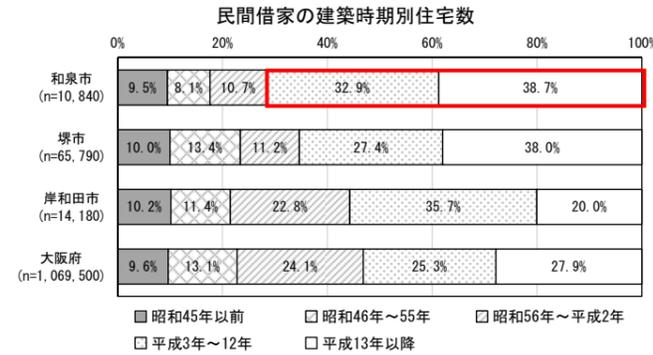


市営住宅の現状と計画改訂に向けた論点

(1) 市内の人口・住宅の状況

- 人口は平成 32 年をピークに減少。
- 1～2人の小規模世帯（特に高齢単身・夫婦）が増加。
- 民間借家に住む世帯は増加している一方、公営住宅・UR住宅等に住む世帯は減少傾向。
- 民間借家は、大阪府・近隣市と比べて家賃が安く、平成3年以降建設の比較的新しい住宅が約7割と多い。
- 高齢者や障がい者などの住宅確保要配慮者は近年微増傾向。



(2) 入居者のニーズや意向（入居者アンケート調査より）

- 回答者は入居期間31年以上が1/3、世帯主65歳以上が6割以上、単身世帯が約半数。
- 満足度が低いのは「建物のいたみ具合」。特に、築年数の古い団地で低い傾向。
- 今後、地域に望まれているのは「防犯・防災対策の充実」「介護・見守りの充実」「バリアフリー化」「にぎやかさ（お店や様々なイベント）」。
- 今後の意向として「今の住まいに住み続けたい」が6割。世帯主年齢が高いほど高い。
- 市営住宅を集約建替する場合、「今の地域内に住み続けたい」が2/3。
- 今と同じ家賃で民間賃貸住宅に入居できる場合、「住み替えたい（条件によるも含む）」が6割。

(3) 市営住宅の状況

◆ 市営住宅の立地・建物の特性

- 市営住宅は20団地・2,210戸、大半が4階建ての中層住宅。
- 3階建て以上住棟2,093戸のうちEVつきは682戸（約33%・EVが止まる階数に制限があるものも含む）。
- 77%（10団地・1,693戸）が環境改善整備事業に伴う**改良住宅**で、**富秋中学校区内に立地が集中**
- 改良住宅のうち**32戸が店舗付住宅**、増加している空き店舗の一部は用途廃止し、まちづくり拠点として活用。
- 昭和40年度以前建築の木造・簡易耐火造を中心とした市営住宅6団地で、唐国住宅への集約建替を実施中。

◆ 築年数や耐震性等

- 市営住宅の約半数が昭和55年度以前に建設（概ね築35年以上）されており、**893戸（＝市営住宅の約4割）で耐震性に課題がある**。そのうち、**和泉第一、伯太、幸、王子第一などは事業に未着手**。
- ⇒これらの耐震性に課題のある市営住宅については、**優先的な対応（集約建替など）**を検討していく
- ⇒**建替以外の選択肢として、民間賃貸住宅の活用**についても検討していく
- 耐用年限まで残り30～40年の耐震性のある耐火造団地が696戸。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ため、日常修繕が頻繁に発生している**。
- ⇒今後長期で活用するために、**住棟ごとの老朽化状況等を踏まえ優先順位をつけながら、長寿命化改善事業（外壁改修、屋上防水等）**を実施していく

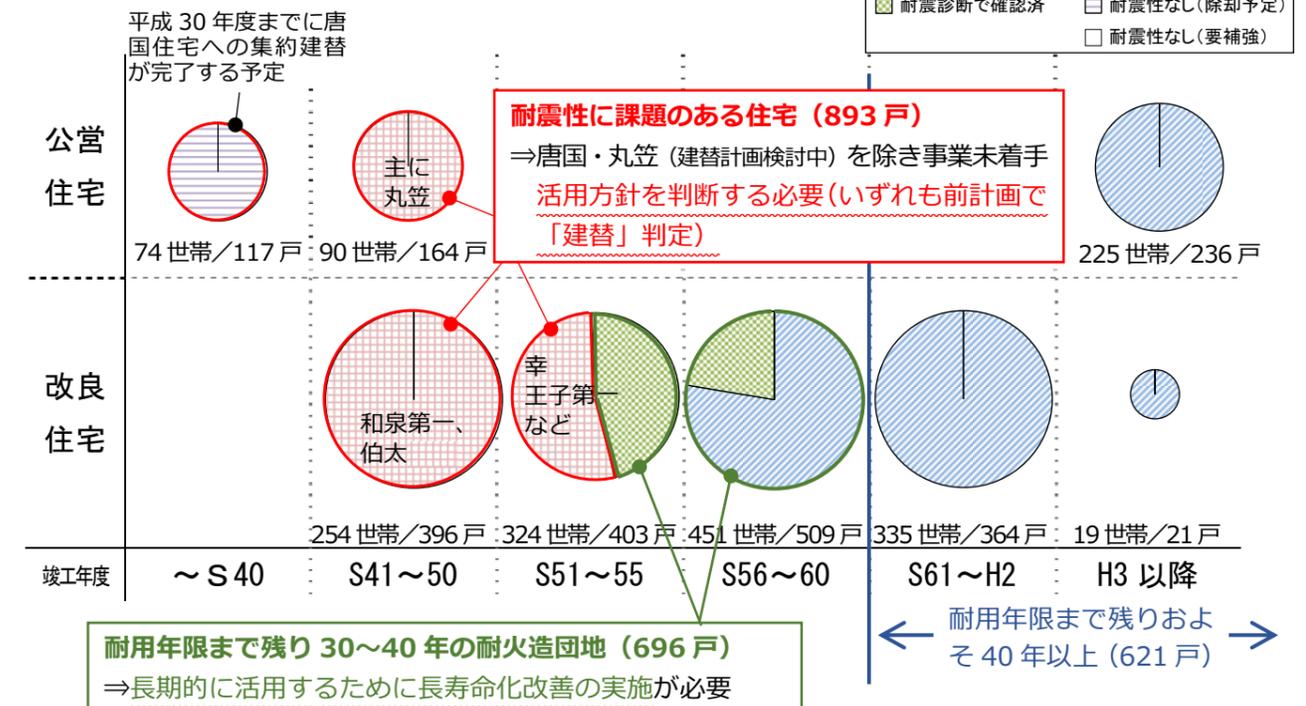
◆ 入居者や応募等の状況

- 比較的新しい住宅が多い公営住宅は応募倍率が高い。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**。募集に出しても応募のない住宅もある。
- 入居者（世帯主）は**65歳以上の高齢者数が6割以上**、公営・改良ともに**高齢単身・夫婦世帯が大半を占める**。
- 若年世帯向け改修を平成28年度から3戸実施し、若年世帯の入居促進に取り組んでいる。
- ⇒地域に若い世代が住んでほしいという地域ニーズがあるなかで、市営住宅としても**若年世帯向け改修の強化や若年世帯が求める施設の導入などを進め、若い世代の入居を促進**していく
- ⇒空き住戸・空き店舗が増えていくなかで、地域の魅力を高め、発信していくために、**地域の実情や課題に応じて高齢者支援拠点、子育て支援拠点、地域の活性化拠点等としての活用**を進めていく
- ⇒建替に伴い発生する跡地（余剰地）を戸建て住宅地等として開発するなど、**この地域で育った人が戻ってきたり、地域外の人に移り住むことができる受け皿として使えないか検討**を進めていく

◆ 将来的な管理戸数の目安

- 和泉市公共施設等総合管理計画（～平成58年度）では、市営住宅は将来的に**1,500戸以下まで縮減**していくこととされており、今後10年間では1,970戸程度（約240戸減）まで縮減が必要。

■ 市営住宅の概況（竣工年度別）



丸笠団地（S42、132戸）



和泉第一団地（S49、312戸）

幸第二団地（S53～63、244戸）
※写真はEV付き