

# 地域住宅計画

かいづかしちいき  
貝塚市地域

かいづかし  
貝塚市

平成22年3月

(第2回変更)

# 地域住宅計画

計画の名称	貝塚市地域		
都道府県名	大阪府	作成主体名	貝塚市
計画期間	平成 21	年度 ~	25 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

○当該地域は貝塚市全域である。東西16km、南北4.8km、面積は43.99km<sup>2</sup>を有し、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。市域では寺社仏閣の歴史的資源、伝統行事が受け継がれながら、つげ櫛などの伝統産業、近代以降に発展した繊維やワイヤーロープなどの地場産業など、独自の文化と産業を背景にまちなみが形成されてきた。高度経済成長期に入り都市基盤整備をすすめ、住工分離を目指して海浜地区の環境整備事業を実施、さらに関西国際空港開港に伴い都市基盤整備が進み、道路交通網として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、阪和自動車道、国道170号線、東西には貝塚中央線が開通。これに南海本線、JR阪和線、市域を縦断する水間鉄道の各鉄道網が相互に関連しながら交通動線を結んでいる。

○都市基盤整備の進行に伴い、旺盛な需要を背景にした新たな住宅供給により人口増加がすすみ、平成5年頃までは10年以上にわたり人口約8万人・2万4千世帯前後であったが、その後微増を続け、現在約9万人・3万3千世帯余りとなっている。今後も微増を続ける予測の元、本市の第4次総合計画において、平成27年度末の目標人口を10万5千人としている。

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割が市内転居者であることから、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づけが明確になってきている。

○住宅ストック数は、平成15年住宅・土地統計調査による世帯数でみると、持ち家1万7千戸、公営借家4千戸、機構・公社借家600戸、民営借家6千戸、給与住宅1千戸となっている。今後、ストック数は引き続き増加傾向にあり、住宅・まちづくりにおいても、高齢化、世帯構成の変化に対応することが求められている。既成市街地の住環境については、未だ老朽密集市街地や町工場が近接する地域もみられるため、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。

○このうち、公営住宅については、居住水準の向上を目指してすすめられてきたが、建物の老朽化の進行や民間の住宅供給事業など、社会情勢の変化に伴い、統廃合や建て替えなどの対策が必要になっている。また、標準世帯と言われた夫婦子ども世帯が減少を続けるとともに、高齢者単身世帯を中心に、単身世帯の数が増加など、世帯構成の変化も著しくなっている。

## 2. 課題

### <良質な住宅の供給>

#### ○貝塚市住宅マスタープランの策定

- ・貝塚市の住宅について地域特性や住宅事情を反映した住生活施策を総合的に推進する必要がある

#### ○良質な民間住宅の供給

- ・民間住宅の宅地開発にあたっては、開発者と十分な協議を行い、良質な民間住宅の供給とともに、良好な住環境整備をすすめる必要がある。

#### ○公営住宅の計画的な整備の促進

- ・「住生活基本法」の制定、「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（住宅セーフティネット法）」の制定に伴い、公営住宅を取り巻く環境が変化しており、本市においても新たな公営住宅施策の転換・進展時期に来ている。

- ・市営住宅については、「貝塚市営住宅ストック総合活用計画」（平成20年改定）を発展させた「公営住宅長寿命化計画」の策定が急がれる。

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、大小規模改修などの対応により居住水準を向上させつつ住宅を長期に渡り使用することが求められている。昭和40年代から50年代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。

- ・府営住宅については、建て替えに伴う住環境の改善を府と協議していく必要がある。

#### ○市民に対応する住情報の提供

- ・公的賃貸住宅や民間優良賃貸住宅および大阪府住宅リフォームマイスター制度等の住情報を提供する。

### <快適な住環境の形成>

#### ○良好な宅地供給の推進

- ・良質で快適な住環境形成のため、東山丘陵地における土地区画整理事業に基づく供給を促進するとともに、大規模工場跡地などの土地利用転換をすすめていく必要がある。

#### ○既成市街地の環境改善

- ・老朽住宅の密集市街地など、住環境の改善が必要な地区については、住民による主体的なまちづくりの取り組みを基本に、地域コミュニティの充実を支援しながらそれぞれの地区にふさわしい方法を検討し、環境整備をすすめていく必要がある。

#### ○新たな住宅開発の指導

- ・市街化区域内農地の宅地化など、新たな住宅開発については開発事業者との協議を行いながら、道路、公園などの都市基盤とあわせて、良好な開発を促進する必要がある。

### 3. 計画の目標

『美しく暮らしよい』『安全安心』『個性豊か』『活力あふれる』を都市像に、以下のような施策について重点的に取り組む。

○良質な民間住宅、宅地供給の推進と住宅開発の指導

・市街化区域内農地の宅地化など民間住宅の開発にあたって、貝塚市開発指導要綱に基づき開発者と十分な協議を行い、良質な民間住宅や宅地供給の推進および良好な住環境整備を行う。

○公営住宅の計画的な整備の促進

市営住宅については、「貝塚市営住宅ストック総合活用計画」（平成20年改定）に基づき、計画期間内の目標を以下のように定める。

- ・既存中層住宅の耐震化を計画的にすすめる。
- ・既存住宅の地上デジタル放送への対応、電気容量の改善、住宅用火災警報器の設置など設備改善をすすめる。
- ・既存住宅への手摺り設置など、高齢者・障がい者対応をすすめる。
- ・市営住宅の整備基本計画の検討に伴い、統合・建て替えの事業化をすすめる。

○公営住宅の長期使用計画の策定

・既存住宅を長期にわたり使用する為の「公営住宅長寿命化計画」を策定する。

○貝塚市の住生活総合計画の策定

・貝塚市の住宅について地域特性や住宅事情を反映した住生活施策を総合的に計画する「貝塚市住宅マスタープラン」を策定する。

○市民に対応する住情報の提供

・住宅セーフティネットについて、公的賃貸住宅情報および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。

○既成市街地、住宅団地の環境改善

・住環境の改善に向け、住民による主体的なまちづくり、地域コミュニティ活動の充実を支援する。

○民間住宅の耐震化の促進

・「貝塚市耐震改修促進計画」に基づき、民間木造住宅の耐震診断の促進に加え、新たに耐震改修の促進事業を行う。

### 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
テレビ共視聴設備を設置している市営中・高層住宅において、地上デジタル対応化を完了した戸数の割合	%	対応化を完了した市営住宅戸数の割合	7%	20	100%	22
	%					

※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>

・市営住宅において、機能向上に向けた地上デジタル放送の受信設備の整備、棟別・戸別の受電容量を上げる改修、安全性の向上として住宅用火災警報器を戸別に設置する。また、高齢者向けの改善として共用階段への手摺り設置を行う。さらに、「貝塚市営住宅ストック総合活用計画」を発展させ「公営住宅長寿命化計画」の策定を行う。

#### <住宅地区改良事業等>

- ・耐震診断（一次診断）の結果に基づき、改良住宅の耐震診断（高次診断）と耐震化計画を行う。
- ・市営住宅において、機能向上に向けた地上デジタル放送の受信設備の整備を行う。

### (2) 提案事業の概要

#### <建築物耐震対策事業>

- ・民間木造住宅への耐震診断・改修工事への助成を行う。

#### <住宅マスタープラン策定事業>

- ・貝塚市住宅マスタープランの策定を行う。

### (3) その他（関連事業など）

#### <大阪府との地域住宅計画の共同作成により行う住宅政策推進に関連する事業（H22）>

#### <セーフティネット確保に関する事業>

住宅セーフティネット確保について、住宅確保要配慮者に対して、公的賃貸住宅・優良民間賃貸住宅の情報提供、ならびに住宅相談に  
応じている。

#### <公共交通機関のバリアフリー化>

- ・南海電気鉄道との共同で、南海貝塚駅へのエレベーター設置事業を行う。

#### <南部大阪都市計画事業 東山丘陵特定土地区画整理事業>

・新たな住宅供給政策としてすすめてきた東山丘陵特定土地区画整理事業（住宅戸数約1,800戸、人口約6,400人）は平成8年度に事業を開始し、現在は保留地について順次処分・販売を行っている。

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(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
公営住宅等ストック総合改善事業	貝塚市	協浜住宅ほか10団地	29	29
住宅地区改良事業等	貝塚市	東住宅	10	10
合計			39	39

基幹事業(K)

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
住宅地区改良事業等	貝塚市	東住宅	9	9
合計			9	9

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
建築物耐震対策事業		貝塚市	—	1	1
住宅マスタープラン策定事業		貝塚市	—	7	7
(R) 合計				8	8

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等
大阪府との地域住宅計画の共同作成により行う住宅政策推進に関連する事業(H22)		

※ 住宅地区改良事業等については、交付金算定対象事業費に換算後の額を記入

## 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被災市民に対し、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ができる制度を設けている。

「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。