

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

令和7年12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	令和 8 年度	～	12 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、令和2年国勢調査で人口約26.5万人、世帯数約11.4万世帯の地域であり、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地域も見られる。

人口は、平成2年以降減少傾向にある一方、世帯数は増加を続けており、世帯の小規模化が進んでいる。また、高齢化も進んでおり、令和2年時点において28.8%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。また、旧集落地や小規模農地が住宅となった地区などには幅員4m未満の狭い道路が多くみられる。

本市では、令和2年度に「住宅マスタープラン」を策定し、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27年度に計画を策定し、令和2年度に中間検証を行った「耐震改修促進計画」に基づき、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図っている。

市営住宅に関しては、昭和40年代から平成23年度にかけ建設された住宅が、令和7年12月現在、市内に4団地、1,793戸が立地している。令和2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。

2. 課題

○若い世代が地域に定着し、将来も見据えた安心して暮らせる環境整備の実現が求められる。

○高齢者の世帯構成としては、単身世帯や夫婦のみ世帯が増加していることから、高齢者が住み慣れた地域で安心して住み続けられるような環境づくりが求められる。

○既存住宅の質の向上と、安全性・防災性・耐震性の向上が求められる。

○住工混在がみられる地域では、住宅と工場が共存、調和できる環境を創出することが求められる。

○4m未満の狭い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。

○狭い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、建設後30年以上が経過している住宅が市営住宅ストックの8割を超え、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建替えや長期活用に向けた改善が求められる。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。

○住宅確保要配慮者の多様化が進んでおり、より住宅に困窮した世帯が市営住宅に入居できる仕組みづくりが求められる。また、市営住宅入居者の高齢化が進んでおり、地域コミュニティの維持に支障が生じていることから、多様な世代の入居によるコミュニティ醸成の促進が求められる。

3. 計画の目標

- 「みんなつながる、魅力あふれる、安心・安全のまち 住んでええとこ 八尾」を取組み方針とし、「つながり、かがやき、しあわせつづく、成長都市 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化の促進
 - 民間賃貸住宅における入居差別の解消
 - 市営住宅の長寿命化、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
 - 狭隘道路の解消

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の設置等が行われた住戸の割合	38%	R7	52%	R12
市営住宅の耐震化率	%	市営住宅管理棟数のうち、耐震性能を満たす住棟の割合	76%	R7	96%	R12
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	75%	R7	78%	R12

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

【地域住宅計画に基づく事業】

＜公営住宅等整備事業＞

○老朽化した公営住宅の建替えを実施

＜公営住宅等ストック総合改善事業＞

○既存公営住宅の長寿命化、浴室設置等による居住性向上

○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見直しの実施

＜住宅地区改良事業等＞

○改良住宅の長寿命化、建替え、建替えに伴う駐車場整備、浴室設置等による居住性向上

【地域住宅計画に基づく事業以外の基幹事業】

＜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

(2) 基幹事業（提案事業）の概要

(3) その他（関連事業など）

【効果促進事業】

○住まいに関する展示会の開催や相談への対応、住まいの情報誌の作成

○学校・NP0等との連携による住まい・まちに関する講座の開催

○NP0や地元工務店等との連携による住まい・まちづくりの学習機会の提供

○住宅政策に関する調査

○建替えに伴う駐車場整備、移転促進、既存住宅等の解体撤去

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

基幹事業

(金額の単位は百万円)

	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					
	小計			0	0
基幹 事業 (K)	公営住宅等整備事業	八尾市	150戸	921	921
	公営住宅等ストック総合改善事業	八尾市	758戸	200	200
	住宅地区改良事業等 改善推進事業	八尾市	1035戸	9	9
	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	160戸	932	932
	住宅地区改良事業等 更新住宅整備事業	八尾市	40戸	302	302
	住宅地区改良事業等 地区整備事業	八尾市	20戸	2	2
	住宅地区改良事業等 駐車場整備事業	八尾市	40戸	5	5
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	八尾市	130戸	176	176
	狭あい道路整備等促進事業	八尾市	—	22	22
	小計			2,569	2,569
提案 事業 (B)					
	小計			0	0
小計(A+K+B)				2,569	2,569

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等

※ 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（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）
 - ・若者夫婦・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。