

(参考様式3) 参考図面

計画の名称	地域住宅計画	交付対象	寝屋川市
計画の期間	令和5年度～令和5年度(1年間)		

寝屋川市営住宅位置図

<市営住宅>

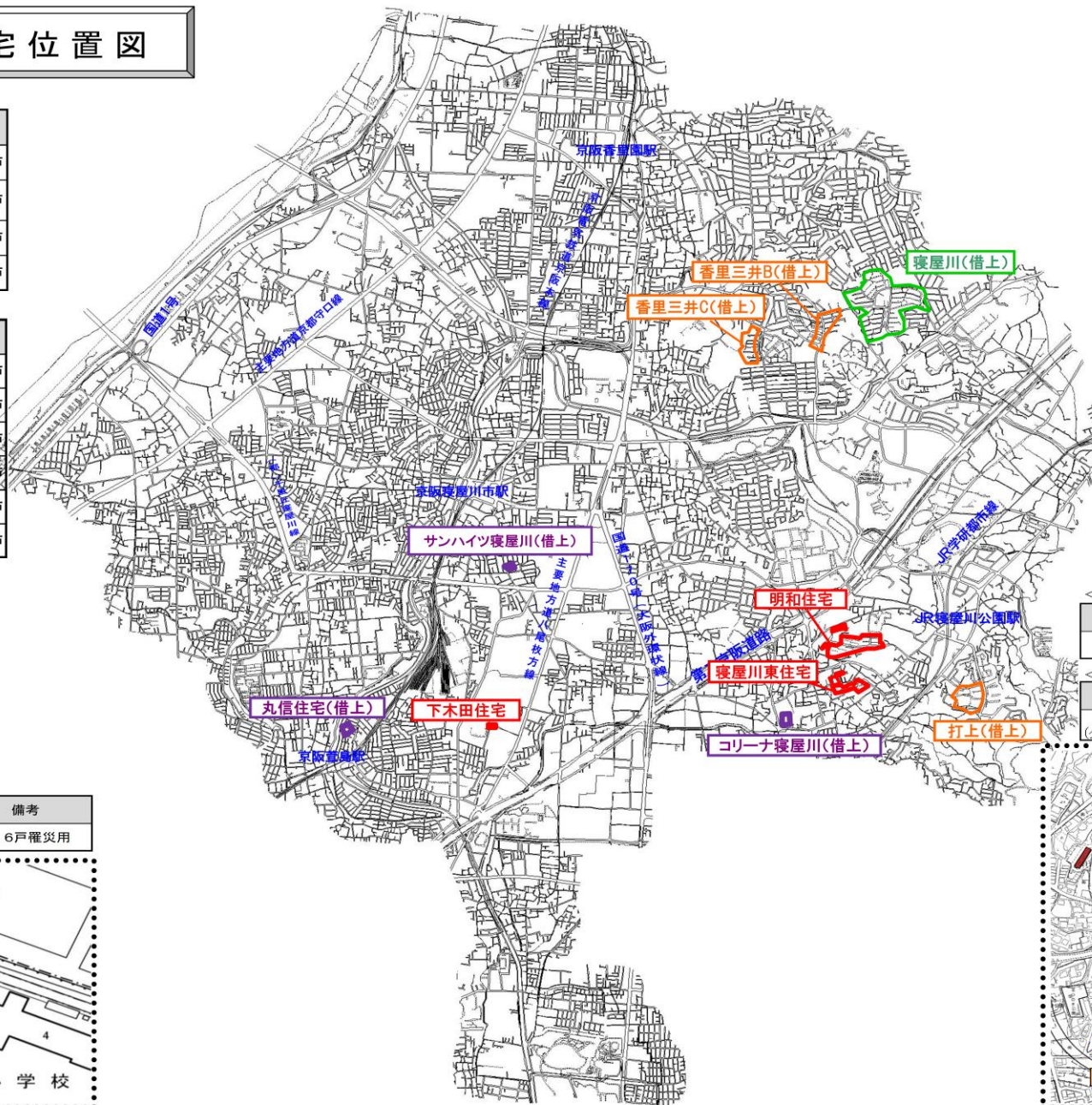
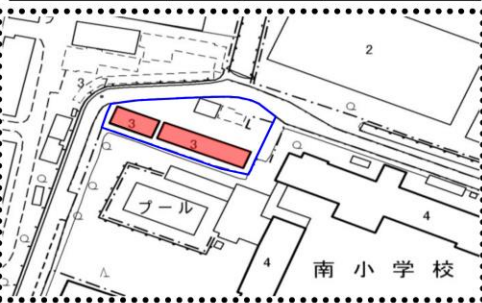
種別	棟数	管理戸数
明和住宅(公営)	16棟	388戸
寝屋川東住宅(公営26戸、更新8戸)	2棟	34戸
下木田住宅(単費)	2棟	18戸
計	20棟	440戸

<借上住宅>

種別	団地数	管理戸数
大阪府住宅供給公社(打上・香里三井)	3	42戸
UR都市機構(寝屋川)	1	12戸
民間賃貸住宅(丸信住宅)	1	12戸
民間賃貸住宅(コリーナ寝屋川)	1	57戸
民間賃貸住宅(サンハイツ寝屋川)	1	1戸
計	7	124戸

<下木田住宅>

種別	棟数	管理戸数	備考
市営住宅	2棟	18戸	内、6戸罹災用

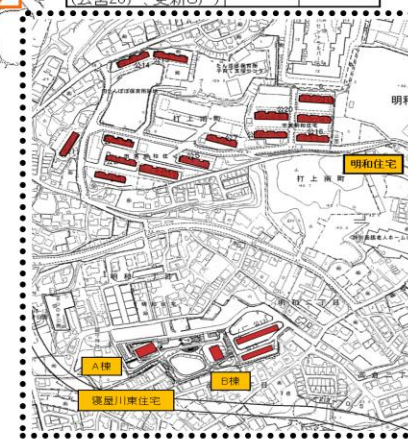


<明和住宅>

種別	棟数	管理戸数
公営住宅	16棟	388戸

<寝屋川東住宅>

種別	棟数	管理戸数
公営住宅(公営26戸、更新8戸)	2棟	34戸



地域住宅計画

「寝屋川市地域」

令和5年4月

地域住宅計画

計画の名称	寝屋川市地域		
都道府県名	大阪府	作成主体名	寝屋川市
計画期間	令和 5 年度	～	5 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

- ・寝屋川市は大阪府の東北部に位置し、市域は東西6.89km、南北7.22kmにわたり、面積は24.7km²で、東部は交野市、西部は淀川を境にして高槻市、摂津市に接し、南部は守口市と門真市、大東市、四條畷市、北部は枚方市に接している。
- ・令和2年度の国勢調査において、人口は229,733人、世帯数は101,538世帯である。高齢化率は29.9%で、今後も少子高齢化の進行が予想される。
- ・令和4年度では、市営住宅は全体で564戸あり、そのうち公営住宅が440戸（改良住宅8戸含む）、借上住宅124戸で、市営住宅の建設を開始したのは昭和40年度からである。
- ・老朽化等により再整備が必要とされた公営住宅は、民間の資金と技術力（ノウハウ）を活用するPIF手法を用い、寝屋川東住宅の建替え事業を平成30年度に完了した。
- ・明和住宅は、建設から50年以上経過しており、付帯設備の合併・単独浄化槽を含め、維持管理コストが高止まりしている状況。
- ・明和住宅については、老朽化が進んでいることから、建替えた寝屋川東住宅への住替えや借上住宅への移転を推進し、入居者の退去後は政策空き家として、順次、建物の除却を行っている。

2. 課題

- ・「寝屋川市営住宅長寿命化計画」を平成26年に策定、平成29年1月一部改定しているが、市営住宅のうち明和住宅は建設から50年以上経過しており、今後、耐用年数を超える建物が出てくるため建替えや借上住宅への移転を推進する必要がある。
- ・市営住宅の入居者においては、政策空き家を行っているため高齢者世帯の割合が高い水準となっており、コミュニティの沈滞化が問題となっている。
- また本来、住宅セーフティネットへの役割として、子育て世帯や高齢者、障がい者など、住宅確保要配慮者等の居住の安定を図ることが求められているが地域の住宅セーフティネットとしての役割をうまく果たしていない。地域の実情に応じたストックの把握をするとともに構築が必要がある。
- ・建替えにより生じた余剰地は、地域のまちづくりに寄与できる施設の誘導や民間への売却も視野に入れ検討する必要がある。
- ・借上住宅を推進しているが、移転が進まない状況であり、民間借上住宅の登録が進まない原因の分析等を行う必要がある。

3. 計画の目標

- ・市営住宅の維持管理、整備については、合理的かつ効率的な維持管理、整備を推進する。
- ・建替え後の跡地利用を推進する。
- ・借上住宅の確保・移転の推進する。

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
			※			
市営住宅の居住性が向上した住宅の割合	%	バリアフリーやエレベーターを確保した市営住宅の割合	28.0%	令和5年度	92.0%	令和10年度

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

公営住宅等ストック総合改善事業
・ 公営住宅等長寿命化計画を策定する事業

(2) 提案事業の概要

(3) その他（関連事業など）

公営住宅家賃関連事業
・ 公的賃貸住宅家賃対策調整補助金
・ 借上住宅事業

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	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
基幹 事業 (K)	長寿命化計画の見直し(公営住宅等ストック総合改善事業)	寝屋川市	564戸	6,000	6,000
	小計				6,000
基幹 事業 (B)					
	小計				0
合計					6,000

(参考)関連事業		
事業	事業主体	規模等

※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

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。