

地域住宅計画

大阪市地域

平成27年3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 23 年度	～	27 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 k m²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CO₂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CO₂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

市民やNPO、企業等との連携・協働のもと、幅広い居住ニーズに対応した施策を積極的に展開し、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の実現をめざす。

- ・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、民間老朽住宅等の建替えや耐震化、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、「住むまち・大阪」の魅力情報を広域的・効果的に発信する。

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	目標年度	目標年度
密集住宅市街地における不燃領域率	%	「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地(約1,300ha)」における市街地の「燃えにくさ」を示す指標 (不燃領域率 = 空地率 + (1 - 空地率) × 耐火造率)	約35%	H17	40%	H24
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	32,000戸	H27
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	-0.2%	H26

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・改修、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。
【H23～H27】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
- ・ 子育て世帯などの中堅層や老朽住宅の建替え等により住宅に困窮する世帯などを対象に、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。
【H23】地域優良賃貸住宅整備事業、都心共同住宅供給事業
【H23～H26】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とともに、老朽住宅の建替や狭あい道路の拡幅整備の促進、不良住宅の除却等を図る。
【H23～H26】住宅地区改良事業等
【H23～H26】住宅市街地総合整備事業(生野区南部地区、西成区北西部地区、大阪市東南部地区、福島区北西部地区)
- ・ 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。
【H23】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、戸建住宅や共同住宅等におけるアスベスト改修を促進する。
【H23】住宅・建築物安全ストック形成事業

(2) 提案事業の概要

(3) その他（関連事業など）

国の「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の対象空家について入居を拒んではならない住宅確保要配慮者のうち、災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯は、新婚世帯とする。（「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業補助金交付要綱」第4条三イ（5）関係）
新婚世帯：夫婦ともに40歳未満で婚姻届出後5年以内の世帯

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	4,000戸	32,824	32,824
公営住宅等ストック総合改善事業	大阪市	18,000戸	17,378	17,378
住宅地区改良事業等	大阪市	-	3,149	3,734
地域優良賃貸住宅整備事業	大阪市	90戸	175	175
都心共同住宅供給事業	大阪市	90戸	21	21
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	大阪市	-	368	368
住宅市街地総合整備事業(生野区南部地区、西成区北西部地区、大阪市東南部地区、福島区北西部地区)	大阪市	1,374ha	264	264
市街地再開発事業	大阪市	0.7ha	181	181
住宅・建築物安全ストック形成事業	大阪市	-	9	9
合計			54,369	54,954

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
合計				0

(参考) 関連事業

交付期間内事業費は概算事業費

事業	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

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必要があります。）

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。