

社会資本総合整備計画（地域住宅計画）の事後評価報告シート

1. 事後評価を実施した社会資本総合整備計画（地域住宅計画）																																																
計画の名称	高槻市地域住宅計画																																															
都道府県名	大阪府																																															
計画作成主体	高槻市																																															
計画期間	平成 18 年度 ~ 平成 23 年度																																															
計画の目標	『セーフティネットの構築と少子高齢社会への対応を推進することにより、豊かで安全でゆとりある住まい・まちづくりを実現する。』 『住生活の質を高め、ゆとりと安心して暮らせる住まいとまちづくりの実現』																																															
2. 事後評価の内容																																																
実施体制・時期	高槻市（住宅課）において評価を行った。（平成 24 年 10 月）																																															
事後評価の結果	<p>指標 1：「市営住宅のバリアフリー化の割合」 定義：市営住宅におけるバリアフリー化された住宅の割合 評価方法：市営住宅全管理戸数に対するバリアフリー化された住宅の管理戸数を算定し、評価を行う。 結果：従前値:0%（H17 年度） 目標値:9%（H23 年度） <u>実績値:9%</u> 結果の分析：新耐震基準以前に建設された川西住宅の市営住宅（木造平屋建、53 戸）について、平成 18 年度から平成 19 年度にかけて、建替えを実施し（RC 造 9 階建、54 戸）バリアフリー化をはかった。</p> <p>指標 2：「火災警報器設置戸数の割合」 定義：市営住宅における火災警報器設置戸数の割合 評価方法：市営住宅全管理戸数に対する住宅用火災警報器が設置された住宅の管理戸数を算定し、評価を行う。 結果：従前値:0%（H17 年度） 目標値:90%（H23 年度） <u>実績値:84%</u> 結果の分析：公営住宅及び改良住宅等において、消防法改正に伴う、住宅用火災警報器の設置を、川西住宅の公営住宅等整備事業（平成 18・19 年度）と、富寿栄住宅と春日住宅の公営住宅等ストック総合改善事業及び、富寿栄住宅の改良住宅等改善事業（平成 20 年度）により下記の内容で実施した。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>住宅名</th> <th>管理戸数 A</th> <th>空家戸数 B</th> <th>設置予定戸数 C=A-B</th> <th>目標値 D=C/A</th> <th>設置戸数 E</th> <th>実績値 F=E/A</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公営住宅等整備事業</td> <td>川西</td> <td>54 戸</td> <td>0 戸</td> <td>54 戸</td> <td>100%</td> <td>54 戸</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">公営住宅等ストック総合改善事業</td> <td>富寿栄</td> <td>290 戸</td> <td>21 戸</td> <td>269 戸</td> <td>92.76%</td> <td>249 戸</td> <td>85.86%</td> </tr> <tr> <td>春日</td> <td>12 戸</td> <td>0 戸</td> <td>12 戸</td> <td>100%</td> <td>12 戸</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>改良住宅等改善事業</td> <td>富寿栄</td> <td>218 戸</td> <td>36 戸</td> <td>182 戸</td> <td>83.49%</td> <td>165 戸</td> <td>75.69%</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">合計</td> <td>574 戸</td> <td>57 戸</td> <td>517 戸</td> <td>90.07%</td> <td>480 戸</td> <td>83.62%</td> </tr> </tbody> </table> <p>富寿栄住宅においては、計画設置予定住戸の入居者の不在等により、事業を実施した平成 20 年度に住宅用火災警報器が設置できなかった住戸があったため、実績値が目標値に達しなかった。 設置ができなかった住戸及び空家住戸（新たな入居者が発生した際）については、その後、随時、市単費により設置している。</p> <p>指標 3：「地上波デジタル放送対応の割合」 定義：市営住宅における地上波デジタル放送対応の割合 評価方法：市営住宅全管理戸数に対する共用部分に地上波デジタル放送対応された住宅の管理戸数を算定し、評価を行う。 結果：従前値:0%（H17 年度） 目標値:90%（H23 年度） <u>実績値:100%</u> 結果の分析：公営住宅及び改良住宅等において、地上波デジタル放送受信対策のため、高槻ケーブルネットワーク株式会社の所有する有線テレビジョン放送施設を、</p>	区分	住宅名	管理戸数 A	空家戸数 B	設置予定戸数 C=A-B	目標値 D=C/A	設置戸数 E	実績値 F=E/A	公営住宅等整備事業	川西	54 戸	0 戸	54 戸	100%	54 戸	100%	公営住宅等ストック総合改善事業	富寿栄	290 戸	21 戸	269 戸	92.76%	249 戸	85.86%	春日	12 戸	0 戸	12 戸	100%	12 戸	100%	改良住宅等改善事業	富寿栄	218 戸	36 戸	182 戸	83.49%	165 戸	75.69%	合計		574 戸	57 戸	517 戸	90.07%	480 戸	83.62%
区分	住宅名	管理戸数 A	空家戸数 B	設置予定戸数 C=A-B	目標値 D=C/A	設置戸数 E	実績値 F=E/A																																									
公営住宅等整備事業	川西	54 戸	0 戸	54 戸	100%	54 戸	100%																																									
公営住宅等ストック総合改善事業	富寿栄	290 戸	21 戸	269 戸	92.76%	249 戸	85.86%																																									
	春日	12 戸	0 戸	12 戸	100%	12 戸	100%																																									
改良住宅等改善事業	富寿栄	218 戸	36 戸	182 戸	83.49%	165 戸	75.69%																																									
合計		574 戸	57 戸	517 戸	90.07%	480 戸	83.62%																																									

	<p>公営住宅等ストック総合改善事業(258戸)及び改良住宅等改善事業(182戸)により共用部へ設置した。</p> <p>専用部分については、市単費事業により整備した。</p> <p>建替えにより、地上波デジタル放送への対応ができていた川西住宅(54戸)と、屋上防水改修工事(市単費事業)に伴うテレビ共聴設備改修工事が完了していた富寿栄住宅1号棟(36戸)10号棟(32戸)春日住宅(12戸)を含めると、すべての住戸(574戸)で地上波デジタル対応が完了した。</p>
結果の公表方法	高槻市のホームページにて公表を行うとともに、窓口にて閲覧可。
3. 事後評価の結果を踏まえた今後の住宅施策の取組への反映等	
今後の住宅施策の取組への反映	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅のバリアフリー化の割合については、計画期間内に目標を達成できた。今後も、市営住宅における高齢者対策が重要となるため、次期社会資本総合整備計画(地域住宅計画「高槻市地域」)において、市営住宅のバリアフリー化の割合について、指標の目標値を11%に設定し、高槻市営住宅長寿命化計画の中で改善と方向性が示された春日住宅については、公営住宅等ストック改善事業により、バリアフリー化等を推進する。 ・高槻市営住宅長寿命化計画の中で建替えと判定された富寿栄住宅については、公営住宅等整備事業等により、建替事業に伴う基本構想・基本計画等の策定を実施し居住水準の向上、バリアフリー化対応、耐震性確保を図る。
その他	(特記すべき事項があれば記載)

この事後評価は別添の社会資本総合整備計画(地域住宅計画)について行ったものである。

た か つ き し ち い き じ ゅ う た く け い か く
高槻市地域住宅計画
し ゃ か い し ほ ん そ う ご う せ い び け い か く
(社会資本総合整備計画)

た か つ き し
高槻市

平成24年3月

地域住宅計画

計画の名称	高槻市地域住宅計画		
都道府県名	大阪府	作成主体名	高槻市
計画期間	平成 18 年度	～	23 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は、大阪と京都のほぼ中間に当たり、大阪都市部から20～30kmに位置する。JRの新快速電車や阪急電鉄の特急電車の停車駅があり、いずれの都市とも15分程度で結ばれているため、交通の便は良い。市域の面積は10,531haで、平成19年1月末現在の人口は約36万人、世帯数は約14万9千世帯である。

高槻市は、昭和30年代までは田園都市として緩やかな歩みを進めていたが、高度成長期に急速な発展を迎え、大阪市、京都市のベッドタウンとして成長・発展してきた。昭和50年代に入って人口の増加も緩やかなものとなり、近年は市民の定住志向も強まっている。

住宅の所有関係は、平成15年住宅・土地統計調査によると、持家7万6千6百戸、公営借家6千4百戸、機構・公社借家8千2百戸、民間借家2万9千3百戸、給与住宅4千8百戸となっている。平成15年現在、本市の住宅総数は146,670戸であり、一貫して住宅のストックは増加しているが、空家数は約14,400戸存在している。世帯当たり人員が減少しつつも戸建て住宅が多いこと、築後25年以上経過した昭和55年以前の住宅の割合が高いことなどから、今後空家率の上昇が予想される。また、築後30年以上（昭和50年以前）経過している分譲マンションは、市内に66棟、4,253戸あり、今後の建替えが困難な状況になることが予想される。

さらに、人口減少社会への移行と世帯構成の小規模化の進行は、高度成長期に開発された住宅地における人口流出やオールドタウン化への進展が懸念される。また、ファミリー向け戸建て住宅が多い本市での単独世帯の増加は、住宅需要のミスマッチを起こすこととなる。

こうした現状から、社会的資産としての住宅ストックを有効に活用していくことが、今後の住宅施策の重要な事項となっている。

また、昭和56年以前のいわゆる旧耐震基準で設計された民間住宅の割合が高いことから、東南海・南海地震の発生が懸念されるなか民間住宅の耐震化をおこなうことも重要となってきている。

現在、公的住宅施策としては、老朽化した木造市営住宅の建替促進、高齢者の居住の安定のための高齢者向け優良賃貸住宅の供給等を行い、民間住宅施策としては、耐震改修を促進するため耐震診断費用の助成、住情報の提供等を行っている。

2. 課題

収入超過者・高額所得者、地位の承継による長期入居、高額な資産を保有している者の入居、高い応募倍率など、公営住宅に入居している世帯とそうでない世帯との間に不公平感が生まれており、地域における住宅セーフティネットとしてうまく機能していない部分がある。また、高齢者世帯と若年ファミリー世帯との間に居住人数に対するミスマッチが生じている。

昭和20年代に建設された木造市営住宅は、老朽化が著しく防災面でも危険度が高いため、早期に建替事業を実施し、バリアフリーに対応し耐震性等が確保された良質な公営住宅としての供給が必要となっている。

昭和30年代以降に建設された中層耐火構造の市営住宅については、入居者の高齢化が進み、コミュニティバランスの低下が生じている。今後、福祉担当部局との連携を強化し、既存ストックの計画的な改善により、安心、安全な居住環境の形成を図りつつ、定住魅力ある誰もが安心して住み続けられる地域コミュニティの醸成を目指したまちづくりの中で、建替えを含めた将来構想を検討していく必要がある。

既存民間賃貸住宅では、改修による質の向上やバリアフリー化が困難なものも想定されるため、新築ストックとして高齢者に対応した高齢者向け優良賃貸住宅の整備を行う必要がある。

旧耐震基準で設計された既存民間住宅の耐震化を促進する必要がある。

3. 計画の目標

『セーフティネットの構築と少子高齢社会への対応を推進することにより、豊かで安全でゆとりある住まい・まちづくりを実現する。』

『住生活の質を高め、ゆとりと安心して暮らせる住まいとまちづくりの実現』

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値	目標年度	
			基準年度	基準年度	17	23
市営住宅のバリアフリー化の割合	%	市営住宅におけるバリアフリー化された住宅の割合	0%	9%	17	23
火災警報器設置戸数の割合	%	市営住宅における火災警報器設置戸数の割合	0%	90%	17	23
地上波デジタル放送対応の割合	%	市営住宅における地上波デジタル放送対応の割合	0%	90%	17	23

計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

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

- ・ 地域の実情に応じた適切なセーフティネットを構築し、居住水準の向上を図り、バリアフリー化対応、耐震性等が確保された良質な住宅ストックの供給を図るため、公営住宅等整備事業により老朽化した市営川西住宅建替事業を実施し、真に住宅に困窮している住民の居住安定を図ることとする。
- ・ 高齢者の居住の安定を図るため、地域優良賃貸住宅等整備事業を実施する。
- ・ 既存の公営住宅及び改良住宅の安全性を確保するため、火災警報器を各戸に設置する公営住宅等ストック総合改善事業及び住宅地区改良事業等を実施する。
- ・ 既存の公営住宅及び改良住宅の居住性を向上するため、地上デジタル放送に対応するための設備を各戸に導入する公営住宅等ストック総合改善事業及び住宅地区改良事業等を実施する。
- ・ 建替後の市営川西住宅及び整備後の地域優良賃貸住宅における家賃を低廉化するため、公的賃貸住宅家賃低廉化事業を実施する。

(2) 提案事業の概要

- ・ 市営川西住宅建替事業を円滑に推進するため、移転費及び仮住居借上費への助成を行う。
- ・ 建替後の市営川西住宅敷地内に駐車場を整備し、入居者の利便性を確保するとともに良好な住環境を形成する。
- ・ 市営川西住宅の住棟空間と隣接する都市公園（川西公園）との一体的な利用を図るため同公園の改良工事を行い、近接する市道を拡幅するなど、川西住宅周辺環境整備工事を行い、建替事業を機に地域の居住環境の向上と周辺地域の良好なコミュニティ形成促進を図る。
- ・ 基幹事業に含まれない小規模団地の既存公営住宅の安全性を確保するため、火災警報器を各戸に設置する。
- ・ 民間の木造住宅の耐震化を促進するための事業を実施する。

(3) その他（関連事業など）

大阪府と地域住宅計画の共同作成により行う、住宅政策の推進に関連する事業

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(A)					
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	
公営住宅等整備事業	高槻市	54戸	232	232	
公営住宅等ストック総合改善事業	高槻市	269戸、258戸	11	11	
住宅地区改良事業等	高槻市	182戸	5	5	
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	高槻市	54戸	147	147	
合計			395	395	

基幹事業(K)					
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	
住宅地区改良事業等	高槻市	182戸	2	2	
公営住宅等整備事業	高槻市	54戸	596	596	
合計			598	598	

提案事業(B)					
事業	細項目	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
	公営住宅整備事業に関する事業				
公営住宅改善事業に関する事業	火災警報器設置	高槻市	12戸	1	1
民間木造住宅の耐震改修補助	耐震改修補助	高槻市	165戸	24	24
民間木造住宅の耐震診断補助	耐震診断補助	高槻市	670戸	13	13
(R) 合計				101	101

(参考)関連事業		
事業(例)	事業主体	規模等
安心住まいの確保支援事業(H19)	高槻市	
住宅施策の推進に関連する事業(大阪府と地域住宅計画の共同作成により行う事業)	高槻市	

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

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

・既存公営住宅において、地域における多様な需要に応じた施策を推進するため、目的外使用許可により、地域密着型のグループホームの設置を行う。

「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。