

ち い きじゅうたくけいかく まつばらしちいき  
地域住宅計画「松原市地域」

令和3年1月(第2回変更)

# 地域住宅計画

計画の名称	地域住宅計画「松原市地域」		
都道府県名	大阪府	作成主体名	松原市
計画期間	平成 28 年度	～	32 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は、金剛葛城連峰を望む河内平野の一角にあり、大阪府のほぼ中央に位置している。東西約5.8km、南北約5.1km、行政面積約16.66Km<sup>2</sup>の面積を有し、大部分が平坦な地形となっている。大阪都心部からは10～20km圏内にあり大和川をはさんで北側を大阪市と隣接している。人口約12.2万人、世帯数約5.5万世帯(平成27年9月30日現在)となっており、総人口は昭和60年の13.6万人を最高に緩やかな減少の傾向にある。今後、大阪府人口は減少すると推計されており、本格的な人口減少社会に移行しつつあると思われる。大阪市内には近鉄南大阪線により河内松原駅から阿倍野橋駅まで所要時間約10分程度で結ばれている。阪神高速道路、近畿自動車道などの広域的な幹線道路も通る交通の要衝となっており南河内地域の玄関口としての役割を担っている。今後、市域北部を東西に走る府道高速大和川線など幹線道路の整備により、自動車交通アクセスはさらに向上すると考えられる。また関西国際空港からは車で30分程度であり、国際空港とのアクセスも良好である。しかしながら、昭和30年・40年代に建てられた中層住宅については設備面等も老朽化が見られ、入居者の高齢化も進む中、松原市営住宅ストック総合活用計画に基づき、改善事業を進める。又、簡易耐火造の市営住宅については、耐用年数の経過もあり建替事業として位置づける等、成熟型社会に対応した良質な市営住宅ストックの形成を図る。あわせて、『安心と安全を保障するまちづくり』を行うため、平成10年度に既存建築物耐震改修促進実施計画及び既存民間建築物耐震診断補助金交付要綱を作成し、既存建築物の耐震化促進に努めている。また、公共施設及び公営住宅を核として、景観向上、地域のコミュニティの活性化に努めている。また、『人生の喜びを共に支える福祉のまちづくり』を行うため、平成15年度に河内松原駅周辺地区を重点整備地区に設定し、バリアフリー基本構想を策定し、整備をすすめてきた。

## 2. 課題

### <人口減社会、少子高齢化への対応>

○中堅ファミリー層の近隣市町への転出と市内定住の促進。

・中堅ファミリー層が市内に住み続けることができるよう、良好な住環境の形成と無理のない負担で確保できる住宅・宅地の供給の促進が求められる。

○高齢者・障害者が安心して暮らせる環境整備

・高齢者・障害者が、住み慣れた地域において、安心して生活を送ることが出来るような環境整備が必要である。そのため、住宅のバリアフリー化など、介護しやすい住宅の供給や改造を支援する仕組みが重要となる。

○地域の景観向上、コミュニティの活性化を図るための環境整備

・青少年の健全な育成を図る公共施設とその周辺を整備することにより、より一層の景観向上及び地域コミュニティの活性化を図る必要がある。

### <居住水準の達成の遅れ、多様なニーズに対応した住宅・宅地の供給>

○公共賃貸住宅ストックの有効活用

・昭和40年代に建設された団地は、小規模で老朽化が著しく、居住性能・水準が劣っている。耐火構造住宅は、全戸数の100%である。入居者は長年の居住者が多く、高齢者世帯は全入居世帯の約40.6%と居住者の高齢化が進行しており、バリアフリー化とコミュニティの活性化が求められる。

○民間住宅ストックの有効活用

・消費者の主体的な選択のもと、住宅市場において良質で無理のない負担で住宅を確保するため、住宅に関する相談や情報提供を適切に行う必要がある。

### <安心と安全を保障するまちづくりの課題>

既存建築物の耐震化を進める為、耐震に関する知識の普及・啓発の取り組みを行い、耐震診断及び耐震改修件数の増加を図る必要がある。

### 3. 計画の目標

『人生の喜びを共に支える福祉のまちづくり』『調和とゆとりのある快適なまちづくり』『安全と安心を保障するまちづくり』『夢と希望のあふれる創造あるまちづくり』『産業・情報と交流の躍動的なまちづくり』『市民の参加と連帯の心ふれあうまちづくり』をめざし、市民、民間事業者、NPO、行政など住宅・まちづくりに関わる様々な主体が、住まいとまちづくりに関する施策を一体的かつ総合的に展開するための指針である松原市第4次総合計画、また、高齢者の世帯が増える中、安全なまちづくり、安心して暮らせる住宅としてバリアフリーの観点を重視した市営住宅の総合的な活用計画である「松原市営住宅等長寿命化計画」に基づく施策の推進を図る。当面、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅を中心とした施策の展開方向として、以下のような取組みを進める。

(施策の展開方向)

#### ○住宅ストックの有効活用

- ・多様な整備手法を活用し、居住水準の向上を図るとともに、土地の有効活用を推進する。
- ・市民参画・共同のまちづくりへの対応、高齢者・障害者などへの対応、財政負担の軽減への対応など、成熟型社会に対応した良質な市営住宅ストックの形成を図る。

#### ○全ての人の人権が尊重され生き生きと活動できる環境の整備

- ・人権問題や高齢者・障害者・母子世帯・外国人など様々な課題を有する人々に配慮した住宅の整備
- ・住宅のバリアフリー化、福祉の街づくりの推進
- ・既設公共施設とその周辺整備により、地域の景観向上及びコミュニティの活性化を図る施設整備

#### ○民間賃貸住宅の活用の推進

民間賃貸住宅について、大阪府と連携を図り、「大阪あんしん賃貸支援事業」の普及・啓発を促進する。

また、『安全と安心保障するまちづくり』については、以下のような取組みを進める。

#### ○安全と安心を保障するまちづくりの促進

既にある建物の耐震化を進める為、耐震診断費用などの補助制度の充実を図るとともに、市民・建物所有者などを対象とした幅広い広報活動を行い、耐震に関する知識の普及・啓発の取組みを促進する。

### 4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値		目標値	
				基準年度		目標年度
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	50%	27	56%	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

<公営住宅等整備事業>

- ・耐用年数を過ぎ、老朽化が進んでいる団地を順次除却し、集約建替えを進める。

### (2) 基幹事業（提案事業）の概要

### (3) 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

(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

### 基幹事業(K)

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
公営住宅等整備事業		松原市	12戸	145	145
				145	145

### 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

### (参考)関連事業

事業	事業主体	規模等

## 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

老朽化が進み耐用年数が過ぎて安全性の確認ができない団地については、集約建替えの政策と合わせ、住宅の安全性を図る。

※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

既存の市営住宅等の需要及び空家状況等を踏まえ、市民のニーズに合わせた活用（目的外使用）を図る。

「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。