

平成23年7月14日

「公的住宅ストックの活用と更新に着目した都市創生のあり方の研究」について

(財) 関西社会経済研究所は、平成22年度の研究調査活動として、「公営住宅と都市づくり研究会」(主査：嘉名光市大阪市立大学大学院工学研究科准教授)を設置し、都市・地域がもつ様々なリソースを有効に活用し、活力と魅力ある都市創生につなげる観点から、公営住宅のストックに着目し、全国的にみても多くのストックを有する大阪市域を事例に、その活用方策に資する研究を行いました。

報告書の構成は、GIS(地理情報システム)を活用し、公営住宅の立地状況を‘見える化’するとともに、子育て支援機能の導入など先進的な取組をしている事例を紹介しながら、都市・地域のまちづくりに公営住宅のストックを活かす方策を提言しています。

【ポイント】

1. 京阪神地域の公営住宅ストックは多く、全国の公営住宅の約2割を占める。
大阪市の公営住宅は約10万戸で政令市中で最多。多くの建て替えストックを有する。
2. 建て替えや余剰地の活用については、魅力的な都市づくりの観点から、運営主体間の連携、交通インフラ整備による需要拡大の見通し、子育て支援等多機能の導入、民間投資の誘導など、総合的取組、戦略的取組が必要。
3. 大阪市域の大阪府・市営住宅とUR賃貸住宅の計587団地について立地状況をGIS分析したところ総合的取組、戦略的取組の可能性のあるストックがあることがわかった。

(注) 以下、各団地は代表点によるポイントデータの分析により、各団地の敷地全体が500m圏内であるかどうかは明らかでない。

- ①500m四方における府・市営住宅とUR賃貸住宅を総合した集積状況は、2～4団地が集積しているところが116か所、5～8団地集積しているところが11か所。
- ②鉄道駅から500m圏内の比較的利便性の高いエリアに立地している団地は234団地で、全体の39.9%である。
- ③鉄道新設により駅から500m圏内となり利便性が高まる団地が増える。

JR東西線と阪神なんば線の開通により利便性が高まったところは9団地。

(各々5、4団地)





新線計画(長堀鶴見緑地線延伸、今里筋線延伸、おおさか東線延伸)の新駅を想定した場合、利便性が高まると予想される団地は33団地。

(各々12団地、3団地、18団地)

4. 最近では、子育て支援機能、生活支援機能、コミュニティビジネス機能を建て替え時に創出した余剰地や公営住宅の空き住戸などを活用して導入する先進的な取り組み事例がでてきている。

5. 公的住宅のストックを活かし魅力ある都市創生につなげるための提案

①地区の特徴を活かして新たな機能を導入した4つのモデル地区の提案

分類		地域の特長	導入が期待される都市機能例
I		職住近接	子育て中の共働き世帯が求める子育て支援機能の充実口
II		公園など 緑豊かな住環境	子育て世帯から高齢者世帯に対応した多様な住戸と生活利便施設を導入し、地域社会での豊かな生活の実現
III		大規模な 公営住宅団地群	大学等の誘致を行い、高齢者と若い世代とのコミュニティミックスの実現
IV		公的賃貸住宅と 民間企業の社宅・ グラウンド等の集積	ストックの所有主体を越えて統合・再編を図ることにより、まとまった土地を創出して大学等を誘致し、単身、家族世帯向けの多様な住戸の創出

■大阪市域を対象にIを1エリア、IIを8エリア、IIIを4エリア、IVを1エリア提案

②公的住宅ストックを活用した都市創生へ向けた5つの提言

●規制緩和をはじめとする柔軟なポリシーミックスによる都市創生

公営住宅法の規制緩和による柔軟な施策の他、都市計画、産業振興、福祉などの政策の総合的な展開

●運営主体間の垣根を越えたストックの総合的活用

近接して立地している公的住宅（大阪府・市営住宅とUR賃貸住宅）を総合的に捉えた活用

●建て替えにおいて立地条件、将来性をふまえた優先順位の見直しと民間投資の誘導

鉄道駅から徒歩圏内に立地する交通の利便性の高い建て替え予定の公営住宅は、統合による用途廃止や土地の高度利用による建て替えを優先的に行い、余剰地に民間投資を誘導

●都市創生に資する多様な機能の導入

公営住宅の目的外使用の規制を緩和し、高齢者・子育て支援等の福祉的機能や団地内外の交流機能の導入の他、産業インキュベーション機能の導入等、多様な機能を導入

●将来のまちづくりを見据えた戦略的計画

余剰地の売却は、交通インフラ整備計画をふまえるなど、将来需要の拡大を見据えて戦略的に実施

次ページ以降に報告書骨子を記載しています。

—お問い合わせ先—

(財) 関西社会経済研究所 関西活性化チーム 松井、仲川

TEL 06-6441-0550

FAX 06-6441-5760

骨 子

I. 研究の視点

■公営住宅を取り巻く現状と課題

- 建て替えや改善等による更新が必要な多くのストック
- 運営主体別にストック更新を計画



■研究の視点

- 公的住宅の総合的な活用
- 交通インフラ整備による将来需要を見据えた公的住宅の戦略的活用
- 公営住宅の建て替え時や用途廃止によって創出した余剰地に新たな機能の導入
- 公営住宅の空き住戸に新たな機能の導入

II. 研究のポイント

1. 京阪神地域および大阪市域の公営住宅のストックの状況

○京阪神地域（大阪府、京都府、兵庫県）の公営住宅ストックは、東京圏に拮抗して全国で2番目に多く、全国の公営住宅の約2割（19%）を占める。

○大阪市は101,756戸（平成20年度末時点）で政令市中で最多の管理戸数を有する。

○大阪市域内には市営住宅約10万戸と約1万4千戸の府営住宅が立地。
土地面積は、それぞれ約656万㎡、約97万㎡、土地価格は約1兆円、約1,318億円。

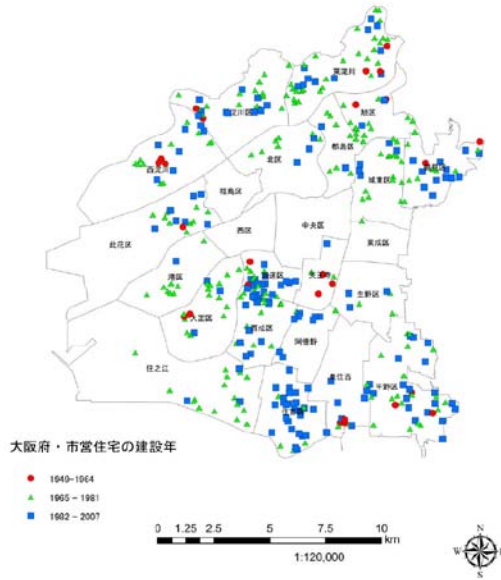
○多くの建て替えストックを有する。

（1949～1964年の建物は老朽化・耐震基準への対応で順次建て替え、1965～1981年の建物も近い将来建て替えが必要になるとみられる）⇒図3-4（p14）

○市域の外縁部に面積50,000㎡以上の大規模団地が立地。⇒図3-5（p15）

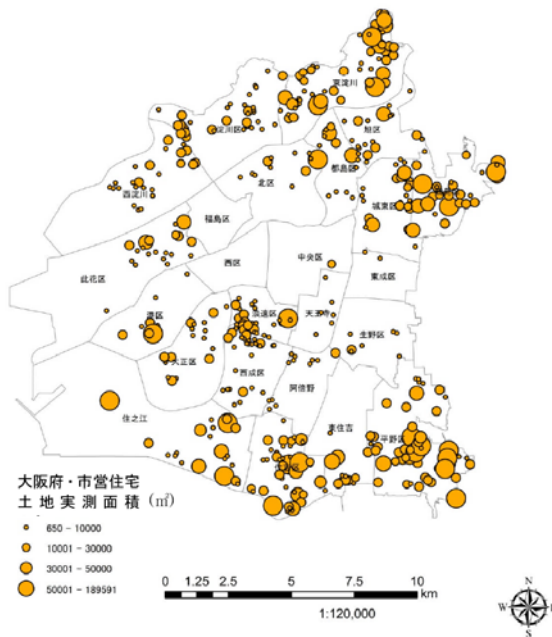
図3-4 建設年別にみた大阪府・市営住宅の立地状況

※各団地について、建設年の異なる建物がある場合、一番古い建物の建設年で表示している。
 ※大阪府・市営住宅の内、特定優良賃貸住宅（準ずる再開発住宅等）を除いている。



(参考資料) 大阪市「大阪市営住宅ストック総合活用計画」平成19年2月

図3-5 土地実測面積別にみた大阪府・市営住宅の立地状況



(参考資料) 「公有財産現在額調(土地)」(大阪市) 平成21年3月31日現在

2. GIS分析から明らかになった点

⇒総合的取組、戦略的取組の可能性のあるストックがある。

【対象】大阪市域の大阪市営住宅、府営住宅、UR賃貸住宅の立地状況

区分	大阪市営	大阪府営	UR賃貸	合計
団地数	424	65	98	587

【チェックポイント】

- ① 500m四方において府・市営住宅、UR賃貸住宅を総合的にとらえ複数の団地が集積している箇所
- ② 鉄道駅から500m圏内に立地する府・市営住宅、UR賃貸住宅の団地数
 - ・大阪市内各鉄道駅から500m圏内の団地数
 - ・JR東西線、阪神なんば線開通後の500m圏内の団地数
 - ・新線計画の新駅を想定した場合の500m圏内の団地数

(注) 以下、各団地は代表点によるポイントデータの分析により、各団地の敷地全体が圏内であるかどうかは明らかでない。

1. 大阪市域では、府・市営住宅とUR賃貸住宅を総合的に捉えて活用を検討する候補地区が少なくない。

500m四方における府・市営住宅とUR賃貸住宅を総合した集積状況

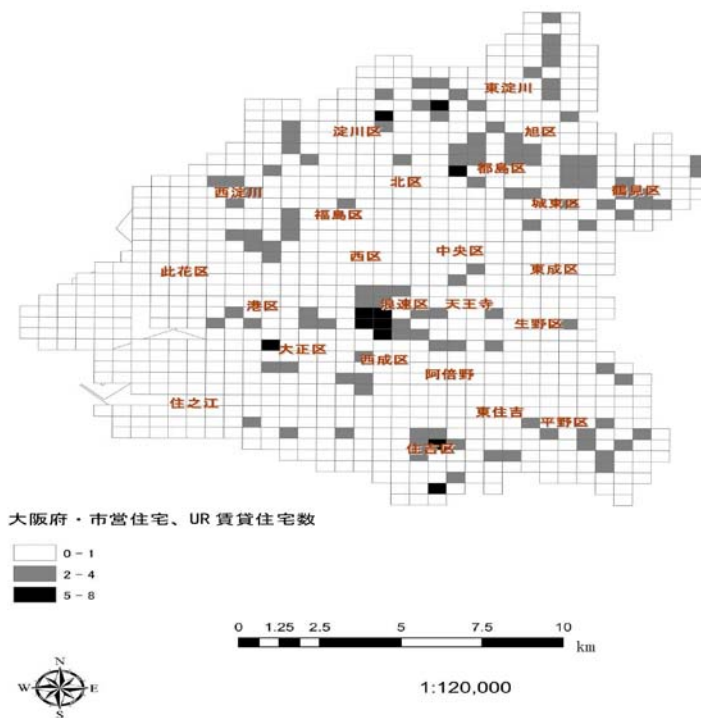
2～4団地集積しているところ＝116か所

5～8団地集積しているところ＝11か所

⇒ 公的住宅を総合的に捉えた活用を

近接して立地している運営主体が異なる公的住宅を総合的に捉えて地区の活性化を図るような視点からの建て替えを ⇒ 図4-2 (p20)

図4-2 大阪府・市営住宅、UR賃貸住宅の集積状況
—標準地域メッシュの4次メッシュ(500m四方)

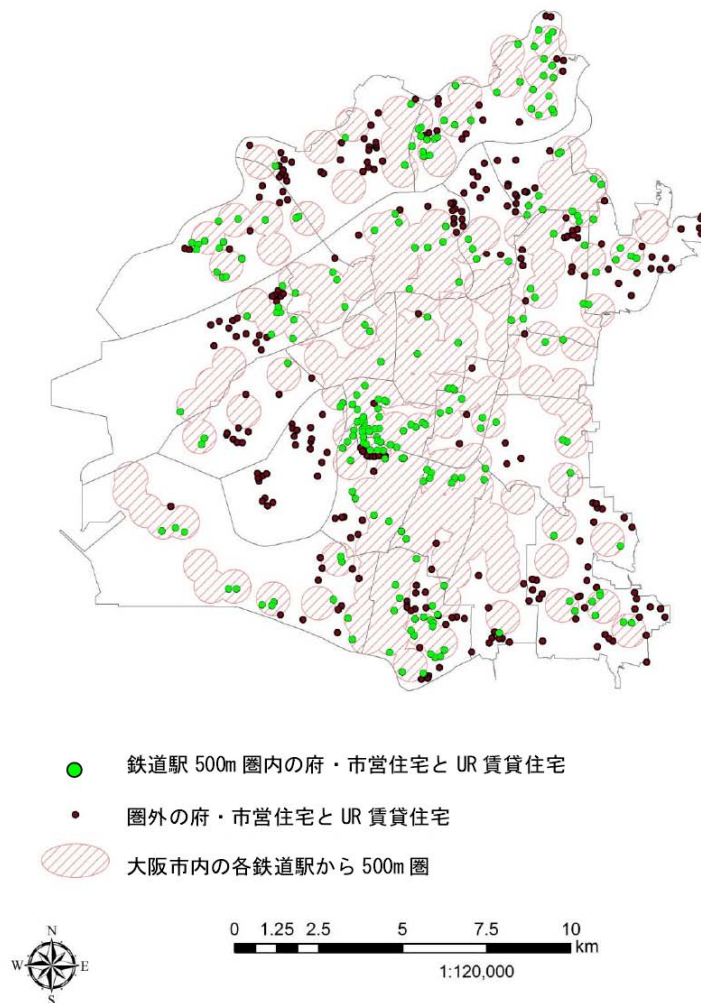


2. 鉄道駅から500m圏内（徒歩圏）の比較的交通の利便性の高いエリアに立地している、大阪府・市営住宅とUR賃貸住宅は234団地（39.9%）。

⇒ 建て替えにおいて立地条件を踏まえた優先順位と民間投資の誘導を
交通の利便性の高いエリアにおける建て替え予定の公営住宅は、統合による用途廃止や土地の高度利用による建て替えを優先的に行い、余剰地に対する民間投資の誘導を
⇒図5-5（p29）

※大阪市域は主な都市の内、1平方キロメートルあたりの鉄道駅数が1.05と多く、鉄道交通網が発達しているといえる。

図5-5 大阪市内の各鉄道駅から500m圏内の大阪府・市営住宅とUR賃貸住宅



3. 鉄道新設により駅から500m圏内となり利便性が高まる団地が増える。

①東西線と阪神なんば線の開通により利便性が向上した団地は9団地。

- JR東西線の開通により、500m圏内となったところは3団地。既設鉄道駅から500m圏内で、さらに新駅から500m圏内となったところは2団地。
- 阪神なんば線の開通により、既設鉄道駅から500m圏内で、さらに新駅から500m圏内となったところは4団地。⇒図5-6(p30)

②新線計画の新駅を想定した場合、利便性が高まると予想される団地は33団地。

- 高速鉄道第7号線（長堀鶴見緑地線）延伸の場合、新たに駅から500m圏内になると予想されるところが12団地。
- 高速鉄道第8号線（今里筋線）延伸の場合、既設鉄道駅から500m圏内でさらに新駅から500m圏内となると予想されるところが3団地。
- おおさか東線延伸の場合、新たに駅から500m圏内になると予想されるところが5団地、既設鉄道駅から500m圏内でさらに新駅から500m圏内となると予想されるところが13団地 ⇒図5-7(p31)

⇒ 交通インフラ整備による将来需要を見据えたストック活用を
新たな交通インフラ整備によって創出される居住ニーズの高まりを予測しながら公的住宅の再編時期や新たな機能の導入など戦略的な活用を

図5-6 JR東西線、阪神なんば線各駅から500m圏内の大阪府・市営住宅とUR賃貸住宅

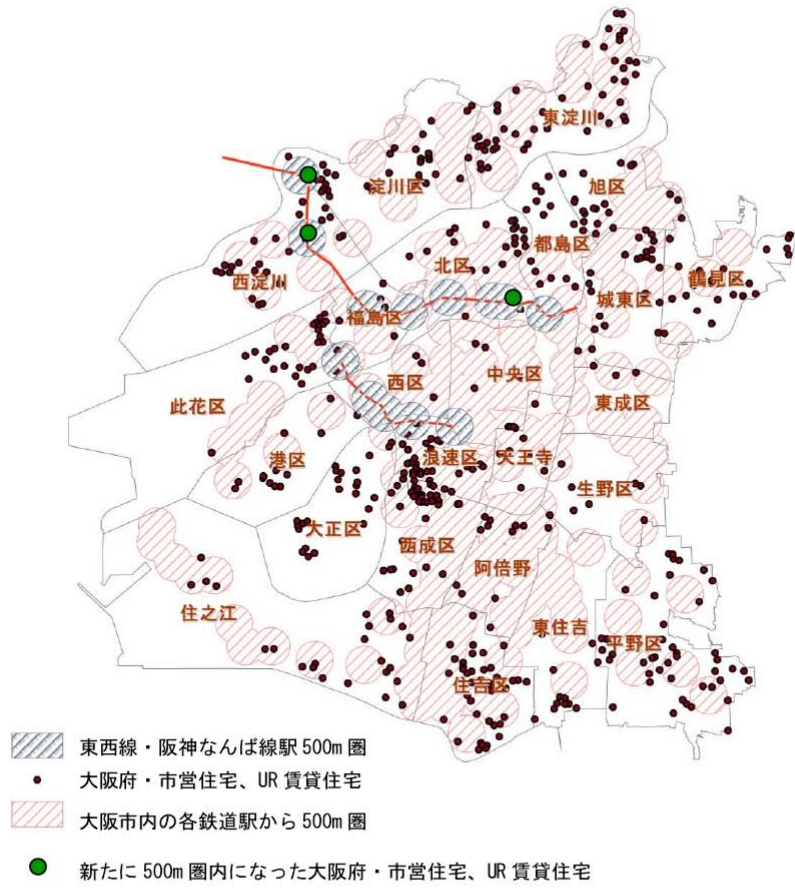
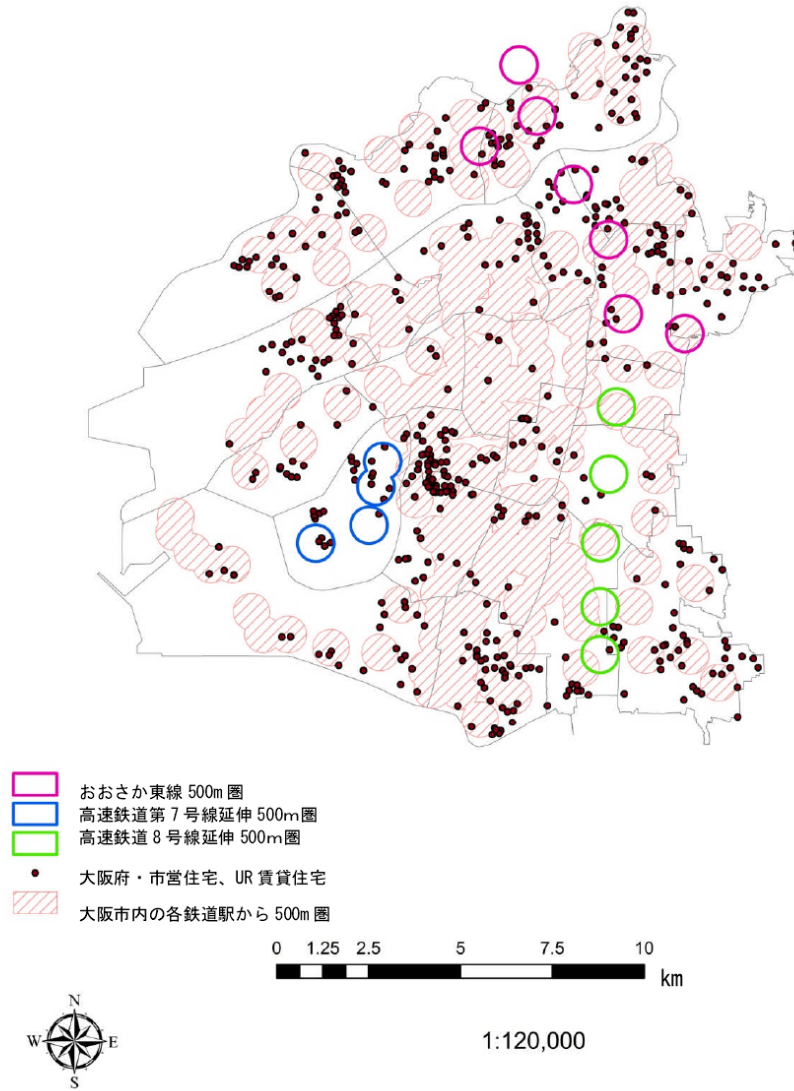


図5-7 「計画路線から想定した駅」から500m圏内の大阪府・市営住宅と
UR賃貸住宅

※計画されている新線の新駅の場所は推測地



4. 地区の特性やニーズを活かした都市機能の導入を

○大阪市区では、人口構成の特徴により、導入すべき機能として、保育支援サービス（0～4歳児）、幼稚園の延長保育や学童保育ニーズ（5～9歳児）、高齢者層向け施策などに目配りする必要がある。

○子育て支援機能、生活支援機能、コミュニティビジネス機能、産業インキュベーション機能を建て替えによる余剰地、空き住戸等に導入した先進事例を紹介

⇒ **規制緩和をはじめとする柔軟なポリシーミックスによる都市創生を**
公営住宅法の規制緩和による柔軟な施策、都市計画、産業振興、福祉などの政策の総合的な展開を

⇒ **都市創生に資する多様な機能の導入を**
公営住宅の目的外使用の規制緩和、福祉的機能や交流機能の導入など、多様な機能の導入を

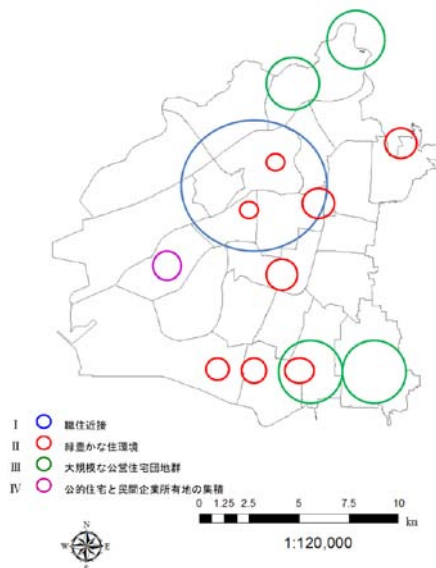
5. 公的住宅ストックを活用した都市創生へ向けた提言

①運営主体を越えてストックを総合的に捉え、地区の特徴を活かして新たな機能を導入した4つのモデル地区の提案

分類	地域の特長	導入が期待される都市機能例
I	職住近接	子育て中の共働き世帯が求める子育て支援機能の充実
II	公園など 緑豊かな住環境	子育て世帯から高齢者世帯に対応した多様な住戸と生活利便施設を導入し、地域社会での豊かな生活の実現
III	大規模な 公営住宅団地群	大学等の誘致を行い、高齢者と若い世代とのコミュニティミックスの実現
IV	公的賃貸住宅と 民間企業の社宅・ グランド等の集積	ストックの所有主体を越えて統合・再編を図ることにより、まとまった土地を創出して大学等を誘致し、単身、家族世帯向けの多様な住戸の創出

■大阪市域を対象にIを1エリア、IIを8エリア、IIIを4エリア、IVを1エリア提案

⇒図7-1 (p51)



②【まとめ】公的住宅ストックを活用した都市創生へ向けた5つの提言

①規制緩和をはじめとする柔軟なポリシーミックスによる都市創生

公的住宅ストックの活用による魅力的な都市づくりのためには、公営住宅法の規制緩和による柔軟な施策の他、都市計画、産業振興、福祉などの政策を総合的に展開する。

②運営主体間の垣根を越えたストックの総合的活用

近接して立地している公的住宅を総合的に捉えて活用を図る。

③建て替えにおいて、立地条件、将来性をふまえた優先順位の見直しと民間投資の誘導

鉄道駅から徒歩圏内に立地する交通の利便性の高い建て替え予定の公営住宅は、統合による用途廃止や土地の高度利用による建て替えを優先的に行い、余剰地に民間投資を誘導する。

④都市創生に資する多様な機能の導入

公営住宅の目的外使用の規制を緩和し、高齢者・子育て支援等の福祉的機能や団地内外の交流機能の導入の他、産業インキュベーション機能の導入等、多様な機能の導入を図る。

⑤将来のまちづくりを見据えた戦略的計画

公営住宅の建て替えや用途廃止によって創出された余剰地の売却は、交通インフラ整備計画をふまえるなど、将来需要の拡大を見据えて戦略的に実施する。