社会資本総合整備計画

平成28年3月18日

計画の名称										第2期社会資本総合整備計画（地域住宅計画「大阪府地域」）					重点計画の該当										
計画の期間		平成28年度～平成32年度（5年間）					交付対象		大阪府、大阪市、堺市、豊中市、池田市、箕面市、豊能町、能勢町、吹田市、高槻市、茨木市、摂津市、島本町、守口市、枚方市、寝屋川市、大東市、門真市、四條畷市、交野市、八尾市、柏原市、東大阪市、富田林市、河内長野市、松原市、羽曳野市、藤井寺市、大阪狭山市、太子町、河南町、千早赤阪村、泉大津市、和泉市、高石市、忠岡町、岸和田市、貝塚市、泉佐野市、泉南市、阪南市、熊取町、田尻町、岬町、大阪府住宅まちづくり推進協議会（地域住宅協議会）																
計画の目標																									
<ul style="list-style-type: none"> 「大阪府営住宅ストック総合活用計画」に基づき、良質なストックの形成を図る。（府営住宅の耐震化、バリアフリー化、長寿命化等） 公共施設整備を実施し、住宅建設事業及び宅地開発事業の推進を図ることにより良好な住宅及び宅地の供給を促進する。 																									
計画の成果目標（定量的指標）																									
<ul style="list-style-type: none"> 府営住宅の耐震化率 府営住宅のバリアフリー化率 住宅市街地基盤整備事業による住宅供給戸数 																									
定量的指標の定義及び算定式																									
										定量的指標の現況値及び目標値			備考												
										当初現況値 (H28当初)	中間目標値 -	最終目標値 (H32末)													
府営住宅の耐震化率＝耐震性を満たす住戸数／全体戸数										82%	-	95%													
府営住宅のバリアフリー化率＝バリアフリー化された住戸数／全体戸数										46%	-	60%													
住宅市街地基盤整備事業の対象地区における住宅供給戸数										5,100戸	-	7,600戸													
全体事業費		合計 (A+B+C+D)		41,955.462 百万円		A		33,696.287 百万円		B		-		C		8,259.175 百万円		D		-		効果促進事業費の割合 C／(A+B+C+D)		19.60 %	
交付対象事業																									
A 基幹事業																									
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	市町村名	H28	H29	H30	H31	H32	全体事業費 (百万円)	個別施設計画 策定状況	備考									
A-1	住宅	一般	大阪府	直接	大阪府	公営住宅等整備事業	府営住宅の建替事業等 【建替】 府営枚方牧野北住宅 他1住宅(263戸)等	枚方市 他						2,823.712	策定済										
A-2	住宅	一般	大阪府	直接	大阪府	公営住宅等ストック総合改善事業	府営住宅の改善事業等 【エレベーター設置】 府営北山本住宅 他82住宅(1,700基)等	八尾市 他						26,133.438	策定済										
A-3	住宅	一般	大阪府	直接	大阪府	公的賃貸住宅低廉化事業	府営住宅、地域優良賃貸住宅の家賃低廉化事業	大阪府全域						3,143.417	-										
A-4	住宅	一般	市町村	間接	市町村	住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業	大阪府全域						750.000	-										
A-5	住宅	一般	大阪府	直接	大阪府、市町村	住宅市街地基盤整備事業	住宅宅地事業等に関連する公共施設等の整備	茨木市、高槻市						845.720	-										
合計														33,696.287											
B 関連社会資本整備事業(該当なし)																									
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名	事業内容 (延長・面積等)	市町村名	H28	H29	H30	H31	H32	全体事業費 (百万円)	備考										
合計														0											
C 効果促進事業																									
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名	事業内容	市町村名	H28	H29	H30	H31	H32	全体事業費 (百万円)	備考										
C-1	住宅	一般	大阪府	直接	大阪府	公営住宅整備事業等に関連する事業	府営住宅の建替、改善事業に関連した事業	枚方市 他						6,546.736											
C-2	住宅	一般	大阪府	直/間	大阪府	安心住まいの確保支援事業	住宅政策に関する計画策定等、新婚子育て世帯への賃貸住宅等活用した家賃補助等	大阪府全域						1,557.967											
C-3	住宅	一般	大阪府	直接	市町村	住宅施策の推進に関連する市町村事業	市町村の提案に基づく地域の住宅政策の推進に必要な事業等	大阪府全域						154.472											
合計														8,259.175											
番号	一体的に実施することにより期待される効果														備考										
C-1	府営住宅の整備や府営住宅の改善に必要な移転助成や駐車場の整備等を行うことにより、府営住宅の整備を効果的に推進する。																								
C-2	府営住宅の良好なストック整備と併せて、住宅セーフティネットの構築を図る。																								
C-3	公営住宅整備事業等や住宅地区改良事業等の実施と併せて住環境の改善を図る。																								
D 社会資本整備円滑化地籍整備事業(該当なし)																									
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (面積等)	市町村名	H28	H29	H30	H31	H32	全体事業費 (百万円)	備考										
番号	一体的に実施することにより期待される効果														備考										

(参考図面)

計 画 の 名 称	第2期社会資本総合整備計画(地域住宅計画「大阪府地域」)		
計 画 の 期 間	H28~H32	交 付 対 象	大阪府・府内全市町村
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">A1: 公営住宅等整備事業</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">A2: 公営住宅等ストック総合改善事</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">A3: 公的賃貸住宅低廉化事業</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">A4: 住宅地区改良事業等</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">A5: 住宅市街地基盤整備事業 ●</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">C1: 公営住宅整備事業等に関連する事業</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">C2: 安心住まいの確保支援事業</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">C3: 住宅施策の推進に関連する市町村事業</div> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;"> <p>The map displays the geographical outline of Osaka Prefecture, divided into its constituent municipalities. Two red circular markers are placed on the map, one in the northern part (near Suita City) and one in the central part (near Higashi-Utsunomiya City), indicating the specific areas targeted by project A5.</p> </div> </div>			

地域住宅計画

「大阪府地域」

平成28年3月

地域住宅計画

計画の名称	大阪府地域		
都道府県名	大阪府	作成主体名	大阪府 大阪市、堺市、豊中市、池田市、箕面市、吹田市、茨木市、摂津市、高槻市、島本町、能勢町、豊能町、東大阪市、枚方市、寝屋川市、交野市、守口市、門真市、四條畷市、大東市、八尾市、藤井寺市、松原市、羽曳野市、富田林市、河内長野市、高石市、泉大津市、和泉市、岸和田市、貝塚市、泉佐野市、泉南市、忠岡町、熊取町、田尻町、岬町、柏原市、大阪狭山市、太子町、阪南市、河南町、千早赤阪村、大阪府住宅まちづくり推進協議会（地域住宅協議会）
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

対象地域は大阪府全域であり、平成27年時点における人口は約885万人、世帯数は約394万世帯である。

大阪府においては、これまで、高度経済成長期には都市部へ流入する人口への対応として、公的住宅を大量供給するとともに、府内郊外地域を中心に鉄道や道路等公共施設を備えたニュータウンが形成されてきた。一方で、旺盛な住宅需要に対する無秩序な開発が放置されたことにより、大阪市外縁部では十分な都市基盤整備がなされないまま、木造賃貸住宅が建設され、密集市街地が形成された。

その後、民間住宅を中心に住宅総数が増加し世帯数を大きく上回ったことから、住宅政策の目標は量的充足から居住の質の向上へと大きく転換し、密集市街地などの住環境整備や公的賃貸住宅の建替え・改善などに重点を移し、一定の成果を挙げてきた。

しかしながら、現状では、依然として最低居住面積水準未達の住宅や耐震基準を満たしていない住宅、バリアフリー化が十分なされていない住宅などが多く存在することや空家の増加、密集市街地における市街地大火等の危険性が高いなど、住宅ストック・まちが抱える課題は多様である。さらに住宅セーフティネットの中核を担ってきた公営住宅制度においても、ハード・ソフト両面で様々な課題が生じてきている。

今後、さらなる人口・世帯数の減少が見込まれる中、大阪府においては、地方部の過疎化・高齢化の問題とは異なる「都市型の高齢社会・人口減少社会」を向かえることから、これまでの成長型の社会とは異なる、人口・世帯の減少が進む中でも持続可能な住宅・まちづくりが求められている。

このため今後は、これまでの府営住宅等の公的賃貸住宅の供給を中心とした住宅政策から、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等を含めた住宅市場全体を活用した住宅政策へ転換することとする。

2. 課題

<都市型高齢社会・人口減少社会の到来>

○超高齢社会における住宅・住環境への不安

・今後、本格的な人口・世帯数の減少社会に直面。高齢者、特に75歳以上の高齢者が今後、急激に増加する見込み。高齢者が住み慣れた自宅や地域で居住することができる住宅・住環境が求められている。

○子育てのための住宅・住環境への不安

・子育て世帯は、子育て期にあった住まいの確保に不安を抱えており、子育てのための支援やサービス等が選択できるようなまちが求められている。

○地域における交流やつながりの希薄化と地域活力の低下

・地域における交流やつながりが希薄となり、児童虐待や単身高齢者の孤独死などが社会問題化している。
・人口・世帯数の減少や高齢化が進み、経済成長の停滞による地域活力の低下が危惧されている。

<住宅とまちのストック形成の課題>

○住宅ストックの現状と課題

・最低居住面積水準に満たない住宅が依然存在し、耐震基準をみたしていない住宅やバリアフリー化が十分なされていない住宅なども多く存在している。

・府内の空家は約68万戸存在、今後さらに空家が増加すると、大阪の活力や地域のコミュニティ・安全性が低下することが懸念される。

・このため、住宅の適切な維持管理、建替えやリフォーム、除却などが適切に行われ、市場においてこれらの住宅が適切に評価され、流通することが重要である。

・また、分譲マンションの管理組合では、高齢化や役員のなり手不足、管理費や修繕積立金の滞納等の課題を抱えている組合が多い。

<府民の安定した生活を支える住宅セーフティネット>

○公営住宅制度の抱える課題

・公営住宅制度は戦後の絶対的住宅不足への対応や、高度経済成長期での大都市部に流入する大量の人口への対応など、一定の成果を上げてきたが、入居収入基準の引き下げ、所得に応じた家賃など、公営住宅制度の役割が時代に合わせて変化する中で、高齢者等の福祉世帯が集住することによるコミュニティ問題、ストックの地域偏在、小規模世帯の増加にマッチしない間取り、老朽化等により更新が必要となる大量のストックへの対応など様々な課題が生じている。

○住宅困窮者の多様化

・ファミリー世帯から単独世帯中心へ世帯構成が激変、世帯の低所得化も進み、非正規労働者等収入の安定しない府民も増加するなど、住宅困窮者は多様化

○住宅政策の再構築の必要性

・公的賃貸住宅や民間賃貸住宅市場の状況を踏まえ、公共による直接建設方式を中心とした住宅政策から、間接供給方式も加えた住宅市場全体を活用した住宅政策への再構築が必要である。

<府民の暮らしを支える民間住宅市場>

○民間賃貸住宅市場の課題

・狭小住宅や老朽化などのストックの課題に加え、原状回復に関するトラブル、高齢者・障がい者などに対する入居拒否・差別が依存存在している。

・住宅の経営面からは、空家の発生や建物・設備の老朽化等の課題や、家賃の不払いなど住宅管理に係る様々な不安がある。

○持家住宅市場の課題

・若い世代を中心に、無理のない負担で住宅を取得できるようにするため、比較的安価な既存住宅が流通し、多様なニーズに応えられるリフォームが安心してできるなどの市場環境整備が求められる。

3. 計画の目標

【目標】安心して暮らせる住まいとまち

- ・市場機能を活用した住宅セーフティネットの構築
- ・住宅市場における住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者等）への対応
- ・公的賃貸住宅の改革とストックの活用
（「大阪府営住宅ストック総合活用計画」に基づき「市町と連携したまちづくり」「建替え、耐震改修等による耐震化」「エレベーター設置等、バリアフリー化の充実」を進めていく。）
- ・土地取引等における差別の解消
- ・住まいやまちに関する情報提供、相談体制の充実

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	
バリアフリー化された府営住宅の割合	%	府営住宅におけるバリアフリー化された住宅の割合	46%	28	60%	32
耐震性を満たす府営住宅の割合	%	府営住宅における耐震性を満たす住宅の割合	82%	28	95%	32

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>
府営住宅の建替え等を行う。

<公営住宅等ストック総合改善事業>
府営住宅において、耐震改修や中層住宅へのエレベーターの設置、段差解消、手すり設置等の住戸内バリアフリー化、住棟前アプローチの段差解消等の団地内のバリアフリー化、車いす常用者向け改善や躯体の老朽化対策等を行う。

<公的賃貸住宅家賃低廉化事業>
地域優良賃貸住宅について、家賃の低廉化事業を行う。

<住宅地区改良事業等>
居住環境の整備改善を図るため、空き家再生等推進事業を行う。

(2) 提案事業の概要

--

(3) その他（関連事業など）

公営住宅整備事業等に関連する事業
安心住まいの確保支援事業
住宅施策の推進に関連する市町村事業

--

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					
事業	細項目	事業主体		規模等	交付期間内 事業費
		公営住宅等整備事業			
公営住宅等ストック総合改善事業		大阪府		—	42,006.808
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		大阪府		2,471戸/年	3,143.417
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業	大阪市	堺市	—	750.000
		豊中市	池田市		
		箕面市	吹田市		
		茨木市	摂津市		
		高槻市	島本町		
		能勢町	豊能町		
		東大阪市	枚方市		
		寝屋川市	交野市		
		守口市	門真市		
		四條畷市	大東市		
		八尾市	藤井寺市		
		松原市	羽曳野市		
		富田林市	河内長野市		
		高石市	泉大津市		
		和泉市	岸和田市		
		貝塚市	泉佐野市		
		泉南市	忠岡町		
		熊取町	田尻町		
		岬町	柏原市		
		大阪狭山市	阪南市		
		太子町	河南町		
		千早赤阪村			
合計					50,830.783
提案事業					
該当なし					
事業	細項目	事業主体		規模等	交付期間内 事業費
合計					0

(参考)関連事業

事業	事業主体	規模等
公営住宅整備事業等に関連する事業	大阪府	—
安心住まいの確保支援事業	大阪府	—
住宅施策の推進に関連する市町村事業	市町村	—

※交付期間内事業費は概算事業費

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

(特定優良賃貸住宅等の入居者の資格に係る認定の基準の特例)

認定事業者は、一定期間以上、入居資格を有する者を確保することができない場合、知事が賃貸住宅の需要及び供給の動向により入居させることが望ましいと認める者に大阪府特定優良賃貸住宅等の空家に賃貸することができる。

※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

○府営住宅において、高齢者、障がい者などの福祉世帯や子育て世帯などの住宅の確保に特に配慮を要する者への優先募集を行う。

○子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）の供給計画に基づくURによる住宅供給を通じ、府域における子育て世帯の居住の安定が確保されるよう必要な連携を図る。

「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。

■ 社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第三編 15-(1) 2. に掲げる式による交付限度額 (交付限度額 1)

<Step0>

	交付金算定対象事業費 (単位:百万円)		
	A (提案事業)	K (基幹事業)	B
基幹事業	0	50,832	
公営住宅等整備事業		4,931	
地域優良賃貸住宅整備事業			
公営住宅ストック総合改善事業		42,007	
市街地再開発事業			
優良建築物等整備事業			
住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)			
都心共同住宅供給事業			
住宅市街地基盤整備事業			
住宅・建築物安全ストック形成事業			
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		3,144	
住宅地区改良事業等		750	
災害公営住宅家賃低廉化事業			0
提案事業			0
都市・地域再生緊急促進事業			国費(B)

これらの事業をKに含める場合には、補助金の場合の国費と変わらない

これらの事業は補助金の場合の国費と変わらないように換算。

都市・地域再生緊急促進事業の補助対象等について(平成21年1月27日付け都市・地域整備局長・住宅局長通知)に基づいて、国費(補助額)

START

<Step0> 事業別に交付金算定対象事業費A、K、B 都市・地域再生緊急促進事業の国費を記

$9/10 \times (A+B) + K$ と $10/9 \times A + K$ のいずれか少ない額 $\times 1/2 + \beta$ 25,416 百万円

交付限度額1

■ 地域住宅特別措置法施行規則第5条第1項の規定による交付限度額 (交付限度額 2)

<Step 1>

	住宅の種類 i	住宅の種類 ii	構造	(単位:戸)							小計
				北海道特別地区	北海道一般地区	特別地区	大都市地区	多雪寒冷地区	奄美地区	一般地区	
N 2	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	①公営住宅	超高層								0
		②住宅地区改良事業等	超高層								0
		③その他の住宅	超高層								0
N 1	(1)計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を経過している公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層				67,688				67,688
		②住宅地区改良事業等	超高層								0
		③その他の住宅	超高層								0
	(2)必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層								0
		②住宅地区改良事業等	超高層								0
		③その他の住宅	超高層								0
	(3)その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層								0
		②住宅地区改良事業等	超高層								0
		③その他の住宅	超高層								0

$(N1 + N2) \times Ch \times 0.5$ 1,021,411 百万円

Step1による算出結果が交付限度額1を下回る場合は、Step2へ

<Step 2>

施設の種別	規模(単位)	用地費(千円/単位)	区域内の建築物の戸数(戸)	補償費(千円/単位)	単位当たり整備費(千円/単位)	Cn
(1)道路・公園・緑地・広場 [㎡]	下記以外			0	23	0
	住宅地区改良事業等			0	23	0
(2)下水道 [㎡]				0	23	0
(3)-1 河川 [m]				0	23	0
(3)-2 河川 [m ²]	整備費			0	23	0
	用地補償費			0	23	0
(4)-1 調整池 [m ³]				0	23	0
(4)-2 調整池 [m ²]	整備費			4	140	0
	用地補償費			4	140	0
(5)再開発・優建 [㎡]				0	4	0
(6)電線共同溝等 [m]				0	3,700	0
(7)人工地盤 [㎡]				0	3,700	0

施設整備の実施に要する費用 0 千円

大規模な構造物等に係る補正額 千円

$[(N1 + N2) \times Ch + \sum Cn] \times 0.5$ 1,021,411 百万円

<Step2> 施設別に必要事項を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。

■ 交付限度額 (交付限度額 1 と交付限度額 2 のいずれか少ない額)

交付限度額 (交付限度額 1 と交付限度額 2 のいずれか少ない額)	25,416 百万円
------------------------------------	------------

社会資本整備総合交付金チェックシート

計画の名称: 第2期社会資本総合整備計画(地域住宅計画「大阪府地域」)

事業主体名: 大阪府

チェック欄

I. 目標の妥当性	
★①計画の目標が基本方針と適合している。	○
★②地域の住宅ストックや住環境整備の状況等、現状分析が適切になされている。	○
★③地域の住宅政策上の課題を的確に踏まえた目標となっている。	○
★④関連する各種計画(住生活基本計画等)との整合性が確保されている。	○
⑤緊急性の高い課題に取り組む内容となっている。 (該当するものに○) ア 老朽化した住宅ストックの更新 イ 安全面、衛生面等の居住環境の改善 ウ 子育て世帯、高齢者、障害者等の居住の安定の確保 エ 既存住宅ストックの有効活用 オ まちなか居住の推進 カ 地方定住の推進 キ その他(地域の実情に応じた緊急性の高い課題を記入)	○
⑥数値目標や指標を用いるなど、客観的かつ具体的な目標となっている。	○
II. 計画の効果・効率性	
★①事業内容は、計画の目標を達成する上で適切なものとなっている。	○
★②十分な事業効果が得られることが確認されている。	○
③事業効果は、数値、指標等を用いて客観的に示されている。	○
④事業の実施に当たり、福祉施策等との連携が図られている。	○
⑤事業の実施に当たり、民間活力の活用が図られている。	○
⑥事業効果をより高めるため、ハード事業とソフト事業を効果的に組み合わせる等の工夫がなされている。	○
⑦地域の実情に応じた創意工夫に基づく事業が盛り込まれている。	○
⑧地域再生計画に地域住宅交付金の活用についての記載をしており、内閣総理大臣の評価を受けている。 (評価結果として該当するものに○) ア 80点以上 イ 60～79点 ウ 60点未満	○
III. 計画の実現可能性	
★①事業熟度が十分である。	○
★②計画に記載された事業に関連する地方公共団体等の理解が得られている。	○
★③地域住宅計画を公表することとしている。	○
④地域住宅協議会等、関係地方公共団体等の意見調整の場が設けられている。	○
⑤計画内容に関し、住民に対する事前説明が行われている。	○
⑥計画期間中の計画管理(モニタリング)体制が適切である。	○

(★は必須事項)