

第三期地域住宅計画

「大阪府池田市地域」

イケダ シ
池田市

令和6年12月

(第2回変更)

地域住宅計画

計画の名称	第三期地域住宅計画「大阪府池田市地域」		
都道府県名	大阪府	作成主体名	池田市
計画期間	令和 3 年度	～	7 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

- 池田市は大阪府の西北部に位置し、大阪都心から北へ16 kmほどのところにあり、人口103千人、世帯数49千世帯（令和2年）となっている。大阪都市圏の住宅都市として発展し、昭和14年4月には、府下6番目に市制を施行した。戦後は、都市基盤や教育・文化施設などの整備に力を注ぎ、昭和30年代からの大規模住宅団地の建設など、高度経済成長に伴って人口が急増し、昭和50年には人口が10万人を超えた。
- 大阪都心とは阪急電鉄宝塚線や国道176号、阪神高速道路11号池田線などの幹線交通網で結ばれているほか、市の南端には大阪国際空港が立地しており、広域的な交通結節点でもある。また、市内には猪名川、余野川、箕面川等の河川が流れ、中部から北部にかけて標高300～400m前後の山地が分布しており、自然環境にも恵まれた地域である。
- 住宅のストック数は、平成30年度住宅・土地統計調査のデータによると、持ち家が約24千戸、民間借家が約15千戸、給与住宅が約0.4千戸、公営借家が約0.6千戸、都市再生機構・公社借家が約2千戸となっている。人口減少社会における、既存住宅ストックの有効活用が重要となる。
- 市営住宅については、昭和40年代に建設された住宅が多く、老朽化しているものがあり、安全性の確保及び居住性能の向上が課題となっている。

2. 課題

- 住宅地の生活利便性や美しい街並みを維持し、良質な住環境や住宅地のイメージを向上させることが必要である。
- 改修、改善により、老朽化が進む市営住宅における適切な住環境を確保するための対策が必要である。
- 現代の生活様式にあった間取り改善や居住性能に対する満足度が低いため、良質な住環境を確保する必要がある。
- 高齢社会に対応した住宅ストックとするためにバリアフリー化の推進が必要となる。
- 入居世帯の小規模化に対応できる住宅ストックとしていく必要がある。
- 住宅の修繕コストが高くなっている。
- 借上住宅における「財政的負担」「借上期間満了後の対応リスク」が課題となっている。
- 省エネルギー設備設備の設置率向上により、環境に配慮した住宅地の形成を促す取り組みが必要である。
- 郊外住宅地の空家対策やコミュニティ活動の促進を図り、良質な住環境を保つための対策が必要である。

3. 計画の目標

○老朽化した市営住宅の改修や改善を行い、市営住宅ストックの効率的・効果的な活用による安全で安心な住まいの確保

- ・ 市営住宅のストック活用を踏まえた市営住宅長寿命化計画に基づき、老朽化した市営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、安全性の確保及び居住性能の向上を図る。

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
外壁・屋上防水の長寿命化改善の推進	%	外壁・屋上防水の長寿命化型改善を実施した戸数	23%	78%	R3	R7

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

【公営住宅等ストック総合改善事業】

- ・ 市営住宅の長寿命化計画に基づき、外壁改修工事や屋上防水工事等を行い、耐久性の向上を図る。
- ・ 池田市市営長寿命化計画の中期見直しを踏まえた改定事業を行う。

【公的賃貸住宅家賃低廉化事業】

- ・ 市営住宅の建替事業を行ったことに伴う家賃の低廉化を行い、従前入居者の負担を軽減する。

【公営住宅等整備事業】

- ・ 市営住宅の長寿命化計画に基づき住宅を整備する際は、PFIの導入を推進する。

(2) 基幹事業（提案事業）の概要

(3) その他（関連事業など）

【効果促進事業①（公営整備関連）】

- ・ 住宅マスタープランの改定に伴い新たな基本目標・基本方針の設定とそれに基づく今後の住宅施策の方向性の明示を行う。

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)	公営住宅等ストック総合改善事業	池田市	423戸	4	4
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	池田市	19戸	40	40
	公営住宅等整備事業	池田市	131戸	10	10
	小計			54	54
提案 事業 (B)					
	小計			0	0
小計(A+K+B)				54	54

(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。

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

○市営住宅の募集において、一般世帯向けのほかに以下の住宅確保要配慮者に対し、優先募集を行う。

- ・ 高齢者
- ・ 母子・父子世帯
- ・ 車いす常用者世帯
- ・ 子育て世帯

「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

