

(6) 市営住宅ストックの有効活用



北江口第2住宅・井高野住宅

大阪市の公営住宅の建設事業は、大正8年に社会事業の一環として建設されたことに始まり、その後、住宅に困窮する所得の低い世帯への住宅供給を目的として昭和26年に制定された「公営住宅法」に基づき、戦災による住宅難や高度成長期の勤労者世帯への住宅対策として供給してきました。

近年、これらの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していくことが極めて重要な課題となっています。

そこで、「今後の市営住宅のあり方」について、外部委員による「大阪市営住宅研究会」において検討が進められ、市営住宅を市民の幅広い居住ニーズに対応し、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平成17年10月にまとめられました。

市営住宅ストック総合活用計画

現在、本市では、約10万戸の市営住宅を管理しています。これら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していくため、平成13年11月に「大阪市の営住宅ストック総合活用計画」を策定しました。

この計画では、全ての市営住宅について、築年数や構造、浴室・エレベーターの有無、敷地の状況などにより、建替・全面的改善・エレベーター単独設置・維持保全のうち最も適切な活用手法の判定を行っており、この方針に基づき、市営住宅の整備を推進しています。

「市民住宅」への再編

本市においては、市営住宅が市内の住宅総数の約1割を占めており、老朽化の進行や地域的な偏在といったストックの問題や、高齢化の進行等によるコミュニ

ティの沈滞化などといった様々な課題を抱えています。

こうした状況を踏まえ、市営住宅について、市民共有の財産であるという認識のもと、今後、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こととしています。

「大阪市営住宅研究会」報告の概要

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

- ・ストックの老朽化
- ・市営住宅の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等によるコミュニティの沈滞化
- ・周辺地域に対して閉鎖的なコミュニティ

管理・応募の課題

- ・応募倍率の大きな偏り
- ・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」の概念

- ・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
- ② 良質な住宅ストックの整備
- ③ 真の住宅困窮者への支援
- ④ 地域のまちづくりに向けた有効活用
- ⑤ 公正で効率的な管理システムの構築
- ⑥ 団地再生モデルプロジェクトの実施