

地域住宅計画

大阪府地域

平成20年1月

地域住宅計画

計画の名称	大阪府地域住宅計画		
都道府県名	大阪府	作成主体名	大阪府 豊中市、池田市、箕面市、茨木市、高槻市、島本町、東大阪市、枚方市、交野市、 守口市、門真市、八尾市、羽曳野市、河内長野市、高石市、岸和田市、貝塚市、 泉佐野市、泉南市、忠岡町、熊取町、田尻町、岬町、 柏原市、大阪狭山市、太子町、河南町、千早赤阪村 (市町村は、安心住まいの確保支援事業に係る部分のみ)
計画期間	平成	17	年度 ~ 19 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は大阪府全域であり、現在、人口約881万人、世帯数約359万世帯（平成17年）となっている。

高度経済成長期を通じて、旺盛な需要を背景に、量の充足を中心に経済性や効率性に重点をおいた住宅と市街地の整備が進められてきた。特に、人口・産業が集中したその受け皿として、交通利便性のよい大阪市縁辺部およびその周辺地域に、災害に対して脆弱な木造密集市街地や住工混在地区が多数形成されており、近年、このエリアでは、人口・産業の空洞化が進み、住環境の問題や地域の活力の衰退が課題となっている。また、人口の減少や、高齢化の進行、商業の衰退等に伴い、コミュニティを維持していくことが困難な地域も存在する。

現在、府の人口は微増傾向にあるが、平成17（2005）年をピークに減少に転じ、また、世帯数についても、平成22（2010）年をピークに減少に転じると見込まれている。特に20代後半や30代の働き盛りの世代の転出が顕著になっている。少子高齢化が急速に進行しており、高齢者、障害者、母子世帯等の住宅困窮者も増加している。世帯の多様化への対応とともに、魅力ある誰もが安心して暮らせる住環境の整備が求められている。

住宅ストック数は、平成15年住宅・土地統計調査によると、持ち家181万2千戸、公営借家24万4千戸、機構・公社借家12万9千戸、民営借家111万4千戸、給与住宅8万戸となっている。ストック数は引き続き増加傾向にあり、人口減少社会・低成長時代におけるストックの有効活用が住宅政策において重要な事項となっている。

大阪府においては現在、公的住宅施策としては、適正な規模でバリアフリー化された住宅の供給や居住水準の向上等を目指した公営住宅の建替えや改善、また、良質な賃貸住宅の供給として高優賃の供給等を行っている。民間住宅施策としては、バリアフリーリフォームに対する助成事業、住情報の提供や住宅相談等を行っている。

2. 課題

＜人口減少社会、少子高齢化への対応＞

○中堅ファミリー層の近隣府県への転出と府内定住の促進

- ・中堅ファミリー層が府内に住み続けることができるよう、良好な住環境の形成と無理のない負担で確保できる住宅・宅地の供給の促進が求められる。

○高齢者・障害者が安心して暮らせる環境整備

- ・高齢者・障害者が、住み慣れた地域において、安心して生活を送ることができるような環境整備が必要である。そのため、住宅のバリアフリー化など介護しやすい住宅の供給や改造を支援する等の仕組みが重要となる。

＜居住水準の達成の遅れ、耐震化の推進、多様なニーズに対応した住宅・宅地の供給＞

○公共賃貸住宅ストックの有効活用

- ・府営住宅では、入居世帯に対する高齢者（65歳以上）のいる世帯の割合が、約43%（平成17年度末）と居住者の高齢化が進行しており、バリアフリー化とコミュニティの活性化が求められる。

- ・府営住宅では現行の耐震基準を満たすと想定される住宅は全体の約67%となっており、早急に耐震化を図ることが必要である。

- ・府営住宅のストック約380団地は府域に広く分布し、それぞれの「まち」の構成要素のひとつとなっており、府民の貴重な都市資産として有効活用することが期待されている。そのため、建替え等には、都市計画やまちづくり計画等と連携を図るため地元市町と調整しながら、土地の高度利用により有効な活用用地を生み出し、民間の企画力等を有効に活用しながら、公共施設や多様な民間住宅等の設置に取り組み、団地内外のコミュニティや地域の活性化につなげる必要がある。

○民間住宅ストックの有効活用

- ・消費者の主体的な選択のもと、住宅市場において良質で無理のない負担で住宅を確保するため、住宅に関する相談や情報提供を適切に行う必要がある。

＜木造密集市街地の整備＞

○既成市街地における防災性の向上

- ・災害に強い都市を形成するため、都市基盤の整備を進めるとともに、老朽木造建築物の建替え等により、建築物の不燃化、耐震化を促進するなど、都市基盤と住宅・住環境の総合的な整備が必要である。
- ・防災意識の啓発を行い、「自らの安全は自らが守る」といった「自助」の精神、災害発生直後の防災活動など地域社会で助け合う「互助」の精神を醸成し、自主防災体制を整える必要がある。

＜地球環境問題への対応、持続可能な社会の形成＞

○循環型社会に向けての取り組み

- ・地球温暖化をはじめとした地球環境問題への対応が求められている。

3. 計画の目標

大阪府や市町村が定める「住宅(まちづくり)マスタープラン」、公営住宅の総合的な活用計画である「ストック総合活用計画」、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画である「耐震改修促進計画」に基づく施策の推進を図る。

大阪府では『安全・安心で居住魅力と活力ある大阪』の実現を目指し、以下のような施策について重点的に取り組む。

(重点的に取り組む施策)

- 市場機能が適正に発揮される取り組み
 - ・リフォームの促進
 - ・分譲住宅(マンション)対策
 - ・民間住宅ストックの有効活用
 - ・住情報の提供と相談体制の整備
- 公共の資産を最大限に活用する取り組み
 - ・府営住宅ストックの総合的な活用：大阪府営住宅ストック総合活用計画に基づく効率的・効果的な事業推進
- 府民、NPO等との協働の取り組み
 - ・府民、NPO等によるまちづくり活動の支援
 - ・住宅まちづくり教育の推進
- 危機管理の取り組み
 - ・住宅・建築物の安全性の確保：大阪府住宅・建築物10ヵ年戦略プランに基づく耐震診断・耐震改修の促進 等

また、市町村においては民間木造住宅の耐震診断・改修に対する助成など、安全な住まいとまちづくりの取り組みを進める。

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
バリアフリー化住宅の割合	%	府営住宅におけるバリアフリー化された住宅の割合	29%	16	35%	19
地域の活性化に資する宅地等の供給	ha	府営住宅の建替えに伴い地域の活性化に資するまちづくりのための活用用地の供給面積	-	-	7	19
高齢者円滑入居賃貸住宅の登録戸数	戸	高齢者への円滑入居賃貸住宅登録制度に登録された住戸数	6,645	16	10,000	19

計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

〈公営住宅等整備事業〉

直接建設や民活整備（PFI等の民間活力を活用した整備）による府営住宅の建替えを行う。

〈高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業〉

高齢者向け優良賃貸住宅の整備等に対する助成を行う。

〈地域優良賃貸住宅等整備事業〉

地域優良賃貸住宅の整備等に対する助成を行う。なお、地域優良賃貸住宅の整備を促進すべき地域は、大阪府域内全域とする。

〈公営住宅ストック総合改善事業〉

高層住宅の耐震改修や、既存中層住宅へのエレベーターの設置や、段差解消、手すり設置等の高齢者向けの改善、住棟前アプローチの段差解消等の団地内バリアフリー化や車いす常用者世帯向け改善等を行う。

〈住宅地区改良事業等〉

住宅新築資金等貸付助成事業における市町村への助成を行う。

〈公的賃貸住宅家賃低廉化事業〉

建替え事業により新たに管理開始される府営住宅等、並びに特定優良賃貸住宅等、高齢者向け優良賃貸住宅について、家賃の低廉化事業を行う。

(2) 提案事業の概要

〈公営住宅整備事業に関連する事業〉

府営住宅の建替えに必要な移転助成や基本計画の策定、駐車場の整備を行う。また、建替事業中の団地の良好な居住環境の維持等に必要な施設の整備等を行う。

〈公営住宅ストック総合改善事業に関連する事業〉

府営住宅の改善に必要な移転助成や基本計画の策定等を行う。

〈公営住宅整備事業にあわせた地域活性化事業〉

府営住宅の建替えにあわせ地域の活性化につながる施設や多様な住宅の供給を促進するため、老朽化した府営住宅の除却や調査等を行う。

〈安心住まいの確保支援事業〉

住宅相談、住宅政策に係る計画策定及び府民への情報提供、住宅まちづくり教育、賃貸住宅のバリアフリーリフォームの助成、耐震診断・改修の助成・普及・啓発、高齢者等の住替え支援、高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅等の登録・情報提供、マンション管理等への相談、公社賃貸住宅の建替えに必要な移転助成、公的賃貸住宅を活用した家賃減額補助、府下市町が策定する地域住宅計画に関連して実施する事業等を行う。

また、千里ニュータウンのまちづくりについて、「計画開発住宅市街地の再生に向けて（提言）」を踏まえ、再生の取り組みの方向性を示す「千里ニュータウン再生指針」を策定し、再生に係る支援方策について検討を進める。彩都において情報技術等を利用した健康相談等を行う。

(3) その他（関連事業など）

（民活整備関連）

筆ヶ崎住宅民活プロジェクト	戸数	278戸
	整備期間	平成18年4月～平成21年1月（予定）
	支払時期	平成21年2月（予定）
下池田住宅民活プロジェクト	戸数	221戸
	整備期間	平成18年1月～平成21年7月（予定）
	支払時期	平成21年8月（予定）
苅田住宅民活プロジェクト	戸数	248戸
	整備期間	平成19年度～（予定）
	支払時期	未定

他2団地、戸数計686戸について平成19年度に契約予定

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業					
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費	
公営住宅等整備事業	大阪府	5700戸	23,437	23,437	
高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業	大阪府	1600戸	622	622	
地域優良賃貸住宅整備事業	大阪府				
公営住宅ストック総合改善事業	大阪府	—	6,785	6,785	
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	大阪府	7200戸	1,950	1,950	
合計			32,794	32,794	…A
住宅地区改良事業等	大阪府	—	4	4	
合計			4	4	…K
提案事業					
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
公営住宅整備事業に関連する事業		大阪府	—	2,227	2,227
公営住宅ストック総合改善事業に関する事業		大阪府	—	1,684	1,684
公営住宅整備事業にあわせた地域活性化事業		大阪府	—	111	111
安心住まいの確保支援事業		大阪府	—	3,655	3,655
		豊中市	池田市		
		箕面市	茨木市		
		高槻市	島本町		
		東大阪市	枚方市		
		交野市	守口市		
		門真市	八尾市		
		羽曳野市	河内長野市		
		高石市	岸和田市		
		貝塚市	泉佐野市		
		泉南市	忠岡町		
		熊取町	田尻町		
		岬町	柏原市		
		大阪狭山市	太子町		
		河南町	千早赤阪村		
合計				7,677	7,677

(参考)関連事業

※交付期間内事業費は概算事業費

事業(例)	事業主体	規模等

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

(特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例)

認定事業者は、特定優良賃貸住宅について一定期間以上入居者を確保することができないときは、知事の承認を受けて、配慮入居者に賃貸することができる。

配慮入居者：公的賃貸住宅等の整備に関する事業の実施に伴い、住宅の明け渡しの請求を受けた者
賃貸住宅の需要及び供給の動向により入居させることが望ましいと知事が認める者
賃貸に関する事項（対象住宅）：大阪府特定優良賃貸住宅の空家を対象とする。

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

知的障害者、精神障害者及び認知症高齢者が住み慣れた地域での生活を行う場を確保するため、既存の府営住宅のグループホームへの活用について、提供する機会の拡大や団地周辺の需要及び空家状況等を踏まえて積極的に推進する。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。