

地域住宅計画

いずみおおつしちいき
泉大津市地域
(社会資本総合整備計画)

いずみおおつし
泉大津市

平成24年3月

地域住宅計画

計画の名称	泉大津市地域		
都道府県名	大阪府	作成主体名	泉大津市
計画期間	平成 19 年度	～	23 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

本市は東経135° 24'、北緯34° 30'に位置し、大阪市の中央部から南西へ約20km、関西国際空港から北東へ約15kmにあり、東西5.5km、南北4.5km、面積は12.63km²で、うち約3.57km²が公有水面の埋立地、地形は市内全域がほぼ平坦で、全市域が市外化区域という恵まれた立地条件にある。

主要な幹線道路としては、大阪中心部と和歌山を結ぶ南北方向に、西側から阪神高速道路湾岸線、府道大阪臨海線、府道堺阪南線、南海中央線、国道26号線が走り、東西方向については北より府道松原泉大津線、府道松之浜曽根線、泉大津中央線、府道大津港府中線が走っている。

また、鉄道は西側に南海本線、東側にJR阪和線が南北に縦走している。

本市の人口は、平成6年度頃まで6万人台を推移していたが、平成7年度以降15年度まで急激に人口が増加し、現在は微増傾向にある。平成20年12月1日現在で、78,340人世帯数32,723世帯となっている。

本市においても少子高齢化が急速に進行しており、高齢者、障害者、母子世帯等の住宅困窮者も増加している。

本市における公的住宅政策は、泉大津市営住宅ストック総合活用計画（平成20年3月策定、計画期間19年度～28年度）において、その方向性が示されている。

泉大津市には、府営・市営住宅が合わせて約1,700戸弱あり、うち市営住宅は9団地379戸ある。このうち木造住宅が4団地182戸、中層耐火の住宅が5団地197戸、うち5戸が借上げ住宅で、建替えや住宅改善による、ストックの有効利用が住宅政策において重要な事項となっている。

現在、民間住宅施策としては、耐震化の促進支援、大阪あんしん賃貸支援事業と連携し、住宅相談窓口において、民間賃貸住宅の紹介等の情報提供を行っており、公的住宅施策としては、老朽化した住宅の建替えによる、良質な賃貸住宅の供給や高齢者や障害者対応の借上住宅の供給を行っている。

2. 課題

木造住宅は昭和27、28年に建設され、耐用年数を大きく超えていて、南海・東南海地震による津波の浸水区域になる団地については、居住性の改善を含め、安心・安全性確保等を図るため建替えが必要となっている。

市営住宅の建替えの設計に際しては、仮住居・新住居への移転、家賃の激変緩和、高齢者、障害者、母子世帯等に対応した福祉施設の併設を計画していく必要がある。

また、高度利用に伴う余剰地の有効活用を検討していくことが求められる。中層耐火の団地であっても風呂スペースのない団地が3団地112戸となっている。

したがって、事業実施にあたっては、平成7年に策定した、泉大津市公共賃貸住宅再生マスタープランの見直しを行い、住民の参加による住宅マスタープランを策定し、世帯の多様化への対応を図るとともに、魅力、安心の暮らしなど量から質へ転換した住環境の整備、適正な規模、バリアフリー化された住宅の供給や公営住宅の建替え改善に努め、居住水準の向上を図るためストック総合活用計画を策定した。

しかし、収入超過者・高額所得者、地位の継承による長期入居、高額な資産を保有している者の入居、10倍近い応募倍率など、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機能していない。

また、高齢者世帯と若年ファミリー世帯との間に居住人数に対するミスマッチが生じている。

3. 計画の目標

総合的・計画的な住宅施策をすすめ、地域の特性に応じた住宅供給及び住環境整備を促進し、多様な市民ニーズに対応した良質な住宅供給を図るとともに、公営住宅の建替えの為の設計をすすめる。

設計では、自然環境やコミュニティを重視した住環境づくりを促進するとともに、高齢者、障害者、母子世帯等社会的弱者に対応したバリアフリー、子育てファミリー等の住環境の整備の推進を図るものとする。

さらに、セーフティネットの構築と少子高齢化社会の対応を推進することにより、豊かで安全でゆとりある住まい、まちづくりを実現する。また、地域防災に対応した住宅を推進するため、耐震診断、改修の民間助成を行う。

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
火災警報器設置割合	%	市営住宅における火災警報器が設置された住宅の割合	1%	19	100%	23
民間耐震改修助成制度活用による耐震改修戸数	戸	市内における民間耐震改修助成制度活用による耐震改修戸数	0戸	20	7戸	23

※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

＜公営住宅等整備事業＞

- ・ 地域の実情に応じた適切なセーフティネットを構築するため、老朽化した木造住宅の建替えの為の設計を行い、高齢者も快適に生活できる住宅に整備し、住民の居住安定を図る設計とする。
- ・ 設計では、住宅の整備に伴い必要となる公共施設を整備し、地域の住環境を図るため、公園等の整備を盛り込むものとする。

＜公営住宅等ストック総合改善事業＞

- ・ 市営住宅ストック総合計画と整合を図り、長寿命化計画を策定し、予防保全的な維持管理を推進することにより、ライフサイクルコストの縮減につなげる。

(2) 提案事業の概要

- ・ 泉大津市における住宅マスタープラン及び市営住宅ストック総合活用計画策定委託。
- ・ 市営住宅ストック改善に伴う既設市営住宅の火災警報器の設置。
- ・ 地震時等における最低限の安全性を確保するため、住まいの耐震性推進事業により昭和55年以前建築の民間住宅の耐震診断、改修の助成を実施し、住宅の耐震化の向上を図る。

(3) その他（関連事業など）

- ・ 大阪府と地域住宅計画の共同作成により行う、住宅政策の推進に関連する事業

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	泉大津市		29	29
公営住宅等ストック総合改善事業	泉大津市		1	1
合計			30	30

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
合計			0	0

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
民間住宅耐震診断・改修助成事業	民間住宅の耐震診断・改修	泉大津市	—	1	1
ストック総合活用計画策定事業		泉大津市	—	3	3
公営住宅整備事業に関する事業	実施設計	泉大津市	—	4	4
公営住宅ストック改善事業		泉大津市	6団地	3	3
合計				11	11

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等
住宅政策の推進に関連する事業	泉大津市	—

※ 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

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

少子高齢社会に対応するとともに、様々な人々が居住し、交流するバランスのとれたコミュニティ形成を図っていくため、河原町市営住宅の建替事業の施行と併せ、特別養護老人ホーム施設等の公共公益施設の一体的整備を進める為関係諸機関等と協議を進める。

※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

- ・市営住宅において、高齢者、子育て世帯、障害者等の住宅の確保に特に配慮を要する者への優先募集の検討を行う。
- ・公営住宅の収入超過者・高額所得者に対しては、公営住宅の適切な管理を徹底する。

「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。