

とよ な か し ち い き じ ゅ う た く け い か く
豊中市地域住宅計画

とよ な か し
豊中市

令和3年1月

(第4回変更)

地域住宅計画

計画の名称	豊中市地域住宅計画		
都道府県名	大阪府	作成主体名	豊中市
計画期間	平成 28 年度	～	令和3 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当市は、大阪府の北部に位置し、神崎川を隔て大阪市に隣接し、北摂の山々の緑豊かな景観に恵まれた住宅都市として発展してきた。大阪都心から15km圏内にあり、大阪都市圏の近郊都市となっている。一方、大阪国際空港の玄関口であるとともに、名神高速道路、中国縦貫自動車道のインターチェンジが市域内にあり、また、JR新幹線・新大阪駅にも至近距離にあるなど、交通の中核機能が集積された絶好の立地となっている。

昭和11年10月に市制を施行し、現在の行政区域面積は面積36.6平方キロメートルで、全域が市街化区域となっており、人口は約39.6万人、世帯数は約17万3千世帯である。（平成27年度当初推計）

市が本格的に都市化した、昭和30年前後から、市南部地域を中心に多くの木造賃貸共同住宅や、長屋住宅等が活発に建設され、昭和40年代には市北東部地域での「千里ニュータウン」の開発、千里丘陵での「日本万国博覧会」の開催による都市基盤整備に伴い、全市的に急激な市街化が進行した。

共同住宅は都市居住の住宅形態として定着しており、今後も増加が予想される一方、経年的な老朽化、陳腐化に起因する改修・建替えの問題が発生している。

2. 課題

○ 今後の人口減少と高齢化の進展：豊中市の人口は昭和62年（1987年）の約41万7千人ピークに平成17年度（2005年）まで減少し、その後微増傾向となっているが、再び減少していくことが予想されている。また総人口に占める高齢化の進展が著しく、平成22年時点での高齢化率は22%となり、その後も上昇し続けている。

○ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「住宅セーフティネット法」という。）や同法の基本方針に基づき、子育て世帯、障害者、高齢者等の住宅確保要配慮者に対し、公営住宅を中心とした公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の既存ストックの有効活用や、あんしん賃貸支援事業の推進により「住宅セーフティネット」を構築する必要がある。

○ 住宅セーフティネット法や同法の基本方針を踏まえ、適切な居住水準が確保されているにもかかわらず、空き家率が高い特定優良賃貸住宅を有効活用しなければならない。

○ 民間住宅の耐震性の向上：安全で安心して暮らせる居住環境は全ての生活の基本となるものであるが、新耐震基準以前に建設された民間の住宅が多く、耐震性能上不安がある。

○ 共同住宅の老朽化：築後35年（1970年以前）を経過した共同住宅の老朽化が著しく、設備の不備、エレベーターがなく、日常生活にも支障をきたしている。世帯構成の変化、高齢化の進行、生活の質の向上やライフスタイルの変化に伴って、生活環境にあった新しい住宅へのニーズがある。

○ 豊中市では、2,696戸（平成27年12月時点）の市営住宅のストックを保有しているが、このストックの長寿命化や居住性向上、安全性確保、また管理戸数の適正化を図り、ストックマネジメントを推進しなければならない。

3. 計画の目標

豊中市における安全・安心な住環境の形成

『子育て世帯、障害者、高齢者等住宅確保要配慮者に対し、公的賃貸住宅、民間賃貸住宅の既存ストックを活用することにより住宅セーフティネットの構築を進める。』

『良好な住環境の維持と良質な住宅ストックの形成を図る』

『住宅・建築物の建替促進や住宅市街地の防災対策を行うことにより、安全で安心できる住まい・まちづくりを実現する。』

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	目標年度	目標年度
特定優良賃貸住宅の空き家率	%	特定優良賃貸住宅の空き家の割合	14%	平成28年度	10%	令和3年度
市営住宅エレベーターのP波感知型地震時 管制運転装置及び戸開走行保護装置の設 置率	%	公営住宅及び改良住宅に装置を設置した エレベーターの割合	55%	平成28年 度	100%	令和3年度

※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

(公的賃貸住宅家賃低廉化事業)

- ・市営住宅について、家賃低廉化事業を行う。
- ・特定優良賃貸住宅に入居する収入分位40%以下で、下記のいずれかの条件に該当する世帯に対して家賃補助を行う。
- ・同居者に小学校就学前の子どもがある世帯
- ・入居者又は同居者に障害者がある世帯
- ・入居者が60歳以上であり、かつ、同居者のいずれもが高齢者又は18歳未満の者である世帯

(公営住宅等ストック総合改善事業)

- ・入居者の安全確保のため、エレベーターにP波感知型地震時管制運転装置や戸開走行保護装置の設置等を行う。
- ・市営住宅長寿命化計画の見直しを行う。
- ・市営住宅の外壁の長寿命化型改修を行う。

(住宅地区改良事業等)

- ・入居者の安全確保のため、エレベーターにP波感知型地震時管制運転装置や戸開走行保護装置の設置等を行う。
- ・市営住宅の外壁の長寿命化型改修を行う。

(公営住宅等整備事業)

- ・老朽化した市営住宅の建替え等に関する事業を行う。

(2) 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
	公営住宅等ストック総合改善事業				
		長寿命化計画の見直し	11	11	
		北条西住宅(60戸)	167	167	
		小曾根住宅(42戸)	138	138	
		熊野住宅2~4棟(78戸)	215	215	
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業	豊中市	エレベーター6基(224戸)	151	151
			岡町北住宅東4棟(24戸)	58	58
			服部西住宅(50戸)	156	156
公営住宅等整備事業		豊中市	岡町北住宅1・2棟(55戸)	1104	1104
			西谷住宅(240戸)	7	7
				2,036	2,036

効果推進事業(C)					
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
	効果促進事業①				
効果促進事業②	公営住宅等ストック総合改善事業	豊中市	三国住宅(280戸)	43	43
				203	203

(参考)関連事業		
	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

※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

- 市営住宅の募集において、以下の住宅確保要配慮者に対し、優先募集を行う。
 - ・ 高齢者
 - ・ 戦傷病者
 - ・ 身体障害者、精神障害者、知的障害者
 - ・ 母子父子世帯の者又は配偶者からの暴力等により婚姻関係が事実上破綻している女子であって、現に児童を扶養している者
 - ・ 同居親族に小学校就学の始期に達するまでの者がいる者
- 市営住宅の入居者地位承継の厳格化を行う。
 - ・ 入居者地位承継を配偶者及び住宅確保要配慮者以外は、原則として認めない。

「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。