

事前評価論点整理表・府営住宅（平成13から16年度建設事業評価委員会で審議された論点の整理）

1. 確認された事項

項 目	確 認 事 項
住宅政策における府営住宅の位置付け	<p>大阪府住宅まちづくりマスタープランにおいて、公営住宅施策が位置付けられており、府営住宅については土地を有効活用し高度利用を図りつつ、老朽化の著しい住宅等から順次建替えを進めると位置付けされている。</p> <p>【大阪府住宅まちづくりマスタープラン〔平成14年2月策定〕での位置付け】 住宅に困窮する低所得層の今なお高い需要に応えるため、ストックの有効活用を図りながら、応能応益による適切な負担のもと、公営住宅の適切な供給に努めます。府営住宅については、土地を有効活用し高度利用を図りつつ、老朽化の著しい住宅等から順次建替えを進めます。</p> <p>大阪府住宅五ヵ年計画において、府域全体需要から必要供給量が設定されており、建設団地は計画供給量の範囲内である。</p> <p>【大阪府住宅五ヵ年計画〔平成14年2月策定〕での位置付け】 府営住宅整備目標量 8,170 戸（平成13年度～17年度）</p> <p>大阪府府営住宅ストック総合活用計画などにおいて、特に老朽化が著しい木造・耐火住宅の建替えを優先して実施することが位置付けられており、建替団地はこれに該当し事業優先度が高いものである。</p> <p>【大阪府府営住宅ストック総合活用計画〔平成14年2月策定〕での位置付け】 狭小で老朽化が著しく最低居住水準未満世帯の多い「木造・簡易耐火住宅」の計画期間内（平成13～22年度）での早期建替え完了を目指します。また、「中層耐火住宅」については、昭和20・30年代に建設されたものを中心に、老朽化が著しく居住水準の低いものなどの建替えに着手します。</p>
自然環境等への影響	既存市街地における建替事業であり、自然環境等への影響など特に支障がない。
適切・公平な入居管理	セーフティネット（社会的安全網）の役割を担っていることを踏まえ、明渡し義務のある高額所得者や不適正入居者への対策など適切な入居管理に努めている。
高齢化への対応	<p>大阪府府営住宅ストック総合活用計画において、建替え事業については、将来の高齢化を見据えて全戸バリアフリー化を実施していくことが位置付けられている。</p> <p>【大阪府府営住宅ストック総合活用計画〔平成14年2月策定〕での位置付け】 建替えに際して、バリアフリー化された住宅を全戸で供給する。</p>
市町村との役割分担	府は広域的な対応、市町村は地域的な対応といった基本的な考え方に基づき住宅政策の役割分担をしており、府は生活困窮者へのセーフティネットとして、既存ストックを有効に活用しながら府営住宅の供給を行っていく。
建替えの基本方針	これまで蓄積してきたストックを有効活用することを基本に、良好なコミュニティの形成を目指し、地域のまちづくりに貢献するとともに、安全で安心して暮らせる住まいづくりを進めることを基本として、実施できるものから順次取り組んでいく。
コミュニティの維持・形成	<p>入居者への十分な説明と意見聴取を行い、建替事業への理解と協力を得ながら事業をスムーズに行うよう努めながら、可能な限り現入居者の意向を尊重した住戸選定方式を採るなど、建替後も居住者の良好なコミュニティの維持が図れるよう取り組んでいる。</p> <p>さらに、入居世帯の多様化を図るため、完成後の新規の入居募集に際して、「新婚・子育て世帯向け募集」制度を活用し、良好なコミュニティ形成を目指していく。また、コミュニティの活性化といった視点に十分配慮し、配置計画や動線計画などの計画面等の工夫に取り組んでいく。</p> <p>事例：集会所前の広い交流空間や団地内主要動線に沿ってプレイロットやコミュニティ広場を配置するなど配置計画上の工夫（美原北余部住宅、忠岡東第1住宅など）</p>
社会経済情勢の変化への対応	各工期の実施設計前に、入居予定者の世帯構成と、それに応じた間取りの希望を調査し、入居予定者の実態に応じた間取りの住宅を建設するとともに、将来的にも良好な住宅ストックとなるよう、入居者意向の調整ができる範囲で多様な間取りの住宅の供給に努めている。また、将来のライフスタイルに応じた間取りとなるよう、可変性を視野に入れ、居住実態調査を実施し検討していく。

新たな整備手法の反映	<p>府営住宅の円滑な更新を図るため、民間活力を活用した整備手法（民活手法）の導入を推進している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東大阪島之内住宅（H14年度：導入可能性調査、H15年度～：モデル実施） ・ 筆ヶ崎住宅（H16年度：導入可能性調査） <p>また、民活手法で得られた提案で可能なものについては、今後の直接建設手法で反映させていく。</p>
良質なストックの形成と計画的な維持管理	<p>府営住宅の整備にあたっては、公営住宅の供給目的を十分理解し、住宅が本来備えるべき性能を確保するため、公営住宅等整備基準や、住宅性能表示制度（住宅の品質確保の促進等に関する法律）に基づく評価基準との整合を図っている。</p> <p>バリアフリー化できていない比較的新しい住宅については、エレベーター設置等の改善事業などにより将来的に良質なストックを形成していくことに努めている。</p> <p>日常の維持管理については、清掃等を含め、入居者（自治会）が担っているものもあるが、建物を長期間使うため、外壁の塗り替え、屋上防水層の改修、屋内外給排水管の改修、屋内外ガス管改修など、予算の範囲内で計画的に実施している。</p>

2. 審議の過程で指摘のあった付記事項

項目	論点	対応状況・今後の取組み
将来の技術進歩の要素考慮	<p>スケルトン住宅や100年住宅といった住宅整備における新たな発想や工法もでてきており、今後の府営住宅の建替えにおいては、初期コストや耐用年数も考慮した長期的な費用対効果の比較検討が必要。</p>	<p>現状においては、技術進歩やコスト低減を考慮しながら、メンテナンスを考慮したさや管ヘッダーや構造面での負担が軽減されるマシンルームレスEVなど、可能なものから採用している。</p> <p>スケルトン住宅等は、建設費が高く国庫補助に限度があることから、今の財政事情においては現在の仕様で建設することを選択している。</p> <p>今後も、技術の進歩や普及等による建設費・価格等の低廉化にあわせ、長期的トータルコストを視野に入れた検討を行いつつ、可能なものから採用していく。</p>
周辺環境との整合	<p>住棟計画や処分用地の利用においては、周辺の景観や居住環境、将来のまちづくりと整合するよう一層の配慮が必要である。また、今後の建替事業における余剰地の効果的な活用についても、充分留意していくべき。</p> <p>都心部の比較的容積率の高い用地については高度利用を図るなど、社会的資産として最大限有効に活用していく視点も重要。</p>	<p>都市計画やまちづくり計画等と連携を図るため、建替計画においては、地元市町と調整を行いながら、周辺の景観や居住環境に配慮するとともに、建替えにより生み出される余剰地（活用用地）において、地域の活性化につながる市の公共施設や多様な民間住宅等の導入に取り組んでいる。</p> <p>事例：近隣の街並み等を意識した屋根デザインや外壁色彩の工夫（富田林清水住宅、岸和田吉井住宅など）</p> <p>隣接する低層住宅へ配慮した住棟高さ（八尾山本住宅など）</p> <p>活用用地への公共施設等の導入（大東末広住宅など）</p> <p>都心部の容積率の高い用地については、社会的資産の有効活用という観点からも、周辺のまちなみや景観への配慮、地域防災性の向上を図りながら、可能な限り高度利用に努めていく。</p>
自然環境の保全・維持	<p>自然環境も社会ストックであるという考え方を、計画段階での重要な視点として組み込んでいく必要がある。</p>	<p>今後とも、計画段階から、建替効率を踏まえつつ、可能な範囲で樹木の保存など、地域の自然を活かすよう努めていく。</p> <p>事例：樹木の保存・活用（千里佐竹台住宅、門真御堂住宅、吹田川園住宅、貝塚半田住宅など）</p> <p>まとまった緑空間の創出（八尾志紀住宅など）</p>
計画戸数の設定	<p>良好なコミュニティ形成を目指し、高齢者の多い住宅の建替えにあたっては若年者向け戸数を追加するなど、府営住宅ストック総合活用計画の基本方針（13万戸）の範囲内で弾力的な戸数配分を行うべき。</p> <p>公営住宅については、1地区に大量に供給する形態からもう少し分散した形での供給や立地環境を考慮した供給なども検討すべき。</p>	<p>良好なコミュニティ形成を図っていくため、個々の団地の建替えに際して、市町等と協議を行いながら、応募倍率や高齢化率等の条件を勘案し、高齢者の多い住宅における若年者向けの戸数設定等を検討していく。</p> <p>事例：筆ヶ崎住宅</p> <p>比較的規模の大きな団地においては、他団地への住替えの斡旋や、他の建替団地と連携した移転建替などによる戸数の分散化等、計画戸数の設定を検討していく。</p>

<p>直接供給に対する意見</p>	<p>審議に際して、住宅政策の柱が住宅の絶対的不足への対応からストックの活用へと大きく転換している中で、低所得層向けの良質な住宅の確保のため、引き続き公営住宅の直接供給という手法が最も効率的かどうか、あるいは公平感や自立支援という点から効果的かどうか、例えば家賃補助との比較検証や費用対効果の精査など、府として様々な角度から整理すべきではないかとの意見があった。</p> <p>府営住宅は住宅の絶対的不足への対応や居住水準の向上という点で、これまでは一定の役割を果たしてきたが、民間における供給の増加など住宅を取り巻く社会経済環境が大きく変化している中で、今後とも公営住宅の直接供給という手法が最も効率的で効果的かどうか検討していくべき。</p>	<p>住宅に困窮する低額所得者等に対する低廉な家賃の住宅供給を、民間住宅市場にゆだねた場合、その質や量において必要とする供給・整備が期待できないことから、行政が施策を講ずる必要があり、具体的には、公共自ら公営住宅を供給する方法（直接供給）と人に着目して民間賃貸住宅の家賃負担を軽減する方法（家賃補助方式 間接供給）が考えられる。</p> <p>民間賃貸住宅市場では、その住宅ストック総数は増加傾向にあるものの、依然として住戸規模の小さなものが多く、近年新たに供給されている物件においても、平均床面積は減少傾向にあるなど、良質な住宅ストックが未整備な状況にある。</p> <p>家賃補助方式は、施策対象者全てに実施することが可能となるが、現在の民間賃貸住宅ストックの状況では、家賃相場の上昇を招くのみで、質の向上にはつながらない可能性が高いこと、また補助額によっては、毎年膨大な財政負担が必要なことから、現在の公営住宅制度（直接供給）並びにこれまで蓄積された公営住宅ストックの活用が有効であると考えている。</p> <p>今後とも、府営住宅ストックの適切で公平な管理に努めるとともに、費用対効果の精査など様々な観点から施策の点検を行い、効率的・効果的な施策の推進に努めていく。</p>
-------------------	---	---