

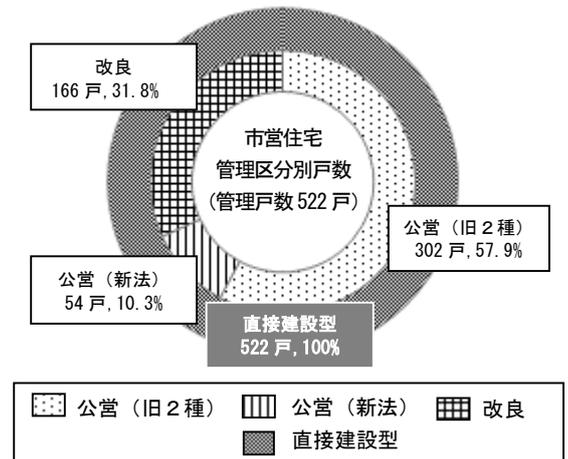
# 第1章 市営住宅ストック等の状況

## 1 市営住宅の概要

### (1) 管理区分、事業区分別状況

市営住宅の管理戸数は、令和2年3月31日現在、3団地、522戸であり、その内訳は、公営住宅（旧2種を含む）が356戸、改良住宅が166戸となっている。全ての住宅が市の直接建設型である。（図1-1）

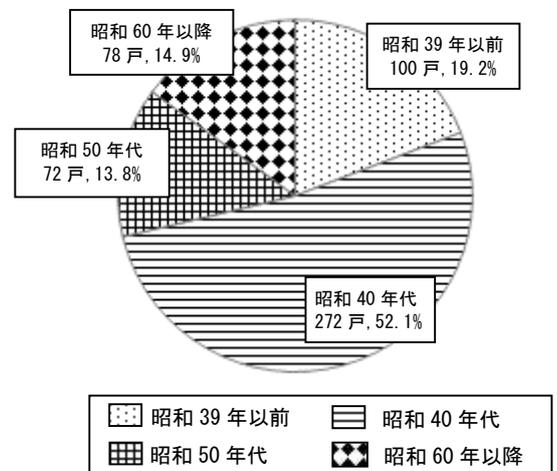
図1-1 管理区分、事業区分別戸数



### (2) 建設年代別状況

建設年代別住宅戸数は、昭和39年以前が100戸（19.2%）、昭和40年代が272戸（52.1%）、昭和50年代が72戸（13.8%）、昭和60年以降が78戸（14.9%）であり、昭和40年代に建設された住戸が最も多い。（図1-2）

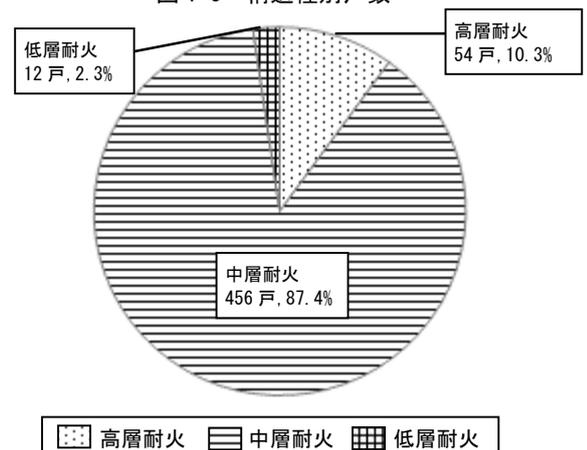
図1-2 建設年代別戸数



### (3) 構造種別状況

全ての住棟が耐火構造であり、川西住宅（54戸）が高層耐火、富寿栄住宅（456戸）が中層耐火、春日住宅（12戸）が低層耐火となっている。（図1-3）

図1-3 構造種別戸数



#### (4) 住宅規模別・建設年代別状況

住宅規模別・建設年代別状況をみると、昭和39年以前に建設された住宅の住戸は、すべて30㎡未満となっている。

富寿栄住宅は昭和37年度から昭和60年度までの間に19棟建設され、住戸規模は28.62㎡から60.34㎡までとなっている（うち2棟は平成31年度に解体済み）。

春日住宅は昭和49年度に2棟が建設され、住戸規模は57.2㎡となっている。

川西住宅は平成19年度に建設（建替え）され、住戸規模は46.8㎡から68.2㎡までとなっている。（図1-4、表1-1）

図1-4 住宅規模別建設年代別戸数

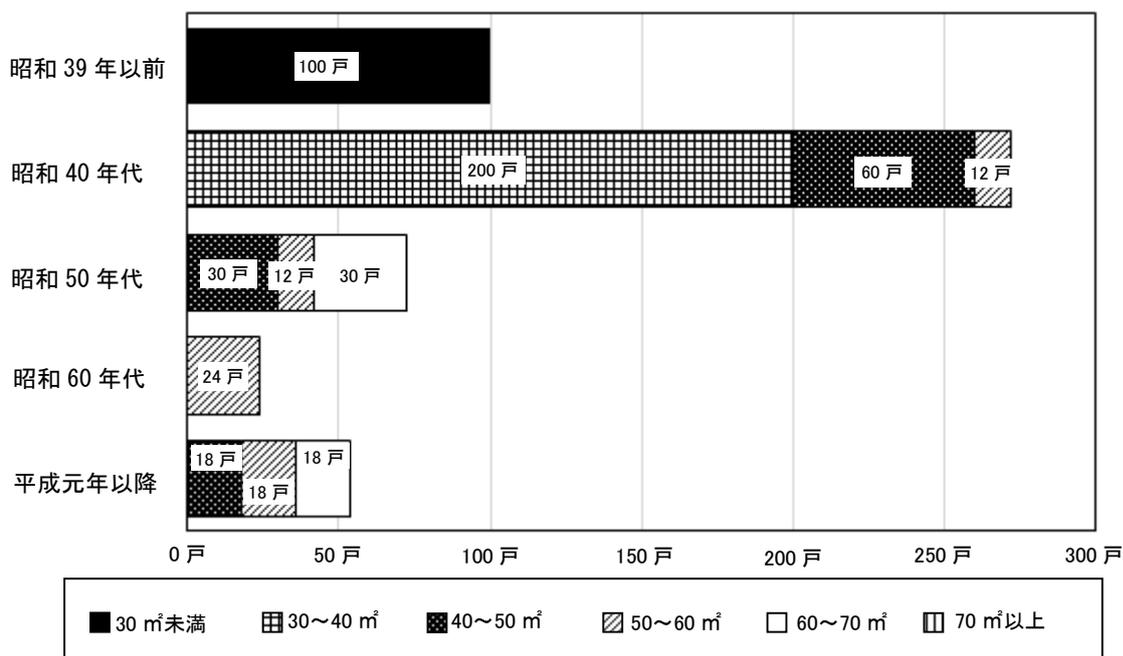


表1-1 住宅規模別建設年代表

	30㎡未満	30~40㎡	40~50㎡	50~60㎡	60~70㎡	70㎡以上	計	構成比
昭和39年以前	100戸						100戸	19.2%
昭和40年代		200戸	60戸	12戸			272戸	52.1%
昭和50年代			30戸	12戸	30戸		72戸	13.8%
昭和60年代				24戸			24戸	4.6%
平成元年以降			18戸	18戸	18戸		54戸	10.3%
計	100戸	200戸	108戸	66戸	48戸	0戸	522戸	100.0%
構成比	19.2%	38.3%	20.7%	12.6%	9.2%	0.0%	100.0%	

## 2 市営住宅の建替え・改修の状況

### (1) 建替状況

平成 18～19 年度に川西住宅の建替えを実施し、平成 20 年 4 月から管理を開始した。管理戸数 54 戸のうち、39 戸には従前居住者が、15 戸には新規入居者が入居した。

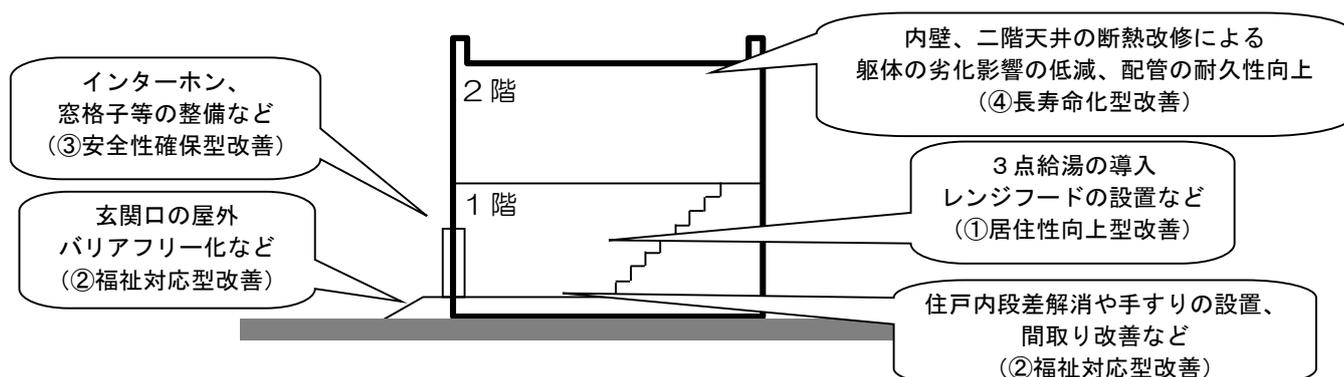
富寿栄住宅については第 1 期長寿命化計画において事業手法が「建替」と選定されたため、平成 24 年度から建替事業を進めており、令和 8 年度の事業完了を予定している。

### (2) 改修状況

春日住宅については平成 26 年度に各種改善事業を実施している（表 1-2）。川西住宅については、平成 19 年度に建替えて以降、改善事業は実施していない。また、富寿栄住宅は建替えを予定しているため、維持管理に最低限必要な改修のみ実施している。

表 1-2 平成 26 年度春日住宅改善事業の内容

改善型式と基本方針	住戸改善	屋外・外構・共用部改善
①居住性向上型改善 ・構造体や建具の老朽性改善や住戸設備の機能向上を行い、居住性を向上させる	・ 3 点給湯化 ・ 内壁、二階天井、一階床等の断熱性向上 ・ 間取り改善、レンジフード設置、収納の増設、建具改修、デッキ設置	廊下共用照明灯設置
②福祉対応型改善 ・高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内及び屋外のバリアフリー化を進める	・ 間取り改善、住戸内部の段差解消 ・ 玄関、浴室、便所等への手すりの設置 ・ 内部扉の引き戸化、床フローリング化、建具改修、デッキ設置	・ 玄関付近の段差解消 ・ スロープの設置
③安全性確保型改善 ・躯体の安全性を確認した上で、防犯性の向上や生活事故防止に配慮した改善を行う	・ 玄関インターホンの整備 ・ ビッキングが困難な構造の玄関扉（錠） ・ 防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置等	
④長寿命化型改善 ・躯体の劣化影響への低減、耐久性の向上、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	・ 配管の耐久性向上、内壁・二階天井・一階床の断熱性向上 ・ 床下地材改修、避難施設（階段）改修 ・ 浴室のユニットバス化	・ 配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等



### 3 市営住宅ストックの状況

#### (1) 老朽化の状況

市営住宅 522 戸のうち、372 戸（71.3%）が昭和 30 年代・40 年代に建設された中層・低層の耐火住棟である。

令和 3 年度に富寿栄住宅・春日住宅の全住棟が、耐用年限 70 年の 1/2 の 35 年を超過することとなり、その戸数は 468 戸で、全管理戸数 522 戸のうち約 90%を占める。

#### (2) 市営住宅の主な仕様

富寿栄住宅は、バリアフリー対応ができていない。また、全戸に浴室がなく、中層であるにもかかわらずエレベーターが設置されておらず、また、大半の住棟で二方向避難が確保されていない。（表 1-3）

表 1-3 市営住宅の主な仕様

団地名	管理戸数	棟 N 。	棟別戸数	区分	構造	住棟形式	型別	住戸面積 (㎡)	階数	建設年度	完成年度	耐用年限	1/2耐用年限				
													R3 2021	R13 2031			
富寿栄	456	1号棟	36	改良	中耐	廊下	2DK	28.62	4	S37	1962	S37	1962	2032	1997	●	●
		2号棟	36	改良	中耐	廊下	2DK	28.62	4	S38	1963	S38	1963	2033	1998	●	●
		3号棟	28	改良	中耐	廊下	2DK	28.62	4	S38	1963	S38	1963	2033	1998	●	●
			12	改良			3DK	36.72		S39	1964	S40	1965	2035	2000	●	●
		4号棟	20	改良	中耐	廊下	3DK	36.72	4	S40	1965	S41	1966	2036	2001	●	●
		5号棟	20	旧2種	中耐	廊下	3DK	36.72	4	S41	1966	S41	1966	2036	2001	●	●
		6号棟	20	旧2種	中耐	廊下	3DK	36.72	4	S41	1966	S41	1966	2036	2001	●	●
		7号棟	28	旧2種	中耐	廊下	3DK	36.72	4	S42	1967	S42	1967	2037	2002	●	●
		8号棟	12	旧2種	中耐	廊下	3DK	36.72	4	S42	1967	S42	1967	2037	2002	●	●
			20	旧2種			3DK	36.72		S43	1968	S43	1968	2038	2003	●	●
		9号棟	24	旧2種	中耐	廊下	3DK	36.72	4	S43	1968	S43	1968	2038	2003	●	●
		10号棟	32	旧2種	中耐	廊下	3DK	36.72	4	S44	1969	S44	1969	2039	2004	●	●
		11号棟	12	改良	中耐	階段	3DK	36.87	3	S42	1967	S42	1967	2037	2002	●	●
		14号棟	20	旧2種	中耐	廊下	3DK	41.77	5	S47	1972	S48	1973	2043	2008	●	●
		15号棟	40	旧2種	中耐	廊下	3DK	41.77	5	S47	1972	S48	1973	2043	2008	●	●
		16号棟	10	小集落	中耐	階段	3DK	44.10	5	S51	1976	S52	1977	2047	2012	●	●
			20				旧2種	3DK		44.10	S51	1976	S52	1977	2047	2012	●
		17号棟	30	旧2種	中耐	階段	4DK	60.34	5	S51	1976	S52	1977	2047	2012	●	●
		18号棟	12	小集落	中耐	階段	3DK	56.96	3	S57	1982	S58	1983	2053	2018	●	●
19号棟	24	旧2種	中耐	階段	3DK	57.60	4	S58	1983	S60	1985	2055	2020	●	●		
春日	12	1号棟 2号棟	12	旧2種	低耐	長屋	2DK	57.20	2	S49	1974	S49	1974	2044	2009	●	●
川西	54		18	公営	高耐	廊下	2DK	46.85	9	H18	2006	H19	2007	2077	2042		
			18				2LDK	54.76									
			14				3DK	62.49									
			2				3LDK	68.16									
			2				車椅子 2LDK	63.19									
		集会所	-	-	低耐	-	-	-	1	H18	2006	H19	2007	2077	2042		
計			522													468	468

団地名	棟N°	棟別戸数	浴室	便所水洗化	バリアフリー対応							耐震性		避難の安全性		法定点検対象				
					段差解消		手摺設置			80cm 廊下幅 住戸内	E V	耐震基準	耐震診断	防火区画	二 方 向 避 難	建 築 物	建 築 設 備	昇 降 機	防 火 設 備	
					住戸内	敷地内	浴室	便所	玄関											
富寿栄	1号棟	36	×	○	×	×	×	×	×	×	×	旧	未	○	×	対象	対象			
	2号棟	36	×	○	×	×	×	×	×	×	×	旧	未	○	×	対象	対象			
	3号棟	28	×	○	×	×	×	×	×	×	×	旧	未	○	×	対象	対象			
		12	×	○	×	×	×	×	×	×	×	旧	未	○	×	対象	対象			
	4号棟	20	×	○	×	×	×	×	×	×	×	旧	未	○	×	対象	対象			
	5号棟	20	×	○	×	×	×	×	×	×	×	旧	未	○	×	対象	対象			
	6号棟	20	×	○	×	×	×	×	×	×	×	旧	未	○	×	対象	対象			
	7号棟	28	×	○	×	×	×	×	×	×	×	旧	未	○	×	対象	対象			
	8号棟	12	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	旧	未	○	×	対象	対象		
		20	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	旧	未	○	×	対象	対象		
	9号棟	24	×	○	×	×	×	×	×	×	×	旧	未	○	×	対象	対象			
	10号棟	32	×	○	×	×	×	×	×	×	×	旧	未	○	×	対象	対象			
	11号棟	12	×	○	×	×	×	×	×	×	×	旧	未	○	×	対象	対象			
	14号棟	20	×	○	×	×	×	×	×	×	×	旧	未	○	○	対象	対象			
	15号棟	40	×	○	×	×	×	×	×	×	×	旧	未	○	○	対象	対象			
		10	×	○	×	×	×	×	×	×	×	旧	未	○	×	対象	対象			
	16号棟	20	×	○	×	×	×	×	×	×	×	旧	未	○	×	対象	対象			
		30	×	○	×	×	×	×	×	×	×	旧	未	○	×	対象	対象			
	17号棟	30	×	○	×	×	×	×	×	×	×	旧	未	○	×	対象	対象			
18号棟	12	×	○	×	×	×	×	×	×	×	新	-	○	×	対象	対象				
19号棟	24	×	○	×	×	×	×	×	×	×	新	-	○	×	対象	対象				
春日	1号棟 2号棟	12	○	○	○ (※)	○	○	○	○	○	-	旧	○	○	- (※)					
川西		18	○	○	○	○	○	○	○	○	○	新	-	○	○	対象	対象	対象		
		18	○	○	○		○													
		14	○	○	○		○													
		2	○	○	○		○													
	2	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
集会所	-	-	○	○	○	-	○	○	○	-	新	-	- (※)	- (※)						
計		522			※1階 部分に 限る									※対象 外	※玄関 が地上 階					

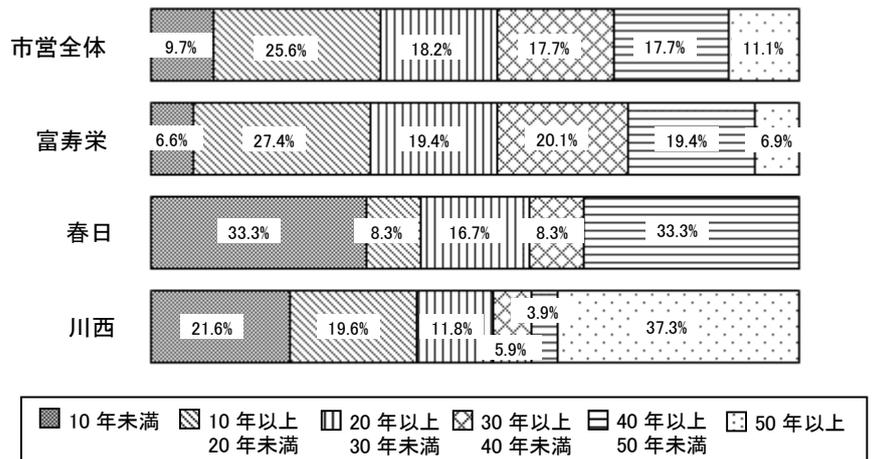
## 4 市営住宅の入居者の状況

### (1) 入居期間

令和2年3月31日時点で、入居世帯数は351世帯、内訳は富寿栄住宅288世帯、春日住宅12世帯、川西住宅51世帯であり、どの住宅も入居期間が30年以上の入居者が40%以上を占める。

富寿栄住宅は建替事業を控えていることから平成25年度以降の新規募集を停止しているため、ほかの住宅に比べて入居期間10年未満の入居者の割合が少ない。(図1-5)

図1-5 入居者の入居期間



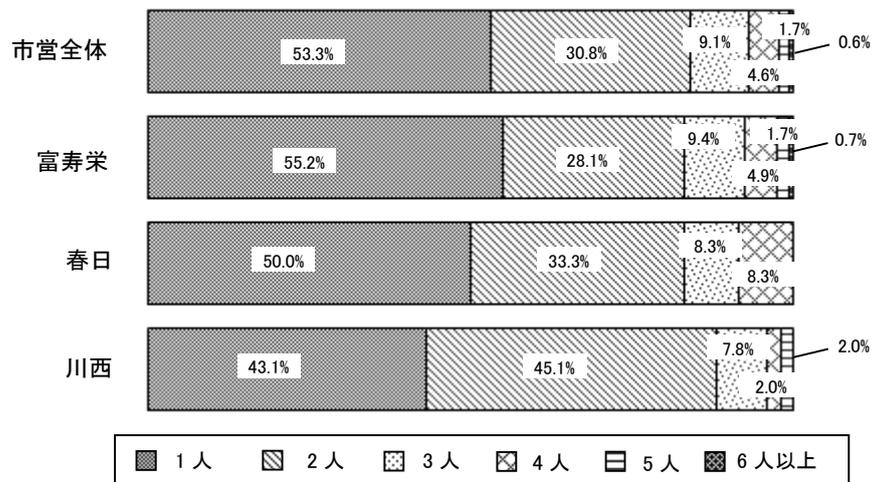
### (2) 世帯人員

入居世帯351世帯のうち、単身世帯が50%以上、2人世帯と合わせると80%以上を占める。

単身世帯及び2人世帯の合計が、富寿栄住宅、春日住宅ともに80%以上、川西住宅では90%近くを占めており、単身世帯と2人世帯の小規模家族が多いことが市営住宅の特性となっている。

(図1-6)

図1-6 入居世帯の人員



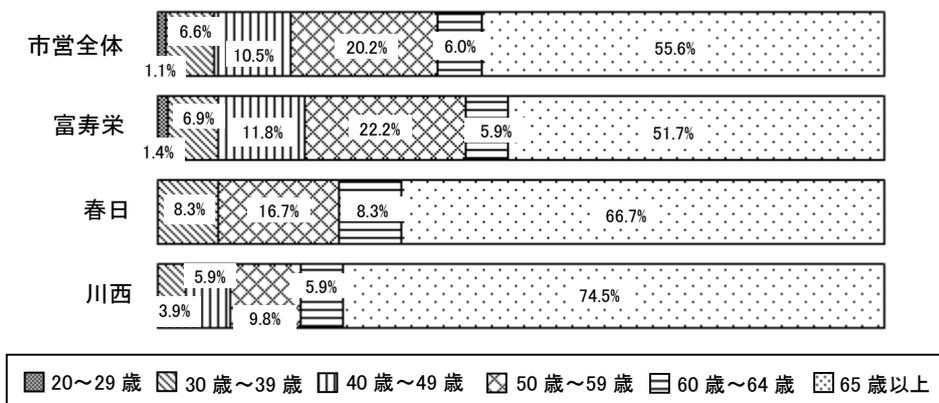
### (3) 年齢

#### ①世帯主年齢

世帯主年齢は、各住宅とも65歳以上が最も多い。

特に、春日住宅では約65%、川西住宅では約75%となっている。(図1-7)

図1-7 世帯主年齢

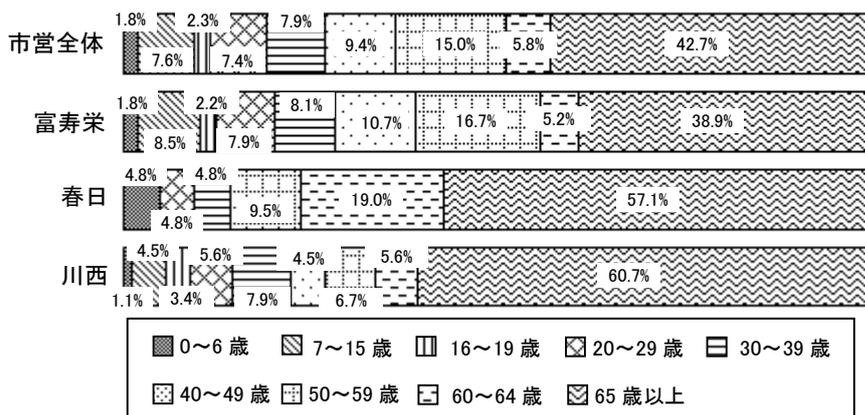


#### ②世帯人員年齢

世帯人員の年齢は、65歳以上が最も多い。春日住宅、川西住宅では約60%となっている。

0~19歳は、全体で約12%となっている。(図1-8)

図1-8 入居世帯人員の年齢

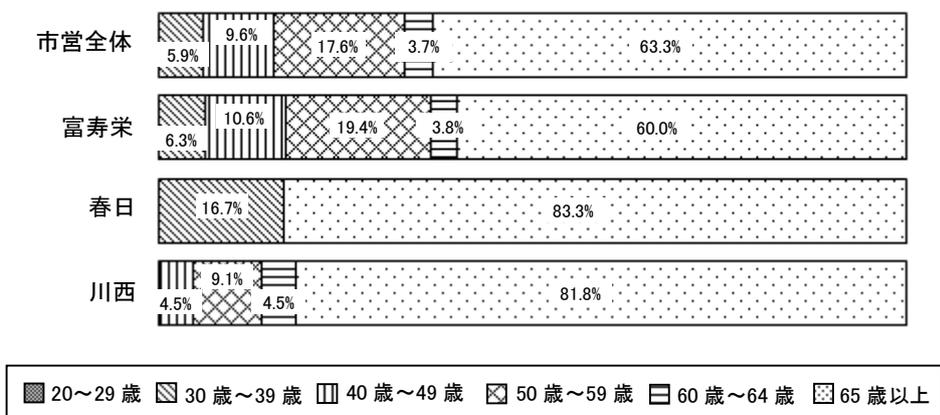


#### ③単身世帯の世帯主年齢

単身世帯の世帯主年齢は、65歳以上が全体で60%以上を占めている。特に、春日住宅及び川西住宅では80%以上を占めている。

20~29歳は0%となっており、30~39歳については川西住宅では0%、富寿栄住宅では約6%となっている。(図1-9)

図1-9 単身世帯の世帯主年齢

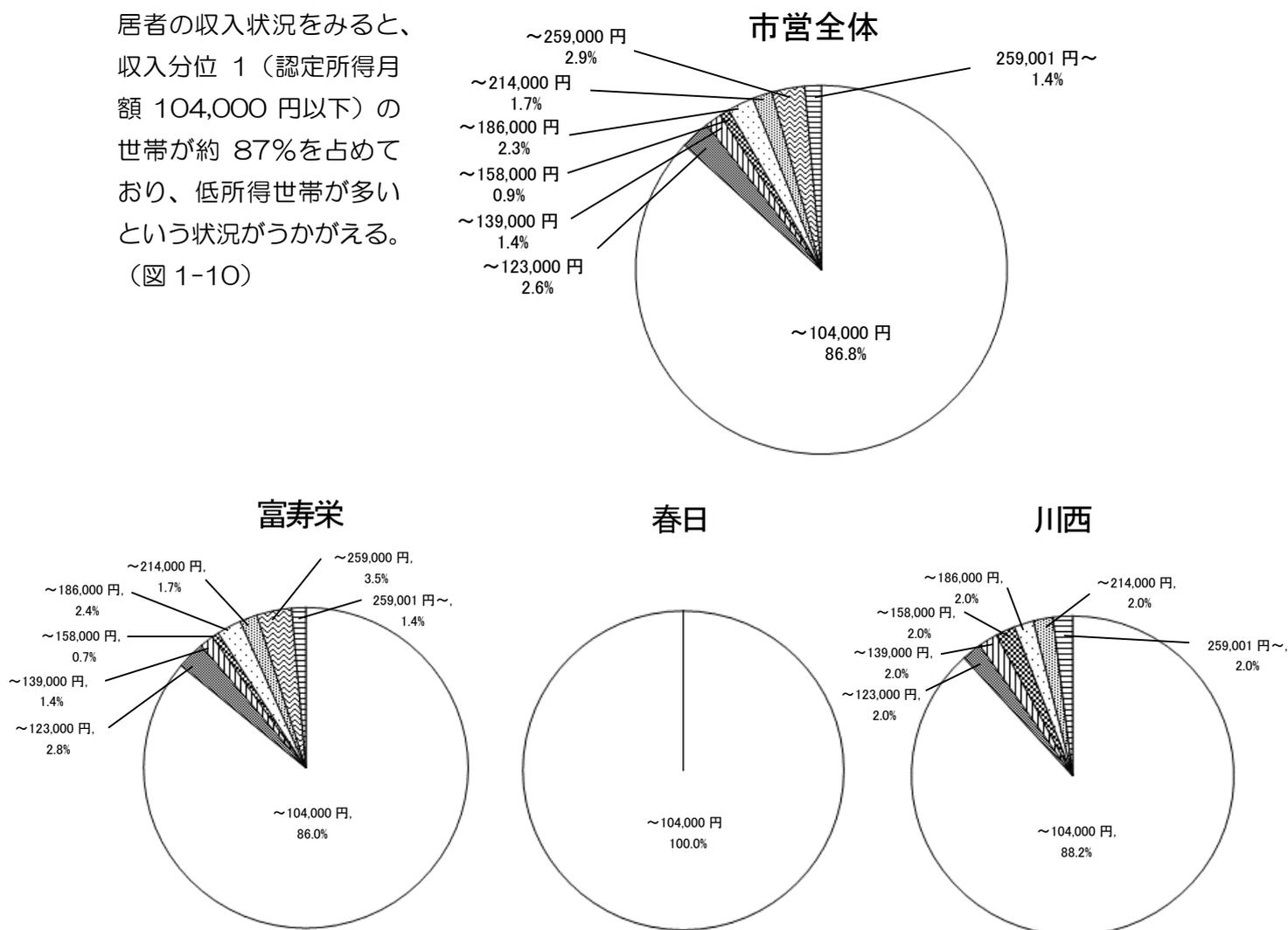


#### (4) 収入

令和元年度の集計で入居者の収入状況をみると、収入分位 1（認定所得月額 104,000 円以下）の世帯が約 87%を占めており、低所得世帯が多いという状況がうかがえる。

(図 1-10)

図 1-10 収入の状況



#### (5) 空家

令和 2 年 3 月 31 日時点で、春日住宅には空家はない。川西住宅には空家は 3 戸あり、空家率は約 6%である。富寿栄住宅は空家率が約 37%と高くなっているが、建替事業を踏まえ平成 25 年度から募集を停止していることによる影響が大きい。(表 1-4)

表 1-4 空家状況

	世帯数		構成比 (%)	
	入居中	空家	入居中	空家
市営全体	351	171	67.2%	32.8%
富寿栄	288	168	63.2%	36.8%
春日	12	0	100.0%	0.0%
川西	51	3	94.4%	5.6%

## (6) 近年の募集状況

近年の募集状況は表 1-5 のとおりとなっている（令和2年度を除く）。

全ての市営住宅において、近年の募集における募集倍率は 1 倍を超えている。

富寿栄住宅は建替えを控えているため平成 25 年度以降募集を行っていない。

表 1-5 近年の募集状況

	H23			H24			H25			H26		
	募集戸数	応募件数	倍率	募集戸数	応募件数	倍率	募集戸数	応募件数	倍率	募集戸数	応募件数	倍率
富寿栄	4戸	22件	5.5倍	2戸	11件	5.5倍						
春日										1戸	19件	19.0倍
川西				2戸	27件	13.5倍						

	H27			H28			H29			H30		
	募集戸数	応募件数	倍率	募集戸数	応募件数	倍率	募集戸数	応募件数	倍率	募集戸数	応募件数	倍率
富寿栄												
春日				1戸	10件	10.0倍	1戸	4件	4.0倍			
川西	2戸	118件	59.0倍	2戸	79件	39.5倍	1戸	70件	70.0倍			

	R1		
	募集戸数	応募件数	倍率
富寿栄			
春日			
川西	4戸	66件	16.5倍

## 5 市内の公的賃貸住宅等の状況

令和2年4月1日現在、本市に立地する公的賃貸住宅等は15,708戸である。

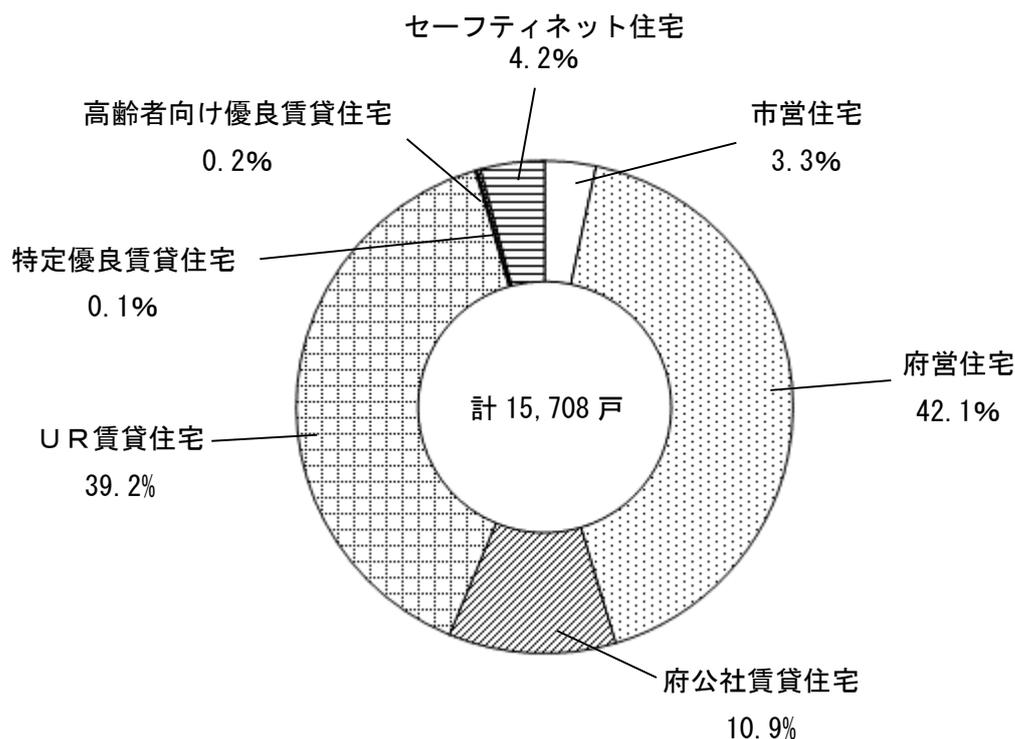
公的賃貸住宅の内訳をみると、府営住宅が6,607戸（42.1%）と最も多く、次いでUR賃貸住宅が6,159戸（39.2%）と続いている。

市営住宅は522戸で、全体の3.3%を占める。（表1-6、図1-11）

表1-6 公的賃貸住宅等戸数

	戸数	比率
公的賃貸住宅		
市営住宅	522戸	3.3%
(うち公営住宅)	(356)戸	(2.3%)
(うち改良住宅)	(166)戸	(1.1%)
府営住宅	6,607戸	42.1%
府公社賃貸住宅	1,710戸	10.9%
UR賃貸住宅	6,159戸	39.2%
特定優良賃貸住宅	22戸	0.1%
高齢者向け優良賃貸住宅	36戸	0.2%
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅 (セーフティネット住宅)	652戸	4.2%
総数	15,708戸	100.0%

図1-11 公的賃貸住宅等戸数



## 6 市営住宅の課題

### (1) 居住環境の改善

富寿栄住宅は、昭和 30 年代後半から昭和 40 年代にかけて建設された住棟が大半で、老朽化が進んでいる上、浴室がない、中層住宅にもかかわらずエレベーターがない、入居者の高齢化が進んでいる中バリアフリー化ができていないなど、公営住宅の整備基準を満たしていない状態であり、適切なストックの形成に向けた早期の対応が必要である。

### (2) 安全性の確保

富寿栄住宅は大半の住棟において二方向避難が確保されていない。また、1 号棟から 17 号棟まで（420 戸）が新耐震基準（昭和 56 年 6 月以降）前の建設であり、耐震性が問われている。そのような状況の中、平成 30 年度に発生した大阪北部地震により旧 12・13 号棟が損傷し除却することとなった。今後発生が予測されている南海トラフ地震や近年多発している大規模地震に備え、早急に建替えを実施し、安全性を確保することが喫緊の課題となっている。

### (3) 計画的かつ効率的な住宅の維持管理、更新等

市営住宅の大半が更新時期を迎えようとしているが、厳しい財政状況において大規模な更新等が難しくなっている。このため、既存ストックの計画的な点検、修繕及び改善等による長寿命化を図りつつ、民間活力の導入も視野に入れるなど、財政にも配慮した維持管理及び更新等を進める必要がある。

### (4) 入居者の高齢化への対応及びコミュニティバランスの確保

市営住宅における 65 歳以上の入居者の割合は 42.7%と、本市全体人口における同割合 29.2%（令和 2 年 3 月 31 日時点）よりも大幅に高く、高齢化が進行している。また単身高齢者世帯が全入居世帯の 33.9%を占めており、富寿栄住宅のバリアフリー化や単身高齢世帯の見守り機能の確保など、高齢化への対応が必要である一方、規模の大きい住戸の整備や集会所の活用等による多世代交流を図り、子育て世帯の入居を促進する等、コミュニティバランスの確保も重要な課題となっている。

### (5) 世帯人数の小規模化

市営住宅の入居世帯の内、世帯人数 2 人以下の世帯が全体の 84.0%、単身世帯だけでも 53.3%を占めるなど、世帯人数の小規模化が進んでおり、小規模世帯の居住ニーズにも対応する適正な規模の住宅ストックを整備していく必要がある。