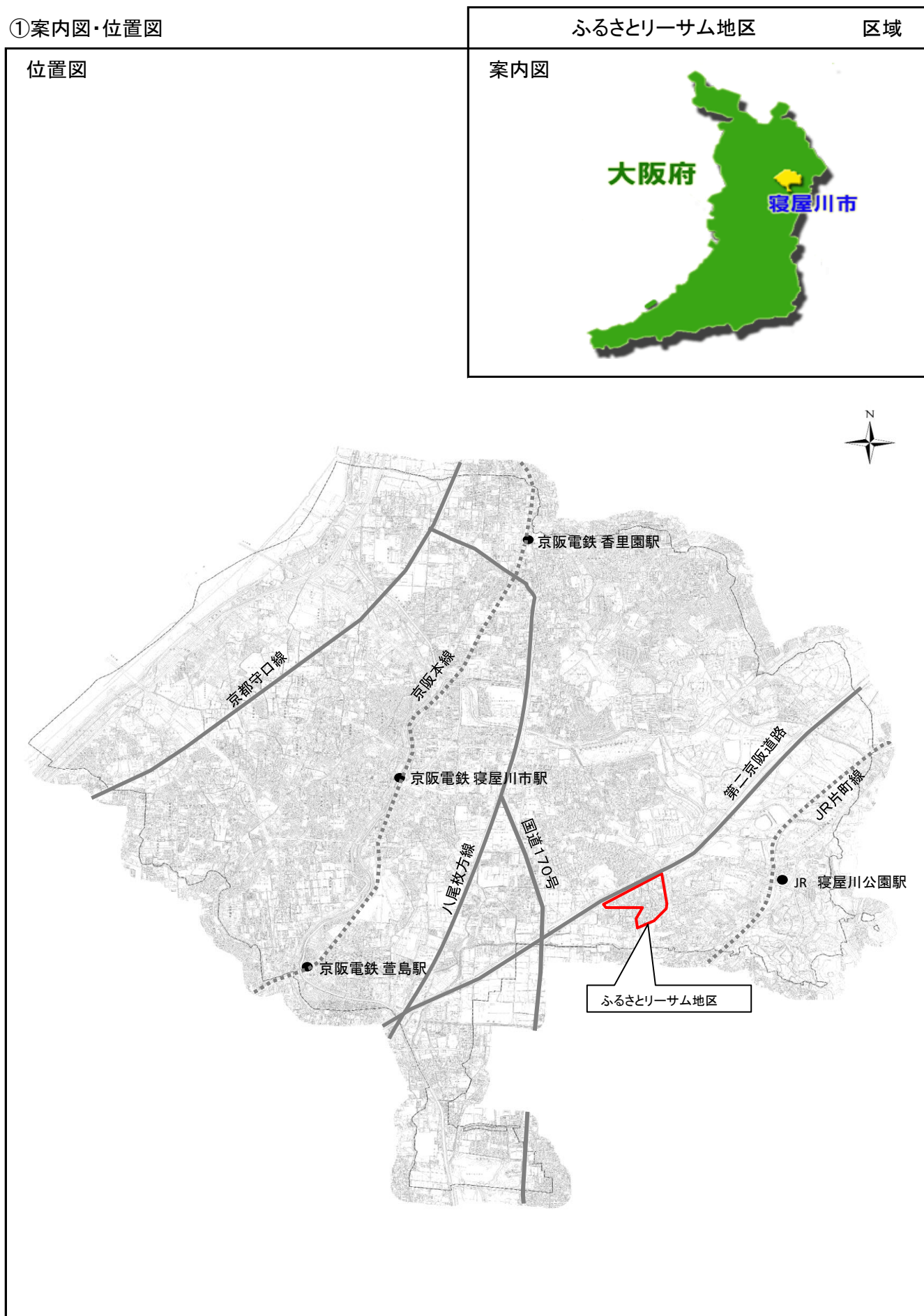


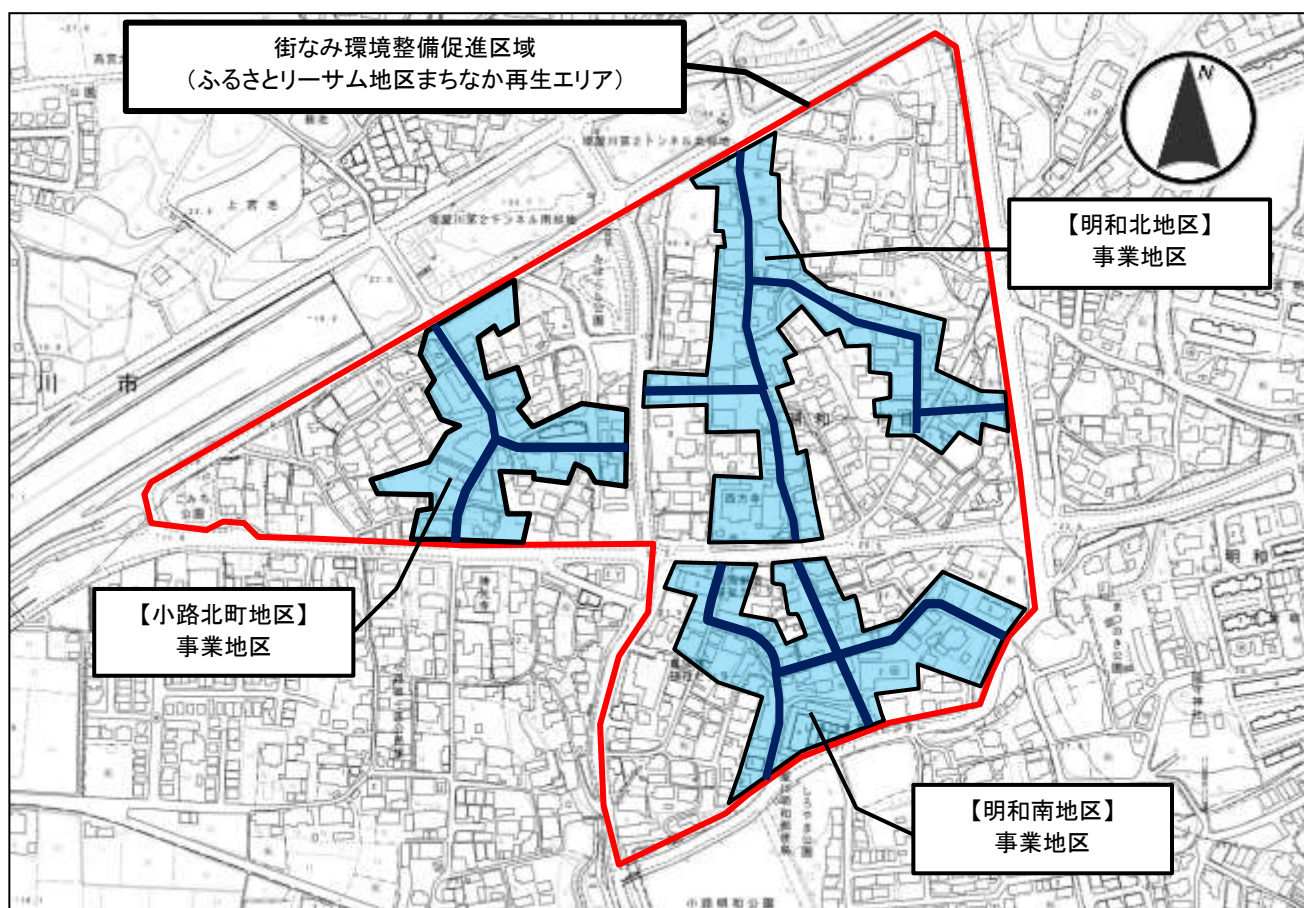
街なみ環境整備方針説明書

都道府県名		大阪府	市町村名	寝屋川市	区域名	ふるさとリーサム地区まちなか再生エリア
区域現況	区域の概況		ふるさとリーサム地区まちなか再生エリア（明和一丁目、小路北町）は、古くから住宅が密集された地区で、狭隘な道が多く、防災上の課題を有している一方、地域のつながりも強く、現在においても寺院や古民家が立ち並び、歴史的な風致が保たれた地区である。			
	道路の現況		歴史が積み重ねられ、かつ丘陵地の斜面としての地理的特性から区域内の生活道路のほとんどが 4m 未満と狭隘であり、接道不良住宅が多数存在している。 このため、災害時に緊急車両が入れない箇所があることから、景観を維持しながら道路整備をする必要がある。			
	公園等の現況		地区内には小路北町地区の端部に 2 ヶ所（「みはらし公園」、「こみち公園」）あるのみである。			
	地区住民のまちづくり活動の概要		地域の発意により、地元まちづくり組織として平成 24 年 9 月に「ふるさとリーサム地区まちづくり協議会」を設立し、総会、役員会、まち歩き、先進地視察、まちづくりだよりの発行などを行い、平成 25 年 3 月に「まちづくり整備計画（案）」を策定した。その後も検討部会、意見交換会、まちづくりだよりの発行などの活動を積極的に展開している。			
区域の整備に関する基本計画	整備の目標		地域の歴史的背景や、社会情勢への変化への対応のため、「誰もが帰ってきたくなる・訪れたくなる 住み続けたい安心・安全なまち」を推進する。			
	整備の時期		平成 28 年度から令和 7 年度までの 10 ヶ年			
	地区施設等の整備に関する基本事項	道路等	・事業地区は住宅が密集する地区であり、防災上の安心・安全を創造する防災軸となる道路整備事業を重点事業として位置づける。			
		小公園等	・空地を利活用した地区の防災小広場を整備し、災害時の避難場所、緩衝緑地等、防災機能を持ったオープンスペースの整備。 ・空き家のリノベーション（セミナー、個別相談会、意向確認）の推進及び不足している生活利便施設への活用促進。			
		その他	・夜間の散策、防犯等、安心・安全のため、景観に配慮した街灯を設置する。			
	住宅等の整備に関する基本事項	住 宅	・地域にある古民家等の歴史的財産を残し、または活用することで地域の特性を残しつつ、地域の活性化を目指したまちづくりを推進する。			
	その他の事項					

令和3年度 街なみ環境整備事業 説明図

①案内図・位置図





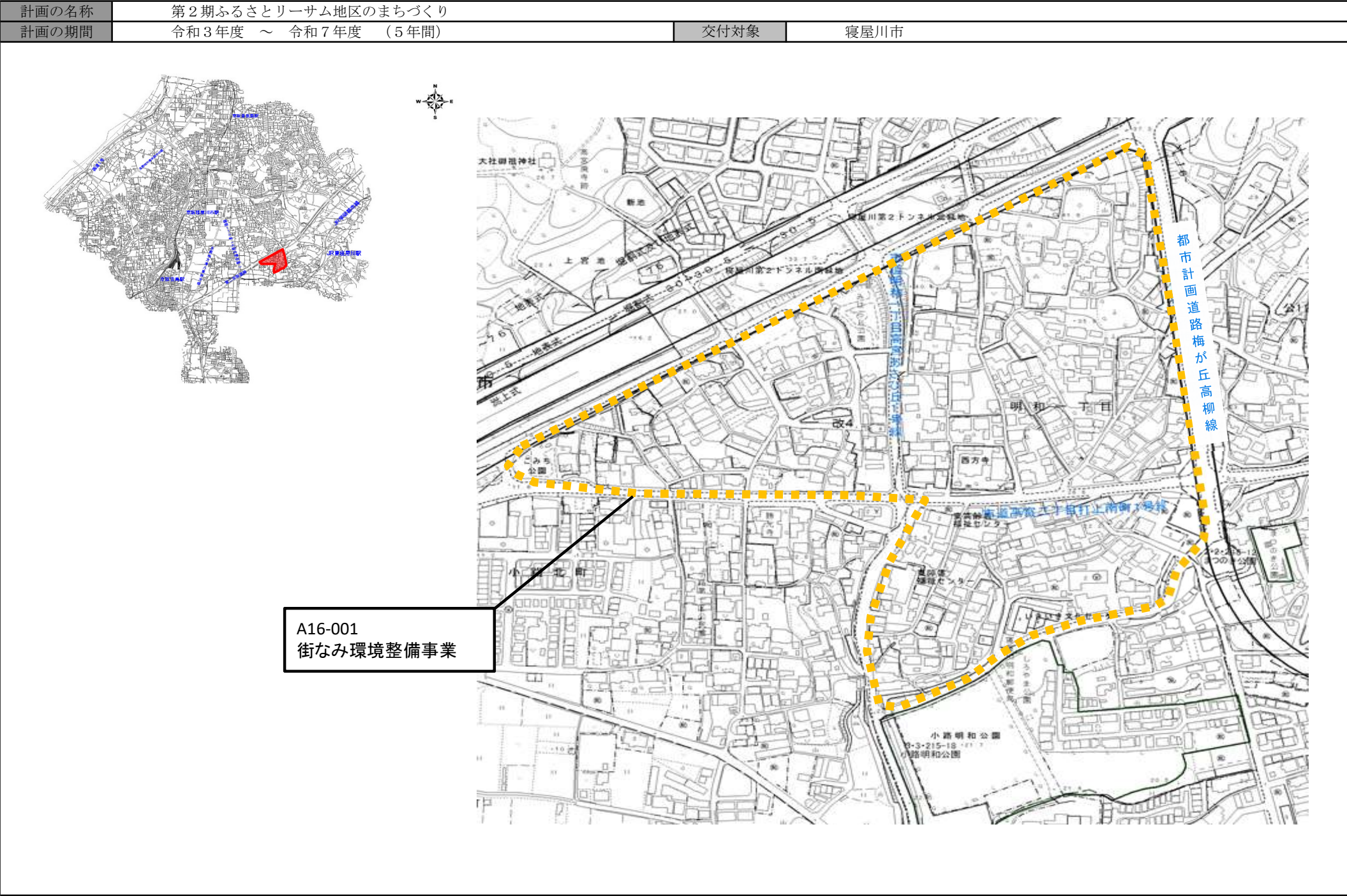
【凡例】

- : 地区施設
 <調査・測量・設計>
 <道路>
 <用地・建物補償>

【図示以外の事業】

- ・地区施設<小公園・緑地等>
- ・修景施設<修景補助>

(参考様式3) 参考図面



地域住宅計画

「寝屋川市地域」

ネ ヤ ガ ワ シ
寝屋川市

令和6年4月

地域住宅計画

計画の名称	地域住宅計画「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 6 年度	～	13 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5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PFI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。
- ・明和住宅及び下木田住宅は、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

- 【老朽化】
寝屋川市営住宅のうち明和住宅及び下木田住宅は建設から50年以上経過し老朽化が著しいため、適切な維持修繕や建て替え、除却等が必要となる。
- 【コミュニティの沈滞化】
市営住宅の現入居者は高齢者世帯の割合が高く、また分散して各住棟に少数世帯が居住している状況であるため、コミュニティの沈滞化が問題となる。
- 【バリアフリー化】
入居者の高齢化に対応したバリアフリー化が必要となる。
- 【住宅セーフティネット】
子育て世帯や高齢者、障がい者など、住宅確保要配慮世帯への安定した住宅の供給を図るために住宅セーフティネットの構築が必要となる。
- 【余剰地の活用】
現入居者の移転集約による余剰地は、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。

3. 計画の目標

- ・住宅確保要配慮世帯へ安定した住宅の供給を図る
- ・合理的かつ効率的な住宅の維持管理を行う
- ・老朽化した住宅の耐震化やバリアフリー化を行うことで、入居者の居住性の向上を図る
- ・社会情勢や将来の人口、市民ニーズ等を踏まえて、余剰となることが予想される市営住宅の活用を図る

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
市営住宅の長寿命化計画の推進	%	居住性が向上した市営住宅の割合	28%	令和5年度	92%	令和13年度
市営住宅のバリアフリー化の促進	%	バリアフリー化された市営住宅の割合	8%	令和6年度	81%	令和13年度
市営住宅のエレベーター設置率の向上	%	エレベーターが設置された市営住宅の割合	8%	令和6年度	81%	令和13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（地域住宅計画に基づく事業）の概要

公営住宅整備事業

- ・老朽化した市営住宅の建て替え及び除却を行う

公的賃貸住宅家賃低廉化事業

- ・建替事業により、新たに整備された市営住宅の家賃の低廉化を図る

(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)					
	小計			0	0
基幹 事業 (K)	公営住宅整備事業	寝屋川市	明和住宅(45戸)	1,280	1,280
	小計			1,280	1,280
提案 事業 (B)					
	小計			0	0
小計(A+K+B)				1,280	1,280

(参考)関連事業		
	事業(例)	事業主体

※ 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。

効果促進事業は記入不要

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必要があります。）

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。

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

寝屋川市営住宅位置図

＜市営住宅＞

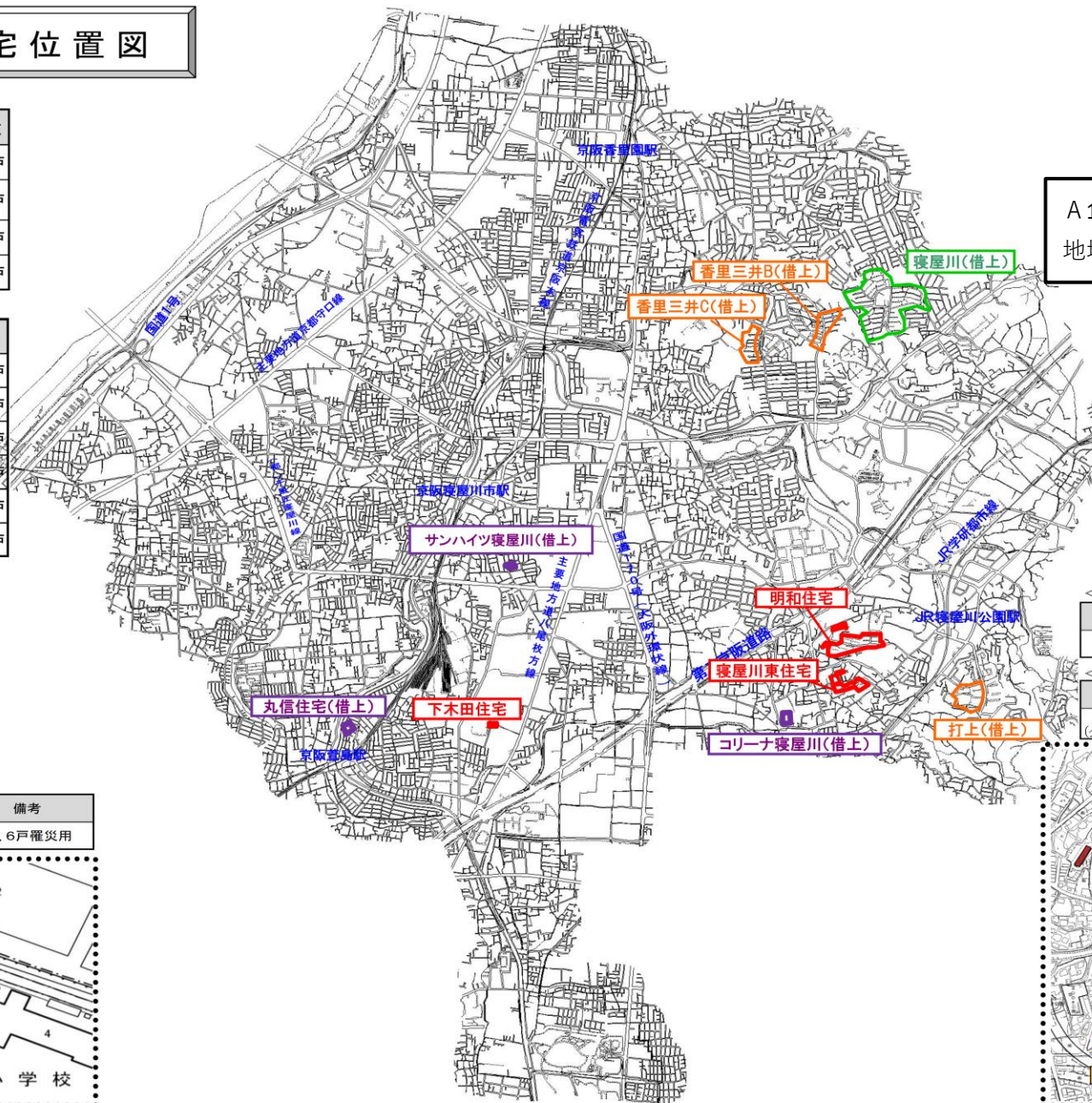
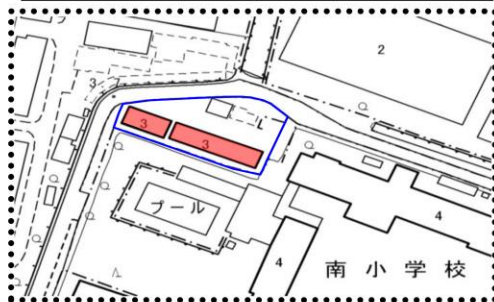
種別	棟数	管理戸数
明和住宅(公営)	16棟	388戸
寝屋川東住宅 (公営26戸、更新8戸)	2棟	34戸
下木田住宅(単費)	2棟	18戸
計	20棟	440戸

<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



A 15 - 002

地域住宅計画に基づく事業

<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

