

# 地 域 再 生 計 画

## 1 地域再生計画の名称

市営住宅の空き住戸を活用した地域活性化計画

## 2 地域再生計画の作成主体の名称

大阪市

## 3 地域再生計画の区域

大阪市の全域

## 4 地域再生計画の目標

### 4-1 地域の現状

#### 【人口動態】

##### ○人口減少・少子高齢化の進展

大阪市の人口は、近年増加傾向で推移してきたが、2020年以降は減少に転じ、2045年には250万人（2015年に比べ△7.1%）にまで減少することが見込まれている。

年齢区分別人口を見ると、年少人口及び生産年齢人口が減少傾向で推移する中、高齢者人口は年々増加しており、2045年には81万人に達する見込みとなっている。

また、生産年齢人口は1965年の232万人から2045年には145万人と約87万人の減少が見込まれている。（図1）

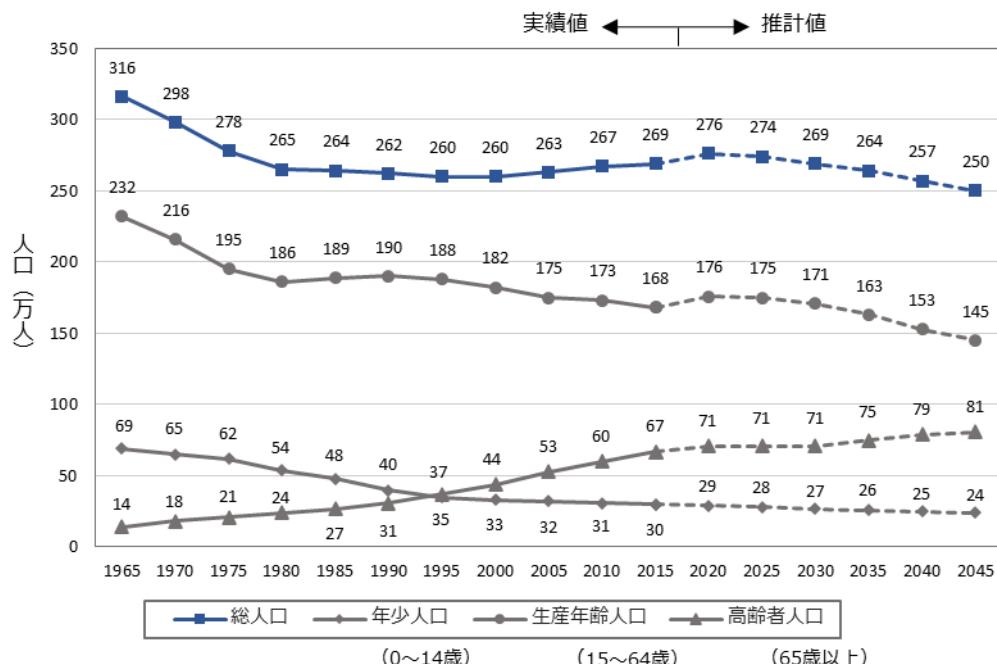


図1 人口総数と年齢3区分別人口の推移（大阪市）

（資料）総務省「国勢調査」、大阪市「大阪市の将来推計人口（令和元年度）」

## ○人口構造の変化

年少人口・生産年齢人口の減少と高齢者人口の増加により、高齢者人口の割合（高齢化率）は急速に高まっており、2015年には25.3%と1990年の11.8%から2倍以上になっている。今後も高齢化率はさらに高まる見込みであり、2045年には32.4%になると推計されている。（図2）

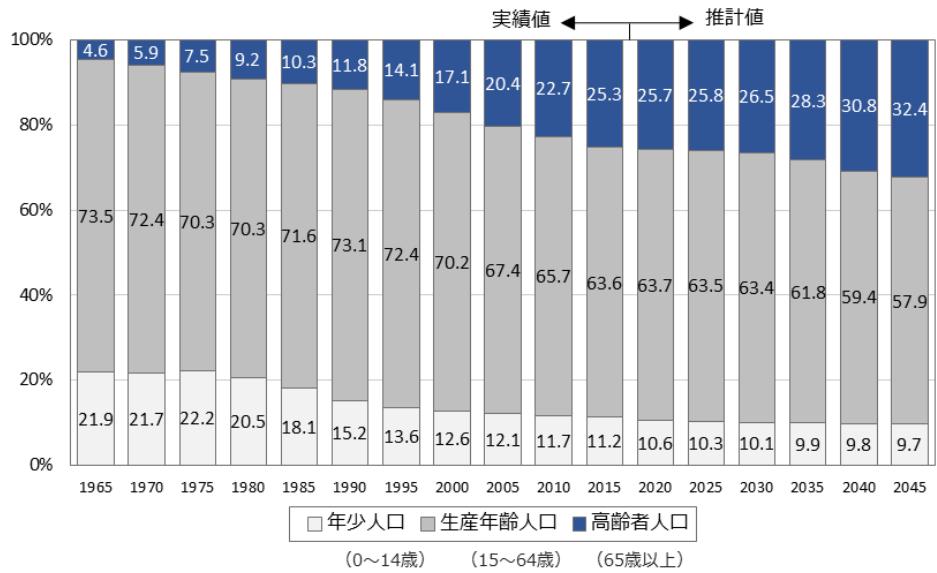


図2 年齢3区分別人口の割合（大阪市）

（資料）総務省「国勢調査」、大阪市「大阪市の将来推計人口（令和元年度）」

人口減少・少子高齢化の進展に伴い、本市では1990年代に現役世代（15～64歳）6.2人で高齢者（65歳以上）1人を支えていたものが、2015年には2.5人で1人となっており、さらに2045年には1.8人で1人を支えなければならないと推計され、現役世代の負担は今後さらに大きくなると考えられる。

## ○子育て世代の市外転出

年代別の転出入状況をみると、20～29歳で大きく転入超過となっている一方、5～9歳以下と35～44歳で転出傾向となっている。これは、大学等への進学や就職により転入が増加するものの、結婚や出産、子どもの就学等をきっかけに転出が増加することによると考えられ、子育て世代の市内定住の促進が課題となっている。（図3）

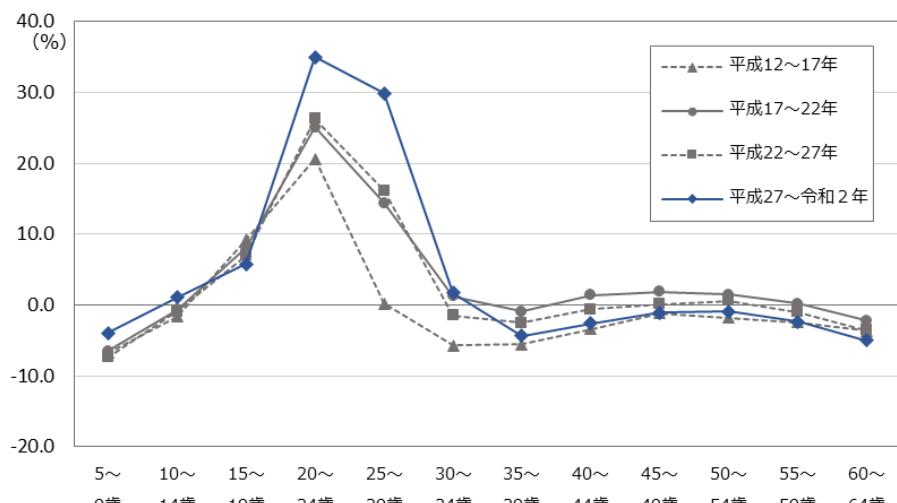


図3 年齢（5歳階級）別人口増減の推移（大阪市）

（資料）総務省「国勢調査」

## 【待機児童等の状況】

本市の人口構成が変化する中、将来にわたりまちの活気を維持するためには、現役世代が安全で安心な環境の中で、将来のまちを担う子どもたちを育てることができる社会を実現していくことが重要である。

特に共働き世帯の増加や就労形態の多様化等による、増大する保育ニーズにより発生する保育所等の待機児童の解消を図るため、本市ではこれまで、認可保育所の整備等により保育入所枠の確保を積極的に進めてきており、待機児童数は過去最少の2人となっているものの、育休中などによる利用保留児童数については2,451人に及んでいる。（図4）

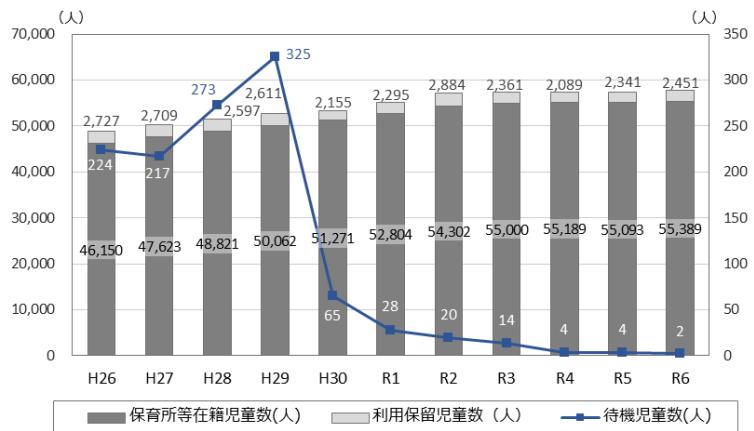


図4 保育所等在籍児童数及び待機児童数等（各年4月1日）（大阪市）

（資料）大阪市調べ

## 【地域コミュニティの沈滞化】

地域においては、少子・高齢化の進行や少人数世帯・高齢単身世帯の増加といった社会環境の変化や、個人のライフスタイルや価値観の多様化等により、人と人とのつながりが希薄化し、これまで地域で担ってきた相互扶助機能が低下する等、地域コミュニティの沈滞化が見られる。

また、身の回りに相談できる人がなく、子育てに不安感や負担感を抱く保護者や、生活困窮等により生活面・学習面に課題を抱える子ども、将来の病気や介護に不安を感じる高齢者等、様々な支援を要する人が存在している。

（図5、図6、図7）

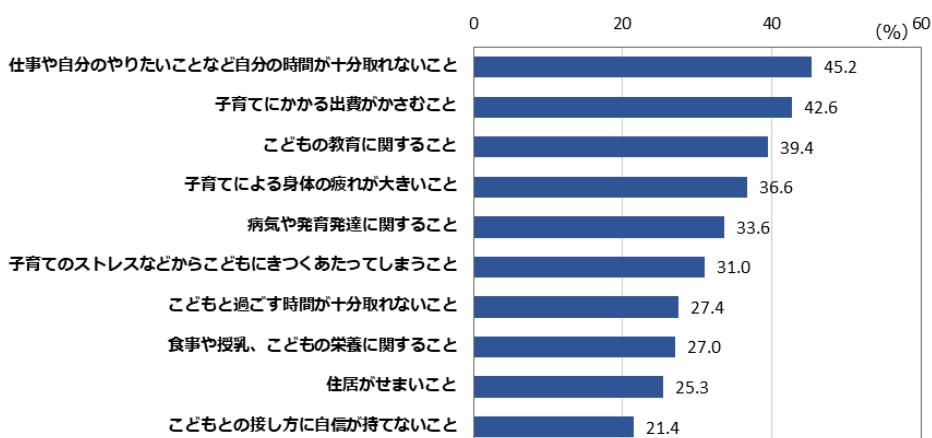


図5 子育てに関する悩み（就学前児童・上位10項目）（大阪市）

（資料）大阪市「大阪市こども・子育て支援に関するニーズ等調査報告書」（令和5年度）

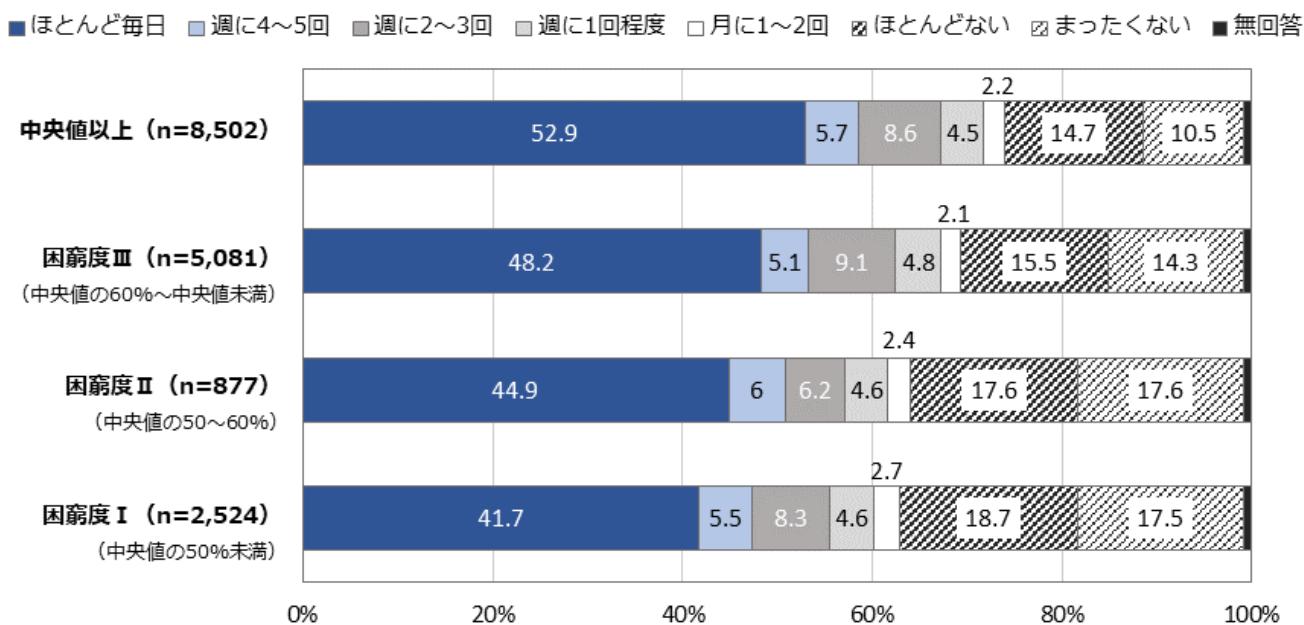


図6 等価可処分所得※に基づく困窮度別に見た、保護者と子どもの関わり（おうちの大人と朝食を食べるか）<小5・中2のいる世帯（子ども回答）>（大阪市）

（資料）大阪市「子どもの生活に関する実態調査報告書」（令和5年度）

※等価可処分所得：世帯の可処分所得（収入から税金や社会保険料等を引いた実質手取り分の収入）を世帯人員の平方根で割った額

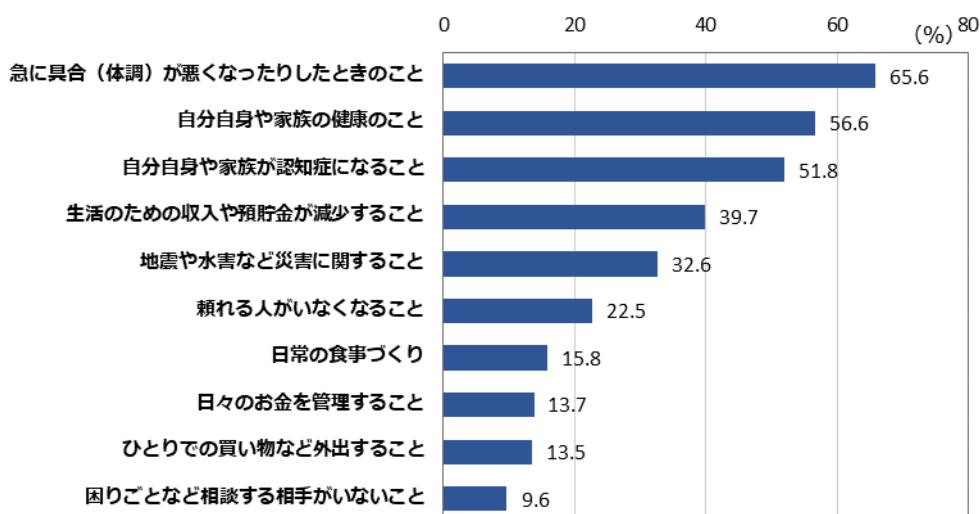


図7 高齢者 日常生活全般に対する不安（不安に感じることの内容 上位10項目）（大阪市）

（資料）大阪市「高齢者実態調査報告書」（令和4年度）

さらに、地域コミュニティの機能の低下は、地域の自主防犯組織の結束力の低下にもつながっている。

本市では、犯罪被害のない安全で安心して暮らせるまちをつくっていくため、市民、事業者、警察等と一体となって、地域における防犯活動の推進等に取り組んでいるところであるが、近年も3万件を超える犯罪が発生している。（図8）

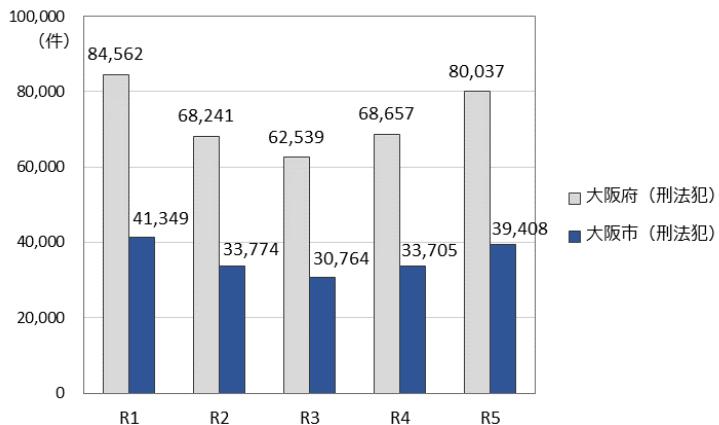


図8 刑法犯認知件数推移（大阪市）

（資料）大阪府警「刑法犯市区町村別主要罪種別認知・検挙件数」

### 【生活困窮者の相談増加】

本市では、平成27年度から、「生活困窮者自立支援法」に基づき、生活に困りごとを抱えた方の自立支援策の強化を図るため、各区に相談支援窓口を設置し、他法・他施策の窓口や地域のネットワーク、関係機関等と連携しながら、相談者の自立に向けた支援を行っている。

新規相談受付件数は、年間8,000件前後で推移してきたものの、令和2年度に新型コロナウィルス感染症の拡大による経済不安の影響を受けて大幅に増加した。その後、減少傾向はあるものの、窓口の認知度の向上や物価高騰の影響等もあり、コロナ禍前の件数に比べ高水準で推移しており、令和5年度の新規相談受付件数は約13,000件となっている。（図9）

令和5年度においては、収入減少や失業等により住まいを失うおそれのある方等から住まいに関する相談が2,086件あり（令和元年度：1,349件）、一定の住居を持たない生活困窮者等（以下「居住不安定者」という。）に対する緊急一時的な宿泊場所の確保が課題となっている。

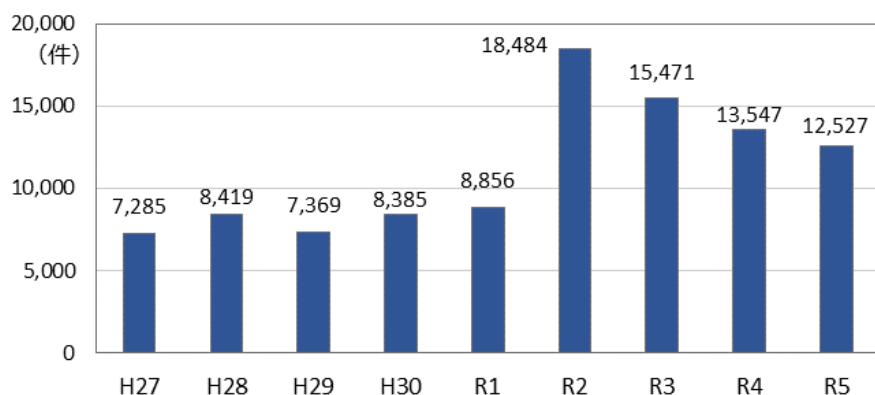


図9 生活困窮者自立相談支援窓口における新規相談受付件数の推移（大阪市）

（資料）大阪市調べ

## 【市営住宅】

本市の市営住宅は、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方々への住宅供給を目的として制定された「公営住宅法」、及び、不良住宅が密集する地区の住環境の整備・改善を目的として制定された「住宅地区改良法」等に基づき建設を進めてきた。

本市では、戦災や都市への人口集中による絶対的な住宅不足に対応するため、昭和20年代から昭和40年代にかけて、市営住宅の新規建設を積極的に行なった。昭和40年代後半以降からは、新規建設から老朽化した住宅の建替へとシフトを図るとともに、

「市営すまいりんぐ」をはじめとする中堅層向け住宅や、建替事業推進のための「地域リロケーション住宅」、面的整備事業の実施に伴う「再開発住宅」等の建設も行なってきた。

平成27年8月には、より身近な地域ニーズに対応したまちづくり等を目的に、大阪市内の府営住宅のうち約1万戸が本市へ移管された。

令和6年4月1日時点では、市営住宅の管理戸数は、公営住宅、改良住宅、中堅層向け住宅、再開発住宅、大阪府から移管された住宅等をあわせて約11万戸となり、市内の住宅総数の7.3%、借家全体の13.6%を占めている。（図10、表1）

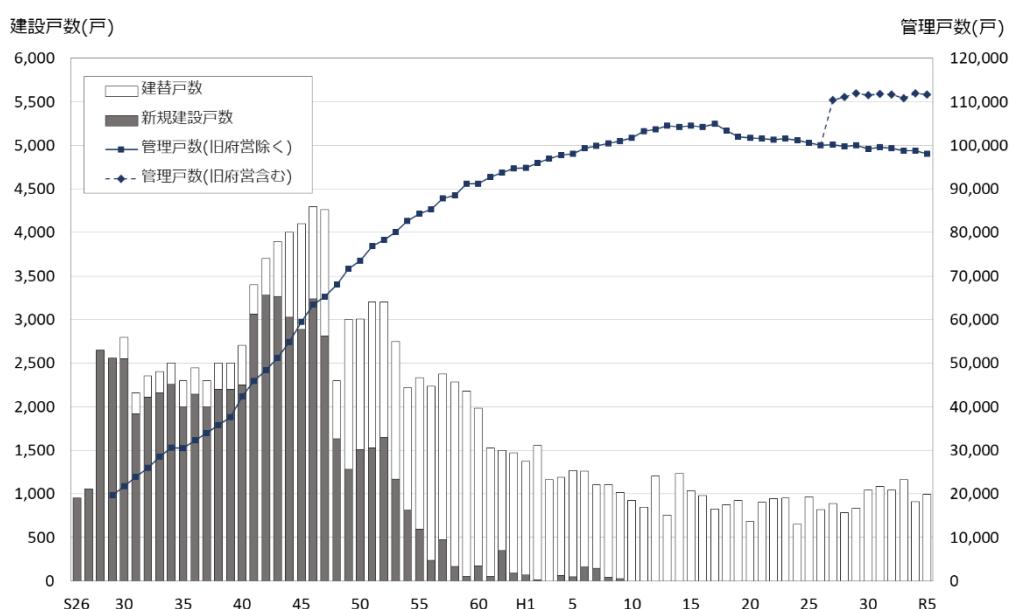


図10 公営住宅建設戸数及び市営住宅管理戸数の推移（大阪市）

（資料）大阪市調べ

表1 所有関係別住宅総数

| 住宅総数                | 借家                           | 市営住宅計                      |                           |                          | 持ち家              |
|---------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------|
|                     |                              | 市営住宅                       | 府から移管された住宅                |                          |                  |
| 1,520,400<br>100.0% | 819,400<br>53.9%<br>(100.0%) | 111,747<br>7.3%<br>(13.6%) | 98,598<br>6.5%<br>(12.0%) | 13,149<br>0.9%<br>(1.6%) | 609,900<br>40.1% |

※府から移管された住宅数は令和6年4月1日時点。（令和5年4月1日をもって移管完了）

※住宅総数に、所有関係不明住宅を含む。

（資料）令和5年住宅・土地統計調査  
市営住宅は令和6年4月1日時点

市営住宅団地においては、世帯主が65歳以上の世帯が65.7%を占め、65歳以上の高齢者のいる世帯も69.5%となっており、持家や民間借家と比べて高齢化が進んでいく。今後、高齢化のさらなる進行等により、コミュニティの沈滞化や自主管理意欲の低下が懸念されている。

また、大規模団地を構成している市営住宅におけるコミュニティの沈滞化等は、団地を含む地域のまちの活力にも影響を及ぼしている。（表2）

**表2 大阪市の世帯主の年齢別主世帯数**

|               | 総数        | 持ち家     | 借家      | 公営借家   | 機構・公社<br>借家 | 民営借家<br>(木造) | 民営借家<br>(非木造) | 給与住宅   |
|---------------|-----------|---------|---------|--------|-------------|--------------|---------------|--------|
| 主世帯総数         | 1,520,400 | 609,900 | 819,400 | 93,900 | 33,500      | 40,800       | 617,100       | 34,100 |
|               | 100.0%    | 100.0%  | 100.0%  | 100.0% | 100.0%      | 100.0%       | 100.0%        | 100.0% |
| 29歳未満         | 168,400   | 6,900   | 161,500 | 1,400  | 700         | 3,700        | 143,100       | 12,600 |
|               | 11.1%     | 1.1%    | 19.7%   | 1.5%   | 2.1%        | 9.1%         | 23.2%         | 37.0%  |
| 30～39歳        | 179,100   | 38,500  | 140,600 | 2,400  | 2,300       | 3,500        | 125,400       | 6,900  |
|               | 11.8%     | 6.3%    | 17.2%   | 2.6%   | 6.9%        | 8.6%         | 20.3%         | 20.2%  |
| 40～49歳        | 209,000   | 90,100  | 118,700 | 5,600  | 3,600       | 4,200        | 100,500       | 5,000  |
|               | 13.7%     | 14.8%   | 14.5%   | 6.0%   | 10.7%       | 10.3%        | 16.3%         | 14.7%  |
| 50～59歳        | 256,000   | 125,000 | 130,800 | 12,400 | 7,500       | 5,600        | 98,900        | 6,400  |
|               | 16.8%     | 20.5%   | 16.0%   | 13.2%  | 22.4%       | 13.7%        | 16.0%         | 18.8%  |
| 60～69歳        | 212,600   | 121,000 | 91,500  | 15,800 | 6,800       | 4,700        | 62,400        | 1,700  |
|               | 14.0%     | 19.8%   | 11.2%   | 16.8%  | 20.3%       | 11.5%        | 10.1%         | 5.0%   |
| 70歳以上         | 384,500   | 221,000 | 163,200 | 53,600 | 12,100      | 18,000       | 78,000        | 1,400  |
|               | 25.3%     | 36.2%   | 19.9%   | 57.1%  | 36.1%       | 44.1%        | 12.6%         | 4.1%   |
| 不詳            | 110,800   | 7,600   | 13,100  | 2,700  | 500         | 1,100        | 8,800         | 100    |
|               | 7.3%      | 1.2%    | 1.6%    | 2.9%   | 1.5%        | 2.7%         | 1.4%          | 0.3%   |
| 平均年齢          | 55.5      | 62.9    | 50.0    | 69.5   | 62.9        | 62.0         | 46.1          | 39.8   |
| 65歳以上<br>(再掲) | 484,700   | 278,500 | 205,800 | 61,700 | 15,400      | 20,600       | 106,100       | 1,800  |
|               | 31.9%     | 45.7%   | 25.1%   | 65.7%  | 46.0%       | 50.5%        | 17.2%         | 5.3%   |

（資料）令和5年住宅・土地統計調査

#### 4－2 地域の課題

人口減少・少子高齢化の更なる進展が見込まれる中、将来にわたりまちの活気を維持するためには、安全で安心な環境の中で、子どもたちを育てることができる社会の実現や、市民生活の安全・安心を支える地域コミュニティの活性化を図る必要がある。

現役世代の子育て支援については、認可保育所等の整備や保育人材の確保支援等のこれまでの取組に加え、従来の手法にとらわれない新たな対策を実施し、多様な保育ニーズにきめ細かに対応することにより、安心して子どもを育てられる環境を整備していく必要がある。経済的に窮する家庭の子どもや高齢者、障がい者等に対しては、地域における交流や見守りの場の整備を図り、社会全体で支援していくことが求められている。

また、犯罪被害のない安全で安心して暮らせるまちをつくっていくため、市民、事業者、警察、その他関係団体と連携しながら、地域における防犯活動を引き続き推進

していく必要がある。

居住不安定者に対しては、地域のネットワークや関係機関等とも連携しながら、一時的な生活支援や相談支援を行うとともに、地域の中で安定して生活できるような自立に向けた支援を行う必要がある。

#### 4－3 目標

本市では、市内の住宅総数の7.3%と相当数を占める、約11万戸の市営住宅を、良好な社会資産として有効に活用し、市民共有の財産として、より多くの市民に支持される『市民住宅』へと再編する取組を進めてきている。

『市民住宅』への再編に向けた活用の具体的方策の一つとしては、空き住戸や空きスペース等を活用し、地域で活動するNPOやまちづくり団体、民間事業者の活動拠点や施設の導入等を行うことによって、団地のみならず周辺地域の住民へのサービスの向上や、安全・安心なまちづくりとともに、地域コミュニティの活性化を図る。

特に、子育て支援への活用は、待機児童解消や子育て環境の向上に留まらず、高齢化の進む市営住宅や地域におけるコミュニティミックス（※）の実現にも有効である。

これらの方策の実施に向けて、住宅部局だけでなく、関係する部局との協議・協力体制を強化し、大阪市全体で取組を進める。

※コミュニティミックス：多様な年齢、所得階層の世帯等により構成される、バランスのとれたコミュニティを形成すること。

##### 目標1 保育入所枠の確保による待機児童等の解消

平成28年度 2,870人 → 令和8年度 0人

##### 目標2 子育て支援・子どもの貧困対策推進のための活動拠点数

平成28年度 107ヶ所 → 令和8年度 138ヶ所

##### 目標3 地域活性化のための市営住宅の空き住戸活用件数

平成28年度 17件 → 令和8年度 30件

### 5 地域再生を図るために行う事業

#### 5－1 全体の概要

安全で安心して暮らせるまちづくりを進めるため、市営住宅の空き住戸を活用し、市営住宅入居者のみならず、地域住民や事業者と連携しながら、地域における子育て支援の充実や地域コミュニティの活性化等に向けた取組を推進する。

#### 5－2 第5章の特別の措置を適用して行う事業

■公営住宅における目的外使用承認の柔軟化（国土交通省）：【A1202】

【 事業名：市営住宅の空き住戸を活用した地域活性化事業 】

## (1) 公営住宅を住宅用途又は住宅以外の用途として目的外使用する理由及び概要

団地・地域が抱える課題の解決を図るため、大阪市営住宅ストック総合活用計画に基づき、市営住宅ストックを良好な社会的資産として有効活用する。具体的には、市営住宅の所在する区及び関係部局と連携を図りながら、子育て支援や高齢者支援等の活動を実施する拠点又は居住不安定者の緊急一時的な宿泊場所として、市営住宅の空き住戸を提供する。

### ① 小規模保育事業所

本市では、待機児童対策を最重要施策と位置付け、令和4年4月までに保育を必要とする全ての児童の入所枠を確保するために、認可保育所や認定こども園の整備等を計画的に進めている。また、待機児童の約9割を占める低年齢児（0～2歳）の保育ニーズに対応するため、平成27年度から施行された「子ども・子育て支援新制度」において新たに認可事業化された、地域型保育事業（小規模保育事業・家庭的保育事業等）の推進にも努めている。

これらの保育施設等は、保育ニーズが高い地域に整備する必要があるが、本市は関西の中核都市であり、全域で市街化・土地の高度利用が進んでいる。そのため、用地の不足や地価の高騰等により、物件の確保が難しい状況にあることから、本市としても、新たな待機児童対策として、市役所本庁舎、区役所庁舎への保育施設の設置や保育送迎バス事業の実施、市有地等の活用等を打ち出し、より多くの保育の受け入れ枠を確保するため、引き続き強力かつ効果的な施策に取り組むこととしている。

さらに、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しく支障をきたさない範囲で、公営住宅の空き住戸を小規模保育事業所等に活用することにより、団地・地域の活性化を進めるとともに、さらなる保育入所枠の確保を図る。

### ② 団地や地域のコミュニティ活性化のための活動拠点

市営住宅団地入居者の高齢化に伴いコミュニティが沈滞化してきており、団地内の共用施設等を団地住民だけが活用するのではなく、地域住民も利用可能な施設を導入し、市営住宅を市民全体の共有財産として活用することにより、開かれた市営住宅団地の形成を図り、団地・地域の活性化を進めることとしている。

そこで、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しく支障をきたさない範囲で、市営住宅の空き住戸を、地域の子ども・子育て支援（子どもの居場所確保や子育て相談等）や高齢者生活支援（居宅介護相談等）、団地・地域コミュニティの活性化（地域住民の交流の場の提供等）等に資する事業を行うNPO等の事業者の活動拠点として活用を図る。さらに、事業者に清掃等の自治会活動への積極的な参加を要請することにより、団地のコミュニティの活性化を図る。

また、地域における防犯活動を支援するため、公営住宅の空き住戸及び空き駐車場を地域防犯活動拠点として活用を図る。

### ③ 居住不安定者向け緊急一時的宿泊場所

本市では、居住不安定者向け緊急一時的宿泊場所（以下「シェルター」という。）

を設置し、生活支援や相談支援を行っているが、シェルターが近くにない地域の居住不安定者にとっては、活用しづらいといった課題がある。

市内にも社会福祉法人等の民間団体が設置・運営する一時的宿泊場所は一定数存在するが、一時的宿泊場所はその性格上、不特定多数の者が出入りするものであることから、建物所有者等の理解が得にくく、新規の設置がなかなか進まないといったことが想定される。

そのため、公営住宅の本来の入居対象者の入居を阻害せず、公営住宅の適正かつ合理的な管理に支障のない範囲で、公営住宅の空き住戸をシェルターとして活用することで、地域の居住不安定者の緊急一時的な宿泊場所を確保するとともに、地域の居住不安定者の自立支援の推進を図ることとする。

## (2) 目的外使用に係る期間

- 目的外使用する期間は1年とする。
- ただし、公営住宅のストック状況を勘案した上で、公営住宅の本来の入居対象者の入居を阻害せず、公営住宅の適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内で目的外使用に係る期間を更新する。

## (3) 目的外使用する団地について

目的外使用する団地名、所在地、建設年度、団地総戸数、目的外使用戸数、補助金交付年度、当該団地に係る最近の応募倍率については、以下のとおりである。

| 団地名<br>所在地                       | 建設<br>年度    | 団地<br>総戸数<br>(戸) | 目的外<br>使用戸数<br>(戸) | 補助金<br>交付年度 | 応募<br>倍率<br>(倍)<br>※1、2 |
|----------------------------------|-------------|------------------|--------------------|-------------|-------------------------|
| <b>御幣島住宅</b><br>西淀川区御幣島6丁目9      | S52, 55, 56 | 346戸             | 1戸                 | 建設年度と<br>同じ | 1.0倍                    |
| <b>木川第4住宅</b><br>淀川区木川西4丁目4      | S46         | 608戸             | 1戸                 | 建設年度と<br>同じ | —                       |
| <b>東淡路第2住宅</b><br>東淀川区東淡路2丁目4    | S51, 52, 53 | 535戸             | 1戸                 | 建設年度と<br>同じ | 3.5倍                    |
| <b>北大桐住宅</b><br>東淀川区大桐5丁目7       | S60, 61     | 240戸             | 1戸                 | 建設年度と<br>同じ | 0.2倍                    |
| <b>高殿西住宅</b><br>旭区高殿3丁目32        | S52, 54, 56 | 502戸             | 1戸                 | 建設年度と<br>同じ | 2.1倍                    |
| <b>鶴見住宅</b><br>鶴見区鶴見1丁目2         | S51, 53     | 621戸             | 1戸                 | 建設年度と<br>同じ | 1.0倍                    |
| <b>東加賀屋住宅</b><br>住之江区東加賀屋1丁目4    | S50, 52, 53 | 398戸             | 1戸                 | 建設年度と<br>同じ | 1.0倍                    |
| <b>加美長沢住宅</b><br>平野区加美北5丁目9      | S49, 50, 51 | 866戸             | 1戸                 | 建設年度と<br>同じ | 0.0倍                    |
| <b>喜連北池住宅</b><br>平野区喜連東1丁目3      | S43, 45     | 390戸             | 1戸                 | 建設年度と<br>同じ | —                       |
| <b>長吉長原北住宅</b><br>平野区長吉長原東1丁目3   | S43         | 440戸             | 1戸                 | 建設年度と<br>同じ | —                       |
| <b>津守住宅</b><br>西成区北津守2丁目5        | S45         | 150戸             | 1戸                 | 建設年度と<br>同じ | 2.0倍                    |
| <b>長吉長原西第3住宅</b><br>平野区長吉長原西4丁目2 | S44, S45    | 772戸             | 1戸                 | 建設年度と<br>同じ | 0.0倍                    |

|                                      |   |         |     |         |       |
|--------------------------------------|---|---------|-----|---------|-------|
| <b>諸口北住宅</b><br>鶴見区諸口 6 丁目 5         | S59   | 495 戸   | 1 戸 | 建設年度と同じ | 1.0 倍 |
| <b>鶴見第 2 住宅</b><br>鶴見区鶴見 2 丁目 22     | S54, S55,<br>S56  | 367 戸   | 2 戸 | 建設年度と同じ | 0.7 倍 |
| <b>住吉住宅</b><br>住吉区帝塚山東 5 丁目 7        | S54, S62  | 456 戸   | 1 戸 | 建設年度と同じ | 0.5 倍 |
| <b>長吉長原東住宅</b><br>平野区長吉長原東 2 丁目 6    | H1, H4,<br>H5, H7,<br>H9, H11,<br>H12, H13,<br>H15, H19 | 2,023 戸 | 2 戸 | 建設年度と同じ | 0.2 倍 |
| <b>南港中住宅</b><br>住之江区南港中 2 丁目 8       | S50, S51,<br>S52, S53                                   | 2,094 戸 | 1 戸 | 建設年度と同じ | 0.0 倍 |
| <b>今福南住宅</b><br>城東区今福南 4 丁目 10       | S46   | 792 戸   | 1 戸 | 建設年度と同じ | 0.3 倍 |
| <b>高殿住宅</b><br>旭区高殿 6 丁目 18          | S49, S50  | 281 戸   | 1 戸 | 建設年度と同じ | 5.7 倍 |
| <b>東喜連第 3 住宅</b><br>平野区喜連東 4 丁目 3    | S41, S42  | 630 戸   | 1 戸 | 建設年度と同じ | 0.4 倍 |
| <b>南江口第 2 住宅</b><br>東淀川区南江口 1 丁目 5   | S53, S54,<br>S56, S57                                   | 732 戸   | 1 戸 | 建設年度と同じ | 2.1 倍 |
| <b>毛馬東住宅</b><br>都島区毛馬東 5 丁目 10       | S52, S54,<br>S55  | 182 戸   | 1 戸 | 建設年度と同じ | 0.0 倍 |
| <b>秀野西住宅</b><br>此花区西島 1 丁目 11        | S48, S49,<br>S50  | 644 戸   | 1 戸 | 建設年度と同じ | 0.2 倍 |
| <b>茨田大宮第 2 住宅</b><br>鶴見区茨田大宮 4 丁目 23 | S43, S44,<br>H2, H5,<br>H10, H27                        | 1,246 戸 | 1 戸 | 建設年度と同じ | 0.7 倍 |
| <b>我孫子西住宅</b><br>住吉区我孫子西 1 丁目 10     | S60, S61,<br>S62  | 459 戸   | 2 戸 | 建設年度と同じ | 0.0 倍 |
| <b>瓜破東 1 丁目住宅</b><br>平野区瓜破東 1 丁目 3   | H19, H24  | 313 戸   | 1 戸 | 建設年度と同じ | 2.3 倍 |
| <b>佃住宅</b><br>西淀川区佃 2 丁目 2           | S42, S44  | 412 戸   | 1 戸 | 建設年度と同じ | 0.7 倍 |
| <b>今福南第 3 住宅</b><br>城東区今福南 4 丁目 5    | S46, S47,<br>S62  | 377 戸   | 1 戸 | 建設年度と同じ | 1.0 倍 |
| <b>茨田南住宅</b><br>鶴見区諸口 1 丁目 12        | S59, S60,<br>S61, S62,<br>S63                           | 735 戸   | 1 戸 | 建設年度と同じ | 0.0 倍 |
| <b>矢田部住宅</b><br>東住吉区公園南矢田 1 丁目 22    | S59, S61,<br>H16, H18,<br>H21, H23                      | 802 戸   | 1 戸 | 建設年度と同じ | 0.5 倍 |
| <b>八幡屋第 2 住宅</b><br>港区八幡屋 3 丁目 4     | S47, S48,<br>S49  | 612 戸   | 1 戸 | 建設年度と同じ | 0.2 倍 |

※ 1 応募倍率は令和 2 年度定期募集の集計。東喜連第 3 住宅及び南江口第 2 住宅については、令和 3 年度定期募集の集計。毛馬東住宅、秀野西住宅、茨田大宮第 2 住宅、長吉長原東住宅、我孫子西住宅及び瓜破東 1 丁目住宅については、令和 4 年度定期募集の集計。佃住宅、今福南第 3 住宅、茨田南住宅及び矢田部住宅については、令和 5 年度定期募集の集計。鶴見第 2 住宅及び八幡屋第 2 住宅については、令和 6 年度定期募集の集計。

※2 応募倍率が倍を超える団地内にも、空き住戸（応募のない住戸）が多数存在している。

#### （4）事業主体における過去5年間の応募倍率及び空家戸数

| 年 度   | 応募倍率 | 空家戸数   |
|-------|------|--------|
| 令和2年度 | 3.6倍 | 6,870戸 |
| 令和3年度 | 3.4倍 | 6,950戸 |
| 令和4年度 | 3.2倍 | 7,403戸 |
| 令和5年度 | 3.4倍 | 8,386戸 |
| 令和6年度 | 2.9倍 | 9,666戸 |

※空家戸数については、各年度末時点の戸数。

#### （5）目的外使用料

本来入居者にかかる家賃と均衡を失しない範囲で適切に設定する。

#### （6）住宅以外の用途として目的外使用する者に対する目的外使用時の主な条件

- ・使用目的以外の用途に使用しない。
- ・他の者に貸し、又その入居の権利を他のものに譲渡しない。
- ・公用又は公共用に供するため必要が生じたとき、又は許可の条件に違反行為があつたとき、その許可を取り消す。

#### （7）目的外使用する団地の図面

別紙1「目的外使用する団地の図面」参照

### 5－3 その他の事業

#### 5－3－1 地域再生基本方針に基づく支援措置

該当なし

#### 5－3－2 支援措置によらない独自の取組

本市では、待機児童対策を最重要施策と位置付け、市民の保育ニーズにきめ細かに対応するため、以下のような取組も進めている。

##### ・用地活用事業

事業概要：市営住宅を建替える際等に、市営住宅用地の一部を保育所用地等として活用するもの。

事業主体：大阪市

事業期間：継続事業

##### ・市営住宅（公営住宅を除く）の空き住戸を活用した地域活性化事業

事業概要：安全で安心して暮らせるまちづくりを進めるため、市営住宅の空き住戸を活用し、市営住宅入居者のみならず、地域住民や事業者と連携しながら、地域における子育て支援の充実や地域コミュニティの活性化等に向けた取組を推進するもの。

事業主体：大阪市

事業期間：平成20年度～

- ・区役所庁舎及び市役所本庁舎への保育施設の開設

事業概要：区役所庁舎及び市役所本庁舎において保育施設に適したスペースを民間事業者へ貸付し、必要な改修をおこなった上で小規模保育事業所を設置するもの。

事業主体：大阪市

事業期間：平成30年度～

- ・保育送迎バス事業

事業概要：都心部の待機児童等を解消するため、0～2歳児を対象とした小規模な保育所を併設した送迎ステーションを整備し、3～5歳児を隣接区の空き施設等を活用した保育所にバスで送迎するもの。

事業主体：大阪市

事業期間：平成30年度～

## 6 計画期間

地域再生計画認定の日から令和9年3月31日まで

## 7 目標達成状況に係る評価に関する事項

### 7-1 目標の達成状況に係る評価手法

毎年度、各数値目標の進捗状況を把握とともに、新たな空き住戸活用に向けた協議や活用状況の把握を行い、目標達成に向けた取組の進捗管理を行う。

保育入所枠の確保による待機児童等の解消、子育て支援・子どもの貧困対策推進のための活動拠点数及び地域活性化のための市営住宅の空き住戸活用件数について、毎年度末、実数を集計し把握する。

## 7－2 目標の達成状況に係る評価の時期及び評価を行う内容

|                                  | 平成 28 年度<br>(基準年度) | 平成 30 年度 | 令和 1 年度 | 令和 2 年度 |
|----------------------------------|--------------------|----------|---------|---------|
| (目標 1) 保育入所枠の確保による待機児童等の解消 ※1    | 2,870 人            | 0 人      | 0 人     | 0 人     |
| (目標 2) 子育て支援・子どもの貧困対策推進のための活動拠点数 | 107 ヶ所             | 124 ヶ所   | 129 ヶ所  | 141 ヶ所  |
| (目標 3) 地域活性化のための市営住宅の空き住戸活用件数 ※2 | 17 件               | 19 件     | 21 件    | 23 件    |

| 令和 3 年度<br>(中間目標) | 令和 4 年度 | 令和 5 年度 | 令和 6 年度 | 令和 7 年度 | 令和 8 年度<br>(最終目標) |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|-------------------|
| 0 人               | 0 人     | 0 人     | 0 人     | 0 人     | 0 人               |
| 141 ヶ所            | 141 ヶ所  | 141 ヶ所  | 138 ヶ所  | 138 ヶ所  | 138 ヶ所            |
| 25 件              | 22 件    | 24 件    | 26 件    | 28 件    | 30 件              |

※ 1 (目標 1) 本市では、令和 4 年 4 月までに待機児童を含む保育を必要とする全ての児童に対応する入所枠の確保をめざし対策を進めており、令和 4 年度以降も、待機児童等の解消の継続に向け、本計画の事業等を実施する。なお、社会情勢の変化や事業の実施状況等を踏まえ、必要に応じて目標の見直しを行う。

※ 2 (目標 3) 令和 3 年度の実績 (20 件) を踏まえて、令和 4 年度以降の目標値を設定している。なお、令和 3 年度の目標値 (25 件) は、平成 28 年度に計画期間 5 年で策定した時点のものである。

## 7－3 目標の達成状況に係る評価の公表の手法

毎年度把握する進捗状況について、ホームページで公表する。