

八尾市公的住宅のあり方について
～市営住宅の整備・管理の基本方針～

平成22年2月

八尾市

<<目次>>

はじめに	1
1. 住宅確保要配慮者に対する公的支援の目標像（めざす姿）	
（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	2
（2）真に住宅に困窮する世帯を優先した的確な対応	2
（3）市営住宅と周辺地域が共存したまちづくり	2
（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	2
2. 市営住宅の整備・管理の基本方針	
（1）今後の市営住宅のあり方について	3
（2）事業の優先度を踏まえた効率的な事業展開	3
（3）効率的な整備手法の確立	3
（4）機能更新計画等の見直し	4
（5）新たな住宅管理手法の確立	4
（6）市営住宅と周辺地域とが一体となったまちづくりの基本的考え方	6
3. 今後の住宅確保要配慮者に対する支援方策について	
（1）住宅確保要配慮者に対する新たな支援方策の必要性	6
（2）今後の住宅確保要配慮者に対する支援方策の考え方	7
用語解説	9
参考資料	11

はじめに

本市においては、「八尾市住宅マスタープラン^{*1}」を平成13年3月に策定し、平成18年度に見直しを行い、住宅政策を推進してきました。そのうち、市営住宅^{*2}については、平成15年3月に策定した「八尾市営住宅ストック総合活用計画^{*3}」に基づき施策を展開し、具体的な建替・改善事業については、機能更新事業計画^{*4}などに基づき、取り組みを進めてきました。とりわけ、市営住宅の機能更新については、住宅ストック^{*5}の現状維持を前提として、建替・改善などの事業を展開してきたところです。

その一方で、平成20年3月に全ての事業の総点検を行い、「八尾市行財政改革アクションプログラム^{*6}」を策定し、その中で、市営住宅に関しては、市民が安全で安心して住み続けられるよう、居住におけるセーフティネット^{*7}としての役割について検討を行うとともに、効率的な整備手法や管理制度についての検討を行うこととし、「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^{*8}（以下、「住宅セーフティネット法」という。）」に示された「住宅確保要配慮者」への支援を継続するため、既存手法の見直しや新たな取り組みの検討が求められました。

これを受け、平成20年度に庁内で検討を行い、『今後の市営住宅整備及び管理に関するあり方について（報告書）』（以下「報告書」という。）を取りまとめ、今年度には、学識経験者や市民委員からなる八尾市公的住宅のあり方検討委員の会議を設け、報告書に基づく市の提案や入居者及び市民に対する意識調査の結果などを踏まえ、『今後の市営住宅整備及び管理に関するあり方』についての意見書』として取りまとめたところです。

その意見書等を踏まえつつ、急激に変化する社会経済状況の中でも重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築するために、市営住宅を核としながらも、住宅確保要配慮者の状況に応じてより効率的かつ効果的な支援が進められるよう、今後の市営住宅のあり方などに対する市としての考え方をまとめたものです。

なお、この内容は、今後、住宅マスタープラン・公営住宅^{*9}等長寿命化計画などに反映していくこととします。

1. 住宅確保要配慮者に対する公的支援の目標像（めざす姿）

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。そして、このような目標に向かって進んでいくために、現在の本市の財政状況を踏まえ、住宅施策及び市営住宅のあり方を点検し、必要な見直しや新たな取り組みを進めていくこととします。

（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、厳しい財政状況のもと、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環境づくりをめざします。

（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、真に住宅に困窮して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）市営住宅と周辺地域が共存したまちづくり

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すすめるため、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出来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民間賃貸住宅等も活用し、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。

2. 市営住宅の整備・管理の基本方針

本市の市営住宅には、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^{*10}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、低額所得者向けに1951年から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、1985年から順次、中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、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、建設を進めてきました。以降、1965年国の同対審答申では「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、1969年「同和对策事業特別措置法^{*11}」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。

今後の取り組みに際しては、これまでの市営住宅建設の経緯も踏まえつつ、市営住宅入居者の居住の安定を確保するとともに、まちの活性化に向けて、市の制度等の見直しを含め、より効率的・効果的な手法により積極的に進めることとします。

(1) 今後の市営住宅のあり方について

少子高齢化の進展、急激な社会経済状況の変化の中、本市の人口も減少傾向が確実に進んでいく中では、今後も厳しい財政状況が続くことが想定され、現在の管理戸数を維持することすら困難な状況となっています。

こうした状況の中、今後の市営住宅については、本市の財政状況、人口動向などを踏まえ、今後見直し予定の住宅マスタープランにおいて、住宅確保要配慮者を支援する方策を検討する中で明確にしていくこととします。

(2) 事業の優先度を踏まえた効率的な事業展開

本市の財政状況は、中期的には好転が見込めないことから、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ます。機能更新等の事業については、住宅確保要配慮者を支援する必要性からも、進めていかなければならないため、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。

(3) 効率的な整備手法の確立

市営住宅の整備、維持管理については、国の法令に基づき、安全で安心な住宅の安定確保を目指し、本市の財政規模や状況、住宅確保要配慮者の動向などを踏まえ、住民と協働による取り組みを進めることとします。

ただし、住宅によって準拠する法令などが異なるため、公営住宅については、公営住宅法に基づいた建替事業等の実施を基本とし、住宅確保要配慮者に配慮した建替え、維持管理を進めることとします。また、改良住宅については、老朽化により建替え等が必要な住宅は、入居者の実態、入居者の意向を踏まえつつ、法令等の趣旨にのっとり、効率的・効果的な建替え等の手法について検討を進めることとします。

事業を進めるに当たって、ストックの有効活用の観点から、活用可能な既存住棟については耐震補強等を行なうことにより、長期活用を目指すことを原則としながら、老朽化が著しい住棟や建築基準法等の規制により改修等が困難な住棟については、建替事業の実施や居住水準の向上を図ることにより、中長期にわたって効率的な住宅供給が可能かどうかの視点も含めて優先順位を定め、事業を進めることとします。

建替え時には、バリアフリー対応や高齢者、身体障がい者対応等、入居世帯の多様化に対応した住戸をコミュニティバランス^{*12}に配慮し整備を行うこととします。

事業手法については、市による建替え等による直接供給のみならず、借上げや、民間事業者を活用するなど、適切な手法を柔軟に組み合わせた事業の手法も視野にいれ検討することとします。

(4) 機能更新計画等の見直し

現在の市営住宅機能更新事業計画を事業の優先順位や効率的な整備手法により進めていくため見直しを行い、長期活用可能なストックを適切に維持管理するための公営住宅等長寿命化計画として策定します。

見直しに際しては、限られた財源の中で、現在の入居者の居住の安定確保を図ることや安全で安心な住宅とすることを目標として、耐震化への対応や老朽化が著しく居住水準等の低い住戸への対応を優先することとします。

老朽化への対応については、従来の「住棟ごと」の改善手法では、効率性とともに事業期間が長期になるため「複数の住棟」を集約建替え対象として、事業のスピードアップを図る取り組みを進めます。

集約建替えとあわせて、これまでのような住棟ごとの改善手法から、個別に風呂設置などの改修を行い、居住水準の向上を図る取り組みを進めます。

また、単にハード面での見直しだけでなく、集約建替え対象の入居者に対して建替え住戸や個別改修住戸等の選択肢を設け、多様なニーズに対応できる方策を進めることや、高齢者の低層階への住替え誘導等、入居者が安心して暮らせるようソフト面での創意工夫のある手法の検討なども進めていくこととします。

なお、機能更新事業計画等の見直しにあたっては、市営住宅と周辺地域とが一体となったコミュニティの活性化や市と住民の協働による取り組みが重要となるため、まちづくりの観点を踏まえ、まちの将来あるべき姿を共有できるような議論も行いながら、地域住民と協働で見直しを行うこととします。

(5) 新たな住宅管理手法の確立

住宅に困窮する市民への入居機会を拡大するために、限られた公営住宅をより住宅に困窮している世帯が優先的に入居できるよう、社会経済状況の変化に的確に対応できる入居制度の見直しについて検討します。

また、市営住宅の入居者の高齢化や住宅の老朽化の進行により、入居者に対するサービス量の増加やサービス内容の多様化が進んでおり、これらの入居者ニーズの変化に対応するための見直しや住宅サービスの水準を確保していくための効率的な管理手法などの検討を進め、入居者が安全で安心して住むことができる持続可能な管理制度をめざしていくこととします。

さらに、地域改善向公営住宅や改良住宅が建設され住環境の改善が進められた地域

においては、その後の社会経済状況などの環境変化により、比較的若い中堅所得者の地域外への転出や地域の居住者の高齢化などにより、活力低下が懸念されていることから、多様な世代が居住し定住魅力ある住環境の整備が課題であるため、今後の市営住宅の募集についても、これらの課題への対応に寄与できるような募集のあり方などの検討を進めることとします。

空家募集については、住宅確保要配慮者の動向やコミュニティバランスを踏まえ、新たな優先募集などの実施に向けた検討を行うこととします。

入居者の中で階段の昇り降りが困難な高齢者等が増加しているため、福祉住替えが推進できる検討を進めます。

同居承認^{*13}、入居承継制度^{*14}については、国の通知等の内容を踏まえ、実施にあたっては、本市が従前居住者の住環境の改善を目的として建設した住宅が7割以上あり、これらは地域改善向け住宅として改良住宅と公営住宅が混在して建設された経過があるため、既存入居者の居住の安定を図ることや定住魅力ある住環境への取り組みを踏まえ、制度変更を進めることとします。

住宅駐車場は、市営住宅地域の安全安心のための取り組みという観点から駐車場整備を進めてきていますが、地域の利便性に差があることも踏まえ、八尾市行財政改革アクションプログラムに基づく駐車場料金の算定基準の統一化を図るとともに、地域の状況に応じた管理運営などを検討し、必要に応じて市営住宅条例等の見直しを行うものとします。

住宅集会所は、八尾市行財政改革アクションプログラムに基づき入居者等が自主的に管理できるためのしくみの検討を行い、引き続き自主管理への移行に向けて取り組むこととします。

住宅確保要配慮者の入居機会を確保するために、高額所得者や収入超過者に対して特定公共賃貸住宅や特定優良賃貸住宅など、他の公的住宅への斡旋等も含めた取り組みを進めることとします。

住宅管理に関するさまざまな課題に対応していくため、現在の手法の見直しや、業務の効率化、終日対応に向けたさらなる外部委託の検討などの取り組みを進めることとします。

入居者の高齢化が進行している中で、高齢者が安心して暮らせるための住宅管理の手法について今後の建替え住宅等をモデルとした検討を進めます。また、全国的に取り組みが進められている市営住宅からの暴力団排除についても制度改正を図るものとします。

店舗付住宅については、休業・廃業している店舗の営業、返還等のルール及び老朽化した店舗の対応などを明確にし、空き店舗の活用等について検討し、必要に応じて市営住宅条例等の見直しを行うものとします。

(6) 市営住宅と周辺地域とが一体となったまちづくりの基本的考え方

本市においてはこれまで、地域住民やまちづくりの団体との協働により、まちづくりを進めてきました。しかしながら、市営住宅を含む地域は、全市平均より高い高齢化率、社会経済状況の変化や市民の価値観の多様化等に対応できる「持続可能なまち」への転換に向けた取り組みの必要性など、現在も地域毎に様々な課題を有しています。

これらの課題に対して、今後は、地域と協働でまちの将来のあるべき姿を明確にし、行政と市民や民間事業者などがそれぞれの役割分担をしながら、地域コミュニティの活性化につながるよう、市営住宅の集約建替によって生み出される用地等を活用し、まちづくりに寄与する民間住宅や施設の誘導のための土地活用など、地域の实情に応じた支援方策を地域と協働で検討していくものとします。

土地の利活用に際しては、多様な住宅の立地を誘導するために、余剰地等の売却処分等を行なう際には、ただ単に売却するというのではなく、それぞれの地域課題をも考慮し、良好なまちづくりに資する観点から検討することとします。

さらに、まちづくりの取り組みについては、庁内の連携を密にし、地域に係るさまざまな部門と相互に連携しあって進めていくこととします。

3. 今後の住宅確保要配慮者に対する支援方策について

現在の厳しい社会経済状況においては、住宅確保要配慮者支援の必要性はますます重要になってくるものと考えます。

こうした状況のもと、従来のような市が直接的に住宅を建設して供給する手法だけでは、十分な支援ができないと考えます。

今後は、国の示す「重層かつ柔軟な住宅セーフティネット」を構築する必要があり、市営住宅を基本としつつも、それを補完する支援方策として、他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅を積極的に活用した支援方策を進めていくものとします。

(1) 住宅確保要配慮者に対する新たな支援方策の必要性

今後の急速な少子高齢化や、最近の急激な社会経済状況の変化に対して、的確かつ柔軟に対応するためには、従来の市営住宅の直接建設による住宅確保要配慮者への対応を基本としながらも、民間賃貸住宅などを活用した手法の検討や新たな方策の研究など、効率的な手法の検討を行う必要があります。

検討に際しては、単に住宅の確保という視点ではなく、福祉的な視点から関係する部門と連携して進めていく必要があります。

(2) 今後の住宅確保要配慮者に対する支援方策の考え方

高齢者、障がい者など社会的な住宅困窮者については、今後も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、民間賃貸住宅などを借上げる手法等により、良質な住宅を確保できるように努めるとともに中短期的な支援方策も検討していくこととします。

また、病気、事故など一時的な家賃負担に窮する世帯や就職したばかりで収入が少なく家賃負担に窮する若年世帯などの家賃負担を軽減するために、民間賃貸住宅に入居している世帯に対する期間限定の家賃補助の支援方策などについても検討を進めることとします。

さらに、火災や災害などの罹災、DVや犯罪の被害者、離職退去者、路上生活者など、一時的に住宅に困窮する世帯に対する支援としては、建替え対象の市営住宅を活用してきました。今後は市営住宅以外の新たな方策も視野に入れて検討を進めることとします。

用語解説

*1 八尾市住宅マスタープラン

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 年 3 月に策定。平成 19 年 3 月に見直しを行っている。本プランの計画期間は、平成 18 年度から平成 22 年度である。

*2 市営住宅

八尾市の市営住宅には、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及び地域改善向けとして建設された公営住宅がある。

*3 八尾市営住宅ストック総合活用計画

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。本計画の計画期間は、平成 13 年度から平成 22 年度。

*4 機能更新事業計画

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。

「八尾市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、市営住宅の機能更新事業について、地域経営システムに則り、地域との協働により事業推進の考え方や対象住棟などを明らかにし、計画的に推進することを目的として、西郡住宅、安中住宅において「機能更新事業計画」を定めている。西郡住宅機能更新事業計画の計画期間は平成 17 年度から平成 22 年度。安中住宅機能更新事業計画の計画期間は平成 16 年度から平成 22 年度。

*5 住宅ストック、ストック

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。

*6 八尾市行財政改革アクションプログラム

八尾市は、総合計画に掲げる将来都市像「一人ひとりの夢と元気が未来をつむぐ都市・八尾」の実現に向け、平成 12 年に「八尾市行政改革大綱」を策定し、この中で「行政改革により目指す行政運営の将来像」を掲げ、行財政改革の取り組みを進めてきた。

しかし、近年における少子高齢化に代表される社会経済情勢の変化や地方自治体を取り巻く環境は、予想をはるかに上回る速さで変化し、行政に求められる役割もますます多様化している。しかし、そのような中でも「新たな八尾のまちづくり」に向け、持続可能な行財政運営を確立し、総合計画と市長マニフェストの実現化を目指すため、「八尾市行政改革大綱」で掲げた理念や方針、「八尾市集中改革プラン」及び「八尾市財政健全化基本方針」の取り組みは継続しつつ、新たな目標、新たな取り組みを設定した「八尾市行財政改革プログラム」を平成 20 年 2 月に策定し、さらなる行財政改革に取り組むこととした。

このプログラムに基づく取り組みを具体的に進めるために「八尾市行財政改革アクションプログラム」を策定し、取り組み項目を体系別に整理している。

*7 セーフティネット、住宅セーフティネット

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。

*8 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） 住宅確保要配慮者

平成 19 年 7 月 6 日に制定。低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、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るとしている。

また、その基本方針において、賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方向として、公営住宅の的確な供給に加え、地域優良賃貸住宅、住宅供給公社などの公的賃貸住宅、民間賃貸住宅への円滑な入居の支援等の各種施策を一体的に推進することにより、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを効率的かつ効果的に整備することが必要とされている。さらに、国及び地方公共団体の責務として、必要な施策を講ずるよう努めなければならないと定めている。

*9 公営住宅、公営住宅法

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りる住宅を整備し、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、または転賃することにより、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 年に制定された法律。

*10 改良住宅

住宅地区改良法に基づく、住宅地区改理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。

*11 同和対策事業特別措置法

「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 年度末の財政上の特別措置終了後も「平成 14 年度以降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)」等が出されている。

*12 コミュニティバランス

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。

*13 同居承認制度

公営住宅法 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制度。

*14 入居承継制度

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とする制度。

参考資料 八尾市営住宅の現状について

(1) 市営住宅の状況

1) 市営住宅の経緯と概況

市営住宅の経緯

本市の市営住宅には、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、低額所得者向けに 1951 年から 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、1985 年から順次、中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、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、1965 年国の同対審答申では「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、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てきました。これらの住宅も老朽化が進行しているため、建替えや改善事業などの機能更新事業を展開しています。

市営住宅の管理戸数(平成 22 年 3 月末予定)

市営住宅ストック戸数

本市における市営住宅の管理戸数は、平成 22 年 3 月末予定、公営住宅が 860 戸、改良住宅は 1,182 戸です。

住宅	種類	管理戸数
西郡住宅	改良	1,013
	公営	407
	小計	1,420
安中住宅	改良	169
	公営	230
	小計	399
萱振住宅	公営	100
大正住宅	公営	123
改良住宅	合計	1,182
公営住宅	合計	860
総計		2,042

市営住宅が果たしてきた役割

本市の市営住宅において、公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賃貸し、生活の安定と社会福祉の増進に寄与してきました。また、改良住宅は、地域の住環境を改善し住民の生活向上等に寄与してきました。さらに、住宅の維持管理や老朽化に対する機能更新等への取り組みに際しては、地域住民や入居者等と協働で行い、地域の活性化に貢献しています。

「住宅の確保に特に配慮を要する者」への賃貸住宅の供給

住宅セーフティネット法(P25)で定める「住宅の確保に特に配慮を要する者(=住宅確保要配慮者)」への賃貸住宅の供給としては、これまでも空家募集において対応を行ってきました。募集にあたっては、より住宅に困窮している世帯向けの募集や、収入の低い若い世代を支援する新婚子育て世帯向け募集などに取り組んでいます。

2) 市営住宅ストックの状況

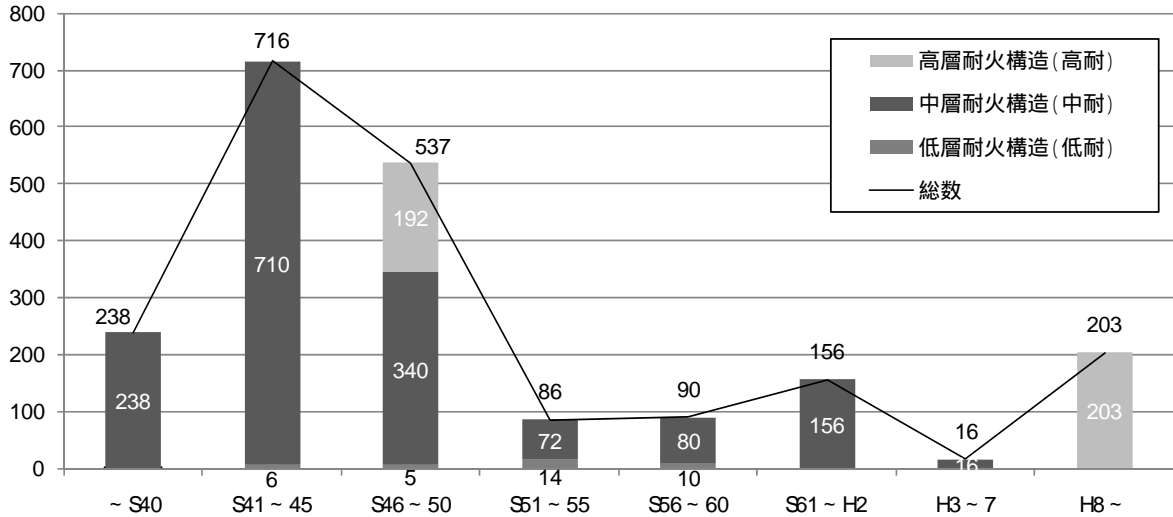
市営住宅ストックの建設時期別構成

市営住宅は昭和 26 年度から建設されており、昭和 40 年までのストックは 238 戸(11.7%)、昭和 41 年から 50 年までのストックは 1,253 戸(61.4%)です

市営住宅のうち 7 割強が、築 30 年以上が経過しており、建物の老朽化が進行しています。

建設年度別管理戸数

平成 22 年 3 月末予定



構造別・建設年代別管理戸数

平成 22 年 3 月末予定

	~ S40	S41 ~ 45 年	S46 ~ 50 年	S51 ~ 55 年	S56 ~ 60 年	S61 ~ H2 年	H3 ~ 7 年	H8 ~	総計	縦構成比
低層耐火構造(低耐)	0	6	5	14	10	0	0	0	35	1.7%
中層耐火構造(中耐)	238	710	340	72	80	156	16	0	1,612	79.0%
高層耐火構造(高耐)	0	0	192	0	0	0	0	203	395	19.3%
総数	238	716	537	86	90	156	16	203	2,042	100.0%
横構成比	11.7%	35.1%	26.3%	4.2%	4.4%	7.6%	0.8%	9.9%	100.0%	

住戸の規模

市営住宅ストックの住戸規模をみると、40~50㎡未満が 776 戸(38.0%)、30~40㎡未満が 568 戸(27.8%)を占めます。

構造別・住戸規模別戸数

平成 22 年 3 月末予定

	30㎡未満	30~40㎡未満	40~50㎡未満	50~60㎡未満	60~70㎡未満	70㎡以上	総計
低層耐火構造(低耐)	0	0	35	0	0	0	35
中層耐火構造(中耐)	64	568	488	389	103	0	1,612
高層耐火構造(高耐)	0	0	253	35	93	14	395
総数	64	568	776	424	196	14	2,042
横構成比	3.1%	27.8%	38.0%	20.8%	9.6%	0.7%	100.0%

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見ると、「浴室なし」が全体の43.6%を占めています。次いで、浴室スペースはあるものの浴槽は入居者が持ち込む「浴室あり・浴槽なし」が38.1%、「浴室あり・浴槽あり」が18.3%となっています。

浴室の有無別 戸数

	戸数	構成比
浴室あり ・浴槽あり	373	18.3%
浴室あり ・浴槽なし	778	38.1%
浴室なし	891	43.6%
総計	2,042	100.0%

平成22年3月末予定

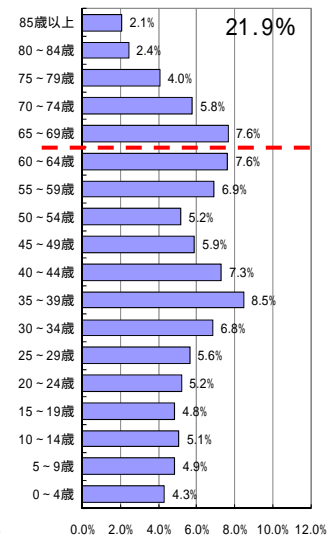
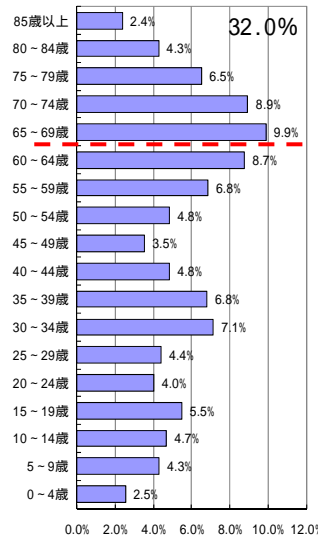
3) 入居者状況

入居者の年齢構成

市営住宅入居者と本市全体の年齢構成を比較すると、市営住宅入居者の方が65歳以上の割合(高齢化率)が高くなっています。なかでも、65~69歳が最も多く、約9.9%を占めています。

入居者の年齢構成

	市営住宅計		八尾市計	
	人数	割合	人数	割合
85歳以上	76	2.4%	5,632	2.1%
80~84歳	137	4.3%	6,573	2.4%
75~79歳	209	6.5%	11,027	4.0%
70~74歳	287	8.9%	15,747	5.8%
65~69歳	317	9.9%	20,814	7.6%
60~64歳	281	8.7%	20,770	7.6%
55~59歳	220	6.8%	18,820	6.9%
50~54歳	155	4.8%	14,090	5.2%
45~49歳	113	3.5%	16,020	5.9%
40~44歳	155	4.8%	19,878	7.3%
35~39歳	218	6.8%	23,037	8.5%
30~34歳	229	7.1%	18,645	6.8%
25~29歳	141	4.4%	15,343	5.6%
20~24歳	129	4.0%	14,148	5.2%
15~19歳	176	5.5%	13,148	4.8%
10~14歳	150	4.7%	13,811	5.1%
5~9歳	138	4.3%	13,216	4.9%
0~4歳	81	2.5%	11,750	4.3%
総計	3,212	100.0%	272,469	100.0%



市営住宅:入居者データ(H21.3月末現在)
八尾市:住民基本台帳等(H21.3月末現在)

市営住宅

八尾市

世帯人数

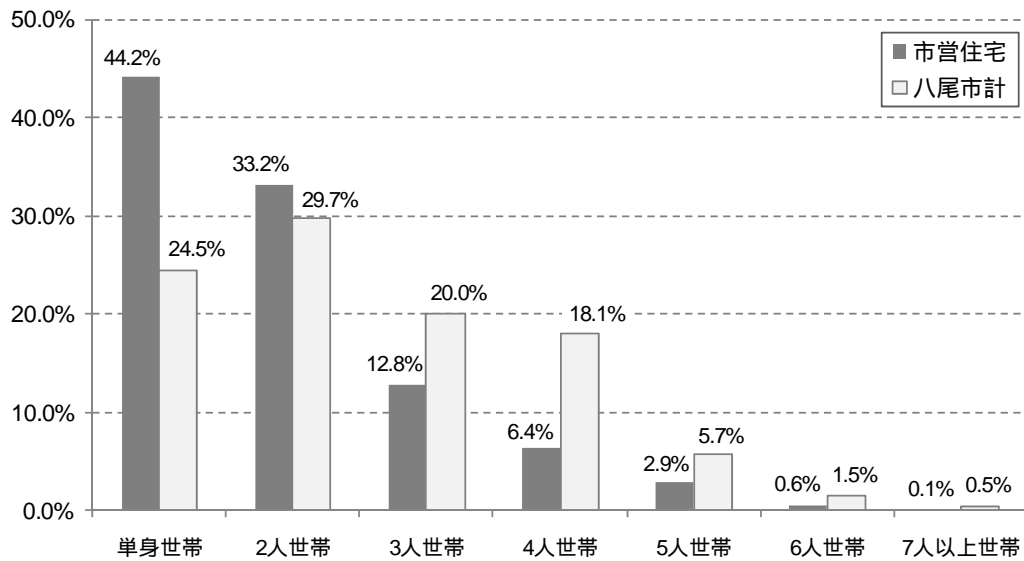
市営住宅と本市全体の世帯人数を比較すると、単身世帯において、本市全体が 24.5%であるのに対し、市営住宅入居者は 44.2%を占めています。

また、市営住宅では、単身世帯と 2 人世帯を合わせて全体の 77%を占めています。

	市営住宅計		八尾市計	
	世帯数	割合	世帯数	割合
単身世帯	736	44.2%	25,210	24.5%
2人世帯	553	33.2%	30,571	29.7%
3人世帯	213	12.8%	20,524	20.0%
4人世帯	106	6.4%	18,603	18.1%
5人世帯	48	2.9%	5,830	5.7%
6人世帯	10	0.6%	1,546	1.5%
7人以上世帯	1	0.1%	526	0.5%
総計	1,667	100.0%	102,810	100.0%

市営住宅：入居者データ(H21.3 月末現在)

八尾市：国勢調査(H17)



4) 管理の状況

空家募集の状況

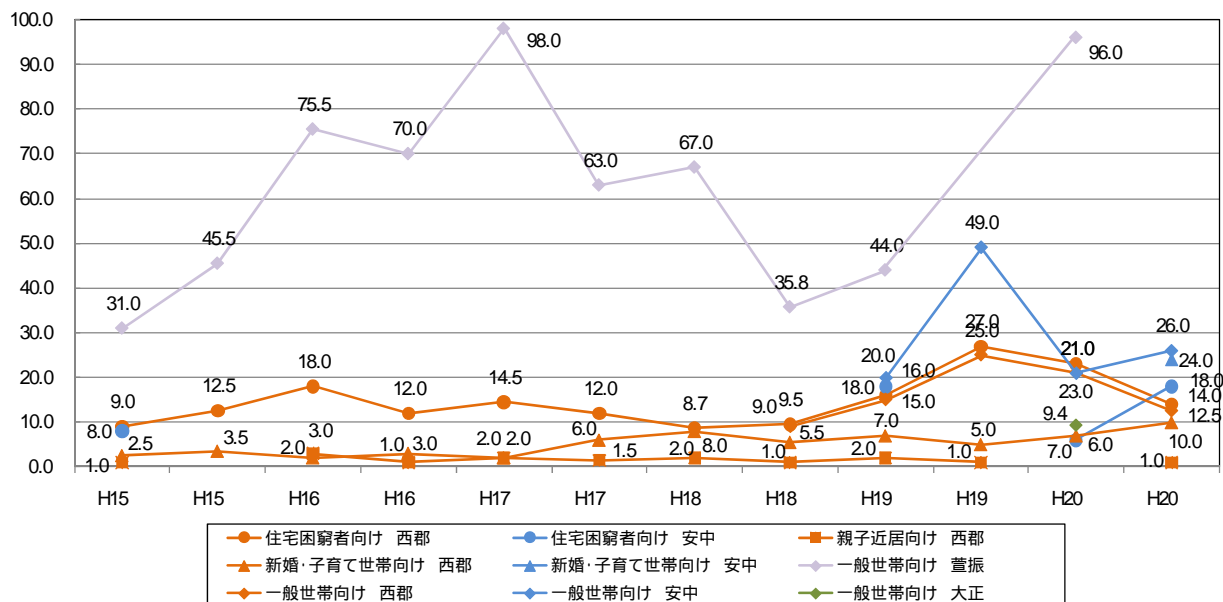
平成 15 年度からは市営住宅の空家募集については、市内在住勤者を対象とした公募による入居者の選考を行っています。また、高齢化が進展した地域コミュニティの活性化へ向けた対応策として、優先募集なども導入し、適正な入居制度の運用に向けた取り組みを進めています。

現在、住宅困窮度評定による困窮者向け、親子近居向け、新婚・子育て世帯向け、一般困窮世帯向けの募集枠を設けています。

今後は、市営住宅のコミュニティの状況や住宅確保要配慮者の動向に応じて、空家募集の要件を見直していく必要があると考えています。

平成 15 年以降の市営住宅の募集実績と応募倍率

- ・平成 15～20 年度の市営住宅の応募倍率は、平均 19 倍程度で推移しています。
- ・団地および募集区分別にみると、萱振住宅の募集倍率が約 31～98 倍と非常に高倍率となっています。



募集枠	団地名	実績	H15	H15	H16	H16	H17	H17	H18	H18	H19	H19	H20	H20
住宅困窮者向け	西郡	空家数	2	2	2	2	2	2	3	2	2	1	1	1
		申込件数	18	25	36	24	29	24	26	19	32	27	23	14
		応募倍率	9.0	12.5	18.0	12.0	14.5	12.0	8.7	9.5	16.0	27.0	23.0	14.0
	安中	空家数	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	1
		申込件数	8	-	-	-	-	-	-	-	18	-	6	18
		応募倍率	8.0	-	-	-	-	-	-	-	18.0	-	6.0	18.0
親子近居向け	西郡	空家数	2	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	
		申込件数	2	0	3	1	2	3	4	1	2	1	0	1
		応募倍率	1.0	0.0	3.0	1.0	2.0	1.5	2.0	1.0	2.0	1.0	0.0	1.0
新婚・子育て世帯向け	西郡	空家数	2	2	2	1	2	3	2	2	1	1	1	1
		申込件数	5	7	4	3	4	18	16	11	7	5	7	10
		応募倍率	2.5	3.5	2.0	3.0	2.0	6.0	8.0	5.5	7.0	5.0	7.0	10.0
	安中	空家数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
		申込件数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24
		応募倍率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24.0
一般困窮世帯向け	萱振	空家数	6	4	2	2	1	2	2	4	3	-	1	-
		申込件数	186	182	151	140	98	126	134	143	132	-	96	-
		応募倍率	31.0	45.5	75.5	70.0	98.0	63.0	67.0	35.8	44.0	-	96.0	-
	西郡	空家数	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	2
		申込件数	-	-	-	-	-	-	-	9	15	25	21	25
		応募倍率	-	-	-	-	-	-	-	9.0	15.0	25.0	21.0	12.5
	安中	空家数	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1
		申込件数	-	-	-	-	-	-	-	-	20	49	21	26
		応募倍率	-	-	-	-	-	-	-	-	20.0	49.0	21.0	26.0
大正	空家数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	
	申込件数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47	-	
	応募倍率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.4	-	

入居募集実績一覧表

家賃に関する状況

-1 家賃の算定方法

家賃制度については、平成 8 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 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、政令月収 73,000 円以下の世帯を対象とした「家賃減免制度」を設け、特に収入が低く困窮している世帯への対応も行っています。

-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ました。その結果、家賃滞納総額（現年度）は平成 17 年度の 5,100 万円をピークに減少し、平成 20 年度には 2,200 万円（収納率 90.4%、滞納件数 182 件）となっています。

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、個別訪問、6 ヶ月以上を対象とした法的措置、法的措置に基づく強制執行（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。

法的措置については、弁護士に委託し訴訟手続きを行なっています。支払請求訴訟を行っても履行しない場合などは、住宅の明渡請求を行ない、住宅返還を求めています。

入居者審査委員の会について

平成 15 年度から、市内全域を対象とした新しい空家募集システムに移行した中で、本会は、空家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。

しかしながら、空家募集以外の課題も多く、住宅管理全般の意見を聴取する公式の場として、新たな役割を担う組織としての見直しが必要となっています。

入居承継制度について

入居者の死亡等により、同居の親族が継続入居を希望した場合は、入居を承継しています。入居承継の対象は、同居承認を受け原則 1 年以上同居している親族（現在は同居の三親等以内）で、家賃の滞納やその他条例等に違反していない場合に認められます。

近年の入居承継の状況は、平成 18 年度が計 40 件、平成 19 年度が計 47 件、平成 20 年度が 39 件であり入居世帯の約 2% 程度です。そのうち配偶者以外の子どもやその他の親族への承継は、平成 18 年度が 23 件、平成 19 年度が 19 件、平成 20 年度が 29 件となっており、次世代への入居承継が進んでいる状況があります。

公営住宅について、国は、平成17年12月に、公営住宅が真に住宅に困窮する低額所得者に対して的確に供給されるよう、入居名義人が死亡又は退去した場合には、原則として現に同居している配偶者及び高齢者、障がい者等で特に居住の安定を図る必要がある者とするとのガイドラインを示しており（国通知、平成17年12月26日 国住総138号、139号）入居承継の承認の厳格化を求めています。

ただ、本市の安中、西郡住宅の市営住宅は、地域の住環境の改善を目的として建設された公営住宅、改良住宅であり、これらの住宅は地域の住環境の改善のため、地域住民の協力のもと、従前居住者用として建設されたものです。

このことから、これらの住宅の入居承継の厳格化については、経過を十分に踏まえて検討する必要があります。

<入居承継の件数>

年 度	件 数	詳 細
平成 18 年度	40	配偶者 17、子 13、その他 10
平成 19 年度	47	配偶者 28、子 10、その他 9
平成 20 年度	39	配偶者 10、子 11、その他 18

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、職員が的確に対応できることを支援する管理人を委嘱しています。

管理人には管理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。本市では、平成 19 年度に管理人報酬及び業務の見直しを行っています。

現在、管理人は、萱振住宅では、6 棟で 1 名、大正住宅は管理人業務を自治会に委託しています。また、安中住宅は 13 棟で 1 名、西郡住宅では 51 棟で 46 名となっています。西郡住宅は棟別に管理人を委嘱しております。これは、他の住宅に比べて大規模な住宅であることや住棟毎のコミュニティが形成されているためです。

このように住棟毎に管理人がいる住宅や、自治会が管理人業務を担う住宅など、団地毎の実情に応じた運用を行っています。

入居者世帯の高齢化の進行など市営住宅の状況が変化の中で、管理人の役割もこれらに対応できる見直しが必要になっています。

住宅駐車場について

駐車場は、入居者の生活の変化に応じて、自動車を所有する入居者が多くなり、道路上等への迷惑駐車等を防止するなどの目的で設置しています。

駐車場使用料は、萱振、安中住宅では月額 6,000 円。大正住宅では、建替後の住宅について、平成 20 年 4 月より有料化し月額 6,000 円、西郡住宅では平成 18 年 12 月より有料化し、現在

月額 2,000 円となっています。

西郡住宅は、平成 15 年度より、安全安心のまちづくりをめざし、住宅内での駐車スペースの整理を行なうとともに、有料化に向けた取り組みを地域と行政が協力して進めてきました。

駐車場の管理について、入居者・利用者組織への管理委託を行っており、萱振、大正住宅は、入居者の自治会へ、安中住宅は、利用者組織へ委託しています。西郡住宅は、市が直接管理をしていますが、日常的な対応が手薄となっており、契約外の不正駐車が増加が懸念されることから、今後、地域に密着した日常的な対応が可能な組織への委託をめざした取り組みを進めていく必要があります。

店舗付住宅及び作業場について

店舗付住宅及び作業場は、地域の住環境の改善の目的のため、土地収用時の事業補償として建設されたものであり、当時から事業を行っている方に対して、引き続き店舗及び作業所を補償する必要があります。しかし現在、店舗付住宅は約半数が休業又は廃業しており、作業場についても約 6 割が休業又は空家となっている状況であることから、今後は、空家等これらの活用方を検討する必要があります。また、建物は古いもので建築後 40 年近く経過しており、老朽化対応が必要となっています。

なお、店舗部分及び作業場使用料は、固定使用料(1,800 円～13,100 円)となっていますが、店舗の使用許可については、併設している住宅と一体で入居承認を行っています。

住宅集会所について

集会所については、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。

萱振住宅には、1ヶ所設置しており、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、自主運営をしています。

西郡、安中住宅の集会所は、それぞれの機能更新事業計画において取り組みを進めています。

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ヶ所あった集会所を3ヶ所に統合しました。

安中住宅は、3ヶ所あった集会所を2ヶ所に統合しました。

今後は、西郡・安中住宅とも、残りの集会所の機能更新を行うとともに、機能更新事業計画に位置づけられている自主的な管理体制についての検討に努めていく必要があります。

大正住宅は、第二期工事に併せて、新たに集会所を整備することとしており、現在、入居者と自主管理をめざした協議を進めています。

平成 20 年度末現在、集会所の数は、西郡が 3ヶ所、安中が 2ヶ所、萱振が 1ヶ所ですが、今後、集会所の設置については、利用件数や他の地域の集会所とのバランス、入居者などによる自主的な管理などにも考慮した取り扱いが課題となります。

集会所の使用料は、市が直接管理している場合は光熱水費用の実費負担としていますが、自

主管理の場合は、市の上限額に基づき、利用件数に応じて、自主管理を行う組織が料金を決定しています。

暴力団排除への対応について

近年、公営住宅において、暴力団員の発砲事件が発生し、市民や入居者の生活が脅かされている状況があり、これを背景として、平成 19 年 6 月 1 日付けで、国土交通省より、各自治体へ「公営住宅における暴力団排除について」の通知がありました。本市においても平成 19 年 8 月の空家募集より、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ています。

住宅管理業務について

現在も、業務の効率化を進めるため、住宅管理業務の一部の業務について、入居者や利用者、専門事業者などが担っている状況があります。また、管理人業務、駐車場及び集会所の清掃管理、設備の保守点検、清掃、樹木伐採、修繕、工事等についても、専門事業者等外部に委託しているケースが一部あります。しかしながら、住宅の老朽化や入居者ニーズの多様化などにより、住宅管理業務も多様化・膨大化してきています。

(2) 団地別の現状

1) 西郡住宅

概要

八尾市域の北端に位置する 51 棟 1,420 戸の団地で公営住宅と改良住宅があり、市営住宅の中では最も大きな団地です。建設年度は昭和 30 年代から平成 5 年度の長期に亘り、建物は低層、中層、高層の耐火構造で、うち店舗付き住宅は 9 棟（店舗部分 50 戸）あります。近接して府営八尾高砂住宅、やや離れて府営北山本住宅、府営山本住宅があります。

2) 安中住宅

概要

J R 八尾駅から約 800m の位置にある 14 棟 399 戸の団地で公営住宅と改良住宅があり、規模は西郡住宅に次いで大きな団地です。建設年度は昭和 41 ～ 59 年に亘り、そのうち昭和 41 ～ 46 年度に集中しています。建物は低層、中層の耐火構造であり、うち店舗付き住宅が 1 棟 3 戸あります。

3) 大正住宅

概要

地下鉄八尾南駅から約 200m の交通利便性の高い位置にありますが、八尾市の中心市街地からはやや離れています。公営住宅法に基づき、昭和 30 年～ 41 年度に建設された木造・簡易耐火造の住宅でしたが、現在、建替事業を実施しています。

4) 萱振住宅

概要

近鉄八尾駅から約 600m の交通利便性が高く、中心市街地にも近接した位置に立地しています。公営住宅法に基づく公営住宅で、昭和 61 年から平成元年にかけて建替事業を実施した 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。

(3) 八尾市の財政および市営住宅の機能更新・維持管理経費の状況

1) 八尾市の行財政改革の状況

2) 八尾市の住宅政策に関する財政状況

平成 20 年度政策体系別事務事業決算状況では、下表にある「まちづくりと連携した良好な住環境の創造」など 16 の政策に分類しています。

その中で、全体の歳出額に占める「まちづくりと連携した良好な住環境の創造」の割合は 1.0% を占めています。また、「個性豊かな住環境の充実」という基本施策が「まちづくりと連携した良好な住環境の創造」という政策に占める割合は 91.7% であり、「個性豊かな住環境の充実」という基本施策に対し、「市営住宅の機能的な更新」の歳出の割合は 98.9% を占めています。

分野名 政策名 基本施策名 施策名	歳出 (単位:千円)		
	1.人件費	2.事業費	3.フルコスト (1+2)
	まちづくりと連携した良好な住環境の創造	418,633	1,114,035
個性豊かな住環境の充実	311,435	1,094,537	1,405,972
地域に根ざした住まいづくり	12,236	3,854	16,090
市営住宅の機能的な更新 (実績)	299,199	1,090,683	1,389,882
(割合)	96.1%	99.6%	98.9%
建築物の安全性の向上	107,198	19,498	126,696
建築指導の充実	100,151	18,575	118,726
既存民間建築物の耐震化の促進	7,047	923	7,970

3) 市営住宅に関連する経費の状況

市営住宅に係る主な費用(住宅管理費、住宅整備費)は、近年、老朽化した住宅の建替えや改善事業を行わなければならない時期が来ているため、平成 17 年度には約 12 億円、以降は 13 億円~16 億円を推移しており、特に、平成 18 年度以降は、大正住宅の建替えや安中・西郡住宅の改善事業などを進めていることから、既存住宅等改善事業費のうちの機能更新費用が増加しています。

これらを支える財源としては、住宅使用料や駐車場使用料などの収入が 2 億 7 千万円程度、国からの補助金が 3 億 1 千万円程度であり、老朽化した市営住宅の更新を迎える一定の期間は、事業経費に必要な財源の半分程度を一般財源(地方債含む)で負担することになりますが、長期的に見れば補助制度の活用などにより収支については均衡が計られるような制度設計となっています。

(参考) 市営住宅関係の主な費用の推移

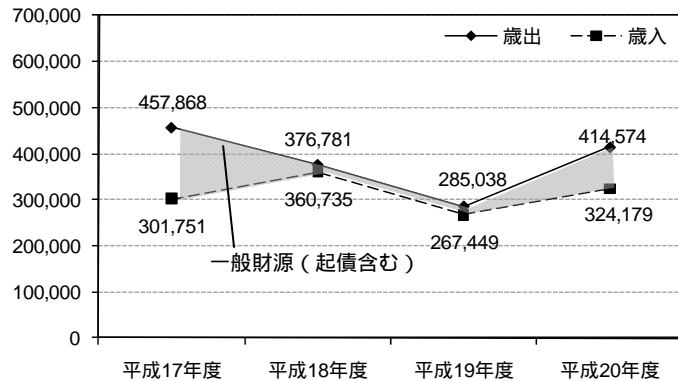
単位：千円

	平成17年度決算		平成18年度決算		平成19年度決算		平成20年度決算	
	維持管理費	建替・改善事業費	維持管理費	建替・改善事業費	維持管理費	建替・改善事業費	維持管理費	建替・改善事業費
1. 人件費	102,155	93,056	108,407	111,213	104,796	105,578	95,833	112,175
(職員数)	15	13	15	15	14	14	13	15
2. 住宅管理費(職員人件費除く)	355,713	919	149,214	605	114,215	937	118,580	550
管理経費	16,690	919	17,731	605	14,067	937	17,166	550
住宅別管理経費	173,087	0	131,483	0	100,148	0	101,414	0
既設住宅改善事業費	136,901	0	0	0	0	0	0	0
西郡住宅下水道放流切替事業費	29,035	0	0	0	0	0	0	0
公営住宅整備基金利子積立金(合計に含まず)	0	462	0	609	0	1,305	0	1,230
3. 住宅整備費	0	694,405	119,160	1,018,204	66,027	1,247,403	200,161	765,313
既設住宅改善事業費	0	0	119,160	0	64,458	0	200,161	0
各住宅整備改善事業費	0	694,405	0	1,018,204	1,569	1,247,403	0	765,313
歳出合計	457,868	788,380	376,781	1,130,022	285,038	1,353,918	414,574	878,038
A. 住宅使用料(家賃)	233,177	0	290,030	0	225,099	0	232,809	0
B. 土地建物使用料(駐車場等)	22,814	83	22,045	100	23,608	2,597	32,993	3,332
C. 住宅手数料(証明手数料等)	21	1	21	0	23	0	19	0
D. 補助金	33,602	222,392	30,352	486,072	6,004	602,738	43,731	271,031
E. 公営住宅整備基金繰入金	0	0	0	5,106	0	35,223	0	20,000
F. 共益費収入	11,316	0	17,974	0	10,546	0	12,717	0
G. 雑入(実費負担分)	821	0	313	469	2,169	0	1,910	0
雑入(その他)(合計に含まず)	7	466	48	609	4	1,305	1	19,940
歳入合計	301,751	222,476	360,735	491,747	267,449	640,558	324,179	294,363
一般財源[起債含む]必要額(-)	156,117	565,904	16,046	638,275	17,589	713,360	90,395	583,675

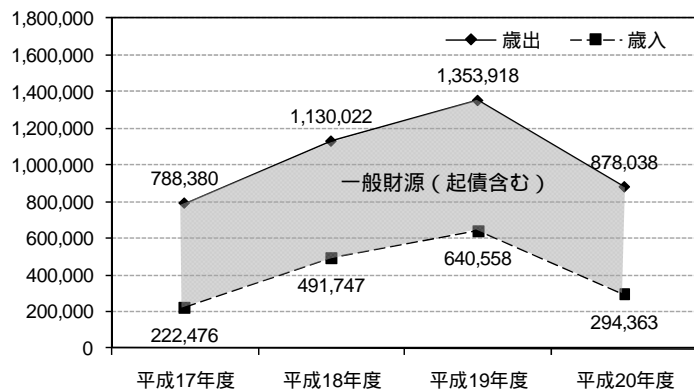
人件費については、営繕担当6名分を按分している。

公衆電話設置料、供託金利子、整備基金利子については、歳入に含まない。(雑入その他として別掲)

維持管理費



建替・改善事業費



(4) 他の公的賃貸住宅の状況(平成21年3月末現在)

本市にある市営住宅以外の公的賃貸住宅の内訳は、府営住宅 3,389 戸、大阪府住宅供給公社賃貸住宅 156 戸、都市再生機構賃貸住宅 651 戸、雇用促進住宅 880 戸です。

公的賃貸住宅団地の分布と管理戸数



府営	八尾山本	109
	八尾緑ヶ丘	499
	八尾西山本	78
	久宝寺	239
	八尾	104
	八尾高砂	866
	八尾志紀	972
	八尾二俣	161
	八尾久宝寺	241
	北山本	120
府営住宅計		3,389
公社	ペア八尾緑ヶ丘	40
	八尾緑ヶ丘 B	40
	山本	76
公社賃貸住宅計		156
機構	山本	300
	八尾若草	351
機構賃貸住宅計		651
雇用促進住宅		880

1) 府営住宅

低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、府民の生活の安定に寄与することを目的とした府営住宅は、現在、10 団地 3,389 戸が管理されています。八尾住宅については、建替事業実施中であり、八尾高砂住宅が平成 25 年以降の建替対象となっていますが、その他は全て改修・維持管理等で今後も活用されていくものとみられます。

なお、府営住宅ストック総合活用計画では、基本方針として「地域の需給バランスを考慮した住宅供給」が挙げられていますが、八尾市の世帯数に占める府営住宅の割合は 3.1%で大阪府全体(3.6%)よりも低い⁽¹⁾ことや、八尾市が属する中央管理センター区域の府営住宅応募倍率は千里管理センターに次ぐ高さ⁽²⁾であることなどから、今後、建替事業等を進める中でも、大きな戸数変動はないと想定できます。

(*1)府営住宅戸数は H19.3 末(大阪府営住宅ホームページより)、世帯数は H19.10.1 推計世帯数(大阪府統計課)

(*2)大阪府営住宅ストック総合活用計画(H19.1)図表 26 より

2) 府公社賃貸住宅

住宅が不足している地域において、市民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とした中堅所得者向けの公社賃貸住宅は、3 団地 156 戸が管理されています。ペア八尾緑ヶ丘団地、八尾緑ヶ丘 B 団地については、家賃単価は 1 m²あたり 1,000 円/m²前後と、本市の賃貸住宅の

平均（約 1,276 円/㎡）を下回り、低廉な住宅といえます。ただし、住戸は 3DK60㎡以上となっており、5人世帯の最低居住面積水準を上回っており、対象となるのは世帯人員数の多い住宅困窮世帯に限定されます。近年建設された山本団地には 50㎡前後の住宅がありますが、家賃単価は概ね 1,500 円/㎡前後と、公営住宅に比べて高めの家賃となっています。

団地名	建設年度	戸数	新規入居家賃（月額）*	間取り*	住戸面積*
ペア八尾緑ヶ丘	H1	40	61,200 ~ 69,400	3DK ~ 4DK	62.89 ~ 68.77㎡
八尾緑ヶ丘 B	H2	40	59,300 ~ 69,400	3DK ~ 4DK	68.77㎡(4DK)
山本	H18	76	67,600 ~ 72,500	2DK	47.18㎡
			82,000	2DK	54.93㎡
			79,900 ~ 87,100	3DK	59.54㎡

出典：公社ホームページ(家賃・間取・面積は、全住戸のデータではない)

3) 都市再生機構賃貸住宅

大都市及び地域社会の中心となる都市において、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、都市の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的とした中堅所得者向けの都市再生機構賃貸住宅は、2団地 651戸が管理されています。山本団地については、現在は低廉家賃で公営住宅等の需要世帯にも対応していると想定されますが、新規入居募集を行っていません。八尾若草団地は、家賃単価が概ね 1,500 円/㎡以上と考えられ、住宅困窮世帯向けに使用するとすれば、対応しているとは言い難い状況です。

団地名	建設年度	戸数	新規入居家賃（月額）	間取り	住戸面積*
山本	S31	300	「団地再生(集約型)」対象であり、新規入居募集は停止。		
八尾若草	H12	351	62,200 ~ 73,600	1DK	36 ~ 43
			78,500 ~ 94,500	1LDK	52 ~ 55
			72,700 ~ 97,200	2DK	47 ~ 57
			84,700 ~ 99,300	2LDK	63 ~ 65
			83,000 ~ 95,200	3DK	59 ~ 63
			94,200 ~ 109,900	3LDK	72 ~ 73

出典：都市再生機構ホームページ

4) 雇用促進住宅

雇用保険事業の一つであった雇用福祉事業により整備された勤労者向けの雇用促進住宅は、廃止の方針が既に閣議決定されており、老原、別宮の2団地は、廃止に向けて既に入居募集を停止しています。

団地名	建設年度	戸数	家賃（円）	間取り	備考
青山	S42	320	17,100 ~ 20,500	2K	
老原	S43	240	16,400 ~ 19,700	2K	入居停止
別宮	S40	320	17,400 ~ 20,900	2K	入居停止

出典：(財)雇用促進協会ホームページ

(5) 住宅セーフティネット法の制定

住生活基本法に基づく新しい住宅政策の枠組みの中では、「市場政策」と「既存ストックの有効活用」の視点が重視されています。

平成 19 年 7 月 6 日に制定された「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）」では、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者を「住宅確保要配慮者」と位置付け、賃貸住宅の供給の促進を図るとしています。

また、その基本方針において、賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方向として、公営住宅の的確な供給に加えて、地域優良賃貸住宅、住宅供給公社などの公的賃貸住宅、民間賃貸住宅への円滑な入居の支援等の各種施策を一体的に推進することにより、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを効率的かつ効果的に整備することが必要とされています。

また、住宅セーフティネット法では、国及び地方公共団体の責務として、必要な施策を講ずるよう努めなければならないと定めています。

**八尾市公的住宅のあり方について
～市営住宅の整備・管理の基本方針～**

平成 22 年（2010 年）2 月発行

発行者 八尾市建築都市部公共建築課

〒581 - 0003 大阪府八尾市本町一丁目 1 番 1 号

電話番号（072）924 - 8541（直通）

刊行物番号 H21 - 137