

市営住宅を取り巻く現状について

(1) 関連計画（以下、関連部分のみ抜粋）

1) 第 5 次和泉市総合計画（平成 28 年 9 月）【計画期間：平成 28 年～平成 37 年】

<重点施策>既存ストックの適正管理の促進

○施策の方針

- ・ 公共施設や道路構造物の維持管理について、コスト縮減に努めるとともに、効率的で効果的な施設の維持管理を行うため、損傷が大きくなる前に予防的な対策を計画的に推進します。
- ・ 少子高齢化社会の進行に伴う市民のニーズや利用需要の変化に適応した公共施設等の適正配置を推進します。

○具体的な取組み

既存施設の長寿命化の促進

- ・ 公共施設について、計画的な予防保全（点検、補修、補強等）を促進し、長寿命化及びライフサイクルコストの平準化を図ります。
- ・ 道路橋長寿命化修繕計画や道路舗装修繕計画に基づき、道路構造物の補修等の長寿命化に向けた取組みを推進します。
- ・ 市営住宅長寿命化計画に基づき、市営住宅の計画的な集約化と建替えを推進します。

資産保有の最適化

- ・ 社会情勢や多様化する市民ニーズに的確に対応できる公共施設の有効利用を実現するため、市が保有する施設の機能転換・再編成・廃止等について検討・実施します。

2) 和泉市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）【計画期間：平成 29 年～平成 58 年】

<今後の方向性（市営住宅）>

① 施設の最適化

- ・ 市内の公的賃貸住宅及び民間住宅を含む住宅全体のストックの活用を優先的に検討しつつ、入居戸数による建替えにより、市営住宅は将来的には 1,500 戸以下に縮減していくこととします。
- ・ 唐国住宅については、耐用年数を超過した木造・簡易耐火住宅を含む 6 住宅を集約し、入居戸数での建替えを行っており、平成 31 年度に供用開始の予定となっています。
- ・ コミュニティバランスに配慮した住宅供給のため、多様な住宅の供給や、募集方法及び住宅仕様の工夫による若年世帯の流入の促進を図ります。

② 市民や事業者等との連携による効果的・効率的な市民サービスの提供

- ・ 地域の行政課題について、地域のニーズも踏まえて、総合的な視点で今後の市営住宅のあり方や新たな活用方法、統合・集約化した後の跡地利用等の方向性については、入居者や地域住民の参画を得ながら検討を行います。
- ・ 建替えにあたっては、PFI の活用など、民間との連携の方策を検討します。

③ 安全・安心の確保

- ・ 日常的な保守点検、不具合箇所の都度の修繕や計画修繕を適切に行います。定期的な点検の

実施等を検討し、危険性が認められる箇所の早期の把握に努め、改善により施設を安全な状態で維持するなど、計画的に維持管理を行います。

- ・ 予防保全的な維持管理や耐久性の向上に資する改善を計画的に実施します。
- ・ 十分な耐震性を有しない住棟については建替え、用途廃止等を検討し、改善に努めます。
- ・ 入居者の安全と居住の質を確保するため、耐震化や共用部分等のバリアフリー化など居住水準の向上に取り組めます。

3) 和泉市耐震改修促進計画（平成 29 年 3 月）【計画期間：平成 29 年～平成 38 年度】

○耐震化の現状と推移

- ・ 本市の市有建築物の総数は、627 棟で現状耐震化率は平成 27 年度末現在で 82.9%（520 棟 / 627 棟）となっています。このうち、「災害時に重要な機能を果たす建築物」の耐震化率は 97.3%に達していますが、「その他耐震化すべき建築物」の耐震化率は 66.7%にとどまっている状況です。

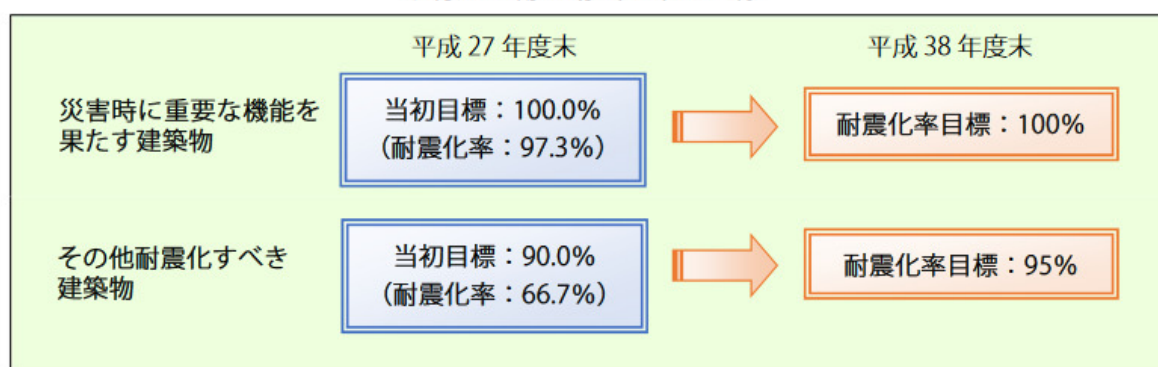
（平成 27 年度末現在）

用 途	総棟数			耐震化率
		耐震性あり	耐震性不十分	
災害時に重要な機能を果たす建築物	333	324	9	97.3%
その他耐震化すべき建築物	294	196	98	66.7%
合計	627	520	107	82.9%

○住宅の耐震化率の目標

- ・ 「災害時に重要な機能を果たす建築物」の耐震化率は、その重要性を考慮し引き続き、平成 38 年度末の耐震化率 100%達成を目標とします。
- ・ また、「その他耐震化すべき建築物」については耐震化率目標を 95%に引き上げ、市有施設が耐震化へ取り組むことにより、民間建築物の耐震化の誘導にも取り組んでいきます。

市有建築物の耐震化率の目標

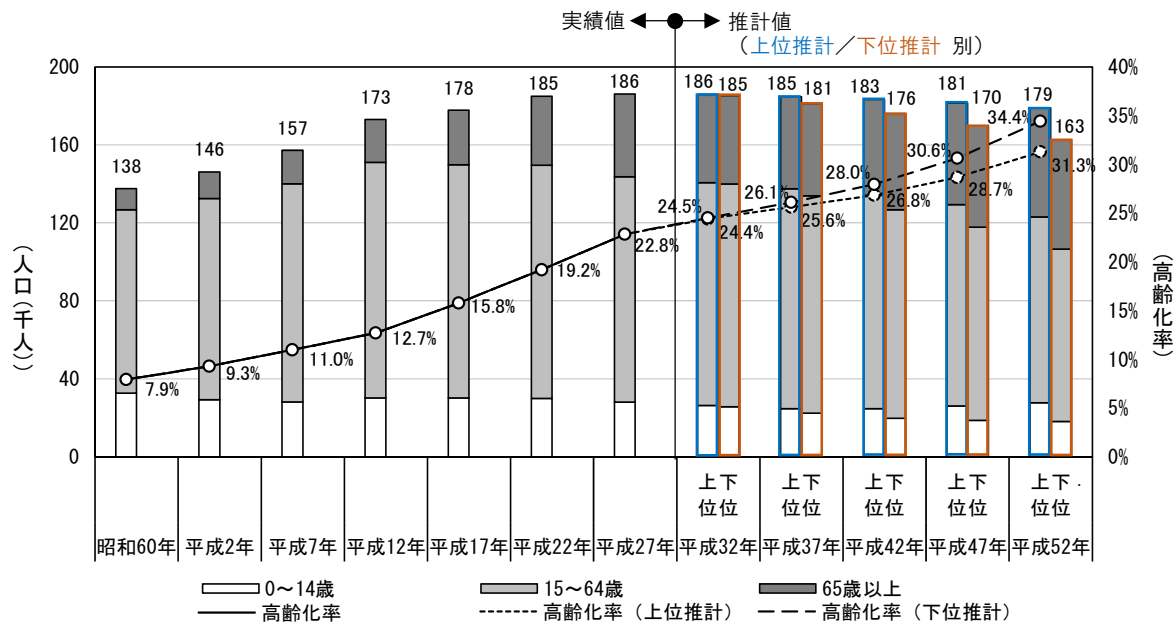


(2) 市内の人口・住宅の状況

1) 人口

- ・平成 32 年以降人口は減少し続け、平成 52 年には人口ビジョン上位推計で 180 千人、下位推計で 170 千人を下回る見込み。
- ・一方、高齢化率は上昇し続け、上位推計で平成 52 年、下位推計で平成 47 年に 30% を超える。

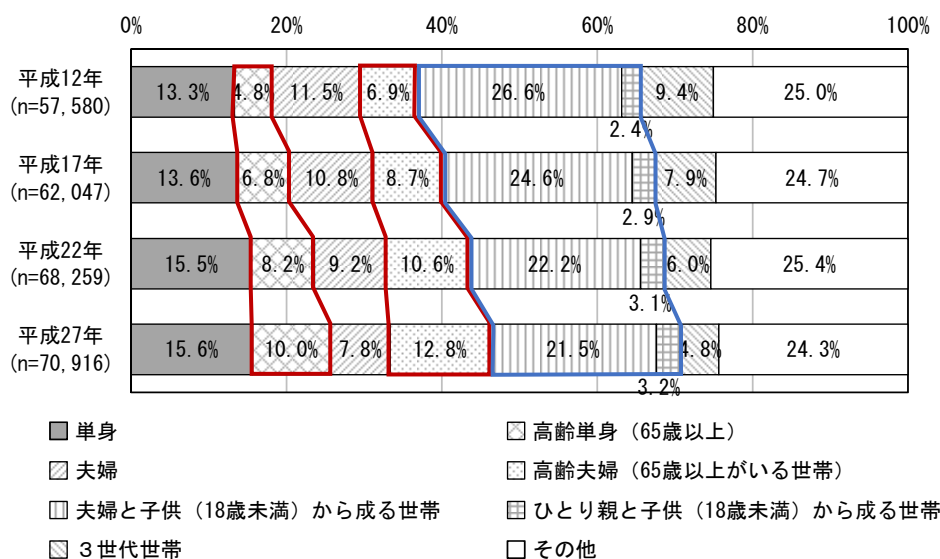
■人口の推移（資料：平成 27 年以前は国勢調査（年齢不詳分を按分）、平成 32 年以降は人口ビジョン（上位推計・下位推計））



2) 世帯数

- ・世帯数は増加し続け、平成 27 年には 7 万世帯を超えている。
- ・高齢单身・高齢夫婦は増加、子供のいる世帯（夫婦と子供（18 歳未満）から成る世帯＋ひとり親と子供（18 歳未満）から成る世帯）は減少傾向。

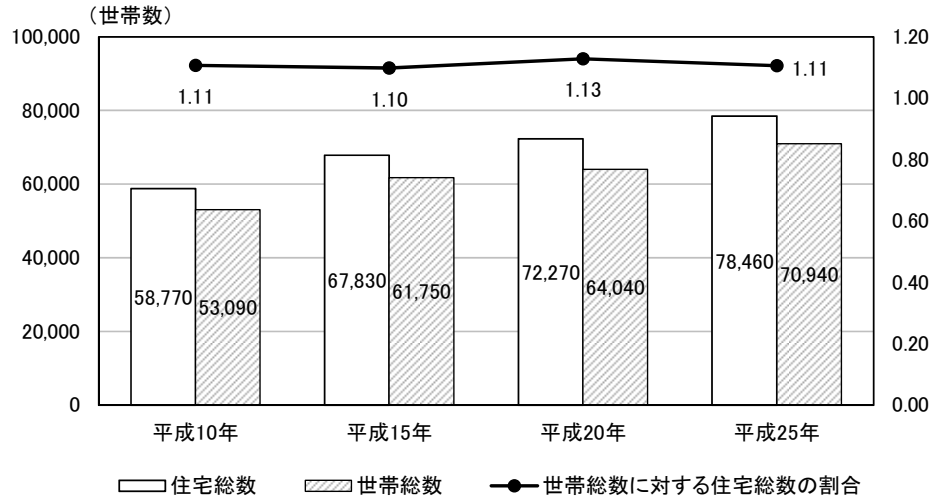
■世帯属性別世帯数の推移（国勢調査）



3) 住宅の概況

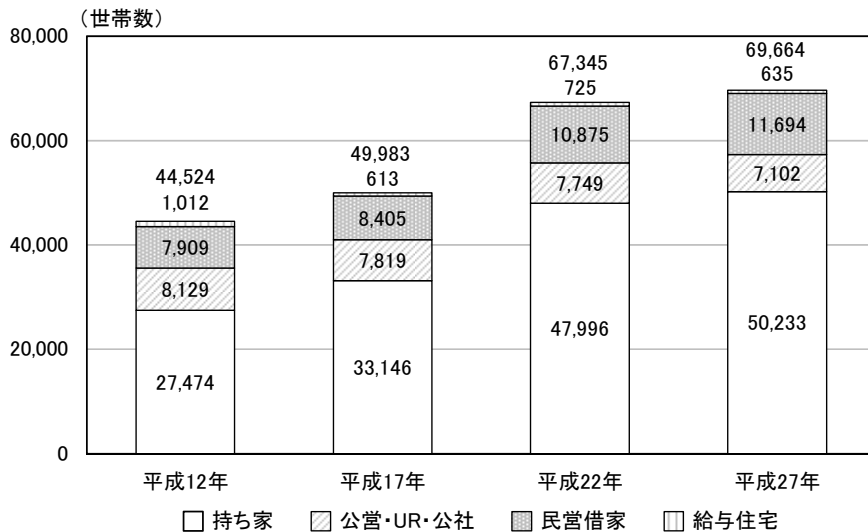
- ・住宅総数・世帯総数ともに増加傾向。
- ・世帯総数に対する住宅総数の割合は横ばいで、平成 25 年時点で 1.11。

■住宅数と世帯数の推移（住宅・土地統計調査）



- ・所有関係別世帯数をみると、持ち家や民営借家は増加傾向である一方、公営住宅等に住む世帯は減少傾向。

■所有関係別世帯数の推移（国勢調査）



- ・借家全体(公営住宅等、民営の借家、給与住宅、間借りの合計)に占める公営住宅等に住む世帯の割合は 35.4%と、大阪府と比べて高い。

■所有関係別世帯数の割合（平成 27 年国勢調査）

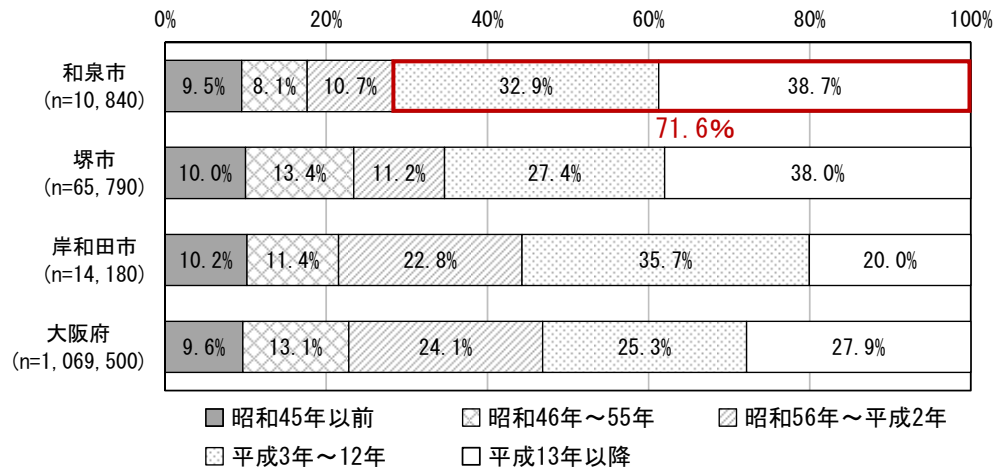
	和泉市			大阪府		
	世帯数	構成比		世帯数	構成比	
持ち家	50,233	71.4%	--	2,178,770	56.3%	--
公営・都市再生機構・公社の借家	7,102	10.1%	35.4%	351,554	9.1%	20.8%
民営の借家	11,694	16.6%	58.2%	1,232,340	31.9%	73.0%
給与住宅	635	0.9%	3.2%	71,704	1.9%	4.2%
間借り	650	0.9%	3.2%	32,937	0.9%	2.0%
住宅に住む一般世帯	70,314	100.0%	--	3,867,305	100.0%	--

4) 民営借家の状況

①和泉市の概況

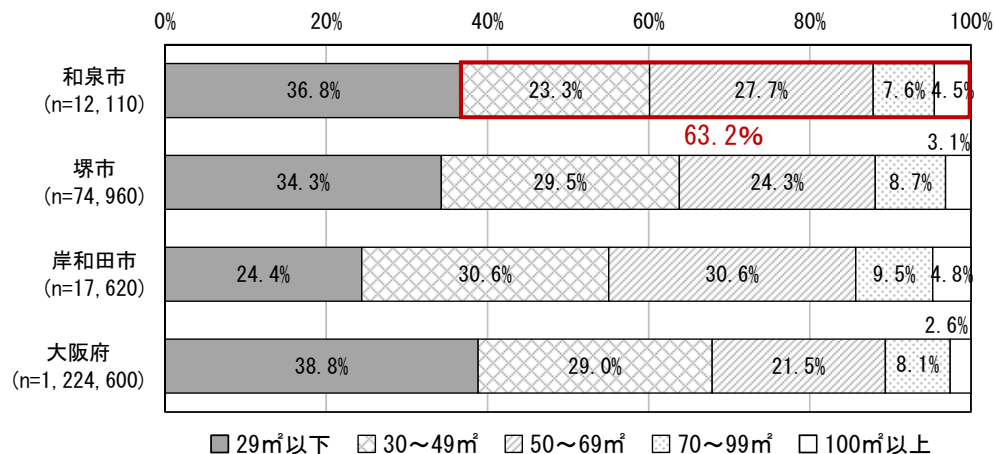
- ・平成3年以降に建設された住宅が約7割を占め、建築年の新しい民営借家が多い。周辺市・大阪府と比べても、その割合は高い。

■民営借家の建築時期別住宅数（平成25年住宅・土地統計調査）



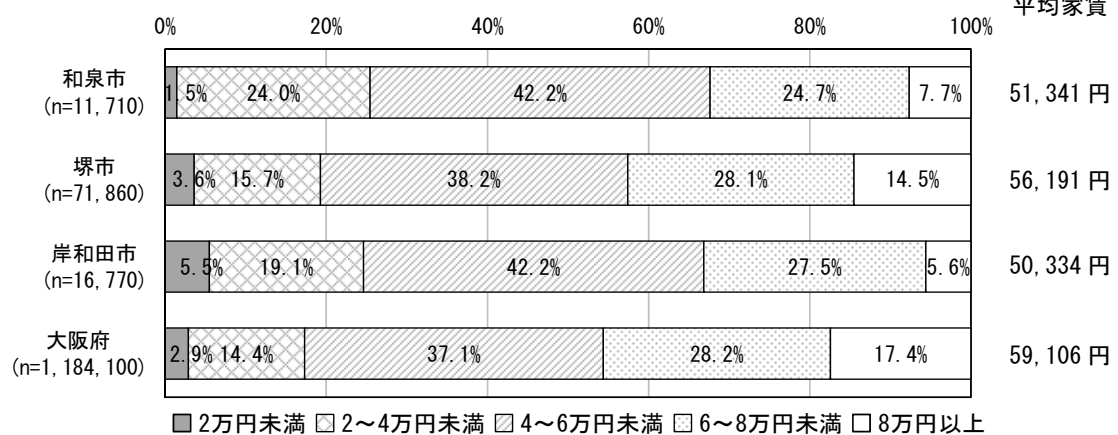
- ・延べ床面積 30 m²以上の割合が 63.2%と、周辺市と比べて低い。

■民営借家の延べ床面積別住宅数（平成25年住宅・土地統計調査）



- ・和泉市の平均家賃は 5.1 万円と、大阪府と比べて約 0.8 万円低い。

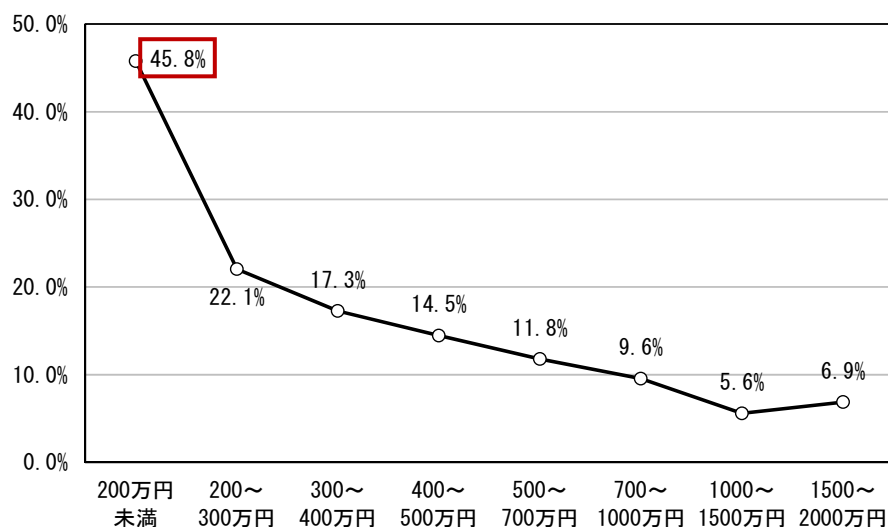
■民営借家の1ヶ月あたり家賃別住宅数（平成25年住宅・土地統計調査）



②家賃負担率の状況

- ・年収 200 万円未満の世帯の家賃負担率（年収に占める家賃の割合）は 45.8%。

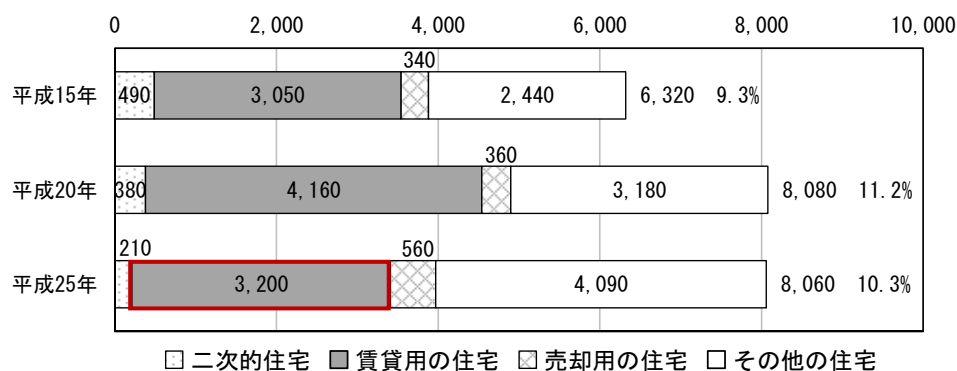
■ 民営借家における年収別家賃負担率（平成 25 年住宅・土地統計調査）



③賃貸用空き家の状況

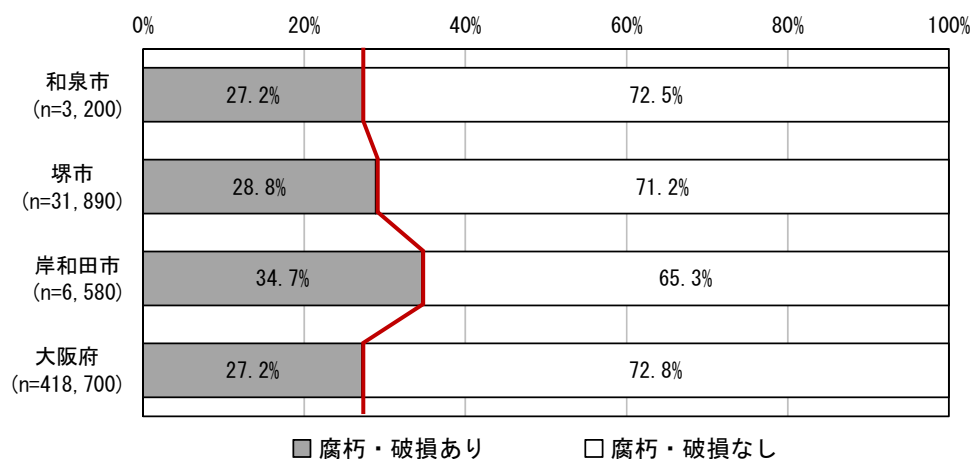
- ・賃貸用空き家は平成 20 年から 25 年にかけて減少しており、平成 25 年時点で 3,200 戸程度。

■ 空き家数と空き家率の推移（平成 25 年住宅・土地統計調査）



- ・賃貸用空き家の腐朽・破損なしの割合は 72.5% で、周辺市と比べやや高い。

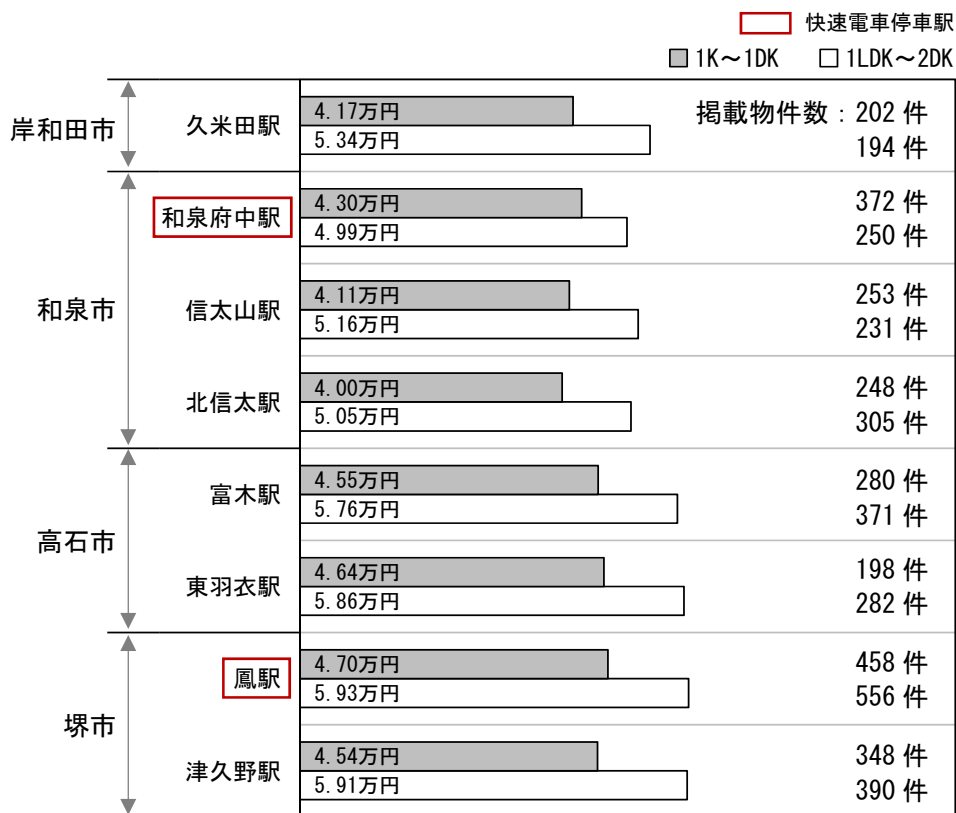
■ 賃貸用空き家の腐朽・破損状況（平成 25 年住宅・土地統計調査）



④賃貸に出ている民間借家の状況（「不動産情報サイトスマイティ」より整理）

- ・和泉市内にある和泉府中・信太山・北信太駅エリアは周辺他駅と比較し、家賃が低い。

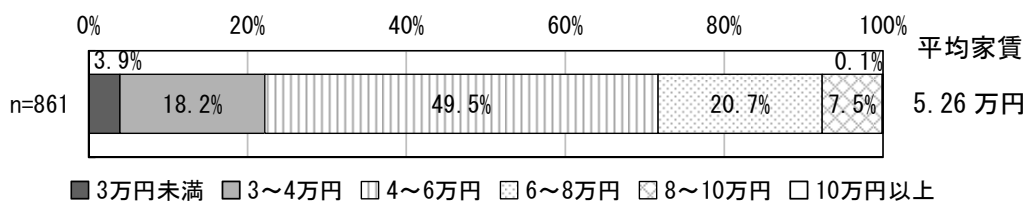
■JR阪和線沿線の家賃相場（1K～1DK／1LDK～2DK）



※「スマイティ」に登録されている賃貸物件の平均賃料を算出したもの

- ・家賃が4～6万円の物件が多く、約半数を占める。4万円未満の物件は22.2%（191件）。

■富秋中学校区等で賃貸に出ている物件の家賃帯



※町名が「幸 / 伯太町 / 池上町 / 富秋町 / 府中町 / 上町 / 尾井町 / 王子町 / 葛の葉町 / 太町」の物件を抽出

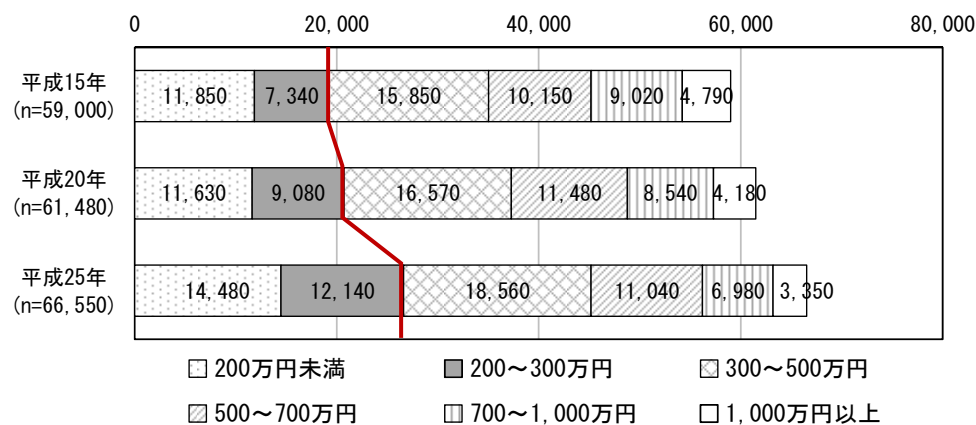
(3) 住宅確保要配慮者の状況

1) 住宅確保要配慮者・世帯数の推移

①低年収の世帯数の推移

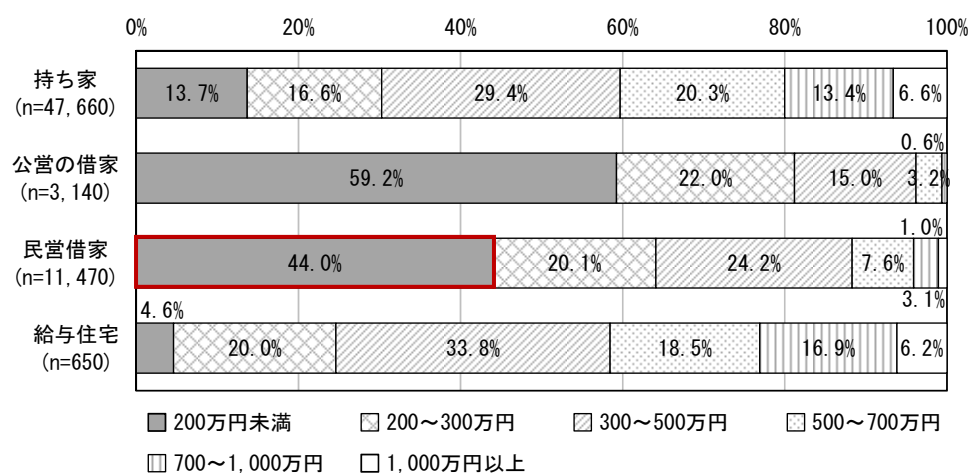
- ・年収 300 万円未満の世帯が増加しており、平成 25 年時点で年収 200 万円未満の世帯は 14,480 世帯。

■年間収入階級別世帯数の推移（住宅・土地統計調査）



- ・民営借家居住世帯のうち、年収 200 万円未満の割合は 44.0%。

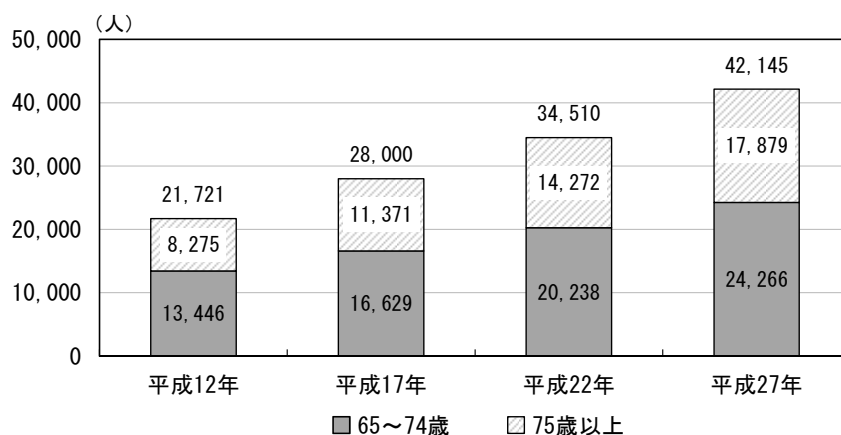
■所有関係別年間収入階級別世帯数の割合（平成 25 年住宅・土地統計調査）



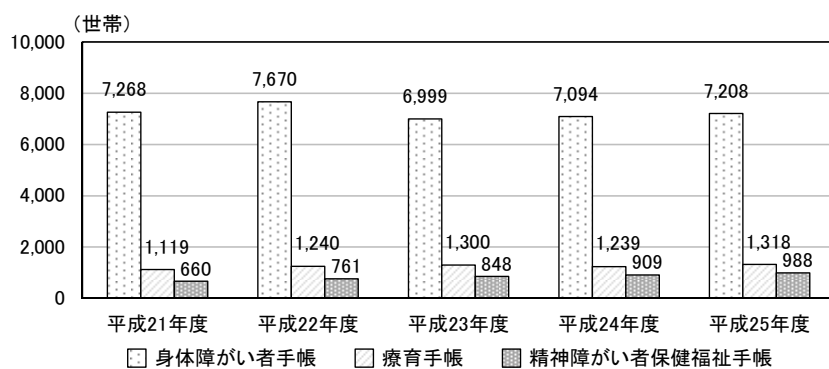
②高齢者や障がい者などの人口・世帯数の推移

- ・ 高齢者・障がい者・外国人数は増加傾向、一方、子育て世帯は減少傾向。

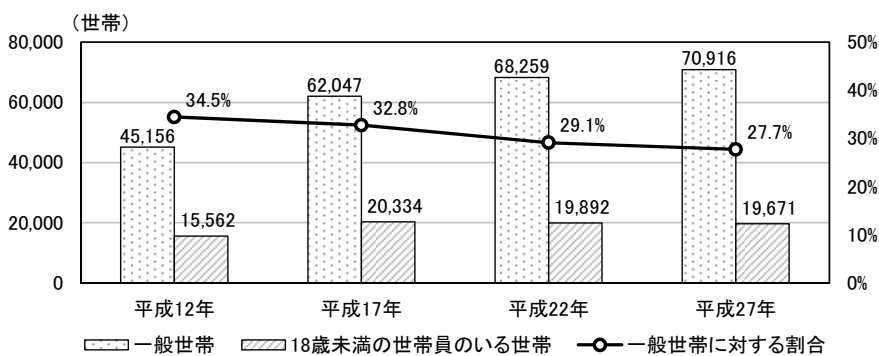
■高齢者数の推移（国勢調査）



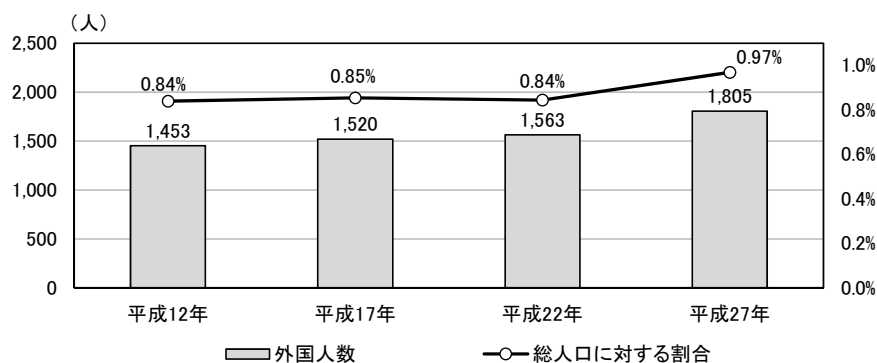
■障がい者世帯



■子育て世帯（国勢調査）



■外国人数（国勢調査）



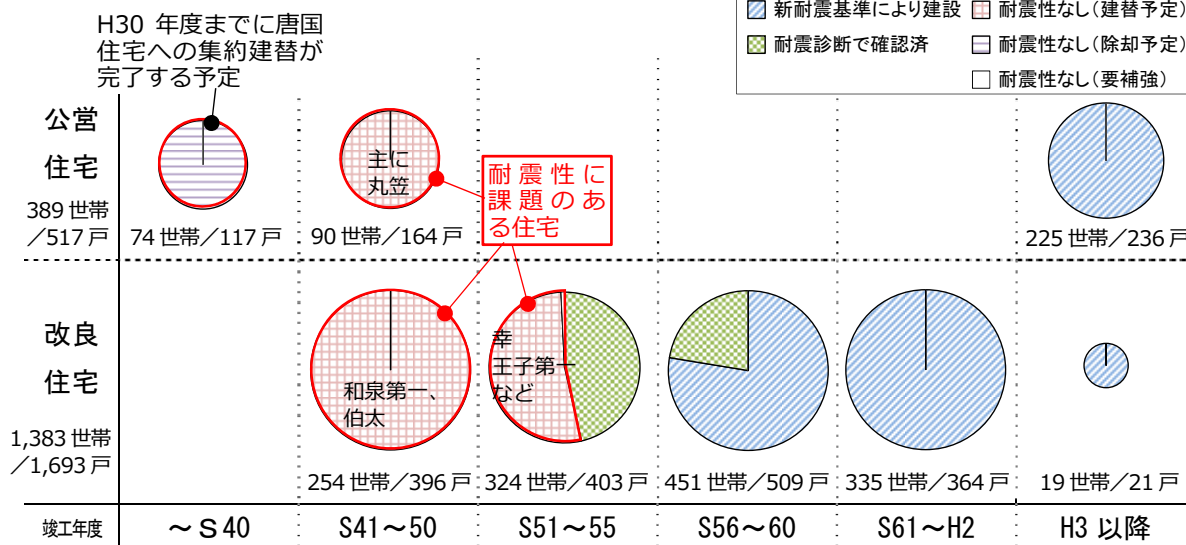
(4) 市営住宅の状況

1) 市営住宅ストックの現況

①概況

- ・市営住宅は20団地・2,210戸、大半が4階建ての中層住宅。
- ・77%が環境改善整備事業に伴う改良住宅で、そのうち32戸が店舗付住宅。
- ・1980年度（昭和55年度）以前に建設された団地が1,080戸あり、約半数。
- ・耐震性に課題のある住戸は893戸。そのうち117戸は除却予定。

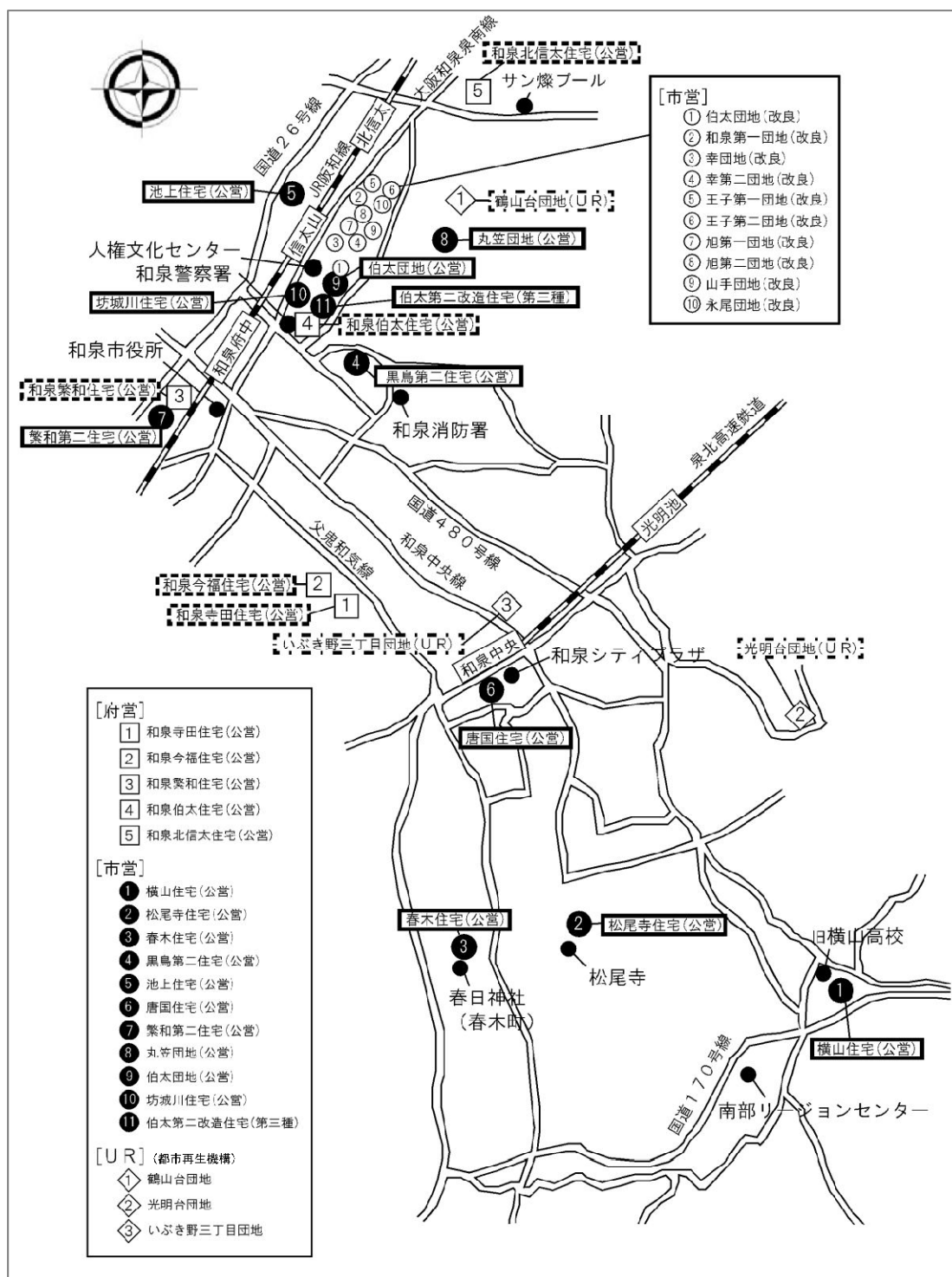
■市営住宅の概況（竣工年度別）



■市営住宅の一覧・概要

種別	住宅名	棟数	住戸数	管理戸数			用途廃止	竣工年度	構造／階数	敷地面積
					店舗兼住宅					
公営住宅	横山住宅	3	5	5	-	-	-	昭和28年度	木造平屋	829
	松尾寺住宅	6	9	9	-	-	-	昭和30年度	木造平屋	1,741
	春木住宅	5	10	10	-	-	-	昭和31年度	木造平屋	2,756
	池上住宅	11	20	20	-	-	-	昭和34年度	木造平屋	2,710
	唐国住宅	16	32	32	-	-	昭和36～49年度	木造平屋	17,035	
		4	20	20	-	-		簡易耐火平屋		
		1	16	16	-	-		中層耐火4階		
	丸笠団地	8	132	132	-	-	-	昭和42年度	中層耐火4階	17,076
	伯太団地	1	16	16	-	-	-	昭和46年度	中層耐火5階	4,300
	坊城川住宅	6	45	45	-	-	-	平成8年度	中層耐火3階	5,272
	繁和第二住宅	4	85	85	-	-	-	平成12～14年度	高層耐火8階／中層耐火3・4階	7,488
	黒鳥第二住宅	4	106	106	-	-	-	平成19～21年度	中層耐火4・5階	9,266
公営住宅計	69	496	496	-	-					
改良住宅	伯太団地	3	64	64	0	-	-	昭和44～45年度	中層耐火4階	4,300
	和泉第一団地	5	312	312	0	-	-	昭和49年度	高層耐火7・9・10階／中層耐火5階	16,063
	幸団地	13	211	206	7	5	昭和50～60年度	中層耐火3・4階	21,398	
	王子第一団地	4	72	72	0	-	昭和52～54年度	中層耐火4階	7,070	
	旭第二団地	14	264	262	1	2	昭和53～62年度	中層耐火3・4階／高層耐火6・7階	24,627	
	幸第二団地	13	248	244	4	4	昭和53～63年度	中層耐火4階	22,908	
	王子第二団地	8	136	135	10	1	昭和53～平成2年度	中層耐火3・4階	12,087	
	旭第一団地	9	126	125	5	1	昭和55～平成4年度	中層耐火3・4階	13,676	
	山手団地	9	126	126	0	-	昭和61～平成4年度	中層耐火3・4階	12,703	
	永尾団地	9	147	147	5	-	昭和62～平成元年度	中層耐火3・4階	15,483	
	改良住宅計	87	1,706	1,693	32	13				
第三種住宅	伯太第二改造住宅	9	21	21	-	-	-	昭和29年度	木造平屋	2,518
総計		165	2,223	2,210	32	13				

■市営住宅の分布



②空き家の状況

- ・一般空家は 114 戸（5.2%）、政策空家は 324 戸（14.7%）。
- ・一般空家が 10%を越える団地は、幸第二団地（13.1%）、旭第一団地（12.8%）。
- ・横山住宅、松尾寺住宅、春木住宅、池上住宅、唐国住宅、丸笠団地、伯太団地、和泉第一団地、王子第一団地は、団地内の全住棟が募集停止となっているため、政策空家割合が特に高い。

■空き家の状況（平成 29 年 3 月時点）

区分		一般空家		政策空家		入居戸数	管理戸数	一般空家+政策空家	
		戸数	率	戸数	率			戸数	率
公営住宅	横山住宅	-	-	1	20.0%	4	5	1	20.0%
	松尾寺住宅	-	-	4	44.4%	5	9	4	44.4%
	春木住宅	-	-	5	50.0%	5	10	5	50.0%
	池上住宅	-	-	7	35.0%	13	20	7	35.0%
	唐国住宅	-	-	21	30.9%	47	68	21	30.9%
	丸笠団地	-	-	64	48.5%	68	132	64	48.5%
	伯太団地	-	-	6	37.5%	10	16	6	37.5%
	坊城川住宅	2	4.4%	-	-	43	45	2	4.4%
	繁和第二住宅	5	5.9%	-	-	80	85	5	5.9%
改良住宅	黒鳥第二住宅	4	3.8%	-	-	102	106	4	3.8%
	伯太団地	-	-	22	34.4%	42	64	22	34.4%
	和泉第一団地	-	-	119	38.1%	193	312	119	38.1%
	幸団地	8	3.9%	25	12.1%	173	206	33	16.0%
	王子第一団地	-	-	14	19.4%	58	72	14	19.4%
	旭第二団地	22	8.4%	1	0.4%	239	262	23	8.8%
	幸第二団地	32	13.1%	3	1.2%	209	244	35	14.3%
	王子第二団地	8	5.9%	7	5.2%	120	135	15	11.1%
	旭第一団地	16	12.8%	6	4.8%	103	125	22	17.6%
第三種住宅	山手団地	12	9.5%	4	3.2%	110	126	16	12.7%
	永尾団地	5	3.4%	6	4.1%	136	147	11	7.5%
	伯太第二改造住宅	-	-	9	42.9%	12	21	9	42.9%
総数		114	5.2%	324	14.7%	1,772	2,210	438	19.8%

※一般空家：募集中の空家、政策空家：改善または建替の必要性等から、募集を行っていない空家。

参考：店舗付き住宅の空き家をまちづくり拠点として活用

- ・ 空き店舗化している団地内の店舗付き住宅を用途廃止し、地域で需要のある福祉施設や地域産業（ガラス工房等）、NPOの活動拠点など地域活性化に資する拠点として活用。
- ・ 平成 17 年度から現在まで 12 箇所で用途廃止・転用され、地域活性化や高齢者の見守り支援に貢献。

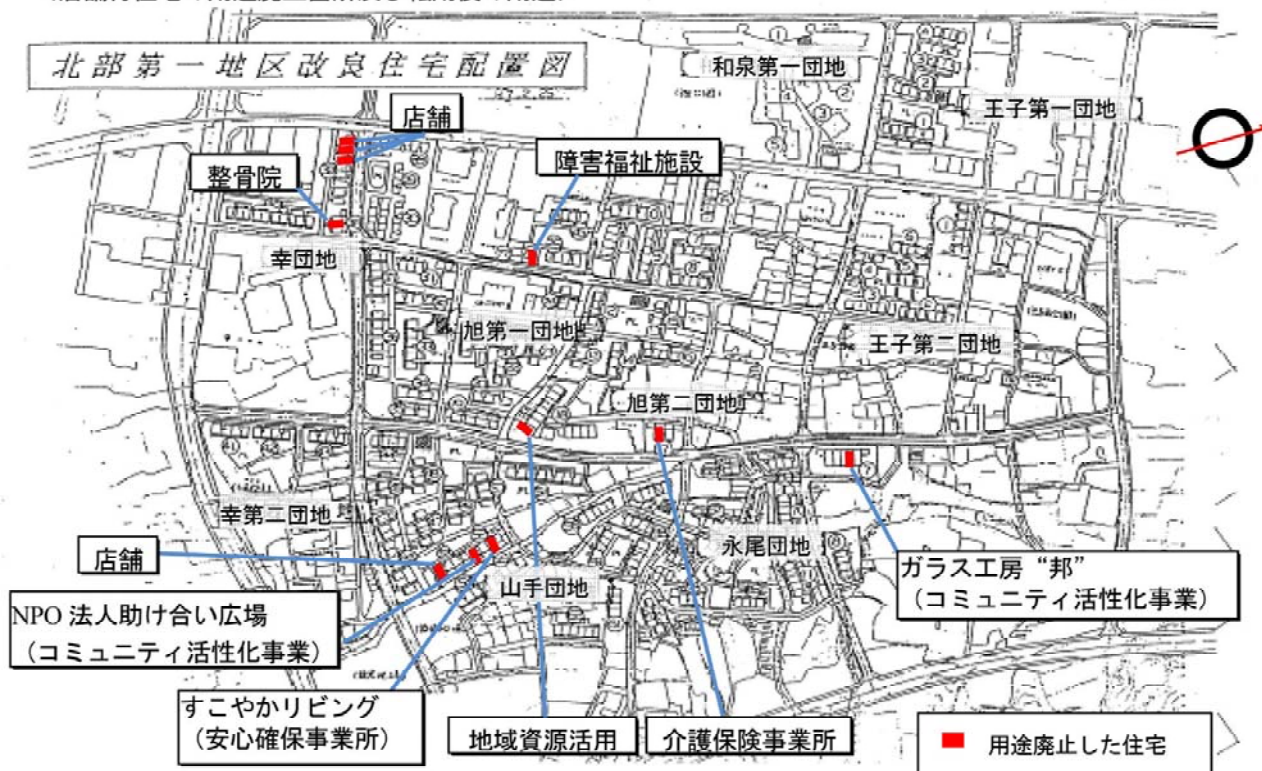
従前（空き店舗）



従後の例（すこやかリビング）



＜店舗付住宅の用途廃止箇所及び転用後の用途＞



③老朽化の状況

- ・ 建築時期の古いものが多い改良住宅の方が、深刻な不具合の発生件数が多い。

■団地別 深刻な不具合の発生件数(経常修繕実績より)

公営住宅		改良住宅	
区分	件数	区分	件数
横山住宅	1	伯太団地	2
松尾寺住宅	0	和泉第一団地	33
春木住宅	0	幸団地	58
池上住宅	4	王子第一団地	9
唐国住宅	6	旭第二団地	41
丸笠団地	9	幸第二団地	74
伯太団地	11	王子第二団地	25
坊城川住宅	2	旭第一団地	26
繁和第二住宅	5	山手団地	22
黒鳥第二住宅	2	永尾団地	11
伯太第二改造住宅	2	総数	301
総数	42		

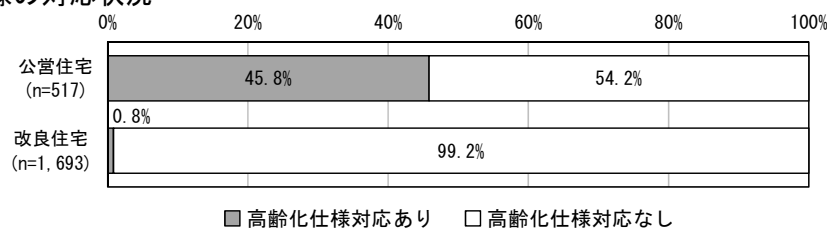
※「深刻な不具合」と判断したもの：「外壁の劣化（腐食や剥落の恐れ）」「屋上防水や配管の劣化による水漏れ」「配管の詰まり」

- ・ また、大半の団地で、建設以来、長寿命化改善事業等がほとんど行われていない。計画修繕として外壁改修が行われたのは、全 165 棟のうち約 10 棟(いずれも改良住宅)のみである。

④設備等の状況（いずれも戸数ベースの割合）

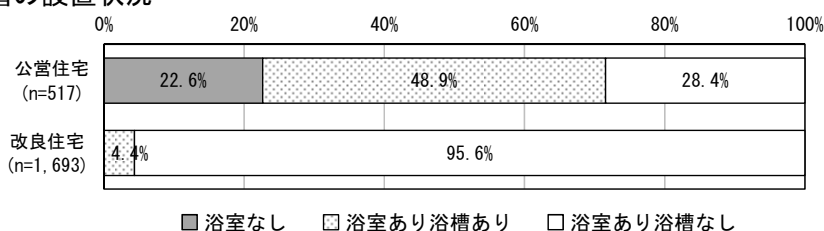
- ・ 公営住宅は高齢化仕様に約半数が対応、改良住宅は概ね高齢化仕様に対応していない。

■高齢化仕様の対応状況



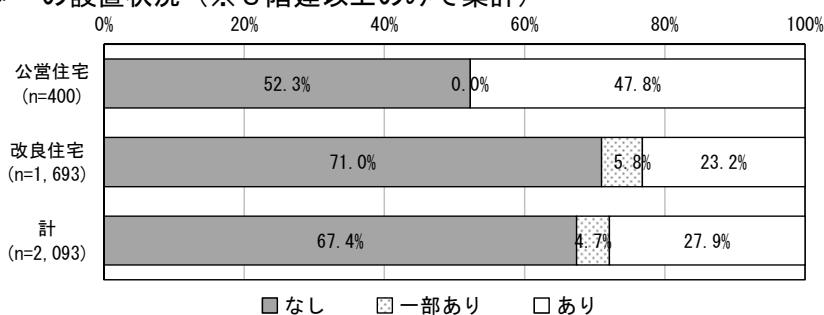
- ・ 公営住宅は、浴室なしが 22.6%と一定数あるが、いずれも現在集約建替中の団地である。
- ・ 改良住宅は、すべて浴室ありだが、浴槽なしが 95.6%と多くを占める。

■浴室・浴槽の設置状況



- ・ 公営住宅は約半数、改良住宅は約 7 割がエレベーターなし。

■エレベーターの設置状況（※3階建以上のみで集計）

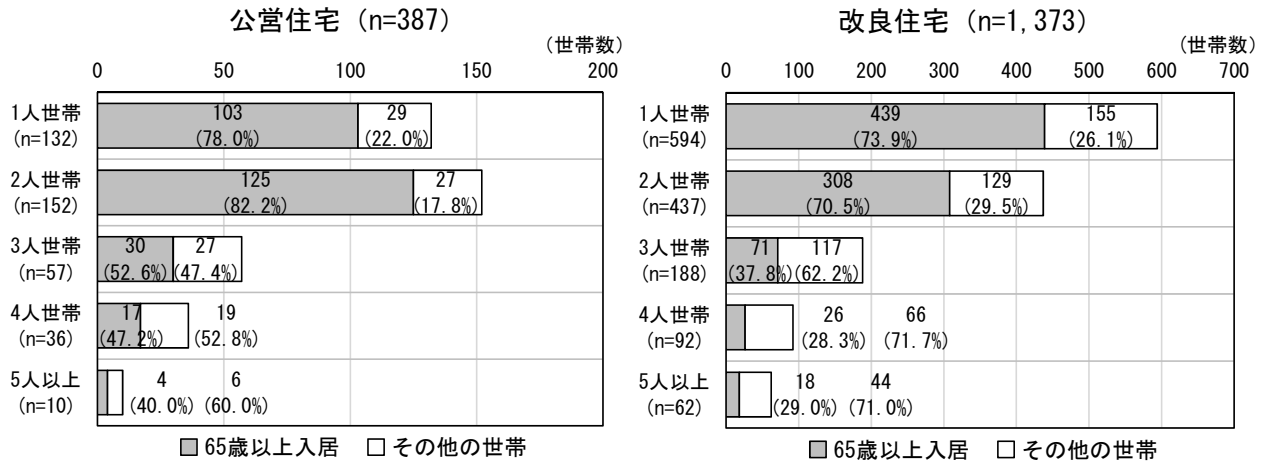


2) 入居者の状況

①入居者の世帯人員

- ・公営・改良住宅ともに1人世帯・2人世帯が多い。いずれも65歳以上が入居する割合は7割以上。

■世帯人員別世帯数

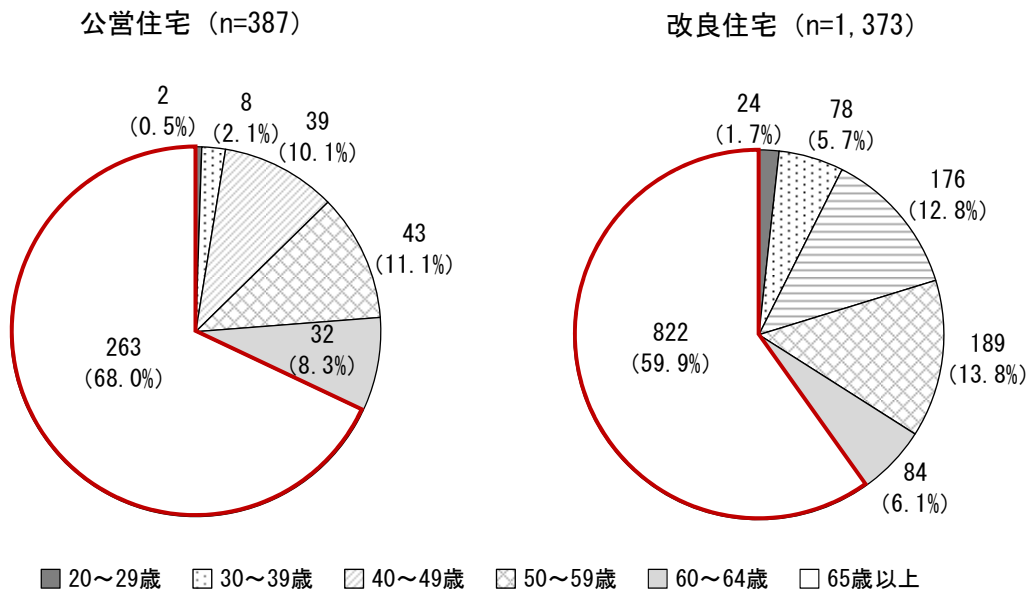


※グループホームとして活用を行っているものは除いている。(計12戸分)

②世帯主の年齢

- ・公営・改良住宅ともに65歳以上が最も多く、いずれも6～7割を占める。

■世帯主の年齢階級別世帯数



※グループホームとして活用を行っているものは除いている。(計12戸分)

3) 募集・応募の状況

①募集方法

- ・公営住宅・改良住宅ともに一般募集に加えて、「福祉世帯向け（高齢者世帯、ひとり親世帯、障がい者世帯、ハンセン病療養所入所者等の世帯）」「若年世帯向け」「車いす常用者向け」の募集を行っている。
- ・改良住宅についても地域外からの募集申込みは可能となっている。
- ・募集後応募のない住戸については、平成 29 年 10 月より先着順募集を開始した。

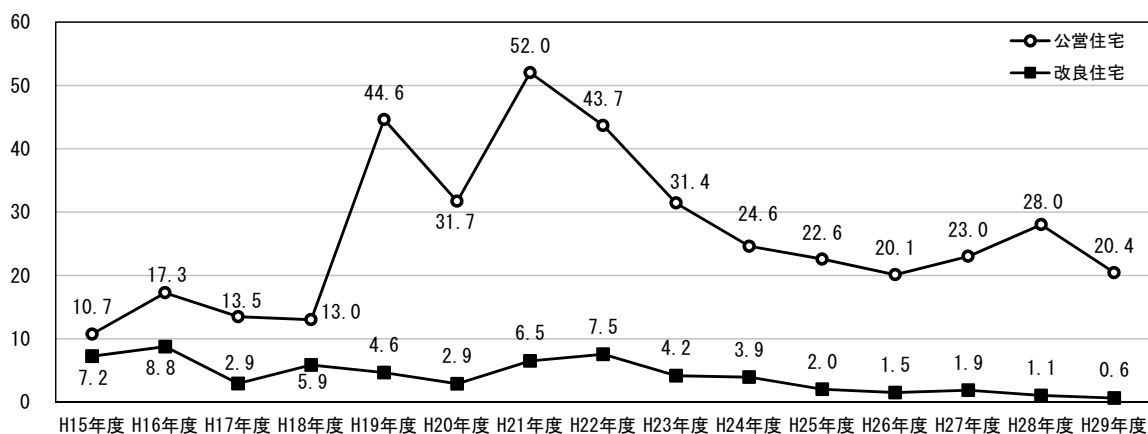
■募集種別

種別	要件
一般	
福祉世帯向け	次のいずれかの世帯にあてはまり、かつ一般世帯向け申込資格の条件を満たす者 ①高齢者世帯 ②ひとり親世帯 ③障がい者世帯 ④ハンセン病療養所入所者等の世帯
若年世帯向け	次の①もしくは②の世帯にあてはまり、かつ一般世帯向け申込資格の条件を満たす者 ①18 歳に達する日以後最初の 3 月 31 日までの間にある者がいる世帯 ②夫婦の合計年齢が 70 歳未満の世帯
車いす常用者向け	次のすべての条件にあてはまり、かつ一般世帯向け申込資格の条件を満たす者 ①身体障がい者手帳または戦傷者手帳の交付を受けている者のいる世帯 ②下肢または体幹の機能障がいの程度が高い車いす常用者がいる世帯

②募集・応募状況

- ・平成以降に建設された比較的新しい住宅が多い公営住宅の応募倍率は、平成24年度以降、約20倍程度で概ね推移。
- ・一方、改良住宅の応募倍率は、やや低下傾向にあり、ここ5年は1～2倍程度で推移。
- ・入居者は当初入居者が65.3%を占める。(当初入居者から地位承継した入居者も含む)

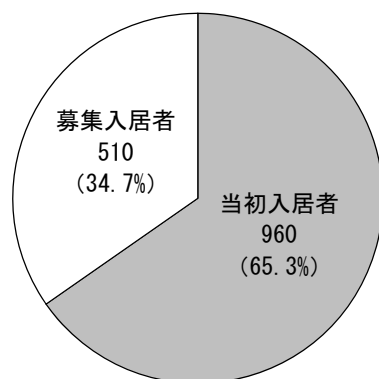
■応募倍率の推移



■過去5年間の募集・応募状況

		募集戸数	応募数	倍率
平成25年度	公営住宅	7	158	22.6
	改良住宅	44	89	2.0
	合計	51	247	4.8
平成26年度	公営住宅	10	201	20.1
	改良住宅	53	79	1.5
	合計	63	280	4.4
平成27年度	公営住宅	8	184	23.0
	改良住宅	39	73	1.9
	合計	47	257	5.5
平成28年度	公営住宅	1	28	28.0
	改良住宅	75	79	1.1
	合計	76	107	1.4
平成29年度	公営住宅	7	143	20.4
	改良住宅	75	48	0.6
	合計	82	191	2.3

■改良住宅の入居者属性



n=1,470 (平成30年1月末時点)

③若年世帯向け改修の取り組み

- ・若年世帯の入居を促進するため、平成 28 年度より、若年世帯向け改修を実施している。（平成 28 年度 1 件、平成 29 年度 2 件）
- ・保育園や学校から近い住棟において、間取りの変更や和室の洋室化などを行い、若年世帯向けに募集を行っている。

