

地域住宅計画

かいづかしちいきじゅうたくけいかく
貝塚市地域住宅計画

かいづかし
貝塚市

平成20年2月

地域住宅計画

| | | | |
|-------|-----------|-------|-------|
| 計画の名称 | 貝塚市地域住宅計画 | | |
| 都道府県名 | 大阪府 | 作成主体名 | 貝塚市 |
| 計画期間 | 平成 18 年度 | ～ | 20 年度 |

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

本市は大阪市中心部、和歌山市中心部よりそれぞれ約30kmの位置にある。関西空港に近く、道路交通網としては南北に阪神高速道路湾岸線、府道大阪臨海線、府道大阪和泉南線、国道26号線、そして阪和自動車道、東西には貝塚中央線が走る。これに鉄道網として南海本線、JR阪和線が道路網と相互に関連しながら交通導線を結んでいる。

本市の人口及び世帯は平成5年までは10年以上にわたり約8万人・2万5千世帯前後を推移していたが、その後微増を続け、現在約9万人、3万2千世帯余りとなっている。本市内で近年、販売、供給されている住宅への入居者の前住地をみると、大規模開発では約3割から4割が市内転居であることから、市外からの転入とともに、市民がよりよい住環境を求めて住み替えを行っていることが伺える。

これに連動して、本市の新たな住宅供給政策（東山丘陵の開発）、また大小規模の民間住宅開発による住宅供給も行われており、居住都市としての位置付けが明確になってきている。

また既成市街地の住環境については、老朽密集市街地や住工混在地区もみられるため、道路や公園といった公共施設の整備をすすめるなどにより、住環境を改善することが望まれている。

2. 課題

○良質な民間住宅の供給、公営住宅の計画的な整備の推進、良好な宅地供給の推進、既成市街地の環境改善、新たな住宅地開発の誘導など、貝塚市第4次総合計画に位置づけた住環境整備の基本計画を推進する必要がある。

○住宅セーフティネット確保のため、住宅確保要配慮者への良好な賃貸住宅の供給による居住環境の促進と、併せて自立支援や福祉サービスの提供など生活面をサポートする施策の充実が求められている。

○この中で、市営住宅については居住水準の向上をめざして整備が進められてきたが、昭和20年代から40年代に建設された木造や簡易耐火構造の住宅は、建物の老朽化の進行や民間の住宅供給事情など、社会情勢の変化に伴い、統廃合や建て替えなどの対応により居住水準を向上させることが求められている。

○また、昭和40年代から50年代に建設された耐火構造の中層住宅には、現在の生活様式との整合を図る居住性の「改善」、耐震・防災面など安心・安全性確保のための「改善」、地域と調和した活力ある街並みの形成を図る景観の「改善」が求められる。

○市営住宅入居者の高齢化傾向が顕著な今、入居者の年齢や世帯構成に広がりをもたせ、地域コミュニティの活性化を促進すること。またソフト・ハード両面から地域コミュニティ発展に向けた住環境整備を行っていくことが求められている。

3. 計画の目標

計画期間内における当面の目標を定める

○地域と調和した活力ある街並みの形成を図る景観の「改善」として、一団地で平成11年度より継続している景観改善事業の完了を急ぐ。またこの事業と併行して地域の活性化と地域コミュニティづくりに必要な住環境整備をすすめる。

○市営住宅における安心・安全性確保のため、中層住宅の耐震性の診断による安全性の確認。また平成16年度の消防法改正による火災警報器の設置を早期に実施する。

○住宅セーフティネットについて、公的賃貸住宅情報また民間優良賃貸住宅に関する情報提供を積極的に行うとともに、住宅相談への適切な対応をはかる。

<施策の展開方向>

◆既存ストックの景観改善

中層住宅の外壁改修、及び周辺整備により、地域と調和した活力ある住環境の形成をはかる

◆安心・安全な住環境改善

各住戸・住棟の安心・安全性確保のため防災設備の改善や耐震性能の調査を行なう

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 |
| 既存中層市営住宅ストックの景観改善 | % | 中層市営住宅の外壁改修、及び周辺外構整備による景観改善 | 22% | 17年度 | 35% | 20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

<公営住宅ストック総合改善事業>

- ・中層市営住宅団地の住環境向上にむけ、外壁改修、及び周辺外構整備による景観改善を行う
- ・中層市営住宅団地の給水施設整備を行う
- ・公営住宅の安心・安全性向上のために防災設備の改善を行う

<住宅地区改良事業等>

- ・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業として改良住宅の耐震性の診断を行う

(2) 提案事業の概要

<公営住宅ストック総合改善事業に関連する事業>

- ・中層市営住宅団地内の路上駐車対策としての駐車場増設整備
- ・中層市営住宅団地の安心・安全性向上のための関連施設整備
- ・市営住宅団地内通路、およびアプローチ道路の景観改善整備

(3) その他（関連事業など）

<安心住まいの確保支援事業（H19）> <住宅政策の推進に関連する事業（H20）>

大阪府と地域住宅計画の共同作成により行う事業（小規模団地住宅への火災警報器設置、住宅セーフティネット確保に関する公的賃貸住宅・優良民間賃貸住宅の情報提供と住宅相談）

<南部大阪都市計画事業 東山丘陵特定土地地区画整理事業>

新たな住宅供給政策として、貝塚市三ヶ山、三ツ松、森、名越及び清児の各一部地域、計約75.6haを対象に、東山丘陵特定土地地区画整理事業として貝塚市東山丘陵土地地区画整理組合施行で開始。最終的に住宅戸数約1,800戸、人口約6,400人の事業を平成8年度からすすめ、保留地については約500区画を平成16年度から平成19年度まで順次処分を行っている。

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 | 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 |
|----------------|------|---------|--------------|----------------|
| 公営住宅ストック総合改善事業 | 貝塚市 | 約600戸 | 34 | 34 |
| 合計 | | | 34 | 34 |
| 住宅地区改良事業等 | 貝塚市 | 8棟・167戸 | 4 | 4 |
| 合計 | | | 4 | 4 |

・・・A

・・・K

提案事業

| 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 |
|---------------------|-----------------|------|-------------|--------------|----------------|
| 市営住宅の駐車場及び関連施設整備 | 駐車場および消防活動空地の整備 | 貝塚市 | 消防活動空地約450㎡ | 8 | 8 |
| 市営住宅団地進入路、街路の景観改善整備 | 舗装整備による歩車道分離 | 貝塚市 | 約500㎡ | 2 | 2 |
| 合計 | | | | 10 | 10 |

・・・B

(参考)関連事業

| 事業(例) | 事業主体 | 規模等 |
|---------------------------|-----------|--------|
| 南部大阪都市計画事業 東山丘陵特定土地区画整理事業 | 貝塚市東山丘陵土地 | 75.6ha |
| <安心住まいの確保支援事業(H19)> | 貝塚市 | — |
| <住宅政策の推進に関連する事業(H20)> | 貝塚市 | — |

※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

※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

罹災等により住宅を失い緊急に住宅の確保を要する住民に対し、新たな住宅を確保するまでの一定期間に限り市営住宅ストックの目的外使用を認めている。

「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。