

地域住宅計画

(社会資本総合整備計画)

大阪市地域

(確定版)

大阪市

平成23年8月

地域住宅計画

計画の名称	大阪市地域		
都道府県名	大阪府	作成主体名	大阪市
計画期間	平成 17 年度	～	22 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

大阪市は人口約265万人、約129万世帯の都市であり、戦後の高度経済成長に伴った急速な人口流入等により、ほぼ全域が早くから市街化している。

近年、都心部を中心に、都市居住ニーズの高まりや分譲マンション供給の活発化等を背景に人口回復傾向が見られているが、全市的には依然として中堅層の市外転出傾向が続き、少子高齢化についても一層の進行が見られることから、様々な面で都市活力の低下が懸念されている。

また、JR大阪環状線外周部を中心として、老朽化した木造共同住宅や長屋等が密集し、老朽住宅密集市街地を形成している。こうした地域においては、老朽住宅の建て詰まりに加え、道路や公園等の都市基盤施設の整備が十分でないなど、防災面・住環境面において多くの課題を抱えている。

さらに、今後建替えや大規模修繕が必要となる分譲マンションが増加するとともに、空家率についても増加傾向にあるため、住宅ストックの有効活用に向けた取り組みが求められている。

現在、大阪市では、新婚・子育て世帯向け住宅施策や、地域特性を活かした居住地づくり、老朽住宅密集市街地の整備、良質な都市型住宅の供給誘導、分譲マンションの維持管理・建替えへの支援、市営住宅の建替えや全面的改善等の推進、住まい情報センターにおける相談・情報提供など、幅広い住宅施策を展開している。

2. 課題

- ・子育て世帯をはじめとする中堅層の市外への転出超過や出生率の低下等により、少子高齢化が一層進行しているため、バランスを欠いた人口構成となっており、様々な面で都市活力の低下が懸念されている。
- ・高齢者や障害者をはじめとする市民が安心して生活することができるよう、福祉の視点をもった住宅・住環境整備を進めていく必要がある。
- ・市民の住環境に対するニーズは、アメニティの充実をはじめ、多様化・高度化しているが、市内の居住地はこうしたニーズに必ずしも応えるものとはなっていない。また、市内に存在する魅力のある居住地についても十分に知られているとは言い難い。
- ・老朽住宅密集市街地には、居住水準が低く、防災面の課題が多い老朽住宅が建て詰まり、早期の建替えが必要であるが、狭小な敷地、複雑な権利関係、居住者の高齢化の進行等、建替えに向けた多くの課題が残されている。また、道路や公園等の都市基盤施設が十分でなく、狭あい道路も多く存在する。
- ・持続可能な社会の形成や地球環境の保全の観点から、ヒートアイランド対策など、環境に配慮した住まいづくりが求められている。
- ・大地震の発生が危惧されるなか、民間・公共を含めた建築物の耐震化を図る必要がある。
- ・アスベストによる健康被害が大きな社会問題となっており、住宅や多数の市民が利用する民間建築物におけるアスベスト対策が求められている。
- ・市営住宅の居住水準は、建替えや住戸改善により、着実に向上してきているが、昭和40年代以前に建設された住宅を中心に浴室やエレベーターがないなど、居住水準の低い住宅も多く存在している。また、入居者の高齢化や低所得化が進行し、自治会活動等にも影響が現れるなど、地域コミュニティの維持が困難な団地もみられる。
- ・市民の住宅や住まいに関する相談・情報へのニーズが高まるなか、市民が安心して相談ができ、様々な情報を迅速かつ的確に入手できるように、公平・中立な立場からの相談・情報提供のより一層の充実が求められている。

3. 計画の目標

大阪市では、大都市ならではの「活気あふれる多様な居住の実現」を基本目標とし、幅広い世代の人々がいきいきと快適に暮らせる都市としていくため、住まいは豊かな市民生活をおくるうえでの基本的な要素であるという認識にたって、市民やNPO、企業等との連携・協働のもとで、市民に愛される個性豊かな居住地づくりをはじめ、老朽住宅密集市街地整備の推進、住宅ストックの再生と有効活用、住まいに関する情報発信など、以下に述べるような幅広い施策を積極的に展開していく。

- ・ 快適で魅力あふれるまちづくりを進めるため、地域住民やNPO等との連携・協働により、アメニティや文化、歴史等の多様な住宅地の特色を十分に活かした個性豊かな魅力ある居住地整備を推進するとともに、居住地魅力の広域的な情報発信を行う。また、活力あるまちづくりを進めるため、新婚・子育て世帯をはじめとした中堅層の市内定住を促進する。
- ・ 安心して暮らせる住まい・まちづくりを進めるため、防災面及び住環境面での課題を抱える老朽住宅密集市街地等において、道路、公園、まちかど広場等の防災骨格の形成とあわせ、老朽木造住宅の自主建替と狭あい道路の拡幅整備等を行うとともに、建築物の耐震化、共同住宅等のアスベスト対策を推進する。
- ・ 市民一人ひとりの人権が尊重されるまちづくりを進める観点から、同和問題や高齢者、障害者、母子世帯等をめぐる問題に配慮するとともに、住宅のバリアフリー化や高齢者等の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進など、ひとにやさしいまちづくりを進める。
- ・ 住宅ストックの有効活用をはかるため、市営住宅については、建替えや全面的改善等を計画的に推進するとともに、高齢者等の優先入居など住宅困窮者への対応とあわせて、コミュニティミックスの観点から、地域の実情を踏まえつつ、中堅層の入居促進、建替余剰地等を活用した民間分譲マンション等の供給などにより、多様な階層の方々が安心して快適に住み続けられる住宅地への再生をはかる。また、分譲マンションについても、適正な維持管理の促進や円滑な建替えに対する支援を行う。
- ・ 住まい情報センターにおいて、住まいに関する相談・情報提供の一層の充実をはかるとともに、市民が住み続けたいと思えるまちづくりを推進していくため、地域住民やNPO等との連携のもとで、地域レベルでの住まい・まちづくり活動に関する情報発信などにより、居住地イメージの向上をはかる。

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値		目標値	
				基準年度		目標年度
中堅層の5年経過人口増減率	%	大阪市内における30～39歳の人口について、5年前の25歳～34歳の人口と比較した増減率	-3.6%	H15	-1.0%	H20
老朽木造住宅戸数	戸	大阪市内における昭和55年以前に建設された老朽化した木造共同住宅及び木造長屋住宅の戸数	99,000戸	H15	60,000戸	H20
市営住宅のバリアフリー化	戸	大阪市内の市営住宅ストックにおいて、バリアフリー化に向けて整備された住戸数	22,000戸	H16	29,000戸	H22

※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

- ・市営住宅ストックを幅広いニーズに対応した良好な社会的資産として有効に活用するため、地域住民との協働のもとで、「市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、建替えや全面的改善、既存の中層住宅へのエレベーター設置、維持保全といった各種手法を適切に選択し、計画的な整備・管理を推進する。
【H17～H21】公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、住宅地区改良事業等
- ・子育て世帯や老朽住宅の建替え等により住宅に困窮する世帯等を対象に、市内の公的賃貸住宅において、地域優良賃貸住宅の整備を促進する。また、公的賃貸住宅の家賃の低廉化を図り、子育て世帯等の入居を支援する。
【H18～H21】公的賃貸住宅家賃低廉化事業 【H19～H22】都心共同住宅供給事業 【H21～H22】地域優良賃貸住宅整備事業
- ・安心・安全なまちづくりに向け、道路、公園等の防災骨格の形成をはかるとともに、地元まちづくり協議会等と連携・協働し、老朽住宅の建替促進や狭あい道路の整備促進等をはかる。
【H17～H22】住宅市街地総合整備事業 【H20～H21】住宅市街地基盤整備事業、住宅地区改良事業等
- ・都市の再生を図るため、民間活力を最大限に活かした拠点的な再開発事業を推進する。
【H20～H22】市街地再開発事業
- ・住宅・建築物ストックの安全性を確保するため、共同住宅等におけるアスベスト除去等に要する費用の助成等を行う。
【H18～H20】優良建築物等整備事業 【H20】公的賃貸住宅アスベスト改修事業 【H21～H22】住宅・建築物安全ストック形成事業
- ・優良な住環境を備えた民間マンションの供給に際し、「子育てへの支援」や「環境への配慮」に要する費用に重点的・限定的に補助を行うなど、子育て世帯をはじめとする中堅層の市内居住を促進する。
【H18～H21】都心共同住宅供給事業

(2) 提案事業の概要

- ・市民が住み続けたいと思えるまちづくりを推進するため、住まい情報センターを中心として、地域住民やNPO等の様々な主体と連携し、住まいに関する相談・情報提供を推進するとともに、「住むまち・大阪」の魅力情報の広域的な発信を行い、居住地イメージの向上をはかる。
【H17～H21】住まい情報センター事業
- ・新婚・子育て世帯等の民間住宅への入居を支援し、市内居住を促進する。
【H17～H20】民間賃貸住宅等支援事業 【H22】新婚世帯向け家賃補助制度（第1期分（平成20年度以前の新規受給世帯）を対象）
- ・住宅ストックの再生と有効活用をはかる観点から、民間老朽住宅の自主建替えを促進し、住環境の改善及び防災性の向上をはかるため、建替建設費助成やアドバイザー派遣等を行うとともに、分譲マンションの適正な維持管理や円滑な建替えに対する支援を推進するため、管理組合に対する建替検討費の助成を行うなど、都市の再生をはかるための住宅供給に対する支援を実施する。
【H17～H21】都市再生型民間住宅支援事業
- ・市営住宅ストックの計画的な再生を進めるとともに、市営住宅の建替え等により生み出された用地において、民間活力の導入により、良質で多様な中堅層向け住宅の供給をはかるとともに、地域のまちづくりに寄与するコミュニティ施設の整備をはかる。
【H17～H21】建替推進関連事業、LSA用住宅の供給、公営住宅等の駐車場整備、市営住宅共同施設等整備事業
- ・安全で安心な住まい・まちづくりに向け、密集住宅市街地の整備を推進するとともに、建築物の耐震化やアスベスト対策を推進する。
【H19～H20】アスベスト改修事業 【H19～H21】建築物の耐震化 【H20～H21】密集住宅市街地の整備

(3) その他（関連事業など）

- ・大阪府地域住宅計画における住宅政策の推進に関連する事業
- ・新婚・子育て世帯等の民間賃貸住宅・分譲住宅への入居を支援し、市内居住を促進する。
【H21】民間賃貸住宅等支援事業、子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度
【H22】新婚世帯向け家賃補助制度（第2期・第3期分を対象）

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
公営住宅等整備事業		大阪市	4,212戸	30,783
公営住宅等ストック総合改善事業		大阪市	952戸	6,539
		大阪市	307基	6,198
地域優良賃貸住宅整備事業		大阪市	93戸	146
市街地再開発事業		大阪市	0.7ha	490
優良建築物等整備事業		大阪市	—	21
住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)		大阪市	95ha	137
都心共同住宅供給事業		大阪市	1,282戸	445
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		大阪市	—	2,705
住宅市街地基盤整備事業		大阪市	1.6ha	306
住宅地区改良事業等		大阪市	—	5,705
住宅・建築物安全ストック形成事業		大阪市	—	11
合計				53,486
提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
住まい情報センター事業		大阪市	—	1,650
都市再生型民間住宅支援事業		大阪市	—	261
LSA用住宅の供給		大阪市	5戸	37
建替推進関連事業		大阪市	—	4,676
公営住宅等の駐車場整備		大阪市	1,064台	111
市営住宅共同施設等整備事業		大阪市	—	886
密集住宅市街地の整備		大阪市	—	6
建築物の耐震化		大阪市	—	203
アスベスト改修事業		大阪市	—	1
民間賃貸住宅等支援事業		大阪市	—	3,180
新婚世帯向け家賃補助制度		大阪市	—	1,053
合計				12,064

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等
住宅政策の推進に関連する事業(大阪府地域住宅計画)	大阪市	—
・民間賃貸住宅等支援事業		
・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度		
・新婚世帯向け家賃補助制度		

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

認定事業者は、特定優良賃貸住宅について、一定期間以上入居資格を有する者の入居がないときは、地域の実情等を勘案し入居させることが望ましいと市長が認める者に賃貸することができる。

※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

多様な階層の方々が住む住宅地への誘導をはかるため、地域の実情等を勘案し、特に高齢化の著しい団地等において、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。