

守口市営住宅集約最適化計画

令和5(2023)年8月

1 守口市営住宅集約最適化計画の目的

- 1-1 計画の背景と目的
- 1-2 計画期間
- 1-3 計画の位置づけ

2 守口市の状況

- 2-1 人口・世帯数の状況と将来予測
- 2-2 住宅ストックの状況
- 2-3 民間賃貸住宅の状況
- 2-4 空家の状況
- 2-5 公的賃貸住宅の状況
- 2-6 まとめ

3 公営住宅等ストックの状況

- 3-1 市営住宅ストックの状況
- 3-2 市営住宅入居者の状況
- 3-3 市営住宅空家募集の状況
- 3-4 市営住宅修繕工事実施状況
- 3-5 市営住宅家賃徴収状況
- 3-6 住宅ストックおよび管理運営に関する課題

4 長寿命化を含めた市営住宅のあり方

- 4-1 前期計画の総括
- 4-2 課題等の整理
- 4-3 これからの市営住宅に求められる役割
- 4-4 基本方針

5 今後の活用手法（ストック活用手法）の選定

- 5-1 市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】
- 5-2 事業手法の選定基準と選定結果

6 実施方針

- 6-1 点検の実施方針
- 6-2 計画修繕の実施方針
- 6-3 建替事業の実施方針

7 今後の住宅セーフティネット充実に向けた検討事項

- 7-1 セーフティネット登録住宅に対する補助制度創設の検討
- 7-2 守口市居住支援協議会の設置の検討
- 7-3 急激な住宅確保要配慮者の増加等への対応

注釈：

- ・統計データ及びアンケート調査の割合（％）は、端数処理の関係上、合計が100%にならない場合があります。
- ・住宅土地統計調査は標本調査であり、統計表の数値が表章単位未満の位で四捨五入されているため、総数と内訳の合計が必ずしも一致しない場合があります

1. 守口市営住宅集約最適化計画の目的

1-1 計画の背景と目的

本市ではこれまで、社会状況や時代のニーズに対応し、昭和20年代の戦災復興期には住宅難の解消を目的に、昭和30年代から40年代にかけては、高度経済成長期の都市部への流入する人口への対応として、市営住宅の供給を行い、地域経済の発展に貢献してきました。

その後、民間住宅の増加に伴い、市営住宅の役割は、低額所得者や高齢者等のための住宅セーフティネットへと変化しています。

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。

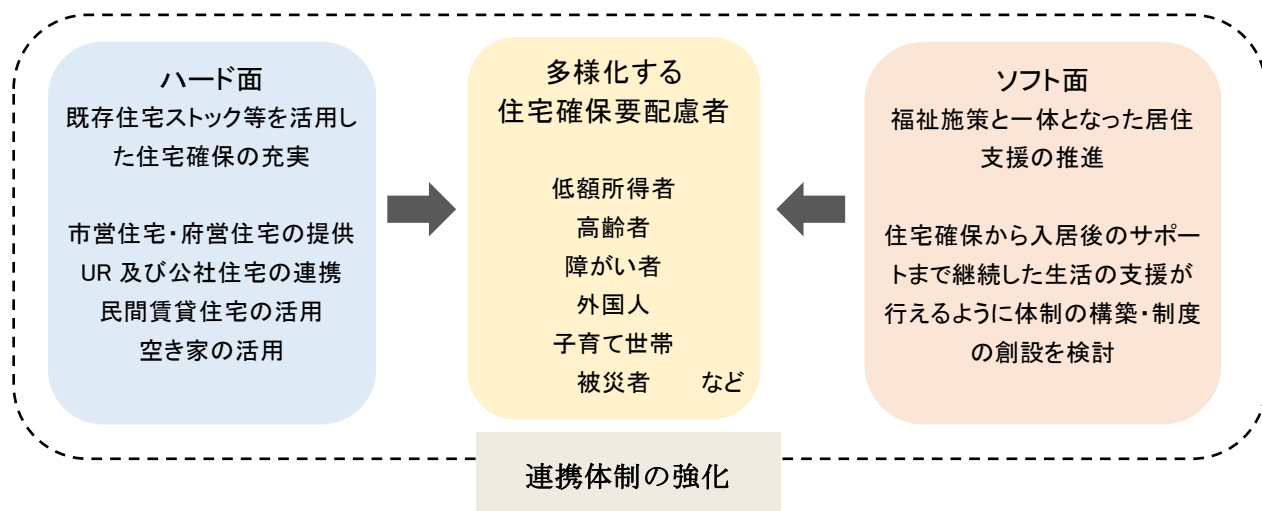
そのような状況の中、平成29(2017)年10月には「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が改正され、他の公的賃貸住宅との連携を図るだけでなく、民間賃貸住宅を中期的な公営住宅の需要変動に対応するセーフティネット登録住宅として積極的に活用していくことが求められています。

一方、本市の市営住宅は、老朽化により建替え時期が到来した住棟が多く存在し、これらの対応を検討するには、市営住宅のみに着目するのではなく、住宅総数が世帯数を上回り、空家が1万戸以上発生している市内の住宅ストック全体の状況を鑑みて検討を進める必要があります。

令和3(2021)年度末時点において、管理している市営住宅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、その結果、募集に対する応募が無い実態を慎重に見極めながら、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。

あわせて全国的にも民間賃貸住宅等との連携による住宅セーフティネットへの取組が進められていることから、既に市内に充足している既存ストックを活用しながら住宅セーフティネット需要に対応していくことを目指します。

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、市内の既存ストックを有効に活用した市営住宅の維持管理等の方針及び居住支援の強化に向けた検討事項を守口市営住宅集約最適化計画として策定します。

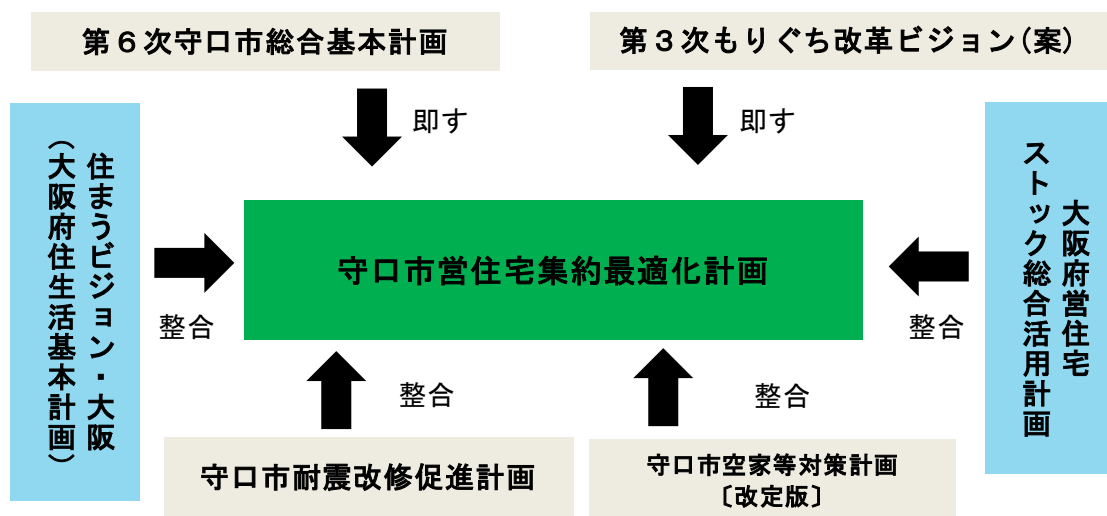


1-2 計画期間

本計画の期間は、令和5（2023）年度から令和19（2037）年度までの15年間とします。

1-3 計画の位置づけ

本計画は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に則り、市営住宅ストックの効率的かつ効果的な活用を図るとともに、市内の住宅ストック全体の有効な活用により住宅確保要配慮者への対応を示す計画であり、「第6次守口市総合基本計画（令和3（2021）年3月）」「第3次もりぐち改革ビジョン（案）」に即したものとします。また、大阪府策定の「住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）（令和3（2021）年12月）」、「大阪府営住宅ストック総合活用計画（令和3（2021）年12月）」、「守口市耐震改修促進計画」及び「守口市空家等対策計画〔改訂版〕」とも整合を図ります。



2. 守口市の状況

計画期間内の市営住宅のあり方を検討するにあたって、前提となる市内の人口・世帯数の将来予測や既存ストックの状況を把握します。

2-1 人口・世帯数の状況と将来予測

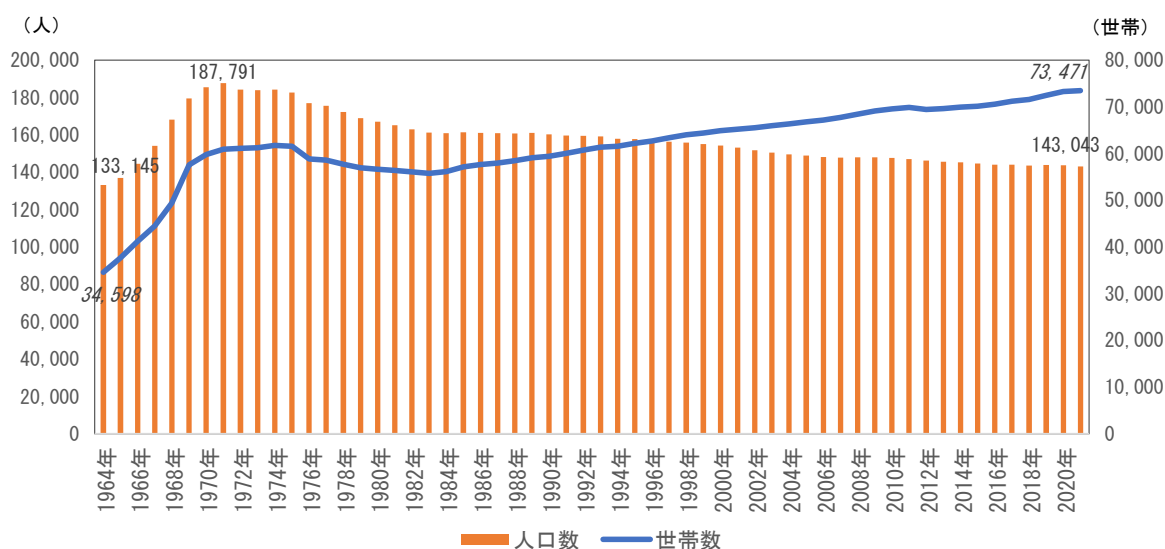
(1) 人口・世帯数の推移及び将来予測

1) 人口・世帯数の推移

守口市の人口は昭和46(1971)年の187,791人をピークとして減少局面に入り、現在まで人口は減少傾向が続いています。

一方、世帯数については増加傾向にあり、令和3(2021)年時点で73,471世帯となっています。

人口及び世帯数の推移

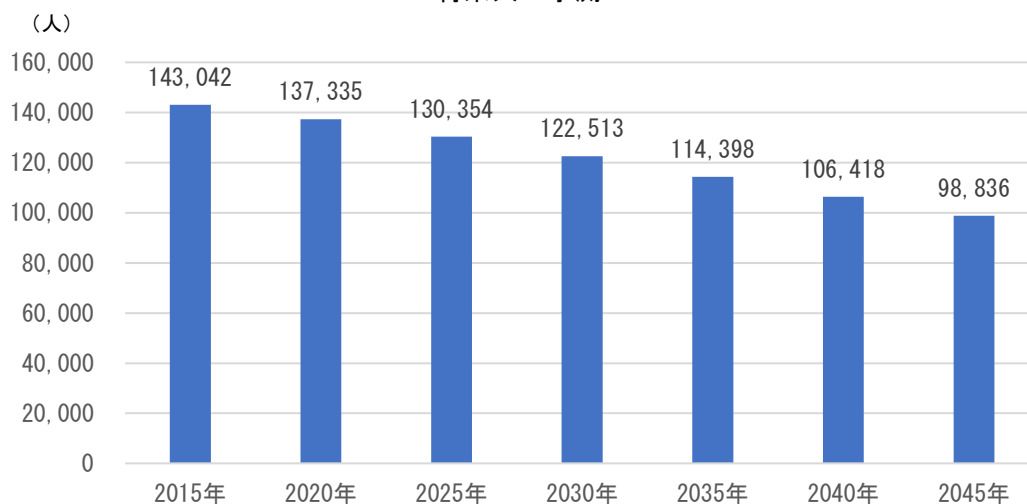


出典：住民基本台帳

2) 将来人口の予測

守口市の将来人口は平成27(2015)年のデータを基に推計された結果、令和27(2045)年までに98,000人程度まで減少するとされています。

将来人口予測



出典：国立社会保障・人口問題研究所

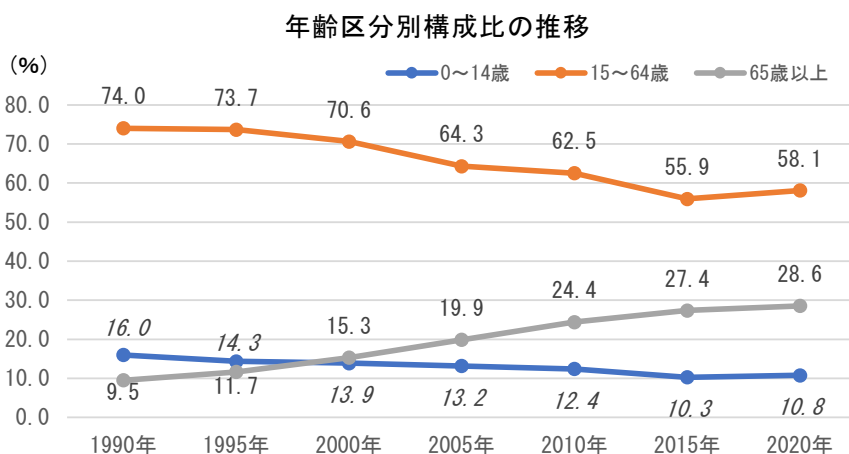
(2) 少子高齢化の状況

守口市の年少人口比率は減少傾向にあり、令和2(2020)年時点で10.8%となっています。また、高齢化率は年々上昇しており、令和2(2020)年時点で28.6%に達しています。

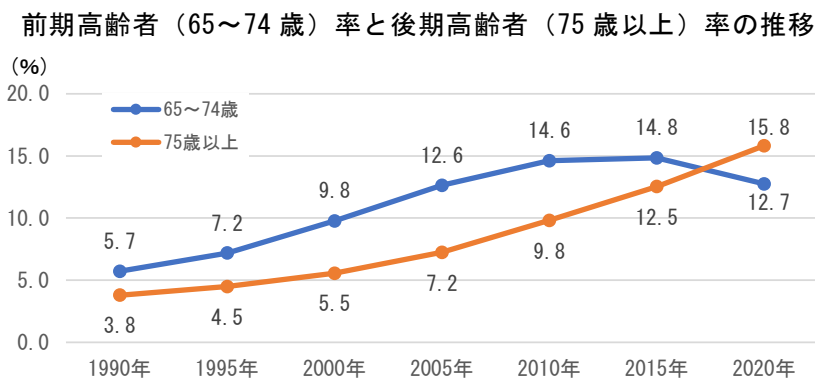
高齢化率について、前期高齢者率と後期高齢者率の推移では、令和2(2020)年においては後期高齢者率が前期高齢者率を上回りました。

前期高齢者率及び後期高齢者率について全国及び大阪府と比較すると、特に後期高齢化率が占める割合が、全国や大阪府と比較して高いことが分かります。

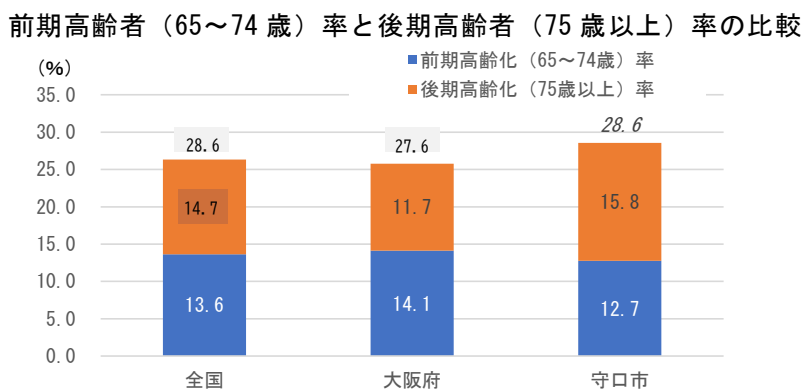
高齢化の進展に伴う後期高齢化率の上昇は、身体的な変化や家族構成の変化(単身化)に直面する高齢者の増加を意味し、住宅確保要配慮者が増加することが懸念されます。



出典：国勢調査



出典：国勢調査



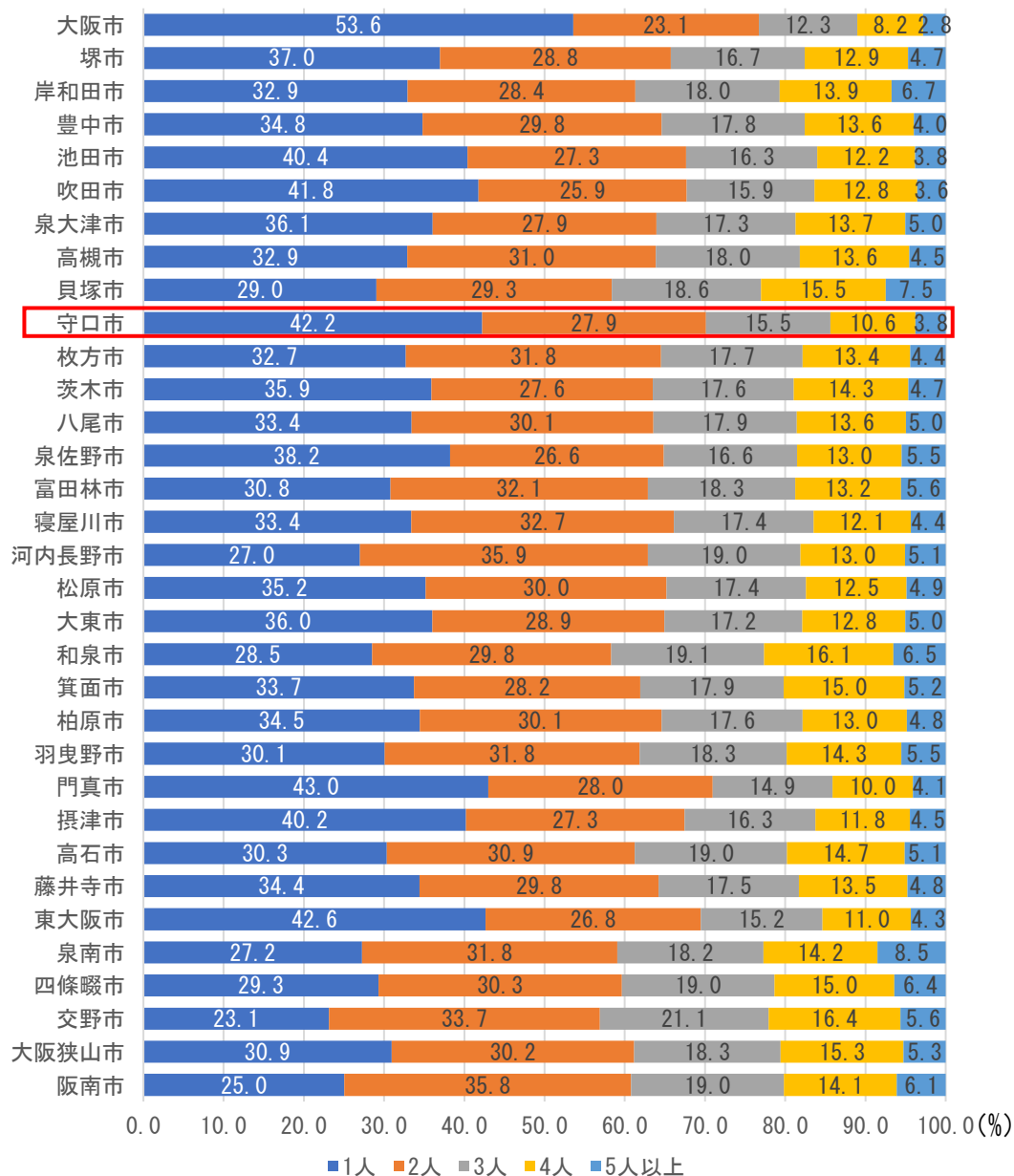
出典：令和2年国勢調査

(3) 世帯規模の状況

守口市の世帯規模は、1人世帯が42.2%、2人世帯が27.9%となっており、世帯の小規模化が進んでいます。

大阪府下33市で比較すると守口市は、1人世帯の割合が4番目に多い結果となっています。世帯規模の小規模化により地域コミュニティの希薄化などが進行することが懸念されます。

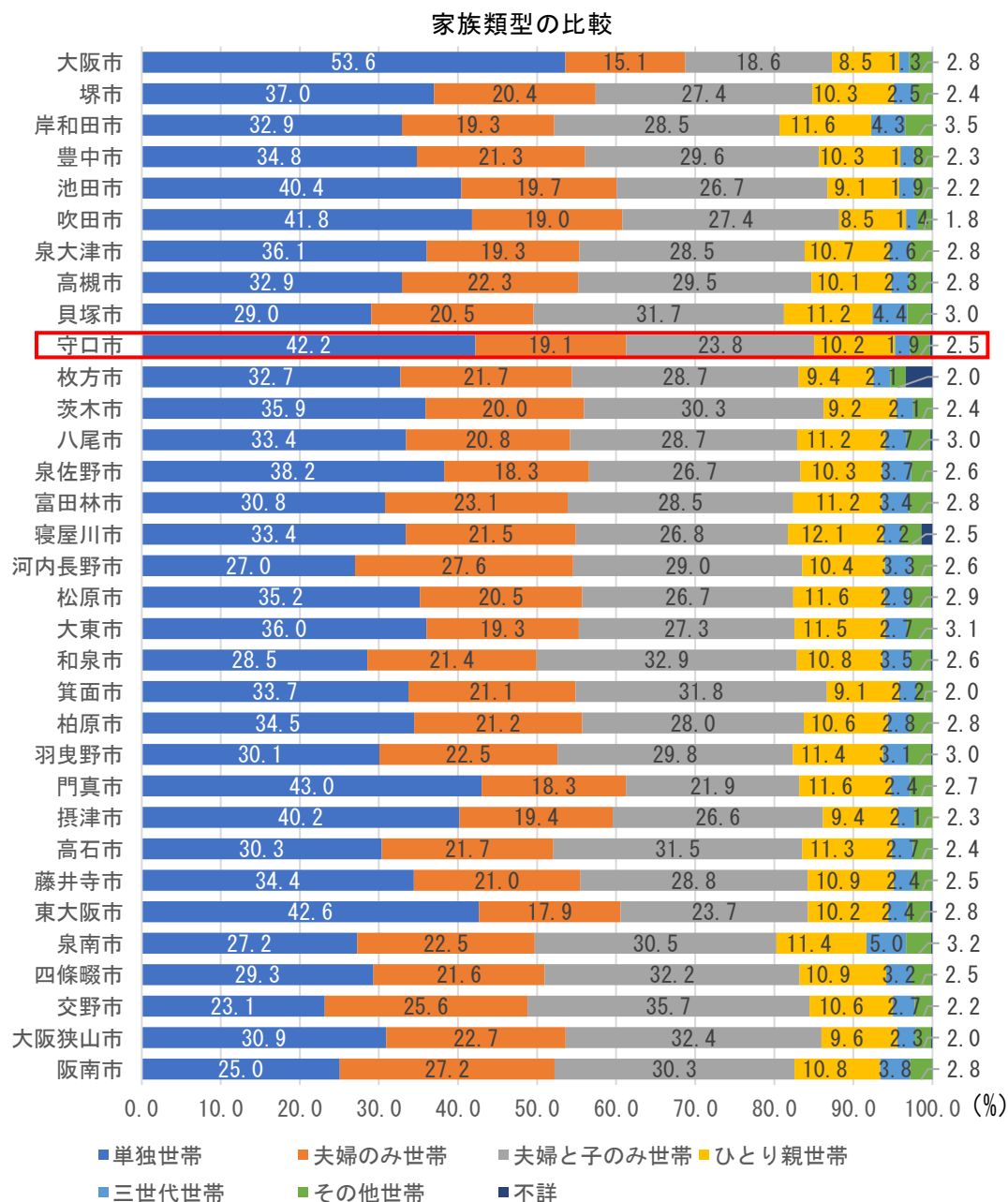
世帯人員の比較



出典：令和2年国勢調査

(4) 家族類型の状況

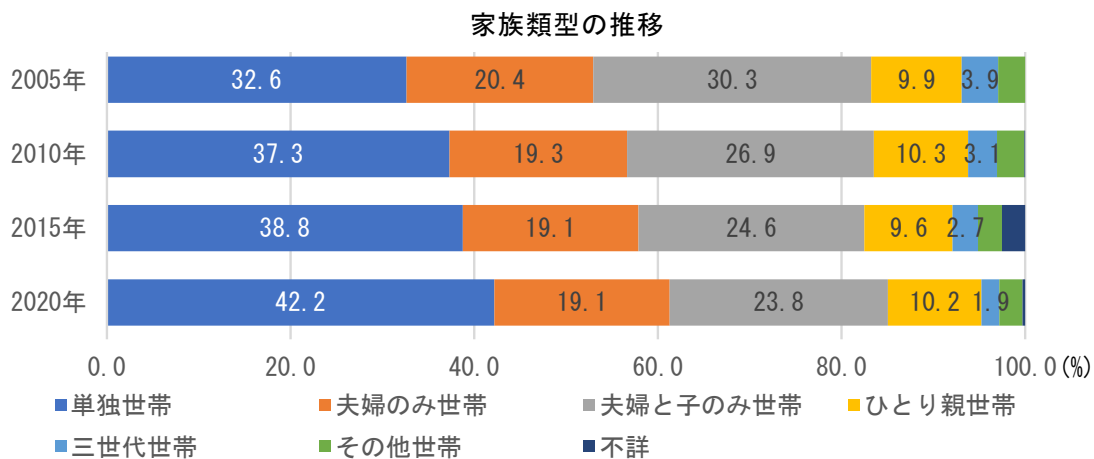
守口市の家族類型は単独世帯が 42.2%、夫婦のみが 19.1%、夫婦と子のみが 23.8%となっており、単独世帯の割合が高い一方で、夫婦と子のみの世帯の割合は低くなっています。大阪府下 33 市で比較すると守口市は、単独世帯の割合が 4 番目に多い結果となっています。



出典：令和 2 年国勢調査

家族類型の推移をみると、15年間で単独世帯の割合が10ポイント程度上昇していることが分かります。

価値観の多様化や高齢化の進行、社会情勢などから、今後も単独世帯の割合は増加していくことが想定され、地域コミュニティの維持・形成に課題が生じることが懸念されます。



出典：国勢調査

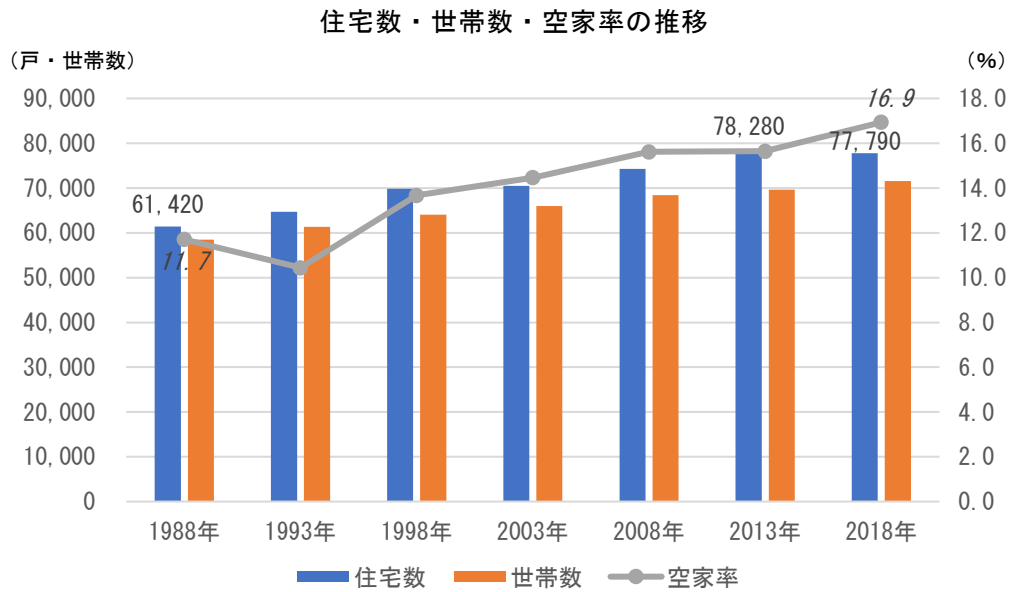
2-2 住宅ストックの状況

(1) 住宅ストックの状況

1) 住宅ストックの推移

守口市の住宅総数は世帯数を上回っており、住宅は量的に充足しています。

住宅総数は平成 25(2013)年に 78,280 戸でピークを迎え、平成 30(2018)年に 77,790 戸となっており若干減少しています。



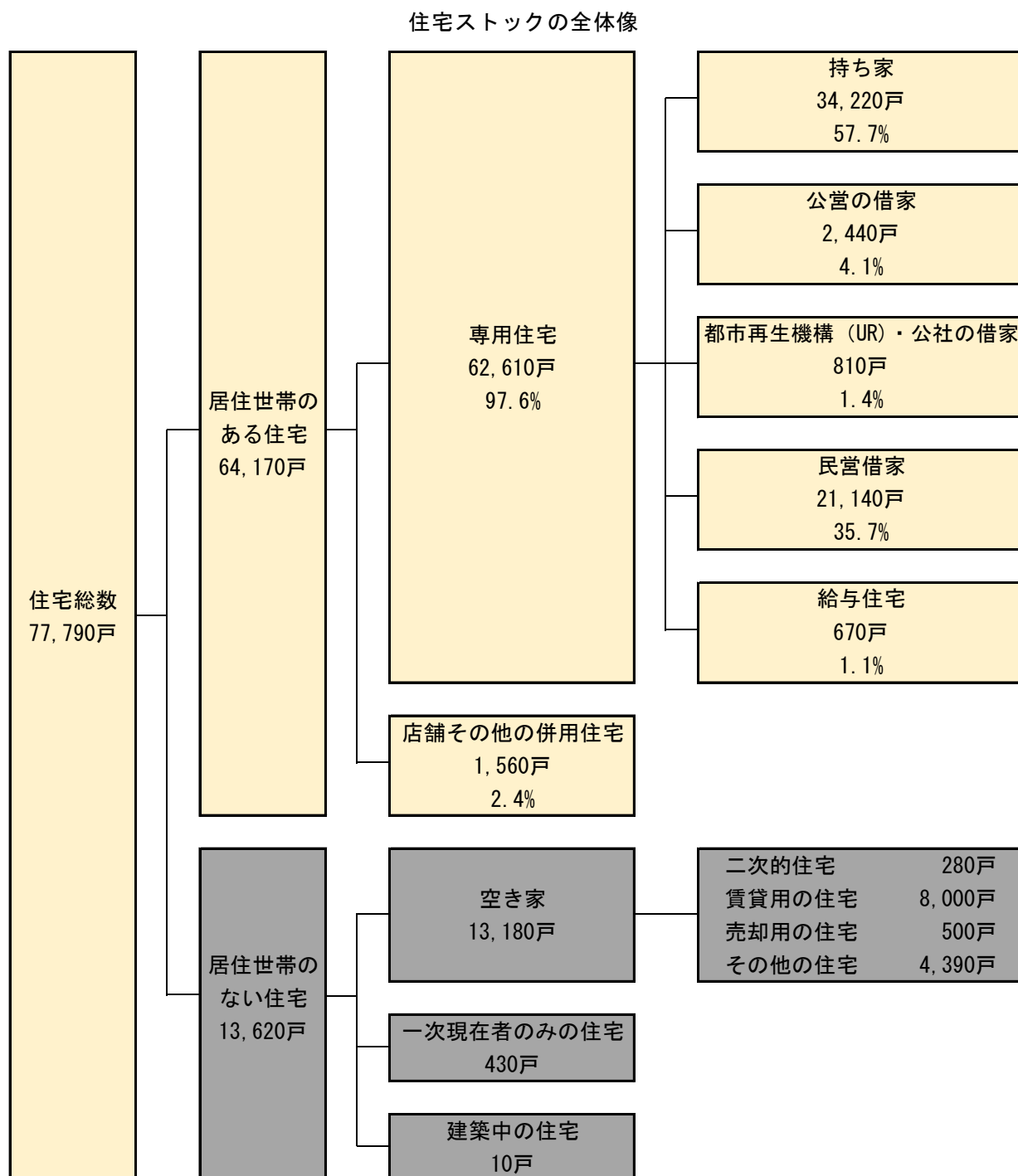
出典：住宅土地統計調査・住民基本台帳

(2) 所有関係別住宅ストックの状況

1) 所有関係別住宅ストック

守口市の住宅ストックの全体像をみると、居住世帯のある住宅が 64,170 戸、居住世帯のない住宅が 13,620 戸となっています。

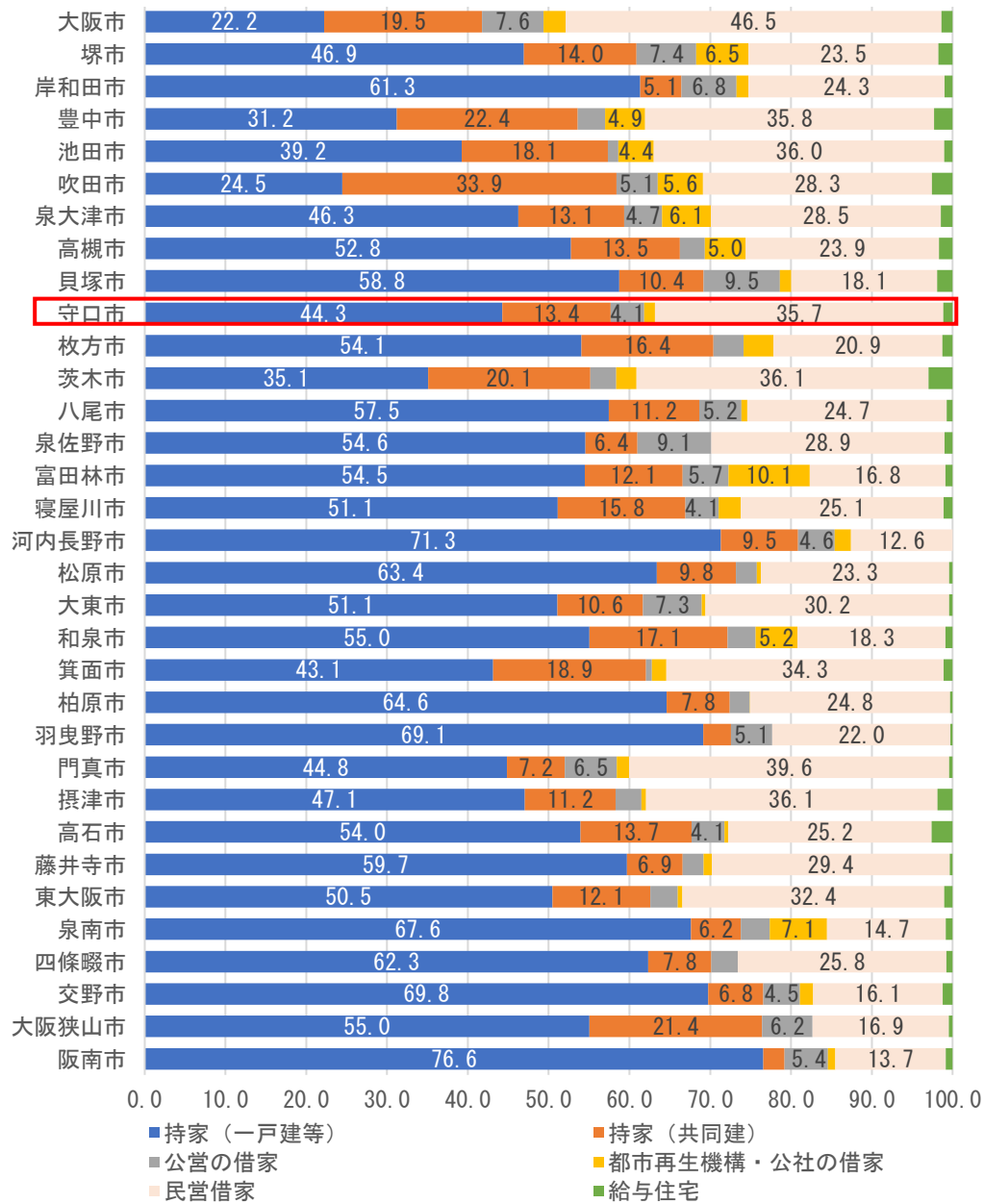
専用住宅についてみると、専用住宅のうち持ち家が 57.7%、民営借家が 35.7%、公営の借家が 4.1%を占めています。



出典：平成 30 年住宅土地統計調査

守口市の専用住宅所有関係別構成比比較は民間借家が 35.7%と割合が高くなっています。大阪府下 33 市で比較すると 7 番目に多い結果となっています。

専用住宅所有関係別構成比比較



出典：平成 30 年住宅土地統計調査

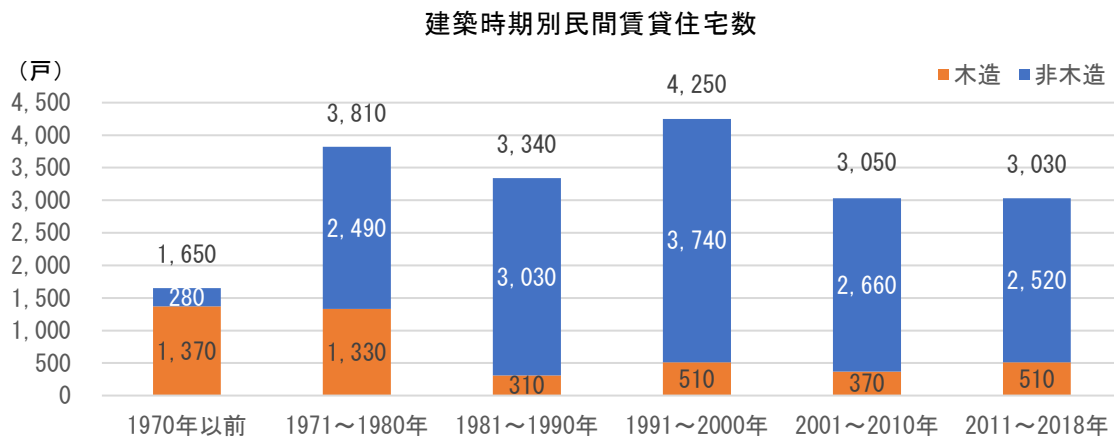
また、人口減少が継続している影響をうけ、空家数も 1 万戸を超えており、住環境の悪化等を招かないためにも利活用促進が求められています。

2-3 民間賃貸住宅の状況

(1) 建築時期別民間賃貸住宅の状況

1) 建築時期別民間賃貸住宅ストック数

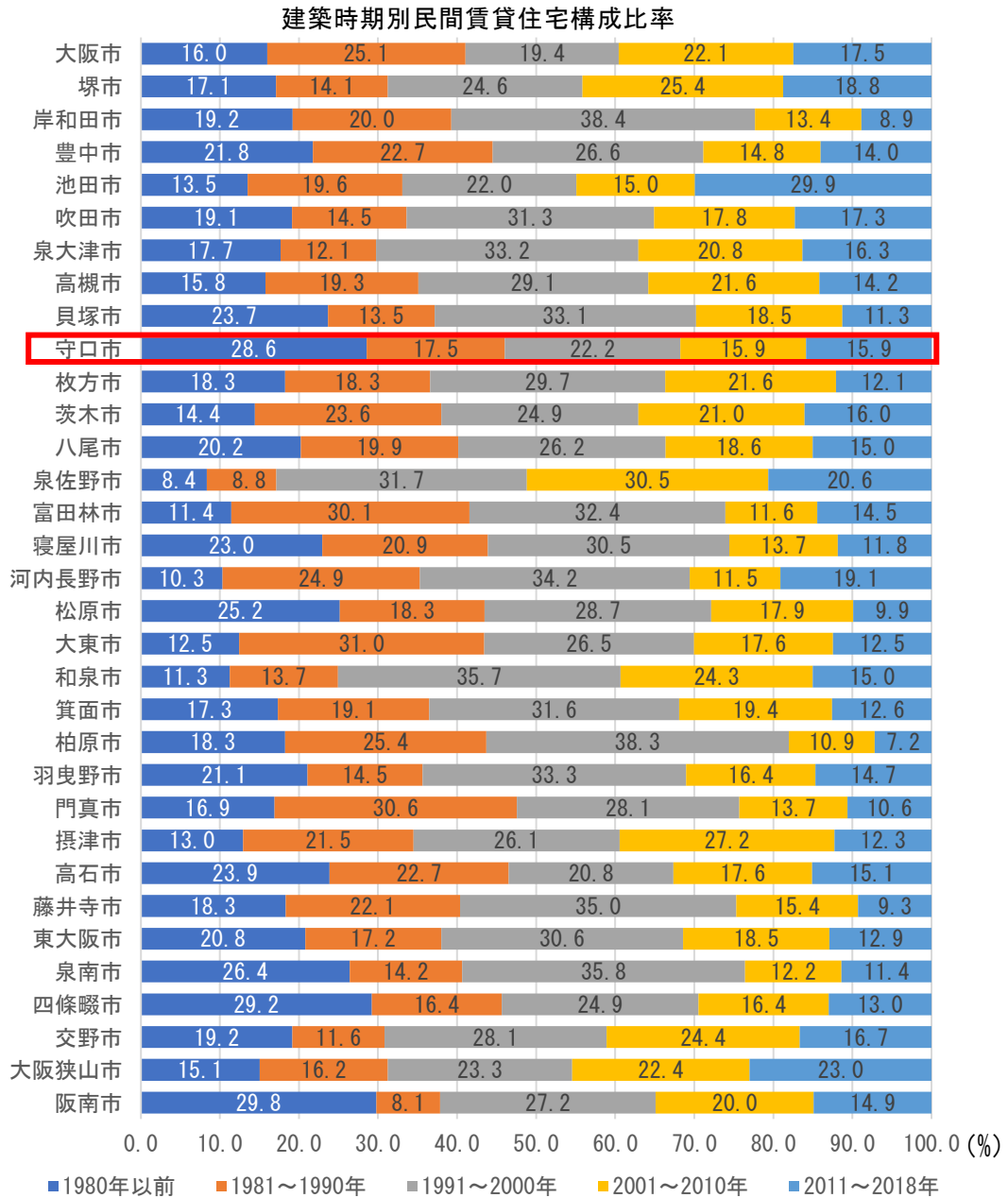
本市の民間賃貸住宅ストックについて建築時期別の状況を見ると、平成3～平成12(1991～2000)年の間に建設されたストックが最も多くなっています。昭和45(1970)年以前のストックは木造であるものが多いですが、それ以降は非木造が大半を占めるようになっていきます。



出典：平成30年住宅土地統計調査

2) 建築時期別民間賃貸住宅ストックの構成比

本市の建築時期別民間賃貸住宅構成比率は、旧耐震基準である昭和 55(1980)年以前のストック割合が 28.6%と割合が高くなっています。大阪府下 33 市で比較すると、昭和 55(1980)年以前のストック割合が 3 番目に多い結果となっています。



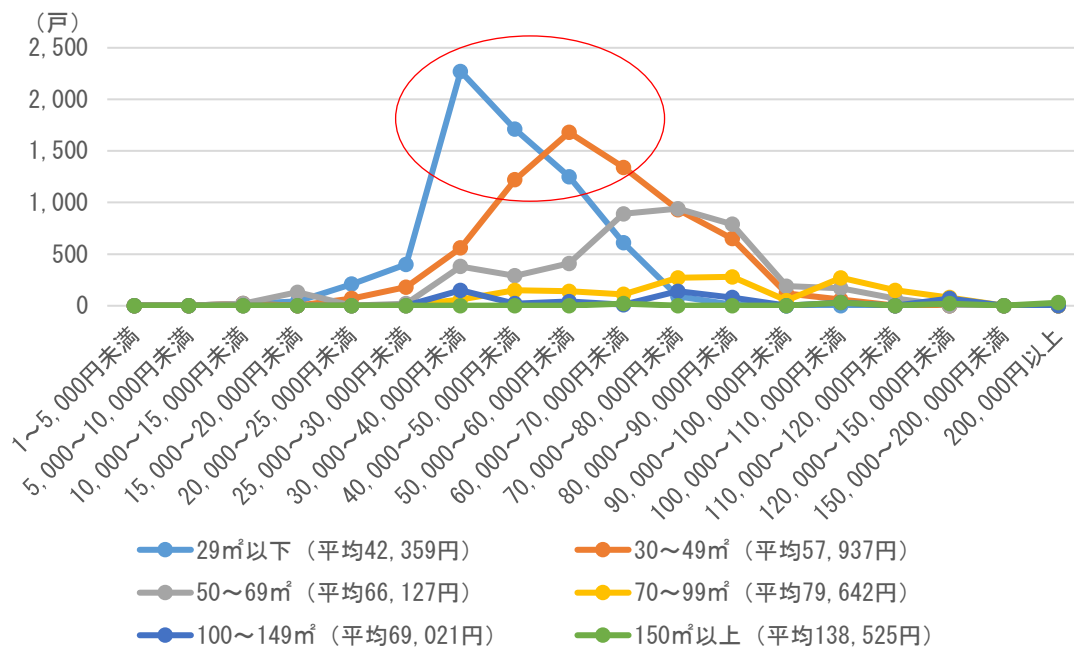
出典：平成 30 年住宅土地統計調査

以上のことから、耐震性の不足する民間賃貸ストックについては、近年増加する自然災害リスクの観点から対策を検討する必要があると考えられます。

(2) 民間賃貸住宅の家賃状況

本市の民間賃貸住宅ストックのうち32.7%が面積29㎡以下、34.5%が30～49㎡となっており、49㎡以下のストックが7割を占めています。面積別家賃分布についてみると、29㎡以下で家賃3～6万円未満のストックが多いことがわかります。また、30～49㎡で家賃4～7万円未満のストックも多くなっています。

家賃分布の状況



※平均家賃は家賃0円の借家を含まない平均

出典：平成30年住宅土地統計調査

家賃及び面積の状況

	単位：戸													不詳	総数
	10,000円未満	10,000～15,000円未満	15,000～20,000円未満	20,000～25,000円未満	25,000～30,000円未満	30,000～40,000円未満	40,000～50,000円未満	50,000～60,000円未満	60,000～70,000円未満	70,000～80,000円未満	80,000～90,000円未満	90,000～100,000円未満	100,000円以上		
29m2以下	50	20	40	210	400	2,270	1,710	1,250	610	90	10	0	0	250	6,900
30～49m2	40	20	0	70	180	560	1,220	1,680	1,340	930	650	120	60	430	7,300
50～69m2	100	20	130	0	20	380	290	410	890	940	790	190	240	40	4,440
70～99m2	50	0	0	0	0	60	150	140	110	270	280	50	500	80	1,690
100～149m2	30	0	0	0	0	150	20	40	10	140	80	0	100	20	590
150m2以上	20	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	0	80	90	210

	単位：%													不詳	
	10,000円未満	10,000～15,000円未満	15,000～20,000円未満	20,000～25,000円未満	25,000～30,000円未満	30,000～40,000円未満	40,000～50,000円未満	50,000～60,000円未満	60,000～70,000円未満	70,000～80,000円未満	80,000～90,000円未満	90,000～100,000円未満	100,000円以上		
29m2以下	0.2	0.1	0.2	1.0	1.9	10.7	8.1	5.9	2.9	0.4	0.0	0.0	0.0	1.2	
30～49m2	0.2	0.1	0.0	0.3	0.9	2.6	5.8	7.9	6.3	4.4	3.1	0.6	0.3	2.0	
50～69m2	0.5	0.1	0.6	0.0	0.1	1.8	1.4	1.9	4.2	4.4	3.7	0.9	1.1	0.2	
70～99m2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.7	0.7	0.5	1.3	1.3	0.2	2.4	0.4	
100～149m2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.7	0.1	0.2	0.0	0.7	0.4	0.0	0.5	0.1	
150m2以上	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.4	0.4	

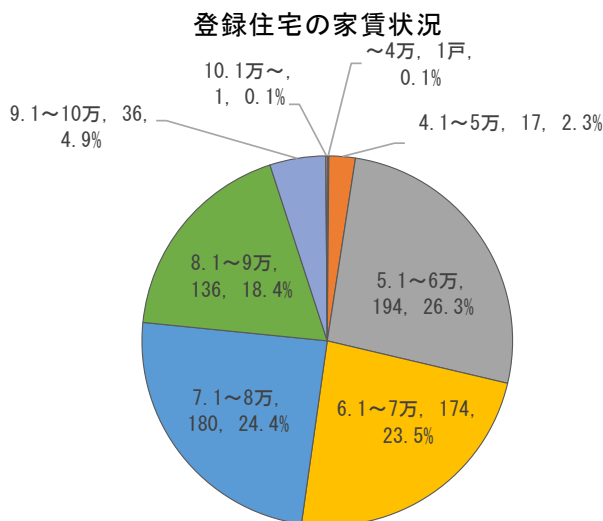
出典：平成30年住宅土地統計調査

(3) セーフティネット登録住宅の状況

1) 家賃の状況

令和4（2022）年8月17日現在、本市でセーフティネット登録住宅（以下、登録住宅）の登録件数は83棟739戸となっています。

本市の登録住宅について家賃の分布をみると、家賃「5.1～6.0万円」の住戸が最も多く、全体の26.3%、次いで「7.1～8.0万円」が24.4%となっています。

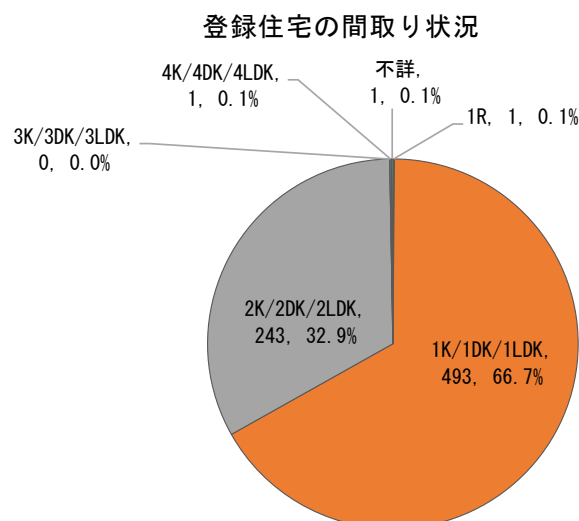
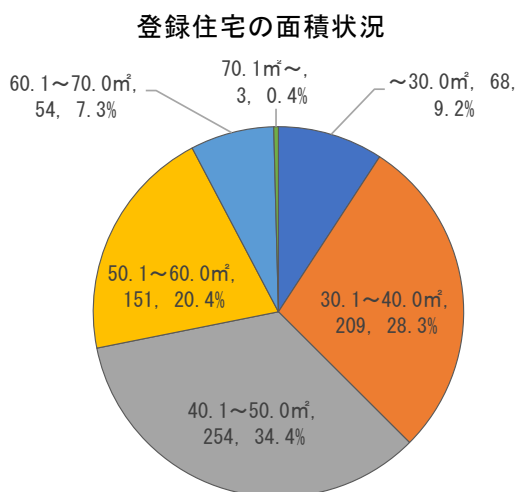


出典：セーフティネット住宅 情報提供システム

2) 面積及び間取りの状況

本市のセーフティネット登録住宅について面積の分布をみると、「40.1～50.0㎡」の住戸が最も多く、全体の34.4%、次いで「30.1～40.0㎡」が28.3%となっています。

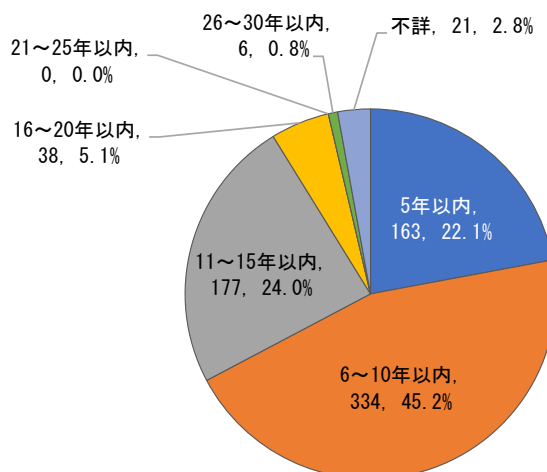
また、間取りについてみると「1K/1DK/1LDK」が全体の66.7%を占めています。



出典：セーフティネット住宅 情報提供システム

3) 築年数の状況

本市のセーフティネット登録住宅について築年数の分布をみると、「6～10年以内」の住戸が最も多く、全体の45.2%を占めています。次いで「11～15年以内」が24.0%、「5年以内」が22.1%となっています。



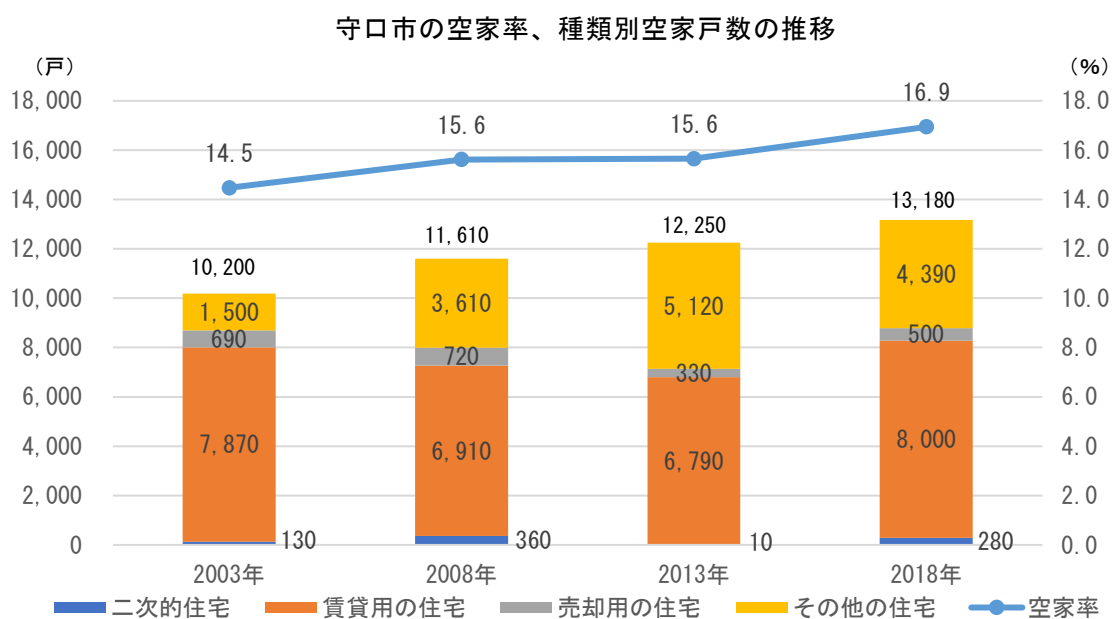
出典：セーフティネット住宅 情報提供システム

2-4 空家の状況

(1) 種類別空家戸数

空家率の推移をみると、年々増加傾向にあり、平成 30(2018)年時点で 16.9%となっています。

平成 30(2018)年の空家種別をみると、賃貸用が 8,000 戸、売却用が 500 戸、別荘などの二次的住宅が 280 戸となっています。これら以外の利用・流通に供されていない空家であるその他の住宅は 4,390 戸となっており、本市では賃貸用の空家が 6 割を占めていることが分かります。

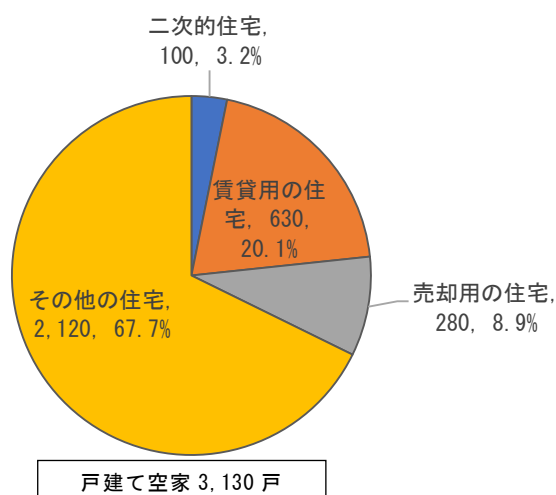


(2) 建て方別空家種別

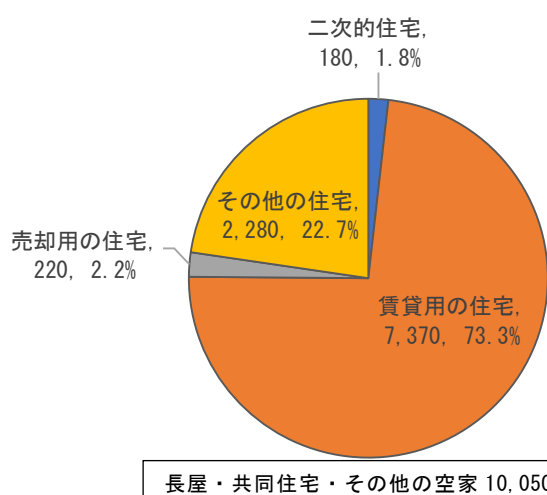
建て方別の空家数は戸建て空家が 3,130 戸、長屋・共同住宅等が 10,050 戸となっています。

建て方別の空家種別をみると、戸建て住宅ではその他の住宅が占める割合が 7 割弱を占める一方で、長屋・共同住宅等では賃貸用の住宅が 7 割強を占めています。

戸建て 空家種別の状況



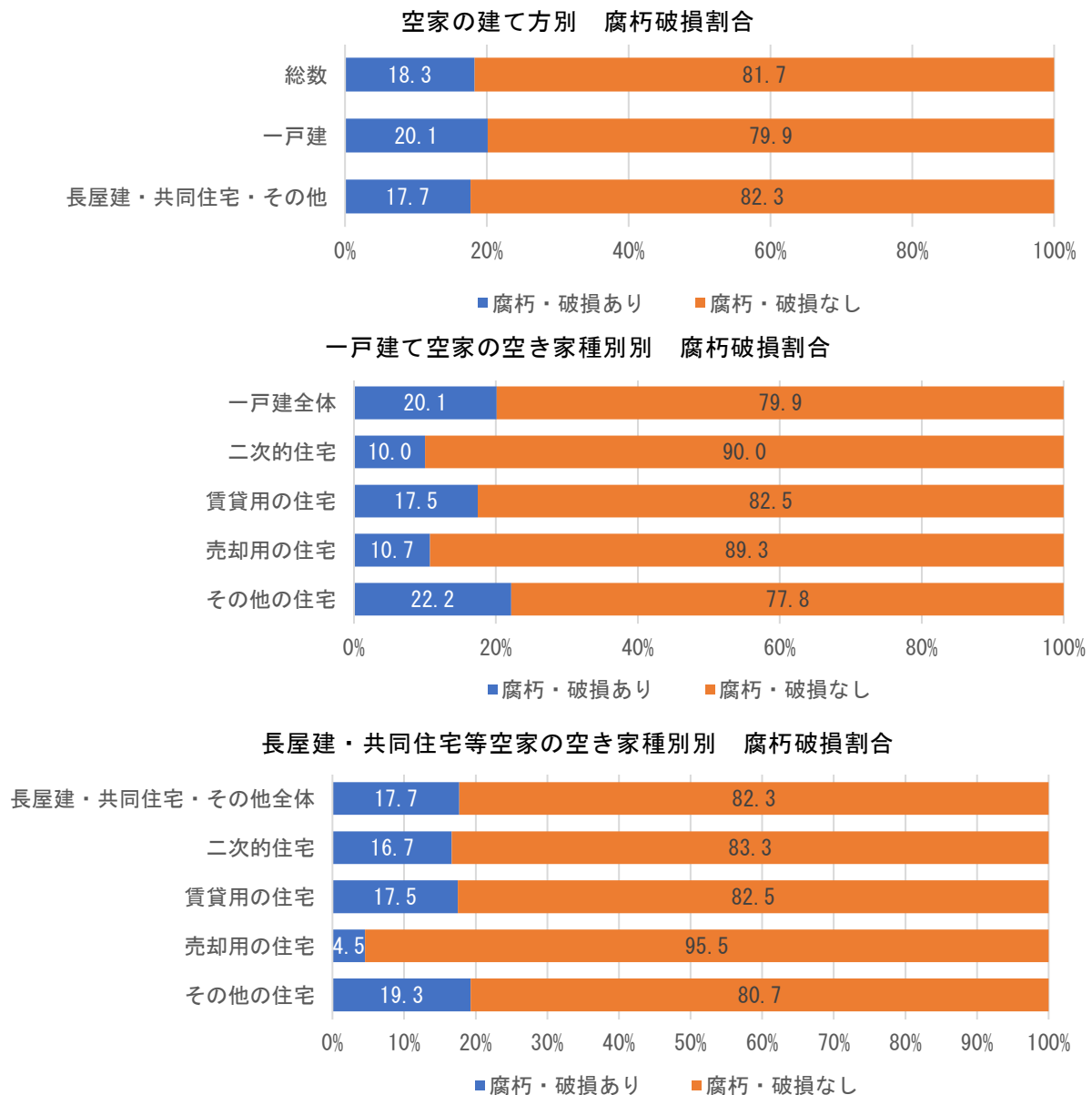
長屋・共同住宅・その他 空家種別の状況



出典：平成 30 年住宅土地統計調査

(3) 腐朽破損の状況

建て方別、空家の種別別に腐朽破損の状況をみると、全体的に8割程度は腐朽破損がない状態となっており、活用できる空家が多いことが分かります。



空家の増加、特に腐朽破損のある管理不全の兆候が見られる空家の増加を防ぐためには、適正管理を促進するほか、空家等の流通・活用を促進することにより、空家として長く放置される期間がないように取組みを進める必要があります。

2-5 公的賃貸住宅の状況

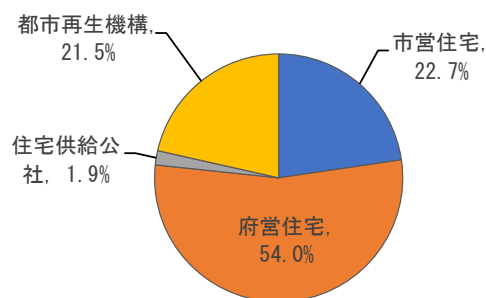
(1) 公的賃貸住宅管理戸数について

令和3(2021)年度末における守口市に立地する公的賃貸住宅は3,232戸となっています。

内訳は市営住宅が726戸、府営住宅が1,750戸、住宅供給公社が60戸、都市再生機構が696戸となっており、府営住宅が公的賃貸住宅の5割強を占めています。

守口市内の公的賃貸住宅戸数

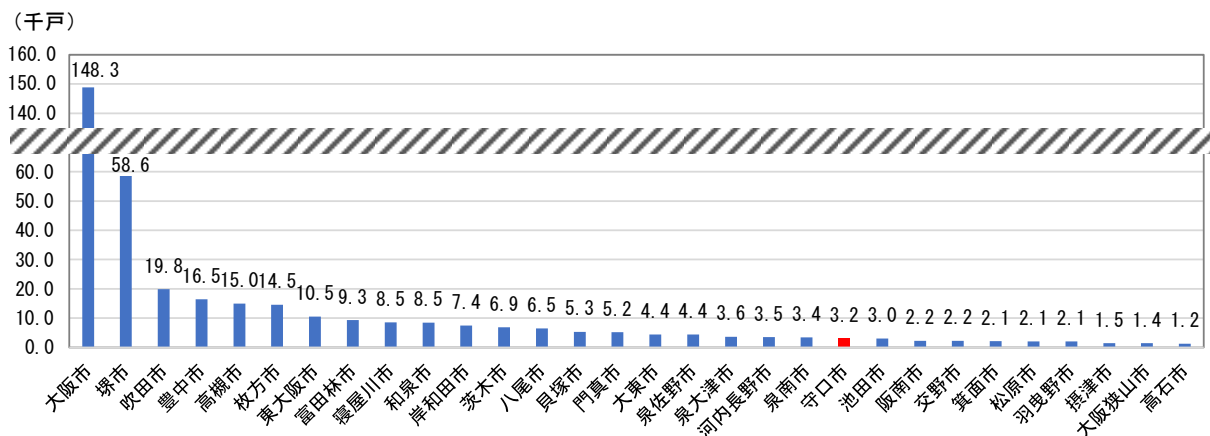
種別	戸数	割合
市営住宅	726	22.5%
府営住宅	1,750	54.1%
住宅供給公社	60	1.9%
都市再生機構	696	21.5%
計	3,232	100%



出典：大阪府 市町村別公共賃貸住宅管理戸数（令和3年度大阪府統計年鑑）

大阪府内の市町村における公的賃貸住宅管理戸数を比較すると、守口市は43市町村のうち21番目に多い管理戸数となっています。

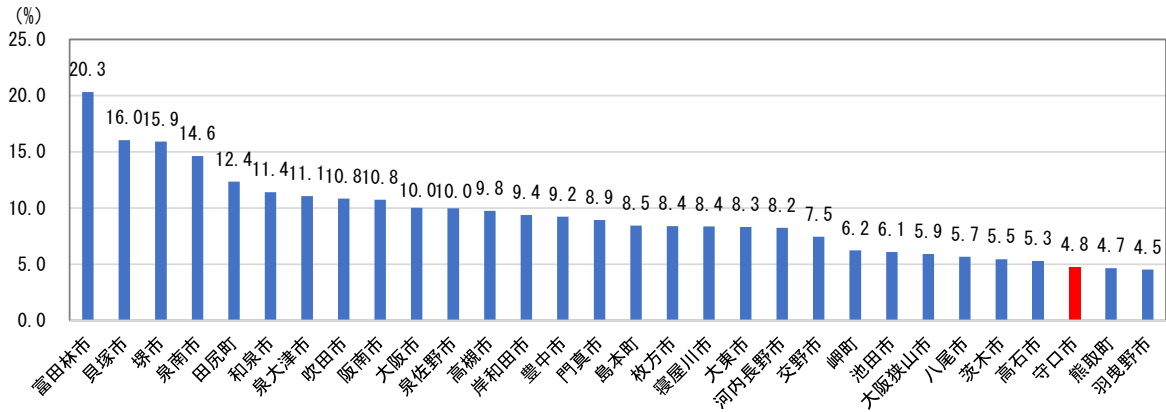
公的賃貸住宅管理戸数



出典：大阪府 市町村別公共賃貸住宅管理戸数（令和3年度大阪府統計年鑑）

また、世帯あたりの公的賃貸住宅管理戸数割合は4.8%で28番目となっています。

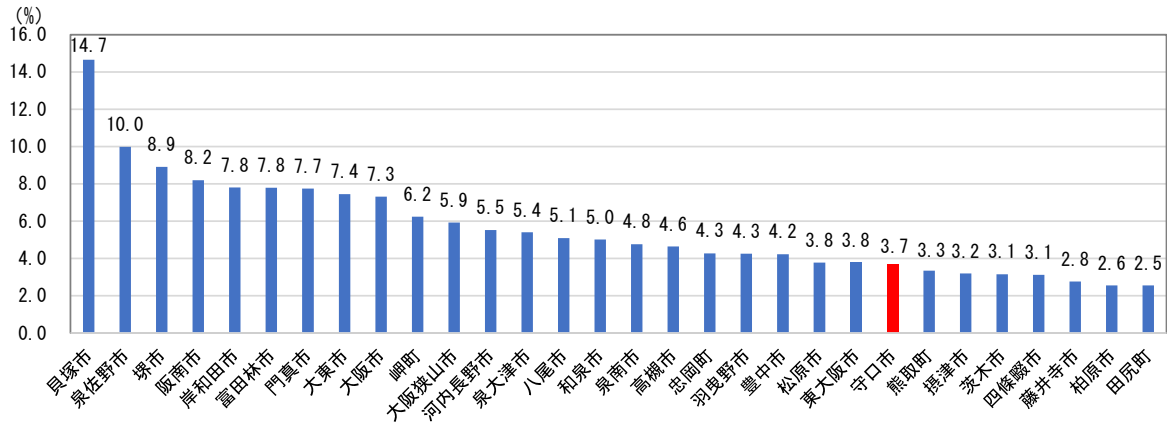
世帯あたりの公的賃貸住宅管理戸数割合



出典：大阪府 市町村別公共賃貸住宅管理戸数（令和3年度大阪府統計年鑑）

また、公営住宅に絞って世帯あたりの管理戸数割合をみると3.7%で23番目となっています。

世帯あたりの公営住宅（府営及び市町村営住宅）管理戸数割合

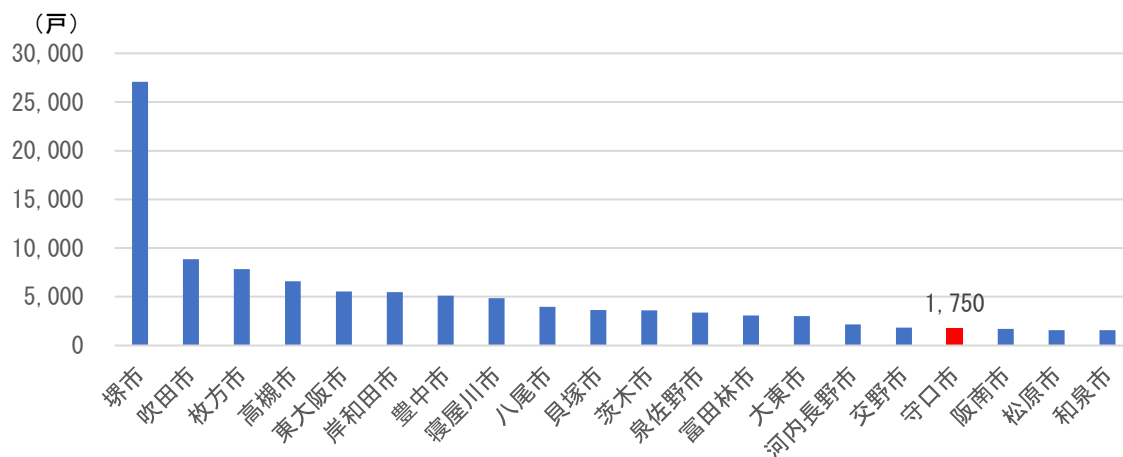


出典：大阪府 市町村別公共賃貸住宅管理戸数（令和3年度大阪府統計年鑑）

(2) 大阪府営住宅管理戸数について

本市に立地する府営住宅の管理戸数は9団地1,750戸で、大阪府内の市町村における府営住宅管理戸数と比較すると、43市町村のうち17番目に多い管理戸数となっています。

大阪府内の市町村別府営住宅戸数



出典：大阪府 市町村別公共賃貸住宅管理戸数（令和3年度大阪府統計年鑑）

本市に立地する9団地について、事業実施計画では「再編・整備」に位置付けられている団地が3団地、「機能向上」に位置付けられている団地が4団地、「維持保全」に位置付けられている団地が2団地となっています。

大阪府営住宅 団地別事業実施計画

団地名	住所	管理戸数	構造	建設年度	事業方針
守口佐太中	守口市佐太中町4丁目	305	高層	昭和46(1971)年	再編・整備
守口錦通	守口市寺方錦通4丁目	288	高層	昭和49(1974)年	再編・整備
守口淀江	守口市淀江町	220	中層	昭和54～昭和57(1979～1982)年	再編・整備
守口金田南	守口市金田町2丁目	182	中層	昭和55～昭和60(1980～1985)年	機能向上
守口藤田	守口市藤田町5丁目	170	中層	昭和58～昭和60(1983～1985)年	機能向上
守口八雲北	守口市八雲北町2丁目	254	中層	昭和59～昭和62(1984～1987)年	機能向上
守口金田北	守口市金田町3丁目	176	中層	昭和60～昭和62(1985～1987)年	機能向上
守口佐太東	守口市佐太東町1丁目	100	高層	平成12(2000)年	維持保全
守口寺方	守口市寺方本通2丁目	55	高層	平成23(2011)年	維持保全

出典：大阪府営住宅ストック活用事業計画

本市に立地する府営住宅は昭和40年代から50年代に建設されたものが多く、事業実施計画において「再編・整備」に位置付けられているものがあることから、将来的に管理戸数の変動が起こることが考えられます。

(3) 住宅供給公社及び都市再生機構の管理戸数について

本市には住宅供給公社が1団地60戸、都市再生機構が2団地696戸立地しています。

守口市内の住宅供給公社により供給されている住宅一覧

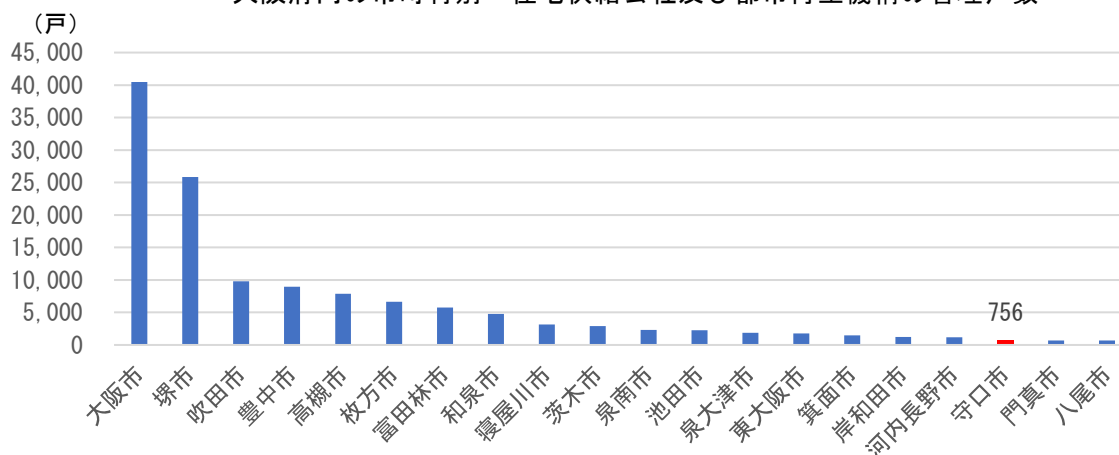
	住所	総戸数	築年月	構造・階建て	間取り	家賃	共益費
OPH 守口長池町	守口市長池町	60戸	平成20(2008)年	鉄筋コンクリート造7階建	1DK～3LDK 41.90㎡～59.74㎡	69,300円～94,200円	2,700円

守口市内の都市再生機構により供給されている住宅一覧

	住所	総戸数	築年月	構造・階建て	間取り	家賃	共益費
守口駅前	守口市本町1丁目	146戸	昭和39(1964)年	鉄筋コンクリート造9階建	1K～3DK 13㎡～44㎡	14,600円～44,500円	単身6,500円 その他4,300円
リバーサイドもりぐち	守口市外島町	550戸	昭和56(1981)年	鉄筋コンクリート造8・10・11階建	2LDK～3DK 56㎡	68,200円～87,200円	3,900円

大阪府内の市町村における住宅供給公社及び都市再生機構の管理戸数を比較すると、守口市は43市町村のうち18番目に多い管理戸数となっています。

大阪府内の市町村別 住宅供給公社及び都市再生機構の管理戸数



出典：大阪府 市町村別公共賃貸住宅管理戸数（令和3年度大阪府統計年鑑）

本市に立地する住宅供給公社及び都市再生機構により供給されている住宅は、管理戸数が計756戸となっており、そのうち築年数が古い住宅も存在します。そのため、本計画期間内において再編等により管理戸数の変動が考えられます。

2-6 まとめ

①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存在すると考えられる

- ・本市の人口は昭和46年から減少しており、今後も減少が続く見込みとなっています。
- ・一方で、少子高齢化が進行しており、特に後期高齢者の増加が顕著となっています。後期高齢者率は全国及び大阪府と比較しても高くなっています。
- ・家族類型では単独世帯が年々増加しており、令和2(2020)年時点で4割強を占めています。
- ・このことから、人口は減少するものの高齢者、低額所得者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者は今後も一定数存在することを意識した対策が必要です。

②民営借家の比率は全国や大阪府と比較しても高く、ストックとしては一定存在するが、最低居住面積水準を満たさない面積帯のストックも多い

- ・本市の住宅総数は78,000戸程度となっています。
- ・専用住宅のうち、持ち家が57.7%、民営借家が35.7%となっており、民営借家の割合は全国及び大阪府と比較しても高い状況にあります。
- ・また、民営借家の7割程度が新耐震基準のストックとなっています。
- ・民営借家のうち32.7%が面積29㎡以下、34.5%が30～49㎡となっており、49㎡以下のストックが7割を占めている。特に29㎡以下かつ家賃3～6万円未満、30～49㎡かつ家賃4～7万円未満のストックが多い状況にあります。
- ・空家についても賃貸用空家が8,000戸存在しており、セーフティネット登録住宅として活用することが考えられます。

③本市のセーフティネット登録住宅は1～2人世帯に対応する面積帯のものが多く傾向にある

- ・令和4(2021)年8月時点における本市で登録されているセーフティネット登録住宅は83棟739戸で、家賃「5.1～6.0万円」の住戸が最も多く、全体の26.3%、次いで「7.1～8.0万円」が24.4%となっています。
- ・また、間取りは「1K/1DK/1LDK」が全体の66.7%を占めており、面積では30～50㎡の住戸が多くなっています。

④市内に公的賃貸住宅は3,232戸存在する

- ・令和3(2021)年度、本市に立地している公的賃貸住宅は市営住宅が726戸、府営住宅が1,750戸、住宅供給公社が60戸、都市再生機構が696戸となっており、府営住宅が公的賃貸住宅の5割強を占めています。
- ・大阪府内の市町村における世帯あたりの公営住宅(府営及び市町村営住宅)管理戸数割合を比較すると、本市は3.7%で、43市町村のうち23番目となっています。

3. 公営住宅等ストックの状況

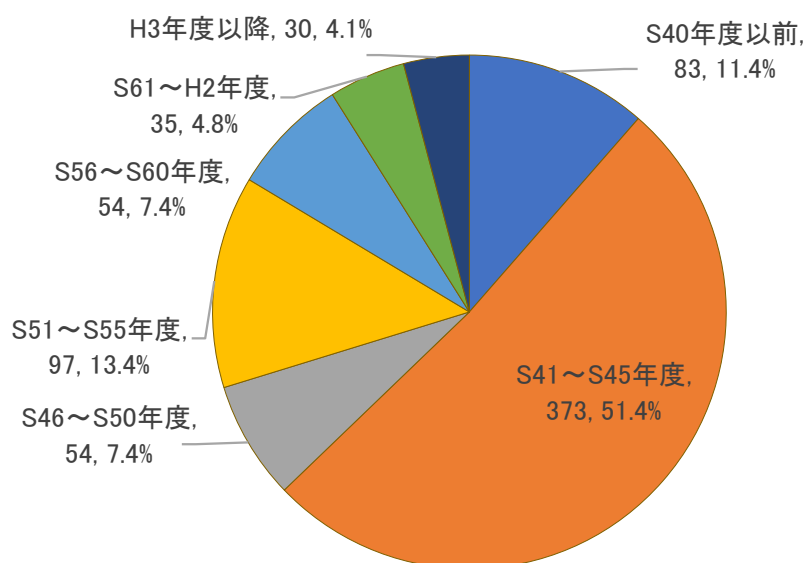
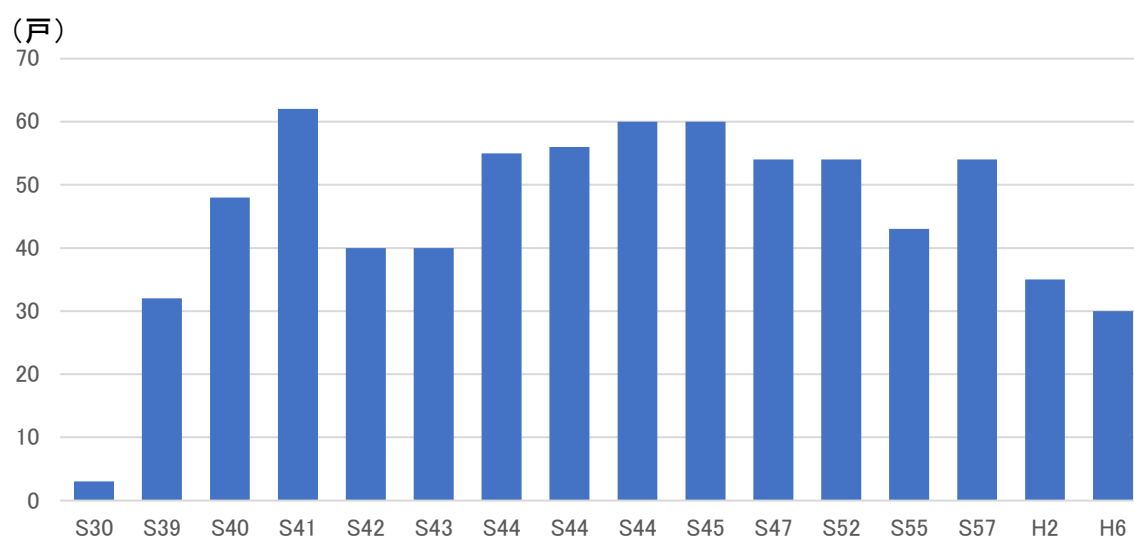
3-1 市営住宅ストックの状況

(1) 管理戸数

1) 竣工年度

市営住宅ストック 726 戸の竣工年度別管理戸数は、昭和 41～45(1966～1970)年度が 373 戸 (51.4%) と最も多く、次いで昭和 51～55(1976～1980)年度の 97 戸 (13.4%)、昭和 40(1965)年度以前が、83 戸 (11.4%)、となっています。また、昭和 55(1980)年度以前に建設されたストックが全体の 83.6%となっています。

竣工年度別管理戸数



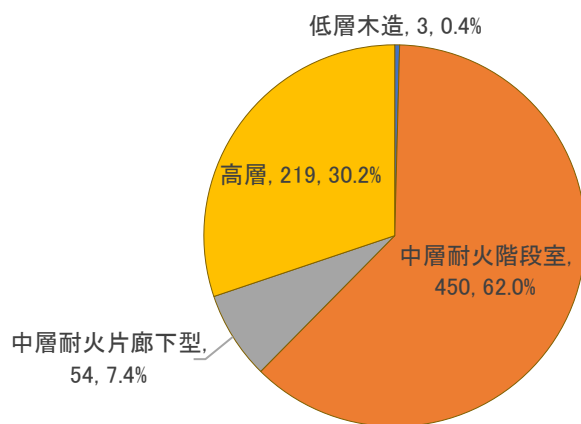
2) 構造

市営住宅ストックの構造別管理戸数は、中層（4・5階）耐火造構造階段室型が450戸（62.0%）と最も多く、次いで高層（9・10階）耐火造が219戸（30%）、中層耐火造片廊下型が54戸（7.4%）となっています。

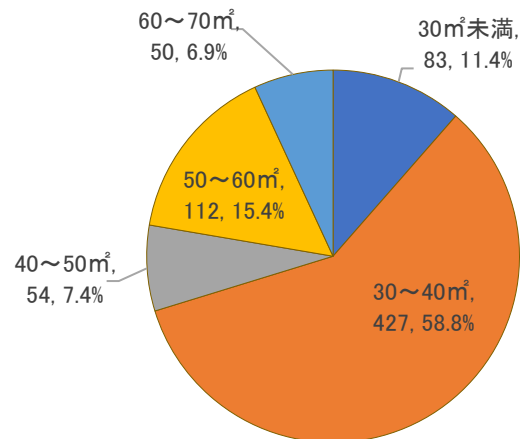
3) 住戸面積

市営住宅ストックの住戸面積は30～40㎡が427戸（58.8%）と最も多く、次いで50～60㎡が112戸（15.4%）、30㎡未満が83戸（11.4%）となっています。

構造別管理戸数



住戸別面積別管理戸数



守口市営住宅の管理戸数

	寺方	公営	竣工年度	建設戸数	管理戸数	棟数	構造	階数	住棟形式	住戸面積(㎡)	経過年数	設備	ストック計画
木造	寺方	公営	S29	20	1	1	低層木造	平屋	2戸1棟	34.7	68	浴室なし	用途廃止
			S30	20	2	2	低層木造	平屋	2戸1棟	28.0	67		
				20	3	3							
耐火	梶第一	公営	H2	35	35	1	中層耐火(ラーメン)	5階	階段室型	62.3	32	EVなし	個別改善
			H6	30	30	1	中層耐火(壁式)	5階	階段室型	56.8	28		
				65	65	2							
	佐太第一	公営	S55	15	15	1	中層耐火(ラーメン)	4階	階段室型	60.3	42	EVなし	個別改善
			S55	28	28	1	中層耐火(ラーメン)	4・5階	階段室型	54.9	42		
				43	43	2							
			S57	54	54	1	中層耐火(ラーメン)	5階	片廊下型	53.4	40	EVなし	個別改善
	梶第二	公営	S39	32	32	1	中層耐火(壁式)	4階	階段室型	29.6	58	浴室なし	個別改善
			S40	48	48	2	中層耐火(壁式)	4階	階段室型	29.6	57	EVなし	
			S41	62	62	2	中層耐火(壁式)	4・5階	階段室型	31.4	56		
			142	142	5								
耐火	大久保	公営	S42	40	40	1	中層耐火(壁式)	5階	階段室型	34.9	55	浴室なし	個別改善
			S43	40	40	1	中層耐火(壁式)	5階	階段室型	34.9	54	EVなし	
			S44	60	60	2	中層耐火(壁式)	5階	階段室型	34.9	53		
			S45	60	60	2	中層耐火(壁式)	5階	階段室型	37.00	52		
				200	200	6							
耐火	金下	公営	S44	56	56	1	高層耐火(ラーメン)	10階	片廊下型	33.7	53	EVあり	個別改善
			S44	56	55	1	高層耐火(ラーメン)	10階	片廊下型	33.7	53	EVあり	個別改善
			S47	54	54	1	高層耐火(ラーメン)	10階	片廊下型	36.6	50	EVあり	個別改善
			S52	54	54	1	高層耐火(ラーメン)	9階	片廊下型	48.9	45	EVあり	個別改善
木造平屋			戸数	3	0.4%	棟数	3	13.0%					
中層耐火				504	69.4%		16	69.6%					
高層耐火				219	30.2%		4	17.4%					
合計				726	100%		23	100%					

竣工年度・構造別戸数

	低層木造	低層准耐火造	中層耐火階段室型	中層耐火廊下型		高層6～19階	超高層20階以上	計	
					EV設置				
S40年度以前	3		80					83	11.4%
S41～S45年度			262			111		373	51.4%
S46～S50年度						54		54	7.4%
S51～S55年度			43			54		97	13.4%
S56～S60年度				54				54	7.4%
S61～H2年度			35					35	4.8%
H3年度以降			30					30	4.1%
計	3	0	450	54	0	219	0	726	100%
	0.4%	0.0%	62.0%	7.4%	0.0%	30.2%	0.0%		

竣工年度・住宅規模別戸数

	低層木造	低層准耐火造	中層耐火階段室型	中層耐火廊下型		高層6～19階	超高層20階以上	計	
					EV設置				
30㎡未満	3		80					83	11.4%
30～40㎡			262			165		427	58.8%
40～50㎡						54		54	7.4%
50～60㎡			58	54				112	15.4%
60～70㎡			50					50	6.9%
計	3	0	450	54	0	219	0	726	100%
	0.4%	0.0%	62.0%	7.4%	0.0%	30.2%	0.0%		

竣工年度・住宅規模別戸数

	S40年度以前	S41～S45年度	S46～S50年度	S51～S55年度	S56～S60年度	S61～H2年度	H3年度以降	計	
30㎡未満	82							82	11.3%
30～40㎡	1	373	54					428	59.0%
40～50㎡				54				54	7.4%
50～60㎡				28	54		30	112	15.4%
60～70㎡				15		35		50	6.9%
計	83	373	54	97	54	35	30	726	100%
	11.4%	51.4%	7.4%	13.4%	7.4%	4.8%	4.1%		

団地別概要

団地名	竣工年度	棟数	戸数	敷地面積(㎡)	現行建ぺい率(%)	指定建ぺい率(%)	現行容積率(%)	指定容積率(%)
寺方	S29・S30	3	3	3,657	32.1%	60.0%	32.1%	200%
梶第一	H2・6	2	65	7,919	13.1%	60.0%	59.5%	200%
佐太第一	S55	2	43	2,646	24.4%	60.0%	104.1%	200%
大宮	S57	1	54	2,154	34.7%	60.0%	152%	200%
梶第二	S39～S41	5	142	5,479	25.8%	60.0%	104.0%	200%
大久保	S42～S45	6	200	8,465	20.8%	60.0%	98.0%	200%
金下	S44	1	56	767	88.3%	80.0%	564.4%	200%
日吉	S44	1	55	767	88.3%	60.0%	564.4%	400%
桜町	S47	1	54	2,599	69.7%	80.0%	223.7%	400%
佐太	S52	1	54	2,126	21.0%	60.0%	159.4%	200%
合計		23	726	36,579				

(2) 設備（浴室、給湯）・高齢者対応・エレベーター・バルコニー

全726戸のうち、「浴室なし」の住戸は345戸（47.5%）、「3箇所給湯なし」の住戸は722戸（99.4%）、高齢化対応仕様未整備住戸は724戸（99.7%）、専有面積39㎡未満の住戸は494戸（68.0%）、エレベーターのない住戸は504戸（69.4%）となっており、設備、高齢化対応、住戸規模等の水準はかなり低くなっています。

整備状況別戸数

団地名	浴室なし住戸数	3箇所給湯なし住戸数	高齢化対応仕様整備住戸数				専有面積39㎡未満住戸数	浴室有・3箇所給湯アリ・高齢化対応仕様整備済み・39㎡以上の住戸	中層EVなし住戸数	中層バルコニーなし住戸数
			未整備	公営住宅等整備基準を満たしているもの	公営受託など整備基準に準じたもの	段差解消+手すりのみ整備				
寺方(3戸)	3	3	3	0	0	0	3	0	-	-
梶第一(65戸)	0	65	64	1	0	0	0	0	65	0
佐太第一(43戸)	0	43	43	0	0	0	0	0	43	0
大宮(54戸)	0	54	53	1	0	0	0	0	54	0
梶第二(142戸)	142	142	142	0	0	0	142	0	142	0
大久保(200戸)	200	196	200	0	0	0	200	0	200	0
金下(56戸)	0	56	56	0	0	0	40	0	0	0
日吉(55戸)	0	55	55	0	0	0	55	0	0	0
桜町(54戸)	0	54	54	0	0	0	54	0	0	0
佐太(54戸)	0	54	54	1	0	0	0	0	0	0
合計(726戸)	345	722	724	3	0	0	494	0	504	0
管理戸数に対する構成比(%)	47.5%	99.4%	99.7%	0.4%	0.0%	0.0%	68.0%	0.0%	69.4%	0.0%

(3) 耐震性

市営住宅ストックのうち中高層住宅は9団地20棟あり、このうち昭和56年以前（新耐震基準以前）の建物は7団地16棟となっています。そのうち、耐震補強工事済の佐太団地及び佐太第一団地以外の3団地で耐震性が不足しています。

耐震診断結果一覧

団地名	構造	階数	棟数	竣工年度	耐震性	備考
梶第二団地	中層耐火(壁式RC造)	4・5	5	S39～S41年	○	診断済
大久保団地	中層耐火(壁式RC造)	5	6	S42～S45年	○	診断済
佐太団地	高層耐火(ラーメンSRC造)	9	1	S52年	○	補強済
佐太第一団地A棟	中層耐火(ラーメンRC造)	4	1	S52年	○	補強済
佐太第一団地B棟	中層耐火(ラーメンRC造)	5	1	S52年	○	補強済
金下団地	高層耐火(ラーメンRC造)	10	1	S44年	×	
日吉団地						
桜町団地	高層耐火(ラーメンSRC造)	10	1	S47年	×	

(4) 立地条件

市営住宅ストックの立地条件をみると、鉄道駅 500m 圏内に 3 団地（桜町、金下、日吉）鉄道駅 1 km 圏内に 5 団地（寺方、大宮、佐太、梶第一、梶第二）があり、残り 2 団地（佐太第一、大久保）はバス圏となっています。

市営住宅団地の立地条件



3-2 市営住宅入居者の状況

(1) 入居状況

令和4年3月末時点での入居戸数は、439戸となっており、管理戸数726戸のうち60.5%が入居している状況となっています。

入居戸数（令和4年3月末時点）

団地名	管理戸数	入居戸数	入居率
寺方	3	3	100%
梶第一	65	57	87.7%
佐太第一	43	37	86.0%
大宮	54	54	100%
梶第二	142	81	57.0%
大久保	200	119	59.5%
金下	56	21	20.8%
日吉	55		
桜町	54	15	27.8%
佐太	54	52	96.3%
合計	726	439	60.5%

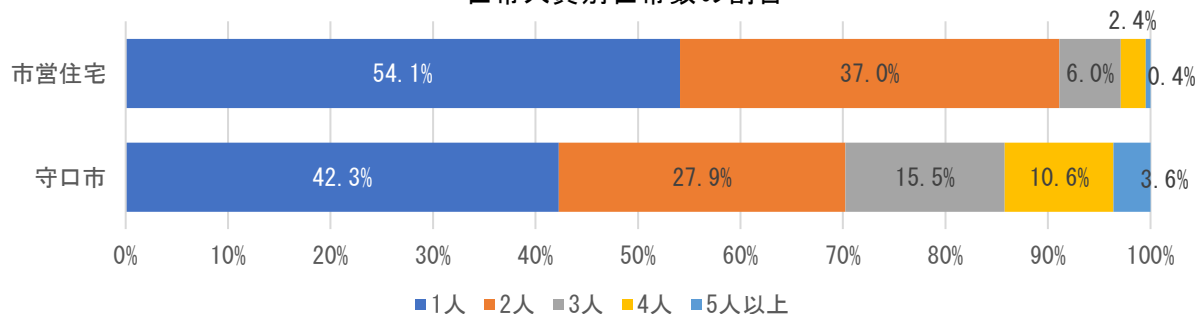
出典：守口市資料

(2) 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数の割合は、市営住宅は1人が54.1%と最も高く、次いで2人が37.0%となっています。

本市の世帯人員別世帯構成の割合と比較すると1人世帯、2人世帯ともに割合が高くなっています。

世帯人員別世帯数の割合



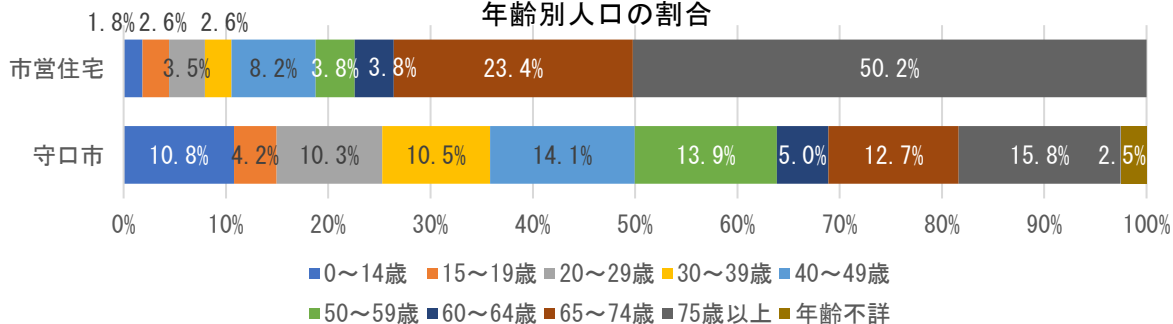
出典：守口市資料

(3) 年齢別人口

年齢別人口の割合は、市営住宅は75歳以上が50.2%と最も高く、次いで65～74歳が23.4%となっています。守口市の年齢別人口の推移の割合と比較すると、75歳以上と65～74歳の割合が高くなっており、0～14歳から60～64歳の割合は低くなっています。

市営住宅においては、入居者の73.6%が65歳以上と高齢化が進行していることから、自治会活動をはじめとしたコミュニティ活動の低下等が懸念されます。

年齢別人口の割合

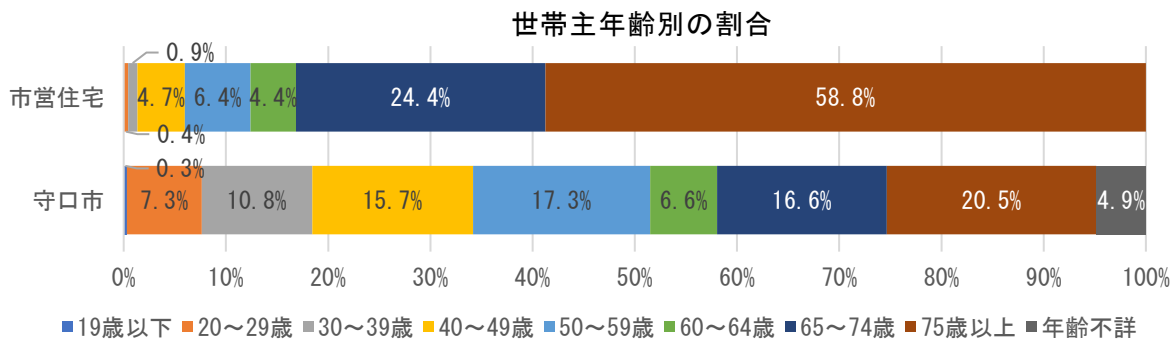


出典：守口市資料

本市の世帯人員別世帯構成の割合と比較すると1人世帯、2人世帯ともに割合が高くなっています。要因として、市営住宅においては、高齢単身世帯の増加する反面、市全体としては大阪市都心部へのアクセスが良いといった立地特性によって若年単身世帯の流入等が影響していると考えられます。

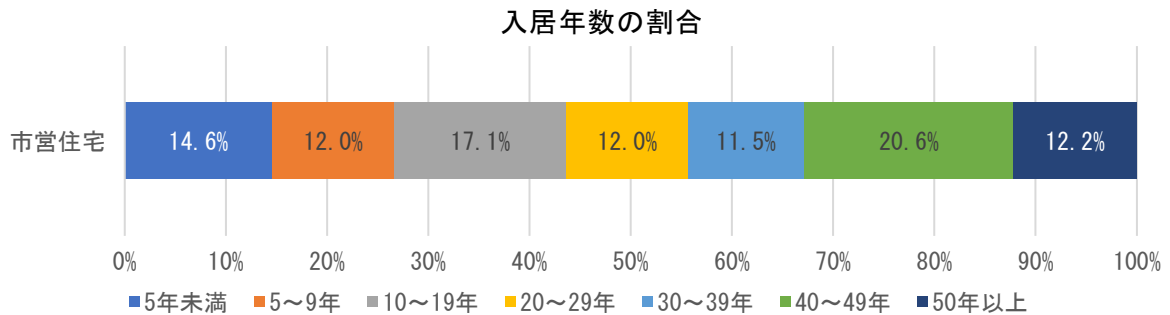
(4) 世帯主年齢別

世帯主年齢別の割合は、市営住宅は75歳以上が58.8%と最も高く、次いで65～74歳が24.4%となっています。守口市の年齢別人口の推移の割合と比較すると、75歳以上と65～74歳の割合が高くなっており、0～14歳から60～64歳の割合は低くなっています。



(5) 入居年数

市営住宅への入居年数の割合を見ると、40～49年が20.6%と最も高く、次いで10～19年が17.1%となっており、高齢化の進展などにより入居者の固定化の傾向がみられます。



3-3 市営住宅空家募集の状況

本市の市営住宅においては、耐用年数を超過した住棟や老朽化が進行した住棟が見られることから、近年、積極的な入居者募集を実施していない状況です。

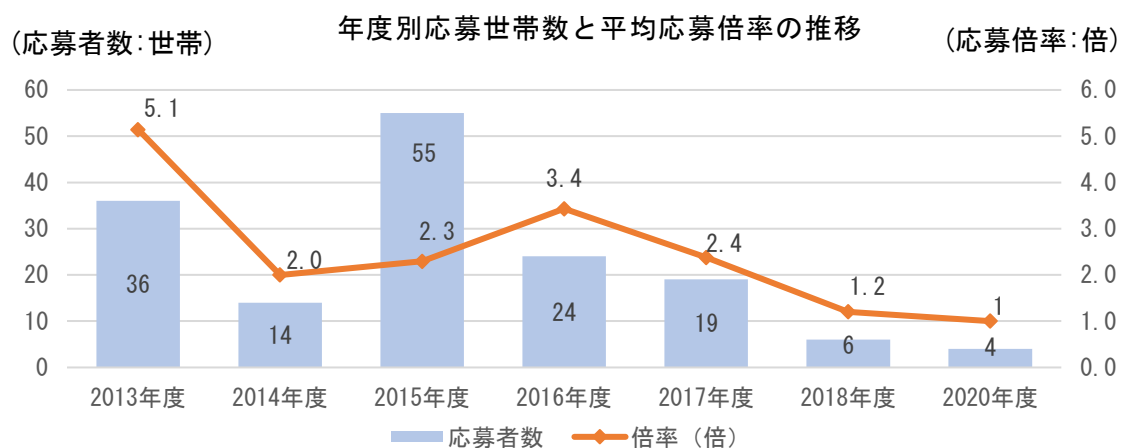
(1) 応募状況

1) 年度別応募世帯数と平均応募倍率

年度別応募世帯数と平均応募倍率は、応募世帯数については、平成 27 年度が 55 件と最も高く、次いで、平成 25(2013)年度が 36 件となっています。応募倍率については、平成 25(2013)年度が 5.1 倍と最も高く、次いで平成 28(2016)年度が 3.4 倍となっています。

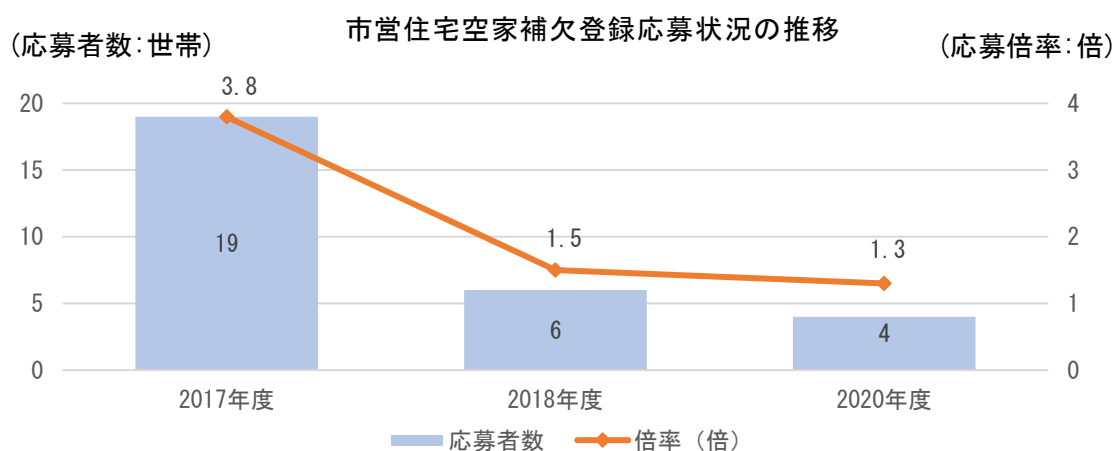
2) 市営住宅空家補欠登録応募状況

市営住宅空家補欠登録応募状況は、応募世帯数については、平成 29(2017)年度が 19 件と最も高く、次いで、平成 30(2018)年度が 6 件となっています。応募倍率については、平成 29(2017)年度が 2.4 倍と最も高く、次いで平成 30(2018)年度が 1.2 倍となっています。



※令和元年度と令和3年度は未実施（未実施分は平均に含まず）

出典：守口市資料



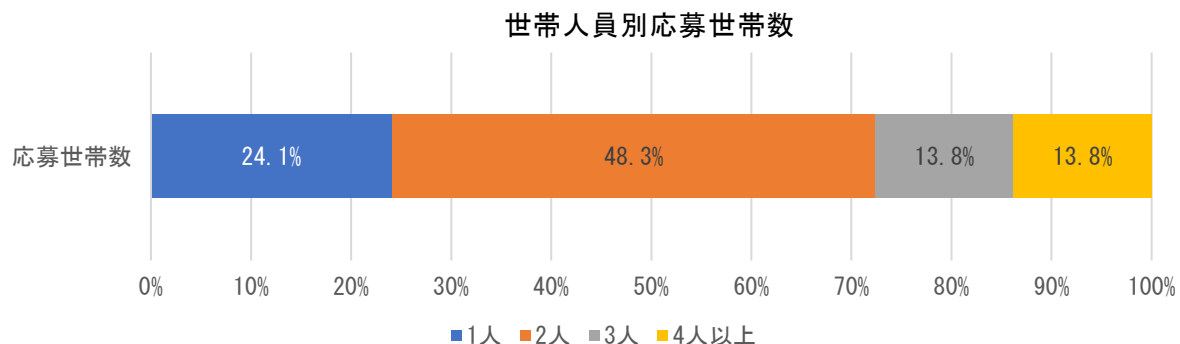
※令和元年度と令和3年度は未実施（未実施分は平均に含まず）

出典：守口市資料

(2) 応募者（平成 27(2015)、平成 28(2016) 年度）の特性

1) 世帯人員

応募者の世帯人員は、2 人の割合が 48.3%と最も高く、次いで 1 人が 24.1%となっています。

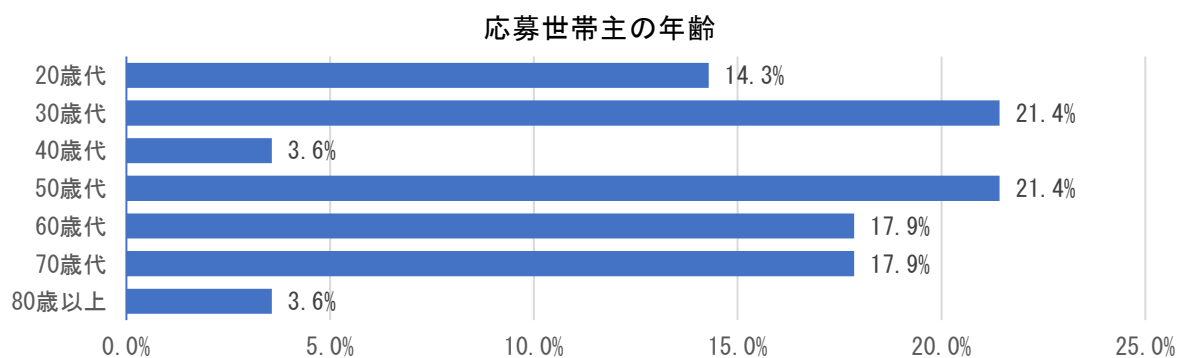


2) 単身者の内訳

単身者の応募資格は、「60 歳以上、障がい者、戦傷病者、原子爆弾被爆者、被生活保護者、海外引揚者、ハンセン病療養所入所者、DV 被害者」となっており、「60 歳以上」の高齢者が 6 人となっています。

3) 応募世帯主の年齢

応募世帯主の年齢は、30 歳代と 50 歳代がともに 21.4%と高く、次いで、60 歳代と 70 歳代がともに 17.9%となっています。



3-4 市営住宅修繕工事実施状況

(1) 「守口市営住宅長寿命化計画（平成25(2013)年3月～令和5(2023)年3月）」

期間中の改修実績

団地名	取組年次	内容
佐太第一	平成25・26(2013・2014)年度	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・屋根防水 ・外壁塗装※ ・鉄部塗装※ ※耐震改修部分のみ
	令和3(2021)年度	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁塗装 ・鉄部塗装 ・給水装置更新
大宮	平成26(2014)年度	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根防水 ・外壁塗装 ・鉄部塗装
梶第二	平成26・28・29(2014・2016・2017)年度	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断 ・全棟（耐震性有り）
	平成30(2018)年度	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水（3号棟）
	令和2(2020)年度	<ul style="list-style-type: none"> ・高架水槽架台耐震改修（3号棟） ・屋上防水（1・5号棟）
梶第一	令和元(2019)年	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根防水 ・外壁塗装 ・鉄部塗装 ・共用部防水 ・豎管更新
佐太	令和3(2021)年度	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁塗装 ・鉄部塗装 ・屋上防水 ・給水装置更新
大久保	平成26(2014)年度	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根防水 ・外壁塗装 ・鉄部塗装

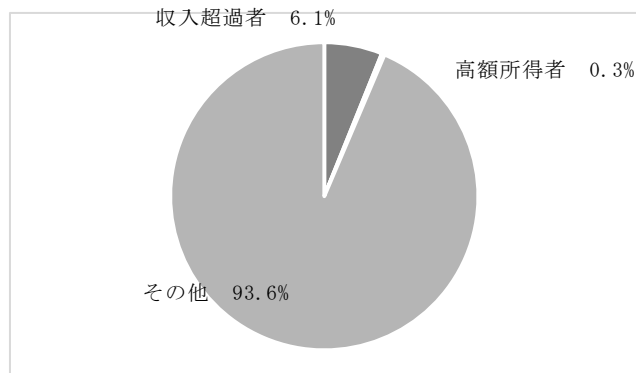
出典：守口市資料

3-5 市営住宅家賃徴収状況

(1) 収入超過者・高額所得者の状況

市営住宅に占める収入超過者・高額所得者の割合は、その他が93.6%と最も高く、次いで、収入超過者が6.1%、高額所得者が0.2%となっている。

市営住宅に占める収入超過者・高額所得者の割合



入居戸数	割合	戸数
		439
収入超過	6.1%	27
高額所得	0.3%	1
その他	93.6%	411

(R3年度)

出典：守口市資料

3-6 住宅ストックおよび管理運営に関する課題

(1) 市営住宅ストック・住環境からみた課題

- ・耐用年限が超過している団地があることから、居住者の安全性を確保するために対応が求められます。
- ・団地毎に入居戸数が少ないため、管理戸数と入居戸数のバランスがそれぞれの団地であっておらず、集約建替えを実施し、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。

(2) 入居者属性及び意向からみた課題

1) 世帯の小規模化

- ・市営住宅の入居世帯は、1人世帯の割合が54.1%と最も高く、次いで2人世帯の割合が37.0%となっています。2人世帯までで全体の91.1%を占めており、世帯の小規模化が進んでいます。このことから、自治会活動をはじめとしたコミュニティ活動の低下等が懸念されます。

2) 入居者の高齢化

- ・市営住宅の年齢別人口は、75歳以上の割合が50.2%と最も高く、次いで65～74歳の割合が23.4%となっています。また、市営住宅の世帯主年齢も75歳以上の割合が58.8%と最も高く、次いで65～74歳の割合が24.4%となっています。
- ・また、入居者の高齢化とともに入居者の固定化の傾向がみられます。

4. 長寿命化を含めた市営住宅のあり方

4-1 前期計画の総括

本計画の前期計画である守口市営住宅長寿命化計画（平成25(2013)年3月～令和5(2023)年3月）では、計画的な修繕・改善等による適正管理や入居者の安全性・居住水準の確保を総合的なストック活用方針として掲げ、施策の推進を図ってきました。

特に老朽住宅における住替え事業の推進や耐震改修の実施により入居者の安全性の確保に努めてきましたが、金下、日吉、桜町団地は耐震性に課題があり、用途廃止等を進めなければ入居者の安全性が確保できない住棟も現存している状況です。

また、計画期間内（平成25(2013)年3月～令和5(2023)年において、耐震性が確保されている中高層耐火構造の団地については、計画的に外壁塗装や屋上防水等の改修を実施してきました。しかし、昭和55(1980)年度以前に建設された市営住宅ストックが全体の81%を占めていることから、設備仕様や高齢化対応等の住宅性能水準が依然として低く、現代の一般的な住宅ニーズにそぐわない状況となっています。

4-2 課題等の整理

(1) 人口・世帯数の状況

1) 今後も住宅確保要配慮者は一定存在

本市の人口は昭和46年から減少しており、今後も減少が続く見込みとなっています。一方で少子高齢化が進行しており、特に後期高齢者の増加が顕著となっています。また、ひとり親世帯も微増傾向にあります。

このことから、人口は減少するものの高齢者、低額所得者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者は今後も一定数存在することが考えられます。

(2) 住宅ストックの状況

1) 本市に立地する公的賃貸住宅は3,232戸

令和3(2021)年度では、本市に立地する公的賃貸住宅は3,232戸となっています。内訳は市営住宅が726戸、府営住宅が1,750戸、住宅供給公社が60戸、都市再生機構が696戸となっており、府営住宅が公的賃貸住宅の5割強を占めています。

2) 民間賃貸住宅は量的に充足

本市には民間賃貸住宅が21,000戸程度存在し、そのうち7割程度が新耐震基準のストックとなっています。また、平成30(2018)年時点で賃貸住宅の空家が8,000戸存在しており、民間賃貸住宅は量的には充足していると考えられます。

一方でバリアフリー化等、民間賃貸住宅の質の向上は今後推進していく必要があります。

3) セーフティネット登録住宅への登録数は739戸

平成29(2017)年に住宅セーフティネット法が改正され、低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅であるセーフティネット登録住宅への登録が進んでいます。

(3) 市営住宅ストックからみた課題

1) 入居者の安全性確保が急務

市営住宅は10団地あり、そのうち1団地が耐用年限を超過しているほか、3団地において耐震性能に課題があります。

入居者の安全性確保の観点から、老朽化した住宅や耐震性に課題がある住宅をそのまま継

続して使用することは困難であることから、早期に対応を図る必要があります。

(4) 入居者属性からみた課題

1) 入居需要に対応した住宅の維持管理

市営住宅の入居世帯は、1人世帯が54.1%、2人世帯までで全体の91.1%を占めており、世帯の小規模化が進んでいます。今後も小規模世帯が増加することが予想されることから、居住ニーズに対応した住宅が必要となります。

また、入居者の高齢化も進行していることから、バリアフリー化等により誰もが暮らしやすい住宅の維持管理が求められています。

4-3 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る

市営住宅は公営住宅法の目的を踏まえ、所得が低水準であるため、快適で安定した居住を確保できない世帯に対して、一定水準の質が確保された住宅を供給してきました。市営住宅が多く供給された時代は人口拡大の時代でしたが、今後は人口減少や少子高齢化が深刻化し、これまでとは異なる社会状況を迎えることになります。

特に近年では住宅ストックが充足しており、空家の増加からも既存ストックの有効活用が求められます。そのため、市営住宅においてもこれまでのようにハード部分を供給し、住宅確保要配慮者を支えるのではなく、ハード部分については民間賃貸住宅等と連携しながら維持管理し、市民が真に安心して暮らすことができるように住宅・福祉施策が一体となったソフト面での支援の強化を図っていきます。

○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る

今後より一層、少子高齢化や人口減少が進行することにより、地域コミュニティの希薄化や地域活力の低下が危惧されます。

そのため、市営住宅というストックを住宅困窮者のための住宅としてのみ整備するのではなく、市民の資産として捉えなおし、将来にわたって活力ある地域社会を維持していくためのまちづくりの一環として活用を図っていきます。

4-4 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

- ・人口減少や、民間賃貸住宅の空き家も増加している中で、既存資源の活用による住宅セーフティネットの構築を目指します
- ・「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」による登録住宅の登録推進を図り、民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの拡充に取り組みます。
- ・そして、高齢者や障がい者等が安心して民間賃貸住宅の住宅セーフティネット登録住宅に入居できるように住宅確保要配慮者の受入を拒否しない環境の整備や家賃補助制度の検討などを進めていきます。

○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

- ・老朽住宅等における住替促進事業を推進してきていましたが、前期計画（守口市営住宅長寿命化計画 平成 25(2013)年策定）で選定した事業手法による完了時期が見込めないことから、次の一手として、早急な事業展開を図ります。

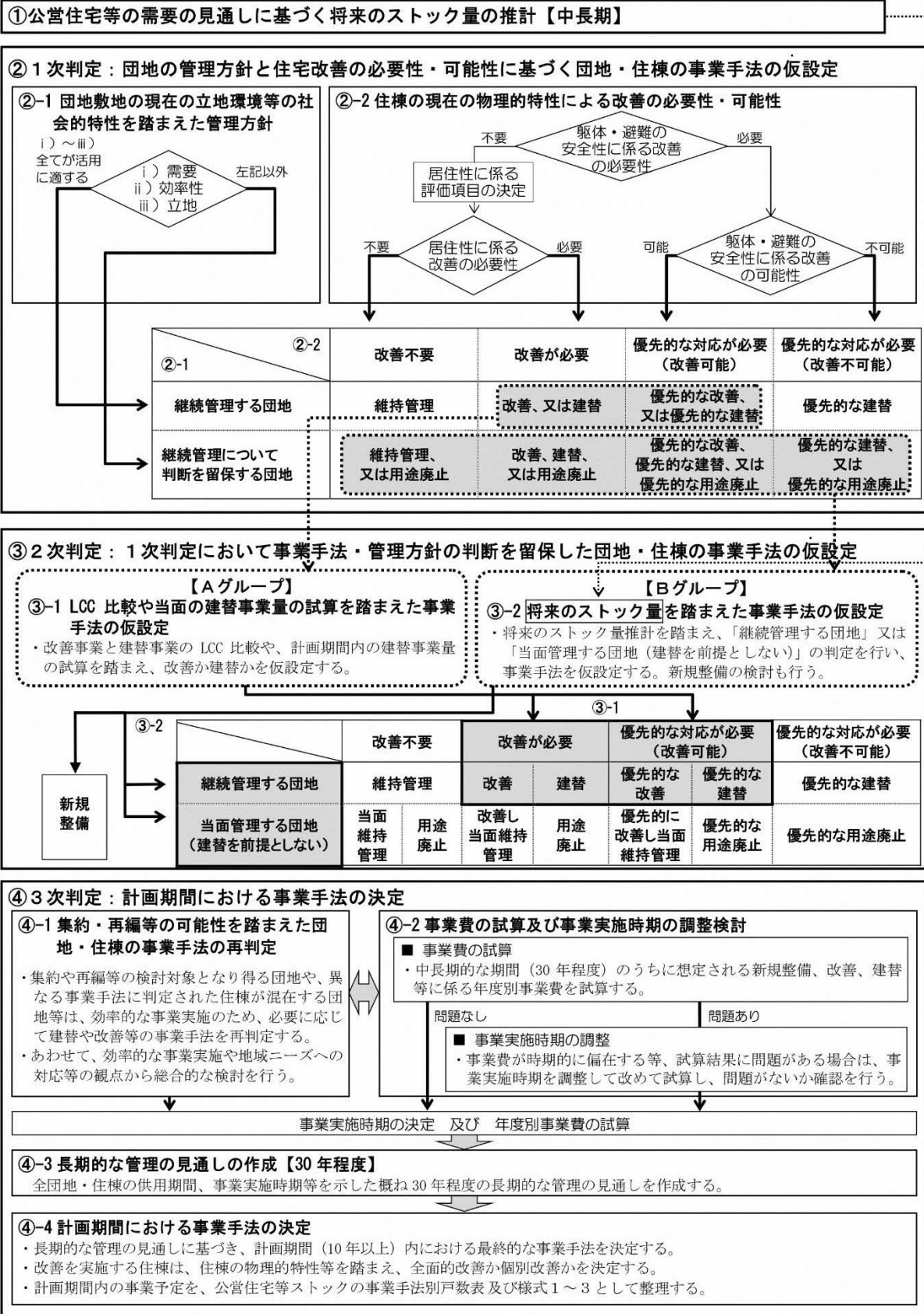
○市営住宅に関する事業を守口市における今後のまちづくりにおける有効な資源・契機として活用します

- ・市営住宅の用途廃止によって創出される敷地や住宅ストックを、住宅セーフティネットだけではなく、まちづくりに寄与する事業となるよう、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します。
- ・事業の検討においては、本市の将来都市像である「いつまでも住み続けたいまち」に基づき、多様な価値観やライフスタイルの変化などに対応した住環境の整備の一助となる展開を目指します。

5. 今後の活用手法（ストック活用手法）の選定

市営住宅ストック活用の基本方針に基づきストックの活用を進めていくため、国土交通省住宅局による改定指針を踏まえ、以下のフローで団地別・住棟別の事業手法の選定を行います。

本計画の対象住宅は、市営住宅10団地726戸とします。（令和4（2022）年3月末時点）



5-1 市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

(1) ストック推計結果の整理（著しい困窮年収未満の世帯の総数）

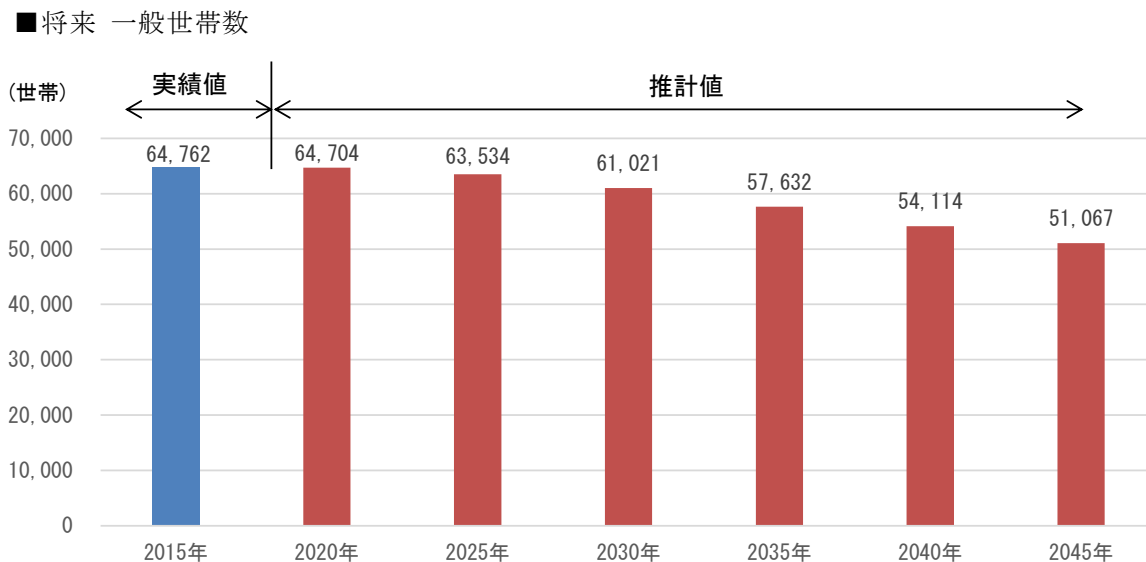
1) 将来的な一般世帯[※]数の推計

守口市の将来的な一般世帯数は令和3(2021)年10月に国交省より示された将来世帯数推計プログラムを用いて算出すると令和2(2020)年以降減少に転じる予想となっており、令和27(2045)年には平成27(2015)年の実績値と比較して21%減少し、51,067世帯になると予測されています。

■将来 一般世帯数

世帯主の年齢	実績値	推計値					
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	64,762	64,704	63,534	61,021	57,632	54,114	51,067
20歳未満	363	317	288	254	238	213	201
20～24歳	1,462	1,416	1,109	934	767	659	531
25～29歳	2,614	2,500	2,496	2,028	1,646	1,364	1,177
30～34歳	3,229	2,908	2,838	2,904	2,360	1,954	1,675
35～39歳	4,039	3,368	2,995	2,942	3,003	2,427	2,016
40～44歳	5,895	4,244	3,516	3,154	3,082	3,171	2,581
45～49歳	5,896	6,121	4,354	3,605	3,184	3,095	3,210
50～54歳	5,575	6,608	7,230	5,206	4,530	4,361	4,801
55～59歳	4,643	5,922	6,948	7,389	5,380	4,521	4,050
60～64歳	5,210	4,675	5,881	6,890	7,341	5,283	4,351
65～69歳	7,035	5,053	4,492	5,653	6,593	6,980	4,982
70～74歳	6,800	6,601	4,653	4,131	5,122	5,912	6,091
75～79歳	5,826	6,423	6,367	4,529	4,016	5,073	5,899
80～84歳	3,765	4,952	5,495	5,527	3,858	3,394	4,306
85歳以上	2,412	3,597	4,872	5,874	6,509	5,706	5,197

出典：国立社会保障・人口問題研究所



出典：国立社会保障・人口問題研究所

※学校の寮・寄宿舎の学生・生徒，病院・療養所などの入院者、社会施設の入所者、自衛隊の営舎内・艦船内の居住者、矯正施設の入所者などから成る「施設等の世帯」以外の世帯をさし、住居と生計を共にしている人々の集まりで持ち家や借家等の住宅に住む世帯、下宿や会社の独身寮に住む単身者や住宅以外に住む世帯を意味する

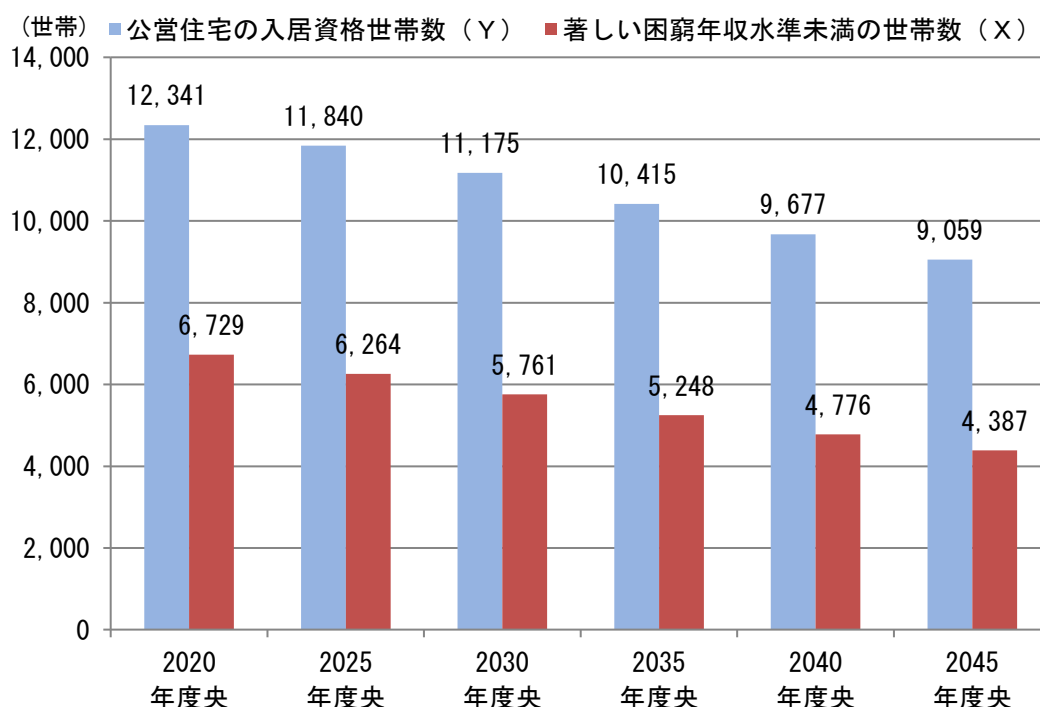
2) 著しい困窮年収未満の世帯の総数

今後30年間に於ける公営住宅等の需要を把握するため、令和3(2021)年10月に示されたストック推計プログラムを用いて、借家に居住する世帯における著しい困窮年収未満の世帯を推計します。

著しい困窮年収未満の世帯とは、低い所得のために世帯構成に適した規模(最低居住面積水準)の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯のことであり、将来人口・世帯数を基に推計します。

公営住宅の入居資格世帯及び著しい困窮年収未満世帯を推計した場合、著しい困窮年収水準未満の世帯数は、中長期的に減少傾向となっており、今後25年で現在(2020年度央)の65%程度となることが予測されます。

公営住宅等の入居資格世帯数及び著しい困窮年収未満の世帯数



	2020年度央	2025年度央	2030年度央	2035年度央	2040年度央	2045年度央
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	12,341	11,840	11,175	10,415	9,677	9,059
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	6,729	6,264	5,761	5,248	4,776	4,387

(以下各表内の、「年度央」はその年度の10月1日時点とします。)

【推計条件】

1-①-3. (借家世帯)住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計 ・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計 ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
2-①-1. 公営住宅収入基準 ・「本来階層の収入分位の上限值」 ・「裁量階層の収入分位の上限值」	⇒ ⇒	本来階層 : 政令月収 15.8 万円以下 裁量階層 : 政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下	
2-③. 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・「本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」 ・「本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒ ⇒	60歳以上 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
2-④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・「本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」 ・「本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒ ⇒	60歳以上 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
2-⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯(子どもの年齢等) ・「本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」 ・「裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒ ⇒	子どもが18歳未満 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
3-②. 著しい困窮年収世帯 ・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法	⇒	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未達世帯	を適用
・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準 ・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒ ⇒	優先入居等対象 : 政令月収 10.4 万円以下 地域補正を考慮する	を適用
A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未達の世帯数の推計 ・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い ・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法	⇒ ⇒	誘導居住面積水準達成世帯を除く 対数近似によるトレンド推計	を適用 を適用

■世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	4,711	4,795	4,764	4,646	4,498	4,371
2人	4,482	4,243	3,948	3,626	3,319	3,058
3人	2,064	1,908	1,732	1,555	1,393	1,258
4人	821	668	533	417	320	243
5人	219	191	164	139	118	101
6人以上	44	35	33	31	29	28
合計	12,341	11,840	11,175	10,415	9,677	9,059

■世帯人員別の著しい困窮年収世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	2,068	2,054	1,999	1,915	1,824	1,746
2人	2,755	2,555	2,336	2,113	1,908	1,737
3人	1,268	1,139	1,011	890	782	694
4人	513	413	328	257	200	155
5人	94	77	64	52	43	35
6人以上	32	24	23	21	20	19
合計	6,729	6,264	5,761	5,248	4,776	4,387

(2) 「一定の質が確保された民間賃貸住宅及び公社・都市再生機構（UR）住宅」数の算定

1) 一定の質が確保された UR・公社住宅数の算定

UR・公社住宅の管理戸数を将来の集約等予定を踏まえて設定した上で、住宅土地統計調査の結果から、入居世帯のうち「一定の年収未満の世帯が住む住戸数」をストックとして考え、「UR・公社住宅における住宅ストック」として推計します。

一般世帯における公営住宅入居資格条件である収入基準（月額）は 158,000 円以下となっており、世帯員別の給与所得控除後の収入額をみると下表のとおりとなっています。

世帯人員別 給与所得控除後の収入額

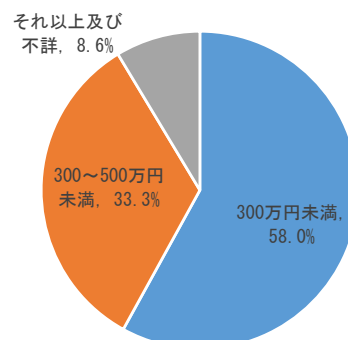
世帯の状況	収入基準（月額）	世帯人員	給与所得控除後の収入額
一般の世帯	158,000 円以下	1 人	1,994,800 円
		2 人	2,375,600 円
		3 人	2,753,600 円
		4 人	3,134,400 円
		5 人	3,515,200 円

前ページに示したとおり、公営住宅入居資格世帯及び著しい困窮年収未満世帯数の大半は世帯人員 3 人以下となっています。このことから「一定の年収未満の世帯」を上表の世帯人員 3 人の収入額である約 300 万円未満として設定することにします。また、「一定の質」については、UR・公社住宅については、全ての住戸が「一定の質が確保された」住宅とします。

住宅土地統計調査より、公社・都市再生機構（UR）住宅に居住する世帯のうち、年収 300 万円未満の世帯は 58.0%となっています。

このことから、管理戸数 756 戸のうち 58.0%にあたる 438 戸を UR・公社住宅における住宅ストック数とします。

UR・公社住宅入居者の年収



平成 30 年住宅土地統計調査

2) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数の算定

平成 30 (2018) 年住宅土地統計調査の結果から、民間賃貸住宅のうち低廉な家賃（世帯人員毎の住宅扶助費一般基準上限額未満）であるとともに、一定の質（耐震性・一定の面積を有する）が確保された住宅ストックを以下のように推計します。

世帯人員ごとの住宅扶助費一般基準上限額未満を家賃の上限とし、その家賃帯に含まれる民間賃貸住宅ストックのうち、最低居住面積水準を超える面積を有する住宅ストックを算定します。

また、そのストックのうち、耐震性を有するストックの比率を乗じて「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数」として算定します。

著しい困窮年収水準未満世帯のうち 7 割以上を 1 人又は 2 人世帯が占めていることから、1～2 人世帯に対応する面積及び家賃帯の民間賃貸住宅数を対象とします。

【低廉な家賃かつ一定の質（耐震性・一定の面積）が確保された住宅ストックの考え方】

◇低廉な家賃の設定

本市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1人世帯は39,000円未満、2人以上の世帯については、47,000円未満を「低廉な家賃」と考えます。

守口市の一般的な住宅扶助費一般基準上限額（15㎡超）

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人
守口市	39,000円	47,000円	51,000円	55,000円	61,000円

◇一定の質（面積）【出典：住生活基本計画】

最低居住面積水準を上回るストックを対象とします。

- ・単身者 25㎡
- ・2人世帯 10㎡×2+10㎡

◇一定の質（耐震性）

住宅土地統計調査(平成30(2018))における守口市における民間賃貸住宅の昭和56(1981)年以降建築のストック比率を耐震化率として設定します。

平成30(2018)年住宅土地統計調査から、民間賃貸住宅21,140戸のうち延べ面積区分及び家賃帯が不明のものを除くと19,940戸となっています。そのうち、家賃が住宅扶助費一般基準上限額未満で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅戸数は3,461戸となります。(下表着色部分の合計)

また、平成30(2018)年住宅土地統計調査から、昭和56(1981)年以降に建築された民間賃貸住宅数は、13,670戸で全体の64%を占めています。

このことから家賃及び住宅面積要件に加え耐震性が確保されている民間賃貸住宅(専用住宅)数は、3,461戸の64%である2,200戸と算定します。

延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数

	総数	(単位：戸)						
		～3万円未満	3～3.9万円未満	3.9～4.7万円未満	4.7～5.1万円未満	5.1～5.5万円未満	5.5～6万円未満	6万円以上
～24㎡	3,654	451	1,511	798	336	263	329	99
25～29㎡	3,246	219	532	626	302	237	296	611
30～39㎡	3,506	188	292	502	293	369	462	1,274
40～49㎡	3,794	122	212	408	241	303	378	1,826
50～59㎡	2,995	183	227	134	69	88	110	871
60～69㎡	1,445	87	115	107	59	76	95	1,939
70～79㎡	1,086	0	54	78	41	39	48	808
80～99㎡	604	50	0	33	18	17	22	402
100㎡以上	800	50	135	29	10	16	20	430
総数	21,140	1,400	3,078	2,715	1,368	1,404	1,755	8,520

守口市における「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅（平成30(2018)年）
3,461戸×64%≒2,200戸（民間賃貸住宅の10.4%）

上記網掛け部のストック：3,461戸
昭和56年以降に建設された民間借家率：64%

令和4（2022）年10月末時点における本市のセーフティネット登録住宅数は753戸となっていることから、「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅2,200戸のうち、753戸はセーフティネット登録住宅と想定します。

●居住世帯なしの民間賃貸住宅

平成30（2018）年住宅土地統計調査の結果から、「空き家（賃貸用）」に対して、「低廉家賃住宅の民間賃貸住宅」の対象比率「10.4%」を乗じて推計します。

空き家（賃貸用）8,000戸×10.4%=832戸

(3) 各住宅戸数の推計

1) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅

本市の一般世帯数は令和2(2020)年の64,704世帯から令和27(2045)年には51,067世帯となり、約2割減少します。

民間賃貸住宅は、一般世帯数の減少(令和2(2020)年から令和27(2045)年にかけて約2割減)と連動して減少すると想定し、低廉な家賃かつ一定の質(耐震性・一定の面積)が確保された民間賃貸住宅及び民間賃貸住宅用空き家数についても同様に減少すると想定します。

一方でセーフティネット登録住宅は今後も登録の促進を図っていくことから、令和3(2021)年度の1年間における増加戸数である約25戸ずつ毎年登録数が増加すると想定します。

そうした場合、低廉な家賃かつ一定の質(耐震性・一定の面積)が確保された民間賃貸住宅数は令和2(2020)年の2,200戸から令和27(2045)年には2,570戸、民間賃貸住宅用空家は令和2(2020)年の832戸から令和27(2045)年には660戸になると推計されます。

一般世帯数の減少に応じた低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数の推移

	現状値	推計値					備考
	2020 R2	2025 R7	2030 R12	2035 R17	2040 R22	2045 R27	
一般世帯数(世帯)	64,704	63,534	61,021	57,632	54,114	51,067	
2020年を100%とした場合の比率	100.0%	98.2%	94.3%	89.1%	83.6%	78.9%	
低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	2,200	2,370	2,435	2,480	2,515	2,570	
うちセーフティネット登録住宅	753	850	975	1,100	1,225	1,350	2022年以降、約25戸/年増加と想定
うちセーフティネット登録住宅以外の民間賃貸住宅	1,547	1,520	1,460	1,380	1,290	1,220	総世帯数に合わせて減少と想定
低家賃かつ一定の質が確保された賃貸用空き家	832	820	780	740	700	660	総世帯数に合わせて減少と想定
小計	3,032	3,190	3,215	3,220	3,215	3,230	

2) 公社・都市再生機構(UR)住宅

本市に立地している公社及び都市再生機構(UR)賃貸住宅は756戸ありますが、そのうち、管理年数が70年超となるものは管理戸数に含まないものとし、令和16(2034)年以降においては610戸の58.0%に相当する353戸が維持管理されると仮定します。

3) 府営住宅

本市には、令和3(2021)年5月現在、9団地1,750戸の府営住宅があります。そのうち管理年数が70年超となるものは管理戸数に含まないものとし、令和27(2045)年度末においては1,157戸が維持管理されると仮定します。

団地名	住所	管理戸数	構造	建設年度
守口佐太中	守口市佐太中町4丁目	305	高層	昭和46(1971)年
守口錦通	守口市寺方錦通4丁目	288	高層	昭和49(1974)年
守口淀江	守口市淀江町	220	中層	昭和54～昭和57(1979～1982)年
守口金田南	守口市金田町2丁目	182	中層	昭和55～昭和60(1980～1985)年
守口藤田	守口市藤田町5丁目	170	中層	昭和58～昭和60(1983～1985)年
守口八雲北	守口市八雲北町2丁目	254	中層	昭和59～昭和62(1984～1987)年
守口金田北	守口市金田町3丁目	176	中層	昭和60～昭和62(1985～1987)年
守口佐太東	守口市佐太東町1丁目	100	高層	平成12(2000)年
守口寺方	守口市寺方本通2丁目	55	高層	平成23(2011)年
合計	9団地	1750		

4) 市営住宅

市営住宅について、現時点での管理戸数は下記のとおり。

団地名	住所	管理戸数	構造	建設年度
寺方団地	守口市南寺方北通2丁目	3	低層	昭和29～昭和30(1954～1955)年
梶第二団地	守口市梶町3丁目	142	中層	昭和38～昭和43(1963～1968)年
大久保団地	守口市大久保町4丁目	200	中層	昭和42～昭和45(1967～1970)年
金下団地	守口市金下町1丁目	56	高層	昭和44(1969)年
日吉団地	守口市日吉町1丁目	55	高層	昭和44(1969)年
桜町団地	守口市桜町	54	高層	昭和47(1972)年
佐太第一団地	守口市佐太中町7丁目	43	中層	昭和52(1977)年
佐太団地	守口市佐太中町3丁目	54	高層	昭和54(1979)年
大宮団地	守口市大宮通3丁目	54	中層	昭和57(1982)年
梶第一団地	守口市佐太東町1丁目	65	中層	平成2(1990)年・平成6(1994)年
合計	10団地	726		

(4) 著しい困窮年収未満世帯への対応と目標管理戸数の設定

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、下表のとおりです。

目標管理戸数の設定としては、下表の「ストック推計量と市営住宅を除く戸数合計の差」が充足する数字のもと、設定値を決め、定期的に見直し等を行ってまいります。

著しい困窮年収未満世帯等への対応総括表

		現状値	推計値					備考	
時期(単位・年度)		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 推計結果		6,729	6,264	5,761	5,248	4,776	4,387		
3 対 応	公営住宅	府営住宅	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,157	
	低家賃かつ一 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	353	
		民間賃貸住宅	2,300	2,370	2,435	2,480	2,515	2,570	
		うちSN住宅	753	850	975	1,100	1,225	1,350	2022年以降、約25 戸/年増加と想定
		うちSN住宅以外	1,547	1,520	1,460	1,380	1,290	1,220	総世帯数に合わせて 減少と想定
		賃貸用空き家	832	820	790	740	700	660	総世帯数に合わせて 減少と想定
	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ストック推計 量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
--	--------	------	------	----	-----	-----	-------------------

※民間賃貸住宅については、平成30年住宅土地統計調査の結果を現状値として想定している

※計画期間中の社会情勢(新型コロナウイルス感染症や、格差が広がるような事象など)、他の公的賃貸住宅の動向、民間賃貸住宅の活用の進捗などを考慮して適切に目標管理戸数の見直しを行うものとします。

なお、公社・都市再生機構(UR)住宅についても、各事業者の設定する家賃帯と公営住宅の家賃帯に乖離があるものの、住宅確保要配慮者の円滑な入居の安定を確保していくための取組みを拡充していくために、定期的な協議・検討を行います。

5-2 事業手法の選定基準と選定結果

(1) 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設定～

一次判定においては、「1) 団地敷地の立地環境等の社会的特性」「2) 住棟の物理的特性」から事業手法の仮設定を行います。

1) 団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地のうち全ての条件を満たす団地・住棟を「継続管理する団地」とし、1つ以上満たさない条件があるものについて「継続管理について判断を留保する団地」として判断します。

【判断内容】

i) 需 要	団地ごとの需要については、入居者募集を行った際の応募倍率等から評価募集停止戸数が多い団地もあることから正確な需要を計ることは難しく、判定結果に反映しないこととする
ii) 効率性	団地の管理の効率性を上げるために、一定規模以上の団地であること、コンパクトシティ形成の観点から市街地調整区域でないこととする。 敷地面積 3,000 m ² 未満の団地 → × 調整区域内に立地する団地 → ×
iii) 立 地	団地の持続可能性の観点から、居住誘導区域内に位置しているか、及び災害危険性が高くないこととする。 居住誘導区域外に立地する団地 → × 浸水想定区域又は土砂災害危険区域内に立地する団地 → ×



×の項目が1つもない場合 →「維持管理する団地」	×の項目が1つ以上ある場合 →「維持管理について判断を留保する団地」
-----------------------------	---------------------------------------

【判定結果】

維持管理する団地 (0 団地)	—
維持管理について 判断を留保する団地 (10 団地)	寺方、梶第一、大宮、梶第二、佐太第一、大久保、金下、日吉、桜町、佐太

基礎的項目												
団地区分	団地名	棟番号	建設年度	竣工年度	経過年数	構造	耐用年数	使用判定期間	形式	階数	棟数	管理戸数
												住棟単位
木造	寺方	1	1954	1954	68	低層木造	30	超過	2戸1棟	1	1	1
	寺方	24	1955	1955	67	低層木造	30	超過	2戸1棟	1	1	1
	寺方	40	1955	1955	67	低層木造	30	超過	2戸1棟	1	1	1
耐火	梶第一	A	1989	1990	32	中層耐火(ラーメン)	70	未超過	階段室型	5	1	35
	梶第一	B	1993	1994	28	中層耐火(壁式)	70	未超過	階段室型	5	1	30
	佐太第一	1	1979	1980	42	中層耐火(ラーメン)	70	未超過	階段室型	4	1	15
	佐太第一	2	1979	1980	42	中層耐火(ラーメン)	70	未超過	階段室型	5	1	28
	大宮	1	1981	1982	40	中層耐火(ラーメン)	70	未超過	片廊下型	5	1	54
	梶第二	1	1964	1964	58	中層耐火(壁式)	70	未超過	階段室型	4	1	32
	梶第二	2	1965	1965	57	中層耐火(壁式)	70	未超過	階段室型	4	1	24
	梶第二	3	1965	1965	57	中層耐火(壁式)	70	未超過	階段室型	4	1	24
	梶第二	4	1966	1966	56	中層耐火(壁式)	70	未超過	階段室型	4	1	31
	梶第二	5	1966	1966	56	中層耐火(壁式)	70	未超過	階段室型	5	1	31
	大久保	A	1967	1967	55	中層耐火(壁式)	70	未超過	階段室型	5	1	40
	大久保	B	1968	1968	54	中層耐火(壁式)	70	未超過	階段室型	5	1	40
	大久保	C	1969	1969	53	中層耐火(壁式)	70	未超過	階段室型	5	1	30
	大久保	D	1969	1969	53	中層耐火(壁式)	70	未超過	階段室型	5	1	30
	大久保	E	1970	1970	52	中層耐火(壁式)	70	未超過	階段室型	5	1	30
	大久保	F	1970	1970	52	中層耐火(壁式)	70	未超過	階段室型	5	1	30
	金下	1	1967	1969	53	高層耐火(ラーメン)	70	未超過	片廊下型	10	1	56
	日吉	1	1967	1969	53	高層耐火(ラーメン)	70	未超過	片廊下型	10	1	55
	桜町	1	1971	1972	50	高層耐火(ラーメン)	70	未超過	片廊下型	10	1	54
	佐太	1	1975	1977	45	高層耐火(ラーメン)	70	未超過	片廊下型	8~9	1	54

立地環境等の社会的特性					
用途地域	用途地域	敷地面積	居住誘導区域内	災害時の安全性	管理方針
2中高	○ (第二種中高層住居専用地域)	3,657㎡	○	洪水浸水想定区域0.5~3m	(仮)維持管理について判断を留保する団地 (仮)維持管理について判断を留保する団地 (仮)維持管理について判断を留保する団地
	○ (準工業地)	7,919㎡	○	洪水浸水想定区域3~5m	(仮)維持管理について判断を留保する団地 (仮)維持管理について判断を留保する団地
	○ (準住居・第二種中高層住居専用地域)	2,647㎡	○	洪水浸水想定区域3~5m	(仮)維持管理について判断を留保する団地 (仮)維持管理について判断を留保する団地
2中高・準住居	○ (第二種中高層住居専用)	2,154㎡	○	洪水浸水想定区域0.5~3m	(仮)維持管理について判断を留保する団地
1住居	○ (第一種住居居住地域)	5,479㎡	○	洪水浸水想定区域3~5m	(仮)維持管理について判断を留保する団地 (仮)維持管理について判断を留保する団地 (仮)維持管理について判断を留保する団地 (仮)維持管理について判断を留保する団地 (仮)維持管理について判断を留保する団地
	○ (第二種中高層住居専用・準住居地域)	8,465㎡	○	洪水浸水想定区域3~5m	(仮)維持管理について判断を留保する団地 (仮)維持管理について判断を留保する団地 (仮)維持管理について判断を留保する団地 (仮)維持管理について判断を留保する団地 (仮)維持管理について判断を留保する団地
	○ (近隣商業地域)	767㎡	○	洪水浸水想定区域3~5m	(仮)維持管理について判断を留保する団地
	○ (近隣商業地域)	767㎡	○	洪水浸水想定区域3~5m	(仮)維持管理について判断を留保する団地
	○ (商業地域)	2,599㎡	○	洪水浸水想定区域3~5m	(仮)維持管理について判断を留保する団地
準工	○ (準工業地域)	2,126㎡	○	洪水浸水想定区域3~5m	(仮)維持管理について判断を留保する団地

2) 住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性

物理的特性については、躯体・避難の安全性及び居住性（住戸面積、3点給湯、エレベーター設置状況）等から判断します。

躯体の安全性については、耐震基準を満たす住宅を、居住性改善の必要性については、建替えや改善を実施した住宅を、一定のバリアフリー化を含む公営住宅整備基準に基づく居住性を確保している良質な住宅ストックであると判断します。

躯体・避難の安全性に課題がある場合は、「優先的な対応が必要」と判断し、居住性に課題がある場合は「改善が必要」に分類します。特に、耐用年限超過している団地については「優先的な対応が必要（改善不可能）」とします。

①躯体・避難の安全性にかかる改善の必要性

○躯体の老朽・安全性

【判断内容】

躯体の老朽・安全性	<p>躯体の老朽度については、耐震性を満たしていても耐用年限を超過しているものを著しく老朽していると評価する</p> <p>また、本計画期間中に耐用年限を超過する住棟についても老朽していると評価する</p> <p>躯体の安全性については、新耐震基準以降により建設されたもの及び旧耐震基準で建設されたもののうち、耐震診断及び耐震改修等で耐震性を有すると判断されたものは、躯体の安全性有と評価する</p>
-----------	--

↓

<p>躯体の老朽度：小 躯体の安全性：有 →改善不要</p>	<p>躯体の老朽度：大 躯体の安全性：無 →優先的な対応必要</p>
<p>梶第一、佐太第一、大宮、佐太 大久保（C～F棟）</p>	<p>寺方、金下、日吉、桜町、梶第二、 大久保（A・B棟）</p>

○避難の安全性

【判断内容】

避難の安全性	二方向避難及び防火区画の確保の状況について評価
--------	-------------------------

↓

全ての住棟で階段、バルコニーなどによる二方向避難及び防火区画は確保されている
--

②居住性・バリアフリー性にかかる改善の必要性

①で躯体及び避難の安全性が確保されていた団地について、居住性（風呂設置の状況、バリアフリー、省エネルギー性等）の改善の必要性について判断します。

○住戸面積

【判断内容】

浴室の設置状況	浴室スペースが確保されている住棟を評価
3箇所給湯	3箇所給湯が確保されている住棟を評価
住戸内BF	高齢化仕様対応が行われている住棟を評価
共用部BF	敷地内段差解消が行われている住棟を評価
エレベーター	中層階以上の住棟についてエレベーターが設置されている住棟を評価



×の項目が1つもない場合 →改善不要	×の項目が1つ以上ある場合 →改善必要
—	寺方、梶第一、大宮、梶第二、大久保、金下、日吉、桜町、佐太、佐太第一

【1次判定結果】

①及び②を踏まえて、以下のように事業手法を仮設定する。

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
維持管理する団地	—	—	—	—	Aグループ 継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地 →該当なし
継続管理について判断を留保する団地	—	梶第一、佐太第一、大宮、大久保 (C~F棟) 佐太	—	寺方、金下、日吉、桜町、梶第二、大久保 (A・B棟)	Bグループ 継続管理について判断を留保する団地のうち、建替か用途廃止の判断を留保する団地

基礎的項目							立地環境等の社会的特性	住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性							1次判定							
団地区分	団地名	棟番号	建設年度	階数	棟数	管理戸数	管理方針	躯体の安全性		居住性					判定結果内容		選択可能な手法				判定結果	
						住棟単位		安全性判定	住戸面積 30㎡以上	浴室	3 箇 所 給 湯	住戸内 B F (高 齢 化 仕 様 対 応)	共 用 部 B F (敷 地 内 段 差 解 消)	E V			居住性 判定	維持 管理	改善	建 替 え		用 途 廃 止
木造	寺方	1	1954	1	1	1	(仮)維持管理について判断を留保する団地	×	×	×	×	×	-	×	判断を留保する団地	優先的な対応が必要	-	-	○	○	→	
	寺方	24	1955	1	1	1	(仮)維持管理について判断を留保する団地	×	×	×	×	×	-	×	判断を留保する団地	優先的な対応が必要	-	-	○	○	→	
	寺方	40	1955	1	1	1	(仮)維持管理について判断を留保する団地	×	×	×	×	×	-	×	判断を留保する団地	優先的な対応が必要	-	-	○	○	→	
耐火	梶第一	A	1989	5	1	35	(仮)維持管理について判断を留保する団地	○	●	×	×	○	×	×	判断を留保する団地	改善必要	-	○	○	○	→	
	梶第一	B	1993	5	1	30	(仮)維持管理について判断を留保する団地	○	●	×	○	○	×	×	判断を留保する団地	改善必要	-	○	○	○	→	
	佐太第一	1	1979	4	1	15	(仮)維持管理について判断を留保する団地	○	●	×	×	×	×	×	判断を留保する団地	改善必要	-	○	○	○	→	
	佐太第一	2	1979	5	1	28	(仮)維持管理について判断を留保する団地	○	●	×	×	×	×	×	判断を留保する団地	改善必要	-	○	○	○	→	
	大宮	1	1981	5	1	54	(仮)維持管理について判断を留保する団地	○	●・○	×	×	○	×	×	判断を留保する団地	改善必要	-	○	○	○	→	
	梶第二	1	1964	4	1	32	(仮)維持管理について判断を留保する団地	△計画期間内に耐用年限超過	29.6㎡~	×	×	×	×	×	×	判断を留保する団地	優先的な対応が必要	-	-	○	○	→
	梶第二	2	1965	4	1	24	(仮)維持管理について判断を留保する団地	△計画期間内に耐用年限超過	29.6㎡~	×	×	×	×	×	×	判断を留保する団地	優先的な対応が必要	-	-	○	○	→
	梶第二	3	1965	4	1	24	(仮)維持管理について判断を留保する団地	△計画期間内に耐用年限超過	29.6㎡~	×	×	×	×	×	×	判断を留保する団地	優先的な対応が必要	-	-	○	○	→
	梶第二	4	1966	4	1	31	(仮)維持管理について判断を留保する団地	△計画期間内に耐用年限超過	○	×	×	×	×	×	×	判断を留保する団地	優先的な対応が必要	-	-	○	○	→
	梶第二	5	1966	5	1	31	(仮)維持管理について判断を留保する団地	△計画期間内に耐用年限超過	○	×	×	×	×	×	×	判断を留保する団地	優先的な対応が必要	-	-	○	○	→
	大久保	A	1967	5	1	40	(仮)維持管理について判断を留保する団地	△計画期間内に耐用年限超過	○	○・×	2戸のみ	×	×	×	×	判断を留保する団地	優先的な対応が必要	-	-	○	○	→
	大久保	B	1968	5	1	40	(仮)維持管理について判断を留保する団地	△計画期間内に耐用年限超過	○	○・×	2戸のみ	×	×	×	×	判断を留保する団地	優先的な対応が必要	-	-	○	○	→
	大久保	C	1969	5	1	30	(仮)維持管理について判断を留保する団地	○(耐震性あり)	○	×	×	×	×	×	×	判断を留保する団地	改善必要	-	○	○	○	→
	大久保	D	1969	5	1	30	(仮)維持管理について判断を留保する団地	○(耐震性あり)	○	×	×	×	×	×	×	判断を留保する団地	改善必要	-	○	○	○	→
	大久保	E	1970	5	1	30	(仮)維持管理について判断を留保する団地	○(耐震性あり)	○	×	×	×	×	×	×	判断を留保する団地	改善必要	-	○	○	○	→
	大久保	F	1970	5	1	30	(仮)維持管理について判断を留保する団地	○(耐震性あり)	○	×	×	×	×	×	×	判断を留保する団地	改善必要	-	○	○	○	→
	金下	1	1967	10	1	56	(仮)維持管理について判断を留保する団地	×	●	×	×	○	○	×	判断を留保する団地	優先的な対応が必要	-	-	○	○	→	
	日吉	1	1967	10	1	55	(仮)維持管理について判断を留保する団地	×	●	×	×	○	○	×	判断を留保する団地	優先的な対応が必要	-	-	○	○	→	
	桜町	1	1971	10	1	54	(仮)維持管理について判断を留保する団地	×	●	×	×	○	○	×	判断を留保する団地	優先的な対応が必要	-	-	○	○	→	
	佐太	1	1975	8~9	1	54	(仮)維持管理について判断を留保する団地	○(耐震性あり)	○	●・○	×	×	○	○	×	判断を留保する団地	改善必要	-	○	○	○	→

(2) 2次判定～1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定～

1) Aグループ（継続管理する団地）

～LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定～

1次判定においてAグループ（継続管理する団地）に分類された団地・住棟はないため、事業手法の仮設定は行いません。

2) Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）

～将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定～

1次判定においてBグループ（継続管理について判断を留保する団地）に分類された団地・住棟について下記の判断内容に基づき、事業手法の仮設定を行います。

【判断内容】

① 躯体の安全性についての考え方

- ・耐震性が不足している中層耐火の市営住宅については、放置すると安全面でのリスクが大きいことから、用途廃止を基本として判断する。耐用年限を超過又は計画期間内に超過する見込みで老朽化が進んでいる住棟については、用途廃止も含めた判断を検討する。

② 改善についての考え方

- ・躯体の安全性が確保されている団地・住棟については、既存ストックの有効活用を図る観点から当面管理する団地とする。また、耐用年限残存期間が30年以上の団地については「改善」とする。
- ・耐用年限残存期間が30年未満の団地については、修繕対応により当面維持とする。

③ 将来ストック量を踏まえた事業手法の考え方

- ・中長期的においては人口・世帯数の減少により厳しい財政状況になることが予想され、市営住宅等を増やすことは難しく、「著しい困窮年収未満の世帯数」の全てを公営住宅等で担うことは困難である。
- ・一方、本市には民間賃貸住宅において低廉な家賃かつ一定の質が確保されたストックが一定数存在し、空家となっているストックも存在することから、既存ストック活用の観点から民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実に向け、高齢者や障がい者等の受入を拒否しない環境の整備や家賃補助制度の検討などを進めていく必要がある。
- ・また、本市の将来ストック量と供給量については充足する見込み（5-1(3)参照）であることから、Bグループに分類された団地については全て当面管理する団地（建替を前提としない）に該当するものとし、団地毎の事情により、事業手法を仮設定する。

【2次判定結果】

①及び②を踏まえて、以下のように事業手法を仮設定する。

	改善不要	改善が必要	改善不可能 (優先的な対応が必要)
継続管理 する団地	—	—	—
継続管理 する団地 (建替等 を前提と しない)	佐太第一、 大久保 (C~F 棟)、 佐太 ⇒維持管理 (修繕により <u>当面維持管理</u>)	梶第一、 大宮 ⇒改善 (長寿命化型改 善、居住性向上型改 善) し、 <u>当面維持管理</u>	寺方、金下、 日吉、桜町、 ⇒ <u>耐震性不足により、優 先的な用途廃止</u>
			梶第二、 大久保 (A・B 棟) ⇒ <u>耐用年限超過により、 用途廃止を検討</u>

基礎的項目							耐用年限超過及び耐震性に課題がある住棟の仮設定		耐用年限残存期間あり		2次判定結果
団地区分	団地名	棟番号	建設年度	階数	棟数	管理戸数	対象	仮設定	残存期間	仮設定	
						住棟単位					
木造	寺方	1	1954	1	1	1	○	建替	-	-	用途廃止
	寺方	24	1955	1	1	1	○	建替	-	-	用途廃止
	寺方	40	1955	1	1	1	○	建替	-	-	用途廃止
耐火	梶第一	A	1989	5	1	35	-	-	38	改善	改善
	梶第一	B	1993	5	1	30	-	-	42	改善	改善
	佐太第一	1	1979	4	1	15	-	-	28	当面維持管理	当面維持管理
	佐太第一	2	1979	5	1	28	-	-	28	当面維持管理	当面維持管理
	大宮	1	1981	5	1	54	-	-	30	改善	改善
	梶第二	1	1964	4	1	32	○	建替	-	-	用途廃止検討
	梶第二	2	1965	4	1	24	○	建替	-	-	用途廃止検討
	梶第二	3	1965	4	1	24	○	建替	-	-	用途廃止検討
	梶第二	4	1966	4	1	31	○	建替	-	-	用途廃止検討
	梶第二	5	1966	5	1	31	○	建替	-	-	用途廃止検討
	大久保	A	1967	5	1	40	○	建替	-	-	用途廃止検討
	大久保	B	1968	5	1	40	○	建替	-	-	用途廃止検討
	大久保	C	1969	5	1	30	-	-	17	当面維持管理	当面維持管理
	大久保	D	1969	5	1	30	-	-	17	当面維持管理	当面維持管理
	大久保	E	1970	5	1	30	-	-	18	当面維持管理	当面維持管理
	大久保	F	1970	5	1	30	-	-	18	当面維持管理	当面維持管理
	金下	1	1967	10	1	56	○	建替	-	-	用途廃止
	日吉	1	1967	10	1	55	○	建替	-	-	用途廃止
	桜町	1	1971	10	1	54	○	建替	-	-	用途廃止
	佐太	1	1975	8~9	1	54	-	-	25	当面維持管理	当面維持管理

(3) 3次判定（計画期間内における事業手法の決定）

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

【団地単位での効率的活用に関する検討】

◇大久保団地

- ・大久保団地については、A・B棟が耐用年限を超過しているため、用途廃止を検討する必要があることからC～F棟も含めた団地全体で用途廃止を検討することとします。
- ・一方で、2次判定では、C～F棟は当面維持管理を行い、活用できる住棟となっていることを踏まえ、他の団地の用途廃止を効率的に実施するためにストックの活用が必要な場合には、改修等により居住水準を確保し、集約することも検討します。

【事業実施時期の調整検討】

◇梶第一、大宮団地

本計画期間内においては、寺方、金下、日吉、桜町、梶第二の用途廃止を優先的に実施します。

現入居者の住宅確保に係る事業費等の確保のためにも、梶第一、大宮団地については改善事業を実施せず、適切な修繕事業により、住棟の管理を実施します。

基礎的項目							2次判定結果	団地単位効率性	事業実施時期の調整検討	計画期間内(2023~2037)における手法
団地区分	団地名	棟番号	建設年度	階数	棟数	管理戸数 住棟単位				
木造	寺方	1	1954	1	1	1	用途廃止			用途廃止
	寺方	24	1955	1	1	1	用途廃止			用途廃止
	寺方	40	1955	1	1	1	用途廃止			用途廃止
耐火	梶第一	A	1989	5	1	35	改善		○	当面維持管理
	梶第一	B	1993	5	1	30	改善		○	当面維持管理
	佐太第一	1	1979	4	1	15	当面維持管理			当面維持管理
	佐太第一	2	1979	5	1	28	当面維持管理			当面維持管理
	大宮	1	1981	5	1	54	改善		○	当面維持管理
	梶第二	1	1964	4	1	32	用途廃止検討			用途廃止検討
	梶第二	2	1965	4	1	24	用途廃止検討			用途廃止検討
	梶第二	3	1965	4	1	24	用途廃止検討			用途廃止検討
	梶第二	4	1966	4	1	31	用途廃止検討			用途廃止検討
	梶第二	5	1966	5	1	31	用途廃止検討			用途廃止検討
	大久保	A	1967	5	1	40	用途廃止検討			用途廃止検討・集約可能性あり
	大久保	B	1968	5	1	40	用途廃止検討			用途廃止検討・集約可能性あり
	大久保	C	1969	5	1	30	当面維持管理	○		用途廃止検討・集約可能性あり
	大久保	D	1969	5	1	30	当面維持管理	○		用途廃止検討・集約可能性あり
	大久保	E	1970	5	1	30	当面維持管理	○		用途廃止検討・集約可能性あり
	大久保	F	1970	5	1	30	当面維持管理	○		用途廃止検討・集約可能性あり
	金下	1	1967	10	1	56	用途廃止			用途廃止
	日吉	1	1967	10	1	55	用途廃止			用途廃止
	桜町	1	1971	10	1	54	用途廃止			用途廃止
	佐太	1	1975	8~9	1	54	当面維持管理			当面維持管理

(4) 市営住宅活用のまとめ

「事業手法の選定フロー」に沿って市営住宅の活用方針の判定を行った結果、本計画期間中（令和5～令和20(2023～2038)年）の活用手法別の戸数は、下表のとおりとします。

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	

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。

また、用途廃止が伴う事業を実施する場合は、事前に対象の団地の入居者等に配慮した、十分な説明を行ったうえで実施するものとします。

6. 実施方針

6-1 点検の実施方針

市営住宅の維持管理においては、不具合への迅速な対応を図るため、定期点検のほかすべての住棟を対象に、日常点検を実施します。

法定点検については、法令順守の観点から引き続き必要に応じ指定管理者により実施します。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こととします。

その他、点検の実施方針の記載にあたっては、以下の点に留意して行ないます。

- ・法定点検の点検項目にはないが、市営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な遊具、外構、自転車置場等については、適宜点検を実施します。
- ・バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時における点検を実施し、その点検記録を蓄積します。
- ・昇降機については、平成 28(2016)年 2 月に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考に、点検を徹底します。

6-2 計画修繕の実施方針

計画修繕は、経年劣化した設備等を原状回復する工事を対象とし、実施周期（目安）を踏まえて、必要な住棟において実施します。

実施に当たっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

- ・基本的には修繕履歴が古い建物を優先して実施しますが、事業手法の選定フローにおいて本計画期間内に「用途廃止」として判定した住棟については、原則計画修繕を行わないこととします。
- ・建物の経年に応じて適切かつ効率的に実施できるよう、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、他の住棟と比較して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見直すなど柔軟に対応します。
- ・既存ストックの活用の観点から、居住水準の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伴う、計画修繕の検討を行います。

6-3 建替事業の実施方針

現入居者に向けた事業の実施方針として、用途廃止と判断された団地の入居者については、民間賃貸住宅の活用を前提としつつ、以下の点に考慮した事業推進を図ります。

■住替促進事業の推進

- ・本計画策定（令和4（2022）年）時点において、耐用年限を超過又は耐震性の不足している寺方、金下、日吉、桜町団地については、入居者及び周辺住民の安全確保のため、他の市営住宅等への住替えを促進する事業を進めます。
- ・当該事業の早急な完了を目的として、現入居者に必要な住宅の整備等をする際には、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。

■老朽化団地の移転の推進

- ・計画期間内に耐用年限を超過する梶第二団地および大久保団地については、新規の一般公募を実施しないこととします。
- ・耐用年限満了に当たり、入居者に必要な住宅の整備等をする際には、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。

■まちづくりとして課題へ対応する事業の推進

- ・上記の再整備については、団地の入居者のみではなく当該周辺地域の人にも喜ばれるコンテンツを備えたまちづくり事業として、市営住宅という公共ストックが将来都市像「いつまでも住み続けたいまち」に基づき、ライフスタイルの変化などに対応した住環境の整備の一助となるように事業展開を図ります。

7. 今後の住宅セーフティネット充実に向けた検討事項

今後の住宅セーフティネット住宅の充実に向けて、市内に充足している民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅セーフティネット施策の展開を進めるため、高齢者や障がい者等、住宅確保要配慮者の受入を拒否しない環境の整備や家賃補助制度の検討などを進めていく必要があります。

7-1 セーフティネット登録住宅に対する補助制度創設の検討

住宅確保要配慮者が市営住宅並みの家賃帯でセーフティネット登録住宅（専用住宅）に入居できるように、入居者の収入等を踏まえて定める入居者負担額と家賃との差額を、建物所有者（民間賃貸住宅の賃貸人）へ補助する家賃低廉化補助制度の創設について検討を進めます。

そのため、市としては制度の創設とともに一定の居住水準を備えた専用住宅の登録拡充に向けて、家主が専用住宅にする上で抱える不安・懸念の軽減につながる支援として、住宅確保要配慮者の受入れに関する不安や入居後のトラブル等について相談できる窓口について7-2で示す居住支援の推進の中で検討を進めます。

事例：横浜市におけるセーフティネット登録住宅の補助制度活用

横浜市では、平成30(2018)年9月からセーフティネット登録住宅への家賃低廉化補助を実施している

◆入居者の主な要件

- ・世帯の月収額が15万8千円以下であること
- ・住宅扶助（生活保護制度）や住居確保給付金（生活困窮者自立支援制度）を受給していないこと
- ・横浜市内に在住または在勤していることなど

◆住宅の主な要件

- ・住宅確保要配慮者のみが入居可能な専用住宅として登録済みであること
- ・礼金や更新料を徴収していないことなど

◆家賃低廉化補助の内容

- ・契約家賃と入居者負担額との差額（最大8万円※/月・戸）を
- ・横浜市がオーナーに対し補助（ただし、補助総額480万円/戸まで）

7-2 守口市居住支援協議会の設置

市内の居住支援法人、不動産関係団体、本市関係部局が連携し、住宅確保要配慮者に対して安定した居住を支援するため、守口市居住支援協議会の設置を目指します。

居住支援協議会の設立により、住宅確保要配慮者の入居に協力的な不動産事業者や大家の情報収集、入居申込みのサポート等のきめ細かな支援を推進し、セーフティネット登録住宅はもとより、その他の住宅も含めた民間賃貸住宅への入居の円滑化を推進します。

また、住宅確保要配慮者の受入れに関して不安を感じる不動産事業者に対しても、居住支援法人や市等と連携することにより、孤独死など不動産事業者が感じるリスクへの対応や、住宅確保要配慮者を受け入れてくれる民間賃貸住宅を確保し、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。

事例：横浜市におけるハード・ソフト両輪による住宅セーフティネットの充実

横浜市では、既存の市営住宅や民間賃貸住宅の活用など、公民連携による住まいの確保の推進とあわせて、横浜市居住支援協議会を核とした入居から退去までの切れ目のない支援を充実することで、住宅・福祉施策が一体となった重層的な住宅セーフティネットの充実を目指しています。

〈ハード〉

公民連携による住まいの確保の推進

市営住宅の有効活用と適切な維持管理の推進



市営・ひかりが丘住宅(旭区)

民間賃貸住宅や公的賃貸住宅を活用した
セーフティネット住宅の供給の促進



セーフティネット住宅の例

資料：(株)Tエージェンシー

〈ソフト〉

入居から退去までの切れ目のない支援の充実

横浜市居住支援協議会を核とした関係団体・機関の連携強化



自立支援の一体的な実施の推進

出典：横浜市住生活マスタープラン

◆入居から退去までの切れ目のない支援の充実

入居から退去までの切れ目のない支援を充実していくため、横浜市居住支援協議会が核となって下記の取組みを進めています。

- ①横浜市居住支援協議会を核とした関係団体・機関との連携強化
 - ・福祉支援機関などの各専門相談窓口において、住宅の確保や入居後の生活に悩みを抱えている相談者を把握した場合、横浜市居住支援協議会と共有するなど、住宅確保要配慮者の早期の把握と支援に向けた連携を推進
 - ・横浜市居住支援協議会が居住支援を行う不動産や福祉等の事業者等を「サポーター」として登録し、相談窓口とサポーターが連携して居住支援を行う新たな制度を実施
- ②自立支援の一体的な実施の推進
 - ・失業などに伴い住まいを喪失する恐れのある方の状況とニーズに応じ、「生活困窮者自立支援制度（住居確保給付金）」や「生活保護制度（住宅扶助）」などの制度を用いた自立支援を一体的に推進し、生活の土台となる住まいの確保を支援

事例：大牟田市における住宅確保要配慮者の生活の安定化促進

大牟田市居住支援協議会では、相談窓口対応・マッチング・契約支援及び入居後のサポート等を実施することにより、住宅確保要配慮者の入居促進と生活の安定化を図っています。主な取組みとして下記があげられます。

◆マッチングから入居後のサポートまで継続した生活の支援

- ・大牟田市居住支援協議会の事務局運営を生活上の困りごとを受け付ける支援機関であるNPO 大牟田ライフサポートセンターで行うことにより、住まい探しの相談や空き家活用の相談対応から、連帯保証人や身元保証人等の確保、入居後の見守り支援まで一連の居住支援に対応できる体制強化を図っている。協働を基本にした相談窓口対応・マッチング・契約支援及び入居後のサポート等を実施することで、住宅確保要配慮者の入居促進と生活の安定化につなげている。
- ・協議会を通して契約をしている入居者と空き家所有者に対して、家賃の支払い状況、生活や家族状況、建物の不具合等の定期的な確認及び相談対応の支援を実施している。

◆提供できる物件の掘り起こし

- ・空家所有者へ活用に関する意向を確認するアンケート調査やヒアリング調査により、住宅確保要配慮者向けの物件の掘り起こしを実施し、空家活用の登録につなげている。
- ・緊急に住まいが必要な住宅確保要配慮者に対して、サブリースによる戸建て住宅の提供と入居後の生活支援を実施している。

7-3 急激な住宅確保要配慮者の増加等への対応

昨今の激化する自然災害の増加や社会情勢の変化等の影響により、住宅確保要配慮者が急増し、住宅ストック確保が急務となる事態が発生することが想定されます。

これらの対応については、市内の住宅ストック全体で対応することを前提に、公民連携体制を強化していくものとします。

(1) 災害後における被災者等の支援について

災害等レジリエンスの観点から、大阪府が制定している「大阪府災害時民間賃貸住宅借上制度（借上型仮設住宅）」の活用を想定するとともに、今後設置を予定している居住支援協議会を中心として被災者への居住支援を行うものとします。

(2) 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

中長期的に住宅確保が必要となる状況においては、既存市営住宅ストックの活用を前提に住宅確保要配慮者への支援を行うとともに、なお不足する場合には、借上公営住宅制度の活用を想定するものとします。

事例：神奈川県及び県内3政令市による災害時における住宅確保要配慮者への支援検討

神奈川県及び県内3政令市及び各居住支援協議会では、災害時における住宅確保要配慮者への支援の検討を進めています。

◆「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定」の締結

- ・災害救助法が適用されるような大規模災害の発災時に、住宅を滅失した被災者に対して、応急的な住宅の供給（応急仮設住宅の建設、民間賃貸住宅の借上げによるみなし応急仮設住宅、公営住宅等の一時提供等）が必要となる。
- ・神奈川県及び3政令市では、災害発生後、住宅を失った被災者に応急借上げ住宅として民間賃貸住宅を提供するため、「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定等について（平成24年4月27日通知）」を参考に不動産関係団体と協定を締結している。

◆災害時における住宅確保要配慮者への支援検討

- ・災害時における住宅確保要配慮者への対応は、平常時から地域や福祉関係者との連携体制の構築が必要であることから、神奈川県及び3政令市では居住支援協議会の会員および関係者相互の災害時における連携体制のあり方を検討している。