

# 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24年10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 22 年度	～	23 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

- ・ 大阪市は、市域面積約222 km<sup>2</sup>を有し、ほぼ全域が早くから市街化している。現在、人口は約266万人、世帯数は約130万世帯となっている。
- ・ 近年は都心部を中心に、都市居住ニーズの高まり等を背景に人口回復傾向が見られるが、全市的には依然として、新婚・子育て世帯を中心とする中堅層の市外転出傾向が続いており、少子高齢化についても一層の進行が見られる。
- ・ 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、防災面・住環境面において多くの課題を抱える密集住宅市街地を形成している。
- ・ 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、市内の総住宅数に対する空家率についても増加傾向にある。
- ・ また、近年、地球温暖化やヒートアイランド現象といった環境問題が深刻化しており、とりわけ、住宅・建築物を利用することによるエネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量は全体の約3分の1を占めている。
- ・ 市営住宅の居住水準については、建替えや住戸改善により着実に向上しているが、昭和40年代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が低く、老朽化した住宅が多く存在している。
- ・ こうした状況を踏まえ、現在大阪市では、市営住宅の計画的な整備・管理を推進するとともに、新婚・子育て世帯の市内居住の促進や、密集住宅市街地の整備、地域特性を活かした居住地整備、分譲マンションの管理・建替支援、住まい情報センターを中心とした住情報発信といった幅広い施策を展開している。

## 2. 課題

- ・ 上町断層帯地震等の大規模地震の発生が危惧されるなか、建築物の安全性の確保を図るため、耐震化や建替えを促進する必要がある。
- ・ 密集住宅市街地を中心に、老朽化した木造住宅等の建て詰まりに加えて、狭あい道路の存在や、避難路となる道路や公園等のオープンスペースの不足など、防災面や住環境面で様々な課題を抱える地域が存在している。
- ・ 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。
- ・ 子育て世帯や高齢者、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住宅・住環境整備を進めていく必要がある。
- ・ 新婚・子育て世帯をはじめとする中堅層の市外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おり、様々な面で都市活力の低下が懸念されている。
- ・ 分譲マンションは、区分所有という所有形式であるため、修繕や維持管理においては技術的・法的な専門知識や権利者の合意形成を要するといった難しさがある。また今後、老朽化した分譲マンションの増加が見込まれている。
- ・ 環境負荷の低減等の観点から、既存建築物の有効活用を図るとともに、住宅・建築物の省エネルギー化、省CO<sub>2</sub>化を進める必要がある。
- ・ 市営住宅については、建替えや耐震改修、修繕等を計画的に実施し、適切な更新・維持管理を推進する必要がある。また、入居者の高齢化が進行しており、コミュニティの沈滞化が問題となっている。
- ・ 住まいやまちづくりに関する相談・情報ニーズが多様化・高度化するなか、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相談・情報提供体制の充実が求められている。

### 3. 計画の目標

『住みたい、住み続けたい、住まいとまち大阪の実現』を基本目標に、幅広い居住ニーズに対応し、市民の暮らしに豊かさや安らぎを与える、誰もが住みたい、住み続けたい、そして次世代へ引き継ぎたいと思える住まいとまちをめざし、市民やNPO、企業等との連携・協働のもと、以下の幅広い施策を積極的に展開する。

- ・安全で安心して暮らせる住まい・まちづくりを進めるため、民間老朽住宅の建替えや耐震化、共同住宅等のアスベスト改修を促進するとともに、防災面や住環境面で課題を抱える密集住宅市街地において、道路、公園等の防災骨格の形成や狭あい道路の拡幅整備、不良住宅の除却等を促進する。
- ・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、高齢者、障害者、母子世帯や同和問題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。
- ・良質な住宅の供給や住環境の整備等を促進するとともに、活力あるまちづくりを進めるため、新婚・子育て世帯の市内居住を促進する。
- ・既存ストックの再生・有効活用を図るため、分譲マンションの適正な維持管理や円滑な建替えを促進するとともに、地域住民が利用する市設建築物について省エネルギー改修等を実施する。
- ・市営住宅について、高齢者等を対象とした優先入居やDV被害者、破産・失業者などを対象とする随時募集の実施などにより、住宅困窮者に対応するとともに、適切な維持管理、計画的な建替え・整備を推進する。建替えに際しては、敷地の高度利用を図り、創出した建替え余剰地について、良質な中堅層向け住宅や生活利便施設等を導入し、多様な世帯が住むバランスのとれたコミュニティを形成する。
- ・住まい情報センターを拠点に、住まいに関する相談・情報提供の充実を図り、市民の多様な居住ニーズに的確に対応するとともに、NPOやまちづくり団体等と連携・協働し、居住地魅力の向上と効果的な情報発信を行う。

### 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	目標年度	目標年度
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	27,000戸	H21	29,000戸	H23
中堅層の5年経過人口増減率	%	大阪市内における30～44歳の人口について、5年前の25歳～39歳の人口と比較した増減率	-1.6%	H20	-0.8%	H23

※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良好な社会的資産として有効に活用するため、「市営住宅ストック総合活用計画」等に基づき、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、耐震改修、維持保全等の各種手法を適切に選択し、計画的な整備・管理を推進する。  
【H22】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
- ・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。  
【H22】公的賃貸住宅家賃低廉化事業
- ・安心・安全な住まい・まちづくりに向け、道路・公園等の防災骨格の形成を図る。  
【H22】住宅市街地基盤整備事業
- ・地域住民が利用する市設建築物について、省エネルギー改修等を実施する。  
【H22】優良建築物等整備事業

### (2) 提案事業の概要

- ・市営住宅の計画的な建替や改修、駐車場・共同施設整備等を進めるとともに、建替え等により生み出された用地を活用し、民間活力の導入により、良質な中堅層向け住宅の供給や、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図る。  
【H22】市営住宅建替等推進事業、LSA住宅供給事業、市営住宅附帯駐車場整備事業、市営住宅共同施設等整備事業
- ・安全・安心な住まい・まちづくりに向け、民間老朽住宅の建替えや耐震化等を促進するとともに、密集住宅市街地において、狭あい道路の拡幅整備の促進等を行い、地域防災力の向上を図る。  
【H22・H23】密集住宅市街地整備事業、【H22】民間老朽住宅建替支援事業
- ・多様化・高度化する住情報ニーズに対応するため、住まい情報センターを拠点として、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。さらに、分譲マンションの適正な維持管理や円滑な建替えを支援するため、管理組合に対する専門的な相談・情報提供や建替検討費の助成等を行う。  
【H22・H23】住まい情報センター事業、マンション管理・建替支援事業
- ・活力あるまちづくりを進めるため、新婚・子育て世帯等の中堅層の市内居住を促進する。  
【H22・H23】新婚世帯向け家賃補助制度（H22：第1期分（平成21年度以降の新規受給世帯）を対象、H23：全受給世帯を対象）  
【H23】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
- ・住宅事情の変化に的確に対応した施策展開を図るため、住宅施策にかかる検討調査・普及啓発を行う。  
【H22・H23】住宅施策関連調査

### (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

- ・ 民間住宅の耐震化を促進する。

【H22・H23】建築物耐震化促進事業

- ・ 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。

【H22】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（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	交付対象 事業費
公営住宅等整備事業	大阪市	942戸	8,388	8,388
公営住宅等ストック総合改善事業	大阪市	25戸	3,805	3,805
住宅地区改良事業等	大阪市	—	1,271	1,500
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	大阪市	—	841	841
住宅市街地基盤整備事業	大阪市	1.77ha	256	256
優良建築物等整備事業	大阪市	—	12	12
合計			14,573	14,802

### 提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
市営住宅建替等推進事業		大阪市	—	957
LSA住宅供給事業		大阪市	—	16
市営住宅附帯駐車場整備事業		大阪市	280台	52
市営住宅共同施設等整備事業		大阪市	—	521
密集住宅市街地整備事業		大阪市	—	19
民間老朽住宅建替支援事業		大阪市	—	105
住まい情報センター事業		大阪市	—	791
マンション管理・建替支援事業		大阪市	—	11
新婚世帯向け家賃補助制度		大阪市	—	4,841
民間賃貸住宅等支援事業		大阪市	—	454
子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度		大阪市	—	67
住宅施策関連調査		大阪市	—	14
合計				7,848

### (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する事業(大阪府地域住宅計画)	大阪市	
・建築物耐震化促進事業		
・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		

※交付期間内事業費は概算事業費

## 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。