

第二期守口市地域住宅等整備計画

モリグチシ
守口市

令和4年4月

地域住宅計画

計画の名称	第二期守口市地域住宅等整備計画		
都道府県名	大阪府	作成主体名	守口市
計画期間	令和 4 年度	～	8 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

守口市は大阪平野のほぼ中央部淀川左岸に位置し、西及び南は大阪市に、東は門真市、北は寝屋川市に隣接し、市域は約12.71km²で、概ね淀川の沖積による平坦地で、市内を国道1号、163号、大阪中央環状線、府道京都守口線、近畿高速道に阪神高速道等の基幹道路や大阪メトロ、京阪電鉄本線、大阪モノレールが縦横断し交通の要衝となっている。

人口動態については、昭和21年市制施行以来人口増加を続け、昭和32年の庭窪町との合併後、交通利便性や地理的条件などから高度経済成長期における急激な人口増加により昭和45年には最高の184,466人に達し、その後減少傾向に転じ、令和3年10月1日現在人口143,043人、世帯数64,832世帯である。人口密度は、約11,254人/km²で高密度である。また、大阪市に隣接する早くから住宅建設が進んだ西部地域と、昭和30年以降に住宅開発が進んだ東部地域に大別できる。いずれの地域も過密であり、主に東部地域において高度成長期に建設された狭小な木造共同住宅や、西部地域に集中するの戦前に建てられた長屋建て住宅等については、一戸建て分譲住宅への建て替えが進んでおり、安全・安心な市街地の形成が必要となっている。

一方、市営住宅においては、昭和23年から昭和36年にかけて約400戸の木造住宅が建設され、その内3戸が現存している。また、昭和39年から平成5年にかけて19棟の鉄筋コンクリート造が建設され、現在726戸（公営住宅10団地617戸、改良住宅2団地109戸）の市営住宅を保有している。

その大半を占める昭和40年代に建設された鉄筋コンクリート造住宅が今後一斉に標準管理時期を経過するため、平成25年3月に策定された守口市営住宅長寿命化計画に基づき、耐震改修工事や長寿命化を目的とした大規模改修工事を実施してきた。

2. 課題

市営住宅長寿命化計画の終期が令和4年度であるとともに、市営住宅の課題として顕在化している耐震性不足や居住性確保についても計画的に解消していく必要がある。

また、本市の主要課題である子育て世帯等の定住促進のため、住まいを取りまく環境を高めるまちづくりを進める必要がある。

守口市の市営住宅周辺には戸建分譲等が立ち並ぶ住宅街として形成されていることから、市営住宅の再編において魅力的なエリアを創出することは、市内外から住替えを検討する際の消費者心理として、守口市を選択する割合が当然に高まるものであり、その結果として、新たなにぎわいが創出され都市イメージの向上につながっていくものである。

市営住宅の諸課題の解決やエリア創造を実現していくための手法についても、最適かつ効率的な選択を行うために、民間活力を導入して事業展開を図るなど、財政負担軽減も考慮した手法が必要である。

3. 計画の目標

- ・市営住宅の耐震性不足や居住性確保については早期に解消する必要がある。
- ・守口市として定住のまちづくり・子育て支援・戦略的な事業展開を達成するために、市営住宅管理事業の展開についても次の段階に進む時期となっている。
- ・市営住宅としても必要な規模を見定めたうえで、新たな市民ニーズに応じた機能を付加する観点も含め、公共施設の機能更新を計画的に進めていくことが求められているため、「選択と集中」をもとに、セーフティネットとして長寿命化を図った団地のほか、再整備を行う団地については、団地のみではなくその地域の人にも喜ばれるコンテンツを備えた展開が必要である。今後、市営住宅という公共ストックが将来都市像「いつまでも住み続けたいまち」の一助になるように事業展開を行う。

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
耐震化率	%	耐震性のある市営住宅/全市営住宅	77%	4	100%	12
居住性の確保された住戸	%	浴室の整備された住戸数/全住戸数	53%	4	100%	12

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（地域住宅計画に基づく事業）の概要

- 長寿命化計画の再編については、必要な供給戸数が一番のポイントとなってくる。そのため人口世帯や住戸数の綿密な分析のもと、今後の推計や時代変化についても、学識者の意見も踏まえた守口市の答えを出し示す。
- 既存の市営住宅は重要なストックとして、再整備・維持管理についての今後の計画・展開について戦略的に示す。
- 周辺地域のための魅力的なコンテンツとして生まれ変わっていくために、経済性も踏まえた最適な手法およびそのビジョンを示す。

具体的には

- ・次期守口市営住宅長寿命化計画（令和5年年3月策定予定）の策定を行う。
- ・集約建替え対象団地について、PFI等導入可能性検討を実施する。
- ・検討結果に基づき、公募事業を行うにあたりアドバイザー業務を実施する。

(2) 基幹事業（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

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)	公営住宅等ストック総合改善事業	守口市	寺方団地 他9団地	10	10
	公営住宅等整備事業	守口市	寺方団地 他5団地	36	36
	小計			46	46
基幹 事業 (K)					
	小計			0	0
提案 事業 (B)					
	小計			0	0
小計(A+K+B)				46	46

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等

※ 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

※事業を行わない基幹事業については適宜表から削除してください。

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

該当なし

※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

該当なし

※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。）

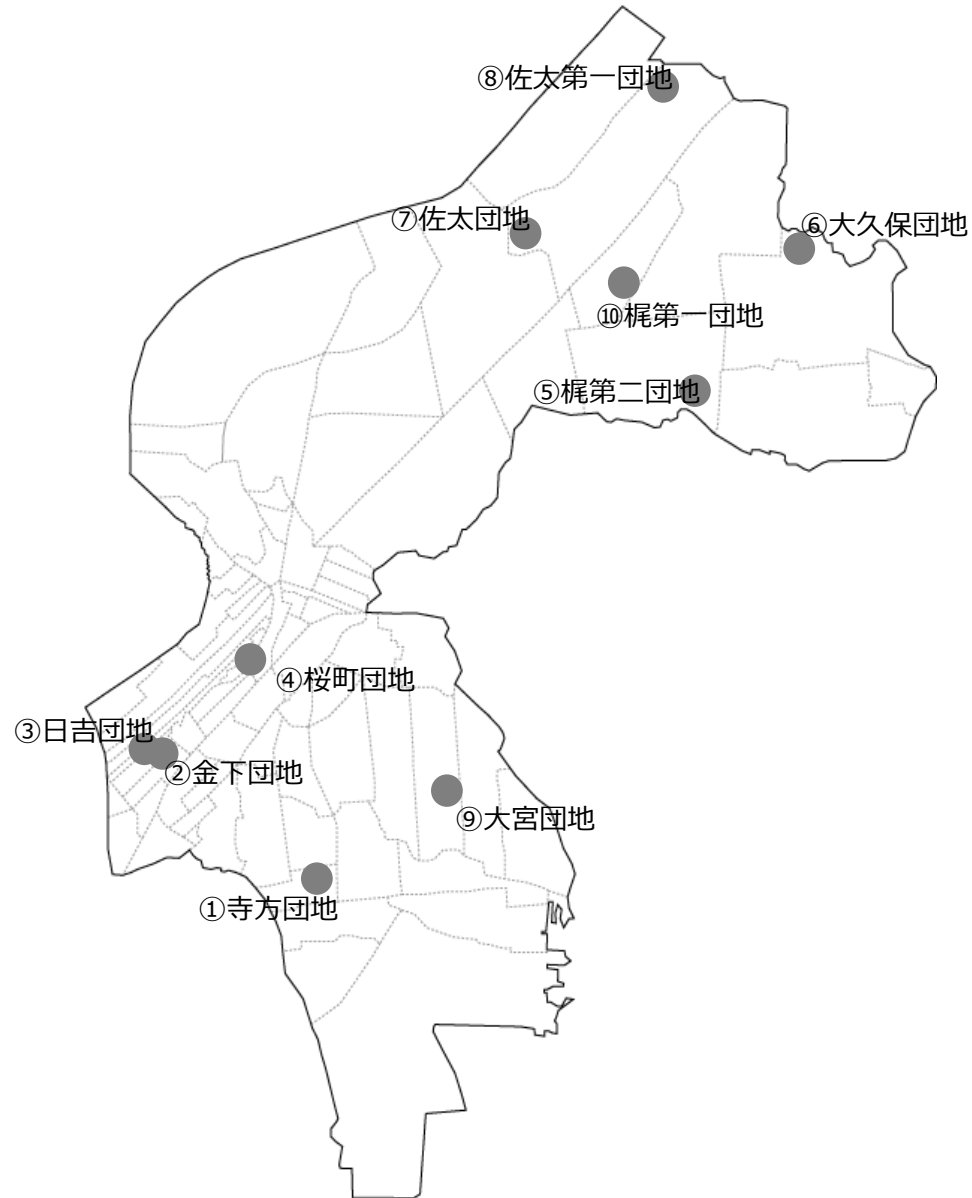
9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

該当なし

「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。

(参考様式3) 参考図面

計画の名称	第二期守口市地域住宅等計画	交付対象	守口市
計画の期間	令和4年度 ~ 令和8年度 (5年間)		



A15-001 公営住宅等ストック総合改善事業(①~⑩)

A15-002 公営住宅等整備事業(①~⑥)