	42	2001	9	2001	9
	A2	40	5	RC造	S43	1968	42	2001	9	2001	9
	A3	40	5	RC造	S44	1968	42	2002	8	2002	8
	B1	20	5	RC造	S43	1968	42	2003	7	2003	7
	B2	20	5	RC造	S43	1969	41	2003	7	2003	7
	B3	20	5	RC造	S44	1969	41	2004	6	2004	6
新千里南	1	40	5	RC造	S47	1972	38	1994	16	1994	16
	2	30	5	RC造	S48	1973	37	1995	15	1995	15
	3	30	5	RC造	S48	1973	37	2010	0	2010	0
	4	30	5	RC造	S48	1973	37	2010	0	2010	0
新千里南第2	5	50	5	RC造	S50	1975	35	-	-	-	-
	6	40	5	RC造	S50	1975	35	-	-	1992	18
	7	30	5	RC造	S50	1975	35	-	-	-	-
	8	30	5	RC造	S50	1975	35	1992	18	1994	16
熊野南	1	40	5	RC造	S48	1973	37	2010	0	2010	0
	2	40	5	RC造	S48	1973	37	2010	0	2010	0
岡町北	1	24	3	RC造	S40	1965	45	1985	25	1994	16
	2	31	4	RC造	S42	1967	43	-	-	1994	16
	3	24	4	RC造	S51	1976	34	2010	0	2010	0
	西4	24	4	RC造	S51	1976	34	2010	0	2010	0
	東4	16	4	RC造	S60	1985	25	-	-	-	-
島江	1	40	5	RC造	S51	1976	34	1998	12	1998	12
	2	30	3	RC造	S54	1979	31	1998	12	1998	12
蛍池北	1	20	4	RC造	S55	1980	30	1994	16	1997	13
北条	1	30	5	RC造	S56	1981	29	2008	2	2008	2
	2	12	5	RC造	S57	1982	28	-	28	-	28
北条西	1	12	3	RC造	S58	1983	27	-	27	-	27
	2	12	3	RC造	S58	1983	27	-	27	-	27
	3	6	3	RC造	S58	1983	27	-	27	-	27
	4	6	3	RC造	S58	1983	27	-	27	-	27
	5	12	3	RC造	S58	1983	27	-	27	-	27
	6	12	3	RC造	S58	1983	27	-	27	-	27
宮山	1	18	3	RC造	S61	1986	24	-	24	-	24
	2	18	3	RC造	S61	1986	24	-	24	-	24
	3	18	3	RC造	S61	1986	24	-	24	-	24
小曽根	1	18	3	RC造	S63	1988	22	-	22	-	22
	2	24	3	RC造	S63	1988	22	-	22	-	22
熊野	1	32	4	RC造	H1	1989	21	-	21	-	21
	2	50	5	RC造	H3	1991	19	-	19	-	19
	3	16	4	RC造	H5	1993	17	-	17	-	17
	4	12	3	RC造	H7	1995	15	-	15	-	15
上津島	1	106	7	RC造	H2	1990	20	-	20	-	20
服部西	1	50	6	RC造	H6	1994	16	-	16	-	16
服部寿	1	40	6	RC造	H8	1996	14	-	14	-	14
二葉	1	20	5	RC造	H8	1996	14	-	14	-	14
三國	1	280	15	SRC造	H8	1996	14	-	14	-	14
二葉第2	1	55	8	RC造	H8	1996	14	-	14	-	14
島江西	1	33	7	RC造	H9	1997	13	-	13	-	13
原田	1	50	6	RC造	H9	1997	13	-	13	-	13
向丘	1	117	9	RC造	H9	1997	13	-	13	-	13
大黒	1	20	6	RC造	H10	1998	12	-	12	-	12
	2	25	6	RC造	H10	1998	12	-	12	-	12
野田	1	24	8	RC造	H13	2001	9	-	9	-	9
野田第2	1	111	12	SRC造	H16	2004	6	-	6	-	6

※築年数の太字は法定耐用年限の1/2に到達している住棟

■新規建設・借上・用途廃止

- ・ 阪神・淡路大震災の被災者に対する災害復興住宅として借上げ供給を行っている。
- ・ 平成 18 年度末（2006 年度末）に昭和 25・26 年度（1950・51 年度）建設の岡町住宅 24 戸について用途廃止を行った。
- ・ 岡町住宅の用途廃止及び刀根山住宅の政策空家に伴う戸数減少分について、ストック全体の現状戸数を確保するため、特定優良賃貸住宅の空家を有効活用して、平成 17 年度（2005 年度）に DearCourt 明の春（9 戸）、メゾン・ド・プラス（16 戸）、ラ・ペルル豊良（11 戸）の用途変更を行い、市営借上住宅へ転用した。

■シルバーハウジング、グループホーム

- ・ シルバーハウジングは、6 団地 231 戸で供給している。

■シルバーハウジング実績

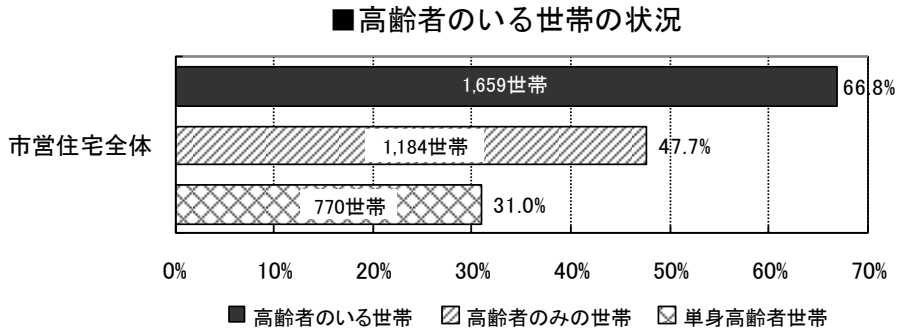
団地名	戸数
三国	77
原田	26
島江西	10
向丘	52
野田第2	18
アルビス旭ヶ丘	48
合計	231

- ・ グループホームについては、三国住宅で 1 戸を実施している。

⑥ 入居者の状況 ※平成 21 年 3 月末時点

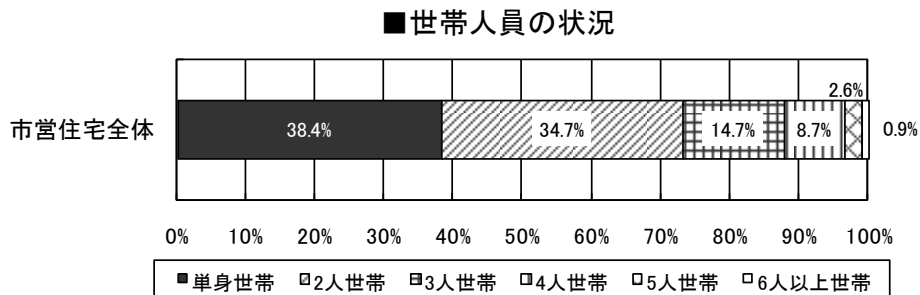
■高齢者のいる世帯

- ・ 市営住宅の入居世帯全世帯(2,482世帯)のうち、60歳以上の高齢者のいる世帯が1,659世帯(66.8%)、高齢者のみの世帯が1,184世帯(47.7%)、単身高齢者世帯が770世帯(31.0%)となっている。



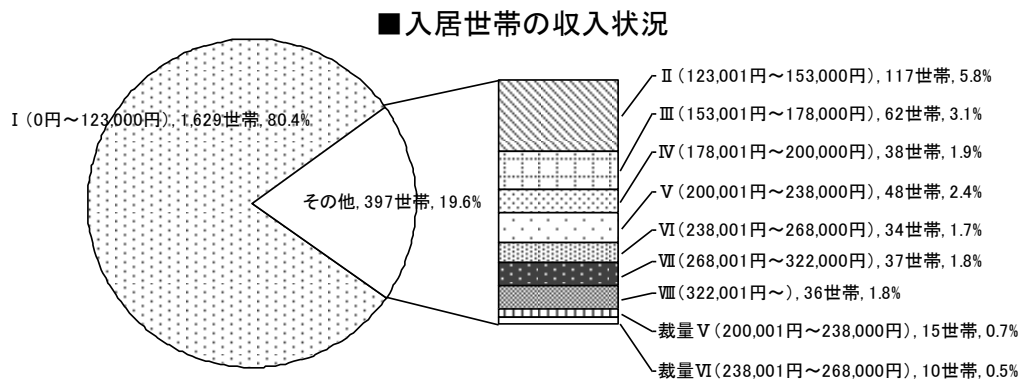
■世帯人員

- ・ 市営住宅の平均世帯人員は2.1人/世帯である。
- ・ 構成比でみると、単身世帯が38.4%、2人世帯が34.7%と多くなっている。



■収入の状況

- ・ 平成 21 年 (2009 年) 3 月現在の公営住宅法上の市営住宅入居世帯 (2,026 世帯) のうち、月収 123,000 円以下の低所得世帯が入居世帯全体の 80.4%を占めている。

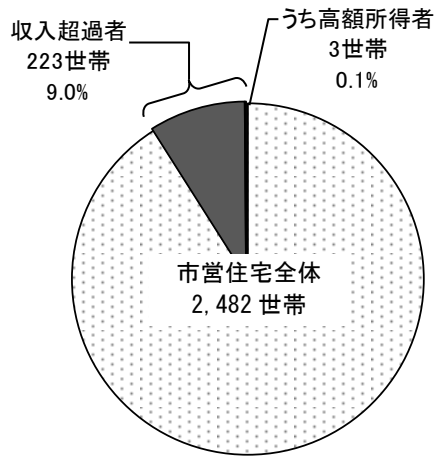


※公営住宅法上の市営住宅入居世帯のみ

■収入超過者、高額所得者の状況

- ・市営住宅入居世帯全世帯のうち、収入超過者は 223 世帯 (9.0%)、そのうち 3 世帯 (0.1%) が高額所得者となっている。

■収入超過者、高額所得者の状況



■世帯人員別過密居住の状況（ミスマッチの状況）

- ・市営住宅入居世帯全世帯のうち、最低居住面積水準の規模要件未達の世帯数は 147 世帯 (5.9%) であり、特に 3~5 人世帯で多いことが分かる。
- ・一方、都市型誘導居住面積水準を上回る世帯が 873 世帯 (35.2%) となっており、住戸規模と世帯人員のミスマッチが一部に生じている。

■ミスマッチの状況

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	総計
25㎡未満	18 1.9%	4 0.5%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	22 0.9%
25~30㎡未満	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
30~40㎡未満	450 47.3%	141 16.4%	37 10.1%	9 4.2%	3 4.7%	0 0.0%	640 25.8%
40~50㎡未満	208 21.8%	195 22.6%	71 19.5%	37 17.1%	9 14.1%	2 8.7%	522 21.0%
50~57㎡未満	114 12.0%	189 21.9%	66 18.1%	33 15.3%	12 18.8%	6 26.1%	420 16.9%
57~66.5㎡未満	145 15.2%	303 35.2%	163 44.7%	115 53.2%	29 45.3%	10 43.5%	765 30.8%
66.5㎡以上	17 1.8%	30 3.5%	28 7.7%	22 10.2%	11 17.2%	5 21.7%	113 4.6%
総計	952 100.0%	862 100.0%	365 100.0%	216 100.0%	64 100.0%	23 100.0%	2,482 100.0%

最低居住水準の規模要件を満たさない世帯

最低居住面積水準
 1人-25㎡
 2人-30㎡
 3人-40㎡
 4人-50㎡
 5人-57㎡
 6人-66.5㎡
 7人-76㎡
 *10歳未満は人数により低減あり

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
 1人-40㎡、2人-55㎡、3人-75㎡、…(以下略)
 *10歳未満は人数により低減あり

⑦ 近年の募集状況

- ・ 近年の市営住宅の募集状況をみると、平成 16～20 年度（2004～08 年度）の 5 年間で計 508 戸、年間平均 101.6 戸の募集があり、平均倍率は 18.1 倍となっている。
- ・ 募集戸数が少ない時期では、平均倍率が高くなる傾向にあるが、平成 18 年度（2006 年度）以降は概ね平均倍率 18～19 倍となっている。

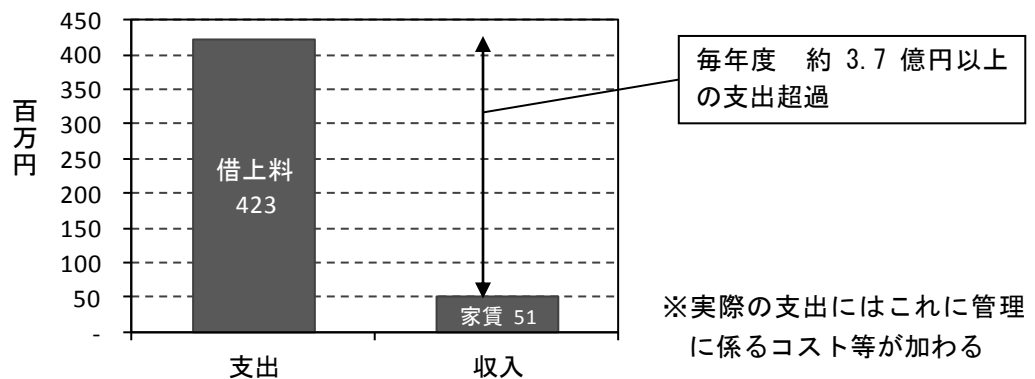
■近年の募集状況

年度	募集期日	申込区分	募集戸数	応募者数	平均倍率	募 集 形 態
H16	H16年4月	26	79	1,246	15.8	単身者向(5)、車椅子単身者向(1)、高齢者世話付(15)、高齢者単身者向(4)、世帯向(54)
	H16年12月	12	17	719	42.3	単身者向(4)、車椅子世帯向(2)、障害者世帯向(1)、世帯向(10)
H17	H17年4月	23	85	1,053	12.4	単身者向(3)、障害者世帯向(1)、高齢者世話付(2)、高齢者単身者向(1)、多家族向(1)、世帯向(77)
	H17年12月	29	57	955	16.8	単身者向(9)、車いす障害単身者向(1)、車いす障害者世帯向(4)、高齢者世話付(7)、高齢者単身者向(2)、多家族向(1)、世帯向(33)
H18	H18年4月	24	57	1,076	18.9	単身者向(2)、車いす障害単身者向(2)、車いす障害者世帯向(1)、高齢者世話付(6)、多家族向(1)、世帯向(45)
	H18年12月	25	47	889	18.9	単身者向(10)、車いす障害単身者向(2)、車いす障害者世帯向(2)、高齢者世話付(4)、世帯向(29)
H19	H19年4月	28	50	940	18.8	単身者向(4)、車いす障害者世帯向(1)、高齢者世話付(7)、高齢者向(1)、世帯向(37)
	H19年12月	27	38	739	19.4	単身者向(3)、車いす障害世帯向(3)、障害者世帯向(1)、高齢者世話付(3)、世帯向(27)、多家族向(1)
H20	H20年4月	25	42	902	21.5	単身者向(2)、車いす障害世帯向(1)、車いす障害単身向(1)、高齢者世話付(7)、世帯向(31)
	H20年12月	21	36	657	18.3	単身者向(5)、高齢者世話付(6)、世帯向(6)、親子近居世帯向(19)
計			508	9,176	18.1	

⑧ 借上住宅の収支状況

- ・ 借上住宅の収支状況をみると、年間 4.2 億円程度の借上料コストに対して、家賃収入は 5,130 万円と大きく下回っており、毎年度約 3.7 億円以上の支出超過となっている。

■借上住宅の収支状況（概算）



(2) 公的賃貸住宅の状況

① 豊中市内の公共賃貸住宅ストックの概要

- ・ 豊中市内の公共賃貸住宅ストック数は合計で 17,441 戸となっており、そのうち、市営住宅および府営住宅はストック全体の約 45%の 8,006 戸である。
- ・ そのほか機構賃貸住宅が 7,742 戸と多く、同様に全体の約 45%を占めている。

■豊中市内の公共賃貸住宅ストックの概要

種別	戸数	団地数
豊中市営住宅	2,637 戸	43 団地
大阪府営住宅	5,369 戸	15 団地
市営・府営住宅 計	8,006 戸	58 団地
豊中市住宅協会	96 戸	1 団地
大阪府住宅供給公社	1,072 戸	6 団地
都市再生機構	7,787 戸	12 団地
協会・公社・機構 計	8,955 戸	19 団地
合計	16,961 戸	77 団地

※平成 20 年度末（2008 年度末）現在のストック数（豊中市調べ）
但し、公社住宅については、平成 22 年度末時点（府公社HPより）

② 豊中市内の府営住宅ストックの概要

- ・ 豊中市内の府営住宅ストックのうち、昭和 40 年代に建設されたストック数は 3,798 戸となっており、府営住宅ストックの全体の約 7 割を占めている。
- ・ すべてのストックが鉄筋コンクリート造あるいは鉄骨鉄筋コンクリート造である。

■豊中市内の府営住宅ストックの概要

※借上住宅（豊中北緑丘住宅 25 戸）を除く

住宅名	建築年	躯体の構造	階数	戸数
新千里北	S41	鉄筋コンクリート造	5	1,312
新千里東	S41	鉄筋コンクリート造	5	781
新千里南	S43～44	鉄筋コンクリート造	5	1,025
桜塚	S46～48	鉄筋コンクリート造	5	550
庄内	S47～48	鉄筋コンクリート造	5	130
西緑丘	S50	鉄筋コンクリート造	1	140
庄内北	S53	鉄筋コンクリート造	5	100
庄内西	S53～57	鉄筋コンクリート造	5	60
豊中豊南	S57～58	鉄筋コンクリート造	3～5	98
豊中春日	S58～H1	鉄筋コンクリート造	4～5	352
豊中島江	S59～62	鉄筋コンクリート造	5～11	393
豊中上津島	S59～62	鉄筋コンクリート造	5	130
豊中服部本町	H8	鉄骨鉄筋コンクリート造	13	73
豊中上新田	H9	鉄筋コンクリート造	7	200
合計				5,344

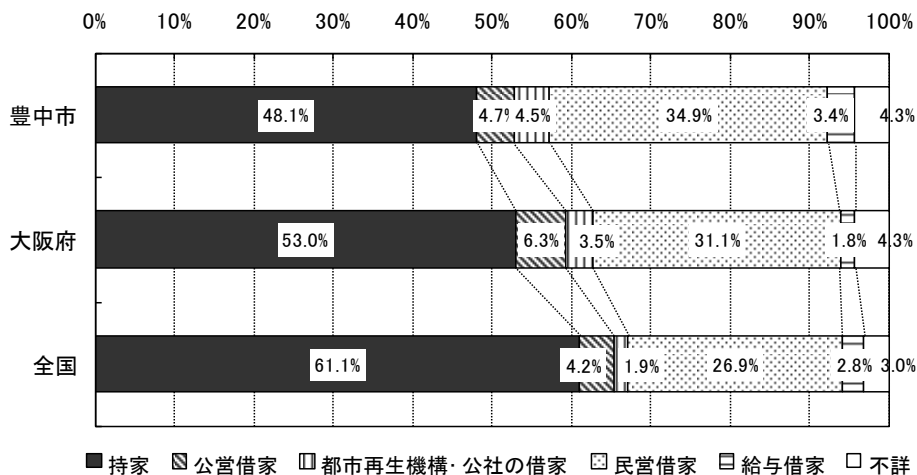
※平成 20 年度末（2008 年度末）現在のストック数（豊中市調べ）

(3) 民間賃貸住宅の状況

① 所有関係別住宅ストック

- ・豊中市内には77,140戸の借家ストックがあり、そのうち民間借家が56,640戸と、住宅ストック全体の34.9%を占めており、大阪府及び全国平均よりも高い割合となっている。

■所有関係別住宅ストックの状況



	持家	借家					不詳	合計
		公営借家	都市再生機構・公社の借家	民間借家	給与借家	小計		
豊中市	78,090 48.1%	7,550 4.7%	7,370 4.5%	56,640 34.9%	5,580 3.4%	77,140 47.5%	7,010 4.3%	162,240 100.0%
大阪府	1,951,800 53.0%	233,300 6.3%	130,600 3.5%	1,146,000 31.1%	65,200 1.8%	1,575,100 42.7%	158,200 4.3%	3,685,100 100.0%
全国	30,316,100 61.1%	2,088,900 4.2%	918,000 1.9%	13,365,500 26.9%	1,397,600 2.8%	17,770,000 35.8%	1,512,200 3.0%	49,598,300 100.0%

資料：平成20年（2008年）住宅・土地統計調査

② 空家の状況

- ・豊中市における空家率は15.3%で、大阪府平均14.4%をやや上回っている。
- ・賃貸用住宅の空家は20,640戸にのぼり、借家ストック全体77,140戸の26.8%を占める高い割合となっている。

■居住世帯の有無別住宅数

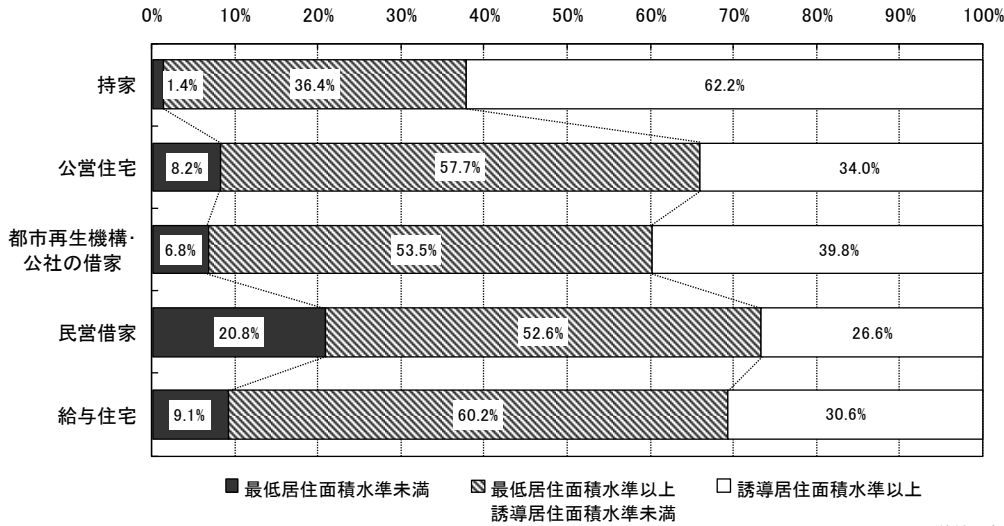
	住宅総数 ①	居住世帯 あり	居住世帯なし							住宅以外 で人が居 住する建 物数	空家率 ②/①	
			総数	一時現在 者のみ	空家②				建築中			
					②総数	二次的 住宅	賃貸用 住宅	売却用 住宅				その他の 住宅
豊中市	193,700	162,240	31,460	1,620	29,730	930	20,640	2,840	5,320	100	100	15.3%
大阪府	4,346,000	3,685,100	660,900	30,300	625,100	15,500	385,900	38,800	185,000	5,500	3,100	14.4%

資料：平成20年（2008年）住宅・土地統計調査

③ 居住面積水準

- ・豊中市における所有関係別の最低居住面積水準未達の世帯をみると、民間借家は20.8%を占めており、最も高い割合となっている。

■所有関係別の居住面積水準



単位：世帯

	最低居住面積水準未達	最低居住面積水準以上 誘導居住面積水準未達	誘導居住面積水準以上	合計
持家	1,080 1.4%	28,430 36.4%	48,580 62.2%	78,090 100.0%
公営住宅	620 8.2%	4,360 57.7%	2,570 34.0%	7,550 100.0%
都市再生機構・ 公社の借家	500 6.8%	3,940 53.5%	2,930 39.8%	7,370 100.0%
民間借家	11,780 20.8%	29,760 52.6%	15,090 26.6%	56,630 100.0%
給与住宅	510 9.1%	3,360 60.2%	1,710 30.6%	5,580 100.0%

資料：平成20年（2008年）住宅・土地統計調査

④ 家賃・間代

- ・豊中市における、民間借家（専用住宅）の1住宅当たりの延べ面積は大阪府平均（39.62㎡）より広く、43.46㎡となっている。また、1か月当たりの家賃も大阪府平均（60,208円）より高く、70,409円となっている。
- ・民間借家（専用住宅）の1㎡当たりの家賃単価は1,620円/㎡となっており、大阪府平均（1,520円/㎡）より高い。

■民間借家（専用住宅）の1㎡当たりの家賃単価

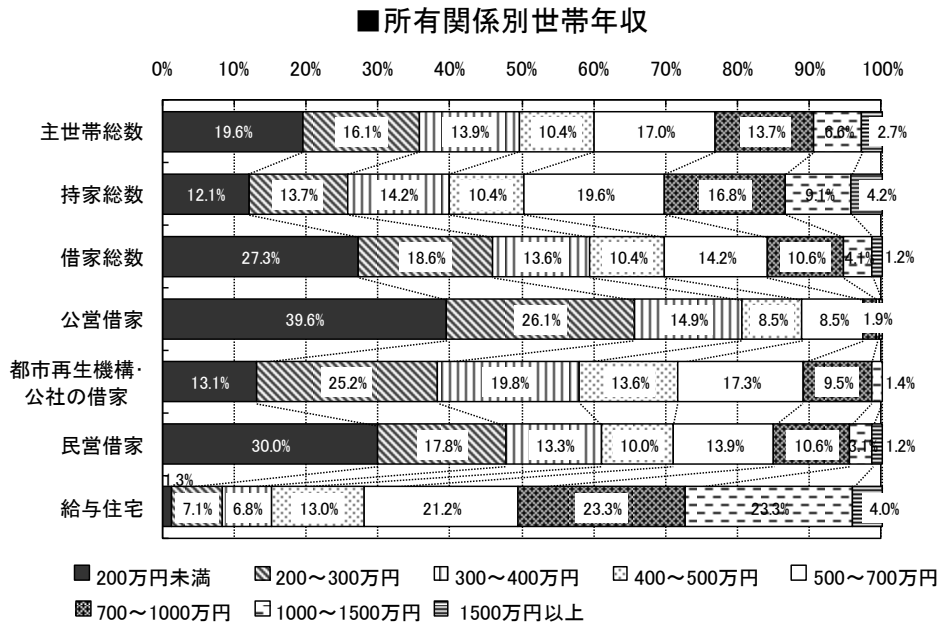
	1住宅当たり 延べ面積	1か月当たり 家賃※	1㎡当たりの 家賃単価
豊中市	43.46㎡	70,409円	1,620円/㎡
大阪府	39.62㎡	60,208円	1,520円/㎡
豊中市／大阪府	1.1	1.2	1.1

※家賃50円未満を含む

資料：平成20年（2008年）住宅・土地統計調査

⑤ 所有関係別世帯年収

- ・ 豊中市の主世帯総数における年収別世帯数の割合をみると、年収 200 万円未満の世帯が約 20%を占めている。
- ・ これを住宅の所有関係別にみると、公営借家では年収 200 万円未満の世帯が全体の約 40%であり、都市再生機構・公社借家では約 13%となっている。民営借家では約 30%と高い。



単位：世帯

	200万円未満	200～300万円	300～400万円	400～500万円	500～700万円	700～1000万円	1000～1500万円	1500万円以上
主世帯総数	30260 19.6%	24870 16.1%	21460 13.9%	16040 10.4%	26200 17.0%	21110 13.7%	10210 6.6%	4200 2.7%
持家総数	9390 12.1%	10660 13.7%	11020 14.2%	8120 10.4%	15280 19.6%	13070 16.8%	7050 9.1%	3280 4.2%
借家総数	20720 27.3%	14120 18.6%	10350 13.6%	7880 10.4%	10800 14.2%	8030 10.6%	3120 4.1%	920 1.2%
公営借家	2990 39.6%	1970 26.1%	1130 14.9%	640 8.5%	640 8.5%	140 1.9%	30 0.4%	20 0.3%
都市再生機構・公社の借家	960 13.1%	1850 25.2%	1450 19.8%	1000 13.6%	1270 17.3%	700 9.5%	100 1.4%	-
民営借家	16700 30.0%	9910 17.8%	7400 13.3%	5540 10.0%	7730 13.9%	5920 10.6%	1720 3.1%	680 1.2%
給与住宅	70 1.3%	390 7.1%	370 6.8%	710 13.0%	1160 21.2%	1270 23.3%	1270 23.3%	220 4.0%

資料：平成 20 年（2008 年）住宅・土地統計調査

(4) 豊中市営住宅を取り巻く状況と課題のまとめ

<市営住宅の状況と課題>

耐火造ストックはすべて耐震安全性が確認されている。比較的新しいストックが多く、計画期間中に法定耐用年限を超過するストックは、西谷住宅 24 戸のみ。

ただし、昭和 40 年代までに建設されたストックの法定耐用年限への到達が平成 46 年度(2034 年度)以降に集中することになり、早い段階からの対応が必要。

- ・新耐震基準以前に建設された耐火造ストックについては、すべて耐震安全性が確認されている。また、新耐震基準の昭和 56 年度(1981 年度)以降に建設されたストックが 1,592 戸と全体の約 6 割を占め、全体的には、比較的新しいストックが多い。
- ・計画期間中に法定耐用年限に達するストックは、すでに到達している西谷(簡耐) 24 戸のみであり、このほかに、計画期間を含め、2034 年度までに法定耐用年限に到達するストックはない。
- ・ただし、平成 22 年(2010 年)現在で、ストック全体の 32.7%を占める 861 戸が法定耐用年限の 2 分の 1 を超過しており、2034 年度以降には昭和 40 年代に建設されたストックの法定耐用年限への到達が集中することとなる。

刀根山住宅の未増築住戸および岡町北住宅 1,2 号棟に浴室スペースがなく、現在は政策空家としている。

- ・エレベーターの設置されていない階段室型のストックが 1,275 戸、ストック全体の 48.4%を占めている。
- ・浴槽・風呂釜のないストックが 943 戸(35.8%)あり、そのうち、刀根山の未増築住戸および岡町北 1,2 号棟の 95 戸は浴室スペースもないため、現在は政策空家としている。
- ・また、ストック全体のうち、高齢化対応の済んでいないストックは 33.9%となっている。

既存ストックの長期活用が望まれる一方、計画修繕の遅れにより、建築年の古いストックを中心に、一部の住棟で外壁やバルコニーの露筋などの不具合が発生している。

- ・すべてのストックで、耐震安全性が確認されており、既存ストックの長期活用が望まれる一方で、近年は、計画修繕の遅れにより、建築年の古いストックを中心に、一部の住棟で外壁やバルコニーの露筋などの不具合が発生している。

計画期間中には、借上住宅の借上期間が満了し、その対応が課題となる。

- ・計画期間中には、平成6年以降に借上げを開始した住宅の借上期間（20年間）の満了への対応が必要となる。
- ・なお、借上住宅の収支状況をみると、年間4.2億円程度の借上料コストに対して、家賃収入は5,130万円と大きく下回り、毎年度約3.7億円以上の支出超過となっている。
- ・借上住宅は、直接供給の市営住宅に比べて、国費補助率が低く、負担が大きい。修繕費の負担抑制や民間賃貸住宅市場の活性化、直接建設に比べて立地を選べる点など、利点も多いが、更新する際は、借上料の見直しが必要である。
- ・また、国等の各種制度を活用し、維持管理における負担の低減を図ることが必要である。
- ・更新せずに、現在の入居者を他の住宅へ移転させる場合は、移転先の確保や合意形成、移転料の負担等が課題となる。
- ・さらに、借上住宅は、借上げ期間の満了に向けて、入居者の移転などのために空家募集を停止させる必要があり、空家供給の面からも直接供給に比べて効率が悪くなっている。

市営住宅の入居世帯のうち、高齢者のいる世帯は7割近くとなっており、高齢者のみの世帯は5割近く、単身高齢者が3割を占めている。

団地コミュニティによる自治運営や相互扶助・見守り機能の低下が懸念される。

- ・市営住宅の入居世帯2,482世帯のうち、60歳以上の高齢者のいる世帯が1,659世帯（66.8%）、高齢者のみの世帯が1,184世帯（47.7%）、単身高齢者世帯が770世帯（31.0%）となっている。

収入超過者や高額所得者への対応、住戸規模と世帯人員のミスマッチなど、市営住宅入居者と非入居者、入居者間の不公平感の解消が課題となっている。

- ・市営住宅入居世帯全世帯のうち、収入超過者は223世帯（9.0%）、そのうち3世帯（0.1%）が高額所得者となっている。
- ・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未達の世帯数は147世帯（5.9%）であり、特に3～5人世帯で多いことが分かる。
- ・一方、都市型誘導居住面積水準を上回る世帯が873世帯（35.2%）となっており、住戸規模と世帯人員のミスマッチが一部に生じている。

3. 市営住宅の役割と目標管理戸数

(1) 市営住宅の役割

① 住宅セーフティネットの考え方

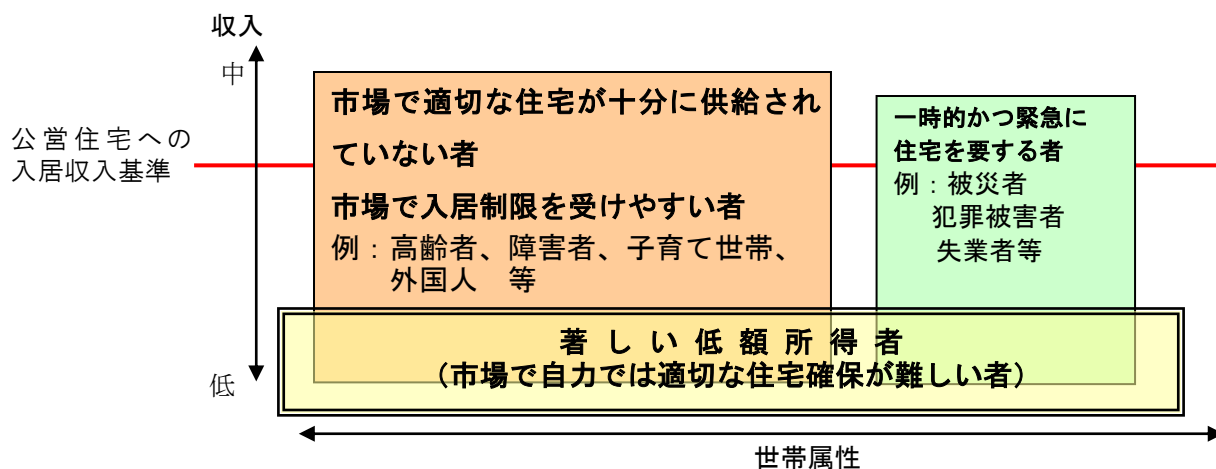
住宅セーフティネット法では、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針」において、「民間賃貸住宅市場において適切な住宅を確保することを困難とする特別な事情を有する者」や「適切な賃貸住宅を確保することについて高い緊急性を有する者」を住宅確保要配慮者とし、具体的には、低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人や被災者、犯罪被害者、失業者等が例示されている。

そして、これらの住宅確保要配慮者については、公営住宅に加えて、公営住宅以外の公的賃貸住宅（地域優良賃貸住宅、機構・公社住宅等）の的確な供給と民間賃貸住宅への円滑な入居の支援により、「重層的かつ柔軟なセーフティネット」を整備することが必要としている。また、住宅確保要配慮者への支援については、地域の実情に応じて適切に選択することが必要とされている。



豊中市においては、この基本的方針をふまえ、多様な住宅確保要配慮者が、最低限の居住水準を確保して健康で文化的な住生活を送ることができるよう、公営住宅を核としながら、機構・公社賃貸住宅、地域優良賃貸住宅等の公的賃貸住宅および民間賃貸住宅の既存ストックを有効に活用した「住宅セーフティネット」の構築を目指すものとする。

<住宅確保要配慮者のイメージ>



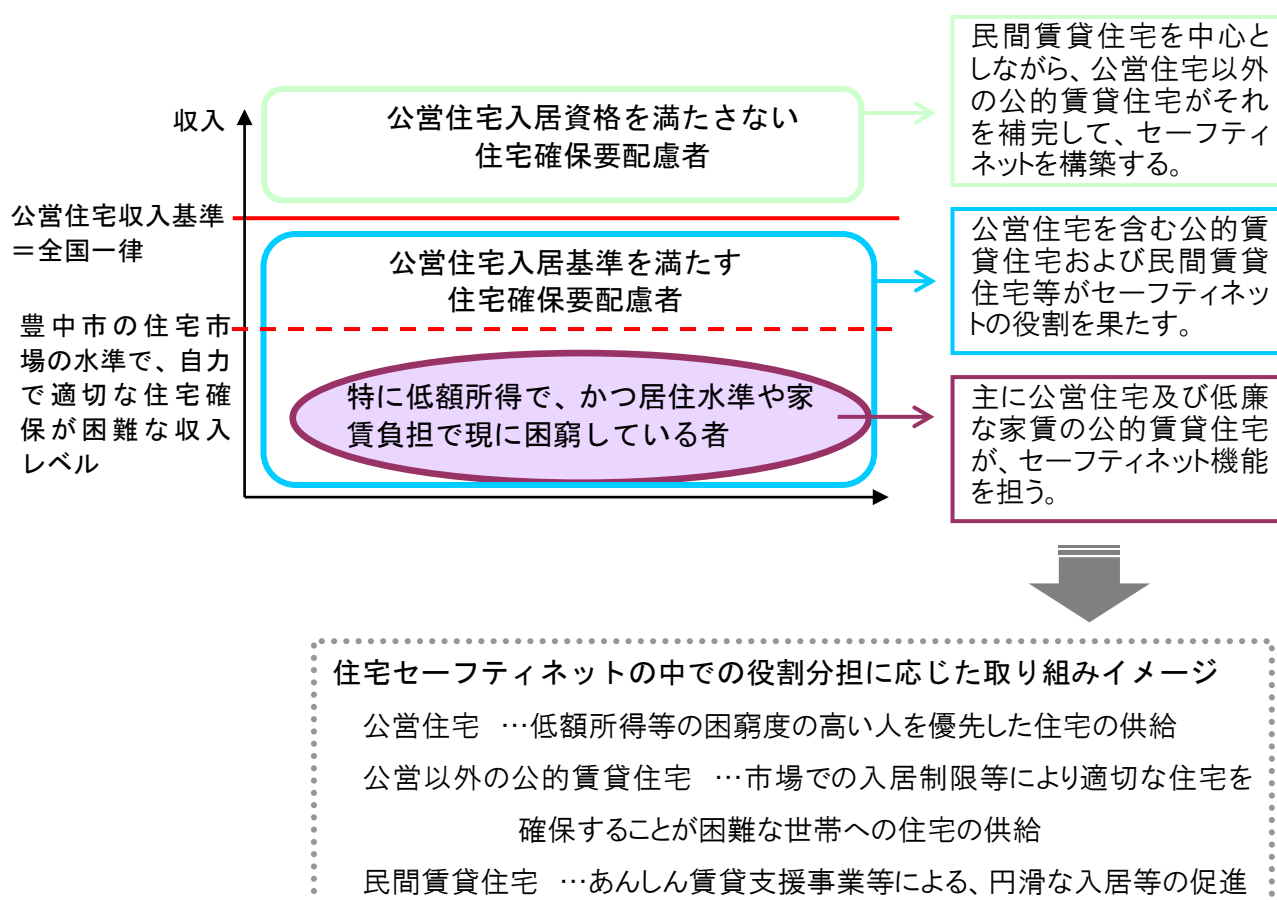
② 住宅セーフティネットの中での公営住宅の役割

多様な住宅確保要配慮者への対応が望まれるなか、公営住宅、機構・公社賃貸住宅等の公的賃貸住宅、民間賃貸住宅それぞれの役割分担について、基本的な考え方を整理する必要がある。

「住宅確保要配慮」の要因のうち、「市場における適切な住宅の不足（例えば、バリアフリー住宅、子育てに適した規模の住宅等）」「市場での入居制限」については、公営住宅だけではなく、機構・公社賃貸住宅等の公的賃貸住宅においても対応が可能である。また、「市場での入居制限」については、あんしん賃貸支援事業制度などにより、民間賃貸住宅における円滑な入居を促進するための取り組みをすすめていく。一方、民間賃貸住宅市場では自力で住宅確保が困難な「著しい低額所得者」については、機構・公社賃貸住宅等においても、収入の下限規定から入居できる住宅に限られるため、公営住宅が中心となってセーフティネットの役割を担うことになる。

以上から豊中市における住宅セーフティネットの中での役割分担の基本的な考え方を整理すると、次のとおりとなる。

<豊中市における住宅セーフティネットの中での役割分担の考え方>



(2) 市営住宅の目標管理戸数

本市における市営住宅の役割に基づき、公営住宅で需要に対応する住宅確保要配慮者のボリュームを推計すると、計画期間中に平成 23～32 年度までの 10 年間で約 4,732 世帯と推計される。これは、市営住宅と府営住宅を合わせた約 8,000 戸の公営住宅および低廉な家賃の機構・公社住宅約 2,322 戸で、年間約 473 戸（空家供給率 4.6%）の空家供給量に相当する。（参考 1）

市営住宅に関しては、平成 16～20 年度の空家・新規供給量は 508 戸、年間 102 戸（同 3.9%）となっているが、一方、平成 20 年度末の空家戸数が全ストックの 5.8%（政策空家を含む）を占めている。今後、後述の通り、すでに 20 戸を政策空家としている刀根山住宅の個別改善事業などを通じて空家活用を促進するほか、改良住宅の空家をみなし公営住宅として活用するとともに、コミュニティ住宅・従前居住者用住宅の空家ストックの有効活用を図り、また、管理の適正化などを推進すること、さらには、阪神・淡路大震災の災害復興対策による被災入居世帯の退去等による減少が今後も続くことと予想されることなどから、空家供給率を向上することが可能である。

一方、長期的には人口・世帯数はともに減少することが予測される。国立社会保障・人口問題研究所の推計結果によると、本市の人口は 10 年後には 6%、20 年後には 15%減少し、大阪府の世帯数は 10 年後には 1%減とほぼ横ばいであるものの、20 年後には 6%減少している。（参考 2）

こうした人口・世帯数の減少を見通したうえで、市の財政力も考慮しつつ、長期的に安定した市営住宅の管理を行う必要がある。

以上のことをふまえ、平成 32 年度末の市営住宅の目標管理戸数を次のとおり設定する。

■市営住宅の目標管理戸数

○平成 32 年度末の市営住宅の管理戸数は 2,485 戸程度とする。

ただし、改良住宅の空家をみなし公営住宅として活用するとともに、コミュニティ住宅・従前居住者用住宅の空家ストックの有効活用を通じて空家供給率の向上を図り、計画期間中の公営住宅の供給量を確保する。

あわせて、以下の点をふまえて、ストックマネジメントを推進する。

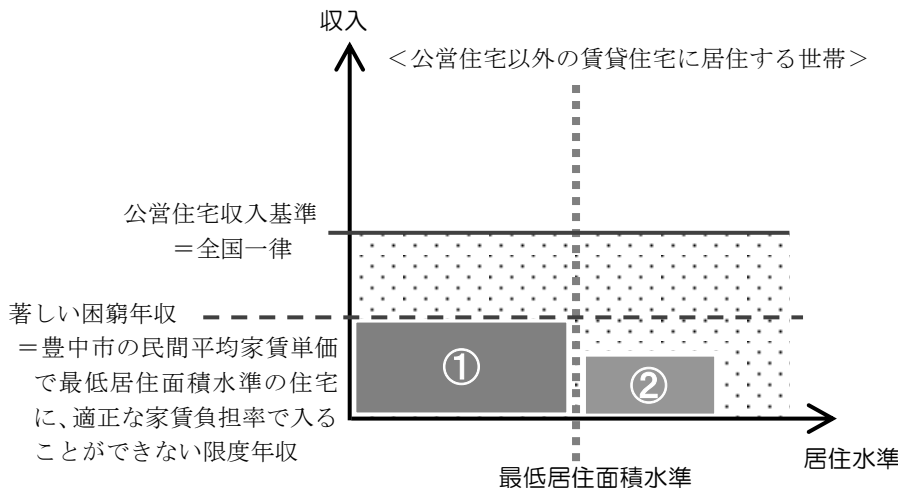
- ・管理の適正化や政策空家の有効活用、事業による空家供給減の抑制など、空家供給量の向上
- ・長期的な需要の低下を見据えた事業の計画の策定
- ・財政的な負担を軽減する整備・管理計画の策定

参考1：住宅確保要配慮者の推計

1) 考え方

市営住宅で需要に対応する住宅確保要配慮者の世帯数として、下図の通り、「著しい困窮年収（豊中市の民間平均家賃単価で最低居住面積水準の住宅に、適正な家賃負担率で入ることができない限度年収）」未満の世帯のうち、現に最低居住面積水準未満の世帯および最低居住面積水準以上のうち、現に高家賃負担率の世帯の推計値を参考とする。

- ① 著しい困窮年収未満 かつ 最低居住面積水準未満の世帯
- ② 著しい困窮年収未満 かつ 最低居住面積水準以上のうち、現に高家賃負担率の世帯



2) 本推計について

前回のストック総合活用計画では、計画時点の住宅確保要配慮者数を推計する手法（ストック型推計）を用いていたが、平成 21 年度に国土交通省より住宅セーフティネット推計のプログラムが配布されたことを受け、新たに推計を行った。新たな推計は、現に公営住宅に入居する世帯を除き、今後計画期間中に発生する借家世帯のうち、対象となる世帯がどれだけ含まれるかを推計する手法（フロー型推計）となる。

なお、本計画では、平成 20 年住宅・土地統計調査など最新の値を用いた。

3) 推計の結果

■豊中市において発生する住宅確保要配慮者数（推計値）

	H23～H32 年度末
公営住宅有資格者	25,785 世帯
著しい困窮年収未満	17,499 世帯
①うち現に最低居住面積水準未満の世帯	2,523 世帯
②上記以外で、現に高家賃負担率の世帯	2,209 世帯
合計 (①+②)	4,732 世帯

⇒ 年間 473 戸程度の空家供給量に相当

※現に公営住宅に入居する世帯を除く

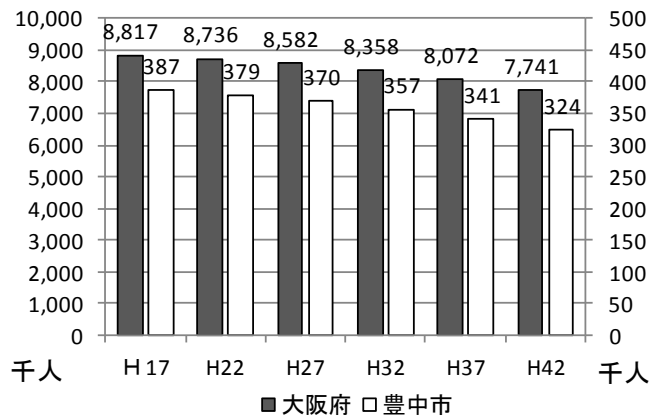
豊中市の公営住宅等
市営住宅 2,637 戸
府営住宅 5,369 戸
低廉な家賃の機構・
公社住宅 約 2,322 戸
計 約 10,328 戸

上記ストックで年間 473 戸の空家を供給するには **4.6%** の空家供給率で供給することが必要となる

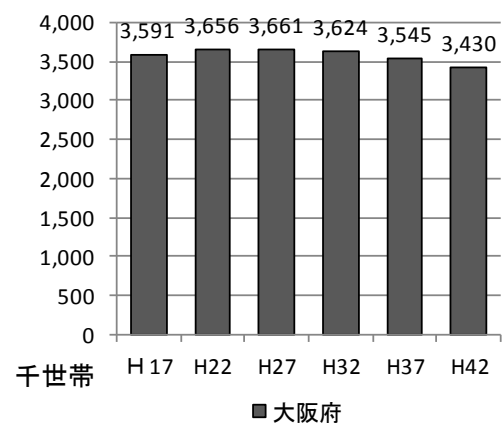
参考2：国立社会保障・人口問題研究所による将来推計

豊中市の将来人口は、平成22年比で、平成32年は6%減、平成42年には15%減と推計されている。また、大阪府の将来世帯数は、平成32年には1%減、平成42年には6%減と推計されている。

■大阪府・豊中市の将来推計人口
(平成20年12月推計)



■大阪府の将来推計世帯
(平成21年12月推計)



		2005年 H17	2010年 H22	2015年 H27	2020年 H32	2025年 H37	2030年 H42
人口	大阪府	8,817,166	8,736,140	8,581,549	8,357,923	8,072,462	7,740,938
	豊中市	386,623	379,309	369,776	356,855	341,197	323,858
			1.00	0.98	0.96	0.92	0.89
			1.00	0.97	0.94	0.90	0.85
世帯数	大阪府	3,590,593	3,656,388	3,661,129	3,624,196	3,545,150	3,429,566
			1.00	1.00	0.99	0.97	0.94

資料：国立社会保障・人口問題研究所

4. ストックの活用方針

(1) 団地別・住棟別活用方針

前述のストックの課題に対応して、以下の考え方で団地別・住棟別活用方針を設定する。

借上住宅を除くストック

一次判定：

一次判定では、計画期間内に法定耐用年限を超過するストックを建替対象とする。

二次判定：

二次判定では、まず、ストックの耐震安全性および設備の状況で判定する。設備の状況では、空家修繕の際の浴槽設置ができない浴室スペースのないストックに着目する。

耐震安全性についてはすべてのストックで確認されている。浴室スペースについては、刀根山住宅の未増築住戸および岡町北住宅1,2号棟が浴室スペースを有しておらず、現在は政策空家として利用している（刀根山住宅は災害時の一時住宅として活用）。これらについては、三次判定により、建替に係る事業性を判定する。

次に、計画修繕の遅れにより、不具合が発生しているストックについては、築35年（法定耐用年限の1/2）程度を経過し、維持・修繕よりも建替の方が経済的に合理的であると考えられる住棟については、三次判定により、建替の事業性を判定する。

平成22年現在、築35年に達していない住棟については、劣化状況から的確に判断し、事故を未然に防ぐ観点を含めて、緊急性が高い住棟を優先的に長寿命化型改善および計画修繕を実施し、長期活用を図る。

三次判定：

三次判定では、浴室スペースのないストックや計画修繕の遅れにより不具合が発生しているストックについて、改善・修繕による長寿命化と比べて、周辺の建替事業と連動した建替が合理的であり、費用対効果等からみても建替の方が効率的・効果的である住棟や、地域のニーズや入居者の状況等から総合的に判断し、建替が望ましい住棟を建替対象とする。

一方で、同じ団地内で周辺住棟のストックの状態がよいものについては、個別改善や長寿命化型改善を実施する等、長期活用を図ることとする。

具体的には、浴室スペースのない岡町北住宅1,2号棟は、これまでも建替の検討を進めてきた経緯があり、地域のまちづくりとの連携を含め建替対象として検討を重ねていくこととする。一方、刀根山住宅の未増築住戸については、団地内の他の住棟の外壁等の状態がよく、建替事業は先になるため、個別改善とし、政策空家の有効活用を図る。

また、計画修繕の遅れにより、不具合が発生しているストックのうち、築35年程度を経過しているストックについては、岡町北住宅3,西4号棟を除き、すべて周辺住棟も劣化しているため、建替対象とする。

その中でも、新千里南住宅・新千里南第2住宅は、計画期間中に実施される予定の周辺の公的賃貸住宅の建替事業と連動した非現地建替の可能性があるため、建替事業の検討を進める。その他のストックについては、計画期間後の建替着手を目指し、当面は応急措置的な修繕で対応することとする。

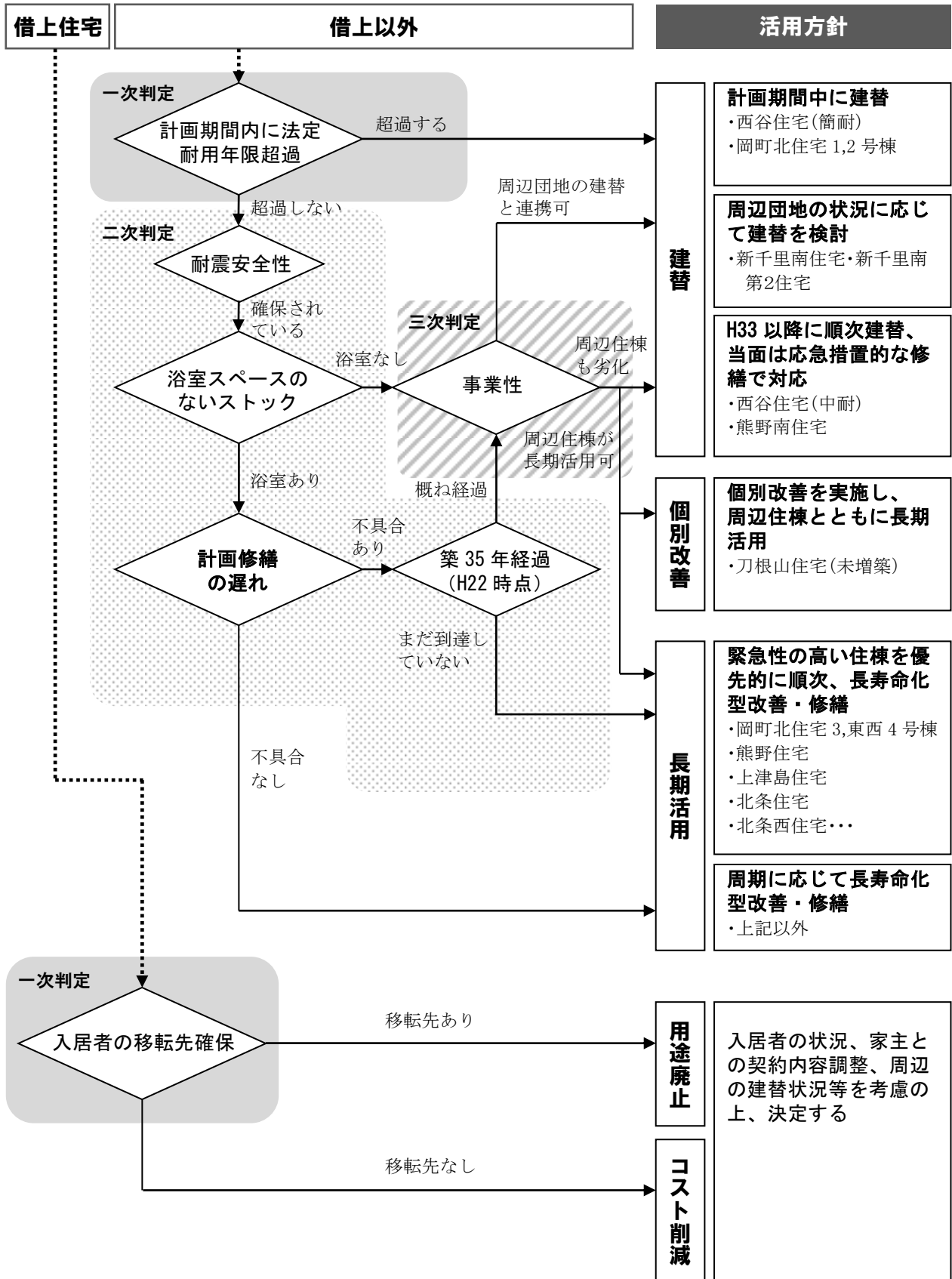
また、岡町北住宅3,西4号棟については、同東4号棟がまだ築26年と築年数が浅く、建替事業は先になるため、長寿命化型改善および計画修繕を行い、長期活用を図ることとする。

借上住宅

借上住宅は、震災復興対策としての緊急・短期的な供給手法としては有効であったが、長期的な活用を見ずると、コスト負担が大きい。

そこで、既存の借上住宅は、今後入居者の移転先を確保した上で、借上期間が満了した時点で原則として順次廃止することとする。なお、移転先の確保が困難で借上期間の更新が避けられない場合には、更新時の借上料の見直しを行い、コスト低減を図る。

■団地別・住棟別活用方針



(3) 団地別・住棟別活用計画

活用方針に基づき、以下に市営住宅ストックの本計画期間における活用手法別の戸数を整理する。

なお、既存のストックのほかに、すでに市営住宅用地として取得している二葉町の市有地を活用して、従前居住者用および借上住宅の入居者移転先として、二葉第3住宅（仮称）を建設するなど、借上住宅の入居者移転先の確保に向けた新規整備を行う。

■市営住宅ストックの活用手法別戸数

対 象		合 計
市営住宅管理戸数		2,637 戸
	・維持管理予定戸数	2,299 戸
	うち修繕対応戸数	907 戸
	うち改善予定戸数	1,392 戸
	うち個別改善	40 戸
	・建替予定戸数	79 戸
・用途廃止予定戸数（借上住宅）		259 戸
新規整備予定戸数		107 戸

注1) 計画期間後に建替予定である市営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 個別改善の対象となる40戸は計画期間内に長寿命化型改善も実施する。また、このほか対象となる空家については、空家改善として、浴槽・風呂釜の設置および住戸内部の段差解消工事を実施する。なお、改善予定戸数(1,392戸)には、空家改善の対象戸数は含まれていない。

注3) 建替予定戸数は、現在の管理戸数で表示している。また、新規整備戸数には、二葉第3住宅（仮称）および建替住宅の戸数増加分を合計している。

5. 整備・管理に関する基本方針

(1) 長寿命化に関する基本方針

既存ストックおよび今後新たに供給するストックを長期的に有効かつ適切に活用するため、以下の方針に基づいて、長寿命化を図る。

① ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

方針1：ストックの改善・修繕履歴、計画等データを一元的に管理し、計画的な改善・修繕等の推進を図る。

- ・計画的に改善・修繕を推進するためには、各ストックの状態を把握しておく必要がある。そのためには、現在の団地カルテの内容をさらに充実させ、ストックの改善・修繕履歴や今後の計画等のデータを一元的に管理する。

② 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

方針2：日常的な保守点検の中で、ストックの状況を的確に把握し、建物の老朽化や劣化による事故を防ぐとともに、改善・修繕事業の事業量の平準化を図る。

- ・本市のストックは、平成7年度に直接建設した535戸のストックや計画修繕が遅れているストック等、今後老朽化の時期が集中することが予想される。また、現にバルコニーの露筋等の不具合が発生しており、事故等の未然の予防が必要となっている。
- ・そのため、日常的な保守点検の中で、ストックの状況を的確に把握し、上記の団地カルテに反映させる等、常に計画の見直し等を行うことで、事故を未然に防ぐとともに、修繕等の実施時期の調整等を行い、事業量の平準化を図ることが必要である。

(2) 建替・改善に関する基本方針

建替・改善を実施するストックについては、以下の方針に基づいて、事業を推進する。

方針1：事業コストの圧縮および事業の効率化を追求した事業計画を策定し、合理的な事業を展開する。

- ・厳しい財政状況の下、建替や改善事業を行う上では、敷地の有効活用や民間活力の導入など、事業コストを圧縮し、効率化を最大限に追求した事業計画を策定する。
- ・あわせて、借上料の負担が大きい借上住宅の廃止に向けて必要となる入居者の移転先確保についても検討する。
- ・新規整備および建替においては、維持管理のしやすさや維持管理費を含めたライフサイクルコスト（LCC）の縮減、入居者の世帯構成の変化に応じた間取り変更の容易さなどを考慮した計画・設計を実施する。

方針2：ストックの有効活用を図るために、個別改善や空家修繕として浴室の整備やバリアフリー化等を進める。

- ・刀根山住宅の未増築住戸については、低層階を高齢者用の住戸、中層階を規模増改善による世帯向け住戸とする等、費用対効果をふまえた改善事業を進める。
- ・また、従来通り、空家修繕として浴槽の設置や段差解消工事を実施する。
- ・エレベーターについては、災害や非常時に対応した装置の設置工事を実施する。(い)

(3) 管理に関する基本方針

方針1：福祉部局との連携により、団地コミュニティへの福祉サービスの導入を図る。

- ・入居者の高齢化は今後もますます増加することが予想され、団地コミュニティによる自治運営や相互扶助・見守り機能の低下が懸念される。そこで、団地コミュニティを維持し、高齢化への対応を図るため、団地内への福祉サービスの導入を検討する。
- ・具体的には、建替住宅の余剰地などに、小規模多機能型サービスなどの地域密着型サービスやデイサービス等の福祉施設を誘導し、団地コミュニティや周辺への福祉サービスの拠点整備を検討する。
- ・また、建替を実施しない団地においても、集会所等の施設の活用などにより、高齢居住者や近隣に居住する高齢者に対して、民間事業者や福祉系NPOの見守りサービス等を提供する等、福祉サービスの導入を検討する。
- ・新たに供給する住宅や大規模改修の際には、高齢者や障害者のグループホームとしての利用なども視野に入れた住宅供給を検討する。

方針2：住戸規模と世帯人員のミスマッチを解消するための型別供給を導入する。

- ・単身世帯の増加や世帯の小規模化によって、世帯向け住戸に単身世帯が住むなど、住戸規模と世帯人員のミスマッチが生じている。
- ・そこで、新たに供給する住宅や建替後の住宅については、単身世帯向けの小規模住戸を供給する等、型別供給を実施する。

方針3：真に住宅に困窮する世帯に公平かつ的確に供給するため、各制度の見直しを行う。

- ・収入超過世帯が世帯数の1割程度を占めており、不公平感が生じている。
- ・収入超過者に対し他の公的賃貸住宅への入居斡旋などを行い明渡しを促進を図る。また、高額所得者に対しても、収入超過者と同様に他の公的賃貸住宅への入居斡旋などを行うとともに、明渡し請求等の法的措置を含めて、適切に退去をすすめていく。
- ・真に住宅に困窮する世帯に対して、公平かつ的確に市営住宅を供給するため、倍率優遇募集制度や入居承継制度、家賃制度の見直しを行う等、管理方策の取り組みを強化する。
- ・また、指定管理者制度を運用する中で、空家修繕の効率化・合理化を進め、空家供給を促進する。