

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  
ちいきじゅうたくけいかく ひがしおおさかしちいき  
(地域住宅計画「東大阪市地域」)

平成25年3月

(第4回変更)



# 社会資本総合整備計画

計画の名称	社会資本総合整備計画(地域住宅計画「東大阪市地域」)		地域住宅計画の名称	東大阪市地域
都道府県名	大阪府	作成主体名	東大阪市	
計画期間	平成 21 年度	～	25 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51万人、世帯数約22万世帯の地域である。

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61.8km<sup>2</sup>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問題があり、居住の安定を図る施策が求められている。

平成20年住宅・土地統計調査によると、持ち家11万8千世帯、公営借家6千世帯、機構・公社借家2千世帯、民営借家7万2千世帯、給与住宅1千世帯となっている。

現在、民間住宅施策としては耐震診断・耐震改修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。

○木造・簡易耐火造の市営住宅は耐用年数を経過しており、早期に集約建替えを行う必要がある。また、耐火造住宅の中には、新耐震基準以前の住棟があり構造安全性及び避難安全性の対応を必要とするものもある。これらの財源を確保するため、集約移転後の住宅を用途廃止（売却）する必要がある。

○人口、世帯数の推移から平均世帯人員が縮小傾向にあり、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行う必要がある。また、障害者への対応をするため車椅子常用者世帯向け住宅の確保又は若年者世帯への生活支援を目的とした期限付き若年世帯向け住居の確保をする必要がある。

○木造賃貸住宅が集積しているエリアは過密しており個別に建替えが進まないことから、火災等防災上の課題がある。また地区内には基盤整備された道路が少なく、一時避難地周辺の防災道路や広域避難地への避難経路を確保する必要がある。

### 3. 計画の目標

『夢と活力ある元気都市・東大阪』を目指し、「東大阪市住宅マスタープラン」や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・合理的な施策を推進することにより公営住宅等のセーフティネットとしての機能充実を図るとともに、建築物の不燃化や耐震化をすすめる等市街地の防災性の向上とあわせ「安全で住みよいまちづくり」を実現する。

(施策の展開方針)

- 老朽木造市営住宅等の建替え及び建物の安全性確保
- 最低居住水準を確保しバリアフリー化など住宅の質の向上を促進
- 東大阪市住宅・建築物耐震改修促進計画に基づく民間の建物耐震化を促進する。
- 建物の不燃化による防災性の向上、消防活動や避難に寄与する防災道路の整備を行う。

### 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	基準年度	目標年度
バリアフリー化住宅の割合 (地域住宅計画に基づく事業)	%	市営住宅におけるバリアフリー化された住宅の割合	50%	20	52%	25
火災警報装置設置率 (地域住宅計画に基づく事業)	%	市営住宅における火災警報装置設置戸数の割合	43%	20	100%	25
木造賃貸住宅が集積している区域内の不燃領域率	%	木造賃貸住宅が集積している区域内における耐火建築物面積や公共施設面積、6m以上の道路割合	29.5%	20	30.9%	25

※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（地域住宅計画に基づく事業）の概要

〔基幹事業〕

＜公営住宅等整備事業＞

・「東大阪市営住宅ストック総合活用計画」に基づき公営住宅の集約建替え事業を実施し、周辺の狭小住宅入居者を移転させることによって住宅用地の効率を高めていく。

＜住宅地区改良事業等＞

・「東大阪市営住宅ストック総合活用計画」に基づき改良住宅の集約建替え事業を実施し、高層住宅化することにより住宅用地の効率を高めていく。

＜公営住宅等ストック総合改善事業＞

・「東大阪市営住宅ストック総合活用計画」が平成25年度で計画期間が満了するため、新たに「（仮称）公営住宅等長寿命化計画」を策定することにより、長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげ、ストックの有効活用と効率的かつ円滑な更新を行う。

〔提案事業〕

＜公営住宅等整備に関する事業＞

・既存の公営住宅等へ火災警報装置を設置する。

・解体設計、解体工事、家屋調査を実施する。

＜住宅・建築物安全ストック形成事業に基づく事業＞

・民間住宅への耐震診断・耐震改修事業を実施する。

### (2) 基幹事業（地域住宅計画に基づく事業以外の事業）の概要

・住宅市街地総合整備事業（密集）により防災化を図る。

### (3) 関連社会資本整備事業の概要

### (4) 効果促進事業の概要

＜公営住宅等整備に関する事業＞

・公営住宅の集約建替え事業に関連する、移転助成、周辺家屋調査、駐車場整備等を実施する。

・既存の公営住宅等へ火災警報装置を設置する。

・既存の公営住宅等の受水槽改修を行う。

・老朽化した市営住宅の除却や調査等を行う。

＜住宅地区改良に関する事業＞

・改良住宅の集約建替え事業に関連する工事監理等を実施する。

### (5) その他（関連事業など）

・大阪府との地域住宅計画の共同策定により行う、住宅政策の推進に関連する事業。

・大阪府との社会資本総合整備計画の共同策定により行う、住宅・建築物安全ストック形成事業に関連する事業。

・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）若江・岩田・瓜生堂地区

**6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等**

A. 基幹事業						(金額の単位は百万円)
1 地域住宅計画に基づく事業(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	
基幹 事業	公営住宅等整備事業	東大阪市	67戸	1,069	1,069	
	小計			1,069	1,069	1A
基幹 事業	公営住宅等整備事業	東大阪市	26戸	135	135	
	住宅地区改良事業等	地区整備事業	東大阪市	27	35	
	住宅地区改良事業等	更新住宅整備	東大阪市	36戸	267	
	公営住宅等ストック総合改善事業	東大阪市	—	9	9	
	小計			371	446	1K
提案 事業	公営住宅等整備に関する事業	火災警報装置設置	東大阪市	15	15	
	住宅・建築物安全ストック形成事業に基づく事業	民間住宅の耐震診断	東大阪市	7	7	
		民間住宅の耐震改修	東大阪市	5	5	
(1B)	公営住宅等整備に関する事業	解体設計、解体工事、家屋調査	東大阪市	21	21	
	小計			48	48	1B
小計(1A+1K+1B)				1,488	1,563	1A+1K+1B
2 基幹事業(地域住宅計画に基づく事業以外の事業)						
	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	
基幹 (2)	住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)若江・岩田・瓜生堂地区	東大阪市	1地区	19	19	
	小計			19	19	2
A. 基幹事業 合計(1A+1K+1B+2)					1,582	1A+1K+1B+2
B. 関連社会資本整備事業						(金額の単位は百万円)
B 関連社会資本整備事業						
	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	
	合計			0	0	B

C. 効果促進事業

(金額の単位は百万円)

C 効果促進事業				
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
公営住宅等整備に関する事業	東大阪市		34	34
住宅地区改良に関する事業	東大阪市		7	7
合計			41	41

合計(1A+1K+1B+2+B+C)	1,623
--------------------	-------

効果促進事業等の割合	0.055	$(1B+C)/(1A+1K+1B+2+B+C)$
------------	-------	---------------------------

(参考)関連事業		
事業(例)	事業主体	規模等
住宅政策の推進に関する事業(大阪府と地域住宅計画の共同策定による)	東大阪市	
住宅・建築物安全ストック形成事業に関する事業(大阪府と社会資本総合整備計画の共同策定による)	東大阪市	
住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)若江・岩田・瓜生堂地区	東大阪市	

※ 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

※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。

## 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。