

地域住宅計画

や お し ち い き じゅうたくけいかく
八尾市地域住宅計画

や お し
八尾市

平成22年3月

地域住宅計画

計画の名称	八尾市地域住宅計画		
都道府県名	大阪府	作成主体名	八尾市
計画期間	平成 18	年度 ~	22 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

[位置・主要都市からの距離等]
当該地域は大阪府の中央部東端に位置し、大阪都心から鉄道で約20分である。

[人口・世帯の推移]
平成17年国勢調査（速報値）で人口約27.3万人、世帯数約10.6万世帯であり、人口は微減、世帯数は増加傾向にある。

[市街地形成の経緯・都市特性]
産業に関しては、金属・機械・電気機械器具製品を中心とした中小企業が数多く進出し本市の工業の主要な部分を占めるに至っており、また昭和30年代の後半から大阪市域の近郊住宅地として市街化が急速に進み、住工混在となっている。

[住宅事情の概要]
住宅の現状は、戦後の高度成長期におけるミニ開発等に伴い建設された狭小住宅や長屋建て住宅の老朽化、所有者の高齢化等による空家化、売却等の発生、敷地細分化、住環境の悪化が懸念されている。

[市営住宅における現状]
市営住宅に関しては、昭和30年代から平成4年度にかけ建設された住宅が、平成17年4月現在、市内に4団地、2,108戸が立地している。平成14年度に「八尾市営住宅ストック総合活用計画」を策定し、市営住宅の建替えや改善などの機能更新を推進しており、各団地における歴史的経緯や文化を尊重し、福祉やまちづくり等と連携を図りつつ、地域に暮らす人々が安心して住むことができる、定住魅力ある人権尊重のまちづくりに努めている。

[住宅マスタープラン、ストック総合活用計画等の策定と最近の住宅政策の実施状況]
本市では、平成12年度に「住宅マスタープラン」、平成14年度に「市営住宅ストック総合活用計画」を策定しており、これらに基づき、住民等との協働による住宅政策を実施しているところである。また、平成19年度に「耐震改修促進計画」を策定し、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図っている。

2. 課題

- 市民が本市に住み続けたいような、安全・安心で、良好な住環境の形成や定住魅力ある住まい・まちづくりが求められる。
- 単身や夫婦などの高齢者のみからなる世帯が増加しており、高齢者が安全で安心して暮らせる住まい・まちづくりが求められる。また入居差別の解消のため人権啓発を進め、円滑に入居できる仕組みづくりが求められる。
- 戸建住宅及び賃貸住宅等において居住水準の向上と、安全性・防災性・耐震性の向上が求められる。
- 住工混在地域が現存しており、住宅と工業の調和などが求められる。
- 50%以上の住宅が4m未満の狭隘道路に接しており、日照や通風など住環境面の向上、また災害時の被害拡大や避難などの防災性の向上が求められる。
- 歩道整備箇所のバリアフリー化率は46%となっており、安全安心な歩行空間の確保が求められる。
- 市営住宅ストックの内、昭和30年代から40年代にかけて建設された住宅が市営住宅ストックの約7割を占め、老朽化や居住性の低下が著しくなっているため、ストックの状況を的確に把握するとともに、地域の実情に応じた住宅セーフティネットの構築に向け、住民や地域と協働のもと、周辺のまちづくりと調和した機能更新が求められる。また、厳しい財政状況のなか、円滑な事業推進のため、安定した財源の確保が求められる。

また、収入超過者・高額所得者、地位の承継による長期入居、20倍前後の応募倍率など、公営住宅に入居している世帯とそうでない世帯との間に不公平感が生まれており、地域における住宅セーフティネットとしてうまく機能していない部分がある。また、高齢者世帯や単身の高齢者等が増加してきており、コミュニティの低下が進んでいる。

3. 計画の目標

【住宅マスタープラン等の上位計画の目標等】

住宅マスタープランにおける目標である『一人ひとりがわがまち意識を持ち、ともにくむ住まい・まち・人』を目指し、市民、民間事業者、NPO等との協働による施策展開を図る。

【本計画における計画目標・・・課題・指標・事業との整合性を図る】

本計画においては、高齢者や障害者、子どもたちが安全に安心して住むことができ、市民が本市に住むことに誇りをもち、住み続けたいと願う、定住魅力ある人権尊重のまちづくりの推進に向け、以下の計画目標を掲げる。

○民間住宅等におけるストックの改善と有効活用

- ・市民や民間事業者とのパートナーシップによる住まい・まちづくり 【市民協働】
- ・リフォームやバリアフリーの促進 【ストックの有効活用】
- ・緑化の推進 【住環境・緑化】
- ・環境・防災・コミュニティ形成に配慮した住まい・まちづくり 【住環境・安全安心】
- ・住宅・建築物の安全性の確保…「八尾市耐震改修促進計画」に基づく耐震診断・耐震改修の促進 【耐震関係】
- ・民間賃貸住宅における入居差別の解消【市場整備】

○市営住宅ストックの改善と有効活用

- ・居住水準の向上…建替えや改善にあたっての、居住水準の向上。
- ・安全安心な住まいづくり…耐震化等による躯体の安全性及び、避難の安全性の確保。
- ・子育て世代、高齢者・障害者が住みやすい住まいづくり…バリアフリー化の推進と、多様な世帯に対応する住戸規模の確保。
- ・土地の有効活用…建替え時等における周辺住環境への配慮及び、余剰地の有効活用。
- ・環境に配慮した住まいづくり

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
【市営住宅】 消防設備設置による安全性の確保	%	市営住宅における住宅用火災警報器等の設置された住宅の割合	5%	17	90%	22
【市営住宅】 バリアフリー化住宅の割合	%	市営住宅におけるバリアフリー化された住宅の割合	1%	17	25%	22
【市民協働】 住まい・まちづくり関係の講座、住宅相談等への参加人数	人	住まい・まちづくりに関する講座、展示会、相談等に参加した市民の延べ人数	—	17	3000	22

* 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

(1) 基幹事業の概要

〈公営住宅等整備事業〉

○市民との協働・周辺のまちづくりとの連携を基本方針とした、既存公営住宅の建替えの実施。

〈公営住宅等ストック総合改善事業〉

○既存躯体を活かした公営住宅改善の実施。エレベーター設置や世帯人員に対応した住戸規模確保、浴室設置及び、耐震改修等。

○高齢者や障害者等に配慮した、段差解消、手すり設置等のバリアフリー改善を実施。

○防災安全対策として、公営住宅住戸に住宅用火災警報器等を設置。

〈公的賃貸住宅家賃低廉化事業〉

○応能応益家賃制度の財政的負担を軽減するため、家賃低廉化事業を活用し、円滑な事業推進を図る。

〈住宅地区改良事業等〉

○市民との協働・周辺のまちづくりとの連携を基本方針とした、改良住宅の建替えや改善等を実施。エレベーター設置や世帯人員に対応した住戸規模確保、浴室設置及び、耐震改修等。また、これらの事業に必要な仮移転補償等を実施。

○事業地区内のまちづくり協議会活動への支援を実施。

○防災安全対策として、改良住宅住戸に住宅用火災警報器等を設置。

(2) 提案事業の概要

〈公営住宅整備事業・公営住宅等ストック総合改善事業に関連する事業〉

○公営住宅の建替えや改善に必要な仮住居改修や仮移転補償等の実施。

○福祉施策と連携した施策の実施。

○適切なコミュニティバランスの回復・維持につながる多様な住宅の供給を促進するため、建替え等により生み出される土地の有効活用の実施。

〈住宅地区改良事業等に関連する事業〉

○改良住宅の建替えや改善事業に必要な仮住居改修や仮移転補償等の実施。

○福祉施策と連携した施策の実施。

○適切なコミュニティバランスの回復・維持につながる多様な住宅の供給を促進するため、建替え等により生み出される土地の有効活用の実施。

〈集会所整備事業等〉

○公営住宅の整備にあわせた、地域コミュニティ活性化のための集会所・通路・駐車場等の再整備の実施。

〈住宅相談・住情報提供事業〉

○住まいに関する展示会、講座の開催。住まいの情報誌の作成。

○住まいに関する相談への対応。

○小学校における住まいに関する授業の開催。（NPO等からの講師の派遣）

○住まい・まちづくりに関するリーダー育成のための教室開催。

〈住宅政策基礎調査〉

○老朽木造賃貸住宅の実態調査。

○住宅政策に関する調査。

〈住環境・緑化・安全安心事業〉

○コミュニティ道路・緑道整備、歩道バリアフリー化や生垣助成などによる住宅地区内の安全安心歩行空間の整備。

〈安心住まいの確保支援事業〉

○民間住宅における耐震診断・改修の助成及び普及・啓発。

(3) その他（関連事業など）

○住宅・建築物耐震改修等事業

○大阪府との地域住宅計画の共同作成により行う安心住まいの確保支援事業（H19）

○大阪府との地域住宅計画の共同作成により行う住宅政策推進に関連する事業（H22）

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(A)				
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
公営住宅等整備事業	八尾市	106戸	1,382	1,382
地域優良賃貸住宅整備事業				
特定優良賃貸住宅等整備事業				
高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業				
公営住宅等ストック総合改善事業	八尾市	45戸	361	361
市街地再開発事業				
優良建築物等整備事業				
住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)				
都心共同住宅供給事業				
公的賃貸住宅アスベスト改修事業				
住宅市街地基盤整備事業				
住宅地区改良事業等	八尾市	222戸	285	285
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	八尾市		218	218
合計			2,246	2,246

基幹事業(K)				
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
住宅地区改良事業等	八尾市	80戸	329	439
災害公営住宅家賃低廉化事業				
住宅・建築物安全ストック形成事業				
合計			329	439

提案事業(B)					
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
公営住宅等ストック総合改善事業に関連する事業	八尾市	—	27	27	
住宅地区改良事業等に関連する事業	八尾市	—	65	65	
集会所整備事業等	八尾市	—	93	93	
住宅相談・住情報提供	八尾市	—	13	13	
住宅政策基礎調査	八尾市	—	21	21	
住環境・緑化・安全安心事業	八尾市	—	172	172	
(R) 安心住まいの確保支援事業	八尾市	—	5	5	
合計			518	518	

(参考)関連事業		
事業(例)	事業主体	規模等
住宅・建築物耐震改修等事業	八尾市	
安心住まいの確保支援事業(H19)	八尾市	
住宅政策の推進に関連する事業(H22)	八尾市	

※ 住宅地区改良事業等については、交付金算定対象事業費に換算後の額を記入

※事業を行わない基幹事業については適宜表から削除してください。

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

※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

- 市営住宅（公営住宅）において、一般世帯向けのほかに以下に定める住宅の確保に特に配慮を要する者への優先募集を行う。
 - ・住宅困窮者向け優先入居募集（難病認定世帯、高齢者世帯、障害者世帯、母子世帯、外国人世帯、ハンセン病療養所入所者等の世帯に対する困窮認定加算を実施する）
 - ・親子近居向け募集
 - ・新婚・子育て世帯向け募集
- 被災者等について、市営住宅での目的外使用許可を行う。

「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。