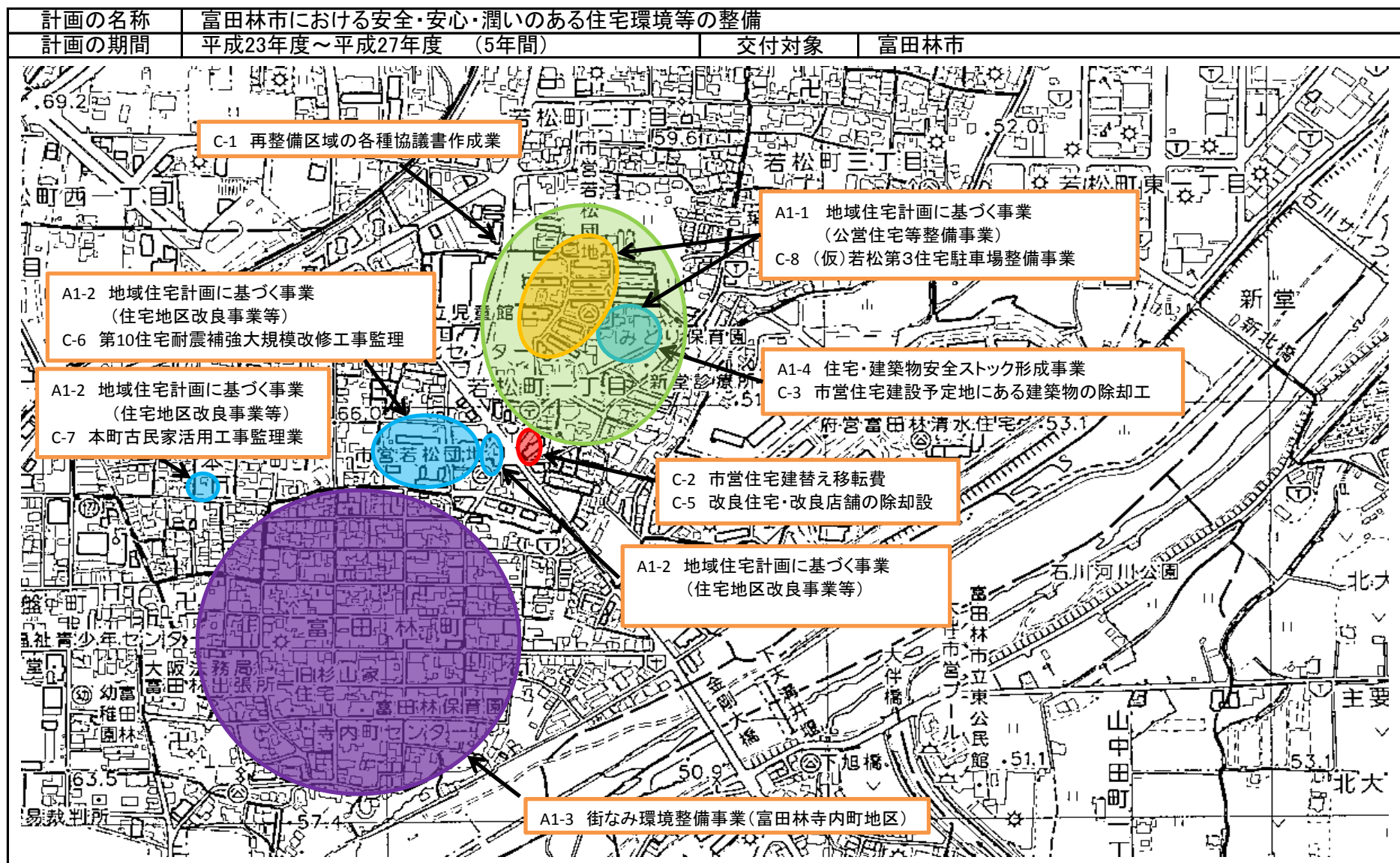


社会資本総合整備計画

富田林市における安全・安心・潤いのある住宅環境等の整備

富田林市

平成27年10月(第5回変更)



チイキ ジュウタク ケイカク トンダバヤシシ チイキ
地域住宅計画「富田林市地域」

(富田林市における安全・安心・潤いのある住宅環境等の整備)

とんだばやしし
富田林市

平成27年10月(第5回変更)

地域住宅計画

地域住宅計画の名称	富田林市地域		
都道府県名	大阪府	作成主体名	富田林市
計画期間	平成 23 年度	～	27 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

富田林市は、大阪府の東南部、都心から約20kmに位置し、人口約120,000人、約49,900世帯(平成22年度)である。

本市は高度経済成長期には、旺盛な需要を背景に、大阪都心部への通勤圏として、大規模な住宅地の整備が行われ、ベッドタウンとしての役割を果たしてきた。そのため、災害に対して脆弱(ぜいじゃく)な木造密集市街地が多数形成されており、住環境上の問題となっている。また、大規模地震などの災害対策、犯罪に対する対策など安全への対応、まちの活力低下も問題となっている。

本市における人口は平成14年度から微減に転じており、世帯数においても平成22年度より減少に転じている。標準世帯と言われた夫婦子ども世帯が今後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を続けるなど、世帯構成の変化も著しくなっている。今後、住宅・まちづくりにおいても、本格的な人口減少社会への移行、高齢化、世帯構成の変化に適切に対応することが求められている。

現在、市営住宅が599戸、府営住宅が3,189戸、都市機構賃貸住宅と雇用促進住宅等をあわせて6,151戸で計9,939戸が整備され、うち、公共賃貸住宅の総住宅数に占める割合は非常に高い値を示しており、その半数以上が昭和40年代を中心に建てられた量の充足に重点をおいた住宅である。

平成20年3月に策定した富田林市耐震改修促進計画によると昭和56年以前に建設された耐震性が不十分な木造住宅は、約8,600戸と推計され、それら住宅の安全性の確保も重要な事項となっている。

平成20年度に実施された住宅・土地統計調査によると、住宅ストック数は、住宅総数50,310戸で、うち空き家は5,550戸存在しており、人口減少社会・超高齢社会におけるストックの有効活用・質の向上が住宅政策において重要な事項となっている。

富田林市においては現在、公的住宅施策として、適正な規模でバリアフリー化された住宅の供給や居住水準の向上等を目指した公営住宅等の建替えや改善、安全安心の確保や子育て世代や高齢者、地域住民が交流しあえるあるまちづくりなどを行なう必要がある。

また、民間住宅施策として安心安全の推進のため住宅の耐震診断や住宅の耐震改修や相談等を行っている。

2. 課題

<民間住宅市場について>

○民間住宅のストック対策

- ・近い将来、更新時期(建築後35年以上経過)を迎える民間共同住宅(マンション)の大規模改修や建替えなどストック対策が重要となってくる。
- ・市民が必要かつ十分な情報を踏まえたうえで選択や判断を行えるよう、住情報の提供、相談体制の整備が求められている。
- ・市民が安心して住宅リフォームが行えるよう、情報の提供、相談体制の整備が求められている。

<公的賃貸住宅について>

○公営住宅ストックの活用

- ・市営住宅のストックは、老朽化、居住水準に満たない広さ、設備不十分などの問題が山積した状況にあり、各々の住宅、住棟の状況を詳細に把握するとともに、建替えや改善、維持保全の方法や時期等、今後の長期的な視点に立った長寿命化のための維持管理計画を見直し、実現に向けた方策を策定する必要がある。また、市営住宅の耐震化は、住民の安全安心を最優先に確保すべき事業として、富田林市耐震改修促進計画に基づいて、平成27年度までに90%以上を確保することを目標として推進する必要がある。

- ・市営住宅に入居している高齢者(60歳以上)のいる世帯は、全体の62%(平成21年度末)となっており、今後も増加することが予想される。これまで建替事業や改善事業によりバリアフリー化に取り組んできたが、今後一層のバリアフリー化の推進が必要である。
- ・公営住宅ストックは「まち」の構成要素のひとつであり、建替えにより生み出された用地の活用などにより、地域のまちづくりとの連携に努めていく必要がある。
- ・市営住宅の建替、整備を行なう際、地域住民と協働しながら良好かつ活気あるまちづくりを目指した計画を策定するとともに、子育て支援、高齢者・障がい者支援や各年代層の市民がコミュニティを深める場所の提供など周辺の公共施設の整備を行うことが求められている。また、建築物の設計・建設やまちづくりにおいては、環境の概念を広く捉え、良好な都市環境の形成に資する総合的な環境配慮の取組みを行うことが必要である。
- ・良好な公的住宅の安定した供給を図るため、公共賃貸住宅等の情報を提供することが必要である。

<住宅・まちづくりについて>

○安全な住宅・建築物の確保

- ・新耐震基準(昭和56年)以前に建てられた住宅の耐震化を図ることが求められている。

○福祉のまちづくり

- ・すべての人が自らの意思で自由に移動できるというユニバーサルデザインの考え方に基づき利用者の視点に立った連続的なバリアフリー化が必要である。

○人口減少に対応のまちづくり

- ・人口減少局面においては、これまでの量的充足を第一に追及してきたまちづくりから質的向上を目指したまちづくりに軸足を移していく必要がある。

○コミュニティの促進

- ・地域の特性を生かしたコミュニティの場を市民に提供する事も今後の課題である。

3. 計画の目標

【富田林市】

『安全・安心で居住魅力と活力ある大阪』を目指すべき共通の目標とし、以下のような施策について重点的に取り組む。
昭和40年代に建てられた市営住宅については、老朽化が著しく、狭小でバリアフリー対策もなされていない等の問題により、道路及び上下水道等のライフラインを含めた住宅の再生を行う。
また、耐震性の不十分な建築物についても、合わせて再生を行うとともに、既存ストックの効率的かつ円滑な活用を行う。
これらの対策により、安全安心で潤いのある居住環境の整備を行う。

- 市場機能が適正に発揮される取り組み
 - ・ストック活用を促すリフォーム市場の情報提供
 - ・分譲共同住宅(マンション)対策
 - ・民間住宅ストックの有効活用
 - ・住情報の提供と相談体制の整備
- 公共の資産を最大限に活用する取り組み
 - ・市営住宅ストックの総合的な活用：富田林市営住宅長寿命化計画に基づく効率的・効果的な事業推進
- まちづくり協議会等との協働の取り組み
 - ・市営住宅の建替、整備を行なう際、地域住民と協働しながら良好かつ活気あるまちづくりを目指した計画を策定する。
- 危機管理の取り組み
 - ・住宅・建築物の安全性の確保：富田林市耐震改修促進計画に基づく耐震診断・耐震改修の促進等

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
市営住宅の建替え	%	建替えの完了する割合	0%	23	26.6%	27
市営住宅の耐震化	%	耐震基準が満たされている市営住宅の割合	92.1%	23	100%	27

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〉
市営住宅の建て替えを行う。
〈住宅地区改良事業等〉
市営住宅・改良店舗の建替えを行う。（更新住宅整備・地区整備・改善推進）
市営住宅の耐震・大規模改修・外壁改修を行う。（改良住宅ストック・改善推進）
空き家を利用し、文化交流施設に再生する。（小規模）

(2) 提案事業の概要

(3) その他（関連事業など）

〈街なみ環境整備事業〉
〈住宅・建築物安全ストック形成事業〉
〈若松地区再整備事業（効果促進事業）〉
〈移転促進（効果促進事業）〉
〈市営住宅建設予定地整備事業（効果促進事業）〉
〈（仮）第3住宅駐車場整備事業（効果促進事業）〉
〈改良住宅・改良店舗建替事業（効果促進事業）〉
〈改良住宅・改良店舗除却事業（効果促進事業）〉
〈第10住宅耐震・大規模改修事業（効果促進事業）〉
〈本町古民家活用事業（効果促進事業）〉
〈大阪府と社会資本総合整備計画の共同作成により行う事業〉

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

A. 基幹事業 (金額の単位は百万円)

	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 (A)					
	小計			0	0
基幹 事業 (K)	公営住宅等整備事業	富田林市	—	1,114	1,114
	住宅地区改良事業等(更新住宅整備)	富田林市	—	49	65
	住宅地区改良事業等(地区整備)	富田林市	—	12	16
	住宅地区改良事業等(改善推進)	富田林市	—	6	6
	住宅地区改良事業等(改良住宅ストック改善)	富田林市	—	182	182
	住宅地区改良事業等(空家再生事業)	富田林市	—	117	117
	小計			1,480	1,500
提案 事業 (B)					
	小計			0	0
計(A+K+B)				1,480	1,500

(参考)関連事業

事業	事業主体	規模等
街なみ環境整備事業	富田林市	—
住宅・建築物安全ストック形成事業	富田林市	—
公営整備関連・更新住宅整備関連・改良ストック関連・改良小規模関連(効果促進事業)	富田林市	—
大阪府と社会資本総合整備計画の共同作成により行う事業	富田林市	—

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
○市営住宅において、一般世帯向けのほかに下記に定める住宅の確保に特に配慮を要する者への優先入居を行う。 ・福祉世帯（車椅子障がい者世帯） ・単身者（60歳以上の高齢者等） ○被災者について市営住宅での目的外使用許可を行う。

「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。

■ 地域住宅交付金交付要綱第5に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）

① → 地域住宅計画期間
H 23 ~ H 27

長寿命化計画 策定年度			→	長寿命化係数	
平成	22	年度		r	= 0.75

< Step 0 >

		地域住宅計画年度→					基幹A合計	K
		23	24	25	26	27		
年度ごとC→		0	0	0	0	0		
交付金算定対象事業費(A=A1+A2+A3)→		0	0	0	0	0	0	1,499
基幹事業(A1)								
	高齢者の居住の安定確保に資する事業(A11)	0	0	0			0	
	公営住宅等整備事業	0	0	0			0	
	地域優良賃貸住宅整備事業(高齢者型)	0	0	0			0	
	地域優良賃貸住宅(高齢者型)等ストック総合改善事業	0	0	0			0	
	高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業	0	0	0			0	
	公営住宅ストック総合改善事業	0	0	0			0	
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	0	0	0			0	
	公営住宅等長寿命化計画に基づき行う事業(A12)	0	0	0			0	
	公営住宅等整備事業	0	0	0			0	
	地域優良賃貸住宅整備事業(一般型)	0	0	0			0	
	特定優良賃貸住宅等整備事業	0	0	0			0	
	公営住宅ストック総合改善事業	0	0	0			0	
	特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業	0	0	0			0	
基幹事業(A2)		0	0	0	0	0	0	385
	市街地再開発事業	0	0	0			0	
	優良建築物等整備事業	0	0	0			0	
	住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)	0	0	0			0	
	都心共同住宅供給事業	0	0	0			0	
	住宅市街地基盤整備事業	0	0	0			0	
	住宅・建築物安全ストック形成事業	0	0	0			0	
	住宅地区改良事業等	0	0	0			0	385
	災害公営住宅家賃低廉化事業	0	0	0			0	
	H21年度公営住宅整備事業等(A11を除く)※1						0	
基幹事業(A3)・・・(A11に該当しない事業)		0	0	0	0	0	0	1,114
	公営住宅等整備事業	0	0	0			0	1,114
	地域優良賃貸住宅整備事業(一般型)	0	0	0			0	
	特定優良賃貸住宅等整備事業	0	0	0			0	
	公営住宅ストック総合改善事業	0	0	0			0	
	特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業	0	0	0			0	
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	0	0	0			0	
	高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業※2						0	
	地域優良賃貸住宅整備事業(高齢者型)						0	
	地域優良賃貸住宅(高齢者型)等ストック総合改善事業						0	
提案事業(B)							B合計→	0
提案事業(R)							R合計→	0
都市・地域再生緊急促進事業(β)								

※1)H21年度公営住宅整備事業等(A11を除く)とはH21年度に行う、

- ・公営住宅等整備事業
- ・地域優良賃貸住宅整備事業
- ・特定優良賃貸住宅等整備事業
- ・公営住宅ストック総合改善事業
- ・特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業
- ・公的賃貸住宅家賃低廉化事業

のうち、高齢者の居住の安定確保に資する事業(A11)を除いた額とする

※2)～H20年度の高優賃を入力

9/10 × (A+B) + K と C + K のいずれか少ない額 × 1/2 + 9/20 × R + β

交付限度額1

■ 地域住宅特別措置法施行規則第6条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

< Step 1 >

											(単位：戸)
	住宅の種類（ⅰ）	住宅の種類（ⅱ）	構造	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	小計
N2	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
			一般			79					79
		②住宅地区改良事業等	超高層								0
			一般			0					0
		③その他の住宅	超高層								0
			一般								0
N1	(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								0
			一般								0
		②住宅地区改良事業等	超高層								0
			一般								0
		③その他の住宅	超高層								0
			一般								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
			一般								0
		②住宅地区改良事業等	超高層								0
			一般								0
		③その他の住宅	超高層								0
			一般								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
			一般								0
		②住宅地区改良事業等	超高層								0
			一般								0
		③その他の住宅	超高層								0
			一般								0

$(N1 + N2) \times Ch \times 0.5$	1,409	百万円
----------------------------------	-------	-----

< 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
					0	23	0
					0	23	0
					0	23	0
	住宅地区改良事業				0	23	0
					0	23	0
					0	23	0
					0	23	0
(2)下水道(㎡)					4	0	
					4	0	
					4	0	
					4	0	
(3)-1 河川(m)整備費					3,700	0	
					3,700	0	
					3,700	0	
(3)-1 河川(m)用地補償費				0		0	
				0		0	
				0		0	
(4)-1 調整池(㎡)整備費					140	0	
					140	0	
					140	0	
(4)-1 調整池(㎡)用地補償費				0		0	
				0		0	
				0		0	
(5)優建施設建築物(㎡)					132	0	
(6)電線共同溝等(m)					680	0	
(7)人工地盤(㎡)					5,300	0	

施設整備の実施に要する費用 0 千円

施設整備の実施に要する費用

$\{(N1+N2) \times Ch + \sum Cn\}$	1,409	百万円
-----------------------------------	-------	-----

■ 交付限度額(交付限度額1と交付限度額2のいずれか小さい額)

交付限度額(交付限度額1と交付限度額2のいずれか小さい額) 749 百万円

街なみ環境整備事業(富田林寺内町地区)

(富田林市における安全・安心・潤いのある住宅環境等の整備)

とんだばやし
富田林市

平成27年3月(第2回変更)

街なみ環境整備方針説明書

都道府県名		大阪府	市町村名	富田林市	区域名	富田林寺内町地区
区域現況	区域の概況		中心市街地にあたる近鉄富田林駅から南へ約 300mに位置し、室町時代の末に建設された旧寺内町の区域。区域内には、近世寺内町の町割りが当時のまま残り、南側の土居跡、街道の出入口など防御機能をもった寺内町の特徴をよくとどめている。 また、景観を特徴づける 3つの寺院、重要文化財旧杉山家住宅など歴史的な建造物が軒を連ね、伝統的建造物群を形成している。			
	道路の現況		区域内の道路は、ほとんどが 4m前後の幅員で、市道認定されている。6m以上の道路は、区域全体の 1%に満たない。			
	公園等の現況		区域内に公園等はない。			
	地区住民のまちづくり活動の概要		平成 6 年に地元 9つの自治会が中心となり、「富田林寺内町をまもり・そだてる会」を結成。町並み保存とまちづくり活動を実施している。 また、勉強会、見学会等に対し、市が活動費の一部を助成。			
区域の整備に関する基本計画	整備の目標		伝統的建造物群保存地区及び町並み保全地区として歴史的建造物の保存と活用を図る。また、ゆとり空間としての小広場（ポケットパーク）や住民活動のためのまちづくりセンター（じないまち交流館）などの整備、景観誘導のための道路の美装化、街路灯の整備などを行い、歴史的な資源を活かした居住環境の向上を目指す。			
	整備の時期		平成 1 1 年度から平成 2 7 年度までの 1 7 ヶ年			
	地区施設等の整備に関する基本事項	道路等	歴史的街区とその他の生活街区、商店街の 3つのゾーンを重点として、路面整備、景観阻害物の除去、街路灯、説明板の整備等を進める。			
		小公園等	緑の少ない寺内町において防災機能をもった小広場（ポケットパーク）を 1ヶ所程度設置し、あわせて生活広場としての活用を図るためトイレを設置する。			
		その他	周辺地区との接続部に街道や石川など歴史自然要素を取り入れた案内板を整備する。案内板には路面の修景と合わせ道標、地図などを設置し、保存地区の歴史的な価値がわかるよう工夫する。			
	住宅等の整備に関する基本事項	住 宅	富田林伝統的建造物群保存地区保存計画に基づき、伝統的建造物の修理とその他建造物等の外観の修景を行う。			
		敷 地	町並みを形成している敷地形状を維持し、原則として細分化しない。住民が行う共同建替えなどにあたっては、敷地割の保全を考慮し、あわせて景観誘導のための助言、支援を行い、街区レベルの整備を図る。			
	その他の事項					

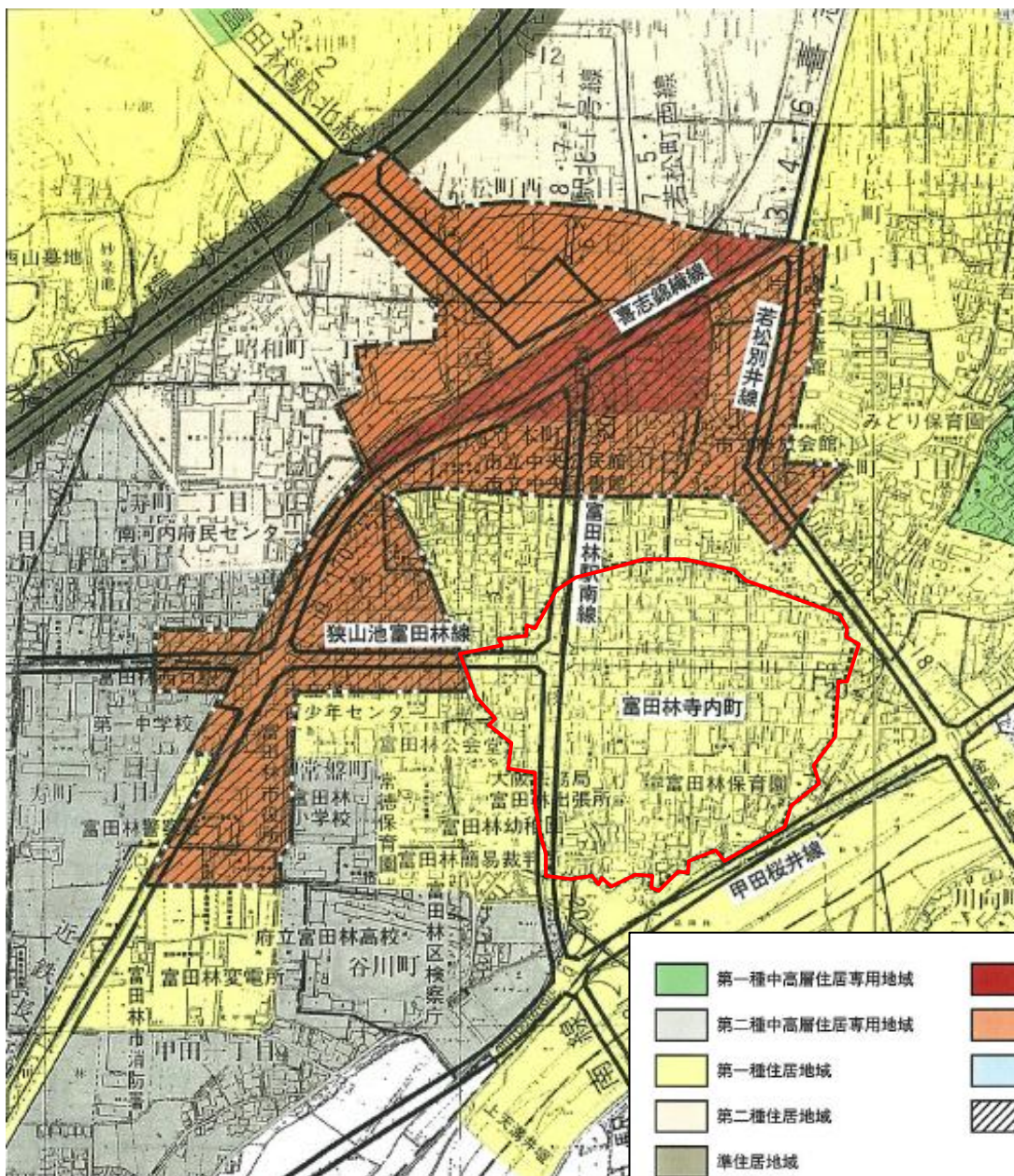
【位置図】

区域名又は地区名

富田林寺内町地区



市町村位置図



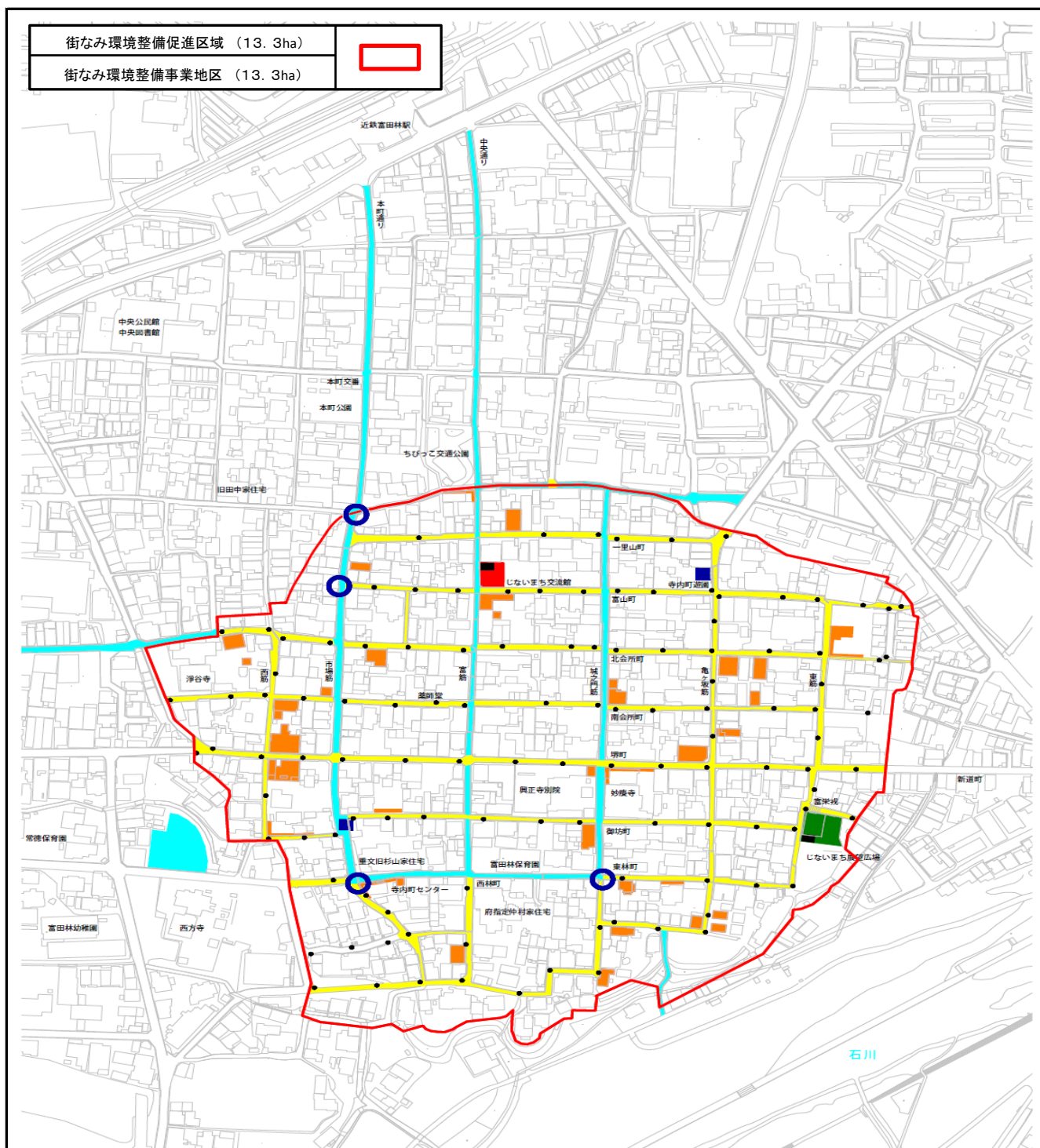
【区域図】

区域名又は地区名	富田林寺内町地区
----------	----------



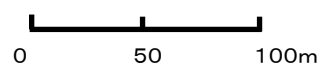
【整備方針図】

地区名	富田林寺内町地区
-----	----------



富田林寺内町地区 街なみ環境整備事業整備方針図

- | | | | |
|---|------------|---|--------|
|  | 道路美装化 |  | 防火水槽 |
|  | 小公園 |  | 街路灯整備 |
|  | 生活環境施設整備 |  | 案内板 |
|  | まちづくり交付金事業 |  | 説明板 |
| | |  | 修景施設助成 |



社会資本整備総合交付金チェックシート

計画の名称： 富田林市における安全・安心・潤いのある住宅環境等の整備

地方公共団体名： 富田林市

チェック欄

Ⅰ. 目標の妥当性	
①関連計画等との整合性が確保されている。	○
②景観形成を図るべき地域として位置付けられている又は位置付けられる予定である。 【街かん】 (地域名称等： 富田林市富田林伝統的建造物群保存地区)	○
③地域の住宅・建築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。	○
④地域の課題を的確に踏まえた目標となっている。	○
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○) ㊦ 老朽化した住宅ストックの更新 ㊧ 子育て世帯、高齢者、障害者等の居住の安定の確保 オ まちなか居住の推進 ㊨ 良好な住環境の整備 コ その他(㊩ 安全面、衛生面等の居住環境の改善 ㊪ 既存住宅ストックの有効活用 カ 地方定住の推進 ㊫ 地域の特色ある街並みの整備 ㊬ 住宅・建築物の安全・安心確保	○
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、民間活力の活用等が図られている。	
⑤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。	○
Ⅲ. 計画の実現可能性	
①事業熟度が十分である。	○
②計画内容に関し、関連地方公共団体や住民に理解が得られている。	○
③事業の実施に当たり、自治会、商店組合など地元組織との連携が図られている。	○
④計画期間中の計画管理(モニタリング)を実施する予定である。	

※記載例であり、上記の全ての事項について検証を義務付けるものではない。