

| 事業分析 タイプB | |
|-----------|------------|
| 所管局 | 住宅局 |
| 事業番号 | 42 |
| 事業名 | 市営住宅の整備と管理 |

今後の市営住宅のあり方について ～市民住宅への再編～

大阪市では、市営住宅ストックの有効活用をはかるため、今後の市営住宅のあり方について、外部の委員による「大阪市営住宅研究会」（委員長：高田光雄 京都大学大学院工学研究科教授）において検討を進めていましたが、この度、現在の市営住宅について、「ストックの効率的な活用」、「コミュニティの再生」、「公平・公正な管理の推進」、「地域のまちづくりへの貢献」という基本的考え方のもと、市民の幅広い居住ニーズ対応し、より多くの市民に支持される『市民住宅』※ へと再編する方向性がまとめられました。

※『市民住宅』

- ・市民の共有財産として、多くの市民に支持される住宅。
- ・住宅に困窮する世帯に的確に対応するとともに、多様な年齢、所得階層の世帯が住むことができる住宅。
- ・バランスのとれたコミュニティを有し、地域にも開かれた団地形成をめざす。

本市の市営住宅は、現在、約10万戸、市内の住宅総数の約1割を占めており、老朽化の進んだ住宅の存在や地域的な偏在といったストックの問題、高齢化の進行等による団地コミュニティの沈滞などの課題を抱え、その改善が求められています。

こうした状況を踏まえ、本研究会では、市営住宅ストックを今後良好な社会資産として有効に活用していくという視点に立ち、『市民住宅』として再編していく方策について検討を行い、その方向性をとりまとめたものです。具体的な取り組みとしては、「多様な世帯が住みコミュニティを育む住宅地の形成」、「良質な住宅ストックの整備」、「真の住宅困窮者への支援」、「地域のまちづくりに向けた有効活用」、「公正で効率的な管理システムの構築」、「団地再生モデルプロジェクトの実施」が提案されています。

大阪市では、この提言を踏まえ、『市民住宅』への再編に向けた取り組みを順次進めてまいります。

（委員名簿）

| | | |
|-----|-------|-------------------------|
| 委員長 | 高田光雄 | 京都大学大学院工学研究科教授 |
| 委員 | 大竹文雄 | 大阪大学社会経済研究所教授 |
| 委員 | 岡田進一 | 大阪市立大学大学院助教授 |
| 委員 | 弘本由香里 | 大阪ガス(株)エネルギー・文化研究所客員研究員 |

（開催期間）

平成17年1月 ～ 平成17年8月 （計7回）

今後の市営住宅のあり方について ～ 市民住宅への再編 ～

市営住宅の現状と課題

市営住宅ストックの課題

- ・ 建替や改善等による更新が必要なストックの存在
- ・ 賃貸住宅総数の約1/6を占める市営住宅ストックと地域的集中による偏在

コミュニティの課題

- ・ 団地の急速な高齢化と低所得者の集中等によるコミュニティの沈滞化
- ・ 団地内集会所などの共用施設の利用をめぐる地域住民との軋轢と閉鎖的なコミュニティ

管理・募集の課題

- ・ 応募倍率の大きな偏り
- ・ 11回落選特別措置制度による公募戸数の圧迫
- ・ 福祉減免措置世帯と非措置世帯との家賃負担の大きな格差
- ・ 入居期間の長期化 等

地域のまちづくりへの課題

- ・ 地域のまちづくりへの貢献という視点に立った市営住宅の役割の充実

市民住宅への再編

「市民住宅」

- ・ 市民の共有財産として、多くの市民に支持される住宅。
- ・ 住宅に困窮する世帯に的確に対応するとともに、多様な年齢、所得階層の世帯が住むことができる住宅。
- ・ バランスのとれたコミュニティを有し、地域にも開かれた団地形成をめざす。

基本的考え方

ストックの効率的な活用

コミュニティの再生

公平・公正な管理の推進

地域のまちづくりへの貢献

市民住宅への再編に向けた具体的な取り組み

① 多様な世帯が住みコミュニティを育む住宅地の形成

- ・ 高齢者の多い団地を中心に、コミュニティミックスの観点から、中堅層や子育て層の入居を促進（公営住宅のラベルの貼り換え）
- ・ 建替え余剰地を活用した民間マンション等の供給
- ・ 地域福祉や生活利便、コミュニティビジネスのための施設の導入
- ・ ふれあいの場の創出によるコミュニティの再生（建替え時に、住民参加によるワークショップ方式により広場、緑地等を計画）

② 良質な住宅ストックの整備

- ・ 効率的なストックの整備（建替え時において、早期の貸付停止、民間住宅への転居促進のための支援策を創設し、従前居住者世帯数に限定した建替えを実施。管理戸数を縮減し、建替え余剰地を地域のまちづくりに有効に活用）
- ・ 建替え等において土地の高度利用をはかり有効に活用
- ・ 長寿命化に向けた新たな設計の導入（設備等の維持管理と更新が容易となる設計）

③ 真の住宅困窮者への支援

- ・ 住宅困窮度判定に基づく入居者選考の導入にあわせ11回落選特別措置制度を廃止
- ・ DV被害者や倒産者等の一時的住宅困窮者への対応
- ・ 随時募集の導入

④ 地域のまちづくりに向けた有効活用

- ・ 良好な周辺環境や景観の形成に貢献する住宅地計画の推進
- ・ 建替え余剰地を地域に開かれた生活・福祉・居住関連サービス施設の立地に活用
- ・ マンション建替えや密集市街地整備に伴う仮移転住宅としての活用

⑤ 公正で効率的な管理システムの構築

- ・ 福祉減免制度の見直し
- ・ 入居承継制度の見直し
- ・ 住戸規模と世帯のミスマッチの解消
- ・ 公平性確保のための委員会設置
- ・ 効率的な管理体制の整備（「管理代行制度」の活用）

⑥ 団地再生モデルプロジェクトの実施

- ・ 「市民住宅」を目に見える形でわかりやすく市民にPR
- ・ 中堅層の入居促進、建替え余剰地を活用したタウンハウスやマンションなどの供給、ふれあいの場の創出による長屋のコミュニティの再生、地域のまちづくりに貢献する生活・福祉・居住関連サービス施設の導入など、市民住宅への再編に向けた取り組みを重点的に実施

今後の市営住宅のあり方について

～ 市民住宅への再編 ～

平成 17 年 10 月

大阪市営住宅研究会

－目次－

1 . 市営住宅の現状

(1) 市営住宅を取り巻く状況

| | |
|---------------|---|
| 人口動態 | 1 |
| 人口の推計 | 2 |
| 住宅ストックの状況 | 3 |
| 公共賃貸住宅ストックの状況 | 7 |

(2) 市営住宅ストックの状況

| | |
|-------------------|----|
| 市営住宅ストック | 8 |
| 建設戸数及び管理戸数の推移 | 11 |
| 区別市営住宅割合 | 12 |
| 市営住宅大規模団地の分布 | 13 |
| 建設年度別、構造別、管理戸数 | 14 |
| 建替えの時期を迎えるストックの状況 | 15 |
| 管理体制 | 16 |
| 建替・改善実績 | 17 |

(3) 市営住宅の募集の状況

| | |
|----------------|----|
| 応募倍率の状況 | 18 |
| 優先選考の状況 | 19 |
| 市営(公営)住宅応募者の状況 | 20 |

(4) 予算と事業収支

| | |
|--------------|----|
| 予算の推移 | 21 |
| 事業従事者の推移 | 22 |
| 事業収支 | 23 |
| 市営住宅建設コストの縮減 | 24 |

(5) 市営住宅の入居の状況

| | |
|-----------|----|
| 世帯人員別世帯数 | 25 |
| 高齢化の状況 | 25 |
| 入居者の収入 | 27 |
| 福祉減免措置 | 28 |
| 家賃収納の状況 | 29 |
| 居住年数 | 30 |
| 住戸規模と世帯人員 | 31 |

2 . 市営住宅の主な課題

3 . 市営住宅の今後の方向性

| | |
|---------------------------------|----|
| 多くの市民に支持される「市民住宅」への再編 基本的考え方 | 33 |
| 市民住宅の役割と枠組み | 36 |
| 市民住宅への再編に向けた 具体的な取り組み | 37 |

4 . むすび

1. 市営住宅の現状

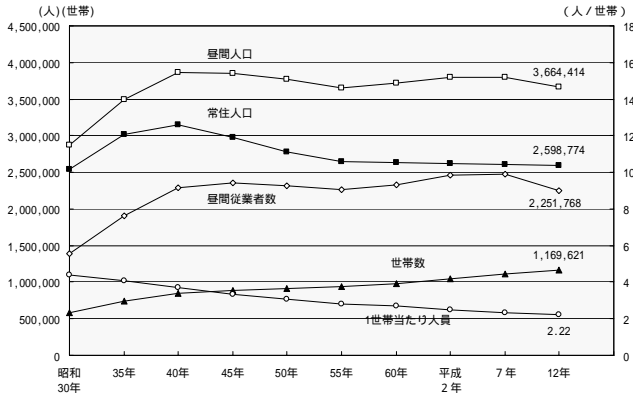
(1) 市営住宅を取り巻く状況

人口動態

- ・人口は、昭和40年をピークに減少し、近年は横ばいが続いている。
- ・1世帯あたり人員は減少しつづけており、平成12年では2.2人となっている。

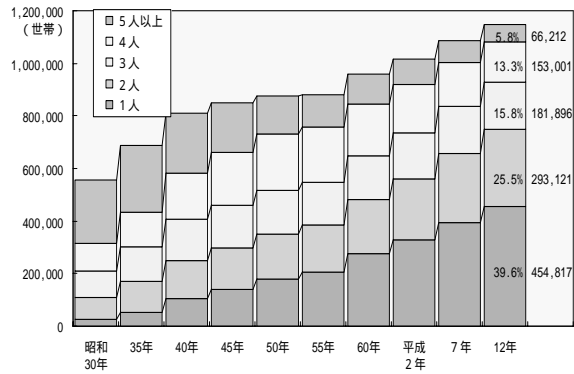
- ・世帯総数は年々増加しており、平成12年で約115万世帯となっている。
- ・世帯人員別では、一人世帯の増加が著しく、世帯の小規模化が進行している。

人口、世帯及び昼間人口の推移



- 注1：昭和55年以前は普通世帯数を示す
 注2：昭和35,40年の通学者は15歳未満を除く。また昭和30年の昼間人口は通学者を除く
 注3：昭和55,60年の昼間人口の基礎となる常住人口は、年齢不詳の者を除いた人口(昭和55年/2,645,419人、昭和60年/2,633,687人)を用いた。

世帯人員別、一般世帯数の推移



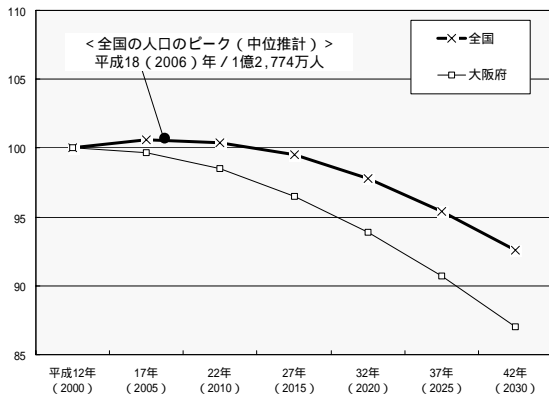
- 注1：昭和55年以前は普通世帯数

人口の推計

- ・人口の将来推計によると、全国的には、平成18年をピークに減少に転じる。

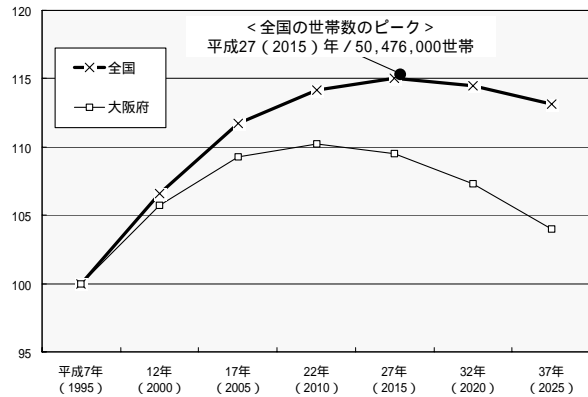
- ・世帯数は、人口の減少に遅れて平成27年頃をピークに減少に転じる。

人口の将来推計（全国、大阪府）



- 資料:都道府県別将来推計人口(平成14年3月推計)
 注1：平成17年以降は、平成12年実績をもとにした推計値。

世帯の将来推計（全国、大阪府）



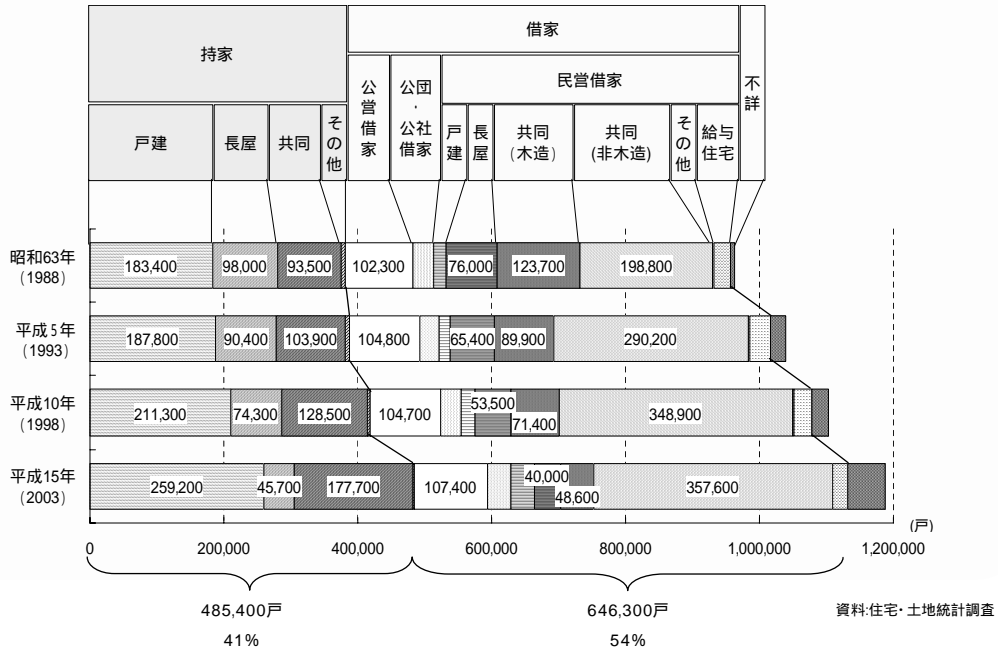
- 資料:日本の世帯数の将来推計
 (全国推計:平成15年10月推計,都道府県推計:平成17年8月推計)
 注1：平成17年以降は、平成12年実績をもとにした推計値。

住宅ストックの状況

【所有関係別・建て方別住宅数の推移】

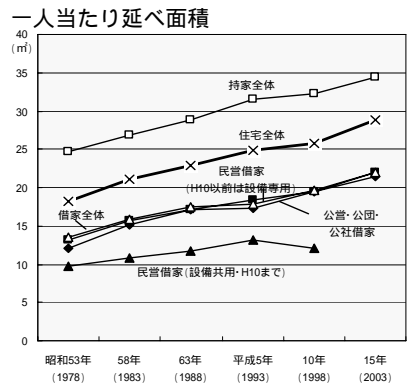
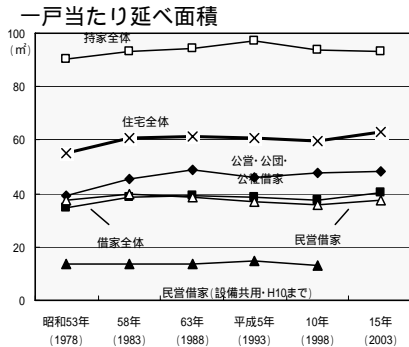
住宅の所有関係は平成15年時点で持家が41%、借家が54%を占めている。
また、持家借家ともに共同住宅が多くなってきている。

所有関係別、構造別住宅数の推移



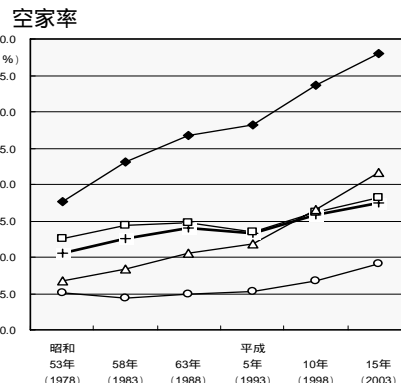
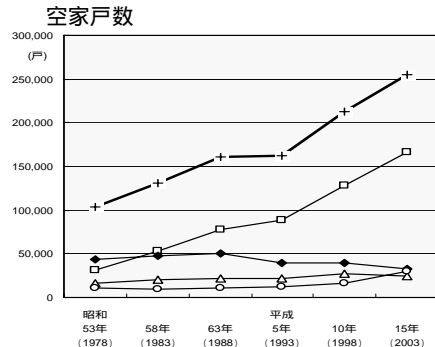
【住宅規模の推移】

- ・1人当たりの住宅規模は年々大きくなっている。
- ・全体の平均床面積は63.1㎡となっているが、持家(93.4㎡)と借家全体(40.3㎡)の格差は大きい。
- ・また、公営・公団・公社借家は民営借家に比べて一戸当たりの規模が大きい。



【建て方構造別空家数の推移】

- ・空家数は年々増加しており、中でも非木造共同住宅の増加が著しい。また、空家率では木造共同が最も高く次いで長屋建て、非木造共同となっている。



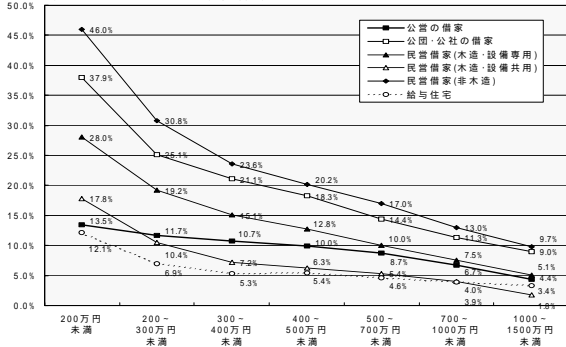
【所有関係別の家賃と家賃負担の状況】

借家種別の平均家賃は、公営2.9万円に対して、公団・公社6.5万円、民間借家（非木造）7.1万円となっている。
家賃負担率を比較すると、公営住宅と他の住宅との差が大きくなっている。

借家種別世帯収入別一ヶ月当たり平均家賃 (単位：円)

| | 借家総数 | 公営借家 | 公団・公社借家 | 民間借家(木造・設備専用) | 民間借家(木造・設備共用) | 民間借家(非木造) | 給与住宅 |
|-----------------|--------|--------|---------|---------------|---------------|-----------|--------|
| 総数 | 55,206 | 28,602 | 65,403 | 42,352 | 22,280 | 70,860 | 24,906 |
| 200万円未満 | 40,802 | 17,029 | 47,392 | 35,462 | 22,354 | 58,110 | 23,962 |
| 200～300万円未満 | 49,778 | 24,383 | 52,211 | 40,429 | 21,822 | 64,513 | 17,779 |
| 300～400万円未満 | 56,348 | 31,210 | 61,579 | 44,505 | 21,316 | 69,330 | 17,596 |
| 400～500万円未満 | 62,855 | 37,348 | 68,593 | 48,463 | 23,586 | 75,979 | 22,489 |
| 500～700万円未満 | 68,608 | 43,615 | 72,045 | 51,449 | 26,776 | 85,738 | 24,576 |
| 700～1,000万円未満 | 73,040 | 47,343 | 80,054 | 54,726 | 28,440 | 92,712 | 30,260 |
| 1,000～1,500万円未満 | 80,765 | 45,719 | 93,951 | 54,071 | 18,511 | 103,016 | 39,716 |

借家種別・年収別家賃負担率

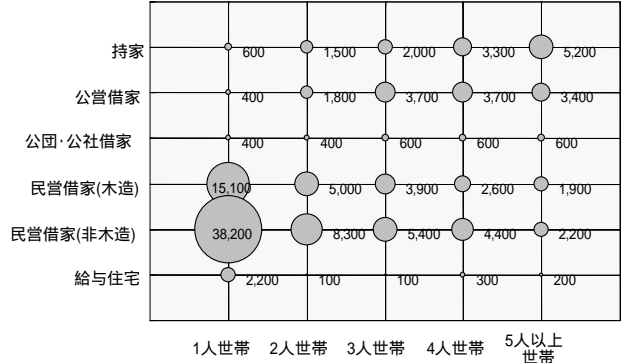


資料：住宅・土地統計調査

【最低居住水準未達世帯の状況】

最低居住水準未達世帯は、民間借家(非木造)・1人世帯に最も多く38,200世帯となっており、ついで民間借家(木造)・1人世帯が多い。
最低居住水準未達率では、民間借家(木造)が最も高く23.6%となっている。

所有関係別・世帯人員別最低居住水準未達世帯数



所有関係別世帯人員別最低居住水準未達世帯率

| 主世帯総数 | 総数 | 1人 | 2人 | 3人 | 4人 | 5人以上 |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 持家 | 9.9% | 12.1% | 5.3% | 8.6% | 10.5% | 19.7% |
| 公営借家 | 2.6% | 0.6% | 1.0% | 2.1% | 3.7% | 10.6% |
| 公団・公社借家 | 12.0% | 1.3% | 4.6% | 20.1% | 28.5% | 60.7% |
| 民間借家(木造) | 7.6% | 3.1% | 3.7% | 9.7% | 14.6% | 42.9% |
| 民間借家(非木造) | 23.6% | 25.1% | 15.4% | 26.9% | 29.9% | 48.7% |
| 給与住宅 | 13.5% | 18.8% | 2.9% | 3.8% | 10.7% | 22.2% |

【公共賃貸住宅制度と家賃の状況】

・所得により各種公共賃貸住宅の対象が区分され、公営住宅と市営すまいりんぐ(特公賃)については、所得に応じた負担家賃となっている。

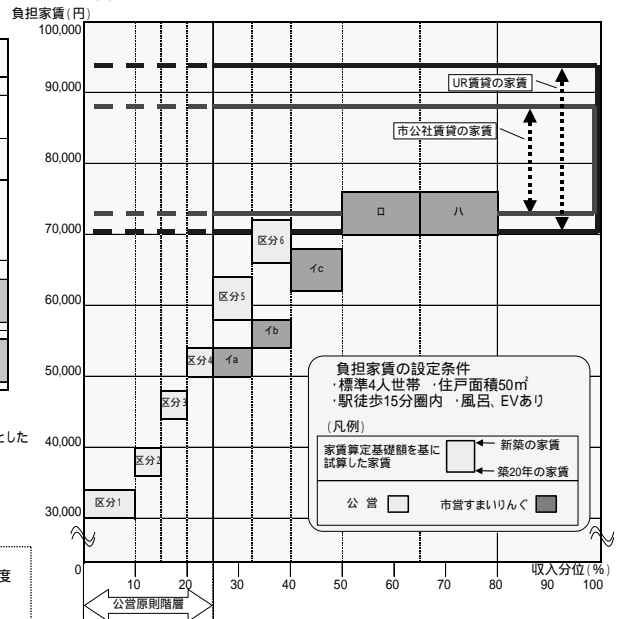
住宅種別と収入分位

| 収入分位 (%) | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 | 40 | 50 | 60 | 65 | 70 | 80 | 90 |
|----------|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 公営住宅 | <395> <440> <477> <510> <567> <612> <689> 区分1 区分2 区分3 区分4 区分5 区分6 区分7 区分8 原則階層 就業階層(高齢者等) 収入超過者 高額所得者 | | | | | | | | | | | |
| 市営すまいりんぐ | <440> <510> <567> <612> <689> <853> <1,058> Ia Ia Ib Ic □ 八 就業階層 原則階層 就業階層 | | | | | | | | | | | |
| 公社一般賃貸 | [440] [510] | | | | | | | | | | | |
| UR賃貸 | [440] [510] | | | | | | | | | | | |

H12年度から成長階層[40歳未満、公営住宅の区分3・4(約440～510万円(4人世帯の場合))]についても入居可能とした
注1) < >内は、平成16年度の基準額(4人世帯の場合)で、単位は万円
注2) []内は、平成16年度の限度額で、単位は万円

公営住宅の家賃
近傍同種の住宅の家賃を上限として、入居者の収入と住宅の規模等により決まる応能応益家賃制度を導入。
家賃 = 収入別基本額 × 住宅係数
(住宅係数 = 市町村立地係数 × 規模係数 × 経過年数係数 × 利便性係数)
市営すまいりんぐの家賃
公営住宅の近傍同種の住宅家賃の算定方法に倣い決定。平成15年1月から入居者の収入と住宅の便益で負担する額を定める応能応益家賃減額制度を導入。
家賃 = 収入別基本額 × 住宅係数
(住宅係数 = 規模係数 × 経過年数係数 × 利便性係数)

入居時の負担家賃と収入分位



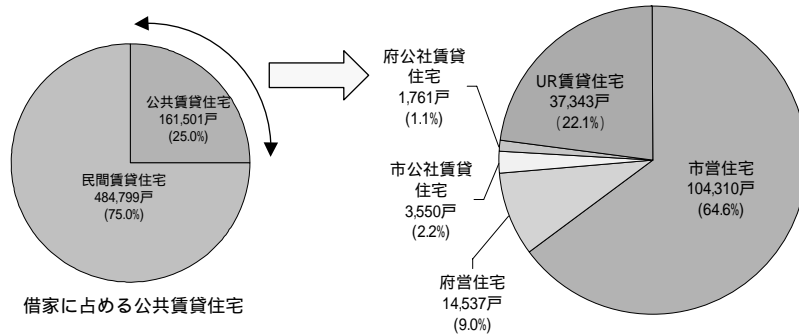
注1 公営住宅および市営すまいりんぐは、家賃算定式による負担家賃を示す。
注2 市公債賃貸およびUR賃貸は、類似条件を持つ住戸の現在家賃を示す。

公共賃貸住宅ストックの状況

【事業主体別・建設年代別管理戸数】

大阪市内の公共賃貸住宅は約161,000戸で、借家全体の1/4を占めている。そのうち市営住宅が約105,000戸(64.6%)、UR賃貸住宅が約37,000戸(22.1%)府営住宅が15,000戸(9.0%)となっている。また、市営住宅、UR賃貸住宅ともに昭和40年代ストックが約4割と最も多い。しかし、平成以降に建設された新しいストックも比較的多い。

公共賃貸住宅の事業主体別管理戸数



事業主体別建設年度別管理戸数

| | 昭和29年度以前 | 昭和30～39年度 | 昭和40～49年度 | 昭和50～59年度 | 昭和60～平成6年度 | 平成7～15年度 | 合計 |
|---------|--------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| 市営住宅 | 1,020 (1.0%) | 6,760 (6.5%) | 38,263 (36.7%) | 28,987 (27.8%) | 18,630 (17.9%) | 10,650 (10.2%) | 104,310 (100.0%) |
| 府営住宅 | 1,172 (8.1%) | 4,511 (31.0%) | 2,807 (19.3%) | 2,352 (16.2%) | 1,890 (13.0%) | 1,805 (12.4%) | 14,537 (100.0%) |
| 市公社賃貸住宅 | 428 (12.1%) | 909 (25.6%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 571 (16.1%) | 1,642 (46.3%) | 3,550 (100.0%) |
| 府公社賃貸住宅 | 264 (15.0%) | 175 (9.9%) | 350 (19.9%) | 0 (0.0%) | 42 (2.4%) | 930 (52.8%) | 1,761 (100.0%) |
| UR賃貸住宅 | 0 (0.0%) | 3,004 (8.0%) | 14,760 (39.5%) | 7,102 (19.0%) | 7,109 (19.0%) | 5,368 (14.4%) | 37,343 (100.0%) |
| 計 | 2,884 (1.8%) | 15,359 (9.5%) | 56,180 (34.8%) | 38,441 (23.8%) | 28,242 (17.5%) | 20,395 (12.6%) | 161,501 (100.0%) |

資料:大阪府調べ

7

(2) 市営住宅ストックの状況

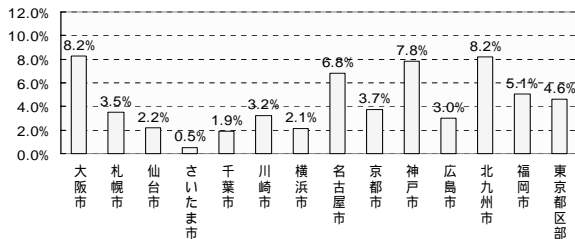
市営住宅ストック

現在の市営住宅の管理戸数は、中堅層向け住宅を含めて約10万戸となっており、市内全住宅数の約9%を占めている。低所得者向けの公営・改良住宅について、住宅総数に占める割合の大都市比較をみると、本市に加え、名古屋市、神戸市、北九州市が高くなっている。

| 住宅総数 | 借家 | 市営住宅 | 持家 |
|--------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 1,186,900 (100.0%) | 646,300 (54.5%) | 104,310 (8.8%) | 485,400 (40.9%) |
| | [100.0%] | [16.1%] | |

平成15年住宅・土地統計調査
市営住宅管理戸数(平成16年度末)

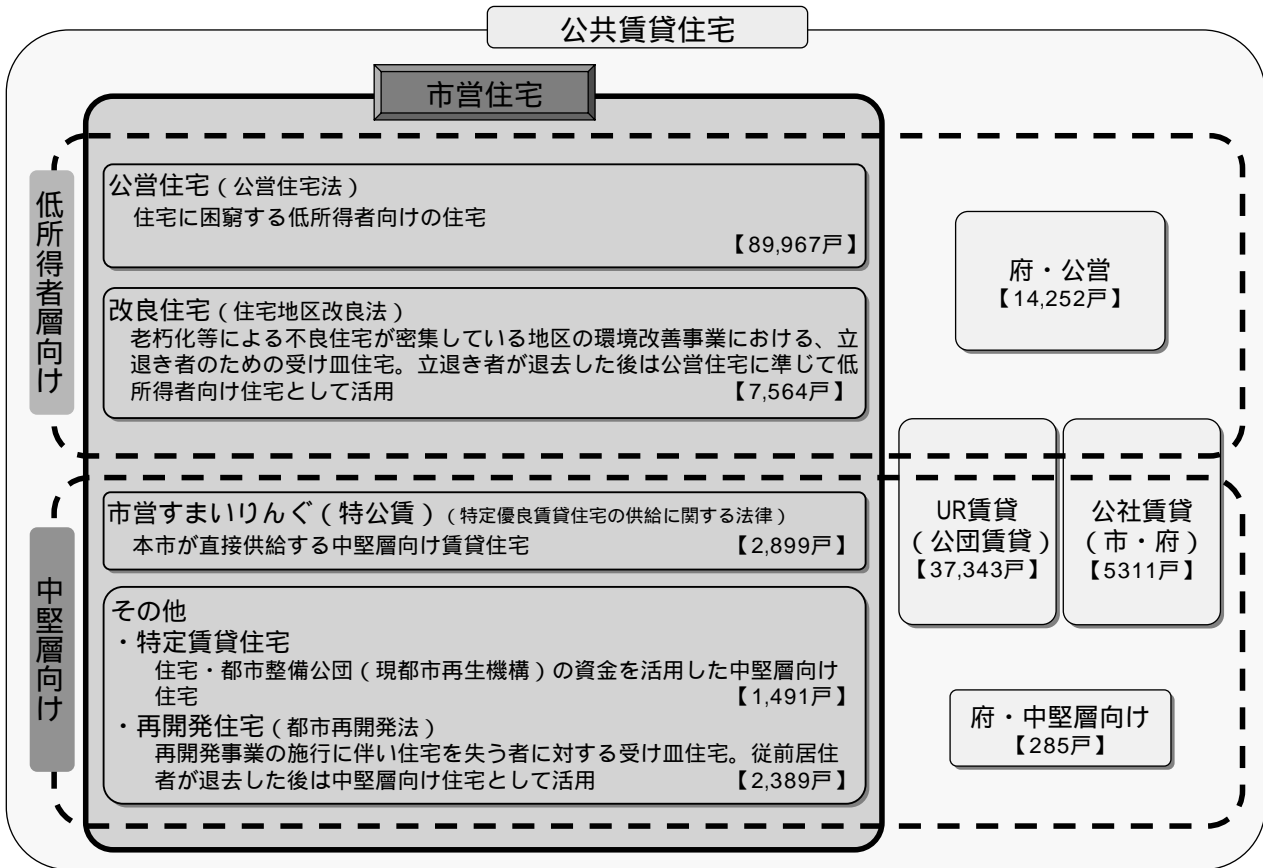
(参考) 公営・改良住宅の大都市比較



| | 大阪市 | 札幌市 | 仙台市 | さいたま市 | 千葉市 | 川崎市 | 横浜市 | 名古屋市 | 京都市 | 神戸市 | 広島市 | 北九州市 | 福岡市 | 東京都(区部) |
|-----------|----------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 住宅総数 | 1,186,900 | 767,800 | 424,800 | 412,200 | 345,900 | 536,500 | 1,375,000 | 897,700 | 625,300 | 619,300 | 461,700 | 405,300 | 619,900 | 3,842,400 |
| 市(区)の施策住宅 | 117,350 (9.9%) | 27,688 (3.6%) | 10,010 (2.4%) | 2,224 (0.5%) | 8,291 (2.4%) | 19,981 (3.7%) | 38,327 (2.8%) | 65,666 (7.3%) | 26,572 (4.2%) | 62,763 (10.1%) | 15,422 (3.3%) | 36,813 (9.1%) | 32,690 (5.3%) | 192,998 (5.0%) |
| 市営住宅 | 104,543 (8.8%) | 26,793 (3.5%) | 9,349 (2.2%) | 2,224 (0.5%) | 7,073 (2.0%) | 17,403 (3.2%) | 29,289 (2.1%) | 63,011 (7.0%) | 23,373 (3.7%) | 56,569 (9.1%) | 15,153 (3.3%) | 33,125 (8.2%) | 31,650 (5.1%) | 189,319 (4.9%) |
| 公営住宅 | 90,087 | 25,617 | 9,299 | 2,197 | 6,268 | 16,632 | 27,919 | 57,143 | 19,098 | 42,028 | 11,047 | 28,185 | 26,981 | 163,125 |
| 改良住宅 | 7,678 | 1,176 | 50 | 12 | 431 | 492 | 1,370 | 4,001 | 4,225 | 6,240 | 2,908 | 4,883 | 4,488 | 13,199 |
| 小計 | 97,765 (8.2%) | 26,793 (3.5%) | 9,349 (2.2%) | 2,209 (0.5%) | 6,699 (1.9%) | 17,124 (3.2%) | 29,289 (2.1%) | 61,144 (6.8%) | 23,323 (3.7%) | 48,268 (7.8%) | 13,955 (3.0%) | 33,068 (8.2%) | 31,469 (5.1%) | 176,324 (4.6%) |
| 市営すまいりんく | 2,898 | 0 | 0 | 15 | 0 | 202 | 0 | 1,658 | 0 | 710 | 207 | 0 | 0 | 3,522 |
| その他 | 3,880 | 0 | 0 | 0 | 374 | 77 | 0 | 209 | 50 | 6,881 | 991 | 57 | 181 | 9,473 |

平成15年住宅・土地統計調査
市営住宅管理戸数(平成15年度末)

8



戸数は市内の管理戸数を示す 大阪市調べ (H16.3末時点)

| 年次 | 市営住宅事業の変遷 | |
|------|---------------------------------|-----------------------------------|
| | 本市 | (法律) (社会情勢) |
| 1945 | | [終戦] |
| 1951 | | (公営住宅法施行) |
| 1955 | 市営住宅の建替え着手 | 人口の増加 |
| 1960 | | (住宅地区改良法施行) |
| 1965 | | [市人口316万人] |
| 1970 | | [大阪万博] |
| 1977 | 特定賃貸住宅の建設着手 | 2,3千戸/年供給 |
| 1986 | 市営すまいりんぐの建設着手 (地域特別賃貸住宅制度創設) | 本格的な建替え事業の実施 |
| 1993 | | (特定優良賃貸住宅に関する法律施行) |
| 1995 | | [阪神大震災] |
| 1998 | | (公営住宅法の改正: 原則階層~25%、 応応益家賃の導入) |
| 2001 | 大阪市営住宅ストック総合活用計画策定 | |

公営住宅建設の始まり
 ・本市の公営住宅事業は1919年に社会事業の一環として始まり、1951年の「公営住宅法」の制定以降、住宅に困窮する低所得者向け住宅として供給。

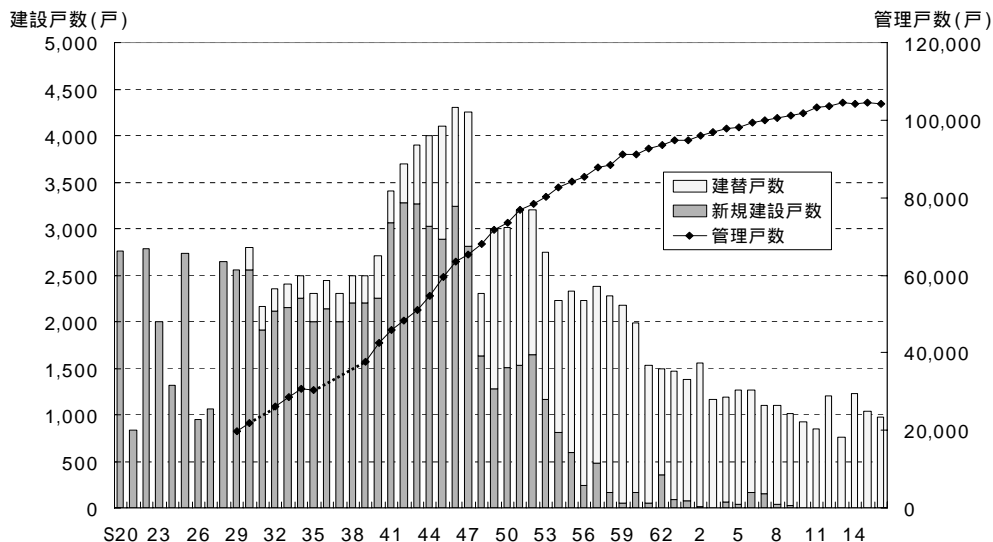
絶対的な住宅不足への対応
 ・戦災による住宅難の解消
 ・高度成長期には、労働力の都市集中や世帯の細分化による絶対的な住宅難不足を解消するために公営住宅を建設。
 ・人口のスプロール化により、都心周辺部の人口が急激に増加し、こうした量的な住宅需要に対応。

中堅層向け住宅の供給
 ・多様な賃貸住宅需要に対応し、人口の市内定着、都市の活性化をはかるため、公営住宅の建替え跡地等を活用して、「特定賃貸住宅」や「市営すまいりんぐ」といった中堅層向けの住宅を建設。

建替えの時代へ
 ・居住水準の向上、良好な住環境の整備、土地の効率的活用による住宅の供給促進をはかるため、老朽化した住宅の建替えを実施。

建設戸数及び管理戸数の推移

- ・都市への人口流入が続いた昭和30年代、都心周辺部へのスプロール化が進んだ昭和40年代に絶対的、地域的な住宅不足を背景とした市営住宅の大量建設が行われた。
- ・昭和50年代には、新規建設から建替へのシフトをはじめたが、建替事業における国の従前住宅戸数に対する建設住宅戸数の制限等もあり（法定建替倍率 木造1.7倍、耐火構造1.2倍以上、平成8年からは「従前戸数以上」に緩和）、管理戸数は増加していった。近年では新規建設は行っていない。



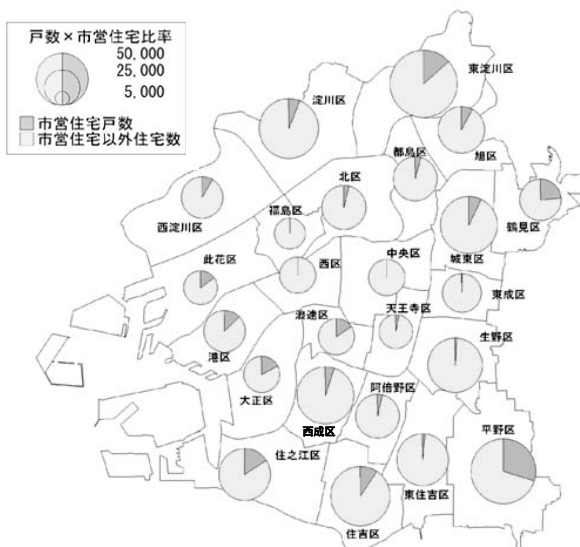
資料:大阪市調べ

区別市営住宅割合

| | 住宅総数 (A) | 借家総数 (B) | 市営住宅戸数 (C) | 住宅総数に占める市営住宅 割合(C/A) | 借家総数に占める市営住宅 割合(C/B) |
|-----|-------------|-------------|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 阿倍野 | 44,920 | 18,020 | 1,449 | 3.2% | 8.0% |
| 旭 | 44,130 | 20,890 | 3,478 | 7.9% | 16.6% |
| 港 | 37,150 | 21,700 | 4,864 | 13.1% | 22.4% |
| 此花 | 26,440 | 14,610 | 4,102 | 15.5% | 28.1% |
| 住吉 | 71,160 | 41,980 | 6,536 | 9.2% | 15.6% |
| 住之江 | 53,460 | 28,570 | 8,632 | 16.1% | 30.2% |
| 城東 | 69,970 | 36,970 | 4,790 | 6.8% | 13.0% |
| 生野 | 58,880 | 26,520 | 587 | 1.0% | 2.2% |
| 西成 | 71,730 | 42,350 | 3,471 | 4.8% | 8.2% |
| 西淀川 | 38,380 | 15,480 | 2,912 | 7.6% | 18.8% |
| 大正 | 30,520 | 15,900 | 5,010 | 16.4% | 31.5% |
| 鶴見 | 40,060 | 19,210 | 8,663 | 21.6% | 45.1% |
| 天王寺 | 28,920 | 15,920 | 802 | 2.8% | 5.0% |
| 都島 | 44,090 | 22,500 | 1,785 | 4.0% | 7.9% |
| 東住吉 | 60,200 | 29,690 | 957 | 1.6% | 3.2% |
| 東成 | 35,070 | 16,780 | 70 | 0.2% | 0.4% |
| 東淀川 | 86,090 | 56,570 | 12,125 | 14.1% | 21.4% |
| 平野 | 84,130 | 54,000 | 23,697 | 28.2% | 43.9% |
| 北 | 49,610 | 27,620 | 1,643 | 3.3% | 5.9% |
| 淀川 | 81,470 | 44,980 | 4,473 | 5.5% | 9.9% |
| 浪速 | 32,070 | 22,220 | 4,264 | 13.3% | 19.2% |
| 福島 | 27,070 | 13,770 | 0 | 0.0% | 0.0% |
| 西 | 37,120 | 21,390 | 0 | 0.0% | 0.0% |
| 中央 | 34,260 | 18,700 | 0 | 0.0% | 0.0% |
| 総計 | 1,186,900 | 646,340 | 104,310 | 8.8% | 16.1% |

平成15年住宅・土地統計調査
市営住宅管理戸数(平成16年度末)

- ・市内の借家に占める市営住宅の比率は、16.1%となっている。
- ・市営住宅の立地を区別にみると、比較的周辺区に多く立地しており、区内の住宅総数に占める市営住宅の割合は平野区が最も高く28.2%、次いで鶴見区21.6%となっている。

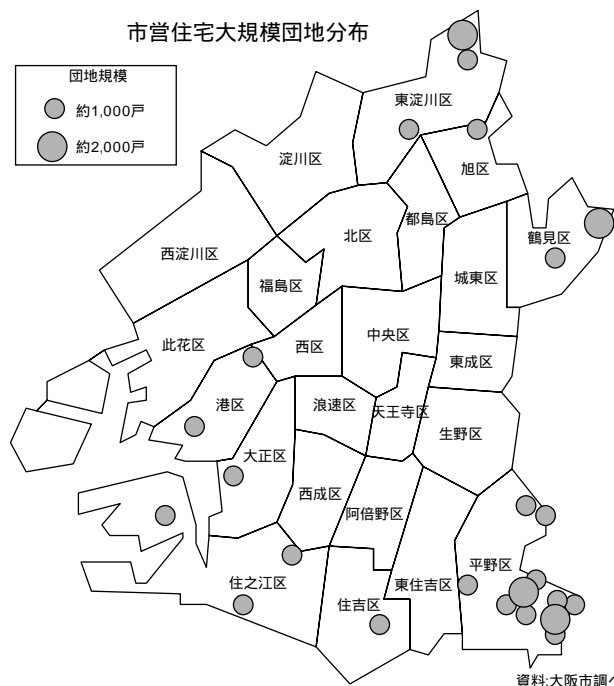


区別市営住宅戸数及び住宅総数に占める比率

資料:大阪市調べ

市営住宅大規模団地の分布

- ・市内には、1,000戸規模の団地が20団地、2,000戸規模の団地が4団地ある。
- ・大規模団地の立地は、市営住宅割合の高い周辺区に多く、一部の地域に集中・偏在している。



- ・建替事業を進めている、ある大規模団地を例に、高齢化の割合について見ると、60歳以上の入居者割合は49.2%となっており、市営住宅の31.7%および大阪市全体の23.8%を大きく上回る。
- ・高齢者世帯割合も、例示した大規模団地では51.0%で、市営住宅の42.2%、大阪市全体の22.6%と比べて高い。

大規模団地の高齢化の割合

| | 平野区の大規模団地の例 | 市営住宅(公営・改良) | 大阪市全体 |
|----------|----------------|-----------------|------------------|
| 人口(入居者数) | 4,786 | 224,509 | 2,598,774 |
| うち60歳以上 | 2,353 49.2% | 71,196 31.7% | 618,717 23.8% |
| 世帯数 | 2,260 | 91,829 | 1,149,047 |
| 高齢者世帯 | 1,152 51.0% | 38,770 42.2% | 259,820 22.6% |

高齢者世帯は60歳以上の単身世帯及びいずれかが60歳以上の夫婦のみの世帯
資料:大阪市調べ

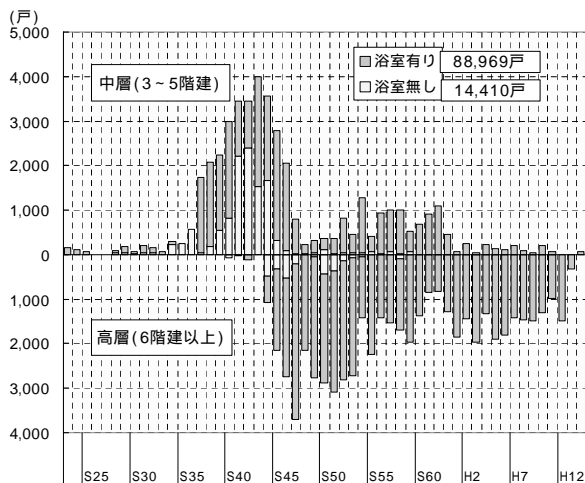
大規模団地等でみられる課題

- ・高齢化の進行に伴い、団地内の自治会活動等に支障が生じている。
- ・団地内集会所や広場・児童遊園など共用施設の利用をめぐって、地域住民との間に軋轢が生じるなど、地域からみて閉鎖的なコミュニティとなっている状況が見受けられ、まちづくりへの貢献度が低い。

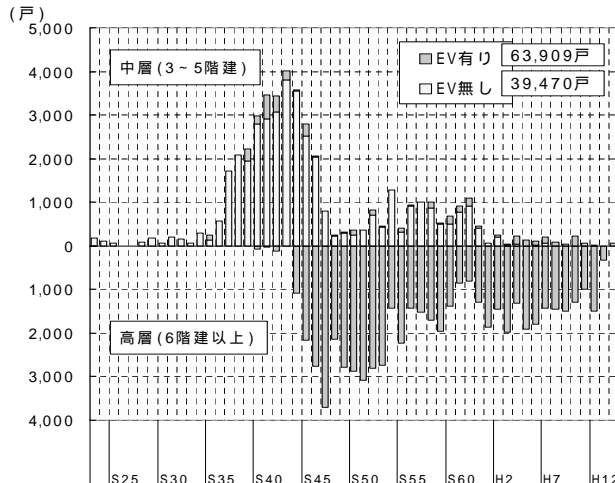
建設年度別、構造別、管理戸数

- ・昭和40年代後半より高層住宅を中心に建設してきた。
- ・昭和30年代、40年代建設の住宅には小規模なものも多く、現在、住戸面積40㎡未満の住戸が約3万戸(約28%)ある。
- ・昭和40年代前半建設の住宅を中心に、浴室のない住宅が数多く残されている。[14,410戸(約12.3%)]
- ・中層住宅では、最近建設されたストックを除いて、建設年代に関わらずエレベーターの設置されていない住戸が大半を占める。[中層住宅42,386戸のうち38,157戸(約90%)]

建設年代別・構造別浴室設置状況



建設年代別・構造別エレベーター設置状況

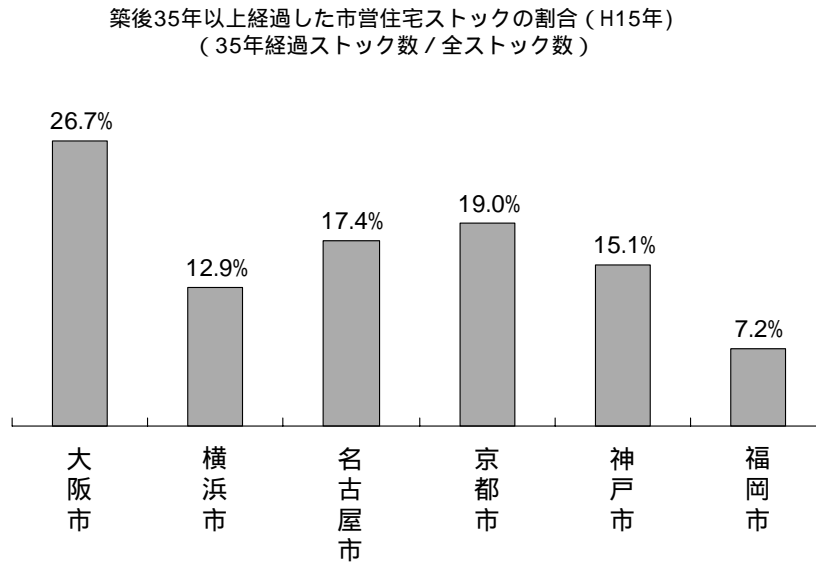


資料:大阪市調べ

建替えの時期を迎えるストックの状況（他都市比較）

【築35年以上経過した市営住宅ストックの割合】

- ・建替対象となる築後35年以上経過したストックの割合をみると本市は26.7%で、他都市に比べて高い比率となっている。



資料:大阪市調べ

15

管理体制

- ・約10万戸ある市営住宅の効率的な管理を行うため、総合的な窓口として大阪市と大阪市住宅供給公社が共同で5ヶ所の住宅管理センターを設置している。
- ・市営住宅の管理にあたっては、入居者の募集、家賃の決定・徴収・督促、入居後の各種承認、苦情対応など様々な業務が一体的に処理されていることや、個人情報の保護、公平・中立・適正な業務執行が求められることから、大阪市と大阪市住宅供給公社が一体となって管理を行っている。

（市営住宅の管理）

- ・入居募集や家賃の収納、滞納整理業務、各種申請に対する承認、住まいの相談等を行う。

（市営住宅の整備）

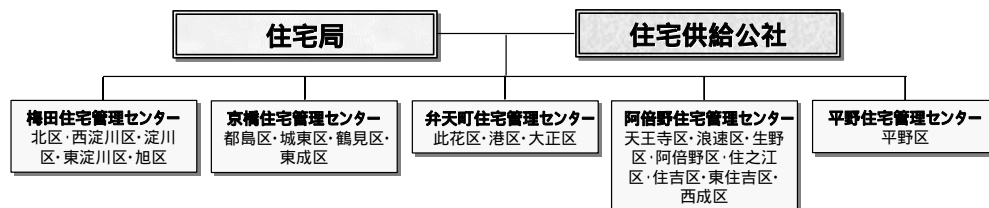
- ・市営住宅の空家補修等の一般補修や外壁補修、鉄部塗装の計画補修のほか、集会所整備等の共同施設整備事業などを行う。

【各管理センターの市営住宅管理戸数】

| 管理センター | | | | | 合計 |
|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 梅田 | 京橋 | 弁天町 | 阿倍野 | 平野 | |
| 24,631 | 15,308 | 13,976 | 26,795 | 23,600 | 104,310 |

平成17年3月31日現在

市営住宅の管理体制の概略図



【公営住宅の管理代行制度の創設（平成17年6月公営住宅法改正）】

管理代行制度とは、地方住宅供給公社等が、地方公共団体の管理する公営住宅または共同施設について、当該地方公共団体の同意を得て、その管理（家賃の決定、請求、徴収等を除く）の一部を代わって行うことができるもので、管理委託制度や指定管理者制度で実施できる補助的行為や事実行為に加えて、入居者の決定や入居者に対する各種承認などについても、事業主体と管理代行者との取り決めによって、事業主体に代わってその権限の一部を行使することができる、とするものである。

16

建替・改善実績

大阪市営住宅ストック総合活用計画

市営住宅ストックを良好な社会的資産として有効に活用するため、「活用できるものは、最大限活用する」という観点に立ち、全ての市営住宅を対象に、築年数・構造体・居住性などを総合的に判断して、建替・全面的改善・エレベーター単独設置・維持保全といった各種の手法を適切に選択し、計画的な整備を進めている。

- ・最近5年間の建設戸数は約1,000戸/年。

公営住宅建設戸数

| | 建設戸数 |
|--------|-------|
| 平成12年度 | 1,207 |
| 平成13年度 | 757 |
| 平成14年度 | 1,234 |
| 平成15年度 | 1,035 |
| 平成16年度 | 978 |

10年間の整備目標(H14～H23)

| 活用手法 | 10年間で事業着手する予定戸数 |
|---------|-------------------|
| 建替 | 約1万2千戸(約1,200戸/年) |
| 全面的改善 | 約8千戸(約800戸/年) |
| E V単独設置 | 約1万戸(約90基/年) |

- ・最近の住戸改善戸数は約400戸/年であり、E V設置は90基/年である。

住戸改善及びE V設置実績

| | 住戸改善事業 | | E V設置 |
|--------|--------|-------|-------|
| | 改善前戸数 | 改善後戸数 | 基数 |
| 平成12年度 | 383 | 346 | 14 |
| 平成13年度 | 85 | 58 | 14 |
| 平成14年度 | 26 | 24 | 27 |
| 平成15年度 | 417 | 409 | 95 |
| 平成16年度 | 409 | 409 | 90 |

資料:大阪市調べ

建替事業(法定建替)に際する従前居住者に対しては、公営住宅法により再入居の保障が定められている(法第40条)。また、任意建替えにおいても借地借家法により、事実上再入居を含む保障がされている。

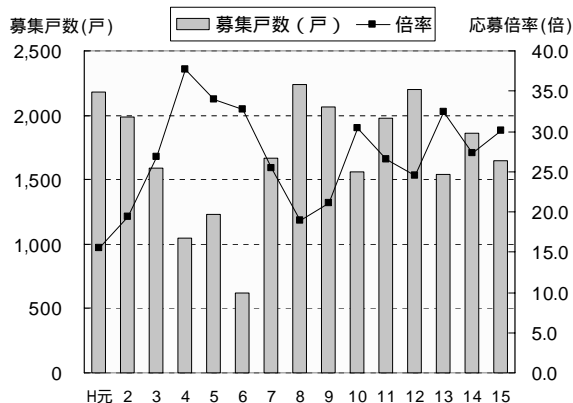
(3) 市営住宅の募集の状況

応募倍率の状況

- ・最近の平均募集戸数は約1,700戸、平均応募倍率は約20～30倍で推移している。
- ・空家募集については、市内在住者に限った募集を行っている。

- ・応募者全体の6割近くが募集戸数の1割に満たない比較的新しい設備水準の高い一部の住宅に集中している。
- ・一方、浴室やE Vのない4,5階の住戸を中心に、申込なし及び募集割れの住宅が募集戸数の2割弱を占めている。

市営住宅の応募倍率の推移



応募倍率別申込数

(H16年7月募集分 公営、空家)

| 応募倍率 | 募集戸数 | 申込数 | 申込総数に対する割合 |
|-------------|------|--------|------------|
| 100以上 | 44 | 9,066 | 56.4% |
| 40～100未満 | 55 | 3,324 | 20.7% |
| 20～40未満 | 63 | 1,718 | 10.7% |
| 5～20未満 | 131 | 1,454 | 9.1% |
| 1～5未満 | 162 | 482 | 3.0% |
| 1未満(0を含まない) | 56 | 22 | 0.1% |
| 申込なし | 41 | 0 | 0.0% |
| 合計 | 552 | 16,066 | 100.0% |

資料:大阪市調べ

優先選考の状況

【特定目的募集】

- 福祉等を目的とした特定目的募集の応募戸数は、年間約600戸あり、平均応募倍率は6.7倍となっており、一般の募集に比べて低い。

特定目的募集の応募状況(最近5年間)

単位：件

| 募集区分 | 募集戸数 | 応募件数 | 倍率 |
|----------|--------------|---------------|------------|
| 母子世帯向け | 1,025 | 6,280 | 6.1 |
| 高齢者世帯向け | 760 | 4,436 | 5.8 |
| 身障者世帯向け | 1,055 | 3,583 | 3.4 |
| 高齢者ケア付 | 55 | 4,547 | 82.7 |
| 障害者ケア付 | 24 | 586 | 24.4 |
| 計 | 2,919 | 19,432 | 6.7 |

11回落選者特別措置制度

市営(公営)住宅の応募倍率が高い中で、抽選に外れて入居できない住宅困窮者を救済する措置として、落選回数が11回(対象は定期募集に限る)以上となった者について登録し、指定する空家住宅に優先的に斡旋を行う制度。

【11回落選者特別措置制度】

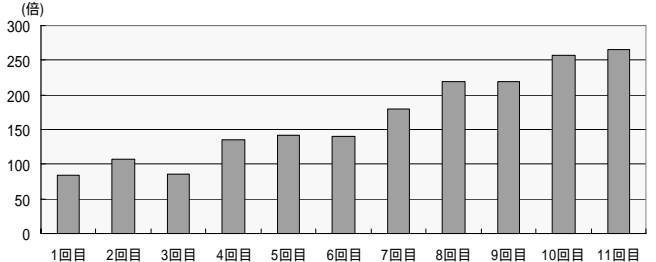
- 1回の募集当たり約500件前後、年間で1,000件程度の登録がある。年間の公募件数が一般募集で約1,700件であることから、本制度によって年間公募件数が4割程度減少している。
- 登録者について、応募回数別に応募住宅の平均倍率を見ると、全体として倍率の高いところに申し込んでいる。また、申し込み回数を重ねる毎に応募倍率の平均が高くなっており、落選回数だけで困窮度を反映しているとは必ずしも言えない。

11回落選者登録数の推移

単位：件

| 年度 | H12年度 | H13年度 | H14年度 | H15年度 | H16年度 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 登録者数 | 1,039 | 1,080 | 1,122 | 1,287 | 1,350 |

11回落選登録者の応募回数別応募倍率平均

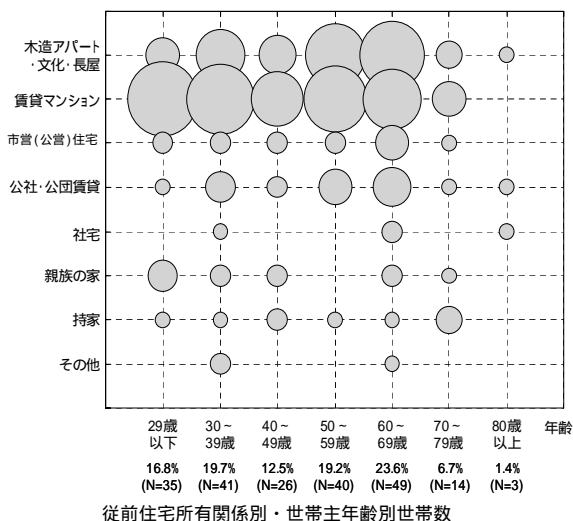


資料:大阪府調べ

市営(公営)住宅応募者の状況

【従前の居住形態と世帯の状況】

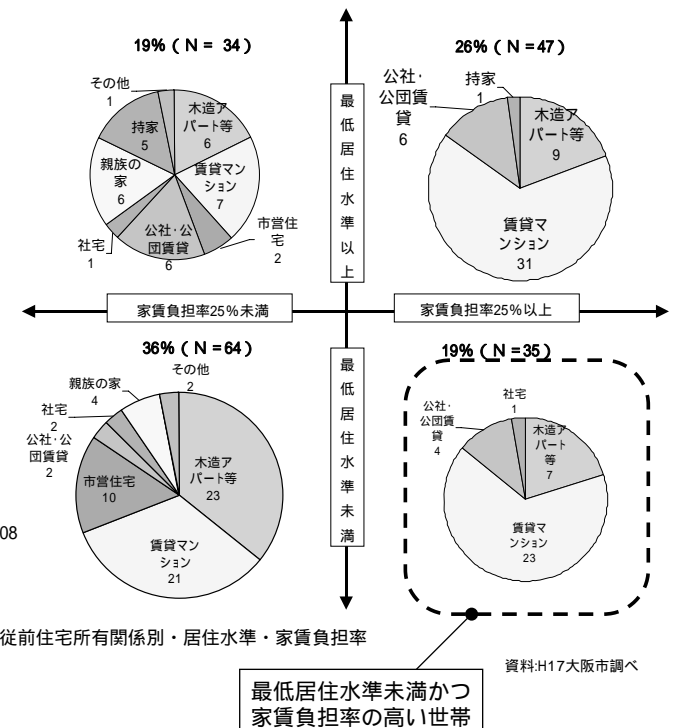
従前の居住形態は賃貸マンションが最も多く(42.8%)次いで木造アパート・文化・長屋住宅等(27.9%)となっている。世帯主年齢別では60~69歳が最も多い(23.6%)。木造アパート・文化・長屋住宅等では、50~69歳の高齢者が多い。



N = 208

【従前の居住水準と家賃負担】

従前の住宅が最低居住水準未満で、かつ家賃負担率が25%以上の世帯は全体の19%となっている。一方最低居住水準を満たし、かつ家賃負担率も低い世帯が19%ある。



資料:H17大阪府調べ

最低居住水準未満かつ家賃負担率の高い世帯

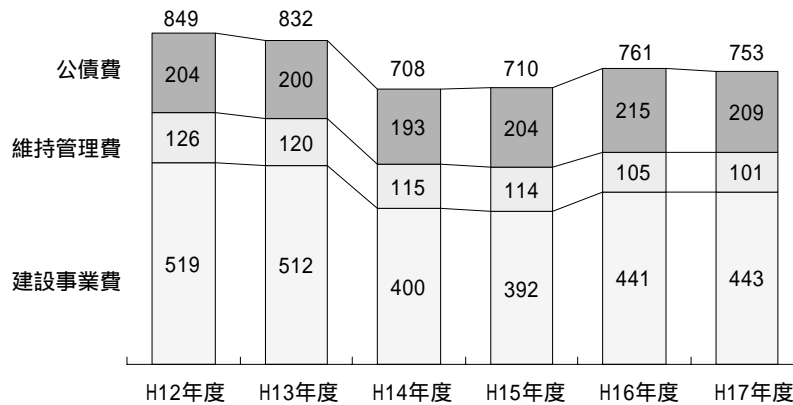
(4) 予算と事業収支

予算の推移

- ・市営住宅事業の予算は、主に建設事業費、維持管理費、公債費の3種類で構成される。
- ・公営住宅の建替事業の新規着手については年間1,000戸から1,200戸を予算計上しているが、過年度の着工実績等により、継続事業量とその事業費に年度毎のばらつきが生じる。
- ・全体的には、コストの縮減効果により、事業費は減少傾向にある。

市営住宅事業予算の推移

単位：億円



資料:大阪市調べ

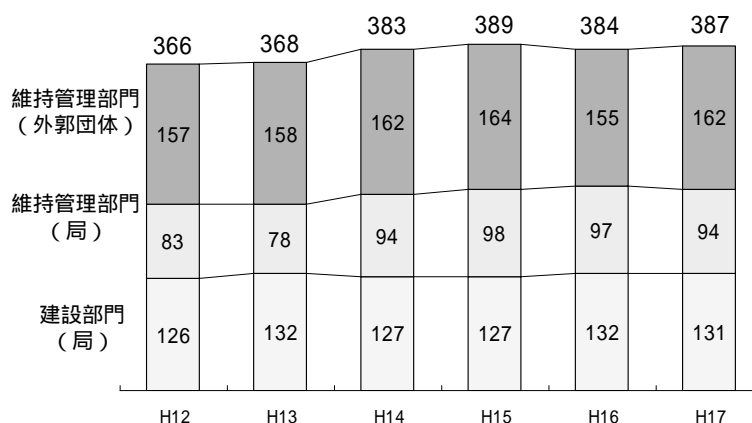
21

事業従事者の推移

- ・市営住宅事業には、建替えや住戸改善事業を実施するための地元調整や設計・工事監理等を行う建設部門と、住宅の修繕や募集・家賃収納などの日常業務を行う管理部門がある。
- ・職員数は、平成17年度で387人となっており、滞納整理等の管理体制の強化や、全面的改善事業、エレベーター設置事業の本格実施など住戸改善事業の充実により微増している。

市営住宅事業等人員の推移

単位：人



*各年度は7月1日時点の人員

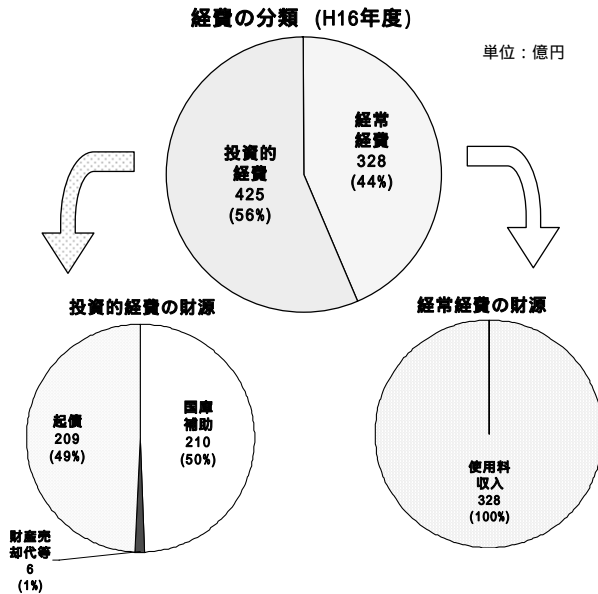
22

事業収支

【予算の経費の分類及び財源】

- ・投資的経費は平成17年度で425億円となっており、その財源は国庫補助と起債及び土地売却による収入である。
- ・また、経常的経費は328億円であり、その財源は全て家賃等の使用料収入でまかなっている。

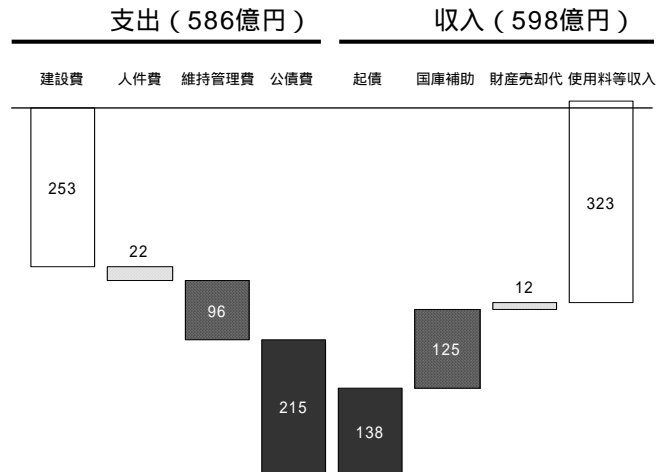
市営住宅予算の経費



【事業収支（決算）】

- ・平成16年度見込みでは、市営住宅事業に係る費用は約586億円で、使用料収入、国庫補助、起債等の収入は約598億円となっている。
- ・近年の起債金利の低下による金利負担が大幅な軽減などにより、事業収支は若干のプラスとなっているが、今後の金利変動等により収支バランスは変化する。

市営住宅の事業収支（平成16年度決算見込み）

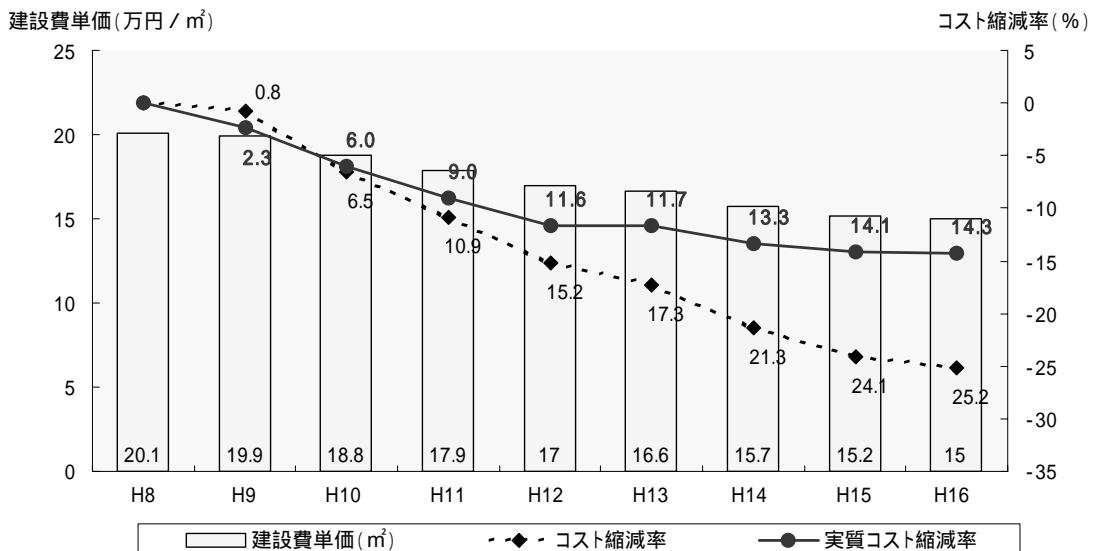


23

市営住宅建設コストの縮減

- ・平成9年度より、積算の合理化、設計の見直しなどにより建設コストの縮減に取り組んでいる。
- ・市営住宅の建設費単価は、平成16年度で約15万円（/㎡）である。また、平成8年度を基準としたコスト縮減率は 25.2%であり、物価変動を示す建築費指数の低下率を除いた実質的な縮減率は 14.3%となっている。

建設費とコスト縮減率（H8年度を基準とする）

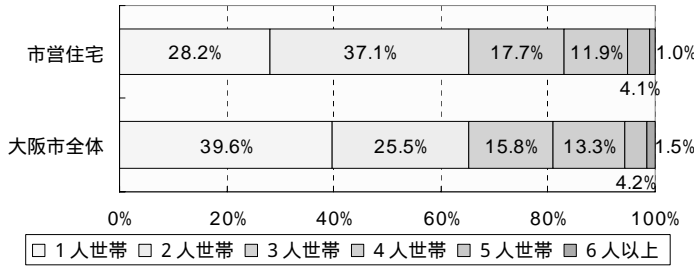


* 市営住宅の建設コストは、公営住宅、改良住宅の建築・設備に要する費用をH8年度を100として指数で示した。

24

(5) 市営住宅の入居の状況

世帯人員別世帯数

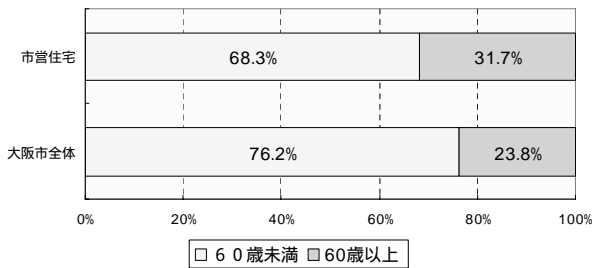


・市営住宅では2人世帯が最も多く(37.1%)、次いで1人世帯(28.2%)であり、小規模世帯で全体の6割を占めている。

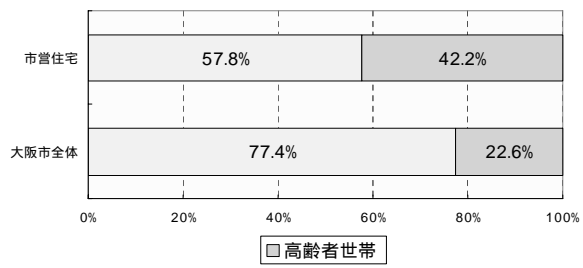
高齢化の状況

- ・市営住宅入居者のうち60歳以上が31.7%を占めており、大阪市平均の23.8%を上回っている。
- ・高齢者世帯についても、市営住宅では入居者の42.2%を占めており、大阪市平均の22.6%よりも高い。

高齢者の割合



高齢者世帯の割合



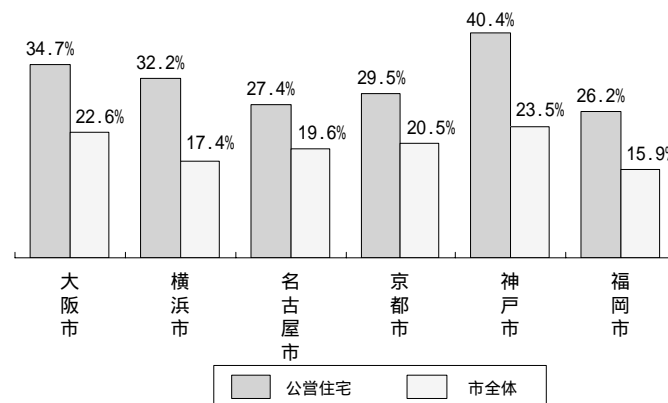
高齢者世帯は60歳以上の単身世帯及びいずれかが60歳以上の夫婦のみの世帯
市営住宅は公営・改良でH17.3時点、大阪市全体はH12国勢調査

資料:大阪市調べ

【高齢化の状況(他都市比較)】

- ・公営住宅の高齢者世帯の割合は34.7%で、市全体の22.6%を大きく上回っている。
- ・各都市と比較すると、震災により市営住宅への高齢者の入居が急速に進んだ神戸市に次ぐ高さとなっている。

高齢者世帯の割合(公営住宅居住世帯、全世帯)



公営住宅は府営含む

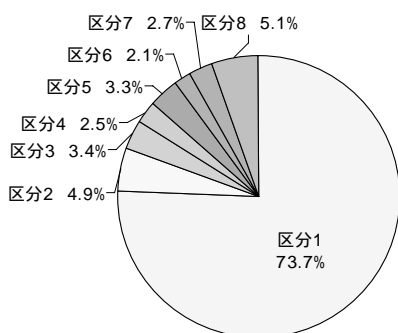
(H12年 国勢調査)

高齢者世帯 60歳以上の単身世帯およびいずれかが60歳以上の夫婦のみの世帯

入居者の収入

- ・公営住宅に入居できる世帯は、収入分位25%以下（区分1～4）となっている。
また、高齢者世帯等については、裁量により収入分位40%以下（区分1～6）となっている。

収入区分別世帯数



- ・平成16年3月時点で、入居者の7割以上が最も収入の少ない所得区分の家賃決定（区分1）を受けている。平成10年では、区分1の入居者の割合は約6割であったが、その割合は年々上昇してきている。

収入区分別の年間給与粗収入、家賃

| 収入分位 | 収入区分 | 4人世帯の場合の年間給与粗収入 | 平均家賃 | 平成11年築3DK (63㎡) |
|----------|------|-----------------------|---------|-----------------|
| 0～10% | 区分1 | ～ 3,947,999円 | 26,913円 | 40,900円 |
| 10～15% | 区分2 | 3,948,000円～4,395,999円 | 34,286円 | 49,600円 |
| 15～20% | 区分3 | 4,396,000円～4,771,999円 | 39,973円 | 58,600円 |
| 20～25% | 区分4 | 4,772,000円～5,103,999円 | 45,208円 | 67,700円 |
| 25～32.5% | 区分5 | 5,104,000円～5,671,999円 | 48,359円 | 78,200円 |
| 32.5～40% | 区分6 | 5,672,000円～6,123,999円 | 49,235円 | 89,800円 |
| 40～50% | 区分7 | 6,124,000円～6,893,333円 | 49,556円 | 94,300円 |
| 50%～ | 区分8 | 6,893,334円～ | 50,508円 | 94,300円 |

（参考）本市市営住宅ストックの平均住戸面積及び平均築年数
約47㎡ 築26年（S52年建設）

資料:大阪市調べ

- ・平成15年度時点において収入超過者は9,199人、高額所得者は953人となっている。件数は年々減少している。
- ・入居者に占める収入超過者の割合は10.6%、高額所得者は1.1%である。
- ・市営(公営)住宅に入居する生活保護世帯は、市営(公営)住宅入居世帯の約8%にあたる約8千世帯となっている。

27

福祉減免措置

【福祉減免措置の実施状況】

公営住宅全体の24%にあたる21,205世帯が福祉減免措置を受けており、年間粗収入が2,231,999円以下の最も収入の低い区分が全体の約9割を占めている。この区分の措置後の平均家賃は約5,000円となっており、木造の民間借家(設備共用)の平均家賃22,280円と比較しても非常に低額となっている。

福祉減免後の平均家賃等

| 4人世帯の場合の年間給与粗収入 | 戸数 | 構成比 | 平均負担額 | 最高負担額 | 最低負担額 |
|--------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|----------|
| 3,052,000円超～3,155,999円以下 | 49 | 0.2% | 30,406 | 35,900 | 26,100 |
| 2,952,000円超～3,051,999円以下 | 93 | 0.4% | 26,915 | 34,300 | 22,000 |
| 2,848,000円超～2,951,999円以下 | 181 | 0.9% | 23,180 | 28,400 | 19,000 |
| 2,744,000円超～2,847,999円以下 | 212 | 1.0% | 20,189 | 25,900 | 16,000 |
| 2,644,000円超～2,743,999円以下 | 256 | 1.2% | 17,340 | 23,300 | 14,000 |
| 2,540,000円超～2,643,999円以下 | 291 | 1.4% | 14,341 | 18,300 | 12,000 |
| 2,436,000円超～2,539,999円以下 | 403 | 1.9% | 12,044 | 15,900 | 10,000 |
| 2,332,000円超～2,435,999円以下 | 515 | 2.4% | 9,595 | 13,200 | 8,000 |
| 2,232,000円超～2,331,999円以下 | 627 | 3.0% | 7,098 | 9,600 | 6,000 |
| ～2,231,999円以下 | 18,578 | 87.6% | 5,009 | 9,000 | 0 |
| 合計 | 21,205 | 100.0% | 6,054 | 35,900 | 0 |

資料:大阪市調べ

福祉減免措置

入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき、災害により著しい被害を受けたとき、失職、病気等の事由により著しく困難な状況にあるときには、家賃を減免している。

年間粗収入

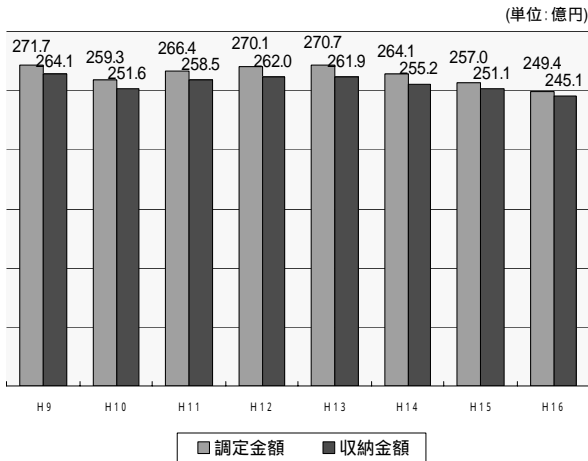
申込者および同居親族の過去1年間の所得金額の合計。

28

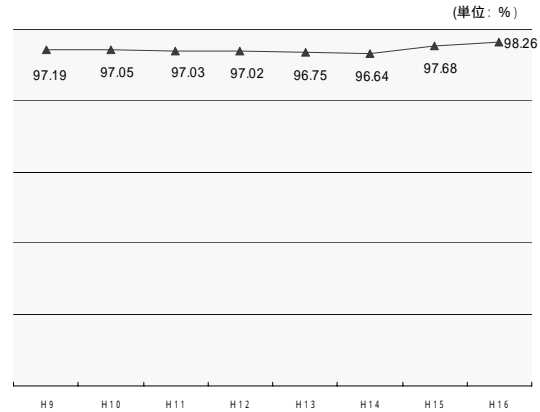
家賃収納の状況

- ・ 公営住宅の家賃収入は、平成16年度で約250億円で、調定額(当該年度の収納すべき家賃総額)に対する収納額の比率(収納率)は、98.26%となっている。
- ・ 近年は、入居者の収入区分が低い階層へシフトしていること等により、調定金額が減少傾向にある。
- ・ 収納率は、97%程度を維持しているが、平成15年度から平成17年度に収納強化重点期間としての取り組みを行い、向上している。

家賃調定額と収納額の推移



収納率の推移



資料: 大阪市調べ

29

居住年数

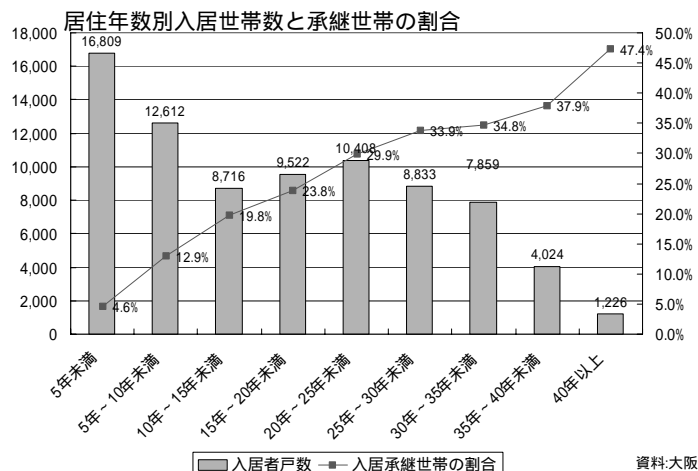
【居住年数別入居戸数と入居承継世帯の割合】

入居者を居住年数ごとにみると、5年未満が最も多く、次いで5～10年未満となっているが、20年を超える世帯も相当数ある。

そのうち、入居承継承認による世帯の比率を見ると、居住年数が長期化するにしたがって高くなっており、世代間の承継の影響が大きいと考えられる。

入居承認事由の内訳

| 承認申請者 | 承認件数 (平成16年) | 割合 |
|-------|--------------|-------|
| 配偶者 | 1,101 | 69.1% |
| 親 | 68 | 4.3% |
| 子 | 373 | 23.4% |
| 孫 | 9 | 0.6% |
| 兄弟姉妹 | 39 | 2.4% |
| その他親族 | 4 | 0.3% |
| 計 | 1,594 | 100% |



資料: 大阪市調べ

承継承認

市営(公営)住宅の使用承認については、相続性が認められないが、名義人が死亡・転出した等により残された家族(名義人の同居親族に限定)の居住の安定をはかるために地位の承継制度を限定的に認めている。

同居承認

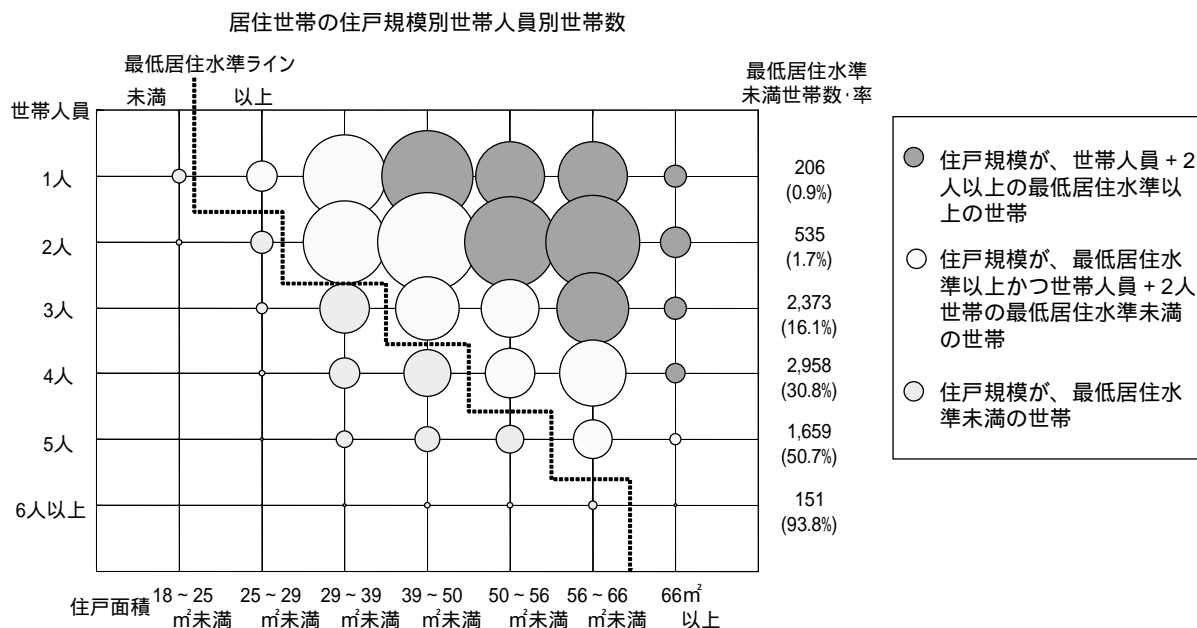
同居承認については、名義人の三親等を限度とするとともに、同居要件を結婚・引取り・出生・介護等に限定している。なお、介護を理由に同居する場合は、介護に要する期間についてのみ承認している。

30

住戸規模と世帯人員

【住宅の規模と居住世帯の状況】

住宅の規模別に世帯人員の割合を見ると、広い住宅に居住する単身者が見られる一方で、狭い住戸に居住するファミリー世帯がいるなど、住宅規模と世帯人員においてミスマッチが生じている。



31

2. 市営住宅の主な課題

市営住宅は、これまで、都市への人口集中等による住宅不足への対応や、低所得世帯等への良質な賃貸住宅の供給を通じ、良質な住宅ストックの形成、市民の居住水準の向上に大きな役割を果たしてきた。

しかしながら、現在の成熟社会の中で市営住宅ストックについては、次のような解決すべき課題がある。

市営住宅ストックについて

- ・住戸が小規模でエレベーターや浴室のない団地など、建替や改善等による更新が必要なストックの存在
- ・賃貸住宅総数の約 1 / 6 を占める市営住宅ストックと地域的集中による偏在

コミュニティについて

- ・団地の急速な高齢化と低所得者の集中等による、コミュニティの沈滞化
(自治会活動への支障、地域全体の活力の低下)
- ・団地内集会所などの共用施設の利用をめぐる、地域住民との軋轢と閉鎖的なコミュニティ

管理・応募について

- ・応募倍率における住戸間での大きな偏り
- ・11 回落選者特別措置制度による公募戸数の圧迫と、落選回数だけでは反映され難い住宅困窮度
- ・公営住宅入居者全体の 1 / 4 が受けている福祉減免措置世帯と、非措置世帯との家賃負担の大きな格差
- ・世代間の入居承継による入居期間の長期化
- ・住戸規模と世帯人員のミスマッチの存在

地域のまちづくりについて

- ・地域のまちづくりへの貢献という視点に立った市営住宅の役割の充実
(市内の住宅ストックの相当部分を占め、大規模団地を構成し地域空間を構成する重要な要素となっている市営住宅には、多くの市民に支持されるものとなるよう、地域のまちづくりへの貢献という視点に立った、より幅広い役割を担っていくという重要な課題がある)

32

3. 市営住宅の今後の方向性

多くの市民に支持される「市民住宅」への再編

基本的考え方

市営住宅については、市民共有の財産であるという認識のもと、様々な課題に対応し、より多くの市民に支持される「市民住宅」として再編していく。そのため、ハード・ソフト両面で抱える現在の課題を踏まえ、計画的なストックの更新、多様な世帯が暮らすコミュニティの再生、公平・公正な管理、地域のまちづくりへの積極的な活用など、適切かつ戦略的なストックマネジメントの実現に向けた、制度的枠組みの構築をはかる必要がある。

(ストックの効率的な活用)

- ・ 目前に迫った人口・世帯の減少社会の到来により新規住宅需要の低下が予想される。また、地価の安定等を背景にした持家需要の拡大と非木造共同住宅を中心とした空き家の増加にみられるように、賃貸住宅については量的には確保されており、ストック対策の時代となっている。
- ・ 大阪市内の公営住宅をはじめとした公共賃貸住宅戸数は、全国トップ水準の約16万戸、賃貸住宅全体の25%を占めている。こうしたなか、募集倍率の住戸間での大きな偏りや、居住水準・住居費負担での困窮度の低い世帯の応募などにみられるように、応募者が求めるものは、切実な居住ニーズから、質の高いものをより安く求めるものへとシフトしてきている。また、そのため入居者と非入居者間の不公平感も顕在化している。
- ・ 市営住宅ストックの状況を見ると、建替や住戸改善の必要な住宅がある一方、良質な賃貸住宅として相当のストックを形成している。
- ・ こうした市内の公民あわせた住宅ストック全体のバランスと市民の居住ニーズの変化等から、市営住宅ストックについては、建替事業等を計画的に進めていく過程で、従前居住世帯数に限定した建替を進めることにより、全体管理戸数の縮減をはかり、こうして生み出された余剰地については、地域の活性化に向けて効果的に活用する。

33

(コミュニティの再生)

- ・ 市営住宅は地域的に著しく偏在し、また、高齢化が急速に進んでいることなどから、団地内の自治活動の維持に支障が生じているばかりか、周辺にも影響を及ぼすコミュニティの沈滞化が深刻な問題となっている。
- ・ こうした課題の解決には、団地における適切なミックストコミュニティ(1)の実現が不可欠であり、若年層や中堅層の居住の誘導やコミュニティデベロップメント(2)への取り組みを先導的に進める必要がある。
- ・ そのため、団地の高齢化やコミュニティの状況等の把握に努め、実情を踏まえた、空き家への中堅層等の入居誘導をはかる。また、建替事業を控える大団地等においては、建替余剰地を効果的に活用し、民間による分譲マンション等の供給や生活・福祉・居住関連サービス拠点施設の導入を促進するなど、多様な人々が暮らす地域コミュニティの形成をはかる。

1：年齢や収入など多様な世帯が居住する地域社会

2：市民の積極的参加によるコミュニティの活性化

(公平・公正な管理の推進)

- ・ 「市民住宅」は、自力で適正な住宅の確保が困難な階層に対応するという役割を民間賃貸住宅等と連携しながら担いつつ、市民の多様な居住ニーズに幅広く応じていくことが求められている。
- ・ そのため、入居者の選定にあたっては、住宅困窮世帯の明確化、限定化をはかり、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はかるとともに、ミックストコミュニティの促進の観点から、適正な家賃負担による多様な居住者の入居が可能となる仕組みを整備する必要がある。
- ・ また、ストックの有効活用をはかるため、世帯規模のミスマッチの是正促進、減免制度の見直しや資産の反映など、公平・公正な管理の一層の推進に向けた取り組みについて検討が必要である。
- ・ さらに、公社の賃貸住宅との一元的な管理も視野に入れつつ、地域の実情に応じた効率的な管理を進めるため、公営住宅法の改正により導入された「管理代行制度」の活用をはかる。

34

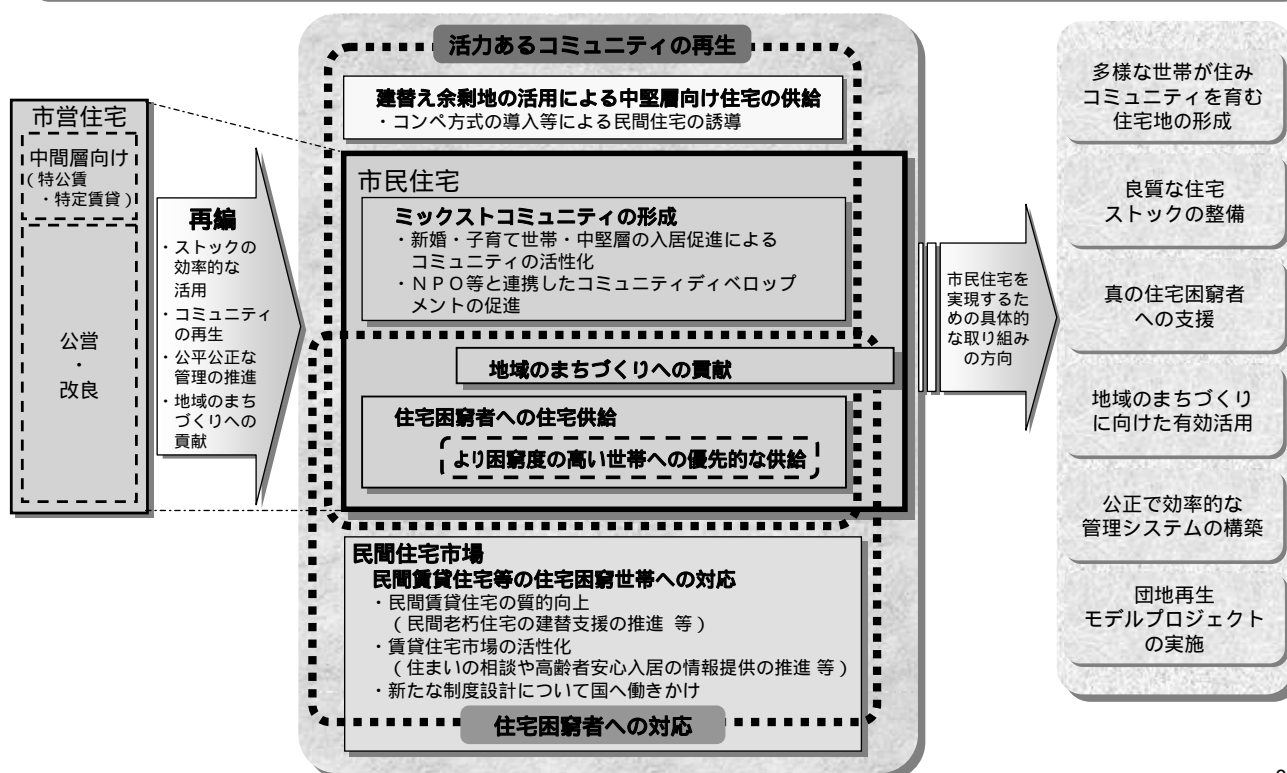
(地域のまちづくりへの貢献)

- ・敷地全体を含めた市営住宅ストックは、市民共有の財産であり、「地域のまちづくりへの貢献」に視点を置いたより広い活用をはかるべきである。
- ・そのため例えば、老朽アパートやマンションの建替えに際する仮移転住宅としての利用など、密集市街地整備等に向けた活用をはかる。
- ・また、建替時の建築計画の工夫により、周辺地域の良好な景観やまちなみの形成、緑化促進の役割を担う。
- ・さらに、建替事業により生み出された余剰地について、団地周辺を含む地域で利用できる生活・福祉・居住関連サービスの拠点施設の設置に活用するなど、地域のまちづくりに積極的に貢献していく必要がある。

市民住宅の役割と枠組み

市民住宅

市民の共有財産として、多くの市民に支持される住宅。
住宅に困窮する世帯に的確に対応するとともに、多様な年齢、所得階層の世帯が住むことができる住宅。
バランスのとれたコミュニティを有し、地域にも開かれた団地形成をめざす。



市民住宅への再編に向けた具体的な取り組み

1) 多様な世帯が住みコミュニティを育む住宅地の形成

高齢者の多い団地を中心に、コミュニティミックスの観点から、中堅層や子育て層の入居を促進

- ・現在実施している新婚・子育て層の募集枠の拡大を行うとともに、特に高齢化の著しい団地等において、公営住宅へ中堅層の入居が可能となるよう、制度上の位置付けを変更(ラベルの貼りかえ)

建替え余剰地を活用した民間マンション等の供給

- ・建替え余剰地を、コミュニティミックスの観点から、コンベ方式等により優良な民間マンションの供給などに活用

地域福祉や生活利便、コミュニティビジネスのための施設の導入

- ・建替え余剰地や1階空き住戸等を活用して、保育所、生活利便施設、地域福祉施設、NPO等によるコミュニティビジネスの拠点施設など、生活利便性の向上などに資する施設を導入(提供する団体については外部委員により審査)

ふれあいの場の創出によるコミュニティの再生

- ・コミュニティの活性化や自主管理意欲の向上を促進する観点から、建替え時において、住民参加によるワークショップ方式等も活用し、団地居住者等のふれあいの場となる広場や緑地などを計画・整備

2) 良質な住宅ストックの整備

効率的なストックの整備

- ・建替えや住戸改善における一層のコスト縮減
- ・建替え対象団地については、早期の貸付停止や、民間住宅への転居促進のための支援策を創設し、従前居住世帯数に限定した建替事業を計画的に実施
- ・建替え等において土地の高度利用をはかり有効に活用
- ・簡易な改善手法など、多様なメニューによる住戸改善の実施

長寿命化に向けた新たな設計の導入

- ・ライフサイクルコストを考慮し、設備の維持管理と更新が容易となる設計の導入
- ・将来の入居世帯の変化に対応するため、住戸規模等の見直しや2戸1化等が可能な設計の導入

37

3) 真の住宅困窮者への支援

住宅困窮度判定に基づく入居者選考の導入にあわせ11回落選者特別措置制度を廃止

- ・現住居や家族の状況、現行家賃負担、落選回数等の住宅困窮事情に応じて困窮度の高い世帯が入居できる制度を導入
- ・公募戸数の圧迫と困窮度が反映され難い11回落選者特別措置制度は、一定の経過措置をとって廃止し、住宅困窮度判定制度に移行
- ・保有資産を反映させる方策について検討

DV被害者や倒産者等の一時的住宅困窮者への対応

- ・緊急的に住まいを必要とする世帯については、定期借家制度も活用し、一定の期限を定めて早急に住宅を提供

随時募集の導入

- ・応募倍率の低い住戸については随時募集することにより、住宅困窮者の早期入居ニーズ等に対応

4) 地域のまちづくりに向けた有効活用

良好な周辺環境や景観の形成に貢献する住宅地計画の推進

- ・建替え余剰地も活用した、周辺に開放される広場や緑地の計画的な整備

建替え余剰地を地域に開かれた生活・福祉・居住関連サービス施設の立地に活用

- ・建替え余剰地等を活用して、生活・福祉・居住関連サービス施設を導入し、これらの施設を周辺地域にも広く開放することにより、地域のまちづくりに貢献

マンション建替えや密集市街地整備に伴う仮移転住宅としての活用

- ・老朽マンションの建替えや密集市街地整備に伴う、老朽住宅の従前居住者の仮移転住宅として活用

38

5) 公正で効率的な管理システムの構築

福祉減免制度の見直し

- ・最低負担額の引き上げや減免額の算定方法の見直し

入居承継制度の見直し

- ・世代間の承継等による市営住宅の長期使用を抑制するため、同居承認や名義変更をより厳格化

住戸規模と世帯のミスマッチの解消

- ・広い住宅に住む小規模世帯の、適正な規模の住宅への自主的な転居を促すよう、世帯人員と住戸規模を反映した家賃を設定

公平性確保のための委員会設置

- ・入居者選考をはじめ、より公平な管理を推進するため、外部の専門家による委員会を設置

効率的な管理体制の整備

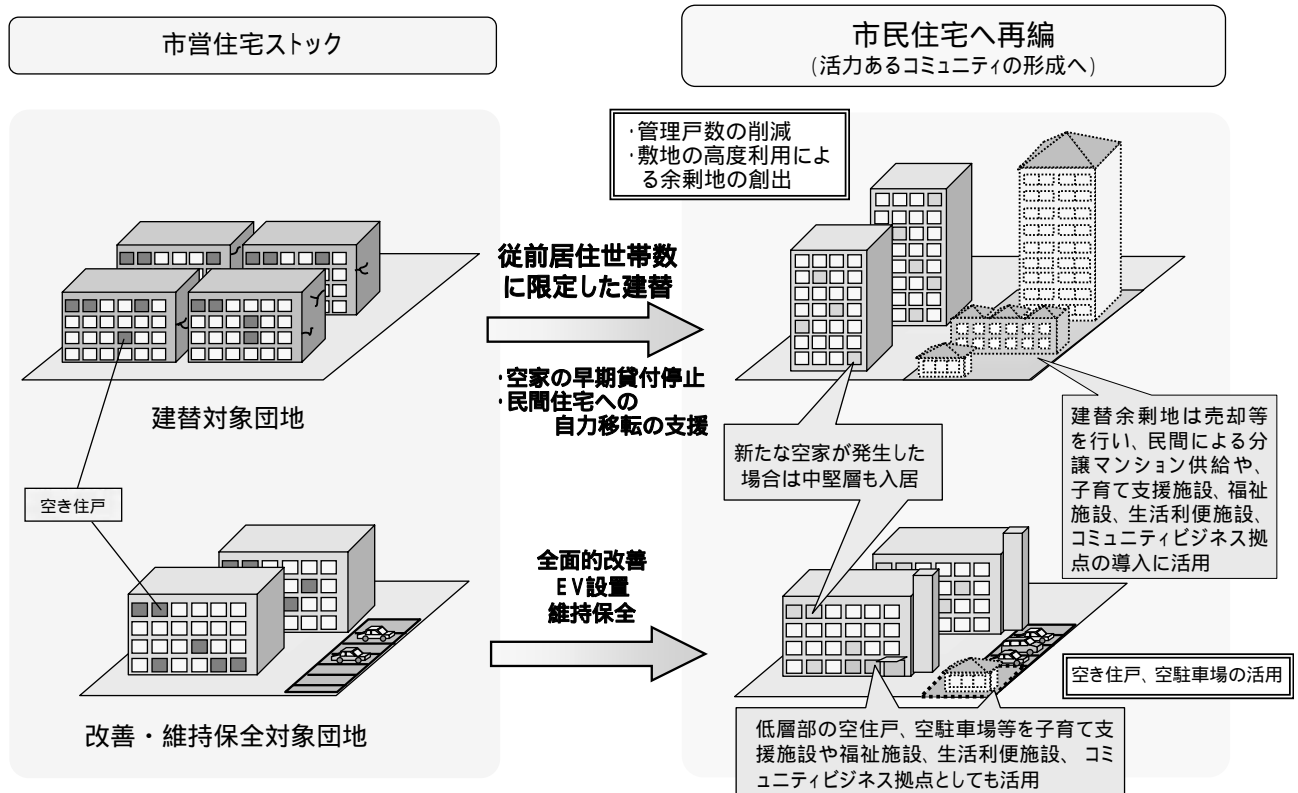
- ・公営住宅法の改正により新たに創設された「管理代行制度」を活用し、住宅供給会社の賃貸住宅との一元的な管理も視野に入れ、住宅供給会社によるきめ細かな対応ができる効率的な管理体制を構築

6) 団地再生モデルプロジェクトの実施

- ・市民住宅の再編をより着実に推進するため、高齢化の著しい大規模団地を対象にモデルプロジェクトを実施し、市民住宅を目に見える形でわかりやすく市民に伝える
- ・モデルプロジェクトでは、コミュニティの活性化をはかるため、中堅層の入居促進や建替え余剰地を活用したタウンハウスやマンションなど、多様なタイプの民間住宅の供給や、ふれあいの場の創出による長屋的コミュニティの再生、地域のまちづくりに貢献する生活・福祉・居住関連サービス施設の導入など、市民住宅への再編に向けた取り組みを重点的に実施

39

「市民住宅」への再編のイメージ



40

4. むすび

本研究会は、長年にわたって供給・管理されてきた市営住宅の今後のあり方について、その現状と課題を踏まえ、ストックの活用、団地コミュニティ、管理など、様々な観点から検討を行った。その上で、現在の市営住宅を市民共有の財産として、真に住宅に困窮する世帯をはじめ、若年・中堅層など幅広い市民ニーズに対応するとともに、地域のまちづくりへの貢献など、より広い役割を担い、より多くの市民に支持される「市民住宅」へと再編するための仕組みづくりについての提案をまとめた。

今後、「市民住宅」への再編を着実に進めていくことが重要であるが、そのために留意すべきいくつかの視点がある。まず、市営住宅が市民共有の財産であるという認識のもと、多様な市民ニーズを「市民住宅」に的確に反映するため、「市民住宅」の考え方について市民の理解を得ることが重要である。そのため、モデルプロジェクトの早期具体化をはかるとともに、住まい情報センターを活用するなどして、制度のPRをはじめとした様々な情報を幅広く発信するなど、市民とのコミュニケーションに努めていく必要がある。

次に、高齢者等への生活支援やコミュニティデベロップメント等の充実をはかるため、市営住宅を含む地域全体として、福祉、地域振興など関連する施策との連携について、さらに進んだ検討を行う必要がある。

また、厳しい財政事情のもと効率的な事業の推進が不可欠であり、ストックマネジメントという観点から、建設や維持管理のコスト縮減、家賃収納率の向上に向けた継続的な取り組みを進めるとともに、事業収支的なチェックを常に行うなど、経営的視点に立った展開をはかる必要がある。

さらに、国との役割分担が不可欠であり、とりわけ、多様な世帯の入居によるコミュニティバランスの回復をはかるための制度的枠組みの構築や、住宅困窮者に対して民間賃貸住宅等を活用するための制度設計などについて、国への積極的な働きかけが必要である。

大阪市においては、本提案を踏まえ、固い決意をもって「市民住宅」の実現に取り組まれることを強く期待するものである。

大阪市営住宅研究会

委員名簿

| | | |
|-----|-------|-------------------------|
| 委員長 | 高田光雄 | 京都大学大学院工学研究科教授 |
| 委員 | 大竹文雄 | 大阪大学社会経済研究所教授 |
| 委員 | 岡田進一 | 大阪市立大学大学院助教授 |
| 委員 | 弘本由香里 | 大阪ガス(株)エネルギー・文化研究所客員研究員 |

開催状況

| | | | |
|-----|------------------|-----|------------------|
| 第1回 | 平成17年1月31日開催 | 第4回 | 平成17年6月8日開催 |
| | ・市営住宅の管理について | | ・今後の市営住宅のあり方について |
| | ・市内の住宅ストックについて | 第5回 | 平成17年7月6日開催 |
| 第2回 | 平成17年3月29日開催 | | ・今後の市営住宅のあり方について |
| | ・現地視察 | 第6回 | 平成17年7月27日開催 |
| | ・市営住宅団地の現状について | | ・今後の市営住宅のあり方について |
| 第3回 | 平成17年5月9日開催 | 第7回 | 平成17年8月17日開催 |
| | ・今後の市営住宅のあり方について | | ・今後の市営住宅のあり方について |