豊中市地域住宅計画

豊中市

令和4年4月

（第1回）

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	令和4年度～令和8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、交通の中枢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、全域が市街化区域となっており、令和2年国勢調査で人口は約40.1万人、世帯数は約17万6千世帯である。

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

〇 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はいるが、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29年時点での高齢化率は25.4%となり、その後も上昇し続けている。

〇 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の空家・空き室を有効活用した住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）を活用し、重層的な住宅セーフティネット機能の強化を図る必要がある。

〇 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り、耐震性が不足する住宅を減らし、耐震化率の向上を進める必要がある。

〇民間の共同住宅については、建設後40年を経過した高経年マンションが、10年後には現在の約2倍、20年後には約3倍へと急激に増大していくことが見込まれており、周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせる等、深刻な問題を引き起こすことのないよう、適切な維持管理を促す必要がある。

〇 豊中市では、2,389戸(令和3年11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	基準年度	目標値	目標年度
安全性の確保されたエレベーターが設置された市営住宅の割合	％	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あるエレベーターが設置された市営住宅の戸数／エレベーターのある市営住宅の戸数	92%	令和4年度	100%	令和8年度
長寿命化計画に基づく整備事業の達成率	％	住棟別達成整備事業数／住棟別総整備事業数	11%	令和4年度	38%	令和8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。

（公営住宅等ストック総合改善事業）

・公営住宅の外壁等の長寿命化型改修を行う。
・公営住宅の外装改修工事に伴うアスベスト対策工事を行う。

（住宅地区改良事業等）

・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。
・改良住宅等の外壁等の長寿命化型改修を行う。
・改良住宅等の外装改修工事に伴うアスベスト対策工事を行う。

(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		豊中市	小曽根住宅（42戸）他	736	736
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	螢池北住宅（20戸）他	616	616
公営住宅等整備事業		豊中市	宝山住宅（54戸）	1	1
公営住宅等整備事業（重点）		豊中市	西谷住宅（240戸）	1,257	1,257
				2,610	2,610

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	公営整備関連（重点）	豊中市	西谷住宅（240戸）	8	8
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）	7	7
				15	15

（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、応募倍率の優遇措置を行う。
- 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

「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。