

地域住宅計画

ひがしおおさかしちいきじゅうたくけいかく
東大阪市地域住宅計画

ひがしおおさかし
東大阪市

平成20年 8月

地域住宅計画

| | | | |
|-------|------------|-------|-------|
| 計画の名称 | 東大阪市地域住宅計画 | | |
| 都道府県名 | 大阪府 | 作成主体名 | 東大阪市 |
| 計画期間 | 平成 18 年度 | ～ | 20 年度 |

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は大阪府の東部に位置し、人口約52万人、世帯数約20万世帯の地域である。
東大阪市は、昭和42年に旧布施市、旧河内市、旧枚岡市の3市が合併し、現在の姿となった。市域面積も広く61.8km²を有する。大阪府に隣接し交通利便性が高いことから、通勤圏として早くから開けた。都市基盤が未整備な状況の中で急速に都市化したことから、スプロール化などの問題発生し、特に道路・公園などインフラ整備などの住環境整備上の課題や、木造賃貸住宅や小規模戸建住宅などの質の低い住宅ストックの再生などの課題がある。また、木造賃貸住宅を含む民間賃貸住宅が活発に供給され、都市流動層の受け皿としての役割を果たしてきた。しかし、このような住宅では居住性や防災性等の水準が低いが、入居者の高齢化が進んでいることなどから、適切な水準の住居に自力で住み替えられないなどの課題があり、居住の安定を図る施策が求められている。
平成15年住宅・土地統計調査によると、持ち家10万2千世帯、公営借家9千世帯、機構・公社借家2千世帯、民間借家7万2千世帯、給与住宅2千世帯となっている。
現在、民間住宅施策としては耐震診断助成等を行っており、公的住宅施策としては、老朽化した木造市営住宅の建替、高齢者向けの良質な賃貸住宅の供給として高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進事業等を行っている。

2. 課題

○市営住宅の中には、住宅地区改良法による改良住宅と公営住宅法に基づく公営住宅が併存し、一つの住棟に併存している場合もある。このような住宅は管理上は一体的に運用されているものの、今後、建替や更新等の活用や統廃合、用途廃止などを検討する場合、根拠法の違いにより、差異が生じる可能性があり、合理的な対応を検討する必要がある。

○昭和20～30年代に建設された木造・準耐火造の住宅が全市営住宅ストックの約1/3を占め、これらは経過年数からも早急な建替が必要である。一方、耐火造住宅の中には、構造安全性・避難安全性の面から対応を必要とするものもある。また、敷地及び立地状況をみると、その規模が小さく高度利用が難しい団地、利便性が高く商業業務など多用途にも適した敷地など種々あり、これらの各団地の特性を踏まえ、建替、又は他用途への活用（用途廃止）を進める必要がある。

○最低居住水準未達世帯は市営住宅全体では約45%と、全市平均の8.5%と比べ比率が高く、中でも、木造・準耐火造住宅では約97%が規模要件や浴室の設置要件などにより最低居住水準を満たしていないが、一方では人口・世帯構造の変化から平均世帯人員が縮小する傾向にあることから、建替後の住宅については、世帯人員に対応した型別供給をおこなうとともに、居住水準の向上を図る必要がある。
また、高齢化が著しく進展している状況では、バリアフリー化の推進が求められており、高齢者や障害者へ対応する為の住宅の確保や福祉・医療施設との連携も併せた居住の安定化を図る必要がある。

○市営住宅の応募倍率が上昇し新規需要が強まる一方で、高額所得者など本来の対象者ではない入居者がみられる。そこで、限られたストックを効率的に活用するためには、本来入居対象者の的確な入居を進め、整備と併せて厳正な入退居管理が必要である。

3. 計画の目標

『夢と活力ある元気都市・東大阪』を目指し、実現するための柱のひとつである「安全で住みよいまちづくり」に関する指針である「東大阪市住宅マスタープラン」、市営住宅の総合的な活用計画である「東大阪市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、効率的・合理的な施策の推進を図る。

(施策の展開方針)

- 市営住宅ストック総合活用計画に基づく事業の推進
- 市民ニーズに対応した市営住宅の充実
- 高齢者や障害者、すべての人の人権が尊重され活動できる居住環境整備の推進
- 効率的・合理的な財政運営のため、民間事業者等と連携した事業の推進

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 | 目標年度 | 目標年度 |
| バリアフリー化住宅の割合 | % | 市営住宅におけるバリアフリー化された住宅の割合 | 43% | 17 | 46% | 20 |
| 大規模な改善や個別住宅の改善 | 戸 | 市営住宅において改善事業を行う住宅の戸数 | 0戸 | 17 | 30戸 | 20 |
| | | | | | | |

※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

- ・高齢社会に対応するため、市内全域において高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業により、高齢者向け優良賃貸住宅の供給を促進する。
- ・既存の公営住宅、改良住宅のバリアフリー化、居住性向上、高齢者対応、安全性確保、住環境向上を推進すべく、公営住宅ストック総合改善事業及び改良住宅等改善事業を実施する。

(2) 提案事業の概要

- ・公営住宅建替事業に関連する、移転助成、周辺家屋調査などを実施する。
- ・公営住宅建替事業により生みだされた余剰地を活用し、地域の活性化に資する多様な住宅の供給等を促進する為に必要な、敷地の確定測量、不動産鑑定、非現地建替住宅の解体除却などを実施する。

(3) その他（関連事業など）

- <安心住まいの確保支援事業>（H19）府との共同作成により、民間木造住宅の耐震化などを実施する。
- <住宅政策の推進に関する事業>（H20）府との共同作成により、民間木造住宅の耐震化などを実施する。

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 | |
|------------------|------|-----|--------------|----------------|------|
| 公営住宅ストック総合改善事業 | 東大阪市 | — | 38 | 38 | |
| 高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業 | 東大阪市 | 15戸 | 22 | 22 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合計 | | | 60 | 60 | ・・・A |
| | | | | | |
| 合計 | | | 0 | 0 | ・・・K |

提案事業

| 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 | 桂川住宅事業 | 東大阪市 | — | 5 | 5 | |
| 公営住宅整備事業 | 高井田住宅第2期事業 | 東大阪市 | — | 14 | 14 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 合計 | | | | 19 | 19 | ・・・B |

(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(大阪府地域住宅計画) H19 | 東大阪市 | |
| 住宅政策の推進に関する事業(大阪府地域住宅計画) H20 | 東大阪市 | |
| | | |

※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

※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

※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

市営住宅において、高齢者、障がい者などの福祉世帯や子育て世帯など住宅の確保に特に配慮を要する者への優先募集を行う。

「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。