

守口市営住宅集約最適化計画 概要版

1. 計画の目的 【令和5年度（2023年度）から令和19年度（2037年度）までの15年間】

◆背景・課題

- 市営住宅は、団地ごとに居住水準、耐震性不足や著しい老朽化など課題を抱えています。
- また、市内の公営住宅を含む借家では、民間事業者によって賃貸住宅が多く供給され、賃貸住宅の空家が目立つようになってきました。

◆方針

- 市営住宅726戸には439戸の入居がありますが、バリアフリー対応していない、耐震性不足(168戸)や著しい老朽化(342戸)、改修が困難な住宅も多く存在し、将来的には居住水準を一定満たしている4団地216戸の維持管理を行う方針を示します。
- あわせて、多様化する住宅確保要配慮者に対応するため、公的賃貸住宅事業者同士の連携の強化や、民間賃貸住宅や空家を有効に活用した取組みを強化するとともに、住まいの確保にとどまらず、住宅・福祉施策が一体となった住宅セーフティネットの充実を図ることを目指します。

2. 守口市の状況

◆市の情勢

- 後期高齢者等が増加傾向にあり、住宅確保要配慮者は今後も一定数存在すると考えられます。
- 居住世帯のある民間借家は21,140戸、空家の民間賃貸は約8,000戸存在します。
- 市内の登録住宅は83棟753戸あり、1~2人世帯に対応する面積帯のものが多く傾向。
- 現在、市内に公的賃貸住宅は3,232戸存在します。

3. 公営住宅等ストックの状況 【守口市営住宅10団地726戸（令和3年度末）】

- 団地毎に入居戸数が少ないため、集約再編を実施し、効率的な管理を行うことが必要です。
- 経過年数が50~70年の建物が多いため、設備水準が低く、現代の設備水準とのミスマッチが起きています。
- 世帯の小規模化や高齢化が進行していることから居住ニーズに対応した住宅供給が必要です。

団地名	戸数	建設年度
寺方団地	3	昭和29~昭和30(1954~1955)年
梶第二団地	142	昭和38~昭和43(1963~1968)年
大久保団地	200	昭和42~昭和45(1967~1970)年
金下団地	56	昭和44(1969)年
日吉団地	55	昭和44(1969)年
桜町団地	54	昭和47(1972)年
佐太第一団地	43	昭和52(1977)年
佐太団地	54	昭和54(1979)年
大宮団地	54	昭和57(1982)年
梶第一団地	65	平成2(1990)年・平成6(1994)年
10団地	726	

4. 長寿命化を含めた市営住宅のあり方

◆これからの市営住宅に求められる役割

- 住宅ストックが充足している時代であることを見据えて、住まいの確保にとどまらず、住宅・福祉施策が一体となった居住支援の強化を図ります。
- 市営住宅を市民の資産として捉え、まちづくりに寄与する活用を図ります。

◆基本方針

- 市営住宅ストックの適正化と民間賃貸住宅ストックの活用を行います。
- 老朽化した住宅の危険性を除去することの緊急性が高いことから、早急な対応が可能となる事業推進を図ります。
- 市営住宅に関する事業を今後のまちづくりにおける有効な資源・契機として、官民連携事業や他の公的賃貸住宅事業者とのを前提としたそのスキームを検討のうえ、活用します。

5. 今後の活用手法（ストック活用手法）の選定

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」(H28年度国交省)で示された選定フローを用いて事業手法を選定

◆市営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

- 令和2(2020)年度央及び令和27(2045)年度央での著しい困窮年収未満世帯への対応を整理すると、右表1のとおりです。

時期(単位・年度)	現状値		推計値				備考		
	2020	2025	2030	2035	2040	2045			
1 総世帯数	64,704	63,534	61,021	57,632	54,114	51,067			
2 公営住宅の入居資格世帯数 推計結果	12,341	11,840	11,175	10,415	9,677	9,059			
うち著しい困窮年収未満世帯数	6,729	6,264	5,761	5,248	4,776	4,387			
推計結果									
3 対応	公営住宅	府営住宅	1,750	1,750	1,750	1,750	1,157		
	借家賃かつ一定の賃が確保された民間賃貸住宅等	都市再生機構(UR)及び公社	438	438	438	353	353		
		民間賃貸住宅	2,300	2,370	2,435	2,480	2,515	2,570	
		うちSH住宅	753	850	975	1,100	1,225	1,350	2022年以降、約25戸/年増加と推定
		うちSH住宅以外	1,547	1,520	1,460	1,380	1,290	1,220	新設等に合わせ減少と推定
		賃貸用空き家	832	820	790	740	700	660	新設等に合わせ減少と推定
		小計	3,570	3,628	3,653	3,573	3,568	3,583	
合計	5,320	5,378	5,413	5,323	5,318	4,740			

著しい困窮年収未満の世帯数1ヶ月推計	長と市営住宅を除く供給合計の差	-1,409	-886	-348	75	542	353	2021年市営住宅726戸
--------------------	-----------------	--------	------	------	----	-----	-----	---------------

表1

対象	計	団地名
市営住宅管理戸数	726戸	
・長期活用予定戸数	216戸	
・うち維持管理戸数	216戸	梶第一、佐太第一、大宮、佐太
・うち長寿命化型改善予定戸数	0戸	
・集約建替予定戸数	0戸	
・用途廃止予定・検討戸数	510戸	
・うち用途廃止予定戸数	168戸	寺方、金下、日吉、桜町
・うち用途廃止検討戸数	342戸	梶第二、大久保
新規整備予定戸数	0戸	

表2

◆活用手法別戸数

- 判定より計画期間における活用別戸数は右表2のとおりです。
- 既存ストックの活用の観点から、居住水準を満たしていない空き住戸を改善し、空き室の精査も踏まえて、集約最適化を図ることについても、検討を行います。

6. 実施方針

◆点検の実施方針

- 法定点検については、引き続き指定管理者により実施し、法令に基づく適切な点検を実施します。
- 定期点検の結果は修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てるようにします。

◆計画修繕の実施方針

- 修繕履歴が古い建物を優先して実施しますが、本計画期間内に「用途廃止」として判定した住棟については、原則、計画修繕を行いません。
- 計画修繕は点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果、他の住棟と比較し劣化が進んでいない住棟については、計画修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。

◆建替事業の実施方針

- 老朽住宅に関する早急な集約化等の再編を推進するにあたり、住宅の整備や管理のノウハウを取り入れるため、公的賃貸住宅事業者間の連携や、民間活力を取り入れるため官民連携事業を前提に検討します。

7. 今後のセーフティネット充実に向けた検討事項

◆セーフティネット登録住宅に対する建物所有者（民間賃貸住宅の賃貸人）への補助制度創設の検討

- 補助制度の拡充や独自の制度、住宅確保要配慮者の受入れに関して相談ができる窓口設置等を進めます。

◆住宅確保要配慮者に対する支援を目的とした守口市居住支援協議会の設立

- 居住支援協議会の設立により、実態の伴ったセーフティネット住宅が増加するように推進していきます。

◆急激な住宅確保要配慮者の増加等への対応

- 災害後における被災者等の支援や社会情勢の変化等による住宅確保要配慮者の支援についての体制強化を検討します。