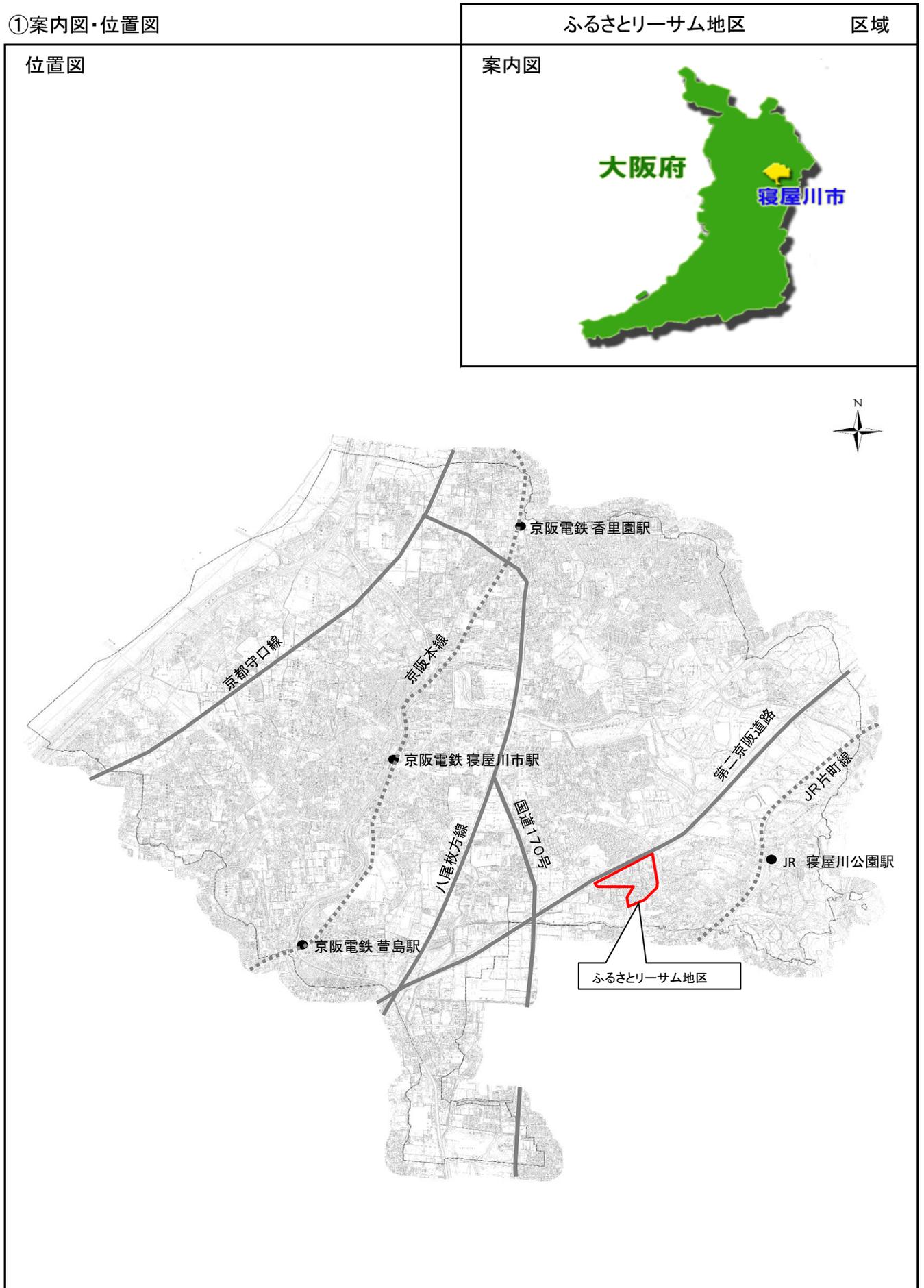


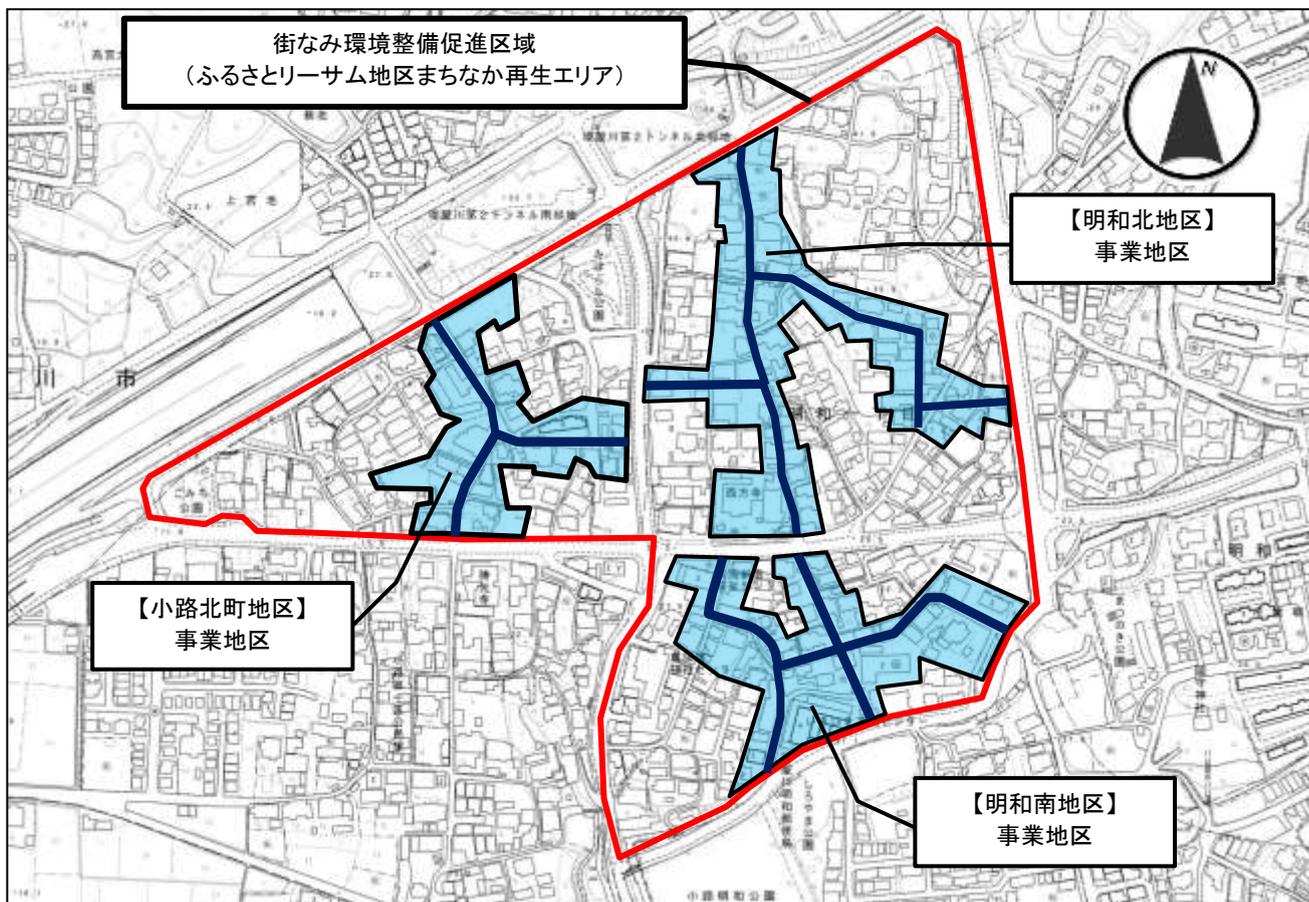
街なみ環境整備方針説明書

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】

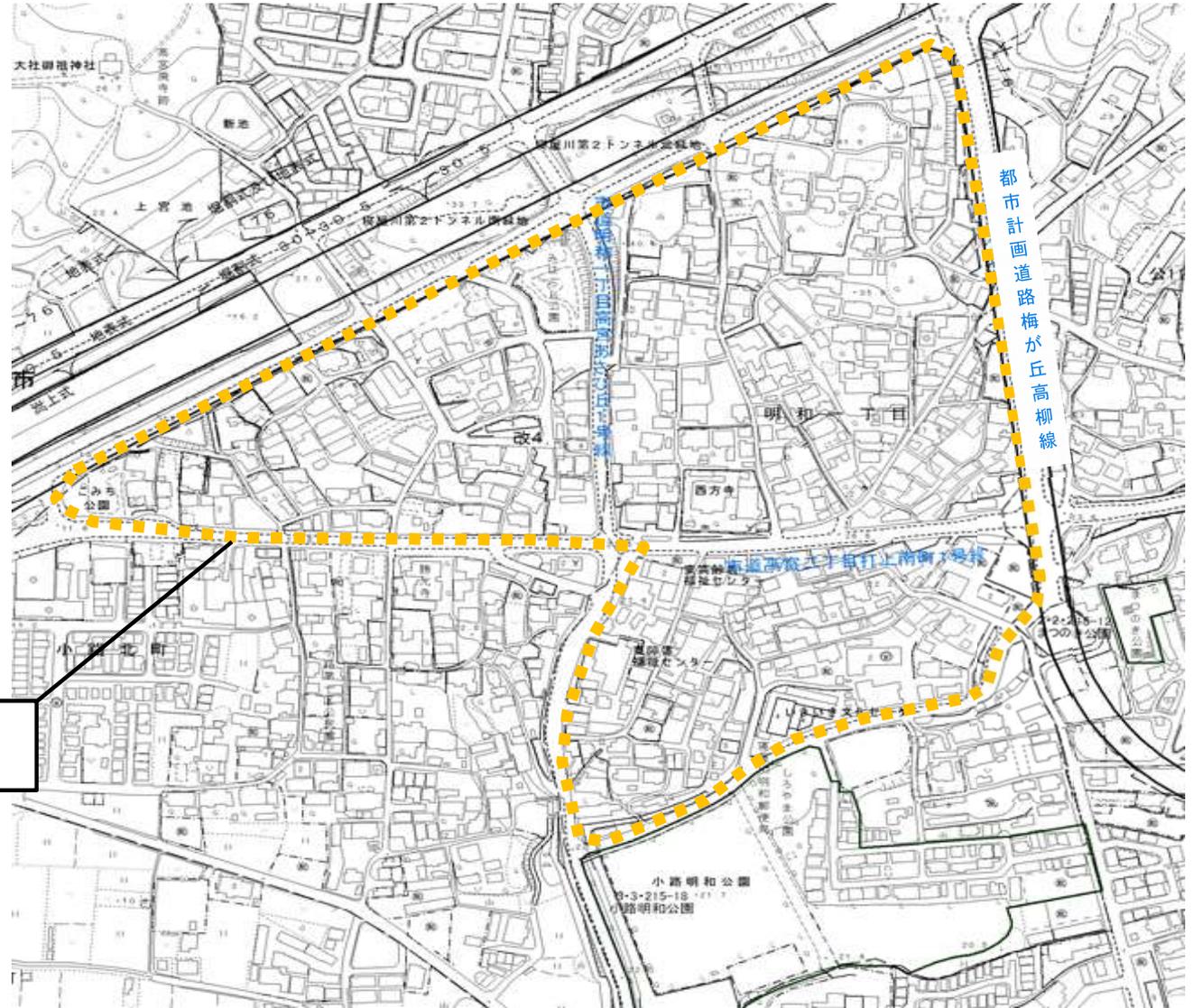
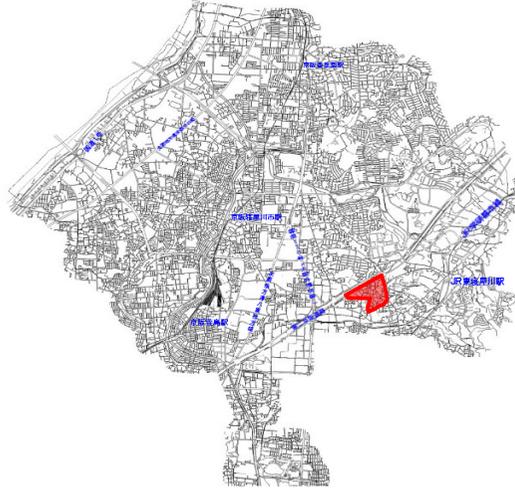
- : 地区施設
- : <調査・測量・設計>
- : <道路>
- : <用地・建物補償>

【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

計画の名称	第2期ふるさとリーサム地区のまちづくり	交付対象	寝屋川市
計画の期間	令和3年度～令和7年度(5年間)		



A16-001
街なみ環境整備事業

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P I F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。

(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>

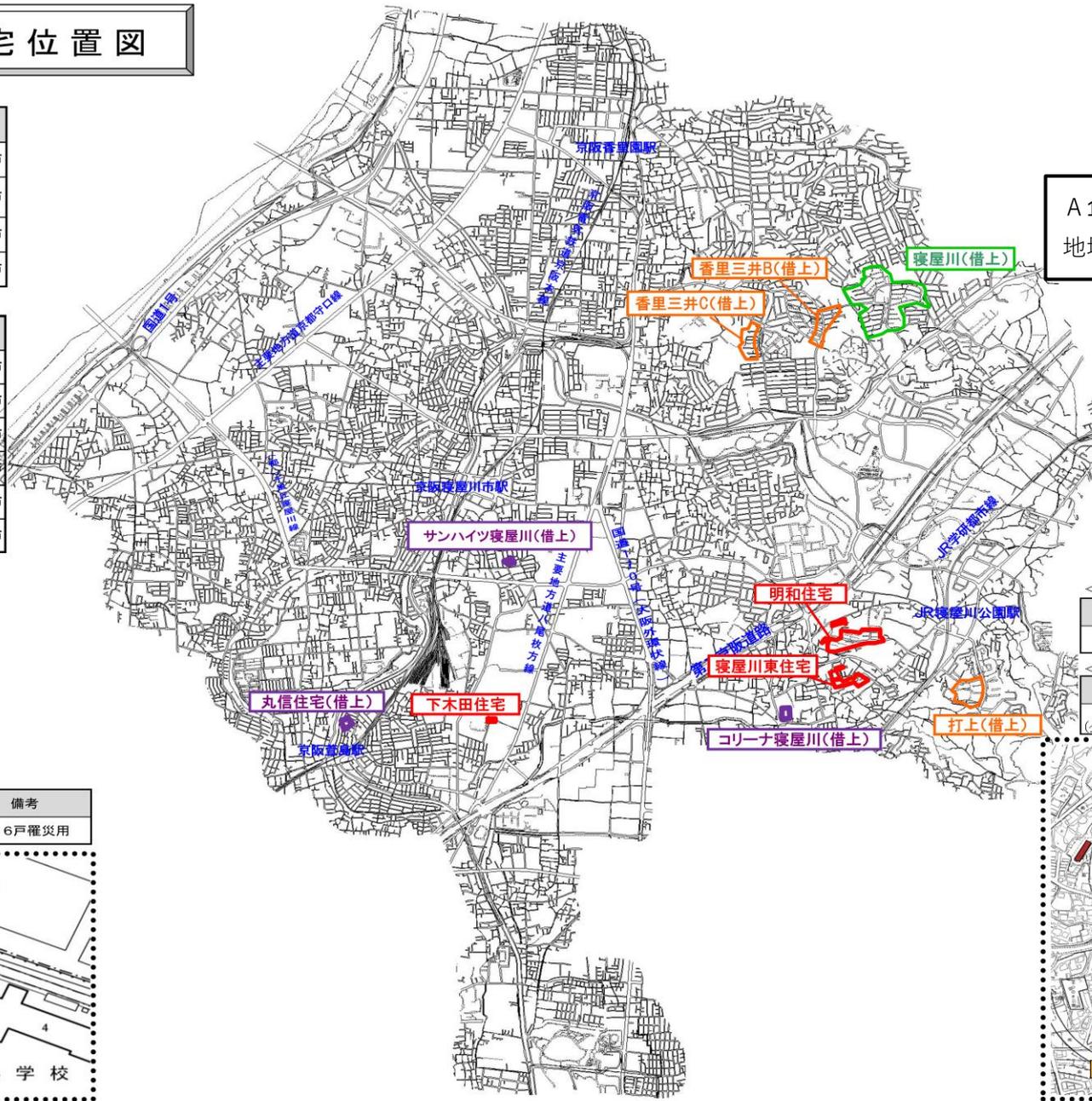
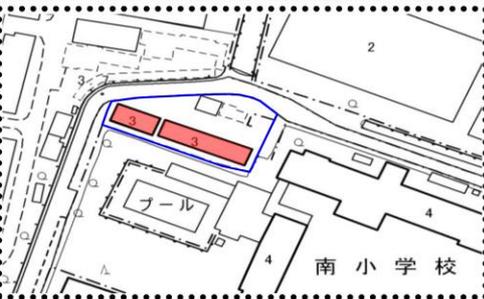
種別	棟数	管理戸数
明和住宅(公営)	16棟	388戸
寝屋川東住宅(公営26戸、更新8戸)	2棟	34戸
下木田住宅(単費)	2棟	18戸
計	20棟	440戸

<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



A15-002
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

