

地域住宅計画  
「や お し ち い き八尾市地域」

や お し  
八尾市

令和元年12月  
(第3回変更)

# 地域住宅計画

計画の名称	地域住宅計画「八尾市地域」		
都道府県名	大阪府	作成主体名	八尾市
計画期間	平成 28 年度	～	令和 2 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は大阪府の中央部東端に位置し、面積約42平方キロメートルで、平成22年国勢調査で人口約27.1万人、世帯数約10.9万世帯の地域である。

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28年3月現在、市内に4団地、1,891戸が立地している。平成21年度に「八尾市営住宅機能更新事業計画（八尾市営住宅長寿命化計画）」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。

本市では、平成22年度に「住宅マスタープラン」、平成21年度に「市営住宅機能更新事業計画（市営住宅長寿命化計画）」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くなるような、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。
- 4m未満の狭隘道路の広がる地区については、日照や通風など住環境面の向上、また災害時の被害の抑制や避難経路の確保などの防災性の向上が求められる。
- 狭隘道路網の広がる地区における土地利用の促進が求められる。
- 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

「みんなでつくる、未来につなぐ魅力ある住まい・まち」を基本理念とし、「元気をつなぐまち、新しい河内の八尾」の実現をめざす。

- 民間住宅等における耐震診断・耐震改修の促進及びリフォームやバリアフリーの促進
- 民間賃貸住宅における入居差別の解消
- 市営住宅の居住性水準の向上、子育て世代や高齢者、障がい者が住みやすい住戸の提供及び建替え時等における余剰地の有効活用
- 市営住宅の耐震化
- 狭あい道路の解消

### 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
市営住宅のバリアフリー化率	%	市営住宅管理戸数のうち、建替、改善工事によりエレベーター等が設置された戸数	36%	27	41%	32
市営住宅の耐震化率	%	市営住宅管理棟数のうち、耐震性能を満たす棟数	54%	27	69%	32
八尾市地区計画エリアにおける幅員4m以上の道路の割合	%	西高安・楽音寺地区、水越・千塚地区、跡部北の町3丁目地区、南久宝寺地区における幅員4m以上の街区内道路の割合	66%	27	70%	32

\* 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（地域住宅計画に基づく事業）の概要

<p>〔基幹事業〕</p> <p>＜公営住宅等整備事業＞ ○八尾市営住宅機能更新事業計画（八尾市営住宅長寿命化計画）に基づき老朽化した公営住宅の建替えを実施。</p> <p>＜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。 ○高齢者や障がい者等に配慮した、段差解消、手すり設置等のバリアフリー改善を実施。 ○八尾市営住宅機能更新事業計画（八尾市営住宅長寿命化計画）について、現計画の進捗に応じた次期計画の策定。</p> <p>＜公的賃貸住宅家賃低廉化事業＞ ○入居者の居住安定性の確保のため、家賃低廉化事業を活用し、円滑な事業推進を図る。</p> <p>＜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・改善・駐車場整備等を実施。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。</p>
<p>〔提案事業〕</p>

### (2) 基幹事業（地域住宅計画に基づく事業以外の事業）の概要

<p>＜狭あい道路整備等促進事業＞ ○地区計画区域内の街区内道路整備事業による用地買収、測量設計、道路整備等。</p>
---

### (3) 関連社会資本整備事業の概要

--

### (4) 効果促進事業の概要

<p>＜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。 ○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。</p> <p>＜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。</p> <p>＜公営住宅家賃関連事業＞ ○公営住宅家賃減免事業（低所得世帯や福祉世帯の家賃減免を行う）。</p>
---

### (5) その他（関連事業など）

--

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

A. 基幹事業 (金額の単位は百万円)						
1 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業)						
	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
基幹 事業 (1A)						
	小計				0	0
基幹 (1K)	住宅地区改良事業等	地区整備事業	八尾市	50戸	3	3
	住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業	八尾市	98戸	120	120
	住宅地区改良事業等(防災・安全)	改良住宅ストック総合改善事業	八尾市	140戸	152	152
	住宅地区改良事業等(防災・安全)	計画基礎調査事業	八尾市	113戸	10	10
	公営住宅等整備事業		八尾市	130戸	7	7
	公営住宅等ストック総合改善事業		八尾市	85戸	55	55
	公営住宅等ストック総合改善事業(防災・安全)		八尾市	132戸	276	276
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業		八尾市		237	237
	小計				860	860
提案 事業 (1B)						
	小計				0	0
小計(1A+1K+1B)					860	860
2 基幹事業(地域住宅計画に基づく事業以外の事業)						
	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
基幹 事業 (2)	狭あい道路整備等促進事業		八尾市		75	75
	小計				75	75
A. 基幹事業 合計(1A+1K+1B+2)						935
B. 関連社会資本整備事業 (金額の単位は百万円)						
B 関連社会資本整備事業						
	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
	合計				0	0
C. 効果促進事業 (金額の単位は百万円)						
C 効果促進事業						
	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
	公営住宅家賃関連事業		八尾市		93	93
	住宅相談・住情報提供事業		八尾市		13	13
	住宅政策基礎調査		八尾市		11	11
	合計				117	117
合計(1A+1K+1B+2+B+C)						1,052

## 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（高齢者世帯、障がい者世帯、ひとり親世帯、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）
  - ・新婚・子育て世帯向け募集
  - ・多人数世帯向け募集
- 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。