

# 八尾市営住宅機能更新事業計画

(八尾市営住宅長寿命化計画)

令和3年3月

八尾市



## <目 次>

### 第1編 市営住宅全体の計画

I. 計画の位置づけと目的-----	1
1. 計画の背景と目的	
2. 計画の位置づけ	
3. 計画期間	
II. 市営住宅及び入居者の状況等-----	3
1. 市営住宅の状況	
2. 市営住宅入居者の状況	
3. 市営住宅入居者アンケート	
4. 市営住宅整備の状況	
5. 市営住宅管理の状況	
6. 市内におけるその他の公的賃貸住宅及び賃貸住宅供給状況	
III. 市営住宅の機能更新に向けた課題-----	34
1. 本市を取り巻く社会的状況からみた課題	
2. 市営住宅ストック・住環境からみた課題	
3. 入居者属性及び意向からみた課題	
4. 市営住宅の管理に関する課題	
5. 大規模な市営住宅を抱える地域のまちづくりにおける課題	
IV. 住宅確保要配慮者に対する公的支援の目標像-----	39
V. 機能更新事業に関する基本方針-----	41
1. 市営住宅等のストック性能や住環境に関する方針	
2. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	
3. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	
4. 整備に関する方針	
5. 管理に関する方針	
6. 市営住宅周辺と一体になったまちづくりに関する方針	
7. 今後の住宅確保要配慮者に対する支援方策の方針	
VI. ストック活用手法の選定-----	51
1. 団地別・住棟別の活用、事業手法の選定	
2. 計画期間における事業手法の選定結果	
VII. 実施方針-----	71
1. 点検の実施方針（定期点検及び日常点検）	
2. 計画修繕の実施方針	
3. 改善事業の実施方針	
4. 建替事業の実施方針	
VIII. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出-----	76
1. ライフサイクルコスト（LCC）その縮減効果算出の基本的な考え方	
2. ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果	

【様式1】	修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分>	78
【様式2】	建替えに係る事業予定一覧	81
【様式3】	共同施設部分に係る事業予定一覧<共同施設部分>	83

## 第2編 市営住宅団地別の計画

I.	萱振住宅	85
	1. 萱振住宅の概要	
	2. 萱振住宅の課題	
	3. 萱振住宅の機能更新事業計画	
II.	大正住宅	92
	1. 大正住宅の概要	
	2. 大正住宅の課題	
	3. 大正住宅の機能更新事業計画	
III.	西郡住宅	99
	1. 西郡住宅の概要	
	2. 西郡住宅の課題	
	3. 西郡住宅の機能更新事業計画	
IV.	安中住宅	111
	1. 安中住宅の概要	
	2. 安中住宅の課題	
	3. 安中住宅の機能更新事業計画	
	用語解説	121
	参考資料	127

# 第1編 市営住宅全体の計画

---



# I. 計画の位置づけと目的

## 1. 計画の背景と目的

平成 18 年 6 月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定されました。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へと転換を図る道筋が示されました。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行うことで、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっています。

これらを踏まえ、国では、公営住宅等において、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成 21 (2009) 年 3 月、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「旧指針」という。）」が策定され、各事業主体による「公営住宅等長寿命化計画」の策定を推進することとされました。平成 26 (2014) 年度以降は、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る社会資本整備総合交付金の交付等にあたっては、公営住宅等長寿命化計画に基づくものであることが要件となっています。

さらに、平成 26 (2014) 年 5 月、国土交通省が管理・所管するあらゆるインフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取組の方向性を明らかにする計画として「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）」が策定されたことを受けて、平成 28 (2016) 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定（以下「改定指針」という。）され、将来推計人口、世帯総数等を踏まえた公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計を勘案し事業手法の選定を行うことなどが盛り込まれました。

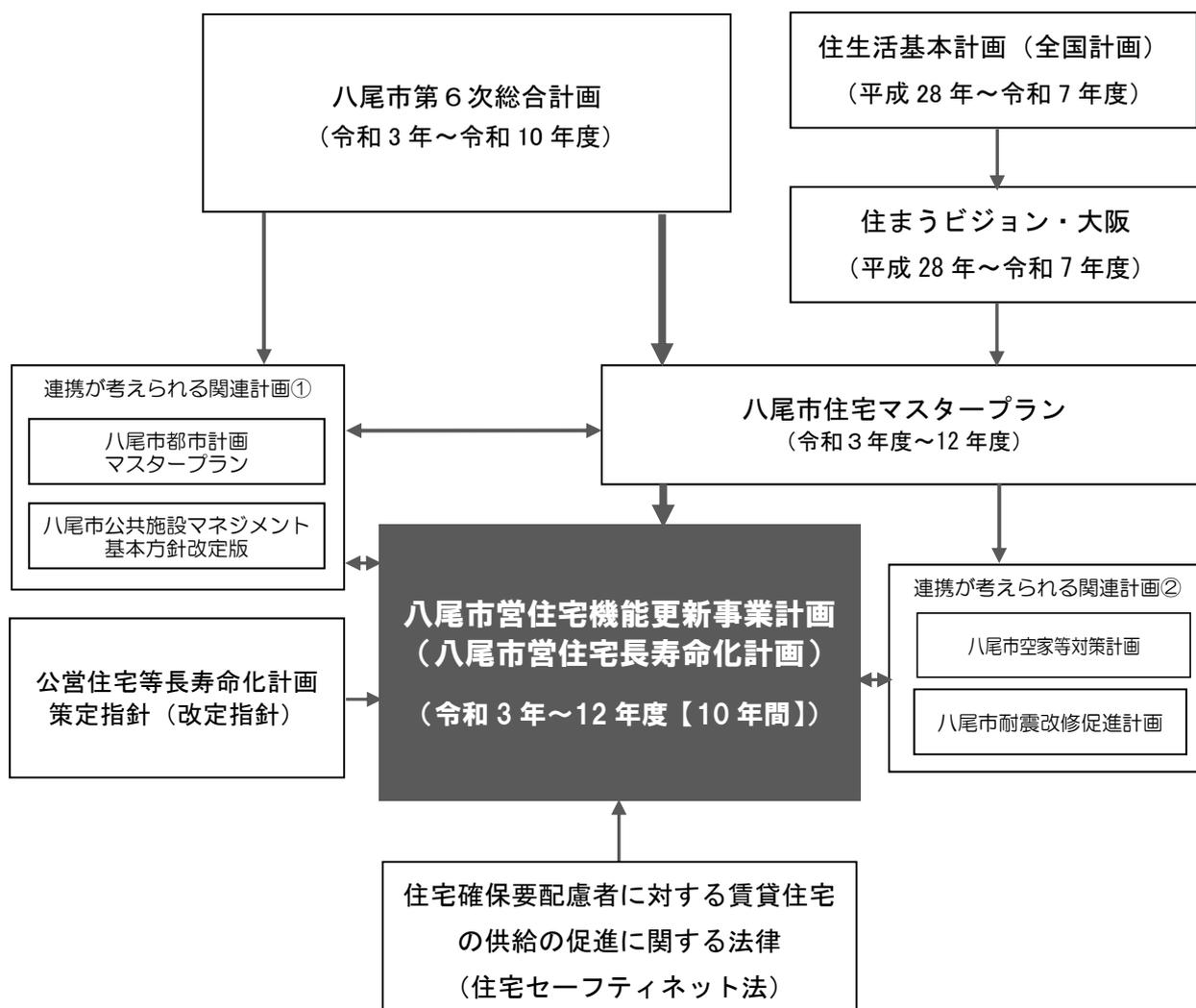
本市においては、「八尾市住宅マスタープラン」を平成 13 (2001) 年 3 月に策定し、平成 18 (2006) 年度、平成 22 (2010) 年度及び令和 2 (2020) 年度に見直しを行い、住宅施策を推進してきました。そのうち、市営住宅については、平成 15 (2003) 年 3 月に策定した「八尾市営住宅ストック総合活用計画」、「大正住宅建替基本計画」、平成 16 (2004) 年 3 月に策定した「安中住宅機能更新事業計画」、平成 17 (2005) 年 3 月に策定した「西郡住宅機能更新事業計画」に基づき、住宅ストックの現状維持を前提として、建替え・改善などの事業を展開してきました。その後、これらの各計画をまとめ、長寿命化計画として定める内容を付加し、平成 22 (2010) 年 3 月に「八尾市営住宅機能更新事業計画（八尾市営住宅長寿命化計画）」を策定し、平成 27 (2015) 年度に中間見直しを行い、市営住宅のストックの効率的な整備・管理を推進し、住宅確保要配慮者の居住安定確保や地域の住環境確保に努めてきました。

今回の計画の改定にあたっては、現計画の進捗を踏まえ、より合理的かつ適正な市営住宅の管理や有効活用について検討するとともに、「八尾市公共施設マネジメント基本方針改定版」及び「改定指針」に基づき、インフラの状態や人口動態、財政状況等を総合的に勘案し、本市の実情に応じた維持管理・更新等を行う計画とします。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、住宅マスタープランを上位計画とした、市営住宅ストックの整備・管理に関する部門計画及び実施計画として位置づけます。

### □計画の位置づけ



## 3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度（2021年度）～12年度（2030年度）の10年間とし、進捗状況等必要に応じて、適宜、見直しを行います。

## Ⅱ. 市営住宅及び入居者の状況等

### 1. 市営住宅の状況

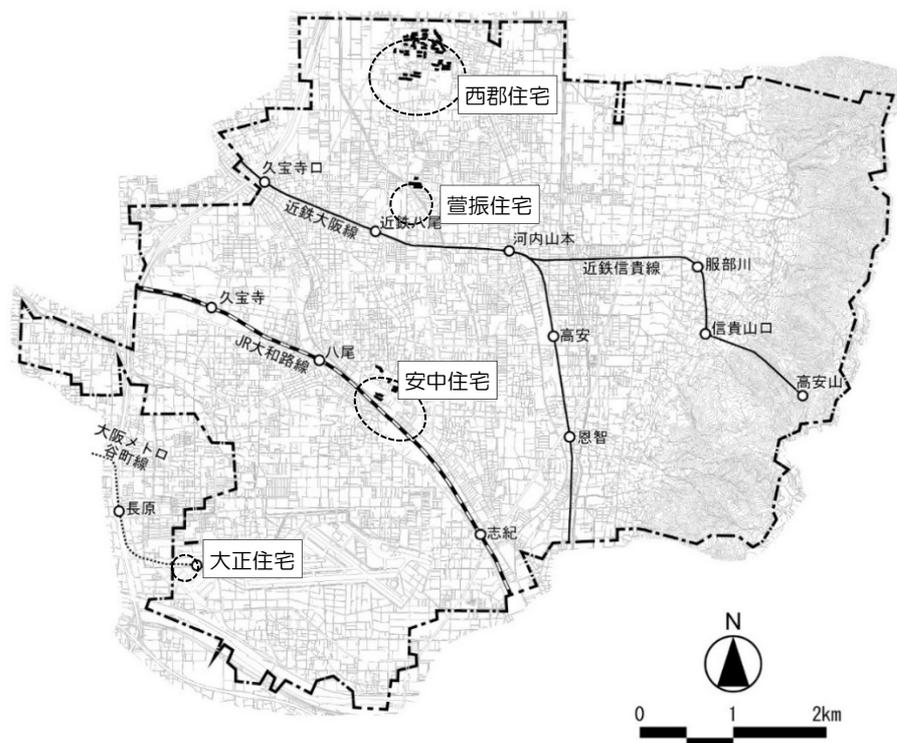
#### (1) 市営住宅の構成とストックの状況

本市の市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で供給する公営住宅と、地域の住環境改善事業により従前居住者向けとして建設された改良住宅、改良住宅の建替事業により建設された更新住宅及び地域改善向けとして建設された公営住宅があります。

公営住宅は、昭和 26 (1951) 年から昭和 41 (1966) 年まで木造平屋建てを中心に建設してきました。これらの住宅は、老朽化が著しいため、昭和 60 (1985) 年から順次、中層・高層の鉄筋コンクリート造の住宅へと建替事業を展開しています。

一方、改良住宅及び地域改善向け公営住宅は、昭和 36 (1961) 年「八尾市同和地区改善協議会」が設置され、環境改善事業を進める中で、市営住宅の建設を始め、昭和 40 (1965) 年の国の同和対策審議会答申では「同和問題の解決は国の責務であると同時に国民的課題である」とし、その後、昭和 44 (1969) 年「同和対策事業特別措置法」が施行されました。本市においてもこれを重点施策として位置づけ、地域環境改善事業等の一環として住宅建設事業を展開し、住環境の改善に成果をあげてきました。

また、平成 21 (2009) 年度には国土交通省より出された「高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律の施行を踏まえた住環境整備事業の推進について」において「これまで実施してきた施策の効果が損なわれることなく、周辺地域と一体となったコミュニティの形成が図られるよう、その現状の把握、課題の整理等を行い、現行の施策等を活用して効果的な解決に向けた取組みを進めて頂きたい」との通知や平成 28 (2016) 年に「人権 3 法」が施行されたことを踏まえ取組みを行っています。



図Ⅱ-1-1：市営住宅位置図

市営住宅は萱振住宅、大正住宅、西郡住宅、安中住宅の4団地からなっており、令和3(2021)年3月31日現在の市営住宅のストックの状況は、1,862戸(うち公営住宅850戸、改良住宅等1,012戸)となっています。

表Ⅱ-1-1：市営住宅管理戸数(令和3年3月末現在)

		公営	改良等	計
市営住宅全体	戸数(戸)	850	1,012	1,862
	構成比	45.6%	54.4%	100.0%
萱振住宅	戸数(戸)	100	0	100
	構成比	100.0%	0.0%	100.0%
大正住宅	戸数(戸)	123	0	123
	構成比	100.0%	0.0%	100.0%
西郡住宅	戸数(戸)	407	843	1,250
	構成比	32.6%	67.4%	100.0%
安中住宅	戸数(戸)	220	169	389
	構成比	56.6%	43.4%	100.0%

## (2) 市営住宅ストックの建設時期別構成

市営住宅は昭和 26(1951)年度から建設されており、昭和 40 年代のストックが 1,007 戸(54.1%)、昭和 50 年代から 60 年代のストックが 504 戸(27.1%)、平成 2(1990)年以降のストックが 315 戸(16.9%)となっています。

市営住宅のうち 83.1%が建築後 30 年以上経過しており、建物の老朽化が進行しています。

構造別にみると、中層耐火構造が全体の 74.7%(1,390 戸)を占めており、次いで高層耐火構造が 23.7%(441 戸)、低層耐火構造が 1.7%(31 戸)となっています。

図 II-1-2：建設年度別管理戸数（令和 3 年 3 月末現在）

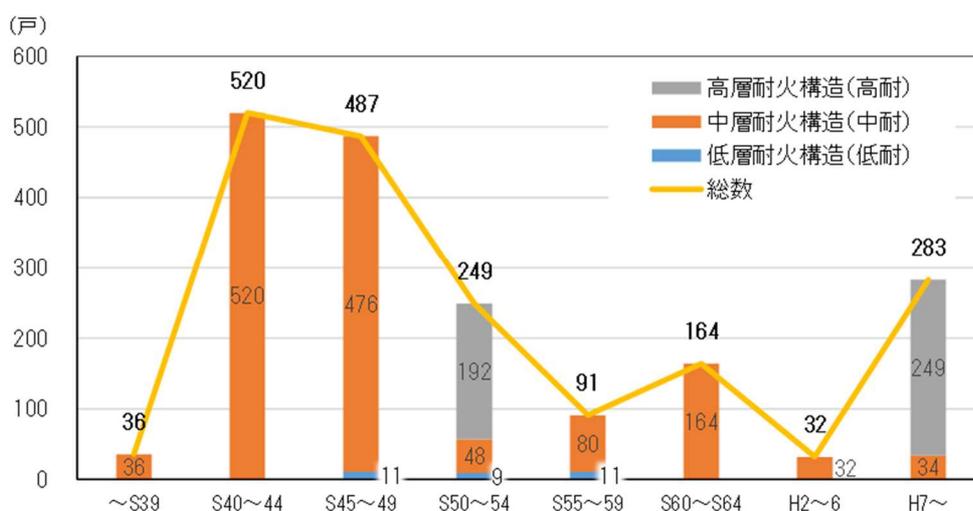


表 II-1-2：構造別・建築年代別管理戸数（令和 3 年 3 月末現在）

	~S39	S40~44	S45~49	S50~54	S55~59	S60~S64	H2~6	H7~	計	構成比
低層耐火構造 (低耐)	0	0	11	9	11	0	0	0	31	1.7%
中層耐火構造 (中耐)	36	520	476	48	80	164	32	34	1,390	74.7%
高層耐火構造 (高耐)	0	0	0	192	0	0	0	249	441	23.7%
総数	36	520	487	249	91	164	32	283	1,862	100.0%
構成比	1.9%	27.9%	26.2%	13.4%	4.9%	8.8%	1.7%	15.2%	100.0%	

### (3) 住戸の規模

市営住宅ストックの住戸規模をみると、40 m<sup>2</sup>未満が 394 戸(21.2%)、40～50 m<sup>2</sup>未満が 851 戸(45.7%)、50～60 m<sup>2</sup>未満が 434 戸 (23.3%) となっています。

表Ⅱ-1-3：構造別・住戸規模別戸数（令和3年3月末現在）

	30m <sup>2</sup> 未満	30～40m <sup>2</sup> 未満	40～50m <sup>2</sup> 未満	50～60m <sup>2</sup> 未満	60～70m <sup>2</sup> 未満	70m <sup>2</sup> 以上	計
低層耐火構造 (低耐)	0	0	31	0	0	0	31
中層耐火構造 (中耐)	28	366	552	351	93	0	1,390
高層耐火構造 (高耐)	0	0	268	83	83	7	441
総数	28	366	851	434	176	7	1,862
構成比	1.5%	19.7%	45.7%	23.3%	9.5%	0.4%	100.0%

### (4) 浴室の有無

市営住宅ストックの浴室及び浴槽の設置状況をみると、「浴室なし」が全体の 33.0%を占めています。浴室スペースはあるものの浴槽は入居者が設置する「浴室あり・浴槽なし」が 32.9%、市が浴槽を設置している「浴室あり・浴槽あり」が 34.0%となっています。

表Ⅱ-1-4：浴室の有無別戸数（令和3年3月末現在）

		浴室あり 浴槽あり	浴室あり 浴槽なし	浴室なし	計
全体	戸数(戸)	634	613	615	1,862
	構成比	34.0%	32.9%	33.0%	100.0%
萱振住宅	戸数(戸)	29	71	0	100
	構成比	29.0%	71.0%	0.0%	100.0%
大正住宅	戸数(戸)	123	0	0	123
	構成比	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
西郡住宅	戸数(戸)	261	385	604	1,250
	構成比	20.9%	30.8%	48.3%	100.0%
安中住宅	戸数(戸)	221	157	11	389
	構成比	56.8%	40.4%	2.8%	100.0%

### (5) バリアフリー化の状況

市営住宅ストックのバリアフリー化の状況をみると、浴室に手すりが設置されている割合は全体の29.1%、便所に手すりが設置されている割合は全体の24.3%となっています。

エレベーターについては、12棟695戸で設置されています。

表Ⅱ-1-5：手すりの設置状況別戸数（令和3年3月末現在）

		浴室		便所	
		手すり 設置あり	手すり 設置なし	手すり 設置あり	手すり 設置なし
市営住宅全体	戸数（戸）	542	1,320	453	1,409
	構成比	29.1%	70.9%	24.3%	75.7%
萱振住宅	戸数（戸）	0	100	0	100
	構成比	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
大正住宅	戸数（戸）	123	0	123	0
	構成比	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%
西郡住宅	戸数（戸）	249	1,001	160	1,090
	構成比	19.9%	80.1%	12.8%	87.2%
安中住宅	戸数（戸）	170	219	170	219
	構成比	43.7%	56.3%	43.7%	56.3%

表Ⅱ-1-6：エレベーターの設置状況（令和3年3月末現在）

	エレベーター設置あり		設置率 （%）
	住棟（棟）	戸数（戸）	
市営住宅全体	12	695	37.3
萱振住宅	0	0	0.0
大正住宅	1	123	100.0
西郡住宅	6	372	29.8
安中住宅	5	200	51.4

※設置率は管理戸数に対してエレベーターが設置された住戸の割合

## (6) 耐震性能の状況

市営住宅における耐震性能の結果を以下に示します。

令和3年3月末現在

区分 (*1)	耐震性能	判定基準 I s 値 (*2)	構造耐力上主要な部分の 地震に対する安全性 (*3)	棟数 戸数
耐震A	(1) 耐震診断の結果、現行の建築基準法と同等の耐震性を満たすもの (2) 耐震診断の結果を踏まえ、耐震改修をしたもの (3) 現行の建築基準法により建設したもの	$I s \geq 0.6$	地震の振動及び衝撃に対して被害を受ける可能性が低い	43 棟 1,322 戸
耐震B	耐震診断の結果、現行の建築基準法	$0.3 \leq I s < 0.6$	地震の振動及び衝撃に対して被害を受ける可能性がある	18 棟 524 戸
耐震C	と同等の耐震性能に満たないもの	$I s < 0.3$	地震の振動及び衝撃に対して被害を受ける可能性が高い	1 棟 16 戸

\*1：「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な指針」（国土交通省告示第184号）

\*2：構造耐震指標（建築物の耐震性能）を表す指標です。

\*3：柱・壁・梁などで、建築物の自重や積載荷重又は地震などの振動や衝撃を支えるものです。

## 2. 市営住宅入居者の状況

### (1) 入居者の状況

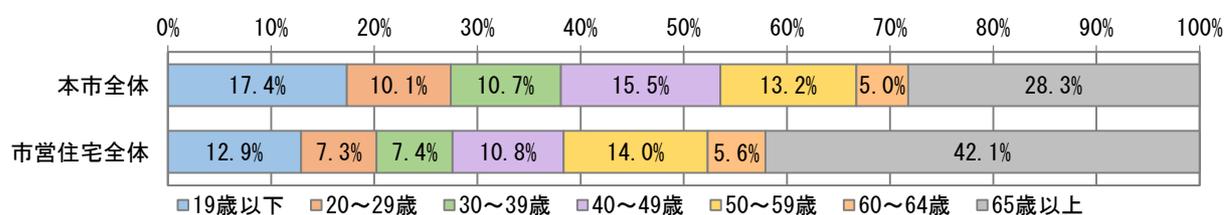
市営住宅入居者を年齢別にみると、65歳以上が42.1%となっており、本市全体（28.3%）と比較して高くなっています。

表Ⅱ-2-1：年齢別入居者数

		19歳以下	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳以上	計
本市全体	人数（人）	46,256	26,802	28,488	41,247	35,096	13,378	75,326	266,593
	構成比	17.4%	10.1%	10.7%	15.5%	13.2%	5.0%	28.3%	100.0%
市営住宅全体	人数（人）	329	186	188	274	356	142	1,072	2,547
	構成比	12.9%	7.3%	7.4%	10.8%	14.0%	5.6%	42.1%	100.0%

市営住宅：入居者データ（令和2年3月末） 八尾市：八尾市統計書（平成31年3月末）

図Ⅱ-2-1：年齢別入居者数



市営住宅：入居者データ（令和2年3月末） 八尾市：八尾市統計書（平成31年3月末）

## (2) 世帯の状況

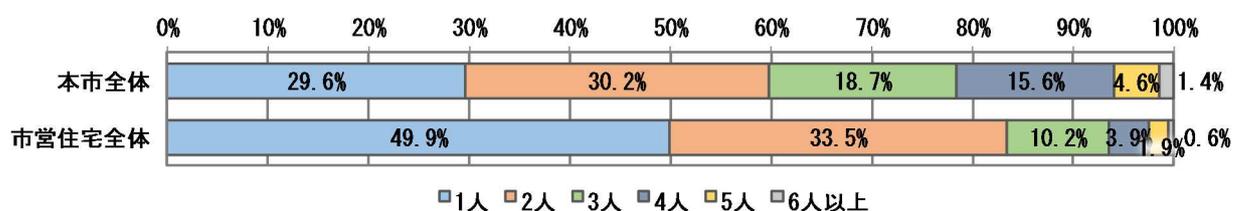
市営住宅入居世帯を人員別にみると、単身世帯が 722 世帯で 49.9%を占めており、次いで 2 人世帯が 484 世帯で 33.5%となっています。本市全体と比較すると単身世帯の割合が 20.3 ポイント高くなっています。

表Ⅱ-2-2：世帯人員別世帯数

		1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	計
本市全体	世帯数（世帯）	32,592	33,315	20,607	17,155	5,070	1,550	110,289
	構成比	29.6%	30.2%	18.7%	15.6%	4.6%	1.4%	100.0%
市営住宅全体	世帯数（世帯）	722	484	147	57	28	8	1,446
	構成比	49.9%	33.5%	10.2%	3.9%	1.9%	0.6%	100.0%

市営住宅：入居者データ（令和2年3月末） 八尾市：平成27年国勢調査

図Ⅱ-2-2：世帯人員別世帯数



市営住宅：入居者データ（令和2年3月末） 八尾市：平成27年国勢調査

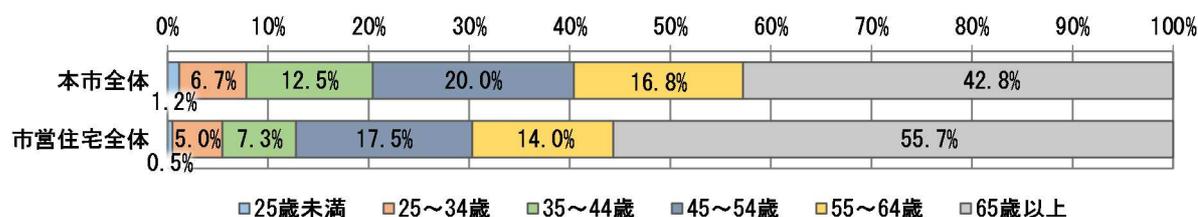
市営住宅入居世帯を世帯主年齢別にみると、65歳以上の世帯主の割合が 55.7%を占めています。本市全体と比較すると 65歳以上の世帯主の割合が 12.9 ポイント高くなっています。

表Ⅱ-2-3：世帯主の年齢別世帯数

		25歳未満	25～34歳	35～44歳	45～54歳	55～64歳	65歳以上	計
本市全体	世帯数（世帯）	980	5,670	10,620	16,940	14,260	36,200	84,670
	構成比	1.2%	6.7%	12.5%	20.0%	16.8%	42.8%	100.0%
市営住宅全体	世帯数（世帯）	7	72	106	253	203	805	1,446
	構成比	0.5%	5.0%	7.3%	17.5%	14.0%	55.7%	100.0%

市営住宅：入居者データ（令和2年3月末） 八尾市：平成30年住宅・土地統計調査

図Ⅱ-2-3：世帯主の年齢別世帯数（令和2年3月末現在）



市営住宅：入居者データ（令和2年3月末）

### 3. 市営住宅入居者アンケート

令和元（2019）年12月～令和2（2020）年1月に、本計画の改定にあたり、市営住宅入居者の視点からみた現状の住宅・住環境に対する評価や、居住意向などを把握し、今後のストック活用の方策を検討するための基礎的な資料として活用するため、市営住宅等入居者アンケートを実施しました。

#### （1）調査概要

**目的：**①入居者の住宅・住環境に対する評価や居住ニーズを把握して、市営住宅のあり方や方向性を検討する材料とする。  
②入居者の属性や継続居住・住み替えに関する意識を把握して、適正な管理戸数のあり方等を検討する材料とする。  
③建替え・改善に対する入居者の意識を把握し、今後の建替え・改善計画等を検討する材料とする。

**調査対象：**令和元年11月末現在、市営住宅に居住している世帯 1,451世帯

**調査方法：**ドアポストへ投函

**配布時期：**配布：令和元（2019）年12月20日（金）

回収締切：令和2（2020）年1月20日（月）

**回収数：**471通

**回収率：**32.5%

**その他：**構成比の%は小数点第2位を四捨五入しているため、内訳の合計は100%にならない場合があります。

※参考資料 P131 からアンケート表を掲載

## (2) 調査結果

### ①住宅居住経年

- ・西郡住宅では“41年以上前から”住んでいる人が28.6%で最も多く、次いで“31～40年前から”が22.6%となっています。
- ・安中住宅では、“41年以上前から”、“21～30年前から”、“5～10年前から”住んでいる人がほぼ同数であり、居住年数にばらつきがみられます。
- ・萱振住宅は30年以内の合計が85.7%、大正住宅は20年以内の合計が90.9%を占めており、西郡住宅及び安中住宅と比較すると居住年数が短い傾向にあります。

		全体	西郡	安中	萱振	大正	不明
①	5年以内	58	22	16	10	10	0
		13.0%	9.4%	14.3%	20.4%	22.7%	0.0%
②	5～10年前から	82	37	23	3	15	4
		18.4%	15.8%	20.5%	6.1%	34.1%	57.1%
③	11～20年前から	67	29	12	9	15	2
		15.0%	12.4%	10.7%	18.4%	34.1%	28.6%
④	21～30年前から	70	26	22	20	1	1
		15.7%	11.1%	19.6%	40.8%	2.3%	14.3%
⑤	31～40年前から	78	53	17	6	2	0
		17.5%	22.6%	15.2%	12.2%	4.5%	0.0%
⑥	41年以上前から	91	67	22	1	1	0
		20.4%	28.6%	19.6%	2.0%	2.3%	0.0%
有効回答数		446	234	112	49	44	7

### ②地域居住経年

- ・西郡住宅・安中住宅・大正住宅では、地域に“41年以上前から”住んでいる人が約半数を占めています。
- ・萱振住宅も“41年以上前から”地域に住んでいる人が最も多いが31.8%となっており、“21～30年前から”の25.0%と大きな開きはなく、他の団地に比べると、地域に住んでいる年数は短い傾向にあります。

		全体	西郡	安中	萱振	大正	不明
①	5年以内	20	5	6	7	2	0
		4.9%	2.3%	5.8%	15.9%	5.1%	0.0%
②	5～10年前から	21	5	7	3	6	0
		5.2%	2.3%	6.8%	6.8%	15.4%	0.0%
③	11～20年前から	23	6	7	7	3	0
		5.7%	2.8%	6.8%	15.9%	7.7%	0.0%
④	21～30年前から	29	12	6	11	0	0
		7.2%	5.6%	5.8%	25.0%	0.0%	0.0%
⑤	31～40年前から	44	22	14	2	5	1
		10.9%	10.3%	13.6%	4.5%	12.8%	20.0%
⑥	41年以上前から	268	164	63	14	23	4
		66.2%	76.6%	61.2%	31.8%	59.0%	80.0%
有効回答世帯数		405	214	103	44	39	5

### ③入居理由

- ・現在の住宅に入居した理由をみると、萱振住宅では“民間の住宅より低額な家賃だから”と“地域の環境や利便性が良いから”の割合が最も高くなっています。
- ・大正住宅については、“民間の住宅より低額な家賃だから”と“建設以前から住んでいたから”の割合が最も高くなっています。
- ・安中住宅では、“民間の住宅より低額な家賃だから”が55.6%と最も高く、次いで“建設以前から住んでいたから”と“親族や知人が近くに住んでいるから”が高くなっています。
- ・西郡住宅では“建設以前から住んでいたから”の割合が54.2%で最も高く、次いで“民間の住宅より低額な家賃だから”と“親族や知人が近くに住んでいるから”が高くなっています。

		全体	西郡	安中	萱振	大正	不明
①	民間の住宅より低額な家賃だから	210	89	65	29	25	2
		46.2%	37.4%	55.6%	63.0%	53.2%	28.6%
②	住んでいた・住もうとした住宅での契約ができなかったから	33	17	7	4	4	1
		7.3%	7.1%	6.0%	8.7%	8.5%	14.3%
③	民間で気に入った住宅がなかったから	26	6	6	5	8	1
		5.7%	2.5%	5.1%	10.9%	17.0%	14.3%
④	地域の環境や利便性が良いから	86	17	34	24	9	2
		18.9%	7.1%	29.1%	52.2%	19.1%	28.6%
⑤	親族や知人が近くに住んでいるから	150	89	45	10	5	1
		33.0%	37.4%	38.5%	21.7%	10.6%	14.3%
⑥	建設以前から地域に住んでいたから	218	129	49	12	25	3
		47.9%	54.2%	41.9%	26.1%	53.2%	42.9%
⑦	家族・親戚から引き継いだから	76	51	15	3	5	2
		16.7%	21.4%	12.8%	6.5%	10.6%	28.6%
⑧	親世帯から分かれたから	63	41	13	3	5	1
		13.8%	17.2%	11.1%	6.5%	10.6%	14.3%
⑨	その他	52	37	10	1	3	1
		11.4%	15.5%	8.5%	2.2%	6.4%	14.3%
有効回答数		455	238	117	46	47	7

### ④承継

- ・現在の住まいを引きつがせたい家族の有無について、全ての団地で“いない”と回答した割合が高くなっています。
- ・引き継がせたい家族が“いる”と回答した割合は、西郡住宅が39.0%で最も高く、次いで大正住宅が36.2%、安中住宅が33.3%、萱振住宅が29.5%となっています。

		全体	西郡	安中	萱振	大正	不明
①	いる	166	94	39	13	17	3
		36.4%	39.0%	33.3%	29.5%	36.2%	42.9%
②	いない	213	104	63	22	20	4
		46.7%	43.2%	53.8%	50.0%	42.6%	57.1%
③	わからない	74	41	14	9	10	0
		16.2%	17.0%	12.0%	20.5%	21.3%	0.0%
④	その他	3	2	1	0	0	0
		0.7%	0.8%	0.9%	0.0%	0.0%	0.0%
有効回答世帯数		456	241	117	44	47	7

### ⑤今後の市営住宅

- ・全ての団地において、“このまま住み続けたい”が最も多く、過半数を占めており、特に大正住宅では86.7%、萱振住宅では76.6%と高くなっています。
- ・西郡住宅では“このまま住み続けたい”の割合が59.4%と最も高く、次いで“新しく建替えられた市営住宅”が35.1%、“他の既存の市営住宅（エレベータ設置あり）”が26.4%となっています。
- ・安中住宅では“このまま住み続けたい”の割合が63.7%と最も高く、次いで“新しく建替えられた市営住宅”が25.7%、“他の既存の市営住宅（エレベータ設置あり）”が23.0%となっています。

	全体	西郡	安中	萱振	大正	不明	
① このまま住み続けたい	294	142	72	36	39	5	
	65.3%	59.4%	63.7%	76.6%	86.7%	83.3%	
② 新しく建替えられた市営住宅	134	84	29	13	7	1	
	29.8%	35.1%	25.7%	27.7%	15.6%	16.7%	
③ 他の既存の市営住宅(階数は問わない)	9	7	1	0	1	0	
	2.0%	2.9%	0.9%	0.0%	2.2%	0.0%	
④ 他の既存の市営住宅(1～2階)	45	37	6	1	0	1	
	10.0%	15.5%	5.3%	2.1%	0.0%	16.7%	
⑤ 他の既存の市営住宅(エレベーター設置あり)	99	63	26	5	4	1	
	22.0%	26.4%	23.0%	10.6%	8.9%	16.7%	
⑥ 府営住宅等、他の公的賃貸住宅	10	5	1	2	2	0	
	2.2%	2.1%	0.9%	4.3%	4.4%	0.0%	
⑦ 介護サービス付き等高齢者向けの住宅	66	40	14	3	9	0	
	14.7%	16.7%	12.4%	6.4%	20.0%	0.0%	
⑧ 福祉施設が併設されている住宅	44	19	17	2	6	0	
	9.8%	7.9%	15.0%	4.3%	13.3%	0.0%	
⑨ 民間の賃貸マンションやアパート	9	4	3	2	0	0	
	2.0%	1.7%	2.7%	4.3%	0.0%	0.0%	
⑩ 1戸建て・マンション等の持ち家	22	11	6	3	1	1	
	4.9%	4.6%	5.3%	6.4%	2.2%	16.7%	
⑪ 親・子ども等親族の家	9	7	1	0	1	0	
	2.0%	2.9%	0.9%	0.0%	2.2%	0.0%	
⑫ 特にない	57	27	10	8	10	2	
	12.7%	11.3%	8.8%	17.0%	22.2%	33.3%	
⑬ わからない	35	23	7	3	2	0	
	7.8%	9.6%	6.2%	6.4%	4.4%	0.0%	
⑭ その他	9	4	4	0	1	0	
	2.0%	1.7%	3.5%	0.0%	2.2%	0.0%	
有効回答世帯数		450	239	113	47	45	6

## ⑥定住の理由

- ・現在の住まいに住み続けたい理由についてみると、全ての団地で“ずっとここに住んでいるから”の割合が最も高くなっています。特に西郡住宅では“ずっとここに住んでいるから”と回答した割合が9割を超えています
- ・“家賃が上がるのが心配だから”と“年齢や身体上の理由から”を理由にしている割合も高くなっています。
- ・萱振住宅では他団地と比較して“交通の便が良いから”を理由にしている割合が高くなっています。

		全体	西郡	安中	萱振	大正	不明
①	ずっとここに住んでいるから	243	128	56	28	27	4
		87.4%	97.0%	83.6%	77.8%	71.1%	80.0%
②	新しい生活に不安があるから	82	38	26	9	8	1
		29.5%	28.8%	38.8%	25.0%	21.1%	20.0%
③	年齢や身体上の理由から	143	71	38	16	16	2
		51.4%	53.8%	56.7%	44.4%	42.1%	40.0%
④	今の近所付き合いがなくなるから	47	22	6	9	9	1
		16.9%	16.7%	9.0%	25.0%	23.7%	20.0%
⑤	便利な施設が多いから	37	4	17	13	2	1
		13.3%	3.0%	25.4%	36.1%	5.3%	20.0%
⑥	交通の便が良いから	44	10	7	16	10	1
		15.8%	7.6%	10.4%	44.4%	26.3%	20.0%
⑦	家賃が上がるのが心配だから	141	76	37	13	14	1
		50.7%	57.6%	55.2%	36.1%	36.8%	20.0%
⑧	わからない	12	10	0	1	1	0
		4.3%	7.6%	0.0%	2.8%	2.6%	0.0%
⑨	その他	7	5	1	0	1	0
		2.5%	3.8%	1.5%	0.0%	2.6%	0.0%
有効回答世帯数		278	132	67	36	38	5

### ⑦転居する場合の理由

・引越す場合の理由について、西郡住宅・安中住宅・萱振住宅では、“建物が古く使い勝手が悪いから”と回答した割合が最も高く、次いで“階段の上り下りがしんどいから”と回答した割合が高くなっています。

	全体	西郡	安中	萱振	大正	不明	
① 建物が古く使い勝手が悪いから	113	73	28	9	2	1	
	60.8%	62.9%	66.7%	64.3%	15.4%	100.0%	
② もっと広い住宅に住み替えたいから	39	25	10	3	1	0	
	21.0%	21.6%	23.8%	21.4%	7.7%	0.0%	
③ 階段の上り下りがしんどいから	96	61	24	9	2	0	
	51.6%	52.6%	57.1%	64.3%	15.4%	0.0%	
④ 近くに頼れる人がいないから	26	17	2	5	2	0	
	14.0%	14.7%	4.8%	35.7%	15.4%	0.0%	
⑤ 今の近所との関係が良くないから	27	13	7	5	2	0	
	14.5%	11.2%	16.7%	35.7%	15.4%	0.0%	
⑥ 便利な施設が少ないから	20	16	1	2	1	0	
	10.8%	13.8%	2.4%	14.3%	7.7%	0.0%	
⑦ 交通の便が悪いから	38	32	4	1	1	0	
	20.4%	27.6%	9.5%	7.1%	7.7%	0.0%	
⑧ 今いる地域以外が良いから	20	13	4	2	1	0	
	10.8%	11.2%	9.5%	14.3%	7.7%	0.0%	
⑨ わからない	29	15	5	3	6	0	
	15.6%	12.9%	11.9%	21.4%	46.2%	0.0%	
⑩ その他	22	8	9	1	4	0	
	11.8%	6.9%	21.4%	7.1%	30.8%	0.0%	
有効回答数		186	116	42	14	13	1

## ⑧市営住宅の困りごと

- ・現在の住宅での困りごとについて、西郡住宅では“室内が老朽化している”の割合が50.0%と最も高く、次いで“サッシやドア等が使いづらい”が38.6%、“階段の上り下りに苦勞する”が30.9%となっています。
- ・安中住宅では“収納が少ない”の割合が39.3%と最も高く、次いで“室内が老朽化している”が30.8%、“近隣の生活音が気になる”が28.2%となっています。
- ・萱振住宅では“室内が老朽化している”の割合が50.0%と最も高く、次いで“特にない”が32.6%、“サッシやドア等が使いづらい”が21.7%となっています。

	全体	西郡	安中	萱振	大正	不明
① 室内が老朽化している	180	118	36	23	1	2
	39.9%	50.0%	30.8%	50.0%	2.2%	28.6%
② 部屋が狭く使いづらい	59	33	19	1	6	0
	13.1%	14.0%	16.2%	2.2%	13.3%	0.0%
③ 間取りが悪く使いづらい	77	40	30	3	4	0
	17.1%	16.9%	25.6%	6.5%	8.9%	0.0%
④ 床が畳で使いづらい	66	46	16	3	1	0
	14.6%	19.5%	13.7%	6.5%	2.2%	0.0%
⑤ 収納が少ない	125	68	46	3	7	1
	27.7%	28.8%	39.3%	6.5%	15.6%	14.3%
⑥ サッシやドア等が使いづらい	133	91	29	10	2	1
	29.5%	38.6%	24.8%	21.7%	4.4%	14.3%
⑦ 給湯等の設備が整っていない	100	64	28	7	0	1
	22.2%	27.1%	23.9%	15.2%	0.0%	14.3%
⑧ 給排水管のつまり・水漏れ	69	43	21	3	1	1
	15.3%	18.2%	17.9%	6.5%	2.2%	14.3%
⑨ 浴室がない・狭くて使いづらい	79	64	11	2	1	1
	17.5%	27.1%	9.4%	4.3%	2.2%	14.3%
⑩ 手すりがない・段差が多い	59	45	8	5	1	0
	13.1%	19.1%	6.8%	10.9%	2.2%	0.0%
⑪ 車いすで室内を移動できない	41	30	6	2	3	0
	9.1%	12.7%	5.1%	4.3%	6.7%	0.0%
⑫ 階段の上り下りに苦勞する	110	73	27	9	1	0
	24.4%	30.9%	23.1%	19.6%	2.2%	0.0%
⑬ 電気容量が足りない	52	31	15	3	2	1
	11.5%	13.1%	12.8%	6.5%	4.4%	14.3%
⑭ 近隣の生活音が気になる	96	47	33	6	9	1
	21.3%	19.9%	28.2%	13.0%	20.0%	14.3%
⑮ 断熱性能が低い・クーラーやストーブ等が効きにくい	81	56	17	5	1	2
	18.0%	23.7%	14.5%	10.9%	2.2%	28.6%
⑯ インターネットが使いづらい	37	25	6	4	2	0
	8.2%	10.6%	5.1%	8.7%	4.4%	0.0%
⑰ 雨どい等共用部分の不具合	52	32	12	7	0	1
	11.5%	13.6%	10.3%	15.2%	0.0%	14.3%
⑱ 特にない	108	36	30	15	23	4
	23.9%	15.3%	25.6%	32.6%	51.1%	57.1%
⑲ その他	33	16	6	2	9	0
	7.3%	6.8%	5.1%	4.3%	20.0%	0.0%
有効回答世帯数	451	236	117	46	45	7

### ⑨見守り状況

- ・西郡住宅、安中住宅、萱振住宅では“すぐ近くに住んでいる親族や友人がいる”の割合が最も高く親族や友人によって見守り可能となっています。
- ・大正住宅では“近くに住んではいないが駆け付けてくれる親族や友人がいる”の割合が最も高くなっています。
- ・“誰もいない”と回答した割合をみると、大正住宅が13.3%で最も高く、次いで西郡住宅が9.5%、萱振住宅が8.5%、安中住宅が7.8%となっています。

	全体	西郡	安中	萱振	大正	不明	
① 同居している家族がいる	114	57	29	17	10	1	
	25.7%	24.7%	25.2%	36.2%	22.2%	16.7%	
② すぐ近くに住んでいる親族や友人がいる	259	148	75	20	14	2	
	58.3%	64.1%	65.2%	42.6%	31.1%	33.3%	
③ 近くに住んではいないが、駆け付けてくれる親族や友人がいる	164	77	36	19	27	5	
	36.9%	33.3%	31.3%	40.4%	60.0%	83.3%	
④ 町会等の役員さんや民生委員さん	27	6	10	1	7	3	
	6.1%	2.6%	8.7%	2.1%	15.6%	50.0%	
⑤ 住宅の管理人	17	10	6	1	0	0	
	3.8%	4.3%	5.2%	2.1%	0.0%	0.0%	
⑥ ヘルパーさんやかかりつけ医	24	13	8	0	3	0	
	5.4%	5.6%	7.0%	0.0%	6.7%	0.0%	
⑦ 高齢者あんしんセンター(地域包括支援センター)の職員や保健師	15	5	6	1	3	0	
	3.4%	2.2%	5.2%	2.1%	6.7%	0.0%	
⑧ 市役所や公共施設の職員	19	4	13	1	1	0	
	4.3%	1.7%	11.3%	2.1%	2.2%	0.0%	
⑨ 地域で活動している団体等(具体的に:	13	4	8	0	1	0	
	2.9%	1.7%	7.0%	0.0%	2.2%	0.0%	
⑩ 誰もいない	41	22	9	4	6	0	
	9.2%	9.5%	7.8%	8.5%	13.3%	0.0%	
⑪ その他	5	1	2	1	1	0	
	1.1%	0.4%	1.7%	2.1%	2.2%	0.0%	
有効回答世帯数		444	231	115	47	45	6

### ⑩団地での共同生活の困りごと

- ・団地での共同生活で困っていることについて、西郡住宅では“鳩やカラスによる被害”の割合が34.0%と最も高く、次いで“高齢者が多く草刈りや掃除等がしんどい”が30.6%、“入居者どうしの協力体制ができていない”が23.0%となっています。
- ・安中住宅及び萱振住宅では“高齢者が多く草刈りや掃除等がしんどい”の割合が最も高く、次いで“ごみの捨て方が良くない”の割合が高くなっています。
- ・大正住宅では“特にない”と回答した割合が最も高く、次いで“高齢者が多く草刈りや掃除等がしんどい”の割合が高くなっています。

		全体	西郡	安中	萱振	大正	不明
①	近所に誰が住んでいるかわからないので不安	41	20	12	4	4	1
		9.9%	9.6%	10.6%	8.7%	9.5%	20.0%
②	近所付き合いがない	75	46	18	5	5	1
		18.1%	22.0%	15.9%	10.9%	11.9%	20.0%
③	入居者どうしの協力体制ができていない	89	48	22	8	9	2
		21.4%	23.0%	19.5%	17.4%	21.4%	40.0%
④	コミュニティの取りまとめや住棟の世話をする人がいない	71	39	25	6	0	1
		17.1%	18.7%	22.1%	13.0%	0.0%	20.0%
⑤	高齢者が多く草刈りや掃除等がしんどい	156	64	50	28	14	0
		37.6%	30.6%	44.2%	60.9%	33.3%	0.0%
⑥	ごみの捨て方が良くない	107	43	44	10	9	1
		25.8%	20.6%	38.9%	21.7%	21.4%	20.0%
⑦	自転車・バイク置場の使い方等の問題	87	45	32	8	2	0
		21.0%	21.5%	28.3%	17.4%	4.8%	0.0%
⑧	迷惑駐車等の問題	72	39	28	2	3	0
		17.3%	18.7%	24.8%	4.3%	7.1%	0.0%
⑨	隣近所等による騒音の問題	70	34	26	2	7	1
		16.9%	16.3%	23.0%	4.3%	16.7%	20.0%
⑩	野良猫による被害	64	38	18	4	1	3
		15.4%	18.2%	15.9%	8.7%	2.4%	60.0%
⑪	鳩やカラスによる被害	112	71	28	3	7	3
		27.0%	34.0%	24.8%	6.5%	16.7%	60.0%
⑫	特にない	98	41	26	10	18	3
		23.6%	19.6%	23.0%	21.7%	42.9%	60.0%
⑬	その他	14	7	4	1	2	0
		3.4%	3.3%	3.5%	2.2%	4.8%	0.0%
有効回答世帯数		415	209	113	46	42	5

### ⑪団地周辺の生活のしやすさ

- ・市営住宅全体において、団地周辺の生活のしやすさについて満足度（「とても思う」と「思う」の合計）をみると、西郡住宅では“病院や診療所へ行きやすい”の割合が43.2%と最も高く、次いで“子どもの遊び場や公園が充実している”が39.2%となっています。
- ・安中住宅及び萱振住宅では“買い物がしやすい（食材や総菜）”の割合が最も高く、次いで“病院や診療所へ行きやすい”の割合が高くなっています。
- ・大正住宅では“近隣住民等と気軽に集まれる場所がある”の割合が最も高く、次いで“来客等のための有料駐車場が身近にある”の割合が高くなっています。

	満足度（「とても思う」と「思う」の合計）				
	全体	西郡	安中	萱振	大正
① 病院や診療所へ行きやすい	223	82	78	37	22
	57.6%	43.2%	72.9%	86.0%	53.7%
② 高齢者等の福祉施設へ行きやすい	118	36	56	16	10
	35.9%	22.6%	56.6%	42.1%	34.5%
③ コミセンや図書館等の公の施設へ行きやすい	114	37	50	22	4
	32.9%	22.2%	50.5%	52.4%	12.1%
④ 通勤・通学の便利がよい	108	30	35	26	17
	34.4%	19.0%	39.8%	70.3%	60.7%
⑤ 買い物がしやすい（食材や惣菜）	182	32	83	40	24
	48.3%	17.4%	77.6%	88.9%	66.7%
⑥ 買い物がしやすい（日用品や雑貨）	142	28	56	35	22
	39.2%	16.1%	54.4%	81.4%	59.5%
⑦ 近隣住民等と気軽に集まれる場所がある	88	20	24	16	26
	26.5%	11.8%	27.0%	43.2%	78.8%
⑧ 来客等のための有料駐車場が身近にある	141	52	42	24	22
	41.3%	30.2%	44.7%	61.5%	68.8%
⑨ 気軽に行ける飲食店が身近にある	82	15	28	24	14
	23.8%	8.7%	29.2%	61.5%	43.8%
⑩ 緑地が充実している	93	40	29	14	9
	28.1%	24.1%	32.6%	35.9%	27.3%
⑪ 子どもの遊び場や公園が充実している	142	65	40	13	21
	42.9%	39.2%	44.4%	33.3%	65.6%
⑫ 子育て支援施設が充実している	67	26	25	8	6
	21.0%	16.1%	28.7%	21.1%	20.7%

## ⑫地域活動への参加の状況

- ・西郡住宅では「地域活動に参加していない」の割合が60.1%と最も高く、次いで「掃除や草刈りなど団地の掃除等に関する活動」が28.4%、「夜店や盆踊りなど地域で開催するお祭りや催し」が17.3%となっています。
- ・安中住宅・萱振住宅・大正住宅では「掃除や草刈りなど団地の掃除等に関する活動」の割合が最も高くなっています。

	全体	西郡	安中	萱振	大正	不明
① 掃除や草刈りなど団地の清掃等に関する活動	205	59	75	36	33	2
	50.2%	28.4%	67.0%	80.0%	86.8%	40.0%
② 地域住民どうしが集まって交流を図るイベント	58	15	12	16	13	2
	14.2%	7.2%	10.7%	35.6%	34.2%	40.0%
③ 夜店や盆踊りなど地域で開催するお祭りや催し	57	36	17	2	2	0
	14.0%	17.3%	15.2%	4.4%	5.3%	0.0%
④ 趣味やスポーツ等のサークル活動	38	12	9	5	12	0
	9.3%	5.8%	8.0%	11.1%	31.6%	0.0%
⑤ 地域の防犯や防災のための活動	30	8	9	10	3	0
	7.4%	3.8%	8.0%	22.2%	7.9%	0.0%
⑥ 地域活動に参加していない	177	125	33	8	9	2
	43.4%	60.1%	29.5%	17.8%	23.7%	40.0%
⑦ その他	18	8	6	3	1	0
	4.4%	3.8%	5.4%	6.7%	2.6%	0.0%
有効回答数	408	208	112	45	38	5

### ⑬高齢期の生活を送る上での不安

- ・高齢期の生活を送る上での不安について、全ての団地で“災害時や緊急時における対応”の割合が最も高くなっています。
- ・2位以下について西郡住宅及び萱振住宅では“住宅がバリアフリーでないこと”、“一人暮らしになると心細い”の割合が高く、安中住宅及び大正住宅では“一人暮らしになると心細い”の割合が高くなっています。

	全体	西郡	安中	萱振	大正	不明
① 災害や緊急時における対応	243	126	65	28	22	2
	57.2%	56.3%	59.6%	59.6%	55.0%	40.0%
② 住宅がバリアフリーではないこと	141	84	33	21	2	1
	33.2%	37.5%	30.3%	44.7%	5.0%	20.0%
③ 家賃の支払い	110	56	30	15	8	1
	25.9%	25.0%	27.5%	31.9%	20.0%	20.0%
④ 一人暮らしになると心細い	144	75	34	18	16	1
	33.9%	33.5%	31.2%	38.3%	40.0%	20.0%
⑤ 気軽に話ができる相談相手がいない	71	42	15	8	5	1
	16.7%	18.8%	13.8%	17.0%	12.5%	20.0%
⑥ 近所付き合いや参加できる地域活動がない	52	35	13	1	2	1
	12.2%	15.6%	11.9%	2.1%	5.0%	20.0%
⑦ 近所に知り合いがいない	48	24	13	5	6	0
	11.3%	10.7%	11.9%	10.6%	15.0%	0.0%
⑧ 特に不安はない	70	36	19	7	7	1
	16.5%	16.1%	17.4%	14.9%	17.5%	20.0%
⑨ わからない	65	38	11	7	8	1
	15.3%	17.0%	10.1%	14.9%	20.0%	20.0%
⑩ その他	7	2	3	0	2	0
	1.6%	0.9%	2.8%	0.0%	5.0%	0.0%
有効回答世帯数	425	224	109	47	40	5

#### ⑭災害時の不安

- ・災害時の不安について、全ての団地で“ライフライン（電気、ガス、水道）の停止”の割合が最も高く、次いで“生活物資の確保”となっており、いずれも過半数以上を占めています。

		全体	西郡	安中	萱振	大正	不明
①	エレベーターの停止	117	52	39	0	25	1
		27.6%	24.1%	34.5%	0.0%	55.6%	16.7%
②	ライフライン(電気、ガス、水道)の停止	330	161	96	33	34	6
		77.8%	74.5%	85.0%	75.0%	75.6%	100.0%
③	生活物資の確保	261	133	75	25	25	3
		61.6%	61.6%	66.4%	56.8%	55.6%	50.0%
④	災害状況や避難情報等の入手	179	94	51	13	19	2
		42.2%	43.5%	45.1%	29.5%	42.2%	33.3%
⑤	通信手段の確保	163	86	49	12	15	1
		38.4%	39.8%	43.4%	27.3%	33.3%	16.7%
⑥	災害避難場所までの移動	158	89	41	11	16	1
		37.3%	41.2%	36.3%	25.0%	35.6%	16.7%
⑦	家具や家電製品の転倒	199	105	55	16	21	2
		46.9%	48.6%	48.7%	36.4%	46.7%	33.3%
⑧	建物への被害	186	104	54	12	14	2
		43.9%	48.1%	47.8%	27.3%	31.1%	33.3%
⑨	家族の安否確認	165	88	48	11	16	2
		38.9%	40.7%	42.5%	25.0%	35.6%	33.3%
⑩	支援が必要な家族への対応	91	50	23	7	10	1
		21.5%	23.1%	20.4%	15.9%	22.2%	16.7%
⑪	団地内で助け合える知人がいない	94	60	17	5	12	0
		22.2%	27.8%	15.0%	11.4%	26.7%	0.0%
⑫	特に不安はない	43	19	11	5	7	1
		10.1%	8.8%	9.7%	11.4%	15.6%	16.7%
⑬	その他	9	5	3	1	0	0
		2.1%	2.3%	2.7%	2.3%	0.0%	0.0%
有効回答世帯数		424	216	113	44	45	6

### ⑮住宅への総合評価

- ・現在お住まいの住宅の総合的な評価について、西郡住宅・萱振住宅・大正住宅は“まあ満足している”と回答した割合が最も高く、安中住宅は“多少不満がある”の割合が最も高くなっています。

		全体	西郡	安中	萱振	大正	不明
①	満足している	66	24	18	7	16	1
		15.8%	11.0%	16.5%	16.3%	39.0%	20.0%
②	まあ満足している	157	79	34	22	18	4
		37.6%	36.1%	31.2%	51.2%	43.9%	80.0%
③	多少不満がある	139	76	45	13	5	0
		33.3%	34.7%	41.3%	30.2%	12.2%	0.0%
④	非常に不満がある	55	40	12	1	2	0
		13.2%	18.3%	11.0%	2.3%	4.9%	0.0%
有効回答世帯数		417	219	109	43	41	5

### ⑯住宅の周りの環境への総合評価

- ・住宅の周りの環境の総合的な評価について、西郡住宅は“多少不満がある”の割合が最も高く、安中住宅・萱振住宅・大正住宅は“まあ満足している”の割合が最も高くなっています。

		全体	西郡	安中	萱振	大正	不明
①	満足している	60	22	11	12	15	0
		14.3%	10.0%	10.1%	26.7%	35.7%	0.0%
②	まあ満足している	166	77	47	20	19	3
		39.4%	35.0%	43.1%	44.4%	45.2%	60.0%
③	多少不満がある	136	84	33	11	7	1
		32.3%	38.2%	30.3%	24.4%	16.7%	20.0%
④	非常に不満がある	59	37	18	2	1	1
		14.0%	16.8%	16.5%	4.4%	2.4%	20.0%
有効回答世帯数		421	220	109	45	42	5

## 4. 市営住宅整備の状況

### (1) 整備実績

市営住宅の整備については、従前より2戸1改修や風呂増築等を行ってきました。

平成14(2002)年度以降は、より計画的に整備を進めるため、平成15(2003)年3月に「八尾市営住宅ストック総合活用計画」、「大正住宅建替基本計画」を策定、平成16(2004)年3月に「安中住宅機能更新事業計画」を策定、平成17(2005)年3月に「西郡住宅機能更新事業計画」を策定、平成22(2010)年度に「八尾市営住宅機能更新事業計画(八尾市営住宅長寿命化計画)」を策定し、平成27(2015)年度に見直しを行いました。市営住宅の整備にあたってはこれらの計画に基づき事業を実施しています。

整備実績については以下のとおりです。

#### ①建替事業

団地名	実施時期	種別	建替前	建替後
萱振	昭和61年度～平成2年度	公営	木造住宅78戸	中層耐火造100戸
大正	平成18年度～平成22年度	公営	木造住宅113戸 簡易耐火66戸	高層耐火造123戸
安中	平成20年度～平成21年度	公営	4～6号館(中層耐火造80戸)	16号館(高層耐火造80戸)
西郡	平成22年度～平成23年度	更新	西郡住宅集約建替第1G (中層耐火造132戸)	43号館 (中層耐火造34戸 高層耐火造46戸)

#### ②住戸改善事業、EV設置事業、耐震改修事業等

団地・住棟名	内容	実施時期
西郡住宅1号館	2戸1(一部)	昭和52年度
西郡住宅2号館	2戸1(一部)	昭和52年度
西郡住宅3号館	2戸1(一部)	昭和52年度
西郡住宅9号館	風呂増築、エレベーター設置、耐震改修	平成18年度
西郡住宅10号館	風呂増築、エレベーター設置、耐震改修	平成20年度
西郡住宅11号館	風呂増築、エレベーター設置、耐震改修	平成20年度
西郡住宅29号館	耐震改修	平成27年度
西郡住宅30号館	エレベーター設置 耐震改修	平成17年度 平成28年度
西郡住宅31号館	耐震改修	平成30年度
西郡住宅32号館	耐震改修	令和2年度
西郡住宅33号館	耐震改修、外壁落下防止	平成23年度～平成24年度
西郡住宅店舗付4号館	耐震改修	平成29年度
西郡住宅店舗付5号館	耐震改修	平成29年度
西郡住宅店舗付6号館	耐震改修	令和元年度
安中住宅1号館	増築+浴室設置 耐震改修	平成8年度～平成9年度 令和元年度
安中住宅2号館	増築+浴室設置	平成7年度～平成8年度

団地・住棟名	内容	実施時期
安中住宅 3 号館	2 戸 1	昭和 63 年度
安中住宅 7 号館	風呂増築、エレベーター設置、耐震改修	平成 17 年度
安中住宅 8 号館	風呂増築、エレベーター設置	平成 6 年度～平成 7 年度
安中住宅 9 号館	風呂増築、エレベーター設置、耐震改修	平成 18 年度
安中住宅 10 号館	エレベーター設置 耐震改修	平成 16 年度 平成 24 年度
安中住宅 11 号館	耐震改修	平成 25 年度
安中住宅店舗付 A 棟	耐震改修	令和元年度

### ③外壁改修等

内容	実施時期	棟数
外壁改修他	平成 3 年度～令和 2 年度	37 棟

### ④環境改善事業

内容	実施時期	棟数
公共下水道切替	平成 10 年度～平成 17 年度	44 棟

### ⑤修繕工事のうち主な住宅機能向上

内容	実施時期	棟数
電気容量アップ	昭和 61 年度～平成 20 年度	44 棟
水圧改善	昭和 58 年度～平成 20 年度	19 棟
給排水設備改修	平成 7 年度～平成 27 年度	32 棟

### ⑥統廃合

対象	内容	
西郡 第 1～4 集会所	・ 第 1 集会所は解体後、駐車場整備 ・ 第 3・4 集会所は改修	平成 18 年度 平成 19 年度／平成 28 年度
安中 第 1～3 集会所	・ 第 1、3 集会所は改修 ・ 第 2 集会所は解体済	平成 19 年度／平成 25 年度 平成 19 年度

## 5. 市営住宅管理の状況

### (1) 住宅管理業務について

住宅管理業務は、住宅の老朽化や入居者ニーズの多様化などにより、年々、膨大化しています。

また、単身世帯の増加や入居者の高齢化に伴い、地域コミュニティの活力の低下や福祉的な対応が課題となっています。

そのため、本市では、こうした課題のもと、入居者の多様化するニーズに対応し、安全安心に生活することができる住環境を提供していくことを目的として、平成 29（2017）年度から指定管理者制度の導入により、民間事業者の管理のノウハウを活用しながら市内の市営住宅を一体的に管理することで、効率的、効果的な入居者サービスの向上を図っています。

## (2) 入居者募集の状況

平成 15 (2003) 年度から、市営住宅の入居者募集については、市内在住勤者を対象とした公募による入居者の選考を行っています。また、少子高齢化の進行による地域コミュニティの活性化へ向けた対応策として、優先募集なども導入し、適正な入居制度の運用に向けた取り組みを進めています。現在、住宅困窮度評定による住宅困窮者向け、新婚・子育て世帯向け、多人数世帯向け、一般世帯向けの募集枠を設けています。

平成 27 (2015) 年以降の市営住宅の応募倍率 (平成 27 (2015) 年～令和元 (2019) 年度) は、平均 13 倍程度で推移しています。

団地別にみると、萱振住宅と大正住宅の応募倍率が高くなっています。

募集区分別に見ると、一般世帯向け、次に住宅困窮者向けが高い倍率となっています。

表Ⅱ-5-1：平成 27 年以降の市営住宅の募集実績と応募倍率

募集枠	団地名	実績	H27①	H27②	H28①	H28②	H29①	H29②	H30①	H30②	R1①	R1②
住宅困窮者向け	萱振	空家数	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1
		申込件数	20	-	-	-	-	-	-	-	-	4
		応募倍率	20.0	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0
	大正	空家数	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		申込件数	-	6	7	1	7	4	29	28	19	30
		応募倍率	-	6.0	7.0	1.0	7.0	4.0	29.0	28.0	19.0	30.0
	西郡	空家数	1	-	2	2	2	2	2	-	-	-
		申込件数	17	-	1	6	2	1	7	-	-	-
		応募倍率	17.0	-	0.5	3.0	1.0	0.5	3.5	-	-	-
	安中	空家数	1	1	-	2	1	1	-	1	1	-
		申込件数	12	14	-	45	40	44	-	10	40	-
		応募倍率	12.0	14.0	-	22.5	40.0	44.0	-	10.0	40.0	-
新婚・子育て世帯向け	萱振	空家数	-	-	-	-	-	1	-	-	-	
		申込件数	-	-	-	-	-	10	-	-	-	
		応募倍率	-	-	-	-	-	10.0	-	-	-	
	大正	空家数	-	1	1	1	1	-	-	1	1	1
		申込件数	-	11	5	11	13	-	-	11	9	10
		応募倍率	-	11.0	5.0	11.0	13.0	-	-	11.0	9.0	10.0
	西郡	空家数	-	2	2	1	1	2	1	1	2	2
		申込件数	-	15	13	8	4	8	2	7	5	12
		応募倍率	-	7.5	6.5	8.0	4.0	4.0	2.0	7.0	2.5	6.0
	安中	空家数	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1
		申込件数	12	14	12	9	4	9	1	5	7	2
		応募倍率	12.0	7.0	6.0	4.5	2.0	4.5	1.0	5.0	7.0	2.0
多人数世帯向け	空家数	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	
	申込件数	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	
	応募倍率	1.0	-	-	-	-	1.0	-	-	-	-	
一般世帯向け	萱振	空家数	1	1	1	-	1	1	1	1	1	1
		申込件数	72	26	23	-	26	40	43	38	23	12
		応募倍率	72.0	26.0	23.0	-	26.0	40.0	43.0	38.0	23.0	12.0
	大正	空家数	1	1	1	2	1	1	-	-	-	1
		申込件数	33	10	9	14	25	18	-	-	-	17
		応募倍率	33.0	10.0	9.0	7.0	25.0	18.0	-	-	-	17.0
	西郡	空家数	1	1	1	2	2	1	1	-	-	1
		申込件数	5	3	4	4	1	0	2	-	-	0
		応募倍率	5.0	3.0	4.0	2.0	0.5	0.0	2.0	-	-	0
	安中	空家数	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1
		申込件数	20	14	39	28	17	5	19	9	7	8
		応募倍率	20.0	14.0	39.0	14.0	17.0	5.0	19.0	9.0	7.0	8.0
期限付き	空家数	1	2	1	-	-	-	-	-	-	-	
	申込件数	1	9	3	-	-	-	-	-	-	-	
	応募倍率	1.0	4.5	3.0	-	-	-	-	-	-	-	

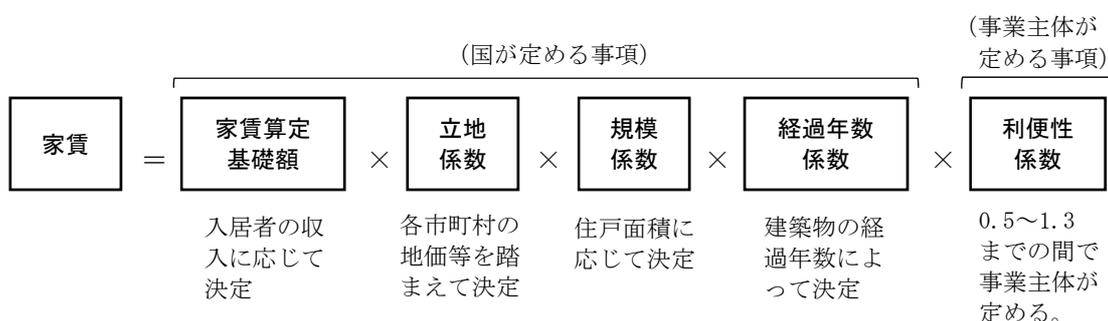
### (3) 家賃に関する状況

#### ①家賃の算定方法

平成8(1996)年の公営住宅法改正により、従来の一律家賃制度から、世帯の収入や住宅の規模等に応じて家賃額を決定する「応能応益家賃制度」に改め、平成10(1998)年度から運用しています。また、改良住宅についても、この改正にあわせ、市営住宅としての管理の統一化を図る観点から、「応能応益的家賃制度」を導入しています。

さらに、それぞれの事情から家賃負担に窮しており、認定月収(非課税所得含む)が一定の金額以下の世帯や退職、失業、病気等で所得が著しく減少する場合には、減免を行っています。

図Ⅱ-5-1：市営住宅の家賃算定方法



□市営住宅家賃別入居世帯数(減免適用後) ※( )内は収入未申告 令和2年5月末現在

	~5,000円	5,001~10,000円	10,001~15,000円	15,001~20,000円	20,001~30,000円	30,001~50,000円	50,001~70,000円	70,001円~	合計
令和元年度	378	366	318	107(1)	132(1)	81(3)	41	19(2)	1,442(7)
比率	26.2%	25.4%	22.1%	7.4%	9.2%	5.6%	2.8%	1.3%	100%

□市営住宅家賃の減免 単位:円、件

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
減免額	89,771,600	87,116,800	84,798,400	82,878,600	77,074,300
減免件数	800	782	768	739	699
現年度住宅家賃額に占める減免割合	26.2%	25.6%	25.3%	24.8%	23.5%

## ②家賃等の滞納

家賃等（市営住宅使用料、共益費、駐車場使用料等）の滞納者に対しては、様々な納付指導を進めてきた結果、家賃滞納額はピークの平成 27 年度から減少に転じています。

滞納対策としては、毎月の督促状、催告書（年 2 回・随時）、電話催告、戸別訪問、法的措置、法的措置に基づく強制執行（住宅等の明渡、給与や預貯金の差押など）を実施しています。また、分割納付のための分納誓約を取り交わし、完済に向けた納付管理を行っています。

なお、法的措置等については、弁護士に委託し、住宅等の明渡し及び支払請求の訴訟手続きを行うとともに、退去滞納者については、弁護士法人に委託し、支払請求を行っています。

### □市営住宅家賃滞納額の推移

単位：円、件

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
滞納額	167,331,737	159,512,498	145,299,122	144,908,290	139,066,847
件数	267	256	254	248	233
内現年度	13,530,200	13,634,540	10,586,500	11,206,200	11,662,900
件数	116	123	111	106	101

## （４）同居承認及び入居承継について

市営住宅の入居者は、当該市営住宅に入居した以降にも、一定の基準に基づき、承認を得たうえで、親族を同居させることができます（同居承認）。また、入居者の死亡等が生じた場合、同居者は一定の基準に基づき、家賃の滞納やその他条例等に違反していない場合に限り、承認を得たうえで、当該市営住宅に引き続き居住することができます（入居承継）。同居承認及び入居承継の基準は、国が示したガイドライン（国通知、平成 17 年 12 月 26 日国住総 138 号、139 号）に基づき、平成 22（2010）年 6 月に改正しています。

### ①平成 22（2010）年 6 月 22 日以降に公募により入居した世帯について

原則として直系二親等以内の親族を同居させることができます。入居承継は、原則として同居している配偶者、又は同居承認を受け 1 年以上同居している同居者のうち特に居住の安定を図る必要がある者（高齢者世帯、障がい者世帯、ひとり親世帯など）が対象となります。

### ②既存入居世帯（①以外の世帯）について

原則として三親等以内の親族を同居させることができます。入居承継は、原則として 1 年以上同居している三親等内の親族が対象となります。

### ③性的マイノリティについて

性の多様性が尊重され、全ての人々が自分らしく生きることができる社会の実現をめざす観点から、令和 2（2020）年 9 月より、LGBT などの性的マイノリティの方についても、大阪府又は大阪府内の自治体においてお互いが人生のパートナーシップの関係にあることを宣誓し、証明されている場合、同居承認の対象としています。

## (5) 入居者募集に関する委員の会について

平成 15 (2003) 年度から、市内全域と対象とした新しい入居者募集システムに移行した中で、入居者審査委員の会は、入居者募集に関する庁内各部局の意見聴取や地域事情精通者から入居者の優先募集の方法についての意見を聴取する場としての役割を担ってきました。なお、平成 23 (2011) 年度から入居者審査委員の会については名称を「入居者募集に関する委員の会」としています。

## (6) 管理人制度について

市営住宅の管理が迅速かつ的確に進められるよう、入居者の中から施設や設備の状況の確認やトラブル等の発生時において、市職員や指定管理者が的確に対応できることを支援する管理人を委嘱し、管理業務を委託しています。

管理人は市が委嘱し、指定管理者が管理人業務の基本額と管理戸数毎の単価で計算した報酬を支払っています。

令和 2 (2020) 年 3 月においては、管理人は萱振住宅では 6 棟で 1 名を委嘱、大正住宅及び安中住宅は管理人業務を自治会に委託しています。

西郡住宅は他の住宅に比べて大規模な住宅であることや自治会組織がない等の経過や、住棟毎のコミュニティが形成されていることから棟別に管理人を委嘱しています。管理人は 42 棟で 31 名となっており、管理人が不在である棟が 14 棟発生しており、入居世帯の高齢化の進行など市営住宅を取り巻く状況が変化する中で、指定管理者との連携により管理人制度を進めていく必要があります。

## (7) 住宅駐車場について

駐車場の管理については、指定管理者が主体となって行っています。

市営住宅駐車場利用状況をみると、全体で稼働率が 56.6%となっており、稼働率が低くなっています。

表Ⅱ-5-2：市営住宅駐車場利用状況（令和 2 年 3 月末現在）

	設置区画数	設置率%	利用区画数	稼働率%
市営住宅全体	1,188	63.8%	672	56.6%
萱振住宅	50	50.0%	36	72.0%
大正住宅	74	60.2%	46	62.2%
西郡住宅	819	65.5%	484	59.1%
安中住宅	245	63.0%	106	43.3%

設置率＝区画数÷各団地の管理戸数

稼働率＝利用区画数÷設置区画数

## (8) 住宅集会所について

集会所は、入居者によるコミュニティの活性化をめざし、さまざまな交流や活動の場となるよう、設置しているものです。

萱振住宅及び大正住宅は、各々1箇所設置しており、自治会等による自主管理としています。

西郡住宅は、集会所の有効活用をめざした施設の機能更新を図り、4箇所あった集会所を3箇所に統合しました。(棟内集会所除く)

安中住宅は、集会所の有効活用をめざした施設の機能更新を図り、3箇所あった集会所を2箇所に統合し、自治会等による自主管理としています。

令和2年度末現在、集会所の数は西郡住宅が3箇所、安中住宅が2箇所、萱振住宅が1箇所、大正住宅が1箇所となっています。

## (9) 暴力団排除への対応について

平成19(2007)年6月1日付で、国土交通省より、各自治体に「公営住宅における暴力団排除について」の通知があり、本市においては、平成19(2007)年8月の入居者募集より、入居当選者に対して、入居時に暴力団ではないという誓約書の提出を義務付けました。

また、平成22(2010)年に八尾市営住宅条例及び同条例施行規則を改正し、市営住宅から暴力団員を排除するための規定を加え、改正後の規定に基づき、入居等の際には大阪府警察本部へ暴力団員でないかどうかについて照会を行っています。

### (参考)

#### ◇国の基本方針

暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律)は、入居決定しないことを原則とする。

既存入居者が暴力団員であることが判明した場合は、近傍同種家賃を課すことを原則とし、その自主的な退去の促進に努める。(明渡請求など)

## (10) 店舗付住宅について

店舗付住宅は、地域の住環境改善の目的のため、土地収用時の事業補償として建設されたものです。しかし現在、店舗付住宅の約半数が休業又は廃業している状況です。また、建物は古いもので建築後50年以上経過しており、老朽化対応を進めています。

表Ⅱ-5-3：店舗付住宅(店舗のみも含む)の状況(令和2年3月末現在)

	棟数	店舗数	空店舗数
全体	9	47	21
西郡住宅	8	44	20
安中住宅	1	3	1

## 6. 市内におけるその他の公的賃貸住宅及び賃貸住宅供給状況

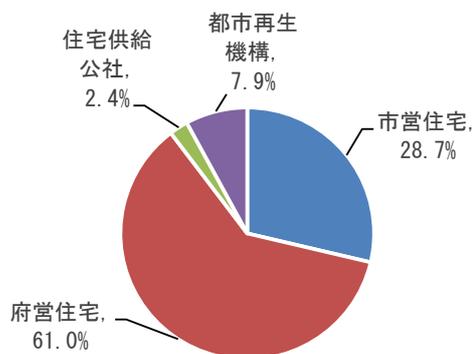
### (1) その他の公的賃貸住宅の供給状況

令和元（2019）年度大阪府統計年鑑では、八尾市に立地する公的賃貸住宅は 6,521 戸となっています。

内訳は市営住宅が 1,870 戸、府営住宅が 3,979 戸、住宅供給公社が 156 戸、都市再生機構が 516 戸となっており、府営住宅が公的賃貸住宅の 6 割を占めています。

表図Ⅱ-6-1：八尾市内の公的賃貸住宅戸数

種別	戸数	割合
市営住宅	1,870	28.7%
府営住宅	3,979	61.0%
うち府特定公共賃貸住宅	555	8.5%
住宅供給公社	156	2.4%
うち特定優良賃貸住宅分戸数	15	0.2%
都市再生機構	516	7.9%
計	6,521	100.0%



出典：大阪府 市町村別公共賃貸住宅管理戸数（令和元年度大阪府統計年鑑）

### (2) 民間賃貸住宅の状況

本市の民間借家の戸数は平成 30（2018）年の時点で 26,060 戸となっています。

建築の時期別にみると、昭和 56（1981）～平成 2（1990）年に建築されたものが最も多く、現在の建築基準法の適用が始まった昭和 56（1981）年以降に建てられた民間借家数は 19,220 戸に上ります。

図Ⅱ-6-2：八尾市の建築の時期別民間借家戸数（出典：住宅・土地統計調査 H30）



出典：平成 30 年住宅土地統計調査  
※建築時期不詳を除く

### Ⅲ. 市営住宅の機能更新に向けた課題

#### 1. 本市を取り巻く社会的状況からみた課題

##### (1) 将来的な需要等の見通しに基づく適正な管理戸数

- ・本市の人口は平成3（1991）年までは緩やかな増加傾向をたどっていましたが、それ以降は人口減少と少子高齢化の傾向にあり、令和2（2020）年4月末時点で約26万5千人となっています。
- ・令和2（2020）年度に策定された「第2期八尾市人口ビジョン・総合戦略」によると、本市の令和27（2045）年の人口は約21万9千人と推計されており、今後、25年間に約4.6万人の人口減少が見込まれています。
- ・計画期間内においては高齢化等の影響で市営住宅に対する需要が高まることが考えられるため、管理戸数については慎重に検討していく必要があると考えます。
- ・市営住宅は今後も本市の重層的な住宅セーフティネットの重要な施設としての役割を担うことから、将来的な需要の見定めを適切に行い、適正な管理に努める必要があります。

##### (2) 持続可能な行財政運営を見据えたライフサイクルコストの縮減

- ・本市ではこれまでも限られた財源と人員でその時々における社会経済情勢の変化や多様化する市民ニーズに対応するため、行財政改革を進めてきました。しかし、今後、少子高齢化と人口減少、とりわけ生産年齢人口の減少が同時に進むことで、税収の減少と社会保障費の増大をもたらす懸念があります。
- ・市営住宅を含むその他の多くの公共施設やインフラで老朽化が進行しており、今後はこれらの大規模修繕や維持管理等に多大なコストを要することが予測されるため、八尾市公共施設マネジメント基本方針改訂版に基づき、将来的な修繕や更新にかかる財政負担を鑑みながら、計画的なライフサイクルコストの縮減等に取り組む必要があります。

## 2. 市営住宅ストック・住環境からみた課題

### (1) 老朽化が著しいストックへの対応

- ・市営住宅は昭和26(1951)年度から建設されており、昭和40年代のストックが1,007戸(54.1%)、昭和50年代から60年代のストックが504戸(27.1%)、平成2(1990)年以降のストックが315戸(16.9%)となっています。
- ・市営住宅のうち83.1%が建築後30年以上経過し建物の老朽化が進行しており、集約建替えや耐震化が必要とされることから、計画的な改善事業、建替事業の推進が課題となっています。

### (2) 居住水準が低いストックへの対応

- ・機能更新により、浴室や浴槽等が設置されている住戸が増えてきているものの、未だ、浴室のない住戸数が615戸(33.0%)を占めており、居住水準が低い住戸が多く存在していることが課題となっています。

### (3) 耐震性を満たさないストックへの対応

- ・市営住宅の耐震性の向上を図っている住棟は、長期活用を図る住棟41棟中、37棟で、耐震化率は37棟/41棟=90.2%であることから、耐震化が未実施の住棟の早急な耐震性の向上が課題となっています。(全体では43棟/62棟=69.4%)

### (4) 高齢化社会に対応したバリアフリーの取り組み

- ・各住戸におけるバリアフリーの取り組みについては、浴室に手すりが設置されている割合は全体の29.1%、便所に手すりが設置されている割合は全体の24.3%というように全体の一部にとどまっています。
- ・市営住宅入居者の高齢化率は42.1%となっており、本市平均の28.3%(平成31(2019)年3月末八尾市統計書)を大きく上回っています。今後も高齢化の進展が見込まれることから、市営住宅を高齢化社会にも対応できる住宅ストックとする必要があり、バリアフリーの住宅環境を整備することが求められています。

### (5) 附属施設等の適切な維持管理

- ・これまでも集会所等の附属施設の有効活用をめざした改修や統合等を行ってきていますが、老朽化が進行している施設もあることから、適切な維持管理による利用環境の向上が求められています。
- ・まちづくりへの貢献度を高めるためにも、より一層地域住民に開かれた施設運営を進めることが必要です。

### (6) 駐車場等の活用

- ・入居者の高齢化などを背景に駐車場の需要が低下し、住宅駐車場は年々稼働率が低くなっており、空き区画の活用が課題となっています。

### 3. 入居者属性及び意向からみた課題

#### (1) 入居需要に対応した住宅の供給

- ・市営住宅の入居世帯は1人世帯が49.9%、2人世帯までで83.4%を占めており、世帯の小規模化が進んでいます。一方で市営住宅ストックの住戸規模をみると、40～50㎡が851戸(45.7%)となっており、小規模世帯向けの住宅ストックが少ないことが課題となっています。
- ・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供給が必要となります。

#### (2) 住み替え意向への適切な対応

- ・現在の住宅からの住み替え意向の理由をみると、住宅性能以外に「階段の上り下りがしんどいから」といった入居者の高齢化による影響なども見られます。
- ・住み替え先の意向をみると「新しく建替えられた市営住宅」、「他の既存の市営住宅（エレベーター設置あり）」など様々であることから、現行制度を含め住み替え支援の仕組み等について再検討する必要があります。

#### (3) 入居者の高齢化にともなう日常管理への対応

- ・これまで市営住宅の整備・管理については、入居者や地域住民等との協働により様々な取り組みを進めてきました。
- ・団地内での共同生活で困っていることとして、「高齢者が多く草刈りや掃除等がしんどい」と回答している割合が3割強となっており、入居者の高齢化が進む中で草刈りや掃除など、市営住宅の日常管理における入居者の負担感が高まっていることから、入居者の負担軽減等に向けた新たな協働の在り方を検討する必要があります。

#### (4) 地域防災への課題

- ・近年、自然災害が増加していることなどが影響し、高齢期の生活を送る上での不安として「災害や緊急時における対応」と回答している割合が半数以上にのぼっています。
- ・入居世帯の小規模化も進行していることから、災害時に自助・共助が機能するよう、自治会等の組織と連携しながら防災まちづくりに取り組む必要があります。

#### 4. 市営住宅の管理に関する課題

##### (1) 住宅家賃等の滞納対策による負担の公平性の確保

- ・住宅家賃等の滞納については、法的措置等の取り組みにより積極的な対応を進めているため、減少傾向にありますが、入居者の負担の公平性確保のため、引き続き納付指導等の滞納対策に取り組む必要があります。

##### (2) 住宅確保要配慮者の入居機会の拡大

- ・住宅確保要配慮者は高齢者や障がい者、外国人、子育て世帯等、多様化しており市営住宅入居への需要が高く、入居者募集の応募倍率が高い状況にあります。そのため、より住宅に困窮した世帯が的確に入居できるシステムの構築を図る必要があります。
- ・団地内の高齢化が急速に進行していることなどが影響し、地域コミュニティの維持に支障が生じていることから、多様な世帯の入居が可能となるよう優先入居の的確な運用を検討し、多様な世代構成によるコミュニティの醸成を促進する必要があります。

##### (3) 用途廃止により発生した遊休建物・土地の適切な管理及び活用

- ・本市では機能更新事業計画に基づいて、老朽化が進行し居住水準の低いストックについては集約建替えを推進し、入居者の安全の確保に努めてきました。
- ・集約建替等の実施のために用途廃止とした建物のうち、解体されずに残存するものや長期間利用されていない土地があり、鳥害の発生等、周辺環境に悪影響を与えているものもあります。
- ・遊休建物・土地は貴重な行政財産でもあることから、適切な管理を行い、有効活用を図っていく必要があります。

## 5. 大規模な市営住宅を抱える地域のまちづくりにおける課題

### (1) 庁内における横断的な対応

- ・市営住宅は法令等、入居基準の制限があることや入居者の高齢化が進行しているため、結果として高齢者等の割合が高くなっています。大規模な市営住宅が立地する地域では、さらに高齢化の進行が著しくコミュニティバランスが崩れつつあり、地域の活力低下や住民同士の支え合いによる高齢者への見守り等の機能も弱体化する恐れがあります。そのため、他部局や関係機関等との連携を強め、福祉等、分野をまたぐ包括的な支援体制による課題への対応が求められます。
- ・市営住宅を取り巻く課題は多岐にわたっていることから、まちづくりとして庁内の横断的対応が必要となっています。

### (2) 地域のまちづくりを意識した事業の推進

- ・市営住宅は住宅確保要配慮者の居住の安定を図る上での重要な施設となるだけでなく、地域のコミュニティ形成やまちづくりに寄与することが望まれています。そのため、建替等について検討する際には、市営住宅への需要に対応するだけでなく、まちの将来像を描き、計画的に事業を進める必要があります。
- ・地域コミュニティ形成やまちづくりに寄与する拠点施設等を整備するため、建替等において生まれる余剰地等については、民間活力導入の可能性も想定し、まちの多様性やコミュニティ形成が維持・確保されることを目的とした子育て世帯等への住宅供給の促進や、まちの利便性や魅力を向上させるための生活利便施設の導入等を検討していく必要があります。

## IV. 住宅確保要配慮者に対する公的支援の目標像

住宅確保要配慮者への住宅に関する公的支援の目標像（めざす姿）を以下のように設定します。

### 1. 市営住宅入居者が安全で安心して暮らせる環境の確保

少子高齢化の進展など急激に変化する社会経済状況において、厳しい財政状況であるが、市営住宅の入居者、とりわけ高齢者等の住宅確保要配慮者が安全で安心して居住できるようにバリアフリー化や必要な設備・機能の確保を図ります。

### 2. 真に住宅に困窮する世帯を優先した的確な対応

社会状況の変化や、多様化する住宅確保要配慮者の困窮状況の変化に対応しながら、真に住宅に困窮し市営住宅を必要とする世帯を優先した的確な対応ができるような仕組みづくりをめざします。

### 3. 地域のまちづくりに寄与する団地形成

コミュニティの活性化への対応や、持続可能なまちへの転換を進めるため、市営住宅と周辺地域とが一体となり、入居者と地域住民相互が共存できるまちづくりを進めることをめざします。

### 4. 社会状況の変化に応じた柔軟かつ的確な住宅セーフティネットの形成

社会状況の変化に応じたフレキシブルな対応がしやすい柔軟なセーフティネットの構築が求められており、そのためには、市営住宅だけでなく他の公的賃貸住宅やセーフティネット住宅を含む民間賃貸住宅等を活用し、その時々々の住宅確保要配慮者に対応できるような環境づくりをめざします。

目標像（めざす姿）

目標像を実現するための基本方針

1. 市営住宅入居者が安全で安心して暮らせる環境の確保

V-1. 市営住宅等のストック性能や住環境に関する方針  
(1) 住棟の安全性、居住性能の確保  
(2) 誰もが快適に過ごせる居住環境の確保

V-2. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針  
(1) ストックの状況把握（法定点検及び日常点検の実施）  
(2) 点検結果等に基づく修繕の実施  
(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

V-3. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

V-4. 整備に関する方針  
(1) 事業の優先度を踏まえた効果的な事業展開  
(2) 多様な事業手法の検討  
(3) 事業により生み出される市営住宅余剰地の活用  
(4) 建替事業や空き店舗の目的外使用による多目的に活用できる場の提供  
(5) 安定的な市営住宅の供給

2. 真に住宅に困窮する世帯を優先した的確な対応

V-5. 管理に関する方針  
(1) 住宅管理業務にかかる方針  
(2) 入居者募集について  
(3) 家賃に関する取り組みについて  
(4) 同居承認及び入居承継について  
(5) 管理人制度について  
(6) 住宅集会所について  
(7) 住宅駐車場について  
(8) 暴力団排除への対応について  
(9) 店舗付住宅について

3. 地域のまちづくりに寄与する団地形成

V-6. 市営住宅周辺と一体になったまちづくりに関する方針  
(1) 地域との協働によるまちづくりの展開  
(2) 市営住宅余剰地等の活用

4. 社会状況の変化に応じた柔軟かつ的確な住宅セーフティネットの形成

V-7. 今後の住宅確保要配慮者に対する支援方策に関する方針

## V. 機能更新事業に関する基本方針

### 1. 市営住宅等のストック性能や住環境に関する方針

#### (1) 住棟の安全性、居住性能の確保

##### ①耐震性を確保した住宅ストックの供給

全ての入居者が安全に居住できるように、長期活用を図る耐震性を満たさない住棟については耐震性能の確保を進めます。

##### ②現代の生活水準に応じた居住性能の確保

浴室のない住戸や給湯設備等が十分でない住戸が存在することから、長期的に活用するストックについては、現代の生活水準に応じた一定の質が確保されるよう空家改修の際に浴室設置等の居住性能の改善を進めます。

また、浴室はあるものの、浴槽や給湯設備は入居者設置としている住戸について、一定の条件のもと様々な設置手法について検討を行います。

#### (2) 誰もが快適に過ごせる居住環境の確保

##### ①高齢者・障がい者等への対応

高齢者や障がい者等が安心して暮らせる環境を確保するため、住宅設備の充実やバリアフリー化等を図ります。また、高齢化による低層階への移転や親世帯・子世帯との近居の希望も多いため、現在実施している高齢者世帯や障がい者世帯の低層階への住み替えや親子近居を積極的に実施するとともに、低層階を提供しやすいしくみ等の検討を進めます。

##### ②世帯規模に応じた適正な住宅規模の供給

誰もが快適に過ごせるように、世帯人数に適していない住戸規模に住んでいる入居者に対して、現在実施している多人数世帯・少人数世帯の住み替え等を促進し、多人数世帯においても居住面積水準以上の住戸に居住できるように、世帯人数と住戸規模のミスマッチの解消をめざします。

##### ③共同施設等の適切な維持管理

入居者の快適な生活・交流が図れるように、地域内に整備された集会所や児童遊園等の活用を促進するとともに、適切な維持管理を図ります。

また、日常的な施設管理を地域住民が無理なく行えるように配慮します。

## 2. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

### (1) ストックの状況把握（法定点検及び日常点検の実施）

各住棟における点検については、建築基準法第12条の規定に基づく点検（以下「法定点検」）を実施します。

また、住棟以外の施設も含め外観からの目視により容易に確認が可能な部位等については、必要に応じて日常点検を実施します。

法定点検・日常点検については、民間のノウハウを生かすため、指定管理者により実施します。

### (2) 点検結果等に基づく修繕の実施

市営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の適時適切な修繕を計画的に実施します。

### (3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、データベース等に記録し、市営住宅等の着実かつ効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検ではこれらの記録を活用するというサイクルを構築します。

## 3. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

中長期的な観点から財政負担の軽減や平準化を図るため、市営住宅等の改善事業においては耐久性の向上や仕様向上による修繕周期の延長をはじめとした長寿命化に資する機能向上を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減に努めます。

また、長寿命化型改善の対象ストックについては、費用対効果に見合った投資であるかどうかをライフサイクルコスト（LCC）に基づき判断するものとします。

## 4. 整備に関する方針

### (1) 事業の優先度を踏まえた効果的な事業展開

厳しい財政状況において、維持管理を含めた住宅関連施策に係る費用については、費用対効果を含めた効率的な執行や事業展開が求められることから、事業に優先順位を設け、事業スケジュールを平準化するなど、効率的に取り組むこととします。

また、建替事業や改善事業の実施にあたっては、国の補助制度を積極的に活用し、財源の確保に努めます。

### (2) 多様な事業手法の検討

複数住棟の集約による建替事業等を行う場合は、市による直接供給のみならず、令和元(2019)年6月に策定された「八尾市 PPP/PFI 手法導入優先的検討規程」に基づき、民間活力導入についても検討を行い、財政負担の軽減や事業期間の短縮など、様々な観点から最適な事業手法を選定することとします。

### (3) 事業により生み出される市営住宅余剰地の活用

市営住宅の除却等により発生する余剰地については、売却を含めた活用を行い、その収益は八尾市営住宅整備基金に積み立て、今後の機能更新事業等の財源として確保します。

ただし、市営住宅余剰地は、地域のまちづくりや良好な住環境の形成に寄与する土地利用とすることが望まれるため、売却等を行う場合の条件等については、地域課題を考慮し取り組むこととします。

### (4) 建替事業や空き店舗の目的外使用による多目的に活用できる場の提供

建替事業等の実施においては、入居世帯や周辺地域の特性を把握した上で、住棟内に多目的に活用できる場の設置など、コミュニティ形成や地域の活性化に寄与する施設の導入を検討します。

例えば、デイサービス利用者のために集いの待合場所を設置するなど、入居者同士の交流を促進する「つなぐ場所」として活用できる場の提供を検討します。

また、空き店舗の一部を活用した活動拠点（高齢者の生活や子育て支援）に加え、地域活性化につながる新たな活動拠点の創出を図ります。

### (5) 安定的な市営住宅の供給

市営住宅ストックの多くが法定耐用年限の1/2を経過しており、老朽化や設備等の劣化や計画修繕の遅れ等が発生しています。

今後の市営住宅ストックの活用を検討する上では、本市の財政状況や国全体においてストック重視の住宅政策の流れを鑑み、既存ストックの長期有効活用をより重視した取り組みを進め、安定的な市営住宅の供給をめざします。そのため、対処療法的な維持管理や修繕ではなく、予防保全的な維持管理や計画的な改善事業が行えるよう取り組みます。

## 5. 管理に関する方針

### (1) 住宅管理業務にかかる方針

#### ①管理業務について

管理業務については、厳しい財政状況の中で維持管理費用の増加による財源確保が大きな課題となるとともに、入居者の高齢化対応などにより、時代の変化に対応した創意工夫が求められている状況から、平成 29（2017）年度より指定管理者制度を導入しています。

また、近年の社会経済状況の悪化により住宅確保要配慮者の状況も深刻化しており、市営住宅が必要な世帯に的確に供給できるための取組みが必要となっています。

これらを踏まえ、市営住宅の入居者については、今後も安心して居住できる環境を維持すること、そして、住宅確保要配慮者が新たに市営住宅に入居できる機会を確保できることを目標とします。

なお、取組みに際しては、市営住宅が建設された経過を踏まえつつ、将来のまちづくりにつながることに十分配慮して取り組むこととします。

#### ②指定管理者による維持管理の継続

市営住宅は、老朽化住宅が多く存在することから施設の維持管理等を的確に行っていくことが求められており、民間事業者の管理ノウハウを活用しながら、施設運営の継続性や安定性の確保を図っていく必要があります。

そのため、管理業務の手法については、今後も、公営住宅法などに基づき、市は事業主体としての責任を果たしつつ、入居者への的確なサービスを効率的・効果的に進めるために、指定管理者制度を継続し、市営住宅を一体的に管理することにより、入居者ニーズに対するきめ細かな対応を進めていきます。

#### ③高齢者等が安心して暮らすための管理手法の検討

市営住宅は入居者の高齢化が特に深刻化しており、入居者による自治活動が困難になっている状況があります。

そのため、現在の管理人制度などの活用やその他の管理手法について検討を進めます。

また、市営住宅は、単に住宅の確保だけではなく、福祉的な視点からの生活支援の要素も強いことから、関係する部門と連携して入居者の見守りや生活支援など、ソフト面の充実についても検討します。

## (2) 入居者募集について

### ①新たな入居者募集の対応

公営住宅は、住宅確保要配慮者の受け皿としての役割を担っていることから、入居者募集においては真に住宅に困窮している世帯が適正に入居できるように募集を行います。また、令和2(2020)年度から、LGBTなどの性的マイノリティの方についても、大阪府または大阪府内の自治体においてパートナーシップ関係にあることを宣誓し、証明されている場合、入居申込ができるようになっていきます。

団地内のコミュニティの維持・活性化につながる新婚・子育て世帯の優先入居募集を積極的にを行います。そのほか、親子2世帯同居等の希望のライフスタイルが実現できるように、隣接した住戸を活用した新たな募集方法についても検討を進めます。

さらに、入居者の高齢化により、自主的に清掃などを行うことも困難になっている地域も発生していることから、大学生入居の拡大方策を検討します。

### ②入居者募集に関する委員の会について

入居者募集に関する委員の会は、入居者の選考に必要な意見をいただく場です。今後も、委員の会を通じて市営住宅の入居者の選考を円滑に進めます。

## (3) 家賃に関する取り組みについて

### ①口座振替推進等の取り組み

家賃の納付については、納付の手間が少なく、確実な納付が見込まれる口座振替の利用を積極的に案内していくとともに、新たな納付方法についても検討を進めます。

### ②家賃滞納への取り組み

家賃滞納については、引き続き督促や催告、戸別訪問や電話等のきめ細やかな納付指導を実施していくとともに、入居者の大きな負担とならない少額の段階での納付指導を積極的に行います。特に短期滞納者に対しては、積極的に納付指導を行います。

また、実情の把握に努め、分納誓約などを活用し、滞納の解消を図るとともに、再三の督促等にも関わらず納付意思が見られない場合には、法的措置を実施していきます。

### ③高額所得者や収入超過者に対する取り組み

住宅確保要配慮者の公営住宅への入居機会の拡大を図るため、高額所得者や収入超過者に対しては、国の法令等に基づき、公営住宅以外の公的賃貸住宅などへの斡旋などの取り組みをさらに積極的に進めます。

#### (4) 同居承認及び入居承継について

##### ①平成 22 (2010) 年 6 月 22 日以降に公募により入居した世帯の取り扱い

平成 17 (2005) 年に示された国のガイドラインに基づき、平成 22 (2010) 年 6 月 22 日以降に新たに公募により入居する世帯に対する同居承認及び入居承継の取扱い基準を定め、運用していますが、これらの基準に関しては、社会環境の変化による様々な課題に柔軟に対応していく必要があります。

同居承認に関しては、性的指向及び性自認の多様性の尊重の観点から、令和 2 (2020) 年度より、LGBT 等の性的マイノリティで、大阪府または大阪府内の自治体においてパートナーシップ関係にあることを宣誓し証明を受けた方が、当該パートナーシップ関係の相手方と同居することを認めることとしました。

また、入居承継に関しては、近年の高齢化の進展に伴い、令和 2 (2020) 年 10 月に大阪府営住宅で名義人の子または孫への入居承継に関する制度の一部見直しが行われました。本市においても見直しを行い、令和 3 (2021) 年 4 月から改正し、下記のとおり取扱いとします。

##### 【同居承認】を認める者

- ・直系二親等以内の親族
- ・ただし、介護が必要な名義人（要介護支援認定）を介護するために必要な場合は、三親等以内の親族
- ・同居後の入居収入基準が公営住宅法施行令第 6 条第 5 項で定められている基準以下であること。

##### 【入居承継】を認める者

- ・名義人の配偶者（1 回限り）
- ・名義人の子又は孫（1 回限り）
- ・高齢者（60 歳以上）
- ・障がい者世帯（身体:1 級～4 級、精神:1 級～3 級、知的:最重度～軽度）の世帯主
- ・名義人が死亡転出した後のひとり親世帯の親（子が 20 歳未満であること）
- ・生活保護世帯の世帯主

※いずれの場合も、承継後の入居収入基準が八尾市営住宅条例第 5 条第 1 項第 2 号で定められている基準以下であること。

##### ②既存入居世帯（①以外の世帯）の取り扱い

本市の安中、西郡住宅は、地域の住環境の改善を目的として、地域住民の協力のもと、従前居住者用として建設された経過があり、従前の取扱い基準に則り同居承認や入居承継を実施しています。これらの住宅の入居承継等の見直しについては、入居等の経過や社会環境の変化を十分に踏まえて検討する必要があります。従ってこうした状況を踏まえて、市営住宅全体における既存入居世帯の取り扱いについては当面、下記の通りとします。

##### 【同居承認】

- ・従前どおりの制度を継続し、原則として三親等以内の親族を同居させることができます。

##### 【入居承継】

- ・従前どおりの制度を継続し、原則として 1 年以上同居している三親等内の親族が対象になります。

## (5) 管理人制度について

管理人制度は、これまで入居者による自治の面からも、日常生活の中で対応可能な業務について入居者の中から管理人を委嘱してきましたが、高齢化等に伴い、管理人の選出自体が困難となっており、管理人不在棟も生じてきています。

管理人制度のあり方については、コミュニティにも配慮しつつ、新たな手法も視野に入れた検討を進めます。

## (6) 住宅集会所について

住宅集会所は、入居者のつながりや地域住民との交流を深めるなどの場として重要なものです。今後も集会所が多くの入居者や地域住民に安全で安心して利用され、有効活用されることをめざした取り組みを進めます。

- ・入居者が自主的に管理している住宅集会所については、さらに多くの利用がされるよう助言等に努めることとします。
- ・市が直接管理している住宅集会所については、自主管理に向けた、ハード面、ソフト面など環境条件の検討を進め、集会所利用が促進される環境づくりに取り組むこととします。

## (7) 住宅駐車場について

### ①駐車場の適正利用

入居者の生活様式の変化に対応した利便性の向上とともに、市営住宅周辺の不法駐車や迷惑駐車を防止し、入居者や周辺住民が安全で安心して暮らせるための取り組みとして、引き続き駐車場の適正利用を促進します。

### ②駐車場の管理手法

平成 29（2017）年度から指定管理者が駐車場の管理を行っています。

今後も、指定管理者が主体となった管理を行い、市営住宅入居者が安全で安心して暮らせるよう取り組みます。

### ③駐車場の使用料

駐車場使用料については、社会経済状況の変化等に配慮しつつ、各住宅の利便性等を踏まえた、使用料とします。

### ④空き区画の活用

駐車場の空き区画の有効活用を図るため、平成 26（2014）年度より、コインパーキングを導入しています。今後は、分散した空き区画の整理を行うとともにコインパーキングの追加設置を行うなど、積極的に有効活用を図っていきます。

## (8) 暴力団排除への対応について

公営住宅における暴力団排除に関する平成 19（2007）年 6 月 1 日付の国土交通省通知以降、本市においては、市営住宅における暴力団排除に積極的に取り組んできました。

引き続き、暴力団排除を徹底し入居者が安心して暮らせる環境づくりを進めます。

## (9) 店舗付住宅について

### ①店舗活用に向けた基準の策定

店舗については、まちのにぎわい創出からも建物の維持管理が可能な期間は、空き店舗の活用を進めていくことが望ましいため、今後の店舗の活用については、関係課とともに下記の考え方に基づいて具体的な取扱い基準の検討を行います。

- ・集約建替候補となっている住棟の店舗からの移転を希望される際の移転先として現在の空き店舗を活用します。
- ・空き店舗が生じた場合は、地域住民のニーズを踏まえながら、建物の耐用年数の範囲で公募して店舗機能を確保します。
- ・移転希望や応募がなかった店舗付住宅に関しては用途廃止を行い、地域の活性化につながる活動拠点やコミュニティ事業の活動拠点等として利活用できるよう検討していきます。
- ・店舗付住宅の住宅部分を用途廃止し、店舗等として活用する手法のほか、1 階部分と 2 階部分を切り分けた活用の方法についても検討をしていくこととします。

### ②休業・廃業店舗の取り扱い

まちのにぎわい創出のためには、店舗での事業継続が不可欠です。店舗入居者の実態を踏まえ、休業・廃業により店舗部分を店舗として活用していない場合の取り扱いについては、名義人が休業している場合は、休業届の提出を求め、一定期間、営業を再開しない場合は、返還を求めることなどを検討します。

### ③店舗付住宅跡地の活用について

今後、実施する集約建替事業において発生する店舗付住宅の跡地については、地域全体のまちづくりの中での活用を検討することとします。

## 6. 市営住宅周辺と一体になったまちづくりに関する方針

市営住宅では、入居者の高齢化が進み、全市平均より高い高齢化率となっており、コミュニティバランスが崩れつつあります。高齢者世帯、特に単身高齢者世帯の増加が進み、清掃等コミュニティの日常的な活動に参加できない世帯が増えており、市営住宅の入居者だけでは、コミュニティ活動等が困難になることから、周辺地域を含めたコミュニティの活性化を図ることで、市営住宅と周辺地域が一体となり、入居者と地域住民がお互いに共存できるまちづくりをめざします。

### (1) 地域との協働によるまちづくりの展開

まちの将来のあるべき姿を明確にするためには、地域と協働で将来像を描いていく必要があります。「八尾市第6次総合計画」で掲げられている、将来都市像の「つながり、かがやき、しあわせつづく、成長都市 八尾」の実現に向け、まちづくりの目標と目標に向けた取り組みも踏まえつつ進めていくこととします。

また、本市には、校区まちづくり協議会をはじめとして、地区福祉委員会や自治振興委員会(町会・自治会)などの地域組織があり、地域課題の解決に寄与する様々な活動が行われています。地域活性化の一環として、市営住宅の空き店舗の一部を活用した高齢者の生活支援や子育て支援の拠点の提供や、住戸を活用した地域活動に積極的に参加・参画する学生入居の実施などを継続・発展させていきます。さらに、地域コミュニティの再生・維持に向け、市営住宅施設の利活用について検討を行います。

地域によって課題も様々であることから、地域が「わがまち推進計画」に掲げる目標や課題を共有し、地域特性等を踏まえ、地域コミュニティの活性化につながるよう地域との協働によるまちづくりを進めていくこととします。

### (2) 市営住宅余剰地等の活用

地域の活性化に向けてまちの将来のあるべき姿を見据え、市営住宅の集約建替えによって生み出される用地等については、まちづくりやコミュニティバランスの観点から地域の課題を考慮した上で、庁内の関係課や関係機関はもとより、地域団体や民間事業者、大学等を含め、定住促進につながるような利活用方策や売却手法について調査・研究の上、検討を行います。

特に市営住宅やその他の市有施設が多数立地する地域においては、それぞれの施設の有効活用が必要であることから、庁内連携し横断的な取り組みの中で地域活性化に向けた検討を行います。

## 7. 今後の住宅確保要配慮者に対する支援方策に関する方針

急激に変化する社会経済状況においては、高齢者、障がい者などの住宅確保要配慮者への支援は、ますます重要になりますが、本市の厳しい財政状況や今後の人口動向を踏まえると、従来のような市営住宅を供給する手法だけでは、十分な支援ができないと考えられます。

一方で、平成29（2017）年10月に改正住宅セーフティネット法が施行されており、民間賃貸住宅や空き家を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」が始まるなど、重層的かつ柔軟なセーフティネット構築に向けた取り組みが本格化しています。

本市においても、他の公的賃貸住宅との連携を図るだけでなく、民間賃貸住宅を中短期的な市営住宅の需要変動に対応する「セーフティネット住宅」として積極的に活用していくことが求められます。

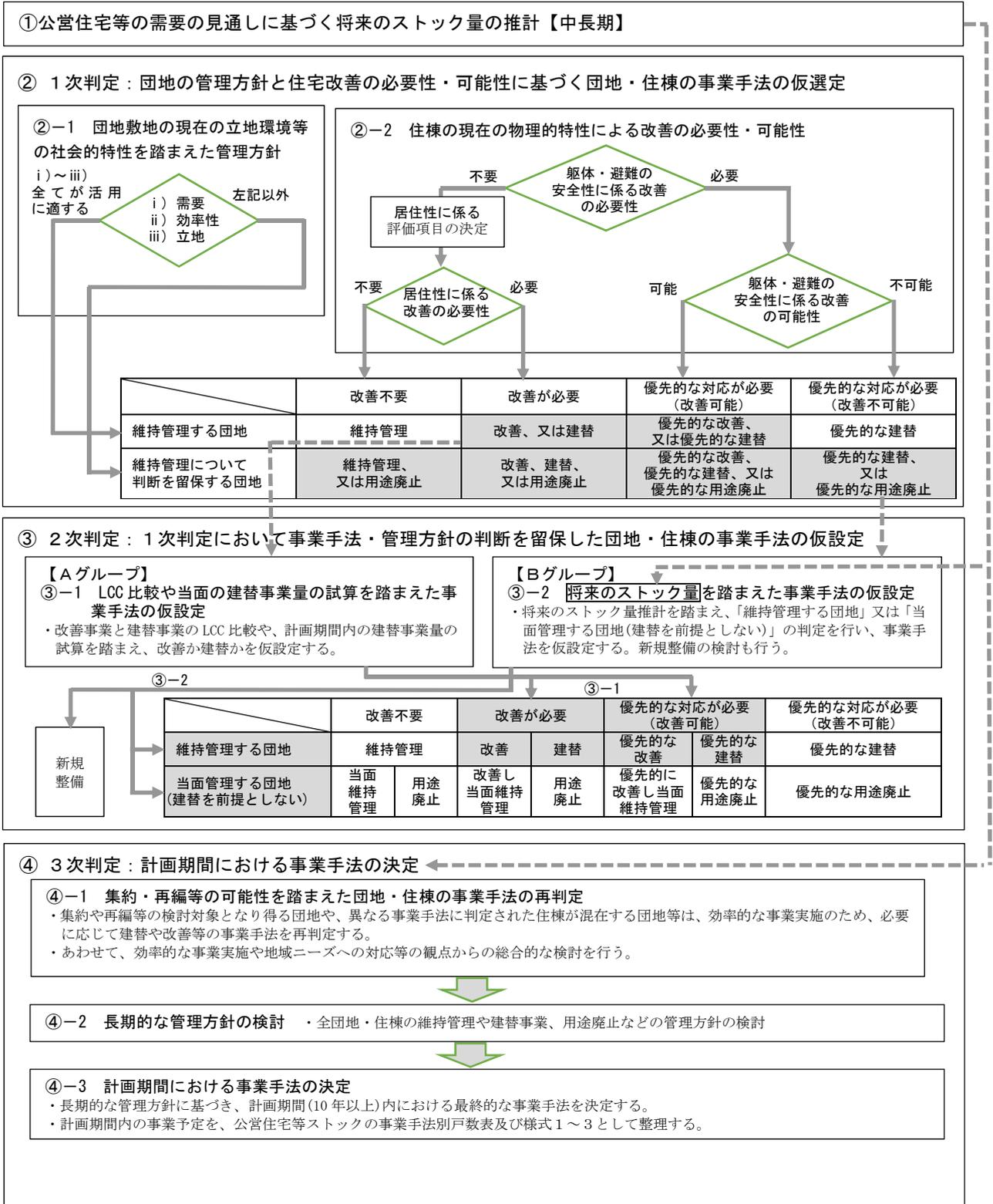
また、市営住宅は単に住宅の確保に対応しているだけでなく、福祉的な視点からの生活支援の要素も強いことから、関係する部門と連携し生活支援に関する支援方策を含めて検討する必要があります。

- ・低収入の若者世帯や子育て世帯などは、市営住宅が重要な支援方策と考えられますが、市が住宅を直接建設するだけでなく、民間賃貸住宅などの活用による良質な住宅の確保や中短期的な支援方策について庁内関係課と検討していくこととします。
- ・火災や災害などの罹災、ドメスティック・バイオレンス（DV）や犯罪の被害者など、一時的に住宅に困窮する世帯に対する支援としては、これまでも市営住宅を活用してきました。今後も市営住宅の一時使用を行っていくとともに、市営住宅以外の民間住宅の活用も視野に入れて庁内関係課と連携し検討を進めます。

## VI. スtock活用手法の選定

### 1. 団地別・住棟別の活用、事業手法の選定

前述の機能更新事業に関する基本方針に基づきStock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。



## ① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

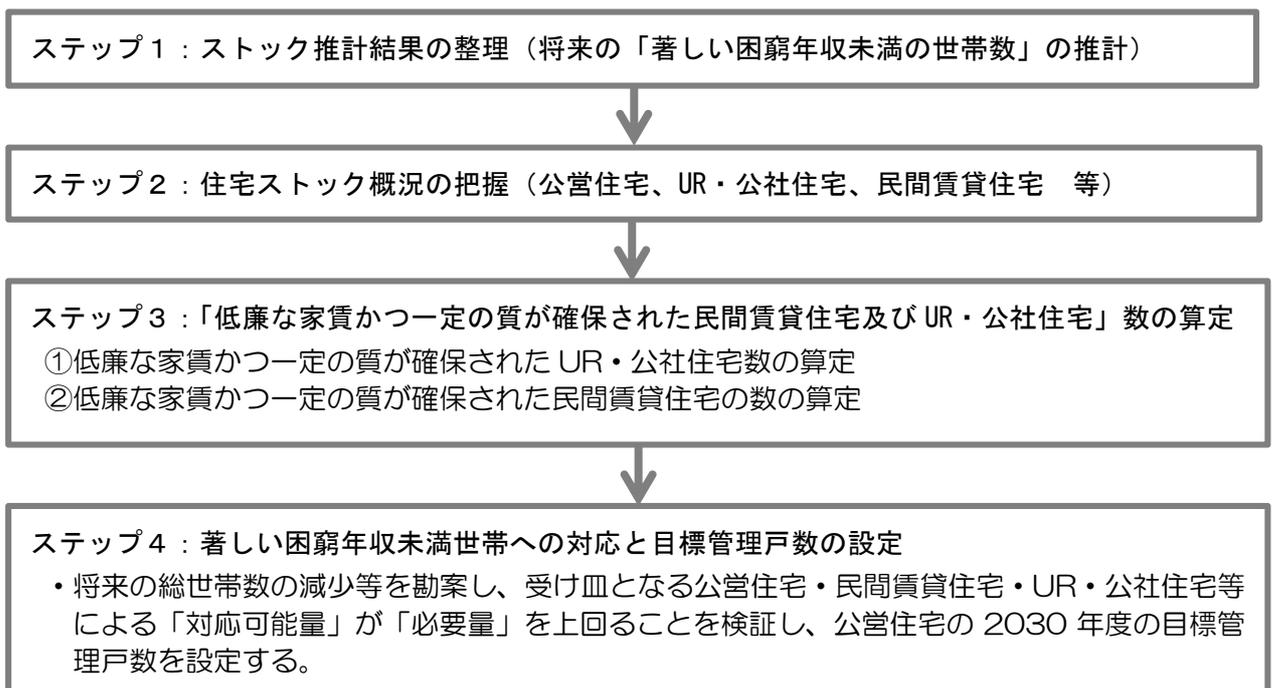
公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計します。（この推計手法を「ストック推計」ということとします）

ストック推計は、国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラムである「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を活用して推計を行います。

ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものです。

このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定します。

将来の公営住宅等のストック量は、公営住宅等長寿命化計画 策定指針 Q&A（平成 30 年 1 月）で示されている手法を参考に、次の 4 ステップを経て実施します。



## ステップ1 スtock推計結果の整理（著しい困窮年収未満の世帯の総数）

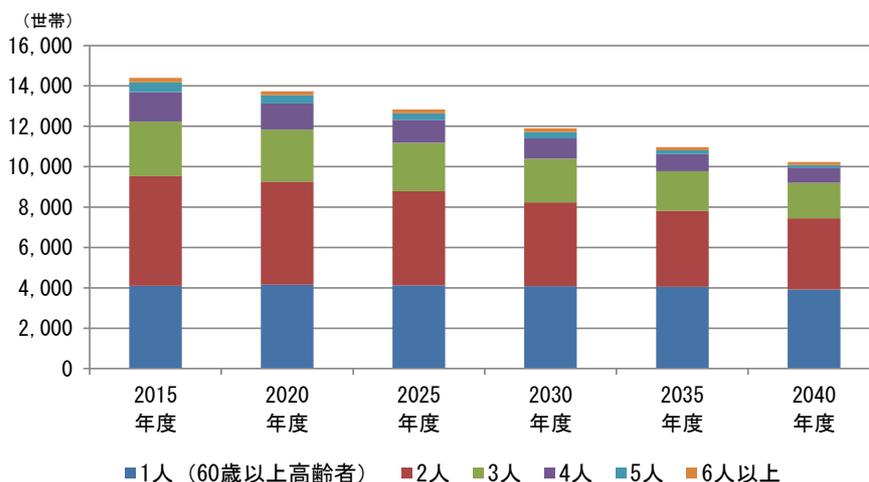
今後の公的賃貸住宅の需要を把握するため、公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省平成28（2016）年8月改定）で示された、Stock推計プログラムを用いて、借家に居住する世帯における著しい困窮年収未満の世帯を推計します。

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。

推計の結果、著しい困窮年収未満の世帯数は、中長期的に減少傾向となっており、今後20年程度で平成27（2015）年比の7割程度となることが予測されます。

また、推計結果を世帯人員別に見ると、世帯人員が大きい世帯ほど減少傾向が強く、高齢者の1人世帯が全体の4割程度を占め、2人世帯までで7割を超えており、小規模な世帯において、住宅セーフティネットによる対応がより必要となってくることが予測されます。

図VI-1-1：世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯



表VI-1-1：世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

	(単位：世帯)					
	2015年度	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度
1人 (60歳以上高齢者)	4,106	4,153	4,133	4,086	4,050	3,926
2人	5,421	5,110	4,657	4,148	3,769	3,518
3人	2,708	2,575	2,390	2,170	1,957	1,757
4人	1,455	1,291	1,136	1,000	843	749
5人	491	407	328	301	195	133
6人以上	212	202	187	194	156	149
合計	14,393	13,738	12,831	11,899	10,970	10,232

著しい困窮年収未満世帯とは・・・

公営住宅施策対象世帯のうち、適切な家賃負担で最低居住面積水準以上の賃貸住宅に入居できる収入に達していない世帯

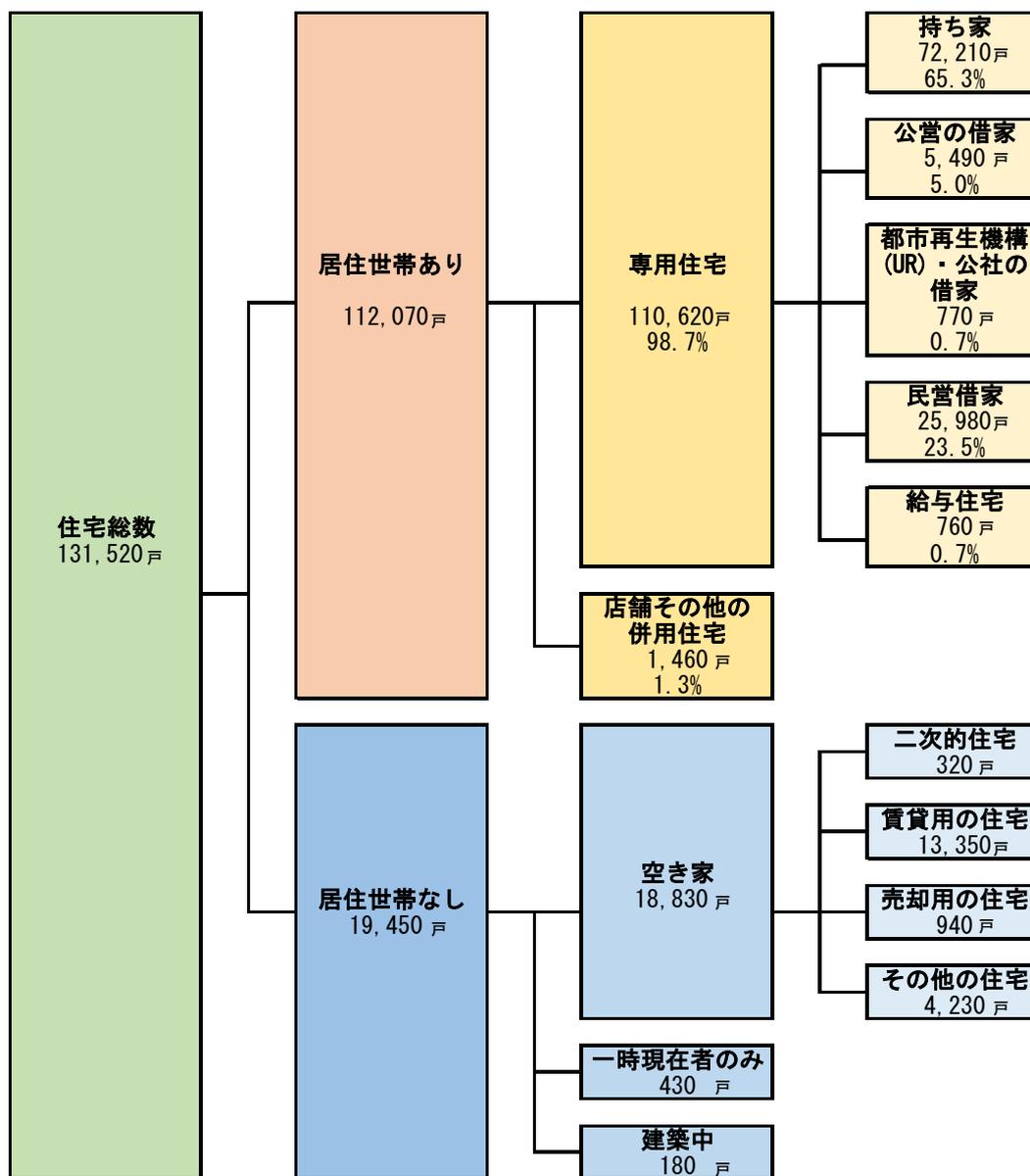
(最低居住面積水準：1人25㎡・2人以上世帯人員×10㎡+10㎡)

## ステップ2 八尾市の住宅ストック概況の把握

### 1) 住宅土地統計調査による概況把握

平成30(2018)年住宅土地統計調査のデータにおいては、八尾市の公営の借家は5,490戸(居住世帯のある住宅に対するストック比率は5.0%)となっています。また、UR・公社の借家が770戸(0.7%)、専用住宅民営借家は25,980戸(23.5%)となっています。

居住世帯無しの住宅を見ると、空き家のうち賃貸用の住宅が13,350戸、その他の住宅が4,230戸あり、これらのストックを活用する事が考えられます。



※住宅土地統計調査は標本調査による推計値であり、統計表の数値は1位を四捨五入して10位まで有効数値としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

※その他の住宅

上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

## 2) 公的賃貸住宅数の算定について

八尾市営住宅、大阪府営住宅の管理戸数を今後想定される動向を踏まえて算定すると下表のような推移が想定されます。

		2019年 (R1)	2021年 (R3)	2030年 (R12)
市営住宅	公営	850	850	850
	改良等	1,020	1,012	930
府営住宅		3,424	3,424	3,424
合計		5,294	5,286	5,204

## ステップ3 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びUR・公社住宅」数の算定

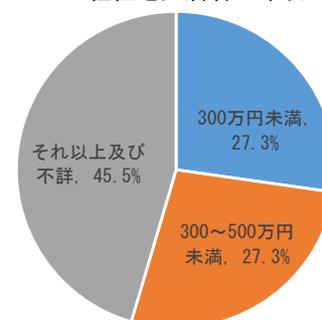
### 1) 低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅数の算定

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」を低廉な家賃で入居しているストックとして考え、「UR・公社住宅における低廉な家賃の住宅ストック」として推計します。

「一定の年収未満の世帯」は「母子世帯（小学生の子ども2人の3人世帯）の生活保護基準額（約321万円）として推計します。

「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。

UR・公社住宅入居者の年収



平成30年住宅土地統計調査

	管理戸数	年収別世帯数 (住調より推計)		一定の年収未満の世帯 推計値 A + (B × 21/200)
		300万円未満 (A)	300~500万円 (B)	
UR・公社	672	184	184	203

## 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

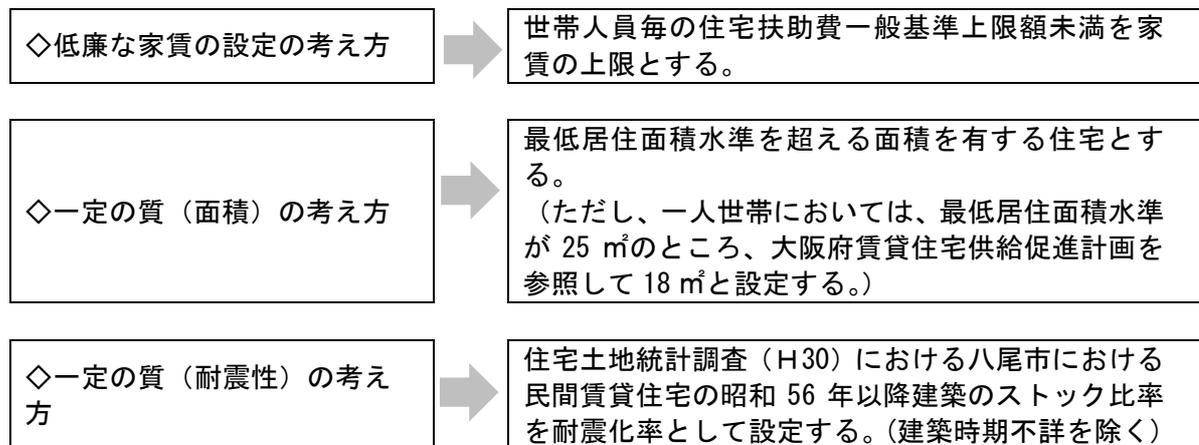
### ●居住世帯ありの民間賃貸住宅

平成 30 (2018) 年住宅・土地統計調査の結果から、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。

世帯人員毎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。

#### ◇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



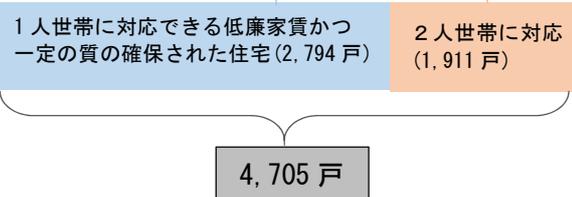
#### ◇八尾市における「低廉な家賃かつ一定の質（耐震性・一定の面積）が確保された住宅ストック」の設定

	1 人	2 人	3-5 人	6 人
低廉な家賃の設定 (住宅扶助費一般基準上限額)	39,000 円	47,000 円	51,000 円	55,000 円
一定の質(面積)の設定 (最低居住面積水準)	18 m <sup>2</sup> (最低居住面積水準は 25 m <sup>2</sup> であるが、大阪府賃貸住宅供給促進計画を参照して 18 m <sup>2</sup> で設定)	30 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup> (3人世帯)	70 m <sup>2</sup>
一定の質(耐震性)の設定 (八尾市の民間賃貸住宅における昭和 56 年ストックの比率)	住宅土地統計調査 (H30) における八尾市における民間賃貸住宅の昭和 56 年以降建築のストック比率 (建築時期不詳を除く) 「79.8%」を耐震化率として採用する。			

◇八尾市における「低廉な家賃かつ一定の質（一定の面積）が確保された住宅ストック」の算定

(戸)

	1万円未満	2万円未満	3万円未満	4万円未満		5万円未満	
				3～3.9万円	3.9～4万円	4～4.7万円	4.7～5万円
29㎡以下	220	90	380	756	84	1,267	543
18～29㎡ (※)	164	67	284	564	63	946	405
30～49㎡	20	30	60	666	74	1,358	582
50～69㎡	50	70	150	171	19	343	147
70～99㎡	150	0	100	45	5	63	27
100～149㎡	60	0	60	63	7	28	12
150㎡以上	20	0	0	-	-	14	6



※住宅土地統計調査における29㎡以下の賃貸住宅ストックのうち大阪府下(大阪市・堺市を除く)における傾向(住宅・土地統計調査によると74.7%)を参考として74.7%が18㎡以上であると設定

(資料：平成30年住宅・土地統計調査)

◇八尾市における「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」の算定

$$4,705 \text{ 戸} \times 79.8\% \text{ (民間借家における耐震化率 (八尾市 H30 住調))} = 3,754 \text{ 戸 (民間賃貸住宅の約 14.45\%)}$$

●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「14.45%」を乗じて推計します。

$$\text{空き家(賃貸用)} 13,350 \text{ 戸} \times 14.45\% = 1,929 \text{ 戸}$$

## ステップ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

### 1) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

平成 27 (2015) 年度には、14,392 世帯であった著しい困窮年収未満の世帯数は、令和 12 (2030) 年度には、11,899 世帯、令和 22 (2040) 年度には、10,232 世帯と減少し続ける見通しです。

### 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

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で一定の質（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、今後予想される民間賃貸住宅ストックの増加を勘案し、以下のように推計します。

平成 30 (2018) 年度には、3,754 戸であった低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅は、令和 12 (2030) 年度には、約 4,200 戸に増加する見通しです。

また、平成 30 (2018) 年度には、1,929 戸であった低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の空き家は、令和 12 (2030) 年度には、約 2,600 戸に増加する見通しです。

### 3) 公的賃貸住宅数

市営住宅の管理戸数は、令和元 (2019) 年度 1,870 戸で、令和 12 (2030) 年度には機能更新事業の進捗により、改良住宅等が減少することにより、1,780 戸になる見通しです。

また、市営住宅以外の公的賃貸住宅として令和元 (2019) 年度に管理されている大阪府営住宅 3,424 戸、UR・公社住宅 203 戸が、令和 12 (2030) 年度にも同数管理されているものとします。

### 4) 市営住宅の目標管理戸数

上記の 1)～3)により令和 12 (2030) 年度の市営住宅の目標管理戸数は、次の通りとします。

$$11,899 \text{ 世帯} - 4,200 \text{ 戸} - 2,600 \text{ 戸} - 3,424 \text{ 戸} - 203 \text{ 戸} = 1,472 \text{ 戸}$$

なお、令和 12 (2030) 年度の市営住宅管理戸数は 1,780 戸の見通しであり、目標管理戸数の 1,472 戸を 308 戸超過するものの、住宅確保要配慮者は一定数存在することから、市営住宅の管理戸数は 1,780 戸を確保します。

## ② 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、「立地環境」「躯体の安全性(耐震性)」「居住性改善の必要性」から仮設定します。

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。

### ②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

立地環境については、i)需要、ii)効率性、iii)立地をすべて満たす団地・住棟を「継続管理する団地」とし、満たさないものについて「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 ⇒応募倍率 1.0 倍以上
ii) 効率性	敷地の効率的な利用の可能性については、用途地域、敷地面積規模・形状等から評価 ⇒一団の敷地で 2000 m <sup>2</sup> 以上
iii) 立地	立地については、公共交通機関の利用可能性、自然災害に対する安全性等から評価 ⇒公共交通機関の利用可能性



#### 判定結果

4 団地全ての住棟で i)、ii)、iii) を満たすため「維持管理する団地とする」

## ②-2 住棟の現在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（風呂設置の状況、バリアフリー、省エネルギー性）等から判断します。

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」と判断します。また、居住性に課題がある場合は「改善が必要」に分類します。

### 1) 躯体・避難の安全性にかかる改善の必要性

#### ○躯体の安全性

##### 【判断内容】

躯体の安全性	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、耐震性有と評価、上記以外のものは、耐震性無と評価
--------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------



新耐震	耐震性を有するもの	耐震性が劣るもの
<b>【改良住宅等】</b> 西郡住宅 36 号館 (S58 中耐) 西郡住宅 37 号館 (S58 中耐) 西郡住宅 38 号館 (S60 中耐) 西郡住宅 39 号館 (S62 中耐) 西郡住宅 40 号館 (S63 中耐) 西郡住宅 41 号館 (H2 中耐) 西郡住宅 42 号館 (H4 中耐) 西郡住宅 43 号館 (H22 高耐) 西郡住宅店舗付 7 (S55 低耐) 西郡住宅店舗付 8 (S56 低耐) 西郡住宅店舗付 9 (S59 低耐) 安中住宅 15 号館 (S59 中耐)  <b>【公営住宅】</b> 萱振住宅 1 号館 (S61 中耐) 萱振住宅 2 号館 (S61 中耐) 萱振住宅 3 号館 (S62 中耐) 萱振住宅 4 号館 (S62 中耐) 萱振住宅 5 号館 (H1 中耐) 萱振住宅 6 号館 (H1 中耐) 大正住宅 (H19・21 高耐) 安中住宅 16 号館 (H20 高耐)	<b>【改良住宅等】</b> 西郡住宅 9 号館 (S41 中耐) 西郡住宅 10 号館 (S41 中耐) 西郡住宅 11 号館 (S42 中耐) 西郡住宅 24 号館 (S46 中耐) 西郡住宅 25 号館 (S46 中耐) 西郡住宅 26 号館 (S47 中耐) 西郡住宅 27 号館 (S47 中耐) 西郡住宅 32 号館 (S49 中耐) 西郡住宅 33 号館 (S50 高耐) 西郡住宅店舗付 4 (S46 低耐) 西郡住宅店舗付 5 (S48 低耐) 西郡住宅店舗付 6 (S52 低耐) 安中住宅 7 号館 (S44 中耐) 安中住宅 9 号館 (S44 中耐) 安中住宅 13 号館 (S48 中耐) 安中住宅 14 号館 (S53 中耐) 安中住宅店舗付 A (S54 低耐)  <b>【公営住宅】</b> 西郡住宅 29 号館 (S47 中耐) 西郡住宅 30 号館 (S48 中耐) 西郡住宅 31 号館 (S49 中耐) 安中住宅 1 号館 (S41 中耐) 安中住宅 10 号館 (S46 中耐) 安中住宅 11 号館 (S46 中耐)	<b>【改良住宅等】</b> 西郡住宅 6 号館 (S39 中耐) 西郡住宅 12 号館 (S42 中耐) 西郡住宅 17 号館 (S44 中耐) 西郡住宅 18 号館 (S44 中耐) 西郡住宅 34 号館 (S54 中耐) 西郡住宅 35 号館 (S55 中耐) 西郡住宅店舗付 3 (S46 低耐) 安中住宅 8 号館 (S44 中耐) 安中住宅 12 号館 (S48 中耐)  <b>【公営住宅】</b> 西郡住宅 14 号館 (S42 中耐) 西郡住宅 15 号館 (S42 中耐) 西郡住宅 16 号館 (S43 中耐) 西郡住宅 19 号館 (S44 中耐) 西郡住宅 20 号館 (S44 中耐) 西郡住宅 21 号館 (S45 中耐) 西郡住宅 22 号館 (S45 中耐) 西郡住宅 23 号館 (S46 中耐) 西郡住宅 28 号館 (S46 中耐) 安中住宅 2 号館 (S42 中耐)

#### ○避難の安全性

##### 【判断内容】

避難の安全性	防火区画の確保の状況について評価
--------	------------------



<b>判定結果</b> 4 団地全てで防火区画は確保されている
------------------------------------

## 2) 居住性

### ○住戸面積

住戸面積	最低居住面積水準（3人世帯で住戸面積40㎡以上）が確保されていない住棟
------	-------------------------------------



公営住宅（40㎡未満）	改良住宅等（40㎡未満）
西郡住宅14号館（S42 中耐） 西郡住宅15号館（S42 中耐） 西郡住宅16号館（S43 中耐） 西郡住宅19号館（S44 中耐） 西郡住宅20号館（S44 中耐） 西郡住宅21号館（S45 中耐） 西郡住宅22号館（S45 中耐） 西郡住宅23号館（S46 中耐） 西郡住宅28号館（S46 中耐）	西郡住宅6号館（S39 中耐） 西郡住宅12号館（S42 中耐） 西郡住宅17号館（S44 中耐） 西郡住宅18号館（S44 中耐） 安中住宅12号館（S48 中耐） [1階部分]

### ○浴室等の有無

浴室等の有無	浴室スペースの有無、浴槽設置（市設置）の有無
--------	------------------------



浴室有、浴槽有	浴室有、浴槽無（入居者設置）	浴室無
<b>【改良住宅等】</b> 西郡住宅9号館（S41 中耐） 西郡住宅10号館（S41 中耐） 西郡住宅11号館（S42 中耐） 西郡住宅43号館（H22 高耐） 安中住宅7号館（S44 中耐） 安中住宅8号館（S44 中耐） 安中住宅9号館（S44 中耐）  <b>【公営住宅】</b> 大正住宅（H19・21 高耐） 安中住宅16号館（H20 高耐）	<b>【改良住宅等】</b> 西郡住宅32号館（S49 中耐） 西郡住宅33号館（S50 高耐） 西郡住宅34号館（S54 中耐） 西郡住宅35号館（S55 中耐） 西郡住宅36号館（S58 中耐） 西郡住宅37号館（S58 中耐） 西郡住宅38号館（S60 中耐） 西郡住宅39号館（S62 中耐） 西郡住宅40号館（S63 中耐） 西郡住宅41号館（H2 中耐） 西郡住宅42号館（H4 中耐） 安中住宅13号館（S48 中耐） 安中住宅14号館（S53 中耐） 安中住宅15号館（S59 中耐）  <b>【公営住宅】</b> 萱振住宅1号館（S61 中耐） 萱振住宅2号館（S61 中耐） 萱振住宅3号館（S62 中耐） 萱振住宅4号館（S62 中耐） 萱振住宅5号館（H1 中耐） 萱振住宅6号館（H1 中耐） 西郡住宅30号館（S48 中耐） 西郡住宅31号館（S49 中耐） 安中住宅1号館（S41 中耐） 安中住宅2号館（S42 中耐） 安中住宅10号館（S46 中耐） 安中住宅11号館（S46 中耐）	<b>【改良住宅等】</b> 西郡住宅6号館（S39 中耐） 西郡住宅12号館（S42 中耐） 西郡住宅17号館（S44 中耐） 西郡住宅18号館（S44 中耐） 西郡住宅24号館（S46 中耐） 西郡住宅25号館（S46 中耐） 西郡住宅26号館（S47 中耐） 西郡住宅27号館（S47 中耐） 西郡住宅店舗付3（S46 低耐） 西郡住宅店舗付4（S46 低耐） 西郡住宅店舗付5（S48 低耐） 西郡住宅店舗付6（S52 低耐） 西郡住宅店舗付7（S55 低耐） 西郡住宅店舗付8（S56 低耐） 西郡住宅店舗付9（S59 低耐） 安中住宅12号館（S48 中耐） 安中住宅店舗付A（S54 低耐）  <b>【公営住宅】</b> 西郡住宅14号館（S42 中耐） 西郡住宅15号館（S42 中耐） 西郡住宅16号館（S43 中耐） 西郡住宅19号館（S44 中耐） 西郡住宅20号館（S44 中耐） 西郡住宅21号館（S45 中耐） 西郡住宅22号館（S45 中耐） 西郡住宅23号館（S46 中耐） 西郡住宅28号館（S46 中耐） 西郡住宅29号館（S47 中耐）

### ○バリアフリー性

バリアフリー性	エレベーターが設置されている住棟
---------	------------------



【公営住宅】	【改良住宅等】
大正住宅 (H19・21 高耐) 西郡住宅 10 号館 (S41 中耐) 西郡住宅 11 号館 (S42 中耐) 西郡住宅 30 号館 (S48 中耐) [踊り場着床] 安中住宅 10 号館 (S46 中耐) [踊り場着床] 安中住宅 16 号館 (H20 高耐)	西郡住宅 9 号館 (S41 中耐) 西郡住宅 33 号館 (S50 高耐) 西郡住宅 43 号館 (H22 高耐) 安中住宅 7 号館 (S44 中耐) 安中住宅 8 号館 (S44 中耐) 安中住宅 9 号館 (S44 中耐)

### ○省エネルギー性

省エネルギー性	断熱材を使用するなど外壁、窓からの熱損失の防止対策が満たされているとして、次世代省エネ基準が定められた平成 11 年以降に建築、改修された住棟
---------	-------------------------------------------------------------------------



【公営住宅】	【改良住宅等】
大正住宅 (H19・21 高耐) 西郡住宅 10 号館 (S41 中耐) 西郡住宅 11 号館 (S42 中耐) 安中住宅 16 号館 (H20 高耐)	西郡住宅 9 号館 (S41 中耐) 西郡住宅 43 号館 (H22 高耐) 安中住宅 7 号館 (S44 中耐) 安中住宅 9 号館 (S44 中耐)

【1次判定結果】

②-1及び②-2を踏まえて、以下のように事業手法を仮設定します。

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (躯体の安全性に関する改善が可能)
継続管理する団地	<p>【改良住宅等】</p> <p>西郡住宅9号館 (S41 中耐) 西郡住宅43号館 (H22 高耐) 安中住宅7号館 (S44 中耐) 安中住宅9号館 (S44 中耐)</p> <p>【公営住宅】</p> <p>大正住宅 (H18・21 高耐) 西郡住宅10号館 (S41 中耐) 西郡住宅11号館 (S42 中耐) 安中住宅16号館 (H20 高耐)</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;"><b>維持管理</b></p>	<p>【改良住宅等】</p> <p>[浴室無]</p> <p>西郡住宅24号館 (S46 中耐) 西郡住宅25号館 (S46 中耐) 西郡住宅26号館 (S47 中耐) 西郡住宅27号館 (S47 中耐) 西郡住宅店舗付4 (S46 低耐) 西郡住宅店舗付5 (S48 低耐) 西郡住宅店舗付6 (S52 低耐) 西郡住宅店舗付7 (S55 低耐) 西郡住宅店舗付8 (S56 低耐) 西郡住宅店舗付9 (S59 低耐) 安中住宅店舗付A (S54 低耐)</p> <p>[浴槽入居者]</p> <p>西郡住宅32号館 (S49 中耐) 西郡住宅33号館 (S50 高耐) 西郡住宅36号館 (S58 中耐) 西郡住宅37号館 (S58 中耐) 西郡住宅38号館 (S60 中耐) 西郡住宅39号館 (S62 中耐) 西郡住宅40号館 (S63 中耐) 西郡住宅41号館 (H2 中耐) 西郡住宅42号館 (H4 中耐) 安中住宅13号館 (S48 中耐) 安中住宅14号館 (S53 中耐) 安中住宅15号館 (S59 中耐)</p> <p>【公営住宅】</p> <p>[浴室無]</p> <p>西郡住宅29号館 (S47 中耐)</p> <p>[浴槽入居者]</p> <p>萱振住宅1号館 (S61 中耐) 萱振住宅2号館 (S61 中耐) 萱振住宅3号館 (S62 中耐) 萱振住宅4号館 (S62 中耐) 萱振住宅5号館 (H1 中耐) 萱振住宅6号館 (H1 中耐) 西郡住宅30号館 (S48 中耐) 西郡住宅31号館 (S49 中耐) 安中住宅1号館 (S41 中耐) 安中住宅10号館 (S46 中耐) 安中住宅11号館 (S46 中耐)</p>	<p>【改良住宅等】</p> <p>[耐震無]</p> <p>安中住宅8号館 (S44 中耐)</p> <p>[耐震無・面積無・浴室無]</p> <p>西郡住宅6号館 (S39 中耐) 西郡住宅12号館 (S42 中耐) 西郡住宅17号館 (S44 中耐) 西郡住宅18号館 (S44 中耐) 安中住宅12号館 (S48 中耐)</p> <p>[耐震無・浴室無]</p> <p>西郡住宅店舗付3 (S46 低耐)</p> <p>[耐震無・浴槽入居者]</p> <p>西郡住宅34号館 (S54 中耐) 西郡住宅35号館 (S55 中耐)</p> <p>【公営住宅】</p> <p>[耐震無・面積無・浴室無]</p> <p>西郡住宅14号館 (S42 中耐) 西郡住宅15号館 (S42 中耐) 西郡住宅16号館 (S43 中耐) 西郡住宅19号館 (S44 中耐) 西郡住宅20号館 (S44 中耐) 西郡住宅21号館 (S45 中耐) 西郡住宅22号館 (S45 中耐) 西郡住宅23号館 (S46 中耐) 西郡住宅28号館 (S46 中耐)</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;"><b>Aグループ</b></p> <p style="text-align: center;">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・住棟</p>

### ③ 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次判定において事業手法について判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の検討から事業手法を仮設定します。

#### ③-1 ライフサイクルコスト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(継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地・住棟)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】

##### ア) 躯体安全性についての考え方

・「優先的な対応が必要(躯体の安全性に関する改善が可能)」に分類された団地・住棟については、改善の場合と建替えの場合のライフサイクルコストを比較し事業手法を判定します。ただし、耐用年数が残り30年程度の住棟やこれまでに風呂増築等の改善が行われている住棟については、既存ストックの有効活用を図る観点から「耐震改修」と判定します。

##### イ) 改善についての考え方

・耐用年数が残り30年以上のものについては、既存ストックの有効活用を図る観点から「改善」とし、耐用年数が残り30年未満のものについては、ライフサイクルコスト比較等によって仮設定を行います。

・また、外壁改修及び屋上防水工事について、建設後概ね20~25年経過しており未実施の住棟、もしくは前回の当該部位の計画修繕実施後概ね20~25年経過している住棟を、長寿命化型改善候補としてライフサイクルコスト比較等により判定します。

##### ウ) 居住性についての考え方

・「改善が必要」に分類された団地・住棟のうち、浴室スペースのない住棟は居住性向上のため住戸改善候補とします。

・「改善が必要」に分類された団地・住棟のうち、浴槽が入居者設置の住棟は居住性向上のため空家改修の際に市が浴槽設置を行う住戸改善候補とします。

##### エ) バリアフリーについての考え方

・「改善が必要」に分類された団地・住棟のうち、5階以上のエレベーター未設置の住棟で、エレベーター設置のスペース等がある住棟について、エレベーター設置候補とします。

## 【2次判定結果】

③-1を踏まえて、以下のように事業手法を仮設定します。

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (躯体の安全性に関する改善が可能)		
	維持管理	改善	優先改善	優先建替	
継続管理する団地	<b>【改良住宅等】</b> 西郡住宅9号館 (S41 中耐) 西郡住宅43号館 (H22 高耐) 安中住宅7号館 (S44 中耐) 安中住宅9号館 (S44 中耐)  <b>【公営住宅】</b> 大正住宅 (H18・21 高耐) 西郡住宅10号館 (S41 中耐) 西郡住宅11号館 (S42 中耐) 安中住宅16号館 (H20 高耐)  ⇒ <u>維持管理</u>	<b>【改良住宅等】</b> [浴室無] 西郡住宅24号館 (S46 中耐) 西郡住宅25号館 (S46 中耐) 西郡住宅26号館 (S47 中耐) 西郡住宅27号館 (S47 中耐) 西郡住宅店舗付4 (S46 低耐) 西郡住宅店舗付5 (S48 低耐) 西郡住宅店舗付6 (S52 低耐) 西郡住宅店舗付7 (S55 低耐) 西郡住宅店舗付8 (S56 低耐) 西郡住宅店舗付9 (S59 低耐) 安中住宅店舗付A (S54 低耐)  [浴槽入居者] 西郡住宅32号館 (S49 中耐) 西郡住宅33号館 (S50 高耐) 西郡住宅36号館 (S58 中耐) 西郡住宅37号館 (S58 中耐) 西郡住宅38号館 (S60 中耐) 西郡住宅39号館 (S62 中耐) 西郡住宅40号館 (S63 中耐) 西郡住宅41号館 (H2 中耐) 西郡住宅42号館 (H4 中耐) 安中住宅13号館 (S48 中耐) 安中住宅14号館 (S53 中耐) 安中住宅15号館 (S59 中耐)  <b>【公営住宅】</b> [浴室無・5階] 西郡住宅29号館 (S47 中耐)  [浴槽入居者] 萱振住宅1号館 (S61 中耐) 萱振住宅2号館 (S61 中耐) 萱振住宅3号館 (S62 中耐) 萱振住宅4号館 (S62 中耐) 萱振住宅5号館 (H1 中耐) 萱振住宅6号館 (H1 中耐) 西郡住宅30号館 (S48 中耐) 西郡住宅31号館 (S49 中耐) 安中住宅10号館 (S46 中耐)  [浴槽入居者・5階] 安中住宅1号館 (S41 中耐) 安中住宅11号館 (S46 中耐)  ⇒ <u>改善（長寿命化型改善、居住性向上型改善）</u>	<b>【改良住宅等】</b> [耐震無] 安中住宅8号館 (S44 中耐)  [耐震無・浴槽入居者] 西郡住宅34号館 (S54 中耐) 西郡住宅35号館 (S55 中耐)  ⇒ <u>優先的な改善（耐震改修）</u>	<b>【改良住宅等】</b> [耐震無・面積無・浴室無] 西郡住宅6号館 (S39 中耐) 西郡住宅12号館 (S42 中耐) 西郡住宅17号館 (S44 中耐) 西郡住宅18号館 (S44 中耐) 安中住宅12号館 (S48 中耐)  [耐震無・浴室無] 西郡住宅店舗付3 (S46 低耐)  <b>【公営住宅】</b> [耐震無・浴室無] 西郡住宅14号館 (S42 中耐) 西郡住宅15号館 (S42 中耐) 西郡住宅16号館 (S43 中耐) 西郡住宅19号館 (S44 中耐) 西郡住宅20号館 (S44 中耐) 西郡住宅21号館 (S45 中耐) 西郡住宅22号館 (S45 中耐) 西郡住宅23号館 (S46 中耐) 西郡住宅28号館 (S46 中耐)  ⇒ <u>優先的な建替</u>  参考 ※西郡住宅建替第1グループ 1～8、12、13、店舗付1～3 (残り棟6、12、店舗付3)  ※西郡住宅建替第2グループ 14～18  ※西郡住宅建替第3グループ 19～23、28	
				優先的な対応が必要 (躯体の安全性に関する改善が不可能)	
				優先建替	
				<b>【公営住宅】</b> [耐震無・5階] 安中住宅2号館 (S42 中耐)  ⇒ <u>優先建替</u>	

#### ④ 3次判定（計画期間における事業手法の決定）

##### ④-1 住棟の事業手法の再判定

1、2次判定では、団地・住棟の竣工年・改善履歴・安全性・居住性などに着目して判定してきました。3次判定では、住棟の立地する敷地条件や事業実施時期の調整等を踏まえ、現実的な事業化の可否について判断し、1、2次判定の結果を見直します。

##### ○集約対象候補について建替順序等を考慮した見直し

1、2次判定の結果、建替候補となった住棟が16棟存在します。

その内、西郡住宅建替候補第1グループの残り3棟（6・12・店舗付3号館）については、住戸の住替移転完了が間近であることから、用途廃止予定棟とします。

また、本計画期間内に事業化可能な事業量及び効率的な集約建替えの実施を考慮して、本計画期間内においては、西郡住宅建替候補第2グループと安中住宅2号館及び12号館の建替えを順次進めることとし、西郡住宅建替候補第3グループ（西郡住宅19号館～23号館・28号館）については「維持管理」とします。

ただし、西郡住宅建替候補第3グループについては、耐震性に課題があり、浴室スペースもないことから、入居者ニーズを把握した上で、第2グループの集約建替えの際に入居対象とすることを検討します。

##### ○改善事業について優先度を考慮した見直し

入居者の安全性確保のため、耐震改修工事を優先して実施します。

改善については、近年頻発する台風やゲリラ豪雨に伴う漏水被害対策として、屋上防水修繕等が長期に渡って実施されていない住棟を優先的に実施していくこととし、計画期間内に実施しない場合は維持管理とします。

住戸内に浴室スペース及び浴槽が設置されており、屋上防水等の修繕も行われている住棟については、計画期間内は維持管理とします。

入居者の居住環境の向上のため、浴室スペースがない住棟は浴室等の設置又は浴室スペースのある住棟への住替えを検討します。

店舗付住宅は、公募による入居者募集や集約建替候補の住棟の店舗の移転先としての活用を基本とするものの、地域活性化等様々な利活用も検討していることから、当面の間、浴室がないことによる改善は実施しません。なお、西郡住宅店舗付4～6号館、安中住宅店舗付A棟の4棟は耐震改修時に防水、外壁改修を行っているため計画期間内は維持管理とします。

安中住宅1号館は、5階建てでエレベーターが設置されていませんが、エレベーターが設置可能なスペースが無いため、エレベーターの設置は行いません。

##### ④-2 長期的な管理方針の検討

建替事業については、耐震性及び居住性（住戸面積が40㎡未満かつ浴室無）の劣る住棟や、耐震補強が困難な住棟とします。

用途廃止については、建替えや住替えにより入居者が不在となった住棟とします。

改善事業については、国の改定指針で安全性確保型、長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型

の4つの類型に分類され、本市では以下のとおり事業を行います。

- ・安全性確保型としては、居住環境が一定水準(住戸面積が40㎡以上)にもかかわらず耐震性が劣る住棟について耐震改修を行います。
- ・長寿命化型としては、耐震性はあるが省エネルギー性等の性能が劣る住棟について外壁、屋上防水、設備配管等の予防保全的な改善を行います。
- ・居住性向上型としては、浴室、浴槽等の設置を行います。
- ・福祉対応型としては、5階建ての住棟についてエレベーター設置等の検討を行います。

維持管理については、平成17年度以降に大規模改修及び建替えを行った住棟としますが、事業後、概ね20～25年経過すれば長寿命化型改善を行います。

## 2. 計画期間における事業手法の選定結果

### (1) 事業手法の選定結果(④-3)

1次判定から3次判定の結果を踏まえ、計画期間における事業手法を以下のとおりとします。

#### ○改良住宅等

団地名	住棟番号	階数	戸数	建設年度	1次判定							2次判定	3次判定	判定結果
					耐震性能	居住性			バリアフリー性 EV	省エネ性	1次判定			
						面積	浴室	浴槽						
西郡	6	4	36	S39	×	×	×	×	×	×	優先対応	優先建替	用途廃止	用途廃止
西郡	9	5	35	S41	○	○	○	○	○	○	改善不要	→	→	維持管理
西郡	12	5	30	S42	×	×	×	×	×	×	優先対応	優先建替	用途廃止	用途廃止
西郡	17	5	20	S44	×	×	×	×	×	×	優先対応	優先建替	→	建替
西郡	18	5	30	S44	×	×	×	×	×	×	優先対応	優先建替	→	建替
西郡	24	4	40	S46	○	○	×	×	×	×	改善必要	→	→	改善(居)
西郡	25	4	40	S46	○	○	×	×	×	×	改善必要	→	→	改善(居)
西郡	26	4	40	S47	○	○	×	×	×	×	改善必要	→	→	改善(居)
西郡	27	4	40	S47	○	○	×	×	×	×	改善必要	→	→	改善(居)
西郡	32	4	32	S49	○	○	○	×	×	×	改善必要	→	→	改善(居)
西郡	33	11	192	S50	○	○	○	×	○	×	改善必要	→	→	改善(居)
西郡	34	4	24	S54	×	○	○	×	×	×	優先対応	優先改善	→	改善(安・長・居)
西郡	35	4	24	S55	×	○	○	×	×	×	優先対応	優先改善	→	改善(安・長・居)
西郡	36	4	24	S58	○	○	○	×	×	×	改善必要	→	→	改善(長・居)
西郡	37	4	16	S58	○	○	○	×	×	×	改善必要	→	→	改善(長・居)
西郡	38	4	24	S60	○	○	○	×	×	×	改善必要	→	→	改善(長・居)
西郡	39	4	24	S62	○	○	○	×	×	×	改善必要	→	→	改善(長・居)
西郡	40	4	16	S63	○	○	○	×	×	×	改善必要	→	→	改善(長・居)
西郡	41	4	16	H02	○	○	○	×	×	×	改善必要	→	→	改善(長・居)
西郡	42	4	16	H04	○	○	○	×	×	×	改善必要	→	→	改善(長・居)
西郡	43	8	80	H22	○	○	○	○	○	○	改善不要	→	→	維持管理
西郡	S3	5	16	S46	×	○	×	×	×	×	優先対応	優先建替	用途廃止	用途廃止
西郡	S4	2	6	S46	○	○	×	×	×	×	改善必要	→	維持管理	維持管理
西郡	S5	2	5	S48	○	○	×	×	×	×	改善必要	→	維持管理	維持管理
西郡	S6	2	6	S52	○	○	×	×	×	×	改善必要	→	維持管理	維持管理
西郡	S7	2	5	S55	○	○	×	×	×	×	改善必要	→	→	改善(長)
西郡	S8	2	2	S56	○	○	×	×	×	×	改善必要	→	→	改善(長)
西郡	S9	2	4	S59	○	○	×	×	×	×	改善必要	→	→	改善(長)
安中	7	5	30	S44	○	○	○	○	○	○	改善不要	→	→	維持管理
安中	8	5	30	S44	×	○	○	○	○	×	優先対応	優先改善	→	改善(安・長)
安中	9	5	30	S44	○	○	○	○	○	○	改善不要	→	→	維持管理
安中	12	4	20	S48	×	△	△	×	×	×	優先対応	優先建替	→	建替
安中	13	4	16	S48	○	○	○	×	×	×	改善必要	→	→	改善(長・居)
安中	14	4	24	S53	○	○	○	×	×	×	改善必要	→	→	改善(居)
安中	15	4	16	S59	○	○	○	×	×	×	改善必要	→	→	改善(長・居)
安中	SA	2	3	S54	○	○	×	×	×	×	改善必要	→	維持管理	維持管理

○公営住宅

団地名	住棟番号	階数	戸数	建設年度	1次判定						2次判定	3次判定	判定結果	
					耐震性能	居住性			パリア リ ー 性 EV	省エネ性				1次判定
						面積	浴室	浴槽						
萱振	1	3	12	S61	○	○	○	×	×	×	改善必要	→	→	改善(長・居)
萱振	2	4	16	S61	○	○	○	×	×	×	改善必要	→	→	改善(長・居)
萱振	3	3	18	S62	○	○	○	×	×	×	改善必要	→	→	改善(長・居)
萱振	4	4	24	S62	○	○	○	×	×	×	改善必要	→	→	改善(長・居)
萱振	5	3	18	H01	○	○	○	×	×	×	改善必要	→	→	改善(長・居)
萱振	6	3	12	H01	○	○	○	×	×	×	改善必要	→	→	改善(長・居)
大正	1	8	97	H18	○	○	○	○	○	○	改善不要	→	→	維持管理
		6	26	H21										
西郡	10	5	30	S41	○	○	○	○	○	○	改善不要	→	→	維持管理
西郡	11	5	15	S42	○	○	○	○	○	○	改善不要	→	→	維持管理
西郡	14	5	40	S42	×	×	×	×	×	×	優先対応	優先建替	→	建替
西郡	15	5	40	S42	×	×	×	×	×	×	優先対応	優先建替	→	建替
西郡	16	5	50	S43	×	×	×	×	×	×	優先対応	優先建替	→	建替
西郡	19	5	30	S44	×	×	×	×	×	×	優先対応	優先建替	維持管理	維持管理
西郡	20	5	30	S44	×	×	×	×	×	×	優先対応	優先建替	維持管理	維持管理
西郡	21	5	20	S45	×	×	×	×	×	×	優先対応	優先建替	維持管理	維持管理
西郡	22	5	20	S45	×	×	×	×	×	×	優先対応	優先建替	維持管理	維持管理
西郡	23	5	20	S46	×	×	×	×	×	×	優先対応	優先建替	維持管理	維持管理
西郡	28	5	20	S46	×	×	×	×	×	×	優先対応	優先建替	維持管理	維持管理
西郡	29	5	40	S47	○	○	×	×	×	×	改善必要	→	→	改善(福)
西郡	30	5	20	S48	○	○	○	×	△	×	改善必要	→	→	改善(居)
西郡	31	4	32	S49	○	○	○	×	×	×	改善必要	→	→	改善(居)
安中	1	5	40	S41	○	○	○	×	×	×	改善必要	→	→	改善(長・居)
安中	2	5	40	S42	×	○	○	×	×	×	優先対応	→	→	建替
安中	10	5	30	S46	○	○	○	×	△	×	改善必要	→	→	改善(居)
安中	11	5	30	S46	○	○	○	×	×	×	改善必要	→	→	改善(長・居・福)
安中	16	7	80	H20	○	○	○	○	○	○	改善不要	→	→	維持管理

<凡例>

1次判定

耐震性能：性能区分については、P8参照 「○」A、「×」BC  
 面積：住戸の面積 「○」40㎡以上、「×」40㎡未満、「△」一部住戸40㎡未満  
 浴室：浴室の有無 「○」有、「×」無、「△」一部住戸無  
 浴槽：浴槽の有無 「○」有、「×」無  
 EV：EVの有無 「○」有、「×」無、「△」階段室設置  
 省エネ性：省エネ等級4に該当する次世代省エネ基準が定められた平成11年以降に建築された住宅  
 「○」該当、「×」非該当

2次判定

ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量等により判定  
 「→」…継続判定

3次判定

建替順序改善事業について優先度を考慮した見直し  
 「→」…継続判定

判定結果

改善(安)：安全性確保型改善  
 改善(長)：長寿命化型改善  
 改善(居)：居住性向上型改善  
 改善(福)：福祉対応型改善

## (2) 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、本計画期間中の活用手法別の戸数は、下表のとおりとします。

対 象	公営住宅	改良住宅等	合 計
市営住宅管理戸数	850 戸	1,012 戸	1,862 戸
・長期活用予定戸数	680 戸	860 戸	1,540 戸
うち維持管理予定戸数	388 戸	195 戸	583 戸
うち改善予定戸数	292 戸	665 戸	957 戸
・建替予定戸数	170 戸	70 戸	240 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸	82 戸	82 戸
新規整備予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

## Ⅶ. 実施方針

### 1. 点検の実施方針（定期点検及び日常点検）

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、定期点検のほかに、日常点検をすべての住棟を対象に実施します。

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施します。

また、入居者が使用する共用部分や住宅内の設備等、住宅内部に立ち入る必要がある部位については、入居者の退去時に点検を実施します。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、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。

なお、定期点検や日常点検については、民間のノウハウを生かすことができる指定管理者により実施します。

## 2. 計画修繕の実施方針

計画修繕は、経年劣化により老朽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。ただし、外壁改修及び屋上防水工事等において、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応することとします。

また、駐車場や敷地内道路については、住棟建設当初より未改修のため舗装や排水設備等の劣化が進んだものも多く、計画的な改修を行うこととします

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、建替え等が予定されているものについては計画修繕を行わないこととします。
- ・建物の経年変化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延期するなど柔軟に対応します。
- ・計画修繕の実施時期については、本計画における個別改善の計画を踏まえるとともに、工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの軽減や事業の平準化を図るものとします。

工事名	基本的な工事内容	実施周期
		（目安）
外壁改修工事（外壁吹替）	外壁躯体の吹きつけ塗装部について、現状と同等の仕様で再塗装を行います。	概ね 15～20 年
屋上防水工事	カバー工法にて、防水の更新を行います。	概ね 15～20 年
屋内給排水設備改修工事	住棟内の給排水管、給水ポンプの取り替えもしくは修繕を行います。	概ね 20～25 年

### 3. 改善事業の実施方針

改善事業については、安全性確保型、長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型の4つの類型に分類されます。

長期活用する市営住宅については、各住棟の耐用年限に至るまで長期的に使用することを念頭に、限りある予算の中で優先順位を決定し、適切な改善事業を実施します。

特に安全性確保型改善の耐震改修、長寿命化型改善の屋上・外壁・配管等の耐久性の向上を優先して進め進めます。

また、入居者の高齢化が進行していることから、福祉対応型改善による高齢者等に配慮した住宅設備の充実やバリアフリー化を進めます。

#### (1) 安全性確保型

実施方針：耐震性に課題のある住棟は耐震改修により、躯体安全性を高めます。

#### (2) 長寿命化型

実施方針：建設後もしくは前回の当該部位の計画修繕実施後の経過年数を踏まえ、外壁改善や屋上防水工事等が必要な住棟のうち、長期的な活用を図るべき住棟に対して、屋上・外壁・配管等について耐久性の向上や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います。

また、近年頻発する台風やゲリラ豪雨に伴う漏水被害対策として、屋上防水等を優先的に実施していくこととします。

工事名	基本的な工事内容	実施周期
		(目安)
外壁改修工事(長寿命化型)	外壁躯体の吹きつけ塗装部について、耐久性の向上や躯体への影響の低減がされる仕様にて再塗装を行います。	概ね20~25年
屋上断熱防水工事(長寿命化型)	屋上に断熱層を新設したうえで、防水工事を行います。	概ね20~25年
屋内給排水設備改修工事(長寿命化型)	給排水管等について、耐久性の向上や維持管理が容易な仕様で改修工事を行います。	概ね30~35年

### (3) 居住性向上型

実施方針：浴室のない住戸については、入居者の退去に伴う空家改修の際に、居室を浴室に改修します。(住戸改善①)

また、改善を図る住棟のうち、浴槽のない住戸に対して入居者の退去に伴う空家改修の際に、浴槽の設置を行います。(住戸改善②)

その際には、住戸内の給水設備の改修、浴室・トイレへの手すり設置や玄関ドアのレバーハンドル化等を行います。

ただし、住戸改善①②については、一般公募及び建替えに伴う住替時に実施します。

### (4) 福祉対応型

実施方針：5階建て以上のエレベーター未設置の階段室型住棟について、階段踊り場着床の是非及び残存耐用年数を勘案しエレベーター設置等を検討します。

## 4. 建替事業の実施方針

建替事業の実施に際しては、以下の実施方針に基づき事業を推進します。

### (1) 建替事業の効率化

老朽化が進む市営住宅の早期建替えを進めることや、敷地の有効活用、余剰地として生み出される土地の有効活用、さらには建設後の効率的な施設管理、維持管理コストの抑制のために、建替事業は集約建替えを基本として検討を行います。

また、建替事業による事業費の平準化を図るため、優先的に進める建替事業を選定し、発注・施工時期等が一時期に集中しないように分散化を進めることとします。

### (2) 建替候補地の決定方針

集約建替えについては、仮移転先の確保や入居者の負担（2回の引越し）の軽減などから、非現地建替えを基本として検討を進めることとします。

非現地建替えの候補地を検討する際には一定のまとまりのある敷地を建設候補地として設定することとします。また、非現地での集約建替えであることから、現コミュニティの継承を図りつつ新たなコミュニティ形成を構築する仕組みづくりを検討します。

### (3) 建設戸数の検討方針

建替事業を行う場合は、目標管理戸数を念頭におき、公営住宅については管理戸数を、改良住宅については入居戸数をベースとしつつ、入居者への聞き取り調査等によるニーズの把握を行い、建替時の建設戸数について検討を行います。

### (4) 事業手法の検討方針

市営住宅の建設に伴う事業手法としては、直接供給方式のほか、民間活力導入による事業手法としてPFI事業（BT方式、BTO方式、BOT方式）、PPP事業（DB方式、DBO方式）、民設公営方式（買取方式、借上げ方式）等、様々なものが考えられます。

どの事業手法にもメリット・デメリットがあり、地域の状況やニーズに合わせ適切な手法を選択する必要があります。

また、事業費が10億円以上になるものは、「八尾市PPP/PFI手法導入優先的検討規程」に基づき、具体的な事業手法の検討を行うこととします。

### (5) 余剰地活用の検討

集約建替等により生じた余剰地や跡地については、周辺地域の活性化やまちづくりに寄与する用途での施設整備を検討するほか、民間等への売却や貸付等の有効活用を図ります。

### (6) 入居者との合意形成

建替えに伴い居住性が向上する一方で、家賃の上昇により、入居者の負担が大きくなることは避けられないため、既存住棟への住替え等入居者のニーズに合った選択肢を示しつつ、入居者との十分な合意形成を図りながら事業を進めることとします。

## VIII. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

市営住宅長寿命化計画を策定する意義として、予防保全的な修繕や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により、市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげることが挙げられます。そこで、長寿命化型改善事業を実施する住棟におけるライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出し、予防保全的な維持管理等を実施することによる効果を検証します。

### 1. ライフサイクルコスト（LCC）その縮減効果算出の基本的な考え方

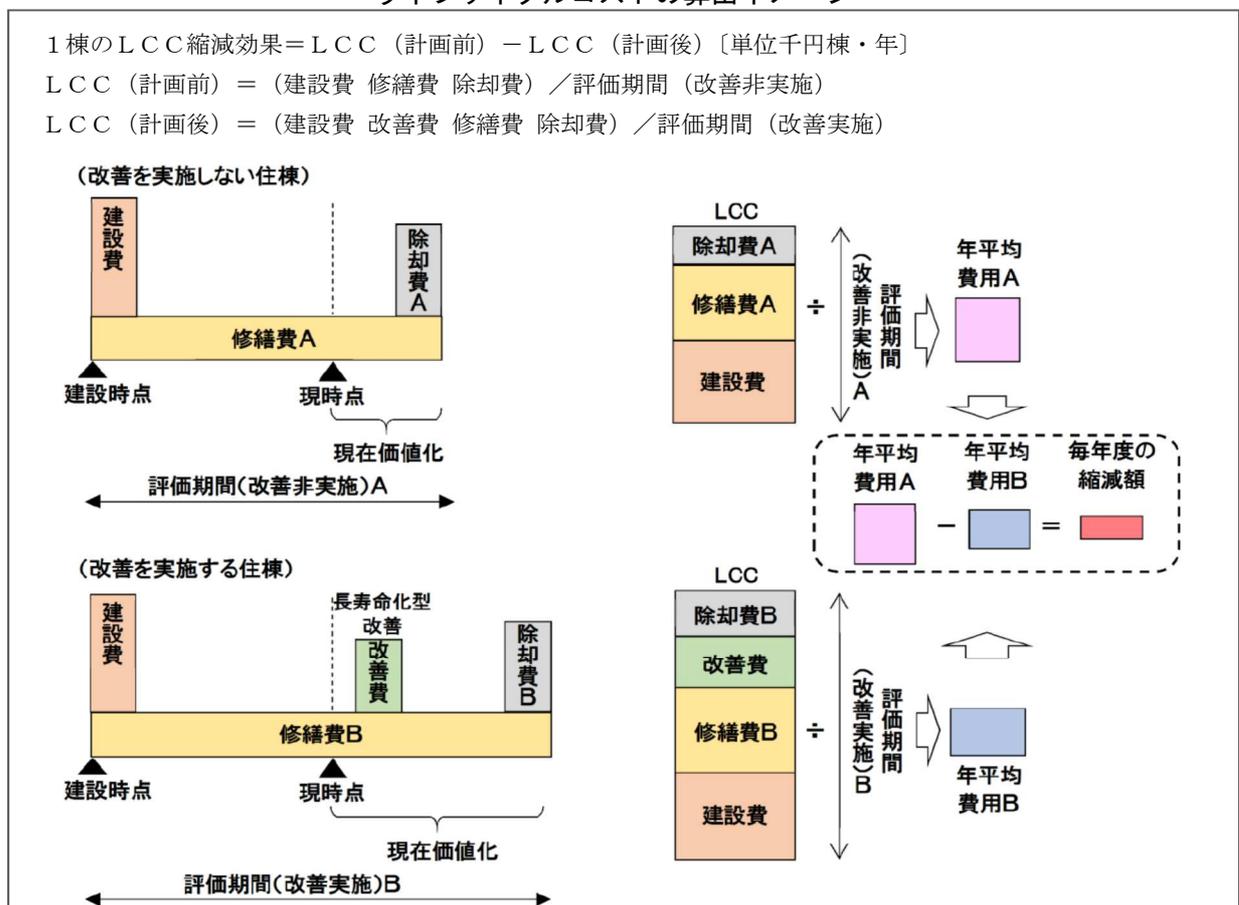
長寿命化型改善事業を実施する市営住宅について、策定指針に基づき、ライフサイクルコスト（LCC）を算出するとともに、改善事業を実施しない場合と比較したライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出します。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \text{ [単位千円棟・年]}$$

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化します。

### ライフサイクルコストの算出イメージ



## 2. ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果

長寿命化改善の実施を位置づけた住宅住棟についてのライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出結果を下記に示します。各住棟におけるライフサイクルコスト（LCC）縮減効果は、全対象住棟において縮減効果が期待されます。

ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果

住棟名	種別	竣工年	構造	管理戸	計画前		計画後			年平均縮減額 (円/戸・年)	住棟当たりの年平均縮減額 (円/棟・年)
					評価期間	LCC (円/戸・年)	評価期間	LCC (円/戸・年)	改善費 (円/戸)		
萱振住宅 1号館	公営	S61	中耐	12	50	338,129	70	249,161	1,400,000	88,968	1,067,611
萱振住宅 2号館	公営	S61	中耐	16	50	338,129	70	249,161	1,400,000	88,968	1,423,482
萱振住宅 3号館	公営	S62	中耐	18	50	330,410	70	243,451	1,400,000	86,959	1,565,253
萱振住宅 4号館	公営	S62	中耐	24	50	330,410	70	243,451	1,400,000	86,959	2,087,004
萱振住宅 5号館	公営	H1	中耐	18	50	281,250	70	208,718	1,400,000	72,532	1,305,570
萱振住宅 6号館	公営	H1	中耐	12	50	281,250	70	208,718	1,400,000	72,532	870,380
西郡住宅 34号館	改良	S54	中耐	24	50	307,328	70	226,383	370,000	80,945	1,942,678
西郡住宅 35号館	改良	S55	中耐	25	50	304,336	70	224,042	1,200,000	80,293	1,927,036
西郡住宅 36号館	改良	S59	中耐	24	50	339,393	70	250,445	1,400,000	88,948	2,134,741
西郡住宅 37号館	改良	S59	中耐	16	50	339,393	70	250,445	1,400,000	88,943	1,423,160
西郡住宅 38号館	改良	S61	中耐	24	50	338,129	70	248,957	1,400,000	89,172	2,140,139
西郡住宅 39号館	改良	S62	中耐	24	50	330,410	70	243,272	1,400,000	87,137	2,091,296
西郡住宅 40号館	改良	S63	中耐	16	50	302,832	70	223,627	1,400,000	79,205	1,267,274
西郡住宅 41号館	改良	H3	中耐	16	50	266,404	70	198,492	1,400,000	67,912	1,086,585
西郡住宅 42号館	改良	H5	中耐	16	50	316,396	70	233,209	1,400,000	83,187	1,330,986
安中住宅 1号館	公営	S41	中耐	40	70	184,930	80	171,349	570,000	13,581	543,229
安中住宅 8号館	改良	S45	中耐	30	60	199,687	80	159,132	570,000	40,555	1,216,665
安中住宅 11号館	公営	S47	中耐	30	60	227,517	80	179,626	570,000	47,891	1,436,720
安中住宅 13号館	改良	S48	中耐	16	60	203,841	80	160,683	570,000	43,158	690,526
安中住宅 15号館	改良	S59	中耐	16	50	339,393	70	250,742	1,400,000	88,650	1,418,405

※西郡住宅店舗付7、西郡住宅店舗付8及び西郡住宅店舗付9については低耐であることからLCC縮減効果の算出から除く

※計画後の改善費1,400,000円/戸は下記の施工箇所別戸当たり工事費の合計値

施工箇所・内容	戸当たり工事費
屋上防水	200,000円/戸
外壁塗装等	370,000円/戸
給水管、給湯管	260,000円/戸
排水設備	570,000円/戸

【様式 1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

1 / 3

事業主体名：八尾市

住宅の区分：公営住宅 特定公共 地優賃 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次定期点検時期	修繕・改善事業の内容												LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考
						R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
西郡	10	30	中耐	S41	R4														維持管理
西郡	11	15	中耐	S42	R4														維持管理
西郡	19	30	中耐	S44	R4														維持管理
西郡	20	30	中耐	S44	R4														維持管理
西郡	21	20	中耐	S45	R4														維持管理
西郡	22	20	中耐	S45	R4														維持管理
西郡	23	20	中耐	S46	R4														維持管理
西郡	28	20	中耐	S47	R5														維持管理
西郡	29	40	中耐	S47	R5	福祉対応型改善 (EV設置)													福祉対応型改善
西郡	30	20	中耐	S48	R5														維持管理 住戸改善②
西郡	31	32	中耐	S49	R5														維持管理 住戸改善②
安中	1	40	中耐	S41	R3														543 長寿命化型改善 住戸改善②
安中	10	30	中耐	S46	R3														維持管理 住戸改善②
安中	11	30	中耐	S46	R3	福祉対応型改善 (EV設置)													1,437 福祉対応型改善 長寿命化型改善 住戸改善②
安中	16	80	高耐	H20	R3														維持管理
萱振	1	12	中耐	S61	R3														1,068 長寿命化型改善 住戸改善②
萱振	2	16	中耐	S61	R3														1,423 長寿命化型改善 住戸改善②
萱振	3	18	中耐	S62	R3														1,565 長寿命化型改善 住戸改善②
萱振	4	24	中耐	S62	R3														2,087 長寿命化型改善 住戸改善②
萱振	5	18	中耐	H1	R3														1,306 長寿命化型改善 住戸改善②
萱振	6	12	中耐	H1	R3														870 長寿命化型改善 住戸改善②
大正	1	123	高耐	H21	R3														維持管理
合計		680																	

注 1) 様式 1 は、Microsoft office Excel 形式とする。

注 2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注 3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

注 4) 住戸改善①②は、空家等を対象に計画期間内に順次実施します。

【様式 1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

2 / 3

事業主体名：八尾市

特定公共 地優賃

住宅の区分：公営住宅 賃貸住宅 (公共供給) **改良住宅** その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次定期点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考
						R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
西郡	6	36	中耐	S39	R4													用途廃止予定
西郡	9	35	中耐	S41	R4													維持管理
西郡	12	30	中耐	S42	R4													用途廃止予定
西郡	24	40	中耐	S46	R4													維持管理 住戸改善①
西郡	25	40	中耐	S46	R4													維持管理 住戸改善①
西郡	26	40	中耐	S47	R4													維持管理 住戸改善①
西郡	27	40	中耐	S47	R4													維持管理 住戸改善①
西郡	32	32	中耐	S49	R5													維持管理 住戸改善②
西郡	33	192	高耐	S51	R5													維持管理 住戸改善②
西郡	34	24	中耐	S54	R5	耐震改修+長寿命化型改善 (外壁)											1,943	耐震改修 長寿命化型改善 住戸改善②
西郡	35	24	中耐	S55	R5	耐震改修+長寿命化型改善 (外壁+給排水)											1,927	耐震改修 長寿命化型改善 住戸改善②
西郡	36	24	中耐	S58	R5					長寿命化型改善 (屋上+外壁+給排水)							2,135	長寿命化型改善 住戸改善②
西郡	37	16	中耐	S58	R5					長寿命化型改善 (屋上+外壁+給排水)						1,423	長寿命化型改善 住戸改善②	
西郡	38	24	中耐	S60	R5					長寿命化型改善 (屋上+外壁+給排水)						2,140	長寿命化型改善 住戸改善②	
西郡	39	24	中耐	S62	R5					長寿命化型改善 (屋上+外壁+給排水)						2,091	長寿命化型改善 住戸改善②	
西郡	40	16	中耐	S63	R5					長寿命化型改善 (屋上+外壁+給排水)						1,267	長寿命化型改善 住戸改善②	
西郡	41	16	中耐	H2	R5					長寿命化型改善 (屋上+外壁+給排水)						1,087	長寿命化型改善 住戸改善②	
西郡	42	16	中耐	H4	R5					長寿命化型改善 (屋上+外壁+給排水)						1,331	長寿命化型改善 住戸改善②	
西郡	43	80	高耐	H22	R5													維持管理
西郡	S3	16	中耐	S46	R5													用途廃止予定
西郡	S4	6	低耐	S46	R5													維持管理
西郡	S5	5	低耐	S48	R5													維持管理
西郡	S6	6	低耐	S52	R5													維持管理
西郡	S7	5	低耐	S55	R5					長寿命化型改善 (屋上+外壁)								長寿命化型改善

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

注4) 住戸改善①②は、空家等を対象に計画期間内に順次実施します。

【様式 1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

事業主体名：八尾市

特定公共 地優賃

住宅の区分：公営住宅 賃貸住宅 (公共供給) **改良住宅** その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次定期点検時期	修繕・改善事業の内容												LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考
						R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
西郡	S8	2	低耐	S56	R5											長寿命化型改善 (屋上+外壁)		長寿命化型改善	
西郡	S9	4	低耐	S59	R5											長寿命化型改善 (屋上+外壁)		長寿命化型改善	
安中	7	30	中耐	S44	R3													維持管理	
安中	8	30	中耐	S44	R3											耐震改修+長寿命化型改善 (屋上+外壁)	1,217	耐震改修 長寿命化型改善	
安中	9	30	中耐	S44	R3													維持管理	
安中	13	16	中耐	S48	R3											長寿命化型改善 (屋上+外壁)	691	長寿命化型改善 住戸改善②	
安中	14	24	中耐	S53	R3													維持管理 住戸改善②	
安中	15	16	中耐	S59	R3											長寿命化型改善 (屋上+外壁+給排水)	1,418	長寿命化型改善 住戸改善②	
安中	SA	3	低耐	S54	R3													維持管理	
合計		942																	

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。  
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
 注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。  
 注4) 住戸改善①②は、空家等を対象に計画期間内に順次実施します。

【様式2】 建替えに係る事業予定一覧 <住棟部分>

1 / 2

事業主体名：八尾市

住宅の区分：公営住宅 特定公共 地優賃 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	建替予定 年度	LCC (千円/棟・ 年)	備考
西郡	14	40	中耐	S42	R4	R6	10,587	
西郡	15	40	中耐	S42	R4	R6	10,587	
西郡	16	50	中耐	S43	R4	R6	13,234	
安中	2	40	中耐	S42	R3	R10	10,587	
合計		170						

- 注1) 計画期間内に建替予定としているものを記載する。
- 注2) 様式2は、Microsoft office Excel形式とする。
- 注3) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
- 注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する(住棟番号、戸数を除く)。

【様式 2】 建替えに係る事業予定一覧 <住棟部分>

2 / 2

事業主体名：八尾市

住宅の区分：公営住宅 特定公共 地優賃 賃貸住宅 (公共供給) **改良住宅** その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	建替予定 年度	LCC (千円/年)	備考
西郡	17	20	中耐	S44	R4	R6	5,293	
西郡	18	30	中耐	S44	R4	R6	7,940	
安中	12	20	中耐	S48	R3	R10	5,293	
合計		70						

- 注 1) 計画期間内に建替予定としているものを記載する。
- 注 2) 様式 2 は、Microsoft office Excel 形式とする。
- 注 3) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
- 注 4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する (住棟番号、戸数を除く)。

【様式3】 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名：八尾市

住宅の区分：公営住宅 特定公共 地優賃 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										備考
				R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
萱振	集会所	H2	—					改修						
大正	集会所	H22	—											維持管理
西郡	第2集会所	S45	—											維持管理
西郡	第3集会所	S50	—											維持管理
西郡	第4集会所	S61	—											維持管理
西郡	33号館集会所	S51	—											維持管理
安中	第1集会所	S45	—											維持管理
安中	第3集会所	S54	—											維持管理
萱振	駐車場等	S62~H2	—			改修	改修	改修						
大正	駐車場等	H18・H21	—											維持管理
西郡	駐車場等	H6~H21	—	改修	改修				改修	改修	改修	改修		(注3)
安中	駐車場等	H8~	—	改修	改修								改修	(注3)
萱振	児童遊園等	H2	—											維持管理
西郡	児童遊園等	S37~H5	—											維持管理
安中	児童遊園等	S41~S59	—											維持管理
合計														

注1) 様式3は、Microsoft office Excel形式とする。  
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
 注3) 計画期間中に改修を実施しない箇所については維持管理とする。



## 第2編 市営住宅団地別の計画

---



# I 萱振住宅

## 1. 萱振住宅の概要

### (1) 敷地及び周辺状況

近鉄八尾駅から約600mと比較的交通利便性が高く、近隣に商業集積地があり、中心市街地にも近接しています。

公営住宅法に基づく公営住宅で、昭和61(1986)年度～平成2(1990)年度に建替事業が完了した6棟100戸の団地です。

隣接して、府営八尾緑ヶ丘住宅があります。

また、北側に八尾中学校、南東側に生涯学習センターがあります。

### 団地周辺図



## (2) 建物の状況

建設年度別の管理住棟・戸数は、6棟100戸で昭和61(1986)年度から平成元(1989)年度に建設された中層の耐火構造となっています。

棟番号	建設年度	総階数	戸数	間取り	部屋面積	構造	耐震	整備状況
1	S61	3	12	3DK	58.31	中層耐火	A	—
2	S61	4	16	3DK	60.08	中層耐火	A	—
3	S62	3	18	3DK	60.08	中層耐火	A	—
4	S62	4	24	3DK	60.08	中層耐火	A	—
5	H1	3	18	3DK	60.08	中層耐火	A	—
6	H1	3	12	3DK	60.08	中層耐火	A	—
合計	—	—	100	—	—	—	—	—

令和3年3月末現在

## (3) 市営住宅の整備状況等

萱振住宅の整備にあたっては、昭和61(1986)年度から平成2(1990)年度にかけて、100戸の建替事業が実施されました。

### ①建替事業

実施時期	建替前	建替後
昭和61年度～平成2年度	木造住宅78戸	中層耐火造100戸

### ②余剰地売却・活用

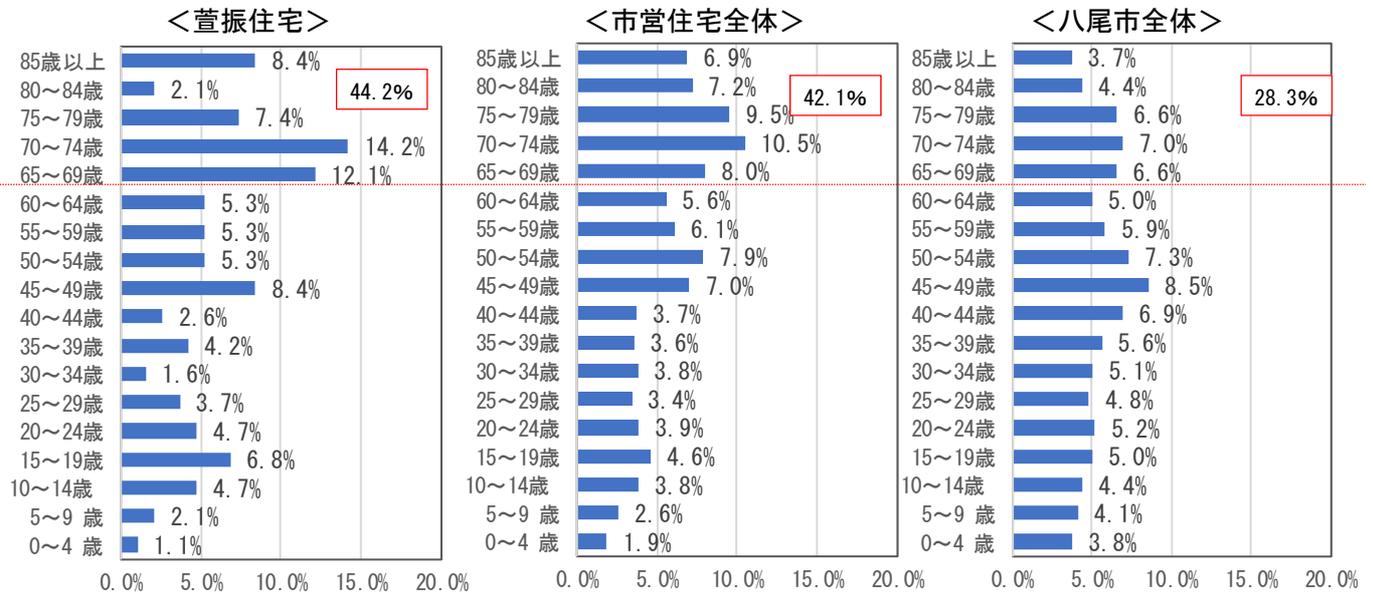
集約建替えによって生じた余剰地は、平成16(2004)年度に17区画を宅地分譲し、平成26(2014)年度には八尾市生涯学習センターかがやき内の保健センター専用駐車場として利用していた敷地を売却しました。また、敷地南側の余剰地については、大阪府と合同でコンビニエンスストアに貸付を行い、有効活用を図っています。

#### (4) 入居者の状況

##### ①入居者の人口構成について

入居者の高齢化率は44.2%で、市営住宅全体と比べると2.1ポイント高くなっています。また、本市全体と比較すると15.9ポイント高くなっています。

5歳階級別人口構成



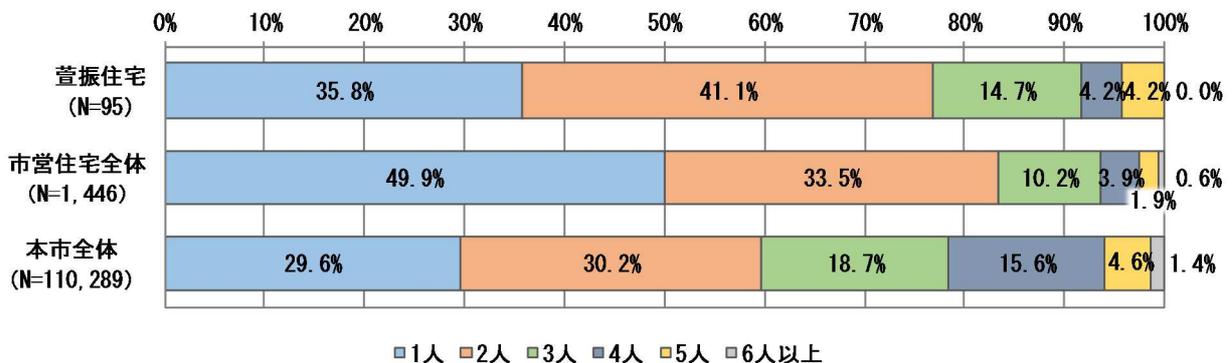
市営住宅:入居者データ(令和2年3月末)  
八尾市:住民基本台帳(平成31年3月末)

##### ②入居世帯の人員割合について

単身世帯が35.8%となっており、市営住宅全体(49.9%)よりも14.1ポイント低くなっています。一方で、本市全体と比較すると6.2ポイント高くなっています。

また、世帯人員3人以上の割合は市営住宅全体を6.5ポイント上回っています。

世帯人員別割合



市営住宅:入居者データ(令和2年3月末)  
八尾市:平成27年国勢調査

## (5) 市営住宅入居者アンケート調査 <萱振住宅の特性>

### 【現在の住まいの状況】

- ・地域に30年以内(63.6%)、現在の住宅に30年以内(85.7%)の世帯が多く見られます。
- ・『入居理由』は、“低額な家賃(63.0%)”が最も多いものの、“地域の環境や利便性が良い(52.2%)”が全4住宅で突出して高くなっています。

### 【今後の居住意向】

- ・『今後の住宅』については、“このまま住み続けたい”が76.6%を占めています。
- ・『定住の理由』は、“交通の便が良いから(44.4%)”が全4住宅の中で最も多くなっています。
- ・『引っ越し場合の理由』は、“建物が古く使い勝手が悪いから(64.3%)”と“階段の上り下りがしんどいから(64.3%)”が多くなっています。

### 【住宅・共同生活での困りごと】

- ・『現在の住宅で困っていること』は、“室内が老朽化している(50.0%)”が最も多くなっています。
- ・『団地での共同生活で困っていること』は、“高齢者が多く草刈りや掃除等がしんどい(60.9%)”が最も多くなっています。

### 【生活環境】

- ・『団地周辺の生活のしやすさ』は、“買い物がしやすい(食材や惣菜)(88.9%)”や“病院や診療所へ行きやすい(86.0%)”、“買い物がしやすい(日用品や雑貨)(81.4%)”の満足度が高くなっています。
- ・一方、“子育て支援施設が充実している(21.1%)”や“子ども遊び場や公園が充実している(33.3%)”となっており、満足度が低くなっています。

### 【地域活動】

- ・『地域活動への参加の状況』は、“掃除や草刈りなど団地の掃除等に関する活動”への参加割合が80.0%と高くなっています。

### 【高齢期の不安】

- ・『高齢期の生活を送る上での不安』は、“災害時や緊急時における対応(59.6%)”が最も多くなっています。また、“住宅がバリアフリーではないこと(44.7%)”も多くなっています。

### 【災害時の不安】

- ・『災害時の不安』は、“ライフライン(電気、ガス、水道)の停止(75.0%)”が最も多く、次いで“生活物資の確保(56.8%)”となっています。

## 2. 萱振住宅の課題

### (1) ストックの適切な維持保全

萱振住宅は昭和 61（1986）年度～平成 2（1990）年度に建設されており、建築後 30 年以上が経過しています。これらストックの長期的な有効活用に向けた計画的な改善を検討する必要があります。

### (2) 集会所の有効活用

萱振住宅には、集会所が 1 箇所設置されており、入居者と周辺の町会との連合町会により運営組織を設立し、自主運営しています。現在、入居者の地域活動への参加率が高いことから、今後も地域コミュニティの維持に向けて、入居者をはじめ、地域住民の活動・交流の場として、有効活用することが求められます。

## 3. 萱振住宅の機能更新事業計画

### (1) 基本目標

#### ①市営住宅ストックの長期活用に向けた適切な維持管理と改善の実施

建築後 30 年以上が経過しており、外壁改修等の予防保全的な工事を実施すべき時期を迎えています。当該部位の状況を診断し工事を実施するものとしませんが、その際、躯体の劣化軽減や耐久性向上等に資する「長寿命化型改善」の導入等により、長寿命の市営住宅ストック形成に資することをめざします。

#### ②入居者が安心して暮らせる環境の確保

高齢化率の高まりに伴い、団地のコミュニティによる相互扶助や自治機能の低下が懸念されることから、コミュニティ維持を図るため、バランスのとれた年齢構成や世帯構成となるよう、募集方法の工夫による若年世帯の流入の促進を検討します。

高齢者がコミュニティの中で安心して暮らせるように、指定管理者による高齢者などの見守り（安否確認等）サービスの取り組みを進めるとともに、新たな手法について検討します。

また、近年、自然災害が増加していることなどが影響し、災害や緊急時における対応に不安を抱える入居者が多いことから、災害等の緊急事象等に対応できる連携体制等の構築について検討します。

#### ③集会所の有効活用等による、地域まちづくりへの貢献

入居者と周辺の町会との連合町会により運営している集会所について、現在の取り組みを継続・発展させ、地域住民の活動・交流の場として活用されることをめざします。

また、入居者の地域活動への参加率が高いことから、今後も地域コミュニティの維持に向けて、コミュニティ活動の支援について検討します。

(2) 機能更新及び維持管理に関する計画

計画期間中の取り組み		対象住棟	備考
長期活用 ストック	住戸改善② +長寿命化型改善	1～6号館 (全住棟)	長寿命化型改善について本計画 期間内に実施
	維持管理	集会所 駐車場	

(3) 市営住宅余剰地の取り扱い

市営住宅敷地南側余剰地については、隣接する大阪府営八尾緑ヶ丘住宅用地の一部とあわせて、コンビニエンスストア事業者に対し、大阪府と共同で事業用定期借地として貸付を行い、入居者及び周辺住民の利便性向上を図っています。引き続き、入居者等の利便性向上に寄与する活用を行います。

# 住棟別活用計画図



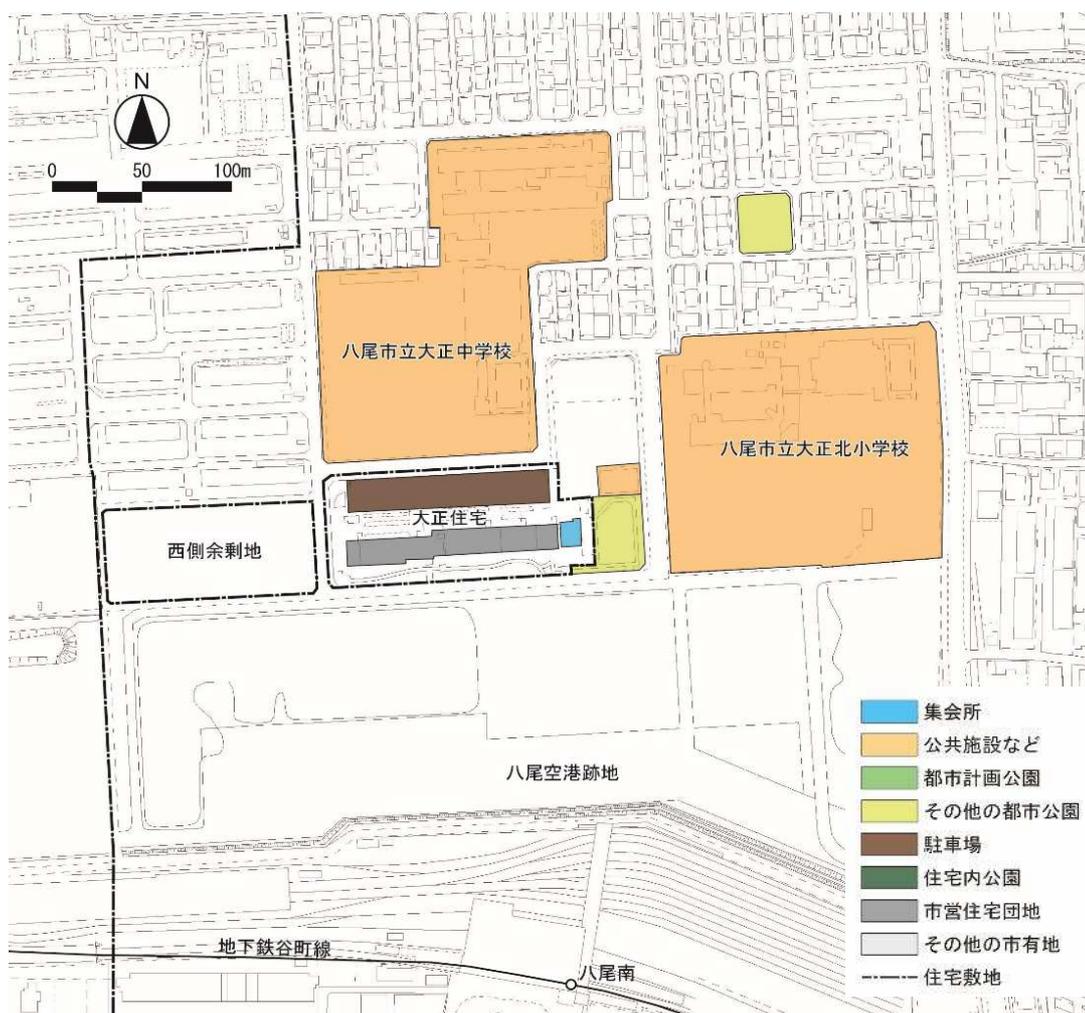
## II 大正住宅

### 1. 大正住宅の概要

#### (1) 敷地及び周辺状況

1棟123戸の住宅で、八尾市の中心市街地からはやや離れていますが、地下鉄八尾南駅、商業施設や病院等への利便性が比較的高く、大正北小学校や大正中学校にも隣接しています。敷地の南側には八尾空港西側跡地が残されています。

団地周辺図



## (2) 建物の状況

建設年度別の管理住棟・戸数は、1棟123戸で平成18(2006)年度から平成21(2009)年度に建設された高層の耐火構造となっています。

棟番号	建設年度	総階数	戸数	間取り	部屋面積	構造	耐震	整備状況
第一期 工区	H18	8 (一部7階建)	23	2DK	43.80	高層耐火	A	—
			28	2LDK	60.50			
			37	3DK	60.80			
			7	4DK	70.70			
			2	2DK(車椅子対応)	61.10			
第二期 工区	H21	6 (一部4階建)	2	2DK(車椅子対応)	61.10	高層耐火	A	—
			12	2LDK	60.50			
			12	3DK	60.80			
合計	—	—	123	—	—	—		

令和3年3月末現在

## (3) 市営住宅の整備状況等

大正住宅はかつて大正飛行場及び陸軍航空廠用地で、戦後、国からの払い下げを受け、公営住宅法に基づき、昭和30(1955)年～41(1966)年度に建設された木造・簡易耐火造の住宅でした。平成14(2002)年度に策定された「建替基本構想(市営大正住宅個別団地計画)」に基づき、建替事業を実施し、平成22(2010)年度に完了しました。

建替えにあたっては「大正住宅建替協議会」と建替事業に関するワークショップ等を開催し、住民と協働で進めました。

### ①建替事業

実施時期	建替前	建替後
平成19年度～平成22年度	木造住宅113戸 簡易耐火66戸	高層耐火造123戸

### ②余剰地売却・活用

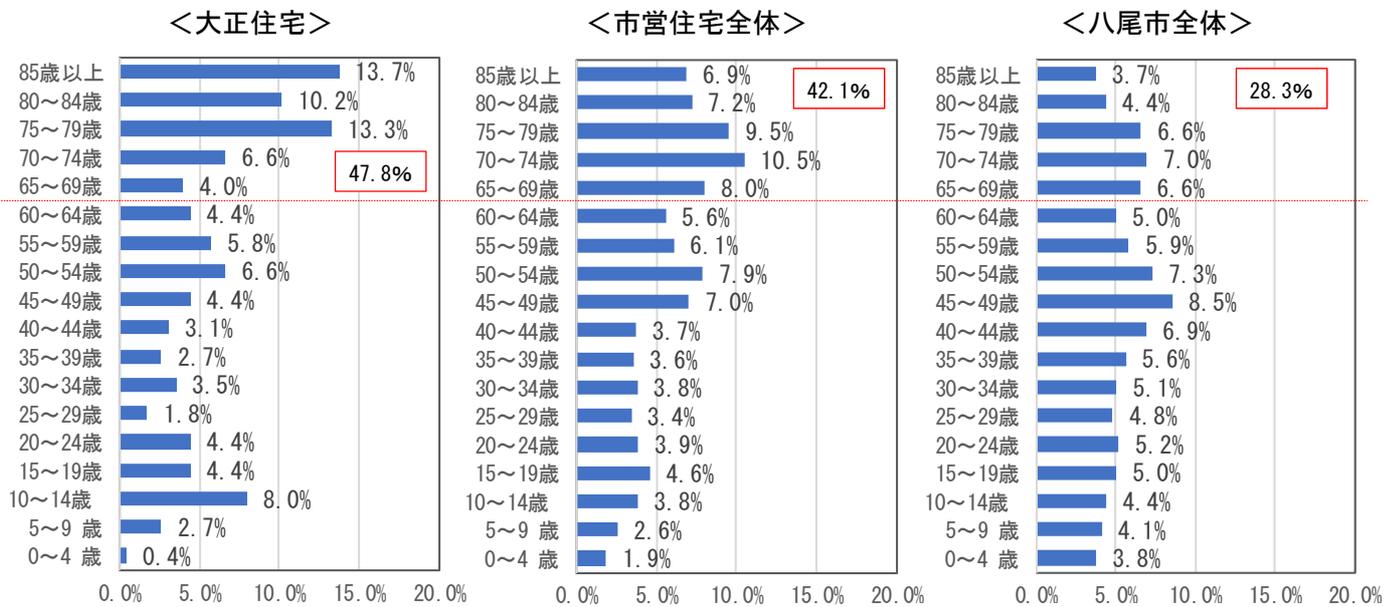
建替事業の余剰地の一部は、平成22(2010)年度には放課後児童室、公園として整備し、平成23(2011)年度及び平成24(2012)年度には宅地として売却しました。また、市営住宅西側余剰地については今後、周辺の国有地等の動向を踏まえ、有効活用の検討を進めることとしています。

#### (4) 入居者の状況

##### ①入居者の人口構成について

入居者の高齢化率は47.8%で、市営住宅全体に比べると5.7ポイント高くなっています。また、本市全体と比較すると19.5ポイント高くなっています。

5歳階級別人口構成



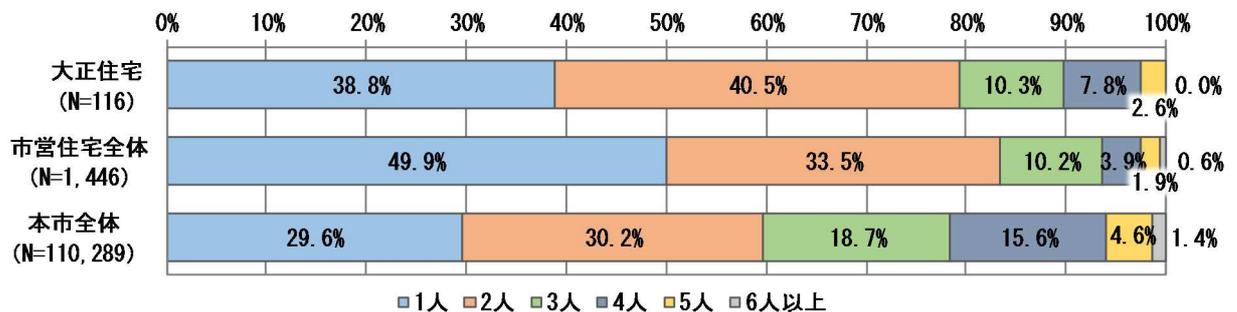
市営住宅:入居者データ(令和2年3月末)  
八尾市:住民基本台帳(平成31年3月末)

##### ②入居世帯の人員割合について

単身世帯が38.8%となっており、市営住宅全体(49.9%)よりも11.1ポイント低くなっています。一方で、本市全体と比較すると9.2ポイント高くなっています。

また、世帯人員3人以上の割合は市営住宅全体を4.1ポイント上回っています。

世帯人員別割合



市営住宅:入居者データ(令和2年3月末)  
八尾市:平成27年国勢調査

## (5) 市営住宅入居者アンケート調査 <大正住宅の特性>

### 【現在の住まいの状況】

- ・地域に41年以上(59.0%)、現在の住宅に20年以内(90.9%)の世帯が多く見られます。
- ・『入居理由』は、“低額な家賃(53.2%)”と“建設以前から地域に住んでいたから(53.2%)”が最も多くなっています。

### 【今後の居留意向】

- ・『今後の住宅』については、“このまま住み続けたい”が86.7%を占めています。
- ・『定住の理由』は、“ずっとここに住んでいるから(71.1%)”が最も多く、次いで“年齢や身体上の理由から(42.1%)”が多くなっています。

### 【住宅・共同生活での困りごと】

- ・『現在の住宅で困っていること』は、“特にない(51.1%)”が最も多くなっています。
- ・『団地での共同生活で困っていること』は、“特にない(42.9%)”が最も多く、次いで“高齢者が多く草刈りや掃除等がしんどい(33.3%)”が多くなっています。

### 【生活環境】

- ・『団地周辺の生活のしやすさ』は、“近隣住民等と気軽に集まれる場所がある(78.8%)”や“来客等のための有料駐車場が身近にある(68.8%)”の満足度が高くなっています。
- ・一方、“コミセンや図書館等の公の施設へ行きやすい(12.1%)”や“子育て支援施設が充実している(20.7%)”となっており、満足度が低くなっています。

### 【地域活動】

- ・『地域活動への参加の状況』は、“掃除や草刈りなど団地の掃除等に関する活動”への参加割合が86.8%と高くなっています。

### 【高齢期の不安】

- ・『高齢期の生活を送る上での不安』は、“災害時や緊急時における対応(55.5%)”が最も多くなっています。

### 【災害時の不安】

- ・『災害時の不安』は、“ライフライン(電気、ガス、水道)の停止(75.6%)”が最も多く、次いで“エレベーターの停止(55.6%)”、“生活物資の確保(55.6%)”となっています。

## 2. 大正住宅の課題

### (1) 入居者の高齢化への対応

高齢化率が 47.8%となっており、団地のコミュニティによる相互扶助や自治機能の低下が懸念されます。

### (2) 集会所の有効活用

集会所については、自主管理を行っています。現在、入居者の地域活動への参加率が高いことから、今後も地域コミュニティの維持に向けて、市営住宅入居者及び地域住民の活動・交流の場として、有効活用することが求められています。

### (3) 余剰地の有効活用

市営住宅西側余剰地については、周辺地域まちづくりにおけるニーズを踏まえ、適切な有効活用方策を定める必要があります。

## 3. 大正住宅の機能更新事業計画

### (1) 基本目標

#### ①入居者が安心して暮らせる環境の確保

高齢化率の高まりに伴い、団地のコミュニティによる相互扶助や自治機能の低下が懸念されることから、コミュニティ維持を図るため、バランスのとれた年齢構成や世帯構成となるよう、募集方法の工夫による若年世帯の流入の促進を検討します。

高齢者がコミュニティの中で安心して暮らせるように、指定管理者による高齢者などの見守り（安否確認等）サービスの取り組みを進めるとともに、新たな手法について検討します。

また、近年、自然災害が増加していることなどが影響し、災害や緊急時における対応に不安を抱える入居者が多いことから、災害等の緊急事象等に対応できる連携体制等の構築について検討します。

#### ②集会所を活用した、地域住民の活動・交流の活性化

平成 23（2011）年度から市営大正住宅自治会で集会所の自主管理を行っており、市営住宅入居者及び地域住民の活動・交流の場として活用されています。

今後も集会所が市営住宅入居者及び地域住民の活動・交流の場として、身近に親しまれるよう地域と連携し、地域活動の活性化をめざします。

また、現在、入居者の地域活動への参加率が高いことから、今後も地域コミュニティの維持に向けて、コミュニティ活動の支援について検討します。

#### ③事業により生み出される市営住宅余剰地の活用

西側余剰地については、南側の八尾空港西側跡地の開発方針等を踏まえつつ、周辺住環境への影響等に十分配慮し、地域まちづくりに貢献する土地利用をめざします。

(2) 機能更新及び維持管理に関する計画

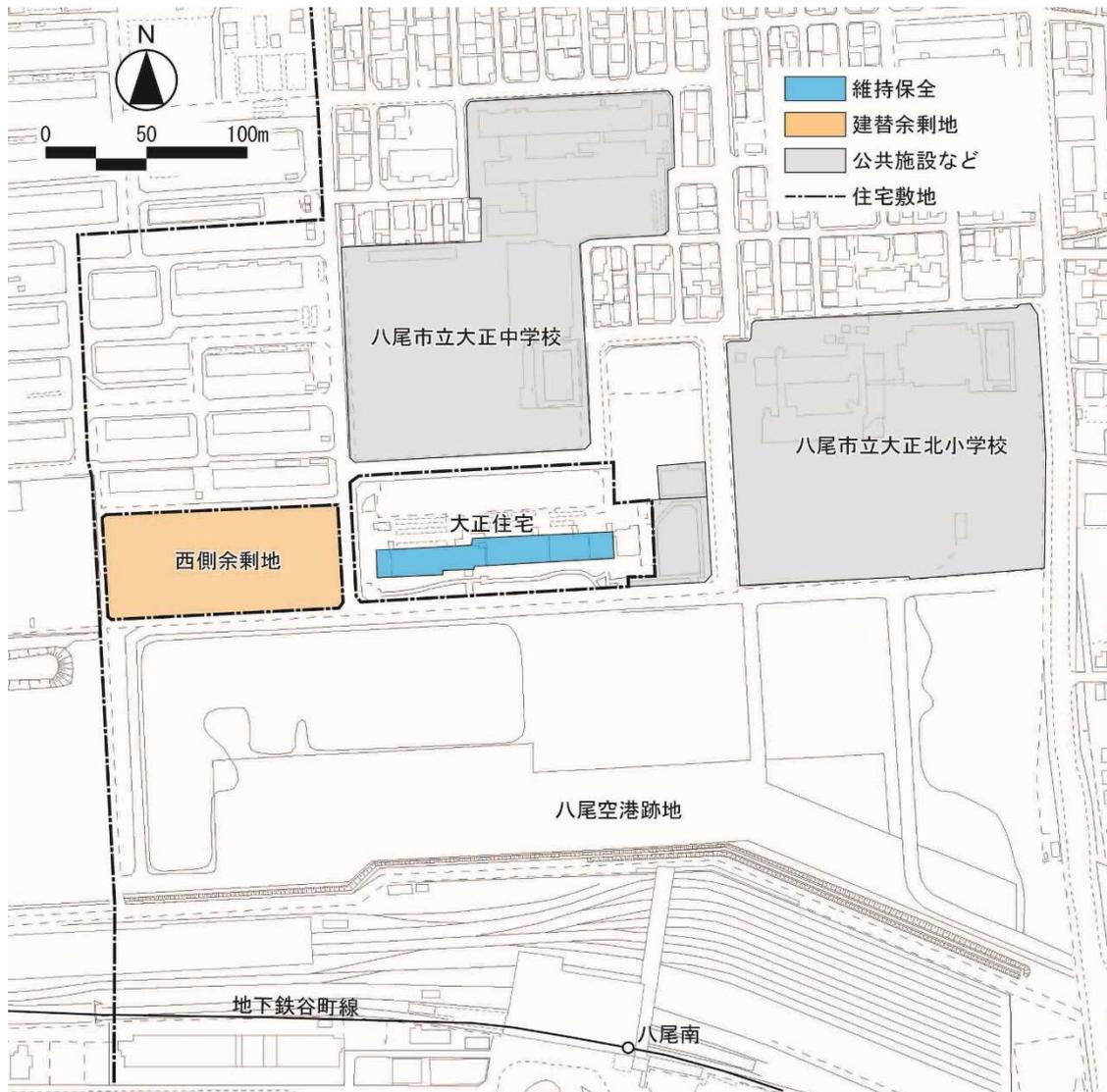
計画期間中の取り組み		対象住棟	備考
長期活用 ストック	維持管理	住棟	定期的な点検及び修繕
		集会所 駐車場	

(3) まちづくり等を踏まえた取り組みについて

西側余剰地（約 5,000 m<sup>2</sup>）の有効活用の検討については、南側の八尾空港跡地の開発方針や周辺住環境への影響に配慮し、周辺地域のまちづくりに寄与する方向で進めていきます。

また、余剰地活用によって収益が発生した場合は、八尾市営住宅整備基金に積み立て、市営住宅の整備に係る費用に充てます。

# 住棟別活用計画図



### III 西郡住宅

#### 1. 西郡住宅の概要

##### (1) 敷地及び周辺状況

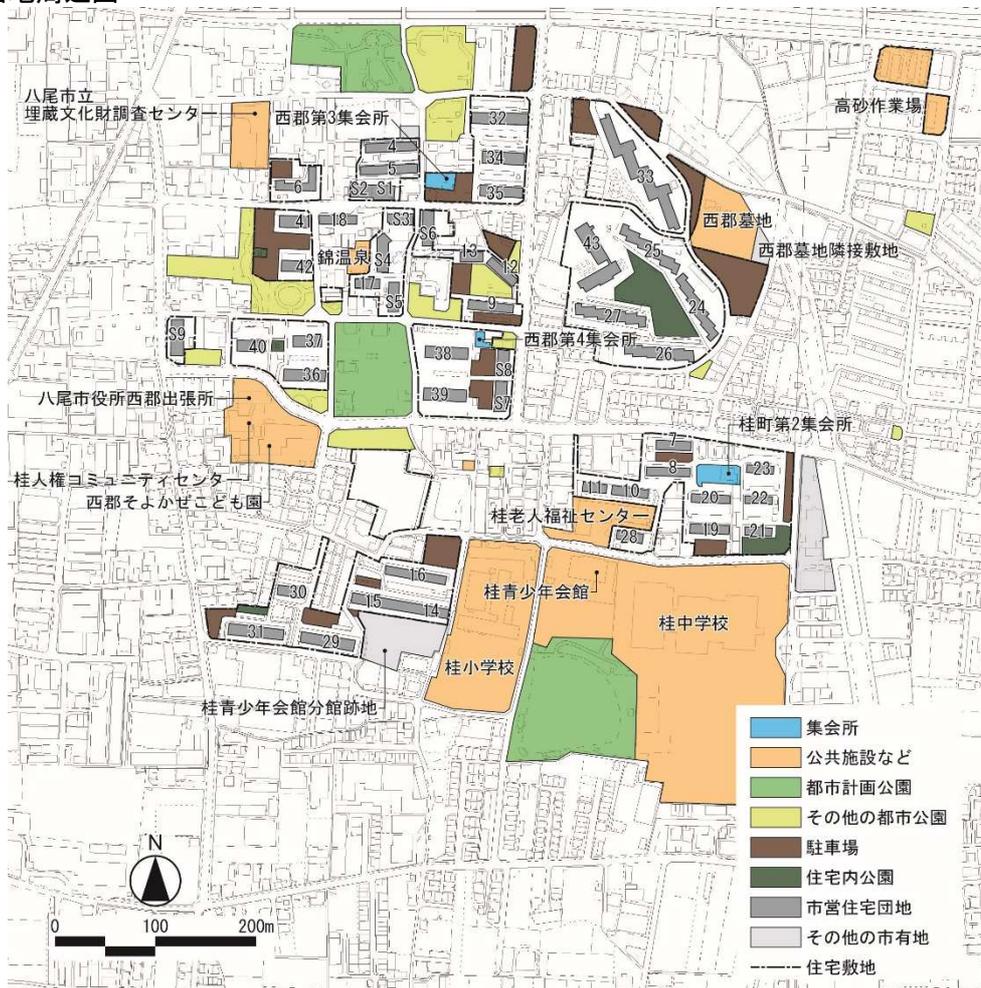
八尾市域の北端に位置する 42 棟 1,250 戸の団地で、市内の市営住宅の中では最も大きな団地です。敷地規模は約 98,000 m<sup>2</sup>で、市営住宅は民地と混在して建設されており、数棟がまとまってブロックを形成している住棟群や、公共施設や民間住宅等と入り組んでいるエリアが見られます。

昭和 30 年代から平成 5 (1993) 年度の長期に渡り、地域の住環境整備を進める中で、建設された改良住宅や地域改善向け公営住宅で、老朽化が著しい住宅も見られます。建物は低層、中層、高層の耐火構造で、うち店舗付住宅は令和 3 (2021) 年 3 月末時点で 7 棟 (店舗部分 38 軒) あります。一部の住棟では、集約建替えや住戸改善等が実施されています。

地域内の保健・福祉施設としては、桂人権コミュニティセンター、西郡そよかぜこども園、桂老人福祉センター、共同浴場があります。また、教育施設として桂中学校、桂小学校、社会教育施設として桂青少年会館、そのほか、野球場を備えた桂公園をはじめとする 17 ヶ所の公園、西郡墓地、八尾市埋蔵文化財調査センターなどがあります。

西郡では、西郡まちづくり協議会をはじめ、様々な組織・団体によってまちづくり活動が展開されてきており、今後、機能更新事業計画の推進にあたっては、これらの組織・団体と連携していく必要があります。

団地周辺図



## (2) 建物の状況

建設年度別の管理住棟・戸数は、昭和30年代が1棟36戸、昭和40年代が26棟741戸、昭和50年代が9棟297戸、昭和60年代が3棟64戸、平成に入って3棟112戸が建設され管理されており、昭和40年代に建設された住棟が中心になっています。

棟番号	建設年度	総階数	戸数	間取り	部屋面積	構造	耐震	整備状況
4	S38	4	(8)	2K	31.04	中層耐火	—	G2-H15、D2-H6、D1-S61 【H23年度集約建替済】未解体
			(24)	3K	35.62			
5	S38	4	(40)	2K	31.04	中層耐火	—	G2-H15、D2-H6、D1-S61 【H23年度集約建替済】未解体
6	S39	4	20	2K-A	29.70	中層耐火	B	G2-H15、D2-H6、D1-H1
			4	2K-B	30.01			
			12	3K	34.99			
7	S40	5	(30)	3K	34.18	中層耐火	—	G2-H16、D1-H2 【H26年度用途廃止済】未解体
8	S40	5	(20)	2K	27.85	中層耐火	—	G2-H16、D1-H2 【H26年度用途廃止済】未解体
			(20)	3K	34.18			
9	S41	5	20	2DK-A	43.60	中層耐火	A	K3-H18、G1-H18、G2-H10、 D2-H4、D1-H18
			10	2DK-B	43.60			
			5	3DK	58.40			
10	S41	5	10	1LDK	44.30	中層耐火	A	K3-H20、G1-H20、G2-H16、 D2-H20、D1-H20
			20	2DK	46.20			
11	S42	5	10	2DK	46.20	中層耐火	A	K3-H20、G1-H20、G2-H16、 D2-H20、D1-H20
			5	4DK	66.20			
12	S42	5	30	3K	34.18	中層耐火	B	G1-H10、G2-H10、D2-H4、D1-H4
13	S42	5	(20)	3K	34.18	中層耐火	B	G1-H11、G2-H10、D2-H4、D1-H4 【H30年度用途廃止済】未解体
14	S42	5	40	3K	34.92	中層耐火	B	G1-H12、G2-H13、D2-S60、D1-H5
15	S42	5	40	3K	34.92	中層耐火	B	G1-H12、G2-H13、D2-S60、D1-H5
16	S43	5	50	3K	34.92	中層耐火	B	G1H13、G2-H13、D1-H6
17	S44	5	20	3K	35.64	中層耐火	B	G1-H13、G2-H14、D1-H6
18	S44	5	30	3K	35.64	中層耐火	B	G1-H14、G2-H14、D1-H6
19	S44	5	30	3K	38.43	中層耐火	B	G1-H11、G2-H16、D1-H8
20	S44	5	30	3K	38.43	中層耐火	B	G1-H14、G2-H16、D1-H7
21	S45	5	20	3K	38.43	中層耐火	B	G1-H15、G2-H16、D1-H7
22	S45	5	20	3K	38.43	中層耐火	B	G1-H15、G2-H16、D1-H7
23	S46	5	20	3K	38.43	中層耐火	B	G1-H15、G2-H16、D1-H7
24	S46	4	40	3K	48.62	中層耐火	A	G1-H16、G2-H17、D1-H8
25	S46	4	40	3K	48.62	中層耐火	A	G1-H16、G2-H17、D1-H8
26	S47	4	40	3K	48.48	中層耐火	A	G1-H17、G2-H17、D1-H9
27	S47	4	40	3K	48.48	中層耐火	A	G1-H17、G2-H17、D1-H9
28	S47	5	20	3K	38.43	中層耐火	B	G1-H18、G2-H16、D1-H9
29	S47	5	40	3DK	49.99	中層耐火	A	G1-H18、G2-H13、D1-H10、 T1-H27
30	S48	5	20	3DK	50.00	中層耐火	A	K2-H17、G1-H19、G2-H13、 D1-H10、T1-H28
31	S49	4	32	3DK	49.62	中層耐火	A	G1-H20、G2-H13、D1-H10、 T1-H30
32	S49	4	32	3DK	49.62	中層耐火	A	G2-H15、T1-R2
33	S50	11	192	3DK	49.50	高層耐火	A	G2-H17、D1-H12、G1-H23・ 24、T1-H24
34	S54	4	24	3DK	51.85	中層耐火	B	G2-H15、D3-H26
35	S55	4	24	3DK	51.85	中層耐火	B	G2-H15

棟番号	建設年度	総階数	戸数	間取り	部屋面積	構造	耐震	整備状況
36	S58	4	24	3DK	52.78	中層耐火	A	
37	S58	4	16	3DK	52.78	中層耐火	A	
38	S60	4	24	3DK	52.78	中層耐火	A	
39	S62	4	24	3DK	52.78	中層耐火	A	
40	S63	4	16	3DK	52.78	中層耐火	A	
41	H02	4	16	3DK	52.78	中層耐火	A	G2-H14 雨水のみ
42	H04	4	16	3DK	52.78	中層耐火	A	
43	H22	5	34	2DK・3DK	44.84～ 59.25	中層耐火	A	
		8	46	2DK・3DK 4DK	44.84～ 64.26	高層耐火		
店 1	S41	3	(4)	2K	34.20	中層耐火	—	D2-S59、D1-H8 【R2 年度用途廃止済】未解体
			(4)	3K	36.14			
				店舗	20.93～ 56.10			
店 2	S43	4	(6)	2K	34.29	中層耐火	—	D2-S59、D1-H9 【H26 年度用途廃止済】未解体
			(6)	3K	34.04			
			(4)	店舗	12.96～ 14.58			
店 3	S46	5	16	3K	45.82	中層耐火	C	D1-H10
				店舗	36.00～ 47.50			
店 4	S46	2	6	3K	43.30	耐火二階建	A	D1-H11、T1-H29、G1-R2
				店舗	42.147			
店 5	S48	2	5	3K	40.50	耐火二階建	A	D1-H11、T1-H29、G1-R2
				店舗	42.12			
店 6	S52	2	6	3K	40.50	耐火二階建	A	T1-R1、G1-R2
				店舗	42.12			
店 7	S55	2	5	3K	45.79	耐火二階建	A	
				店舗	45.63			
店 8	S56	2	2	3K	45.63	耐火二階建	A	
				店舗	45.63			
店 9	S59	2	4	3K	45.63	耐火二階建	A	
				店舗	45.63			
合計	—	—	1,250	—	—	—	—	—

令和 3 年 3 月末現在

※合計戸数は集約建替済戸数・用途廃止済戸数を除く

※整備状況凡例 K1:2戸1改善 K2:EV設置 K3:風呂増築 T1:耐震改修

G1:外壁改修他 G2:公共下水道切替 D1:電気容量アップ D2:水圧改善 D3:給排水設備改修

### (3) 市営住宅の整備状況

平成 14 (2002) 年度に八尾市営住宅ストック総合活用計画、平成 17 (2005) 年に西郡住宅機能更新事業計画を策定し、その後、平成 22 (2010) 年度に八尾市営住宅機能更新事業計画を策定し、平成 27 (2015) 年度に見直しを行いました。

西郡住宅の整備にあたっては、これらの計画に基づき事業を実施してきており、近年では入居者の安心・安全を確保するため、建替事業や耐震改修事業等を主に行ってきました。

建替事業の実施にあたっては「西郡住宅まちづくり協議会」及び住民とともに、住宅改善事業・建替事業などまちづくりに関するワークショップ等を開催し、協働を進めてきました。

また、耐震改修事業等においても住民説明会を開催し、事業を進めています。

#### ①建替事業

実施時期	建替前	建替後
平成 22 年度～平成 23 年度	建替候補第 1 G(中層耐火造 132 戸)	43 号館 (中層耐火造 34 戸、高層耐火造 46 戸)

#### ②住戸改善、EV 設置事業、耐震改修事業

団地・住棟名	内容	実施時期
西郡住宅 9 号館	風呂増築、エレベーター設置、耐震改修	平成 18 年度
西郡住宅 10 号館	風呂増築、エレベーター設置、耐震改修	平成 20 年度
西郡住宅 11 号館	風呂増築、エレベーター設置、耐震改修	平成 20 年度
西郡住宅 29 号館	耐震改修	平成 27 年度
西郡住宅 30 号館	エレベーター設置／耐震改修	平成 17 年度／平成 28 年度
西郡住宅 31 号館	耐震改修	平成 30 年度
西郡住宅 32 号館	耐震改修	令和 2 年度
西郡住宅 33 号館	耐震改修、外壁落下防止	平成 23 年度～平成 24 年度
西郡住宅店舗付 4 号館	耐震改修	平成 29 年度
西郡住宅店舗付 5 号館	耐震改修	平成 29 年度
西郡住宅店舗付 6 号館	耐震改修	令和元年度

#### ③統廃合

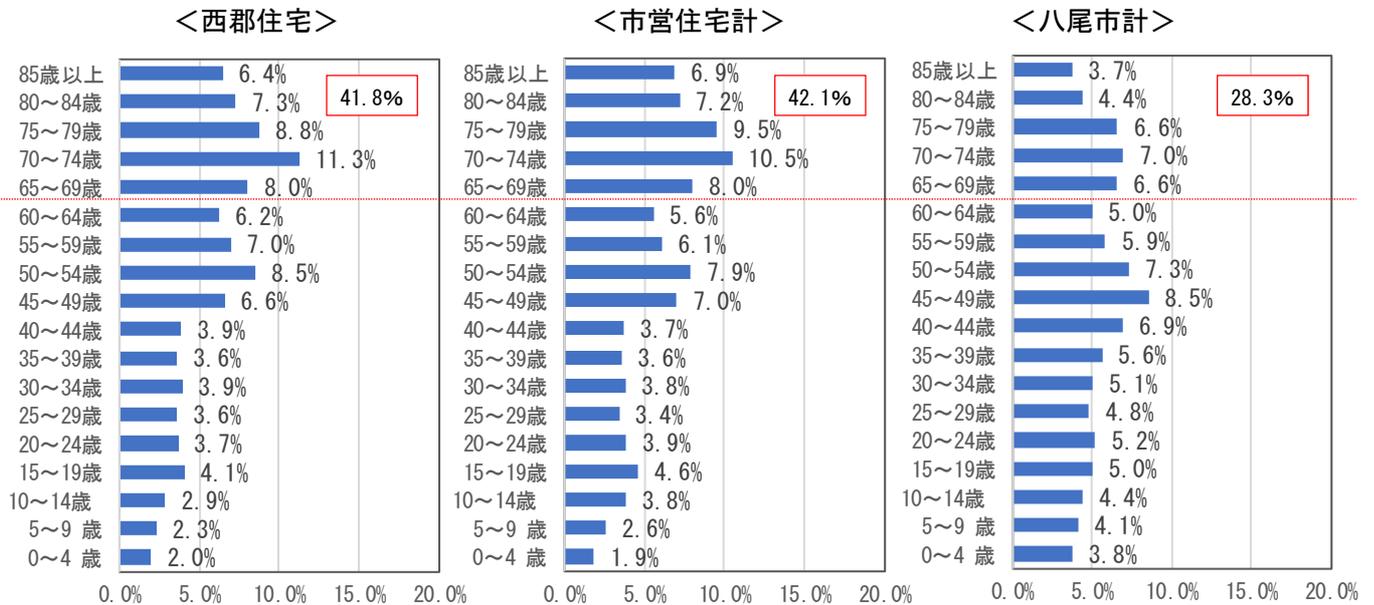
対象	内容	
第 1～4 集会所	・ 第 1 集会所は解体後、駐車場整備	平成 18 年度
	・ 第 3・4 集会所は改修	平成 19 年度／平成 28 年度

#### (4) 入居者の状況

##### ①入居者の人口構成について

入居者の高齢化率は 41.8%となっており、市営住宅全体比べると 0.3 ポイント低くなっていますが、本市全体と比較すると 13.5 ポイント高くなっています。

#### 5 歳階級別人口構成



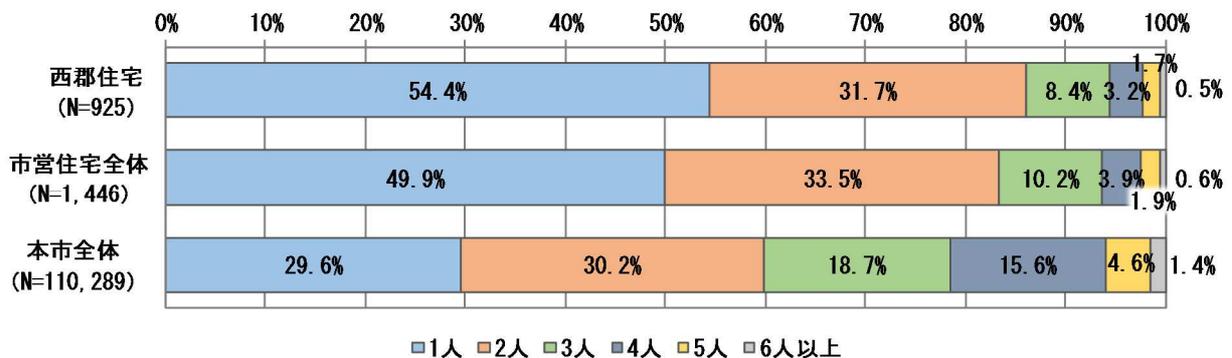
市営住宅:入居者データ(令和2年3月末)  
八尾市:住民基本台帳(平成31年3月末)

##### ②入居世帯の人員割合について

単身世帯が 54.4%となっており、市営住宅全体 (49.9%) よりも 4.5 ポイント高くなっています。本市全体と比較すると 24.8 ポイント高くなっています。

また、世帯人員 3 人以上の割合は市営住宅全体を 2.8 ポイント下回っています。

#### 世帯人員別割合



市営住宅:入居者データ(令和2年3月末)  
八尾市:平成27年国勢調査

## (5) 市営住宅入居者アンケート調査 <西郡住宅の特性>

### 【現在の住まいの状況】

- ・地域に41年以上(76.6%)、現在の住宅に31年以上(51.3%)の世帯が多く見られます。
- ・『入居理由』は、“建設以前から地域に住んでいたから(54.2%)”が多くなっています。

### 【今後の居留意向】

- ・『今後の住宅』については、“このまま住み続けたい(59.4%)”が最も多くなっていますが、全4住宅の中では最も低い値となっています。一方で、“新しく建替えられた市営住宅(35.1%)”が全4住宅の中では最も多くなっています。
- ・『定住の理由』は、“ずっとここに住んでいるから(97.0%)”が最も多くなっています。また、“家賃が上がるのが心配だから(57.6%)”が全4住宅の中で最も多くなっています。
- ・『引っ越し場合の理由』は、“建物が古く使い勝手が悪いから(62.9%)”と“階段の上り下りがしんどいから(52.6%)”が多くなっています。また、“交通の便が悪いから(27.6%)”が全4住宅の中で最も多くなっています。

### 【住宅・共同生活での困りごと】

- ・『現在の住宅で困っていること』は、“室内が老朽化している(50.0%)”や“サッシやドア等が使いづらい(38.6%)”が多くなっています。
- ・『団地での共同生活で困っていること』は、“鳩やカラスによる被害(34.0%)”が最も多くなっています。

### 【生活環境】

- ・『団地周辺の生活のしやすさ』は、“病院や診療所へ行きやすい(43.2%)”や“子どもの遊び場や公園が充実している(39.2%)”、“来客等のための有料駐車場が身近にある(30.2%)”の満足度が高くなっています。
- ・一方、“気軽に行ける飲食店が身近にある(8.7%)”や“近隣住民等と気軽に集まれる場所がある(11.8%)”となっており、満足度が低くなっています。

### 【地域活動】

- ・『地域活動への参加の状況』は、“掃除や草刈りなど団地の掃除等に関する活動”への参加割合が28.4%となっており、全4団地の中で低くなっています。

### 【高齢期の不安】

- ・『高齢期の生活を送る上での不安』は、“災害時や緊急時における対応(56.3%)”が最も多く、次いで“住宅がバリアフリーでないこと(37.5%)”が多くなっています。

### 【災害時の不安】

- ・『災害時の不安』は、“ライフライン(電気、ガス、水道)の停止(74.5%)”が最も多く、次いで“生活物資の確保(61.6%)”となっています。

## 2. 西郡住宅の課題

西郡住宅については、昭和30年代から約30年間の長期に渡って住環境整備を進める中で、公営住宅や改良住宅を建設してきました。西郡住宅は、老朽化が著しい住宅が多くあり、居住水準の向上や安全性の確保等を図るためにも、住宅の建替えや改善が重要な課題となっています。

### (1) 老朽化した住棟や安全性・居住性等に課題のある住棟への対応

これまでも機能更新事業計画に基づき、建替事業や改善事業、耐震改修等を推進してきましたが、老朽化した住棟や耐震安全性、居住性に課題のある住棟が数多く残っています。

### (2) 高齢者等が安心して暮らせる環境の整備

市平均を上回る高齢化の進行に対応して、コミュニティバランスに配慮しつつ、多様な世帯が地域で安心して暮らせるような環境の整備が課題となっています。特に高齢者に対しては、階段昇降等の身体的負担の軽減が必要です。また、食材・日用品を扱う商店等のニーズが高くなっています。

建替え及び改善事業等の実施にあたっては、高齢者等の生活環境の変化にできる限り配慮することが課題となっています。

### (3) 集会所の有効活用

集会所の有効活用をめざし、4箇所あった集会所を3箇所に統合しました。今後も、地域内における集会所のバランス等に鑑み、入居者をはじめ、地域住民の自主的な活動の場として、また、貴重な公共資源として有効活用することが求められます。

現在は、市が直接管理しており、自主管理に向けた環境整備が必要です。

### (4) 駐車場について

入居者の高齢化などを背景に駐車場の需要が低下し、住宅駐車場は年々稼働率が低くなっており、現在では稼働率が6割程度となっています。そのため、駐車場の空き区画を活用したコインパーキングの導入を行っており、今後も有効活用を進めることが求められます。

### (5) 店舗付住宅について

店舗付住宅は、入居者募集を行なうものの応募がない状況が続いており、住宅部分の用途廃止による店舗としての活用や、店舗部分の目的外使用による地域活動を中心とした活用等、にぎわい創出につながる柔軟な活用が求められており、まちの将来を見据えた検討が必要となっています。

### (6) 集約建替等により創出された余剰地の利活用について

入居者の高齢化とともに、比較的所得が高くなった世帯や若年子育て世帯の地区外転出等が相まって、地域のコミュニティバランスが崩れつつあることが指摘されています。一方、地域には市営住宅及び公共用地・施設等が地域面積の大部分を占めており、集約建替等により余剰地が創出されています。地域住民等のニーズに応じた余剰地活用を進めるため、市有施設敷地としての活用や民間の住宅用地としての活用など、まちの将来を見据えた展開を検討していく必要があります。

また、集約建替等の実施のために用途廃止とした建物のうち、解体されずに残存するものや長期間利用されていない土地については、鳥害の発生等、周辺環境に悪影響を与えていることから、適正な管理を行うことが求められています。

### 3. 西郡住宅の機能更新事業計画

#### (1) 基本目標

##### ①機能更新事業の早期推進

老朽化の進行した住棟などに早期に対応するため、国の改定指針を踏まえた棟別判定評価結果に基づき優先順位を定めて、着実に集約建替え及び住戸改善事業等を進めることとします。

##### ②高齢者等に配慮した円滑な事業手法の確立

建替事業においては、非現地建替えで事業を進めることを基本にすることで、高齢者等の移転負荷の軽減に配慮します。

高齢者等が地域で安心して住み続けられるよう、高齢者・障がい者福祉等の施策及び関連するNPO等市民組織で行う地域での取り組みとの連携に努めます。

そのほか、現在実施している高齢者世帯や障がい者世帯の低層階への住替え施策などを組み合わせることで、世帯のニーズに応じた住戸を選択できるように支援します。

##### ③入居者が安心して暮らせる環境の確保

少子高齢化の進展など急激に変化する社会経済状況において、市営住宅の入居者、とりわけ高齢者等の住宅確保要配慮者が安全で安心して居住できるように、高齢者等に配慮した住宅設備の充実やバリアフリー化等を図ります。

高齢者がコミュニティの中で安心して暮らせるように、指定管理者による高齢者などの見守り（安否確認等）サービスの取り組みを進めるとともに、新たな手法について検討します。

また、近年、自然災害が増加していることなどが影響し、災害や緊急時における対応に不安を抱える入居者が多いことから、災害等の緊急事象等に対応できる連携体制等の構築について検討します。

令和元年度から実施している地域コミュニティ向上のための空き住戸を活用した学生入居の充実を図ります。

あわせて、入居者が気軽に集い、交流できるような居場所づくりについても検討を進めます。

##### ④集会所・駐車場の活用

集会所については、入居者のつながりや地域住民との交流を深めるなどの場として重要なものであることから、今後も集会所が多くの入居者や地域住民に利用され、有効活用されることをめざします。また、自主管理に向けた環境整備の検討を進めます。

駐車場については、指定管理者が主体となって管理します。また、高齢化に伴い空き区画が増加していることから、平成26(2014)年度に導入した外来者駐車場としてのコインパーキングの追加設置を行うなど、有効活用について検討します。

##### ⑤空き店舗の活用

現在、空き店舗の一部を地域活性化につながる活動拠点として活用しています。今後も、移転希望や応募がなかった店舗付住宅に関しては、住宅部分の用途廃止による店舗としての活用や、店舗部分の目的外使用による地域活動を中心とした活用等、にぎわい創出につなげる柔軟な活用が進むよう、八尾市公共施設マネジメント実施計画等によるまち全体の動向なども踏まえ、検討します。

##### ⑥多様な世代にとって定住魅力のある住宅・地域づくり

市営住宅の建替え、集約等によって生じる市営住宅余剰地については、八尾市公共施設マネジメント実施計画等によるまち全体の動向や地域のコミュニティバランスに配慮しながら、多様な世代が地域で安心して住み続けられ、活力ある地域づくりにつながるような住宅供給等へ活用できるように努めます。

## (2) 機能更新及び維持管理に関する計画

### ①「グループ単位」事業による事業の推進

前計画で位置づけた住棟グループ単位での建替事業の推進を継承し、改善事業を含めスピードアップを図るとともに、入居者に対しても、新築住棟、改善済み住棟、既存住棟など、多様な選択肢を提示して、その中から世帯のニーズに応じた選択ができるようにします。

### ②「グループ分け」と本計画期間の取り組みの考え方

西郡住宅の集約建替対象住宅については、それぞれ建築年度の古い順序としつつ、一団の敷地の住棟群は同一グループとすることを原則とします。さらに、耐震性能や居住環境の低い住棟などの事業優先順位を加味して、グルーピングします。

前計画期間内においては第1グループに位置づけられた住棟の集約建替えが行われました。本計画期間内には第2グループの集約建替えを実施します。

第3グループについては集約建替えを予定しますが、第3グループの住棟は耐震性に課題があり、浴室スペースもないことから、入居者ニーズを把握した上で、第2グループの集約建替えの際に入居対象とします。

### ③居住環境の悪い住棟への取り組み

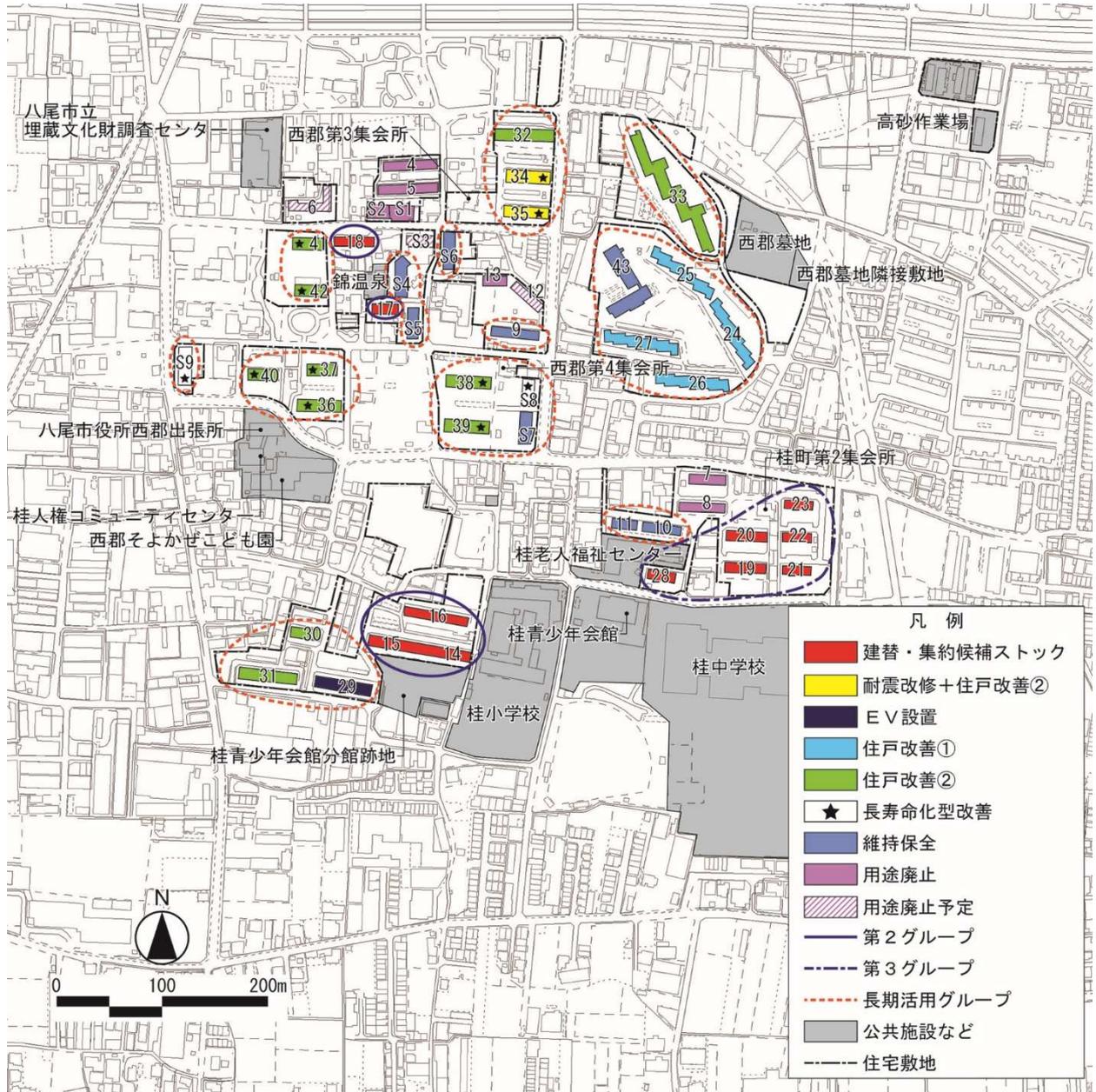
耐震性は確保されているものの浴室スペースがない住棟（24～27号館、29号館）は、居住環境の向上に向けた多様な改善方法の検討を行います。

		1グループ	2グループ	3グループ
集約建替候補 (次期以降の対象棟[着手までは維持管理]とする→下線付) ※第1グループの6、12、S3号館については住戸の住替移転を実施していることから、住替完了後、用途廃止とする		6、12、S3号館 【1～5号館(集約建替済)】 【7、8、13、S1、S2号館(用途廃止済)】	14～16号館 17、18号館	<u>19～23、28号館</u>
長期活用ストック	耐震改修+住戸改善②+長寿命化型改善	34号館、35号館		
	エレベーター設置	29号館		
	住戸改善①	24～27号館		
	住戸改善②	30～33号館		
	住戸改善②+長寿命化型改善	36～42号館		
	長寿命化型改善	S7、S8、S9号館		
維持管理	9、10、11、43号館、S4～S6号館 第2・3・4集会所、駐車場、児童遊園			
本計画期間中の取り組みの考え方	建替・集約候補	集約建替済	期間中に事業着手	当面は維持管理
	耐震改修	期間中に事業着手		
	住戸改善①②	空家改修の際に実施		
	エレベーター設置	他の方策も含め検討を行う		
	長寿命化型改善	原則として建築後の経過年の長いものから順に実施		

○本計画期間内には主に以下の事業に取り組むこととします。

- ・ 第2グループ建替事業
- ・ 34・35号館耐震改修事業
- ・ 36～42号館、S7～S9号館長寿命化型改善の実施
- ・ 既存空き住戸居住環境向上（浴槽設置等）の実施

# グルーピング図



### (3) まちづくり等を踏まえた取り組みについて

西郡住宅は、桂小学校区の中で大きな割合を占めており、今後の機能更新事業による影響が小学校区全体に及ぶこととなります。

また、大規模な市営住宅の立地により、高齢者等の住宅に困窮する世帯の占める割合が高くなり、多様な世代や世帯が支えあって生活していく環境に弊害が生じている状況です。

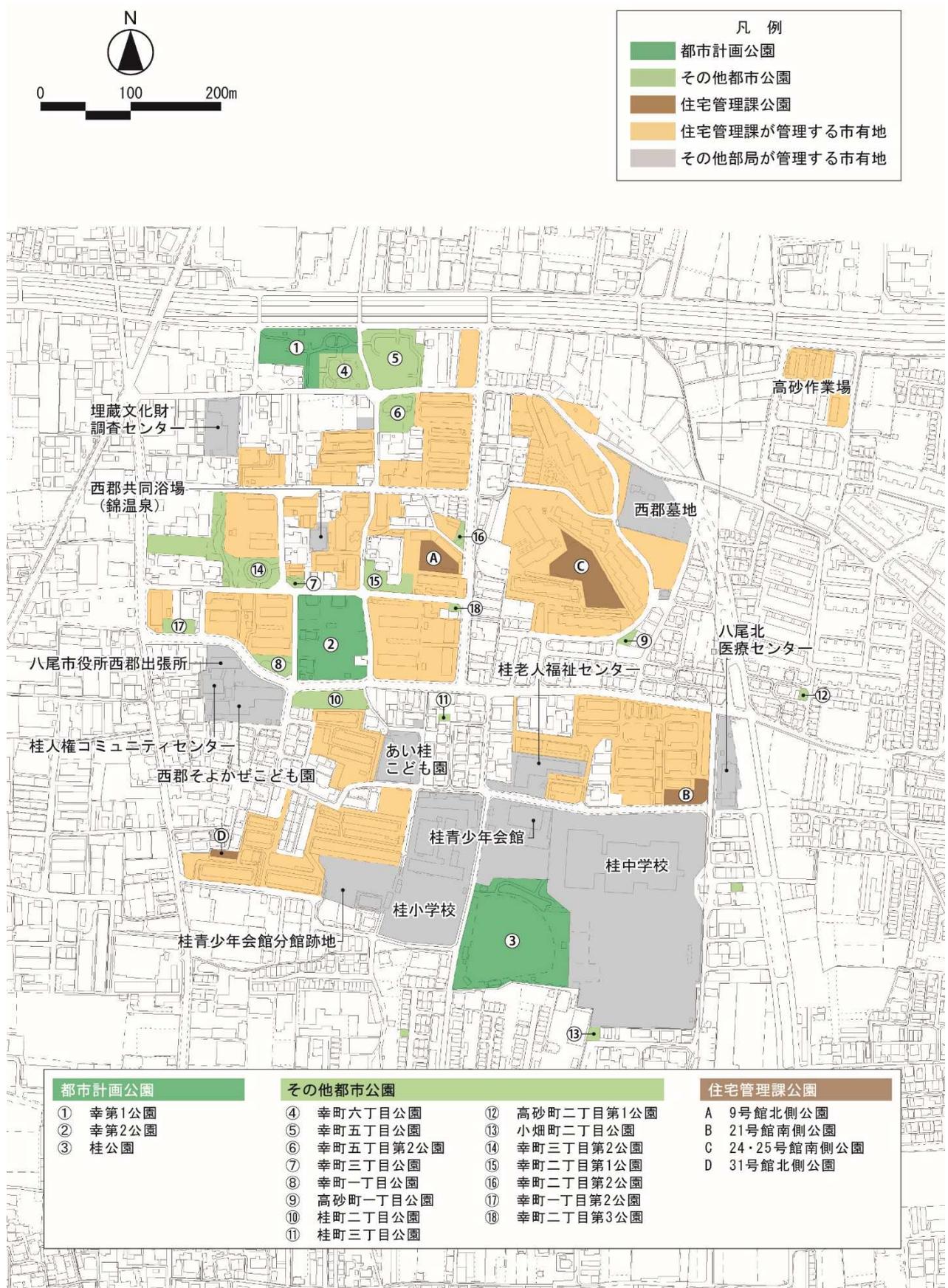
これらのことから、市営住宅の余剰地や公有地を活用して、コミュニティの活性化やまちの活性化につながる取り組みを積極的に進めることとします。

今後のまちづくりについては、将来どのようなまちになっていくことが望ましいのかというイメージを持って進めていくことが必要です。「八尾市第6次総合計画」で掲げられている、将来都市像の「つながり、かがやき、しあわせつづく、成長都市 八尾」の実現に向け、まちづくりの目標と目標に向けた取り組みを行うとともに、地域が「わがまち推進計画」に掲げる目標や課題を共有し、地域特性等を踏まえ、地域コミュニティの活性化につながるよう地域との協働によるまちづくりを進めていくこととします。

市営住宅の集約建替えによって生み出される用地等については、地域の活性化に向けてまちの将来のあるべき姿を見据え、まちづくりの観点から地域の課題を考慮した上で、庁内の関係課や関係機関はもとより、地域団体や民間事業者、大学等を含め、子育て世帯の流入等につながるような利活用方策や売却手法について調査・研究の上、検討を行います。

特に西郡地域は市営住宅やその他の市有施設が多数立地しており、それぞれの施設の有効活用が必要であることから、「八尾市公共施設マネジメント基本方針改定版」に基づき、庁内連携し横断的な取り組みの中で地域活性化に向けた検討を行います。

# 西郡地区の公有地（市有地）地図



## IV 安中住宅

### 1. 安中住宅の概要

#### (1) 敷地及び周辺状況

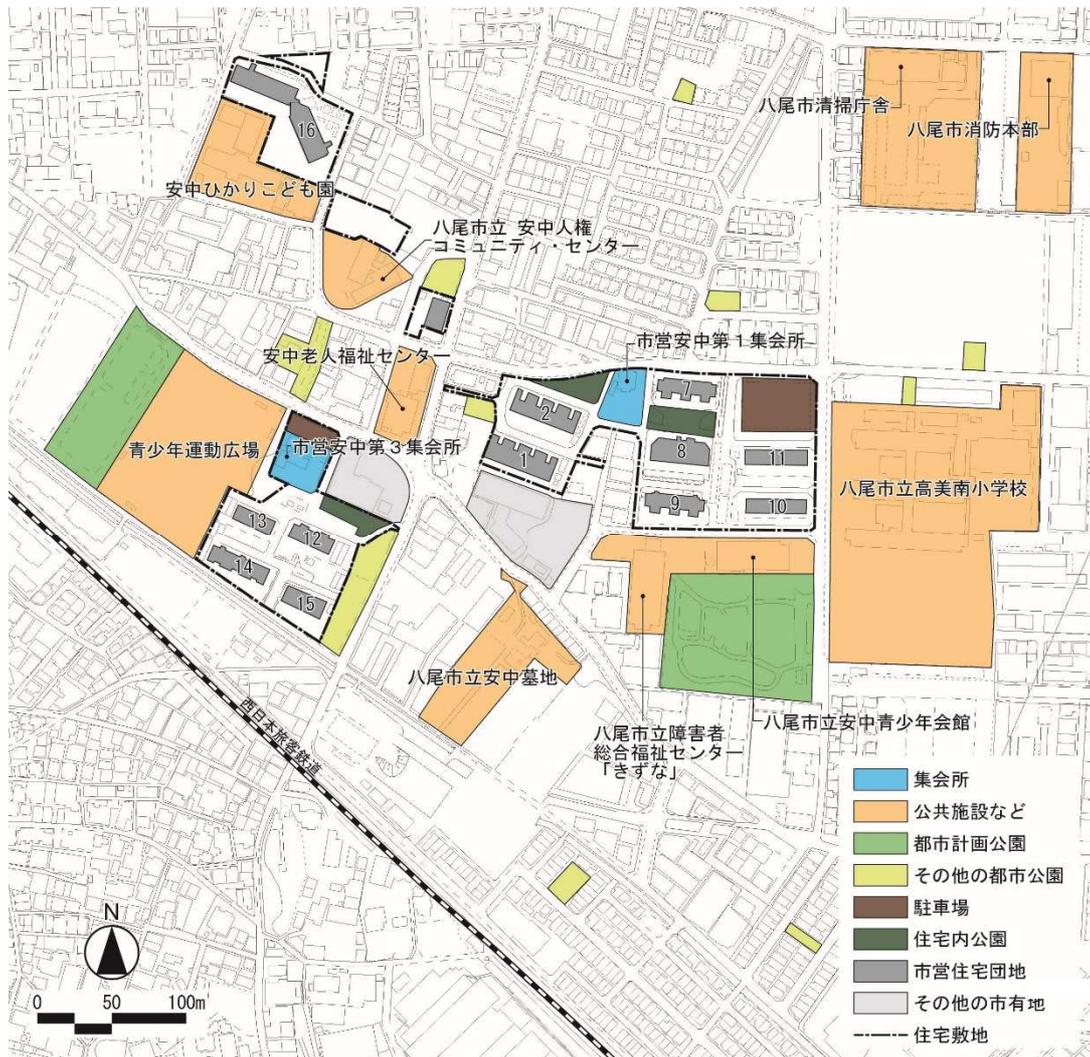
JR八尾駅から約800mの位置にある13棟389戸の団地で、昭和40年代から昭和50年代にかけて地区の住環境整備を進める中で建設された改良住宅や地域改善向け公営住宅があり、特に昭和41(1966)～46(1971)年度に建設が集中しています。一部の住棟では、集約建替えや住戸改善等が実施されています。

敷地規模は約35,000㎡であり、西郡住宅に次いで大きな団地で民地と混在しています。

地域の公共施設としては、高美南小学校、安中ひかりこども園、安中人権コミュニティセンター、安中老人福祉センター、安中青少年会館、障害者総合福祉センターがあり、また、比較的規模の大きな公園が2箇所分布しています。

安中住宅では、安中地区人権の街づくり委員会をはじめ、様々な組織・団体によってまちづくり活動が展開されてきており、今後、機能更新事業計画の推進にあたっては、これらの組織・団体と連携していく必要があります。

#### 団地周辺図



## (2) 建物の状況

建設年度別の管理住棟・戸数は、昭和40年代が9棟266戸、昭和50年代が3棟43戸、平成に入って1棟80戸が建設され管理されており、昭和40年代に建設された住棟が中心になってい

棟番号	建設年度	総階数	戸数	間取り	部屋面積	構造	耐震	整備状況
1	S41	5	40	2LDK	55.95	中層耐火	A	K4-H9、G1-H9、D1-H9 D2-H9、T1-R1
2	S42	5	40	2LDK	55.95	中層耐火	B	K4-H8、G1-H8、D1-H8 D2-H8
7	S44	5	30	2DK	49.50	中層耐火	A	K3-H17、G1-H17 D1-H17、D2-H17 T1-H17
8	S44	5	30	2DK	46.76	中層耐火	B	K3-H7、G1-H7 D1-H7、D2-H7
9	S44	5	30	2DK	49.50	中層耐火	A	K3-H18、G1-H18 D1-H18、D2-H18
10	S46	5	30	3DK	49.69	中層耐火	A	K2-H16、G1-H16、D1-H5 T1-H24
11	S46	5	30	3DK	49.69	中層耐火	A	G1-H17、D1-H5、 T1-H25
12	S48	4	8	1K	24.46	中層耐火	B	G1-H16、D1-H7
			12	3DK	49.43			
13	S48	4	16	3DK	49.35	中層耐火	A	G1-H18、D3-H25
14	S53	4	24	3DK	52.11	中層耐火	A	G1-H20、D3-H27
15	S59	4	2	3DK (車いす対応)	56.51	中層耐火	A	
			14	3DK	56.85			
16	H20	7	38	2DK	43.77	高層耐火	A	
			2	2LDK (車いす対応)	59.43			
			33	3DK	59.22			
			7	4DK	69.81			
店A	S54	2	3	3K	43.74	耐火 二階建	A	T1-R1
				店舗	43.74			
合計	—	—	389	—	—	—		

令和3年3月末現在

※整備状況凡例 K1:2戸1改善 K2:EV設置 K3:風呂増築 K4:増築+浴槽設置 T1:耐震改修

G1:外壁改修他 G2:公共下水道切替 D1:電気容量アップ D2:水圧改善 D3:給排水設備改修

### (3) 市営住宅の整備状況

平成 14 (2002) 年度に八尾市営住宅ストック総合活用計画、平成 16 (2004) 年度に安中住宅機能更新事業計画を策定し、その後、平成 22 (2010) 年度に八尾市営住宅機能更新事業計画を策定し、平成 27 (2015) 年度に見直しを行いました。

安中住宅の整備にあたっては、これらの計画に基づき事業を実施してきており、80 戸の建替事業や浴室がない住棟を対象にした規模増改善などが実施されました。また、近年では入居者の安心・安全を確保するため、耐震改修事業等を主に行ってきました。

#### ①建替事業

実施時期	建替前	建替後
平成 20 年度～平成 21 年度	4～6 号館 (中層耐火造 80 戸)	16 号館 (高層耐火造 80 戸)

#### ②住戸改善、EV 設置事業、耐震改修事業

団地・住棟名	内容	実施時期
安中住宅 1 号館	増築+浴槽設置/耐震改修	平成 8 年度～平成 9 年度/令和元年度
安中住宅 2 号館	増築+浴槽設置	平成 7 年度～平成 8 年度
安中住宅 7 号館	風呂増築、エレベーター設置、耐震改修	平成 17 年度
安中住宅 8 号館	風呂増築、エレベーター設置	平成 6 年度～平成 7 年度
安中住宅 9 号館	風呂増築、エレベーター設置	平成 18 年度
安中住宅 10 号館	エレベーター設置/耐震改修	平成 16 年度/平成 24 年度
安中住宅 11 号館	耐震改修	平成 25 年度
安中住宅店舗付 A 棟	耐震改修	令和元年度

#### ③統廃合

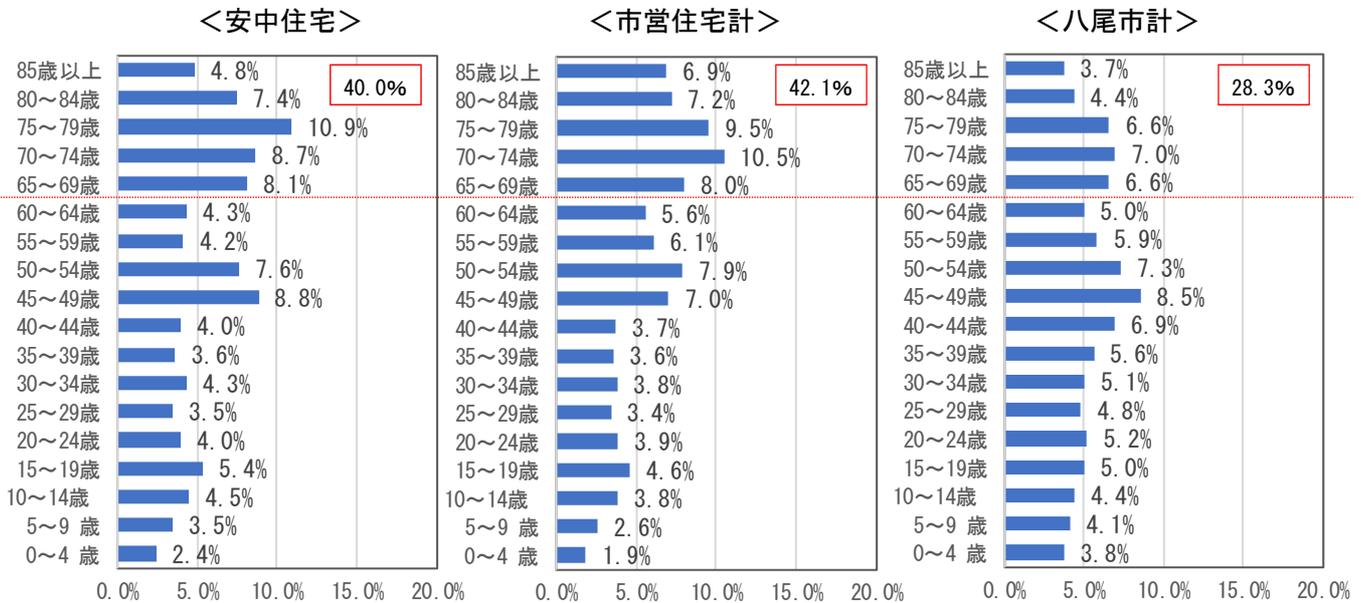
対象	内容	実施時期
第 1～3 集会所	・ 第 1、3 集会所は改修 ・ 第 2 集会所は解体済	平成 19 年度/平成 25 年度 平成 19 年度

#### (4) 入居者の状況

##### ①入居者の人口構成について

入居者の高齢化率は40.0%で、市営住宅全体と比べると2.1ポイント低くなっています。また、本市全体と比較すると11.7ポイント高くなっています。

5歳階級別人口構成



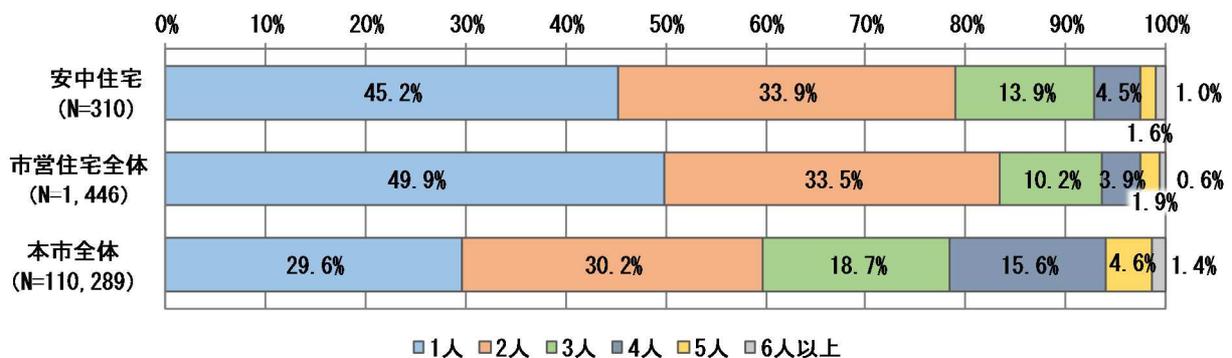
市営住宅:入居者データ(令和2年3月末)  
八尾市:住民基本台帳(平成31年3月末)

##### ②入居世帯の人員割合について

単身世帯が45.2%となっており、市営住宅全体(49.9%)よりも4.7ポイント低くなっています。一方で、本市全体と比較すると15.6ポイント高くなっています。

また、世帯人員3人以上の割合は市営住宅全体を4.4ポイント上回っています。

世帯人員別割合



市営住宅:入居者データ(令和2年3月末)  
八尾市:平成27年国勢調査

## (5) 市営住宅入居者アンケート調査 <安中住宅の特性>

### 【現在の住まいの状況】

- ・地域に41年以上(61.2%)、現在の住宅に20年以内(45.5%)の世帯が多く見られます。
- ・『入居理由』は、“低額な家賃(55.6%)”が最も多く、次いで“建設以前から地域に住んでいたから(41.9%)”が多くなっています。

### 【今後の居住意向】

- ・『今後の住宅』については、“このまま住み続けたい(63.7%)”が最も多くなっています。また、“新しく建替えられた市営住宅(25.7%)”、“他の既存の市営住宅(エレベーター設置あり)(23.0%)”も2割を超えています。
- ・『定住の理由』は、“ずっとここに住んでいるから(83.6%)”が最も多くなっています。また、“年齢や身体上の理由から(56.7%)”が全4住宅の中で最も多くなっています。
- ・『引っ越し場合の理由』は、“建物が古く使い勝手が悪いから(66.7%)”と“階段の上り下りがしんどいから(57.1%)”が多くなっています。

### 【住宅・共同生活での困りごと】

- ・『現在の住宅で困っていること』は、他の団地に比べ“部屋が狭く使いづらい(16.2%)”、“間取りが悪く使いづらい(25.6%)”、“収納が少ない(39.3%)”と回答した割合が多く、部屋の広さや間取りに困っている傾向がみられます。
- ・『団地での共同生活で困っていること』は、“高齢者が多く草刈りや掃除等がしんどい(44.2%)”が最も多くなっています。また、他の団地に比べ“ごみの捨て方が良くない(38.9%)”、“自転車・バイク置場の使い方等の問題(28.3%)”、“迷惑駐車等の問題(24.8%)”と回答した割合が多く、マナーに関する課題があげられています。

### 【生活環境】

- ・『団地周辺の生活のしやすさ』は、“買い物がしやすい(食材や惣菜)(77.6%)”や“病院や診療所へ行きやすい(72.9%)”、“高齢者等の福祉施設へ行きやすい(56.6%)”の満足度が高くなっています。
- ・一方、“近隣住民等と気軽に集まれる場所がある(27.0%)”や“子育て支援施設が充実している(28.7%)”となっており、満足度が低くなっています。

### 【地域活動】

- ・『地域活動への参加の状況』は、“掃除や草刈りなど団地の掃除等に関する活動”への参加割合が67.0%となっています。

### 【高齢期の不安】

- ・『高齢期の生活を送る上での不安』は、“災害時や緊急時における対応(59.6%)”が最も多くなっています。

### 【災害時の不安】

- ・『災害時の不安』は、“ライフライン(電気、ガス、水道)の停止(85.0%)”が最も多く、次いで“生活物資の確保(66.4%)”となっています。

## 2. 安中住宅の課題

### (1) 耐震性を満たさない住棟等への対応

これまでも機能更新事業計画に基づき、建替事業や改善事業、耐震改修等を推進してきましたが、老朽化した住棟や耐震安全性、居住性に課題のある住棟が残っています。

### (2) 高齢者等が安心して暮らせる環境の整備

市平均を上回る高齢化の進行に対応して、コミュニティバランスに配慮しつつ、多様な世帯が地域で安心して暮らせるような環境の整備が課題となっています。特に高齢者に対しては、階段昇降等の身体的負担の軽減が必要です。

### (3) 集会所の有効活用

集会所の有効活用をめざし、3箇所あった集会所を2箇所に統合しました。今後も、地域内における集会所のバランス等を鑑み、入居者をはじめ、地域住民の自主的な活動の場として、また、貴重な公共資源として有効活用することが求められます。

### (4) 駐車場について

入居者の高齢化などを背景に駐車場の需要が低下し、住宅駐車場は年々稼働率が低くなっており、現在では稼働率が4割程度となっています。そのため、駐車場の空き区画を活用したコインパーキングの導入を行っており、今後も有効活用を進めることが求められます。

### (5) 店舗付住宅について

店舗付住宅については、にぎわい創出につなげる柔軟な活用方策の検討が必要となっています。

### (6) 市営住宅と周辺が一体になったまちづくりについて

市営住宅に近接した公共施設が多いことから、市営住宅の建替えを検討する際には、他の公共施設の動向や将来のまちづくりを踏まえた検討が必要となります。

### 3. 安中住宅の機能更新事業計画

#### (1) 基本目標

##### ①耐震補強等による安全性の確保

全ての入居者が耐震性が確保された住宅に居住できるように、耐震性を満たさない住棟については、耐震診断の結果を踏まえた対処法を検討し、耐震改修や建替等を実施します。

なお、建替事業を行う際には、入居者負担の軽減の観点から非現地建替えを基本として検討することとします。

##### ②市営住宅ストックの長期活用に向けた適切な改善事業の実施

外壁改修等の予防保全的な工事を実施するべき時期を迎えた住棟については、当該部位の状況を診断し、工事を実施します。その際、躯体の劣化軽減や耐久性向上等に資する「長寿命化型改善」の導入等により、長期有効活用をより重視した改善事業を進めます。

##### ③入居者が安心して暮らせる環境の確保

少子高齢化の進展など急激に変化する社会経済状況において、市営住宅の入居者、とりわけ高齢者等の住宅確保要配慮者が安全で安心して居住できるように、高齢者等に配慮した住宅設備の充実やバリアフリー化等を図ります。

ただし、既存5階建棟へのエレベーターの設置については、家賃及び共益費の上昇や階段踊り場に着床することになる状況などから、他の方策も含め地域や住民との協議が必要です。

高齢者がコミュニティの中で安心して暮らせるように、指定管理者による高齢者などの見守り（安否確認等）サービスの取り組みを進めるとともに、新たな手法について検討します。

また、近年、自然災害が増加していることなどが影響し、災害や緊急時における対応に不安を抱える入居者が多いことから、災害等の緊急事象等に対応できる連携体制等の構築について検討します。

地域コミュニティ向上のための空き住戸を活用した学生入居の導入を検討します。

あわせて、入居者が気軽に集い、交流できるような居場所づくりについても検討を進めます。

##### ④集会所・駐車場・店舗の活用

集会所については、入居者のつながりや地域住民との交流を深めるなどの場として重要なものであることから、今後も集会所が多くの入居者や地域住民に利用され、有効活用されることをめざします。

駐車場については、指定管理者が主体となって管理します。また、高齢化に伴い空き区画が増加していることから、平成26(2014)年度に導入した外来者駐車場としてのコインパーキングの追加設置を行うなど、有効活用について検討します。

店舗については、地域活性化につながる活動拠点としての利活用等を検討します。

(2) 機能更新及び維持管理に関する計画

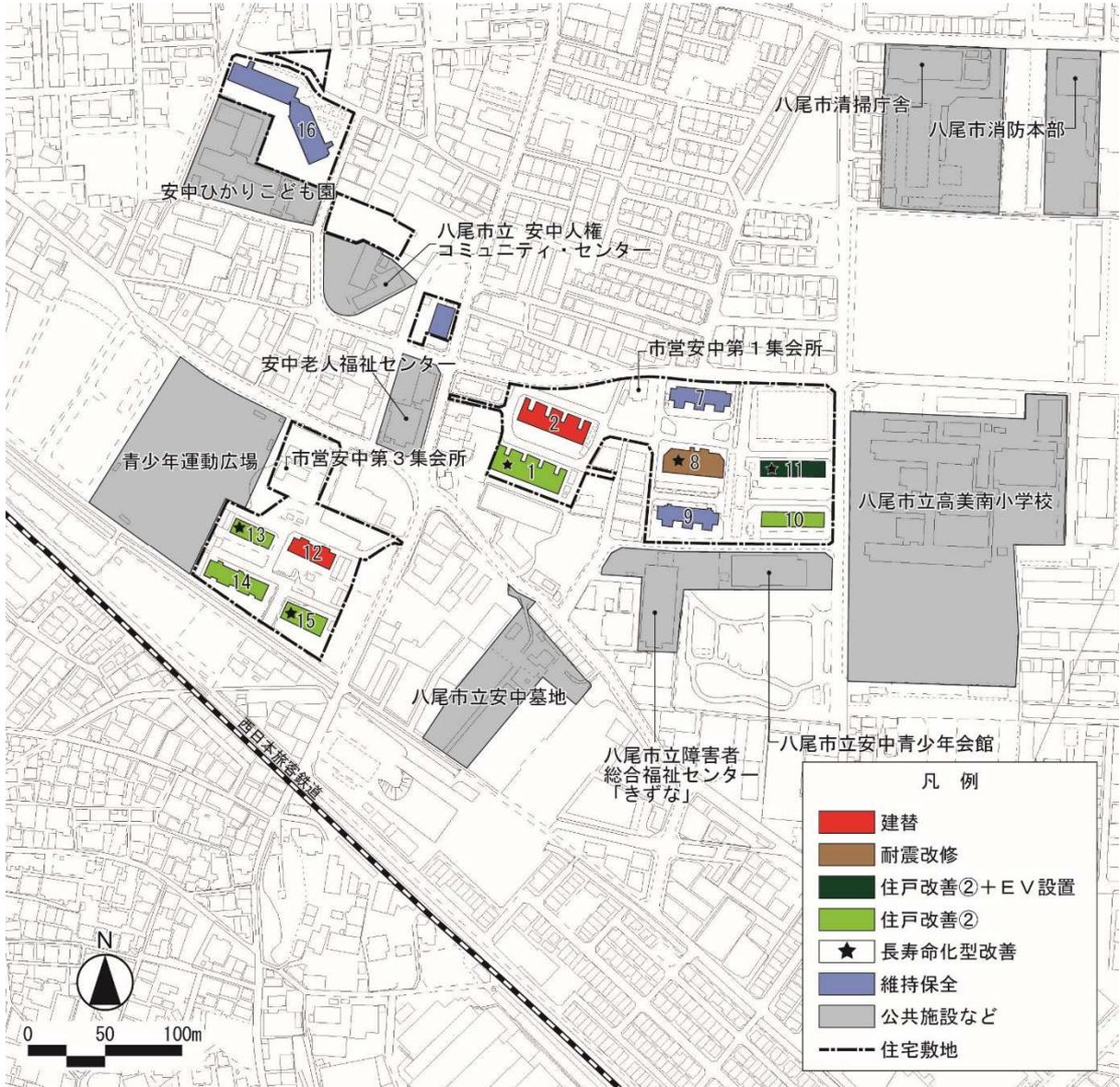
計画期間中の取り組み		対象住棟	備考
建替		2、12号館	計画期間後半に着手
長期活用ストック	耐震改修 +長寿命化型改善	8号館	期間中に事業着手
	住戸改善②	10、14号館	空家改修の際に実施
	住戸改善② +長寿命化型改善 +エレベーター設置	11号館	住戸改善については空家改修の際に実施 長寿命化型改善については期間中に事業着手 エレベーター設置については他の方策も含め検討を行う
	住戸改善② +長寿命化型改善	1、13、15号館	住戸改善については空家改修の際に実施 長寿命化型改善については期間中に事業着手
	維持管理	7、9、16号館、SA棟 第1・3集会所、駐車場、 児童遊園	

(3) まちづくり等を踏まえた取り組みについて

市営住宅の集約建替えによって生み出される用地等については、地域の活性化に向けてまちの将来のあるべき姿を見据え、まちづくりの観点から地域の課題を考慮した上で、庁内の関係課や関係機関はもとより、地域団体や民間事業者、大学等を含め、定住促進につながるような利活用方策や売却手法について調査・研究の上、検討を行います。

また、安中地域は市営住宅やその他の市有施設が多数立地しており、それぞれの施設の有効活用が必要であることから、「八尾市公共施設マネジメント基本方針改訂版」に基づき、庁内連携し横断的な取り組みの中で地域活性化に向けた検討を行います。

# 住棟別活用計画図





# 用語解説

---



※<P.○>は、初出ページを示す。

## ア行

### ○I s 値< P. 8 >

「アイエスチ」と読む。建築物の耐震性能を表す指標のひとつ。(市営住宅における Is 値と耐震性能等について  
の関係は、P. 8 参照)

### ○安全性確保型改善< P. 69 >

平成 21 (2009) 年より、国の補助事業のメニューに新設された、公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性の確保を  
図るための改善事業。

### ○応能応益家賃制度< P. 29 >

平成 8 (1996) 年の公営住宅法改正により導入された家賃制度。世帯の収入、住宅の規模、利便性等に応じて家  
賃額を決定する。(算定方法は P. 29 参照)

## カ行

### ○改良住宅< P. 3 >

住宅地区改良法に基づく、住宅地区改良事業の施行によりその居住する住宅を失い、住宅に困窮する者のために  
建設される住宅。

### ○改良住宅等< P. 4 >

改良住宅及び更新住宅。

### ○機能更新事業計画< P. 1 >

八尾市においては、市営住宅ストックの建替事業や改善事業など主にハード面の対応を総じて「機能更新事業」  
と呼んでいる。

### ○居住性向上型改善< P. 65 >

平成 21 (2009) 年より、国の補助事業のメニューに新設された、公営住宅等の利便性、衛生、快適性等居住性の  
向上を図るための改善事業。

### ○公営住宅< P. 1 >

公営住宅は、公営住宅法に基づき建設された住宅をいう。なお、改良住宅など公営住宅法に基づかない住宅も含  
めて呼ぶ時には「公営住宅等」としている。

○公営住宅法<P. 28>

公営住宅法は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、または転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、昭和 26（1951）年に制定された法律。

○更新住宅< P. 3 >

改良住宅の建替事業によって建設された住宅。

○高齢者の居住の安定確保に関する法律< P. 3 >

高齢者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じ、併せて高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を講ずることにより、高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とする法律。

平成 23（2011）年 4 月に「サービス付き高齢者向け住宅事業制度」の創設などを主とした全面的な改正が行われ、同年 10 月 20 日に施行された。

○コミュニティバランス< P. 38 >

ある地域・範囲における、居住者や世帯の属性（例えば年齢等）に関する偏りの状況。

**サ行**

○最低居住面積水準< P. 52 >

住生活基本法の全国計画で設定されているもので、世帯人数に応じた、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。概要は以下のとおり。

○単身者…25 m<sup>2</sup>      ○2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup>

\*10歳未満の人員は、低減換算あり。

\*4人を超える世帯は、上記面積から5%を控除。

○市営住宅< P. 1 >

八尾市の市営住宅には、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で供給する公営住宅と、地域の住環境改善事業により従前居住者向けとして建設された改良住宅及び地域改善向けとして建設された公営住宅がある。

○指定管理者制度< P. 27 >

従来の管理委託制度では受託者となれなかった民間事業者を含む法人その他の団体についても、議会の議決を経て地方公共団体の指定を受けた場合には、公の施設の管理を行うことができるもの。（地方自治法の一部を改正する法律（平成 15（2003）年 6 月 13 日公布、同年 9 月 2 日施行））

○社会資本整備総合交付金< P. 1 >

平成 22（2010）年度に、国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金を一つの交付金に一括し、地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金として、創設された。

○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（住宅セーフティネット法）〈 P. 2 〉

平成 19（2007）年 7 月 6 日に制定。低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他の住宅確保に特に配慮を要するものを「住宅確保要配慮者」と位置づけ、賃貸住宅の供給の促進を図っている。

平成 29（2017）年に法改正が行われ、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない一方で、民間の空家・空室は増加していることから、それらを活用した新たな住宅セーフティネットの構築を行うことを目的に、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の創設、住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置を図ることになった。

○人権 3 法〈 P. 3 〉

平成 28（2016）年度に人権に関わる 3 つの法律が施行された。3 つの法律とその目的は下記のとおり。

①「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（障害者差別解消法）」

障害を理由とする差別の解消を推進し、全ての人が障がいの有無によって分け隔てられることなく、お互いの人格と個性を尊重し合いながら共生する社会の実現をめざす法律。

②「本邦外出身者に対する不当な差別的言動の解消に向けた取組の推進に関する法律（ヘイトスピーチ解消法）」

日本に居住する日本以外の出身者やその子孫に対する差別意識を助長・誘発し、地域社会から排斥することを扇動するような言動の解消をめざす法律。

③「部落差別の解消の推進に関する法律（部落差別解消推進法）」

現在もなお部落差別が存在し、情報化の進展に伴ってその状況に変化が生じていることを踏まえた上で「部落差別は許されないもの」という認識の下に、部落差別のない社会の実現をめざす法律。

○性的マイノリティ〈 P. 30 〉

LGBT（レズビアン、ゲイ、バイセクシュアル、トランスジェンダー）など、性のあり方が少数派の人々を広く表す総称。セクシュアルマイノリティ、性的少数者とも呼ばれている。

○セーフティネット、住宅セーフティネット〈 P. 1 〉

セーフティネットを直訳すれば、転落などを防止する安全網の意。「住宅確保要配慮者」が適切な居住水準の住宅を確保するための社会的な仕組みを表す概念を示す。

○ストック、住宅ストック〈 P. 1 〉

ストックは、資産・在庫という意味。ここでは、新規建設される住宅（＝フロー）に対して、既存の住宅を指し示す。

**タ行**

○耐震基準（旧耐震基準・新耐震基準）〈 P. 59 〉

建築基準法における耐震基準は、これまで改正を重ねてきているが、一般に、昭和 56（1981）年に行われた建築基準法の耐震基準の大幅な改正以前の基準を「旧耐震基準」、それ以降の基準を「新耐震基準」と呼ぶ。

○長寿命化型改善〈 P. 42 〉

平成 21（2009）年より、国の補助事業のメニューに新設された、公営住宅等の耐久性の向上、躯体の劣化防止、維持管理の容易化を図るための改善事業。

○同居承認< P. 30 >

公営住宅法第 27 条に基づき、公営住宅入居者が、事業主体の承認を得て、入居当初の同居親族以外の者を同居させることができる。

○同和対策事業特別措置法< P. 3 >

「同和対策事業特別措置法（S44～57）」は、すべての国民に基本的人権の享受を保障する日本国憲法の理念にのっとり、歴史的社会的理由により生活環境等の安定向上が阻害されている地域について国及び地方公共団体が協力して行なう同和対策事業の目標を明らかにするとともに、この目標を達成するために必要な特別の措置を講ずることにより、対象地域における経済力の培養、住民の生活の安定及び福祉の向上等に寄与することを目的とし制定。

同年、当該地域と周辺地域の一体性を図りつつ、生活環境の改善、産業の振興、職業の安定、教育の充実、人権擁護活動の強化、社会福祉の増進等に関する政令で定める事業（地域改善対策事業）の円滑な実施を図るために必要な特別の措置を講ずることにより、対象地域における経済力の培養、住民の生活の安定及び福祉の向上等に寄与するため、5年間の時限立法として「地域改善対策特別措置法」が制定。その後、地域改善対策の一般対策への円滑な移行のための最終法として「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律（S62～H14）」が5年間の時限立法として制定された。

八尾市においては、平成 13（2001）年度末の財政上の特別措置終了後も「平成 14 年度以後の同和行政のあり方についての意見具申（H13. 12）」、「八尾市における同和問題を解決するための施策のあり方について（H16. 7）」、「同和関係団体等との委託事業等検討委員の会提言等の具体化に向けて（改革推進計画）（H19. 2）」等を策定している。

○ドメスティック・バイオレンス（DV）< P. 50 >

配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。以下同じ。）若しくは配偶者であった者である男女間又はこれに準ずる親しい関係にある男女間において、身体に対する暴力又はこれに準ずる心身に有害な影響を及ぼす言動等をいう。（八尾市男女共同参画推進条例第 2 条第 4 号）

ナ行

○入居承継< P. 30 >

公営住宅法第 27 条に基づき、公営住宅の入居者が死亡または退去した場合、その死亡または退去時に当該入居者と同居していた者は、事業主体の承認を受けて、引き続き、当該公営住宅に居住できる。

ハ行

○福祉対応型改善< P. 69 >

平成 21（2009）年より、国の補助事業のメニューに新設された、高齢者、障がい者等の公営住宅等における居住の円滑化を図るための改善事業。

○防火区画< P. 60 >

火災が発生した場合に、他の部分への延焼の拡大を防ぐために設ける区画を指す。建築基準法施行令第 112 条で定められている。

## マ行

### ○民間活力導入< P. 38 >

市の行政サービスにおいて、完全民営化、協働事業・助成事業、官民連携事業の手法により、民間事業者等の力を活用することを指す。

国においては、「経済財政運営と改革の基本方針 2015」に公共サービスにおける「民間能力の活用等」などが打ち出されたことに伴い、平成 27 (2015) 年 12 月に「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針」が策定され、人口 20 万人以上の地方公共団体は、一定規模以上で民間の資金・ノウハウの活用が効率的・効果的な事業について、民間活力の導入を優先的に検討する必要性が示された。

## ヤ行

### ○八尾市公共施設マネジメント基本方針改定版< P. 34 >

平成 26 (2014) 年度に総務省から通達のあった「公共施設等総合管理計画」の策定要請を受け、公共施設等の今後のあり方について基本的な方向性を示すことで行政サービスの質の向上をめざす指針として平成 27 (2015) 年 8 月に策定。

### ○八尾市住宅マスタープラン< P. 1 >

八尾市における公共賃貸住宅及び民間住宅を含めた、住宅のあり方を総合的に検討し施策の体系化を図るため、平成 13 (2001) 年 3 月に策定。平成 18 (2006) 年度、平成 22 年度及び令和 2 (2020) 年度に見直しを行っている。令和 2 (2020) 年度の見直しによる計画期間は、令和 3 年度から令和 12 年度。

### ○八尾市営住宅ストック総合活用計画< P. 1 >

全市営住宅を対象に調査し、本市の実情に応じた市営住宅ストック活用計画理念と目標の設定を行い、建替事業、改善事業、維持保全などの適切な手法の選択のもとに、市営住宅ストックを活用するための総合的な計画。計画期間は平成 13 (2001) 年度から平成 22 (2010) 年度。平成 22 (2010) 年度以降は八尾市営住宅機能更新事業計画（八尾市営住宅長寿命化計画）に基づき事業を実施している。

### ○（家賃の）減免< P. 29 >

八尾市では、政令月収 73,000 円以下の世帯や、退職、失業、病気等で所得が著しく減少する世帯を対象に家賃の減免制度を設けている。

## ラ行

### ○ライフサイクルコスト（LCC）< P. 34 >

ある建物の建設から解体までに係るコスト（建設費、維持管理費、改修費、解体費等）の総合計。



## 参 考 资 料

---



## ■新たな住宅セーフティネット制度の概要

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（住宅セーフティネット法）  
（H29.10 施行）

### 【目的】

- ・住生活基本法の基本理念にのっとり、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、国土交通大臣による基本方針の策定、都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画の作成、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度等について定めることにより、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施策を総合的かつ効果的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

### 【基本方針】

- ・国土交通大臣は、「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基本的な方針」を定めなければならない。

### 【基本方針として定める内容】

- 一 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基本的な方向
- 二 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標の設定に関する事項
- 三 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項
- 四 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する基本的な事項
- 五 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項
- 六 都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画の作成に関する基本的な事項
- 七 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重要事項

### 【制度の概要】

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は、主に①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的支援、③住宅確保要配慮者の居住支援、から成り立っている。

#### ①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

- ・賃貸住宅の賃貸人は住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、都道府県、政令市・中核市にその賃貸住宅を登録することができる。
- ・都道府県等では登録された賃貸住宅の情報を住宅確保要配慮者の方々等に広く提供する。

#### ②登録住宅の改修や入居者への経済的支援

- ・登録住宅の改修への支援として、改修費に対する補助制度が用意されている。
- ・登録住宅の入居者への経済的支援としては、家賃と家賃債務保証料の低廉化に対する補助がある。

#### ③住宅確保要配慮者の居住支援

（居住支援協議会の設立）

- ・地方公共団体、住宅確保要配慮者居住支援法人、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する活動を行う者は、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し、必要な措置について協議するため、住宅確保要配慮者居住支援協議会を組織することができる。
- ・協議会で協議が調った事項について、協議会の構成員は、その協議結果を尊重しなければならない。

らない。

(主な活動内容)

- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・大家等や要配慮者を対象とした講演会等の開催

住宅セーフティネット：「セーフティネット」は、直訳すれば転落などを防止する安全網の意。ここでは、「住宅の確保に特に配慮を要する者」が適正な居住水準の住宅を確保するための仕組み・機能のことを指す。

## ■公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）の概要

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）

### 【改定の背景】

- ・公営住宅等の分野について、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが公共団体の課題となっており、公営住宅の効率的かつ円滑な更新を実現する上で公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっている。
- ・上記を踏まえ、平成 21（2009）年 3 月に公営住宅における点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、公営住宅等長寿命化計画策定指針（旧指針）を策定した。
- ・平成 21（2009）年 3 月の旧指針の策定以降、公営住宅を取り巻く住宅や公共施設等の全般的な取組として以下の計画等が策定され、これらとの整合を意識する必要が出てきた。

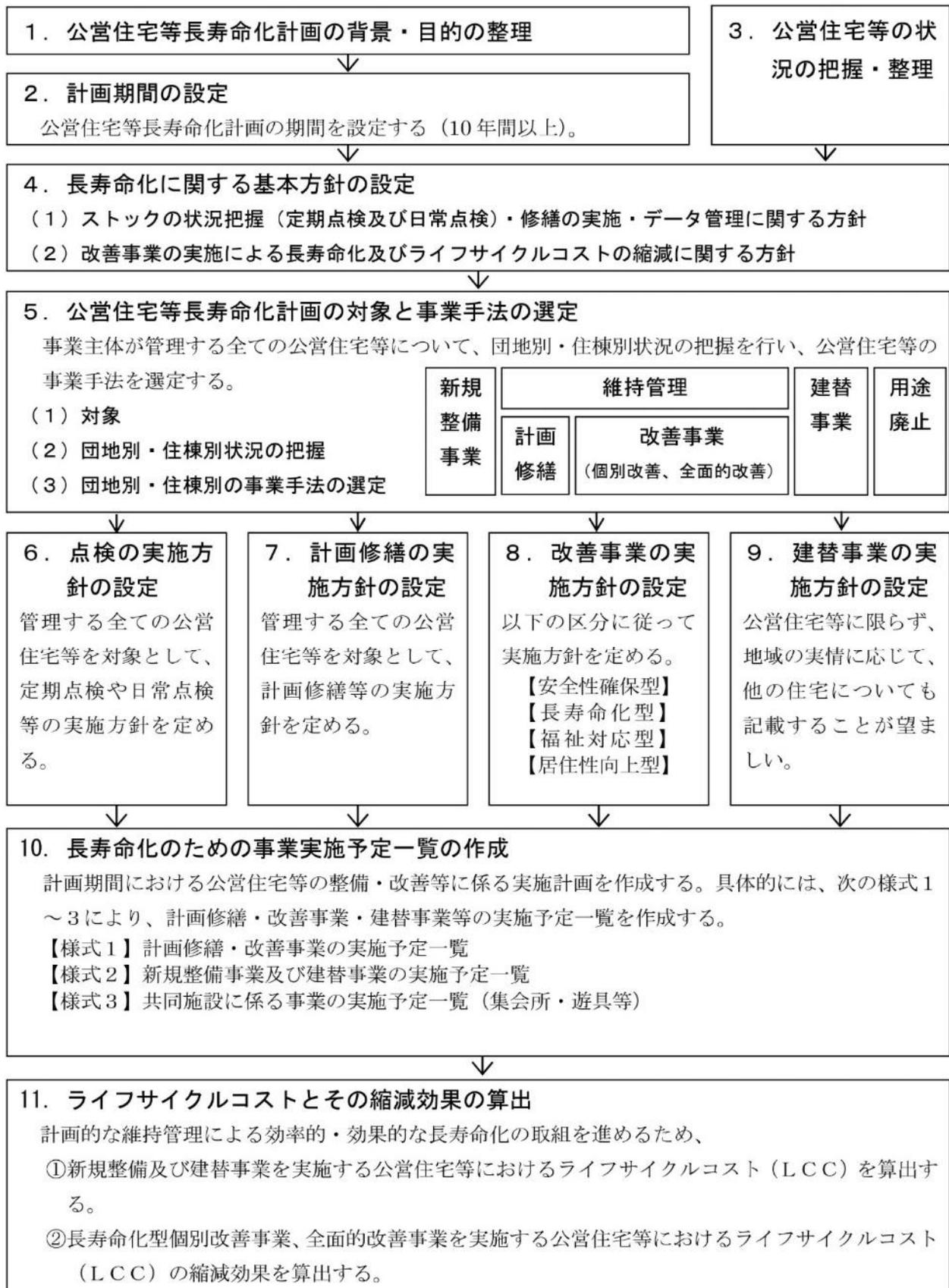
- ・住生活基本計画（全国計画）/国土交通省/H18.9、改定 H23.3、H28.3
- ・インフラ長寿命化計画/インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議/H25.11
- ・国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）/国土交通省/H26.5
- ・公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針/総務省/H26.4
- ・社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会技術部会における提言/H27.2

### 【公営住宅等長寿命化計画の記載事項】

公営住宅等長寿命化計画に記載する事項は以下のとおり

- 1.公営住宅等長寿命化計画の背景
- 2.計画期間
- 3.公営住宅等の状況
- 4.長寿命化に関する基本方針
- 5.公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定
- 6.点検の実施方針
- 7.計画修繕の実施方針
- 8.改善事業の実施方針
- 9.建替事業の実施方針
- 10.長寿命化のための事業実施予定一覧
- 11.ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

【長寿命化計画策定フロー】



## ■入居者アンケート関連

口ご協力のお願い

### しえいじゆうたくにゆうきよしや 市営住宅入居者アンケート

#### アンケートへのご協力のお願い

へいそ はんしじゆうたくぎょうせい きょうりよく  
平素は、本市住宅行政にご協力いただきありがとうございます。  
やおし げんざい しえいじゆうたく かんりうんえい しゅうたくせさく かん けいかく けんとう  
八尾市では、現在、市営住宅の管理運営など住宅施策に関する計画の検討を  
すす すす  
進めているところです。

つきましては、けんとう すす にゆうきよしや す  
つきましては、検討を進めていくにあたり、入居者のみなさんにお住まいの  
じょうきょう かんきょう していかんりしやせいど かん いけん き  
状況や環境・指定管理者制度に関するご意見をお聞かせいただき、これからの  
しゅうたくせさく すす うえ さんこう かんが  
住宅施策を進めていく上での参考とさせていただきたいと考えております。

いそが なか めんどう か ちようさ しゆし りかい  
お忙しい中ご面倒をお掛けしますが、この調査の主旨をご理解いただき、  
きょうりよく ねが  
ご協力いただきますようお願いいたします。

れいわがん ねん がつ や おし しじゆうたく かんりか  
令和元（2019）年12月 八尾市住宅管理課

#### ■ご記入にあたってのお願い

かいどう ちようさひよう ちよくせつきにゆう せんたくし なか た えら  
回答は、この調査票に直接記入してください。選択肢の中で、その他を選んだときは  
（ ）の中に具体的に記入してください。答えにくい質問については、何も記入せず  
つぎ すす  
に次に進んでください。

#### ■返送の方法について

どうふう へんしんようふうとう きって は ひつよう きにゆう ちようさひよう  
同封の返信用封筒(切手を貼る必要はありません)に、ご記入いただいた調査票を入れて、  
れいわ ねん がつ にち げつ ゆうびん どうかん  
令和2（2020）年1月20日(月)までに郵便ポストに投函してください。

\*このアンケートは八尾市営住宅にお住まいの方全員を対象としています。

\*調査は、無記名でご回答いただき、結果は統計的に処理し、調査目的以外に使うことは  
けつ けつ しんがい  
決してありませんので、みなさまのプライバシーが侵害されることはありません。

#### と あ さき 問い合わせ先

やおし けんちく ぶじゆうたく かんりか  
八尾市建築部住宅管理課

〒581-0003 やおし ほんまち いっちようめ ばん ごう  
八尾市本町一丁目1番1号

TEL 072-924-8543 FAX 072-924-2301

□アンケート回答数

市営住宅	配布数	回答数	回答率
西郡	927	249	26.9%
安中	309	119	38.5%
萱振	97	49	50.5%
大正	118	47	39.8%
不明	-	7	-
合計	1,451	471	32.5%







2. 生活環境についてお答えください。

問1： 近所に親や子ども等、親族はいますか？（該当するものすべてに○を記入）

- |                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> | ① 同じ棟に住んでいる           |
| <input type="checkbox"/> | ② 同じ地域に住んでいる          |
| <input type="checkbox"/> | ③ 団地の周辺地域に住んでいる       |
| <input type="checkbox"/> | ④ 少し離れた八尾市内に住んでいる     |
| <input type="checkbox"/> | ⑤ 八尾市から1時間以内の地域に住んでいる |
| <input type="checkbox"/> | ⑥ 上記以外の遠方の地域に住んでいる    |
| <input type="checkbox"/> | ⑦ 親や子ども等、親族はいない       |

問2： もしもの時駆け付けてくれる人はいますか？（該当するものすべてに○を記入）

- |                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | ① 同居している家族がいる                    |
| <input type="checkbox"/> | ② すぐ近くに住んでいる親族や友人がいる             |
| <input type="checkbox"/> | ③ 近くに住んではいないが、駆け付けてくれる親族や友人がいる   |
| <input type="checkbox"/> | ④ 町会等の役員さんや民生委員さん                |
| <input type="checkbox"/> | ⑤ 住宅の管理人                         |
| <input type="checkbox"/> | ⑥ ヘルパーさんやかかりつけ医                  |
| <input type="checkbox"/> | ⑦ 高齢者あんしんセンター（地域包括支援センター）の職員や保健師 |
| <input type="checkbox"/> | ⑧ 市役所や公共施設の職員                    |
| <input type="checkbox"/> | ⑨ 地域で活動している団体等（具体的に： _____）      |
| <input type="checkbox"/> | ⑩ 誰もいない                          |
| <input type="checkbox"/> | ⑪ その他（ _____ ）                   |

問3： 団地での共同生活で困っていることはありますか？（該当するものすべてに○を記入）

- |                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | ① 近所に誰が住んでいるかわからないので不安       |
| <input type="checkbox"/> | ② 近所付き合いがない                  |
| <input type="checkbox"/> | ③ 入居者どうしの協力体制ができていない         |
| <input type="checkbox"/> | ④ コミュニティの取りまとめや住棟の世話をする人がいない |
| <input type="checkbox"/> | ⑤ 高齢者が多く草刈りや掃除等がしんどい         |
| <input type="checkbox"/> | ⑥ ごみの捨て方が良くない                |
| <input type="checkbox"/> | ⑦ 自転車・バイク置場の使い方等の問題          |
| <input type="checkbox"/> | ⑧ 迷惑駐車等の問題                   |
| <input type="checkbox"/> | ⑨ 隣近所等による騒音の問題               |
| <input type="checkbox"/> | ⑩ 野良猫による被害                   |
| <input type="checkbox"/> | ⑪ 鳩やカラスによる被害                 |
| <input type="checkbox"/> | ⑫ 特にない                       |
| <input type="checkbox"/> | ⑬ その他（ _____ ）               |



問7： 日ごろ、団地・地域の情報等はどうして知っていますか？（該当するものすべてに○を記入）

- |                          |           |                          |               |
|--------------------------|-----------|--------------------------|---------------|
| <input type="checkbox"/> | ① 市政だより   | <input type="checkbox"/> | ⑥ 地域のニュースやチラシ |
| <input type="checkbox"/> | ② 市の広報板   | <input type="checkbox"/> | ⑦ 人づて         |
| <input type="checkbox"/> | ③ 市営住宅だより | <input type="checkbox"/> | ⑧ 特にない        |
| <input type="checkbox"/> | ④ 団地の掲示板  | <input type="checkbox"/> | ⑨ その他（        |
| <input type="checkbox"/> | ⑤ 回覧板     |                          | ）             |

問8： お住まいの地域の活動は盛んですか？（番号を1つ記入）

- |             |          |
|-------------|----------|
| ① 盛んである     | ④ 盛んではない |
| ② やや盛んである   | ⑤ わからない  |
| ③ あまり盛んではない |          |

問9： お住まいの地域の活動に参加していますか？（該当するものすべてに○を記入）

- |                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/> | ① 掃除や草刈りなど団地の清掃等に関する活動  |
| <input type="checkbox"/> | ② 地域住民どうしが集まって交流を図るイベント |
| <input type="checkbox"/> | ③ 夜店や盆踊りなど地域で開催するお祭りや催し |
| <input type="checkbox"/> | ④ 趣味やスポーツ等のサークル活動       |
| <input type="checkbox"/> | ⑤ 地域の防犯や防災のための活動        |
| <input type="checkbox"/> | ⑥ 地域活動に参加していない          |
| <input type="checkbox"/> | ⑦ その他（                  |

問10： 高齢期の生活を送る上での不安はありますか？高齢者がいない世帯については、ご自身や家族がなった時を想定してお答えください。（該当するものすべてに○を記入）

- |                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> | ① 災害や緊急時における対応        |
| <input type="checkbox"/> | ② 住宅がバリアフリーではないこと     |
| <input type="checkbox"/> | ③ 家賃の支払い              |
| <input type="checkbox"/> | ④ 一人暮らしになると心細い        |
| <input type="checkbox"/> | ⑤ 気軽に話ができる相談相手がない     |
| <input type="checkbox"/> | ⑥ 近所付き合いや参加できる地域活動がない |
| <input type="checkbox"/> | ⑦ 近所に知り合いがない          |
| <input type="checkbox"/> | ⑧ 特に不安はない             |
| <input type="checkbox"/> | ⑨ わからない               |
| <input type="checkbox"/> | ⑩ その他（                |



3. 指定管理者(市営住宅管理センター)についてお答えください。

問1： 指定管理者による管理となってお感想はいかがですか？(番号を1つ記入)

- ① 満足
- ② やや満足
- ③ 変わらない
- ④ やや不満
- ⑤ 不満

問2： 電話・窓口・訪問時の対応はいかがですか？(番号を1つ記入)

- ① 満足
- ② やや満足
- ③ 普通
- ④ やや不満
- ⑤ 不満

問3： 各種申請・届出、依頼事項について迅速に処理していますか？(番号を1つ記入)

- ① 非常に速い
- ② 早い
- ③ 普通
- ④ 遅い
- ⑤ 非常に遅い

問4： 苦情や相談、修理や修繕の対応はいかがですか？(番号を1つ記入)

- ① 満足
- ② やや満足
- ③ 普通
- ④ やや不満
- ⑤ 不満

問5： 市営住宅管理業務について十分な知識をもって対応していますか？(番号を1つ記入)

- ① 満足
- ② やや満足
- ③ 普通
- ④ やや不満
- ⑤ 不満

4. 住宅・住環境に関する総合評価についてお答えください。

問1： 現在お住まいの住宅について総合的に見てどのように思っていますか？(番号を1つ記入)

- ① 満足している
- ② まあ満足している
- ③ 多少不満がある
- ④ 非常に不満がある

問2： 現在お住まいの住宅の周りの環境について総合的に見てどのように思っていますか？(番号を1つ記入)

- ① 満足している
- ② まあ満足している
- ③ 多少不満がある
- ④ 非常に不満がある

5. 世帯の状況についてお答えください。

問1：世帯構成と人数をお答えください。（世帯構成は番号を1つ、人数は数字を記入）

- ① ひとり                      ④ 3世代  
 ② 夫婦                        ⑤ 母子・父子  
 ③ 夫婦と子                   ⑥ その他（                      ）

世帯構成	
人数	

問2：世帯の方の年齢についてお答えください。（数字を記入）

ご回答者	ご回答者以外				
才	才	才	才	才	才

問3：現在の家賃はおよそいくらですか？（番号を1つ記入）

- ① 5千円未満  
 ② 5千円以上～1万円未満  
 ③ 1万円以上～3万円未満  
 ④ 3万円以上～6万円未満  
 ⑤ 6万円以上

問4：現在の世帯全員の収入はおよそいくらですか？（番号を1つ記入）

- ① 100万円未満  
 ② 100万円以上～200万円未満  
 ③ 200万円以上～300万円未満  
 ④ 300万円以上～500万円未満  
 ⑤ 500万円以上～800万円未満  
 ⑥ 800万円以上

問5：世帯の主な収入源は何ですか？（番号を1つ記入）

- ① 給与                              ④ 家族の援助  
 ② 事業収入                        ⑤ 公的な支援（生活保護・児童扶養手当等）  
 ③ 年金・恩給                      ⑥ その他（                      ）

6. その他、お住まいのことや指定管理者等について、ご意見等がありましたらご記入ください。

アンケートにご協力いただき、ありがとうございました。

R1.12

## ■ライフサイクルコストの算出例

国の「公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）」においては、公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業等を実施するにあたっては、ライフサイクルコストとその縮減効果の算出を行うこととしている。

これらの算出にあたっては、国土交通省により公表された「ライフサイクルコスト算出プログラム」を活用する。

### 【ライフサイクルコストの縮減効果の算出における基本的な考え方】

長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコストの縮減効果の算出の基本的な考え方は以下のとおり。

① 1棟のライフサイクルコスト縮減効果〔単位：千円/棟・年〕  
 ＝ライフサイクルコスト(計画前)－ライフサイクルコスト(計画後)

② ライフサイクルコスト(計画前) = 
$$\frac{\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}}{\text{評価期間(改善非実施)}}$$

建設費	： 推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
修繕費	： 建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
評価期間（改善非実施）	： 改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。
除却費	： 評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費。

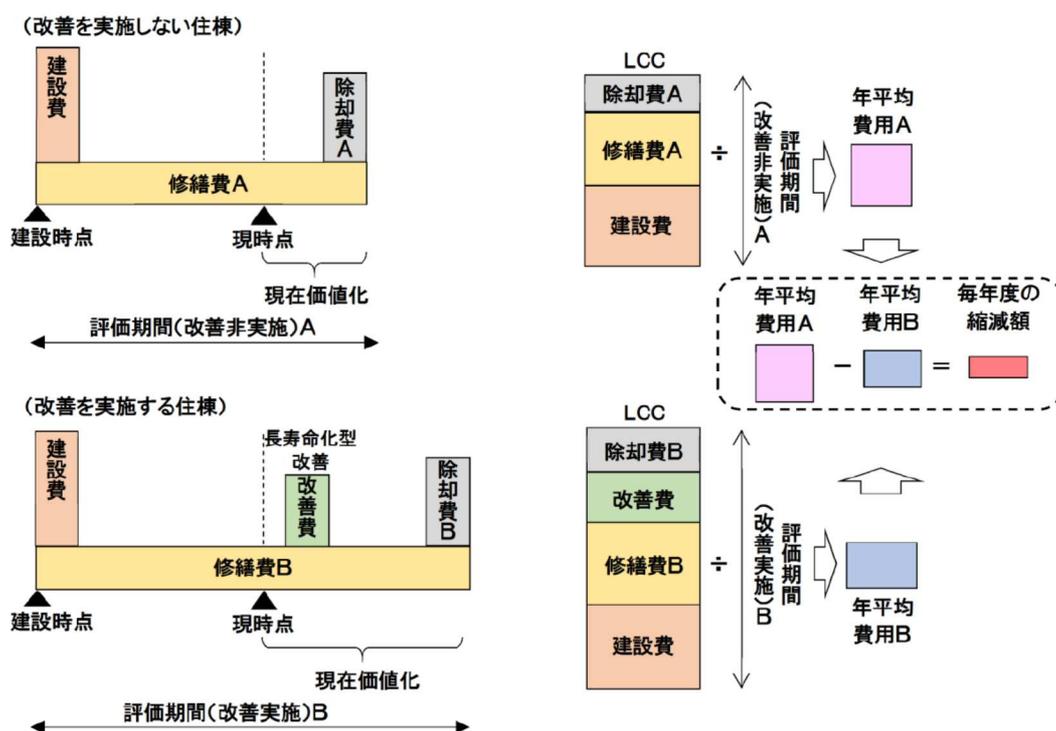
※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

③ ライフサイクルコスト(計画後) = 
$$\frac{\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}}{\text{評価期間(改善実施)}}$$

建設費	： ②の記載と同じ
改善費	： 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額
修繕費	： 建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費。以下、②の記載と同じ。
評価期間（改善非実施）	： 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（ライフサイクルコスト算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（ライフサイクルコスト算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。
除却費	： 評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費。

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

## 【ライフサイクルコストの算出イメージ】



## 【ライフサイクルコストの算出例 ～安中住宅 15 号館～】

### □算出の手順

#### <計画前モデル>

#### ①評価期間 (改善非実施)

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理機関は、中層耐火住宅での近年の建替住棟(安中 4、5、6 号館＝建築後概ね 40 年で建替え)や、建替着手予定住棟(西郡 1～5 号館＝建築後 45～48 年)の事例を踏まえ、50 年と設定。

#### ②修繕費

- ・修繕費＝(当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率)の累積額。
- ・建設時点から上記①評価期間(改善非実施)末までの各年の修繕費を累積した費用。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

#### ③建設費

- ・推定再建築費(＝建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額)。

#### ④除却費

- ・戸当たり 100 万円と想定する。

#### ⑤計画前ライフサイクルコスト (単位: 円/戸・年)

- ・計画前 LCC＝(②修繕費+③建設費+④除却費)÷①評価期間

以上から計画前(長寿命化型改善を実施しない場合)のライフサイクルコストはおよそ 340 千円/年・戸となる。

## <計画後モデル>

### ⑥評価期間（改善実施）

- ・耐用年限まで活用するものとして70年と設定する。

### ⑦修繕費

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額。
- ・建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）末までの各年の修繕費を累積した費用。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

### ⑧長寿命化型改善工事費

- ・戸あたり工事費を、下記のとおりと設定する。

○外壁：37万円／戸      ○給排水：83万円／戸      ○屋上防水：20万円／戸

### ⑨建設費

- ・③と同じとする。

### ⑩除却費

- ・④と同じとする。

### ⑪計画後ライフサイクルコスト（単位：円／戸・年）

- ・計画後LCC＝（⑦修繕費＋⑧長寿命化型改善費＋⑨建設費＋⑩除却費）÷⑥評価期間

以上から、計画後（長寿命化型改善を実施した場合）のライフサイクルコストは、およそ250千円／年・戸となる。

## <ライフサイクルコストの縮減効果>

### ⑫年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、年平均改善額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

### ⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・⑫の戸当たり額に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。
- ・年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト縮減効果があると判断できる。

以上より、ライフサイクルコストの改善額としては、年平均戸当たり88千円、住棟当たり約142万円が縮減されることとなった。

よって、安中住宅15号館は長寿命化型改善を実施することにより、ライフサイクルコストが縮減し、長期間の効率的な維持管理と適切な活用が可能になると判断される。

## ■通知等

国住整第 85 号  
平成 21 年 8 月 19 日

都道府県住宅担当部長 殿  
政令指定都市住宅担当部長 殿

国土交通省住宅局住宅総合整備課  
住環境整備室長

### 高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律の施行を踏まえた住環境整備事業の推進について

高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律（平成二十一年法律第三十八号）の施行については、平成二十一年八月十九日付け国住備第 61 号等をもって、国土交通省住宅局長等から通知されたところであるが、改良住宅等（改良住宅等改善事業制度要綱（平成十一年四月一日付け建設省住整発第二十五号）第 2 第三に規定する改良住宅等をいう。以下同じ。）の団地において高齢者等居住安定化緊急促進事業を実施しようとする場合には、同通知第三、四にあるように、公的賃貸住宅団地型として高齢者居住安定確保計画に位置づける必要があることに留意されたい。

また、住環境整備事業の実施及び改良住宅等の管理に当たっては、高齢者施策の推進とあわせて、下記の事項に留意の上、その適切な推進に努めていただくようお願いする。

なお、貴管内の事業主体に対しても、この旨周知されるようお願いする。

### 記

#### 一、総合的なストック対策の実施による居住の安定の確保について

現下の厳しい経済状況や雇用失業情勢により、居住の安定の確保を図る必要性がますます増大しており、これまでに供給された公共賃貸住宅団地の適切な維持管理、更新等によるストックの有効活用が強く求められているところである。

今後建替えの対象となる昭和四十年代から五十年代前半に供給された改良住宅等のストックが相当数存在していることから、引き続き、建替えによる更新、耐震改修及び計画的な維持管理を推進することにより、改良住宅等の適切な維持管理を図ること。

その際、平成二十一年度予算においては、公営住宅等ストック総合改善事業の拡充がなされているところであるので、積極的な活用を図ること。

#### 二、コミュニティバランスの確保による良好な地域社会形成への配慮について

公共賃貸住宅団地の老朽化とともに入居者の高齢化が進展しており、引き続き、高齢者に対する福祉環境を整備する必要性が増すとともに、近年問題となっている孤立死防止等の観点からも、地域住民による自主的な見守り活動をはじめとする住民相互の助け合いを支えるバランスのとれたコミュニティを再生・維持することが重要になっている。

このため、既に「公共賃貸住宅団地における高齢時代に対応した適切なコミュニティバランスの確保等について」をお示ししているところであるが、団地の建替え等にあわせた、高齢者福祉施設の導入、PFI 事業・公民連携事業や定期借地権方式の活用による余剰地への民間分譲・賃貸住宅の導入、及び「みなし特定公共賃貸住宅」の積極的な活用等によりコミュニティバランスの回復・維持を図ること。

その際、平成二十一年度予算においては、高齢者等居住安定化緊急促進事業及び高齢者居住安定化モデル事業が創設されていることから、その積極的な活用を図ること。

#### 三、その他事業実施等における留意点について

住宅施策においては、同和問題の解決に向けて、物的な環境の劣悪さが差別を再生産する悪循環を断ち切るために、地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律（昭和六十二年法律第二十二号。以下「地对財特法」という。）に基づく地域改善対策特定事業等として、住宅地区改良事業及び小集落地区等改良事業等の住環境整備事業を実施し、較差の改善に大きく貢献してきたところである。

平成十四年三月末には地对財特法が効力を失い、一般対策により対応することとされたところであるが、これは同和問題が解決したことを意味するものではなく、差別がある限りその解決に向けて引き続き努力する必要があることは明らかである。

住環境整備事業の推進及び改良住宅等の管理に際しては、これらの事業を実施してきた地区において、これまでに実施してきた施策の効果が損なわれることなく、周辺地域と一体となったコミュニティの形成が図られるよう、その現状の把握、課題の整理等を行い、現行の施策等を活用して効果的な解決に向けた取組みを進めて頂きたい。

各都道府県知事 殿

国土交通省住宅局長

### 公営住宅管理の適正な執行について

公営住宅の管理については、かねてから格段の配慮をお願いしてきたところであるが、住宅困窮者の増加・多様化等社会・経済情勢の変化にかんがみ、入居者・非入居者間、入居者相互間の公平性を確保しつつ、真に住宅に困窮する低額所得者に対する的確に公営住宅を供給できるよう、公営住宅の管理の一層の適正化を図ることが重要な課題となっている。

このため、入居者資格審査、入居者選考及び入居後の管理において、下記のとおり、その適正な運用に特段の配慮をお願いする。

なお、貴管内の事業主体に対しても、この旨周知されるようお願いする。

### 記

#### 第一 入居者資格審査及び入居者選考における住宅困窮事情の的確な反映について

##### 一 基本的な考え方

入居者資格審査においては、申込者の住宅困窮事情を可能な限り把握した上で住宅困窮要件を満たしているかどうかを判断することが必要である。また、入居者選考においても、申込者の住宅困窮事情を可能な限りの確に把握した上で、コミュニティバランスにも配慮しつつ、住宅困窮度合の高い者から優先的に選考することが適当である。

このため、事業主体は、以下を参考とし、地域の実情に応じた取組みを推進するものとする。

なお、住宅困窮事情の的確な把握に当たっては申込者の資産等重要な個人情報を取り扱うことになることから、当該情報の管理に細心の配慮を行うとともに、他の目的に使用することのないよう、組織的に十分に措置することが不可欠である。

##### 二 入居者資格における住宅困窮事情の的確な反映の具体的方法

公営住宅が真に住宅に困窮する低額所得者に賃貸されるものであることにかんがみると、少なくとも、居住可能な住宅を所有しながら公営住宅への入居を希望している者や、住宅の取得が可能な程度の預金を保有している者については、原則として「現に住宅に困窮していることが明らかな者」（法第 23 条第 3 号）には該当しない。

入居申込みに際しては、自己所有の住宅の有無を確実に申告させるものとし、かつ、その申告内容が適正なものとなるようにする必要がある。このため、事業主体は、住宅を所有している者が原則として「現に住宅に困窮していることが明らかな者」には該当しないものの、居住の用をなさない程度に住宅が著しく老朽化し、かつ、費用が不足するためその建替えが困難である場合や、差押、正当な事由による立退要求等によりその住宅に居住し続けることができなくなった場合などは、「現に住宅に困窮していることが明らかな者」に該当し得ることを明確にすることが適当である。

##### 三 入居者選考における住宅困窮事情の的確な反映の具体的方法

###### (1) ポイント方式の活用

住宅困窮事情を的確に把握し入居者選考に反映する一手法として、住宅困窮度合の指標となる居住水準、家賃負担等の各項目について点数で評価し、合計点数の高い世帯から入居者を決定する方式（ポイント方式）が一部の事業主体で活用されているところである。各事業主体においては、これらの活用例を参考としつつ、ポイント方式の積極的な活用を検討されたい。

<住宅困窮度項目の例>

- イ 最低居住水準の充足状況（住戸規模、台所、浴室及び便所の有無等）
- ロ 家賃負担の状況（粗収入に対する家賃の負担率及び家賃算定基礎額との乖離額）
- ハ 家族の居住状況（他世帯との同居による生活上の不便、家族離散等の有無）
- ニ 住宅の不良度
- ホ 住環境水準の充足状況（騒音、悪臭等による住環境への影響の程度）
- ヘ 社会的要因による住宅困窮度の程度（公共事業による立退き等入居申込者の置かれている状況）

###### (2) 優先入居の的確な運用

###### ① 優先入居の考え方

優先入居は、住宅に困窮する低額所得者の中でも特に困窮度が高い者について、地域の実情を踏まえた事業主体の判断により、入居者選考において優先的に取扱うものである。

ただし、法令等において公営住宅への入居における特別の配慮等が位置づけられている者など、次の世帯については、現在の社会経済情勢に照らし、特に居住の安定確保が必要な者として優先入居の取扱いを行うことが適当と考えられ、事業主体においては、これらの世帯の取扱いについて、関係通知を参考にしつつ適切な運用を図るものとする。

- イ 高齢者世帯
- ロ 障害者世帯

- ハ 著しく所得の低い世帯
- ニ 母子世帯、父子世帯
- ホ 小さなお子ものいる世帯や多子世帯等住宅困窮度の高い子育て世帯
- ヘ DV被害者世帯
- ト 犯罪被害により従前の住居に居住することが困難となった世帯
- チ 中国残留邦人等世帯

② 優先入居の方法

- イ 倍率優遇方式  
抽選における当選率を一般の入居申込者より有利に取扱う方式

- ロ 戸数枠設定方式  
募集戸数の中に優先入居の取扱いを行う世帯の戸数枠を設ける方式

ハ このほか、前記（1）に示すポイント方式における評価項目として考慮する方法も考えられる。

(3) 入居者選考における保有資産の考慮

入居者選考において住宅困窮事情を的確に反映させるため、可能な限り保有資産についても把握し、入居者選考を行う際の考慮事項とすることが考えられる。その具体的方法としては次のものが考えられる。

- イ 保有資産の自己申告及び事業主体による確認の同意書の選出  
入居の申込時に、預金、有価証券、不動産などの換金性を有する資産について自己申告させるとともに、事業主体が保有資産の確認を申し入れた場合には協力する旨の同意書を提出させることとする。

- ロ 保有資産の考慮  
自己申告書及び資産確認についての同意書が提出されている者については、申告された資産に応じて住宅困窮度を判定するものとし、高額な資産を有する者については、資産を保有しない者と比べて住宅困窮度が低いものとして入居者選考に反映させることとする。

自己申告書又は資産確認についての同意書を提出しない者については、これらを提出した者と比べて住宅困窮度が低いものとして取り扱うこととする。

ハ 保有資産の確認

入居の申込時においては、入居申込者の申告内容について、必要に応じて確認を行うこととする。

入居申込時に申告された資産がなかったにもかかわらず、入居後直ちに高額資産の保有が明らかになった場合等においては、同意書に基づき、入居者を介した金融機関への照会等必要な確認を行うこととする。

なお、入居者が確認を拒否した場合は、入居者が相当の収入を得ている可能性もあることから、公営住宅法（以下「法」という。）第34条に基づく収入調査を行い、当該入居者の収入の厳正な把握に努めることとする。

ニ 申告内容が虚偽であった場合の対応

保有資産の申告内容が虚偽であることが発覚した場合には、法第32条第1項第1号の不正入居に該当するものとして、当該不正入居者に対して明渡しを請求するとともに、明渡請求後も退去しない場合には、同条第3項に基づき近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額の金銭を徴収するなど、法に基づき厳正に対処するものとする。

第二 入居承継に係る承認の厳格化について

公営住宅制度においては、住宅困窮者の入居機会の公平性と入居名義人と同居していた者の居住の安定との調和を図る観点から、公営住宅法施行規則第11条において入居承継の承認を行ってはならない最低限の基準のみが定められている。しかしながら、長年にわたり同一親族が居住し続け、入居者・非入居者間の公平性を著しく損なっている実態が見られるところである。

このため、真に住宅に困窮する低額所得者に対して的確に公営住宅が供給されるよう、公営住宅の入居名義人が死亡し、又は退去した場合において、入居承継が認められる者は、原則として、現に同居している配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）及び高齢者、障害者等で特に居住の安定を図る必要がある者とするものとする。

第三 世帯人数に応じた住戸規模の便益の家賃への的確な反映について

世帯人数等からみて一定以上の規模等を備えた住戸に入居することが合理的と認められる者がいる一方で、単身世帯が結果的に広い住戸に居住するなど、居住状況にミスマッチが生じている場合がある。

事業主体は、単身世帯等少人数の世帯が規模の大きな住戸に居住している場合において、当該世帯が通常より多くの便益を得ているものと評価し、その便益を家賃算定における利便性係数に反映することにより、単身世帯等少人数の世帯の自主的な住替えを促進し、ミスマッチの解消に活用することも可能である。

利便性係数への反映に当たっては、あらかじめ合理的な係数の設定方法及び当該係数による家賃の適用基準を定めるものとする。また、適切な住替え先の確保や入居者がこれまで築いてきたコミュニティ等に配慮するとともに、高齢者等の居住の安定確保には特段の配慮をするものとする。

各都道府県公営住宅主管部長 殿

国土交通省住宅局総務課長

入居承継に係る承認の厳格化について

同居承認及び入居承継承認については、従来より「同居承認及び入居承継承認について」（平成 6 年 9 月 29 日付住総発第 171 号）に定める「同居承認及び入居承継承認に係る運用指針」を参考として、各事業主体において承認基準が策定・運用されているところである。

この運用指針においては、同居者について入居承継を認めることができるとし、同居承認が認められる範囲として入居名義人の三親等以内の同居親族としているところであるが、その結果、長年にわたり同一親族が居住し続け、入居者・非入居者間の公平性を著しく損なっている実態が見られる。

こうした状況を踏まえ、真に住宅に困窮する低額所得者に対して的確に公営住宅が供給されるよう、「公営住宅管理の適正な執行について」（平成 17 年 12 月 26 日付国住総第 138 号）第二において、入居承継が認められる範囲が厳格化されたところであり、運用指針についても下記のとおり改正することとしたので、これに留意の上、その適正な運用に特段の配慮をお願いする。

また、同居承認に際しては、当該承認を受ける者に対し、入居承継が認められる範囲を予め説明することに配慮されたい。なお、貴管内の事業主体に対しても、この旨周知されるようお願いする。

記

二（一）中「承継事由発生時の入居名義人の同居親族（入居開始日から承継事由発生時まで引き続き居住している者及び配偶者以外の者については、同居の期間が一年未満の者を除く。）」を「入居名義人の同居者である配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）及び高齢者、障害者等で特に居住の安定を図る必要がある者」に改める。

○同居承認及び入居承継承認について（平成 6 年 9 月 29 日付住総発第 171 号）

（下線部分は改正部分）

新	旧
記 同居承認及び入居承継承認運用指針 一（略） 二 入居承継承認について （一）入居承継の承認は、原則として、次の事由による場合において、承継事由発生時の入居名義人の同居者である配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）及び高齢者、障害者等で特に居住の安定を図る必要がある者について行うことができるものとする。 ①入居名義人の死亡 ②入居名義人の離婚（内縁関係の解消を含む。） （二）、（三）（略）	記 同居承認及び入居承継承認運用指針 一（略） 二 入居承継承認について （一）入居承継の承認は、原則として、次の事由による場合において、承継事由発生時の入居名義人の同居親族（入居開始日から承継事由発生時まで引き続き居住している者及び配偶者以外の者については、同居の期間が一年未満の者を除く。）について行うことができるものとする。 ①入居名義人の死亡 ②入居名義人の離婚（内縁関係の解消を含む。） （二）、（三）（略）

**八尾市営住宅機能更新事業計画  
(八尾市営住宅長寿命化計画)**

令和3年(2021年)3月発行

発行者 八尾市建築部 住宅管理課

〒581-0003 大阪府八尾市本町一丁目1番1号

電話番号 (072) 924-8543 (直通)

刊行物番号 R2-251