

# 東大阪市住生活基本計画



東大阪市 令和 5(2023)年 3 月(改定)



## 目 次

<b>第1章 計画の目的と位置づけ</b>	
1 計画の目的と位置づけ	1
2 計画期間	1
3 計画対象	2
4 SDGs	2
<b>第2章 上位関連計画等の整理及び住まい・住環境の現状と課題</b>	
1 上位関連計画等の整理	
1) 関連図	4
2) 本計画策定時（平成30(2018)年3月）以降の政策等の変遷	4
3) 本計画策定時（平成30(2018)年3月）以降の社会情勢の変化	5
2 東大阪市の住生活の実態等に関する調査	
1) 人口・世帯の状況	7
2) 住宅・住環境の状況	12
3) 居住者意識	20
3 住まい・住環境の現状と課題	23
<b>第3章 基本理念・目標・方向性</b>	
1 基本理念	27
2 目標・方向性	27
<b>第4章 住まい・住環境づくりへの取組み</b>	
方向性1 若者・子育て世代に選ばれる住まい・住環境づくり	29
方向性2 高齢期になっても安心して住み続けられる住まい・住環境づくり	29
方向性3 住宅確保要配慮者の居住安定の確保	30
方向性4 ゼロカーボンシティの実現に向けた住まい・住環境づくり	30
方向性5 良質な住まいづくり	31
方向性6 多様な選択が可能な市場環境等の形成	32
方向性7 防災性の高い住まい・住環境づくり	33
方向性8 まちの魅力を高める住まい・住環境づくり	34
<b>第5章 計画の実現化に向けて</b>	
1 多様な主体との連携・協働による住まい・住環境づくり	37
2 取組みの適切な進行管理	37
3 基本目標ごとの指標	38
<b>用語集</b>	
用語集	40

## 参考資料編

1	東大阪の住生活の実態等に関する調査	参 1
2	市政モニターアンケート結果（一部抜粋）	参 6
3	分譲マンション実態調査アンケート結果（一部抜粋）	参 11
4	東大阪市住生活基本計画検討委員会設置要綱	参 15
5	東大阪市住生活基本計画検討委員会及び幹事会委員	参 17

※本計画書の図表に記載の数値や割合（％）を四捨五入により算出しているものは、各内訳数値の合計が合計値と一致しない又は各内訳の割合の合計が100%にならない場合があります。

# 第1章 計画の目的と位置づけ

## 1 計画の目的と位置づけ

本市は、生駒山と旧大和川がつくりだした豊かな自然や地形のもと農村として栄え、近代になり鉄道の開通とともに沿線に住宅地を形成して駅を中心に商業地が発達しました。また、道路の整備にともなって農地を工場地や流通業務地、住宅地に転換させるなかで、モノづくりのまちとしてだけでなく、古くからの歴史と文化をもつ便利で暮らしやすいまちとしても発展してきました。

高速道路へのアクセスがよく、鉄道6路線が通る交通利便性の高いまちで、平成31(2019)年3月にはJRおおさか東線が新大阪駅まで延伸され、さらに令和11(2029)年の開業を目指し大阪モノレールの南伸事業が進められています。大阪モノレールは、大阪都心部から放射状に伸びた鉄道6路線と環状方向に結節し、広域的鉄道ネットワークを形成しており、南伸事業により、新たに4路線と結節することで鉄道ネットワークの機能強化が図られます。今回、門真市駅から南への延伸で、本市内には新たに3箇所が建設される予定となっており、交通網が充実した地域の活性化を目指し、さらに発展を続けています。

本市では、平成30(2018)年3月に東大阪市住生活基本計画を策定し、これまで、安全・安心で住みよい住まい・まちの実現に向けた取組みに重点を置いて、住宅・建築物の耐震化や密集市街地の整備、防災・防犯を目的とした空き家除却、住宅確保要配慮者の住まいの確保などを進めてきました。

一方でこの間、国連サミットで採択された持続可能な開発目標(SDGs)達成のため、国が推進しているカーボンニュートラルへの取組みや、頻発する大規模な台風や地震による災害に対する備え、新型コロナウイルス蔓延禍における働き方及び住まい方の変化など本市を取り巻く状況が大きく変化しています。

本市の特徴を活かしながら「住みたい、住み続けたい」と思える魅力ある東大阪市の実現と、豊かな住生活の実現を目指すため、平成30(2018)年に策定した住生活基本計画の中間見直しを行います。改定にあたっては、社会の動向や令和3(2021)年に示された国の住生活基本計画(全国計画)(以下、「全国計画」という。)及び令和3(2021)年改定の大阪府の住生活基本計画(住まうビジョン・大阪)(以下、「府計画」という。)を踏まえ、これからの時代に合った住宅政策のあり方を見直すものとしします。

## 2 計画期間

本計画の計画期間は、令和5(2023)年度から令和14(2032)年度までの10年間とします。また目標等の将来展望についてはおおむね10年間から15年間を想定するものとし、社会・経済の変化等により、必要に応じておおむね5年を基本に計画の見直しを行います。

### 3 計画対象

本計画での計画対象は、住まいと住まいを取り巻く住環境とします。なお、住環境は人に起因する内容(ゴミ、騒音、振動等)を除いた住宅に影響を及ぼす周囲の状況とします。

### 4 SDGs

#### (1) SDGs とは

SDGsとは「Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)」の略であり、平成 27(2015)年 9 月の国連持続可能な開発サミットにおいて全会一致で採択された国際社会の共通目標です。「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現に向けて、令和 12(2030)年を年限とする 17 のゴールと 169 のターゲットから構成されます。法的拘束力はありませんが、先進国・開発途上国を問わず、市民、事業者、行政などあらゆる人が参画し、経済・社会・環境をめぐる広範な課題に統合的に取り組むことが示されています。



#### (2) 東大阪市におけるSDGs とは

SDGsの考え方は地方自治体が担う住民の福祉の増進に深く関わるものであり、本市においても、東大阪市第 3 次総合計画(以下、「総合計画」という。)の各分野・施策にSDGsの目指す 17 のゴールを関連付けることで、総合計画、地方創生、SDGsを一体的に推進しています。本計画においてもSDGsの推進を図ります。

### (3) 東大阪市オリジナルロゴマーク

モノづくりのまち東大阪市にちなみ、歯車(GEAR)をモチーフにSDGsの17のゴールの色を彩ったデザインを本市のオリジナルマークとして定めています。市民・団体・企業等のすべてのステークホルダー(関係者)と本市が歯車(GEAR)の如く、互いにかみ合い力を伝え合うことで、持続的かつ加速度的にSDGsの目標達成に向けた課題解決を図り、本市の未来創造に繋げていきたいという思いを込めています。



HIGASHIOSAKA SDGs GEAR

### (4) 本計画に関連するSDGsの取組み

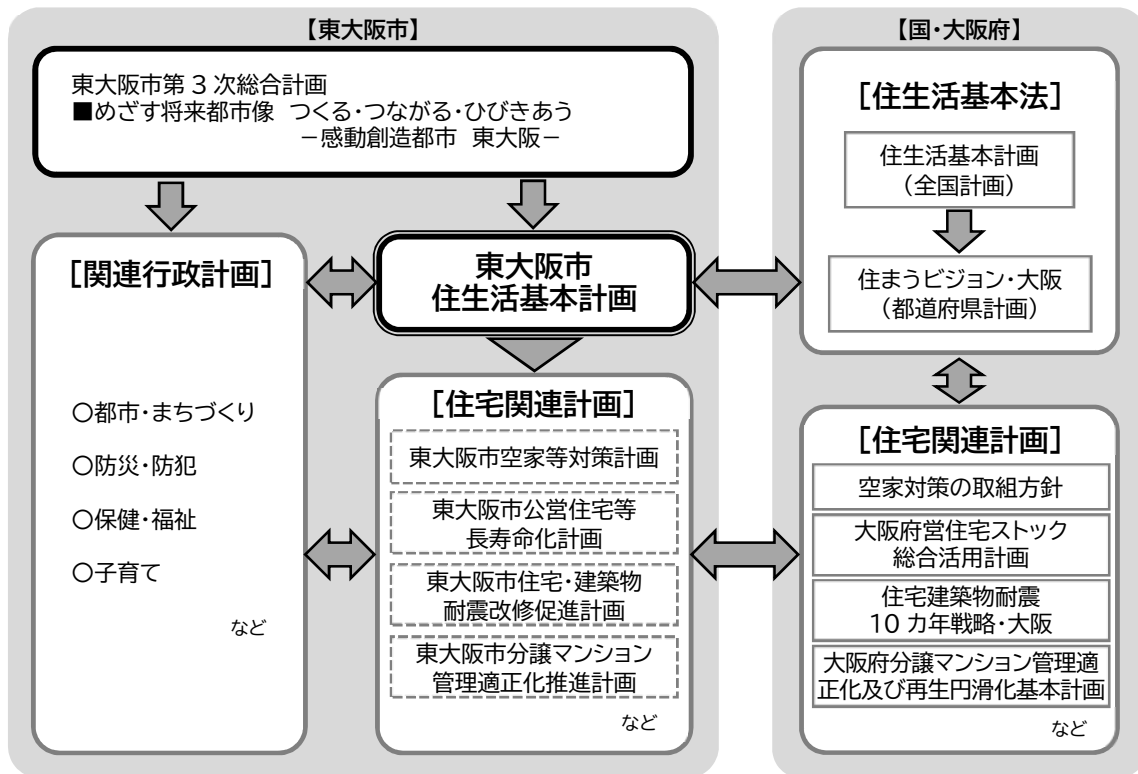


## 第2章 上位関連計画等の整理及び

### 住まい・住環境の現状と課題

#### 1 上位関連計画等の整理

##### 1) 関連図



##### 2) 本計画策定時(平成30(2018)年3月)以降の政策等の変遷

###### 住生活基本計画(全国計画)の改定

平成28(2016)年3月改定

人口減少・少子高齢化等の課題を正面から受け止めた新たな住宅政策の指針

- 若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現
- 既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速
- 住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化



令和3(2021)年3月改定

「令和の新たな時代における住宅政策」の指針として、次の点をポイントに改定

- 社会環境の変化を踏まえ、新たな日常や豪雨災害等に対応した施策の推進
- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けた施策の推進

○全国計画の改定にともない、大阪府においても令和3(2021)年12月に「府計画」が改定されました。



### 3) 本計画策定時(平成 30(2018)年 3 月)以降の社会情勢の変化

#### ■人口減少・少子高齢化の進行

- 日本の人口は減少傾向が続いており、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成 29(2017)年推計)」では、令和 22(2040)年代頃には毎年 90 万人程度の減少スピードにまで加速すると推計されています。
- 日本の平均寿命は男性 81.56 歳、女性 87.71 歳で、世界で最も寿命が長い国となっています。高齢期になっても安心して暮らし続けられる地域づくり、住まいづくりが求められます。

#### ■住まい方やライフスタイルの多様化、生活様式・働き方の変化

- 新型コロナウイルス感染症の世界的感染拡大は、社会に大きな影響を及ぼしています。3 密回避、不要不急の外出自粛、出勤抑制、学校休業などの要請が出される事態となり、テレワーク・在宅勤務等の普及、在宅時間の増加など、住まいや住まい方に関する考え方も変化しています。
- 新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止対策によって、これまで進められてきた働き方改革、デジタル化の動きが急速に進んでいます。
- 働き方の変化にともなって、テレワークに対応したシェアオフィス・コワーキングスペース等の普及、ワーケーションの普及促進の動きなどとともに、これまでも進められていた地方移住や二地域居住など住まい方に関わる動きも活性化しており、働き方・住まい方・ライフスタイルの選択がより一層多様化しています。
- デジタル化に関しては、国において Society5.0 の実現に向けて DX(デジタル・トランスフォーメーション)やスマートシティなどの取組みが進められているなか、令和 3(2021)年 9 月にはデジタル庁を発足し、デジタル化のさらなる推進に向けて令和 4(2022)年 6 月にはデジタル社会の実現に向けた重点計画が閣議決定され、より一層のデジタル化の推進が図られています。

#### ■住まいや地域の安全・安心への関心の高まり

- 近年、全国で大規模な地震や風水害などが頻発しており、大阪府域においても平成 30(2018)年 6 月には大阪府北部地震、同年 9 月には台風 21 号による被害が発生しています。また、南海トラフ地震について、政府地震調査委員会は令和 4(2022)年 1 月、40 年以内の発生確率を 90%程度、30 年以内の発生確率を 70~80%としています。
- 各種法律の改正により、居住安定確保の取組みの充実、マンションの管理適正化及び建替え等円滑化の取組みが必要となっています。また引き続き空き家対策の推進が求められています。

## ■持続可能な社会の実現に向けた動きの加速

- 令和12(2030)年までの国際目標SDGs達成に向けて、国、地方自治体、事業者等において積極的に取組みが進められています。
- 国は、令和32(2050)年までに脱炭素社会を実現し、温室効果ガスの排出を実質ゼロにすることを目標として、令和2(2020)年10月、「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略（令和2(2020)年12月）」を策定しています。そのなかで、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の普及拡大、省エネ住宅普及・断熱性向上やリフォームの拡大などの取組みを推進するとしています。
- 令和22(2040)年地域共生社会の実現に向けて、制度・分野ごとの縦割りや「支え手」「受け手」という関係を超えて、地域住民や地域の多様な主体が参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えてつながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会を目指す取組みが引き続き進められています。

## 2 東大阪市の住生活の実態等に関する調査

### 1) 人口・世帯の状況

#### (1) 人口・世帯数の推移

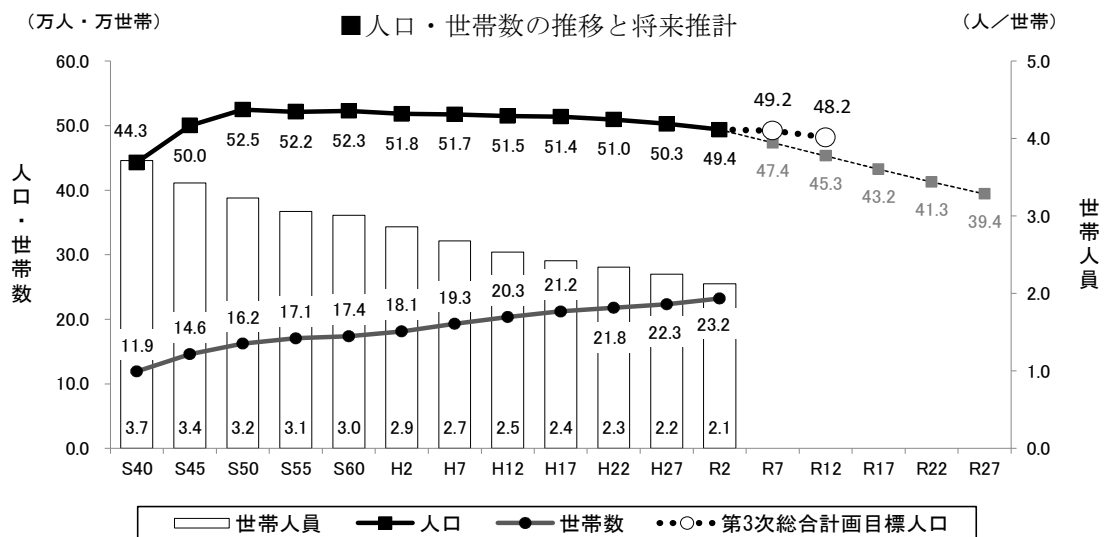
##### ①人口・世帯数の推移・将来推計

人口は昭和 50(1975)年の 52.5 万人をピークに、以降は緩やかに減少し、令和 2(2020)年時点で 49.4 万人となっています。

世帯数は年々増加しており、令和 2(2020)年時点で 23.2 万世帯となっています。

人口が減少傾向にある一方で、世帯数が増加傾向にあることから、1 世帯あたりの世帯人員数は年々減少しており、令和 2(2020)年時点で 2.1 人/世帯となっています。

今後の総人口に関しては、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成 30(2018)年推計)」によると令和 12(2030)年で 45.3 万人、令和 27(2045)年で 39.4 万人と推計され、総合計画では、令和 12(2030)年に約 48 万人の人口をめざすとしています。



資料：実績値…国勢調査（各年）

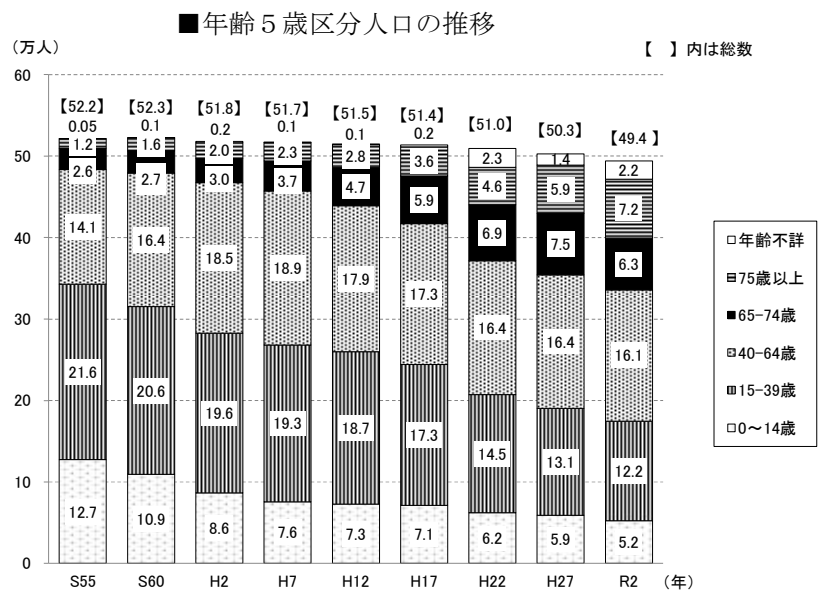
推計値…第 3 次総合計画目標人口

国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年推計）」

##### ②年齢 5 区分人口の推移

年齢 5 区分人口の推移をみると、生産年齢人口(15~64 歳)のうち「15~39 歳」の若年層が年々減少しています。

また、年少人口(0~14 歳)も減少傾向にあります。一方で、老年人口(65 歳以上)は、年々増加しています。

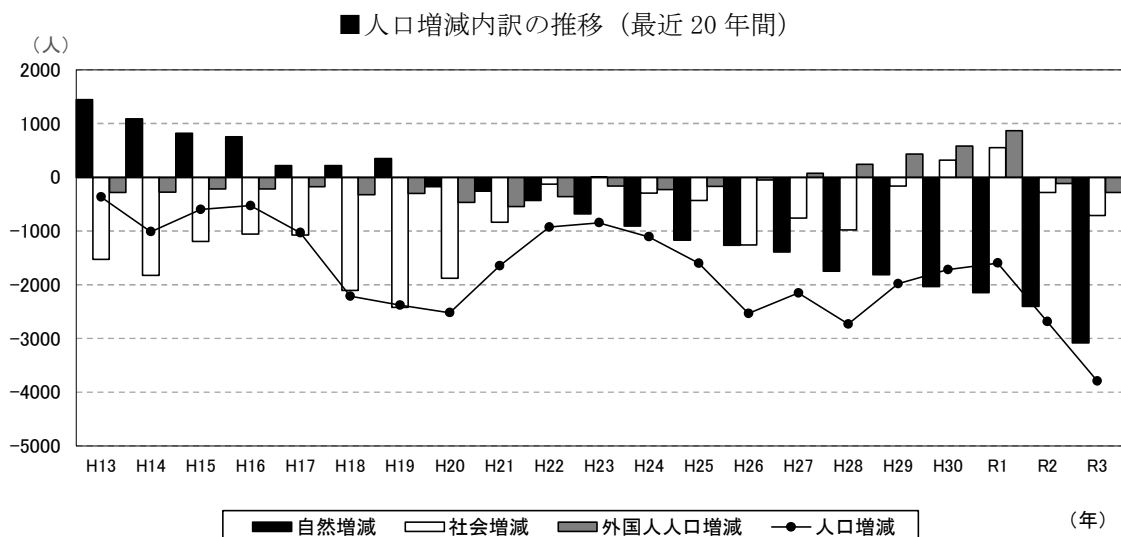


資料：国勢調査（各年）

### ③人口増減

出生と死亡による人口の自然増減をみると、かつては出生数が死亡数を上回る自然増の状態が続いていましたが、平成 20(2008)年以降は自然減に転じ、自然減の数は年々大きくなっています。

平成 27(2015)年より外国人人口が増加傾向にあり、令和元(2019)年までの 5 年間で約 2,200 人の増加がみられます。ただし、令和 2(2020)年から令和 3(2021)年にかけては約 400 人減少しており、社会増減に関しても平成 30(2018)年から増加に転じていたものが令和 2(2020)年より減少となっています。



資料：住民基本台帳及び外国人登録（各年）

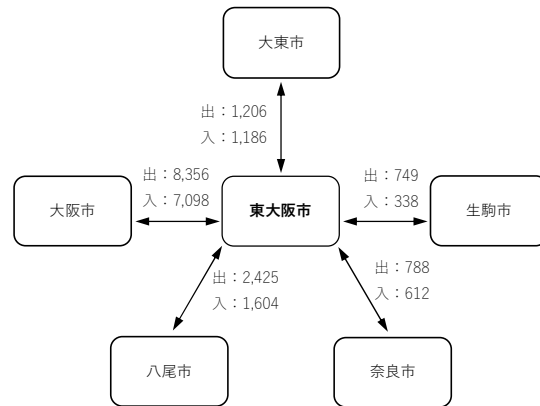
※住民基本台帳法の改正（平成 24 年 7 月 9 日施行）により平成 24 年 7 月以降は、住民基本台帳人口に外国人を含む。よってそれ以降の人口増減は外国人人口増減分を含む（外国人増減は人口増減の内数）

## (2) 転入・転出

主な転入元・転出先をみると、転入元として、近隣市では大阪市が最も多く、次いで八尾市、大東市が多くなっています。

転出先についても同様に、大阪市が最も多く、次いで八尾市、大東市の順になっており、すべての近隣市に対して転出超過となっています。

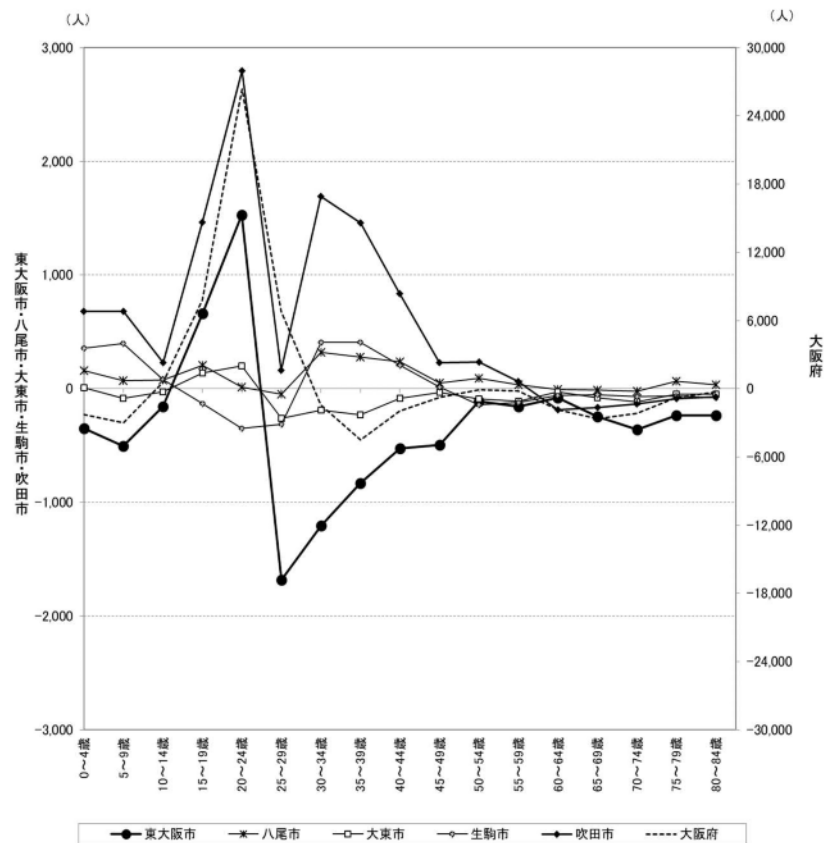
■主な転入元・転出先（平成27年→令和2年）



資料：国勢調査（各年）

平成27(2015)年から令2(2020)年にかけての5歳階級別の転入超過数をみると、15～24歳は、近隣市の八尾市や大東市、生駒市が若干の転入超過や転出超過となっているのに対して、本市は大きく転入超過となっています。これは、市内に大規模私立大学が立地している吹田市と同じ傾向が読み取れることから、同規模の大学が立地している本市においても、大学入学に伴う市内への転入が要因として大きいと考えられます。

■5歳階級別転入超過数



資料：国勢調査（R2）

一方、25～29歳の就職及び子育て世代で転出超過が大きくなっており、これは就職や結婚のタイミングで市外へと転出しているものと考えられます。30～40歳代の子育て世代は八尾市、生駒市、吹田市が転入超過であるのに対して本市では転出超過となっています。ただし、年齢が上がるにつれて転出超過の数は緩やかになり、60歳ころに転入・転出の数がほぼ同程度になります。

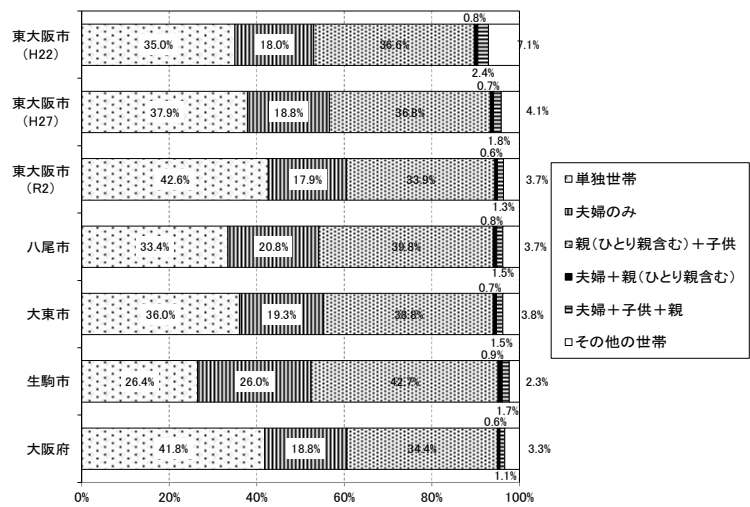
年齢階層別の転出入超過の傾向は、おおむね大阪府平均と同傾向にあります。

### (3) 世帯数の家族型・規模

#### ① 家族型別世帯割合

家族型別世帯割合をみると、「単独世帯」の割合が年々増加しています。近隣市と比較すると、本市は「単独世帯」の割合が「親(ひとり親含む) + 子供」の世帯の割合を上回っているのに対して、八尾市、大東市、生駒市では「親(ひとり親含む) + 子供」の世帯の割合のほうが大きい状況です。

■ 家族型別世帯割合

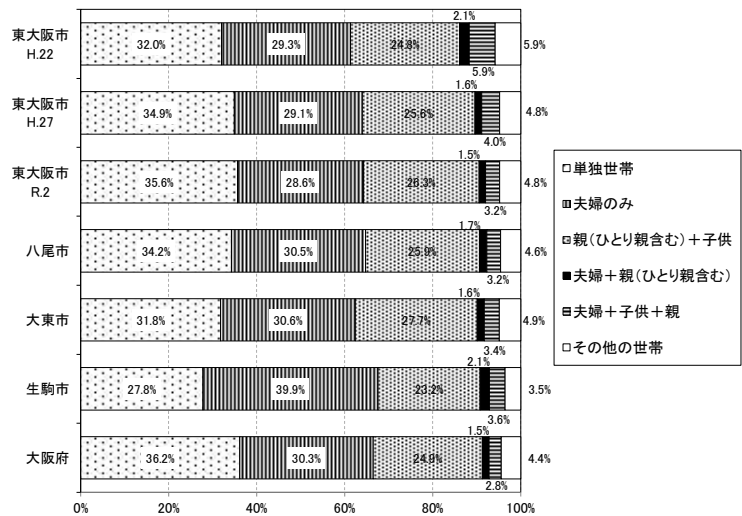


資料：国勢調査（各年）

#### ② 高齢者(65歳以上の世帯員)のいる世帯の家族型別世帯割合

高齢者のいる世帯の家族型別世帯割合をみると、高齢者の「単独世帯」の割合が年々増加しています。近隣市と比較すると、高齢者の「単独世帯」の割合が大きく、「親(ひとり親含む) + 子供」の世帯の割合が小さい状況です。

■ 高齢者(65歳以上の世帯員)のいる世帯の家族型別世帯割合



資料：国勢調査（各年）

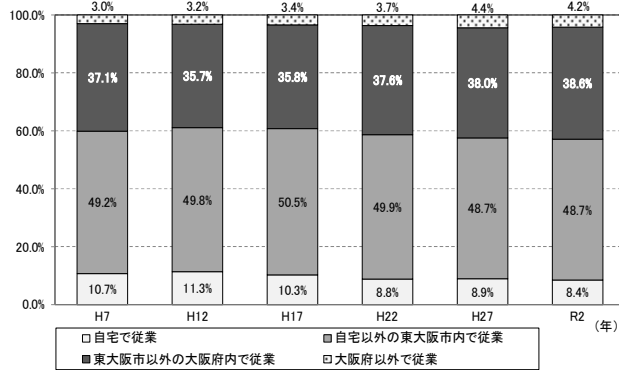
## (4) 従業地

### ① 東大阪市居住者の従業地

15歳以上の就業者の従業先をみると、「東大阪市以外の大阪府内で従業」の割合が増加し、「自宅で従業」の割合が減少する傾向が続いています。また、主な従業地については、5年前と同様で、本市を除いて、大阪市、八尾市、大東市の順に多くなっています。

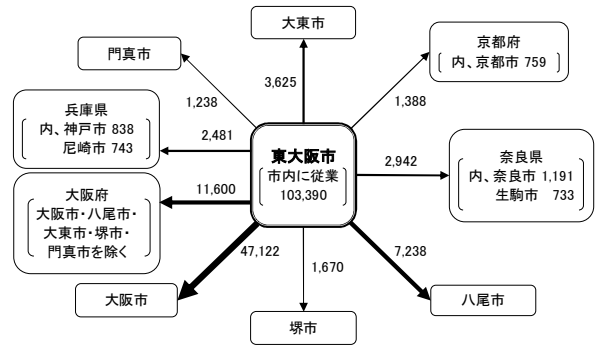
市内に在住で、市内で就業している割合は60%近くとなっています。

■ 従業地別 15歳以上就業者割合の推移



資料：国勢調査（各年） ※従業地「不詳」を除く

■ 15歳以上就業者の主な従業地

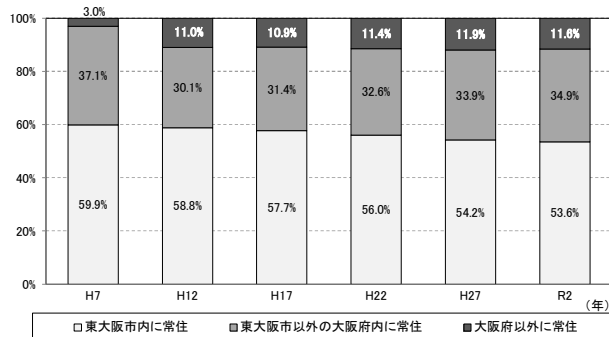


資料：国勢調査（令和2年）

### ② 東大阪市への通勤

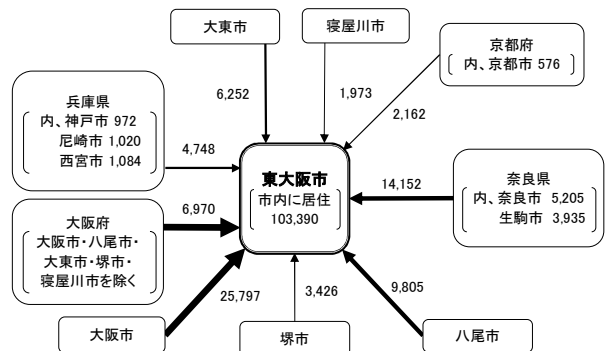
本市へ通勤している人の居住地をみると、「東大阪市内に常住」の割合の減少傾向が続いており、企業や工場などの働く場が多く存在しているものの人口の定着にはつながっていないと考えられる状況が続いています。また、主な居住地をみると、5年前と同様で、本市を除いて、大阪市、八尾市、大東市の順に多くなっており、奈良県からの通勤も多くみられます。

■ 居住地別 15歳以上市内従業者割合の推移



資料：国勢調査（各年） ※居住地「不詳」を除く

■ 東大阪市へ通勤する人の主な居住地



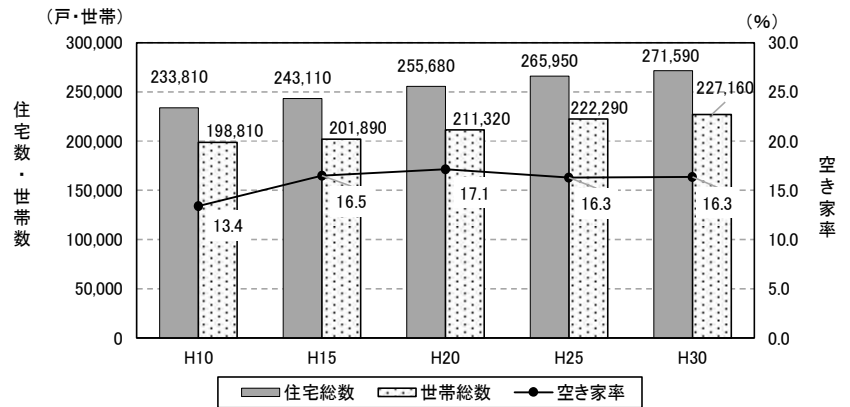
資料：国勢調査（令和2年）

## 2) 住宅・住環境の状況

### (1) 住宅数

住宅・土地統計調査によると、住宅数、世帯数ともに年々増加しており、平成 25(2013)年から平成 30(2018)年にかけても増加傾向で、平成 30(2018)年時点で住宅数約 27.2 万戸、世帯数約 22.7 万世帯となっています。住宅数が世帯数を上回る状況が続いており、空き家率 16.3%で横ばいで推移しています。

■住宅数と世帯数の推移



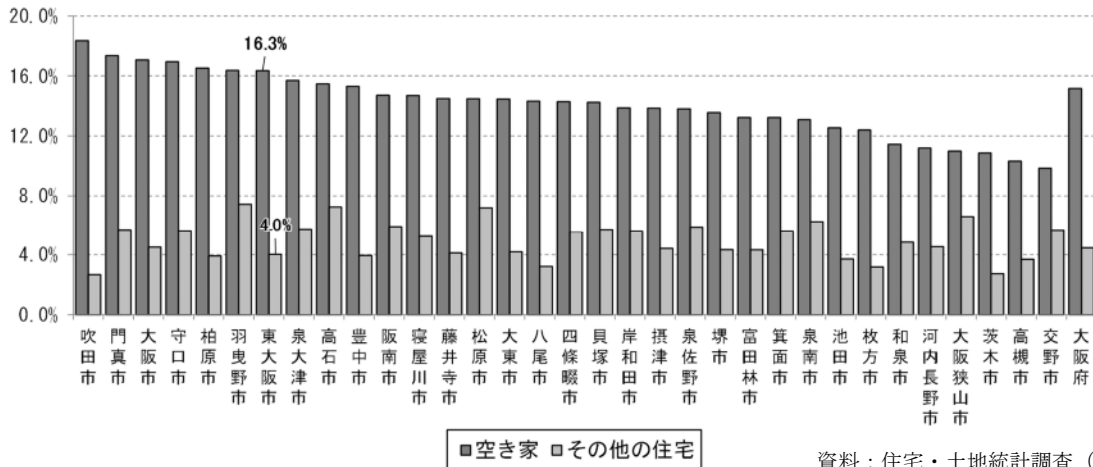
資料：住宅・土地統計調査（各年）

### (2) 空き家の状況

平成 30(2018)年時点で空き家率は大阪府下の市で 7 番目に高くなっていますが、「その他の住宅」の割合は 4.0%で大阪府下のうち 25 番目と低くなっています。

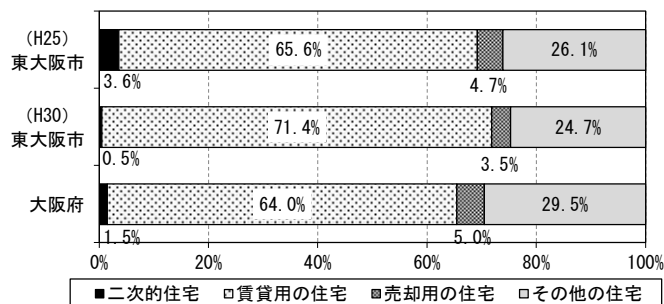
空き家の種類別割合をみると、平成 30(2018)年時点で「賃貸用の住宅」が 7 割以上と高くその割合は平成 25 (2013)年より増加しています。

■大阪府下における市の空き家率



資料：住宅・土地統計調査（H30）

■空き家の種類別割合



資料：住宅・土地統計調査（H25, H30）

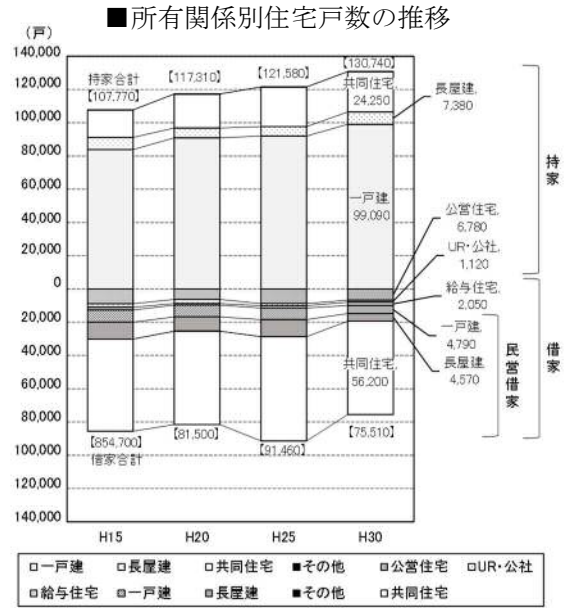


### (3) 所有関係

#### ① 所有関係別住宅戸数の推移

一戸建持家が最も多く、次いで共同住宅  
民営借家（民間賃貸共同住宅）、共同住宅  
持家（分譲マンション）となっています。

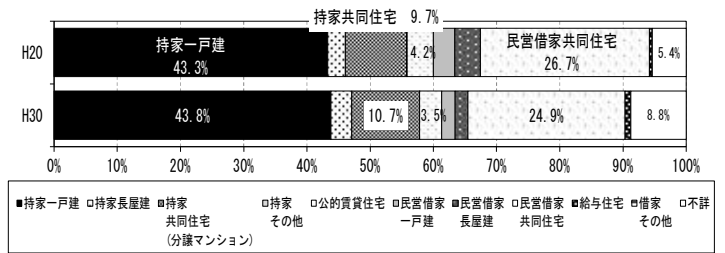
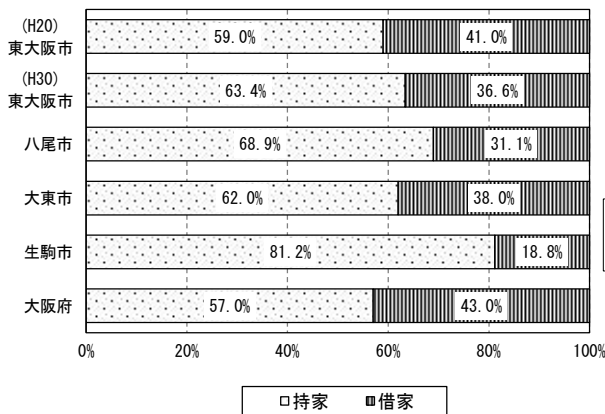
資料：住宅・土地統計調査（各年）  
※H25は所有関係（持家・借家）  
不詳分8,290に対しH30は  
19,880であることに留意



#### ② 持家・借家割合

平成 30(2018)年時点で持家が 63.4%で、平成 20(2008)年より持家率が高くなっています。近隣市及び大阪府平均と比較すると、持家率が 8 割以上となっている生駒市をのぞいて、同程度となっています。

■ 持家・借家割合

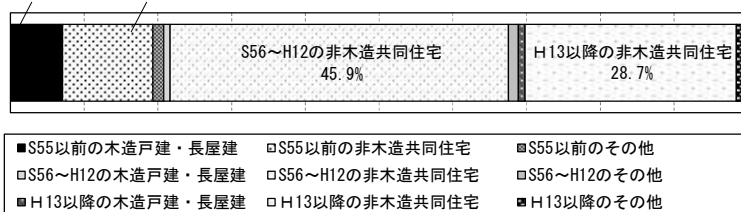


資料：住宅・土地統計調査（H20, H30）

#### ③ 借家の状況

昭和 55(1980)年以前に建築された木造の戸建・長屋建住宅が 4,420 戸で、全体（不詳を除いた総数）の 7.1%を占めます。約 75%が昭和 56(1981)年以降の非木造共同住宅となっています。

■ 借家の建築時期・建て方・構造のタイプ別割合と戸数



※不詳を除いた数に対する割合

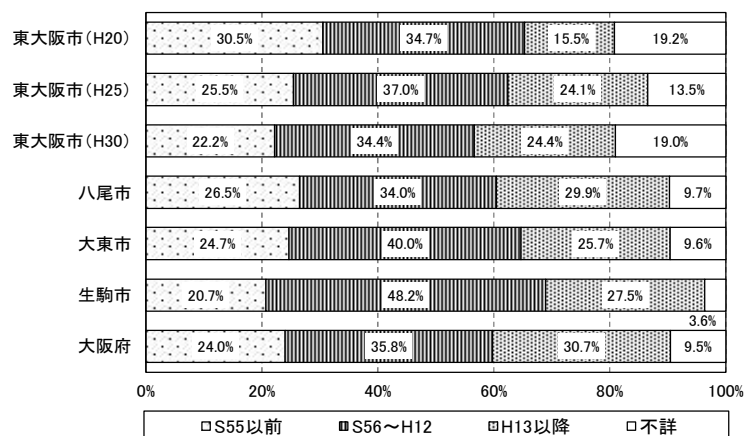
S55以前			S56~H12			H13以降			不詳
木造戸建・長屋建	非木造共同住宅	その他	木造戸建・長屋建	非木造共同住宅	その他	木造戸建・長屋建	非木造共同住宅	その他	
4,420	7,640	940	540	28,660	840	550	17,930	970	13,000
13,000			30,040			19,450			
H30借家総数									75,490

資料：住宅・土地統計調査（H30）

#### (4) 建築時期

建築時期別にみると、平成25(2013)年時点と同様に、平成30(2018)年時点においても昭和56(1981)年から平成12(2000)年に建築された住宅の割合が最も高くなっています。また、昭和56(1981)年以前に建築された旧耐震基準の住宅割合は年々減少する傾向となっています。旧耐震基準の住宅割合は近隣市及び大阪府平均と同程度となっています。

■ 建築時期別住宅割合

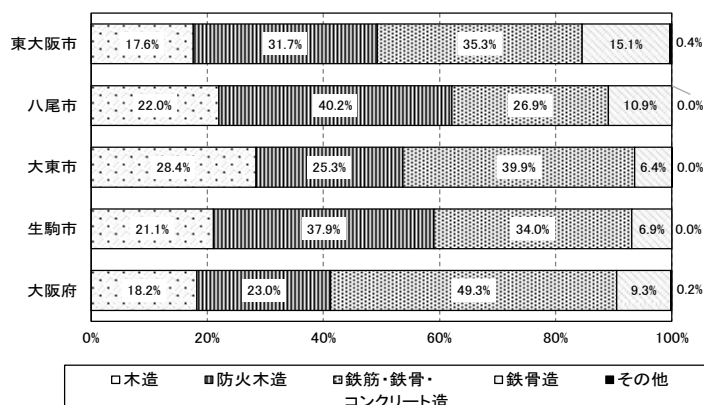


資料：住宅・土地統計調査（各年）

#### (5) 構造

構造別にみると、8割以上の住宅が防火木造もしくは非木造（鉄筋・鉄骨・コンクリート造、鉄骨造等）となっています。木造住宅の割合は17.6%で、近隣市及び大阪府平均より低い状況です。

■ 構造別住宅割合

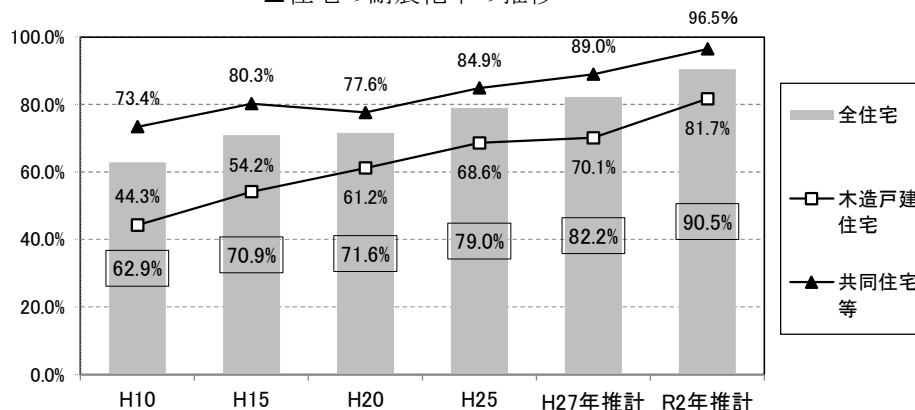


資料：住宅・土地統計調査（各年）

#### (6) 耐震性

住宅の耐震化が進んでおり、令和2(2020)年推計では、全住宅で耐震化率が9割となっています。共同住宅等では耐震化率96.5%で100%に近づいており、木造戸建住宅においても耐震化が進み、耐震化率が8割を超えています。

■ 住宅の耐震化率の推移



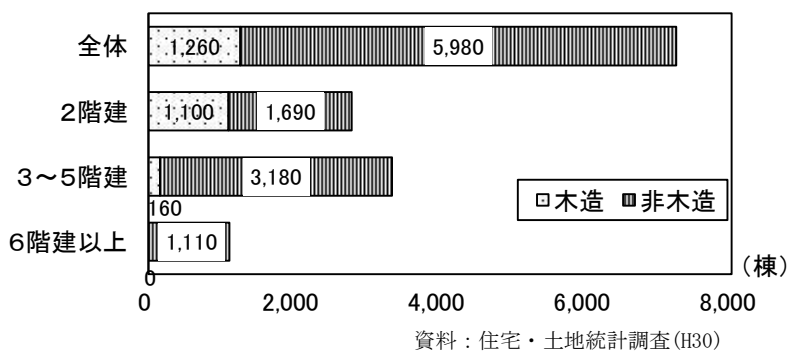
資料：H10からH27年推計までは東大阪市住宅・建築物耐震改修促進計画、R2年推計は同計画中間検証報告書（住宅・土地統計調査（大阪府独自集計）またはそれに基づいたトレンド推計による現状値）

## (7) 共同住宅の状況

共同住宅は、全住戸数の半分弱となっています。共同住宅住戸数のうち持家(分譲マンション)住戸は約 1/4 で、借家住戸が多くなっています。

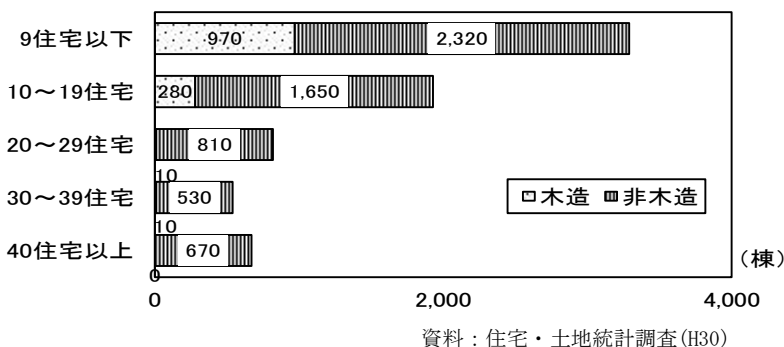
共同住宅棟数の8割強が非木造で、木造(防火木造含む)が2割弱となっています。階数とあわせてみると、3～5階建・非木造が3,180棟で最も多く、全体の半分弱を占めています。また1棟当たり住戸数の規模別にみると、9住宅以下の小規模な共同住宅が3,290棟で最も多くなっています。

■ 構造別共同住宅棟数 (全体、階数別)



■ 構造別共同住宅棟数

(全体、1棟当たり住戸数別)

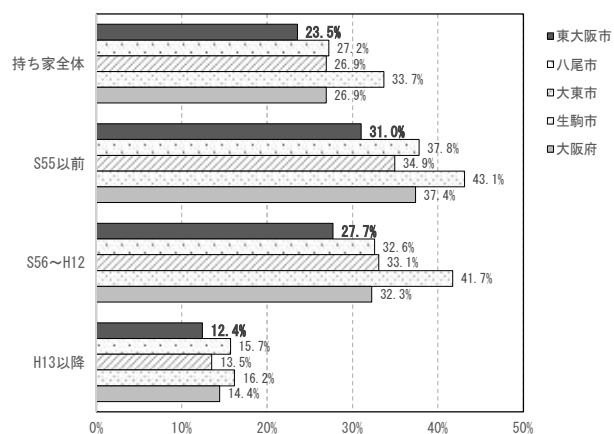


## (8) 工事・設備の状況

### ① リフォーム工事

持ち家において、平成26(2014)年以降にリフォーム工事を実施した住宅の割合は、全体で23.5%となっています。建築時期別では昭和55(1980)年以前の住宅における実施率が31.0%となっています。いずれにおいても、近隣市および大阪府平均のなかで、実施率が最も低くなっています。

■平成26年以降のリフォーム工事実施率  
(持ち家全体、建築時期別)

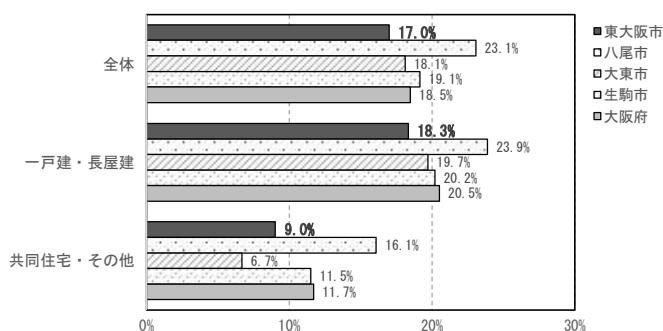


資料：住宅・土地統計調査 (H30)

### ② 高齢者のための設備工事

65歳以上のいる世帯の持ち家において、平成26(2014)年以降に高齢者のための設備工事を実施した住宅の割合は、全体で17.0%となっています。建て方別では、一戸建・長屋建のほうが実施率が高く18.3%となっています。近隣市および大阪府平均のなかで、全体、一戸建・長屋建の実施率が最も低くなっています。

■平成26年以降の高齢者のための設備工事実施率  
(65歳以上のいる世帯の持ち家)  
(持ち家全体、建て方別)

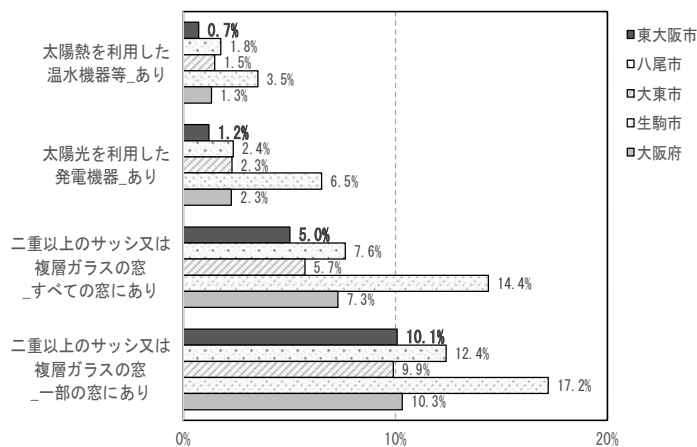


資料：住宅・土地統計調査 (H30)

### ③ 省エネルギー設備の状況

省エネルギー設備の状況を見ると、近隣市および大阪府平均と比較して全体的に設備のある割合が低い状況にあります。

■省エネルギー設備がある割合



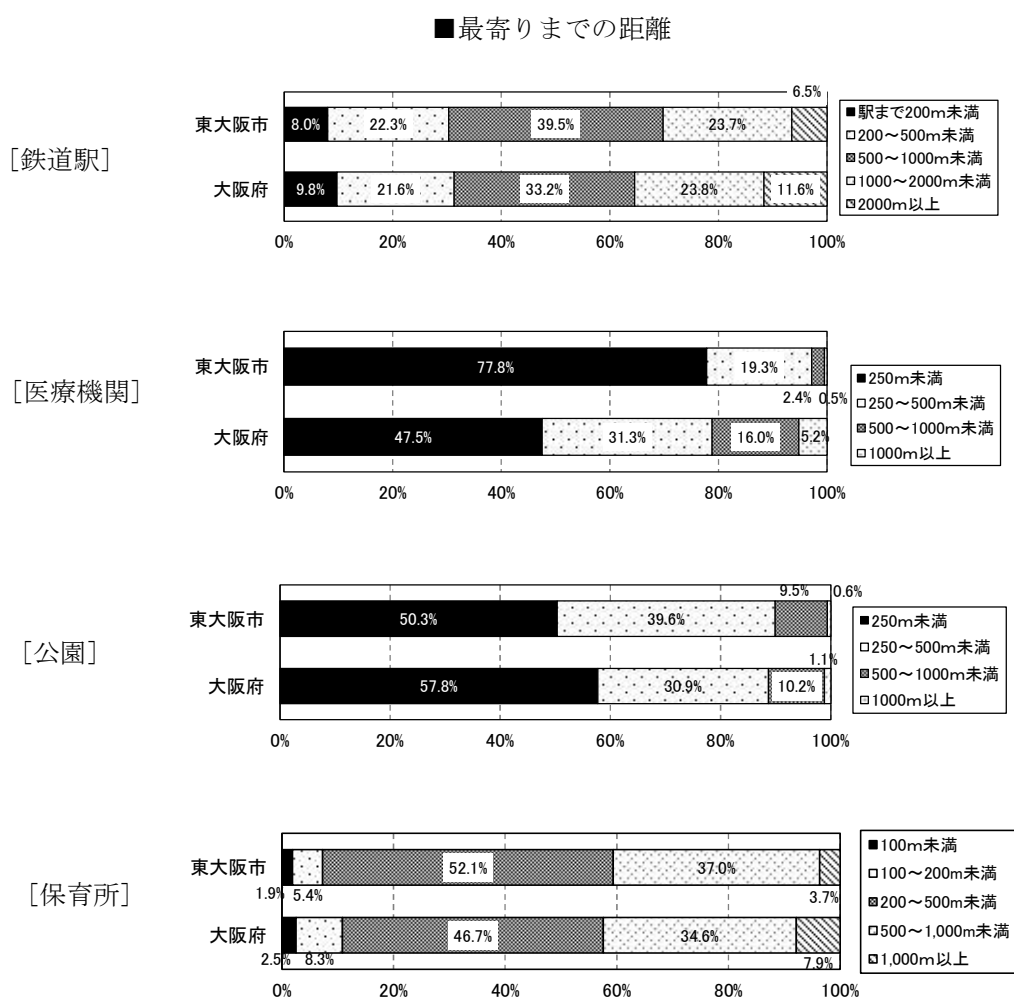
資料：住宅・土地統計調査 (H30)

## (9) 住環境

住環境の状況を見ると、

- ・最寄りの鉄道駅まで1,000m未満の世帯が69.8%
- ・最寄りの医療機関まで500m未満の世帯が97.1%
- ・最寄りの公園まで500m未満の世帯が89.9%
- ・最寄りの保育所まで1,000m未満の世帯が96.4%

となっています。いずれも大阪府平均より高くなっており、住まいを選択する際の要素として重要な生活関連施設が生活圏内に整っている状況です。これは平成25(2013)年時点と同様の状況が続いています。そのなかで医療機関は250m未満程度の割合が大きく増加している一方、公園はやや減少しています。

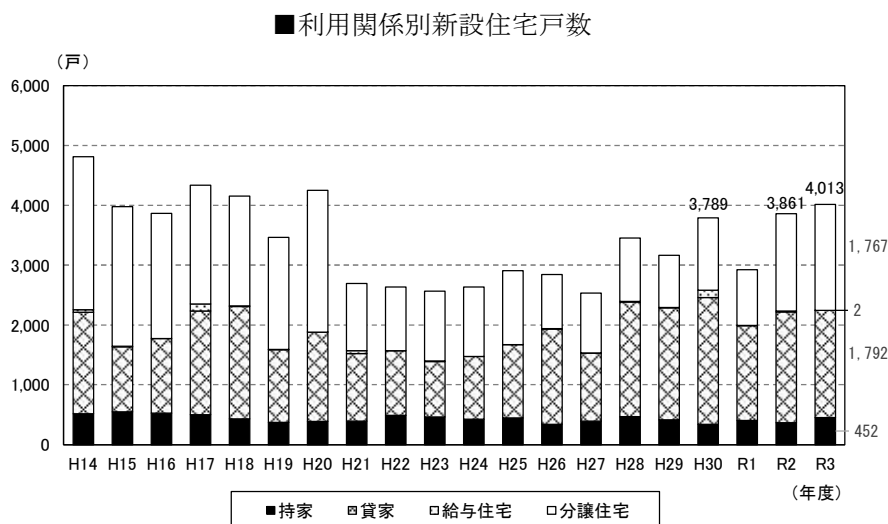


資料：住宅・土地統計調査（H30）

## (10) 住宅市場

### ① 新設住宅

新設住宅戸数は平成21(2009)年度に減少してから平成27(2015)年度まで3,000戸以下で横ばい状態でしたが、平成28(2016)年度以降は概ね3,000戸を超える微増傾向にあり、令和3(2021)年度で約4,000戸となっています。ここ5年の状況をみると、持家(建築主(個人)が自分で居住する目的で建築する住宅)は400戸前後で横ばい、貸家は平成28(2016)年度以降2,000戸前後で横ばいで、分譲住宅(建て売り住宅又は分譲の目的で建築するマンション等)は概ね微増傾向となっており、新設住宅では貸家が最も多い状態から貸家と分譲住宅が同程度の状況となっています。

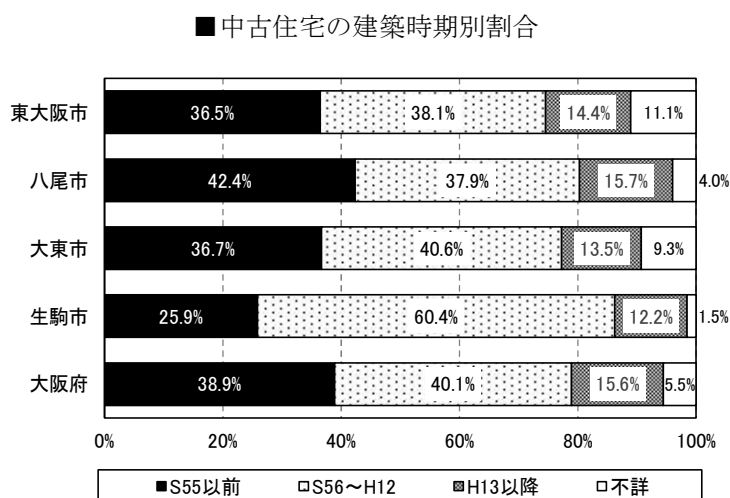


### ② 中古住宅

平成30(2018)年時点では、中古住宅において、昭和56(1981)年から平成12(2000)年に建築された住宅の割合が最も高くなっており、昭和55(1980)年以前の住宅とあわせて約75%を占めています。

持ち家総数に対する中古住宅の割合は約3割で、近隣市及び大阪府平均と比較すると、その割合が最も高くなっています。建て方別にみると、一戸建・長屋建ての約3割、共同住宅等の約4割が中古住宅となっています。

また、建築時期別にみると、すべての区分において、総数に対する中古住宅の割合が近隣市及び大阪府平均のなかで最も高くなっています。



### ■ 中古住宅の持ち家全体に占める割合

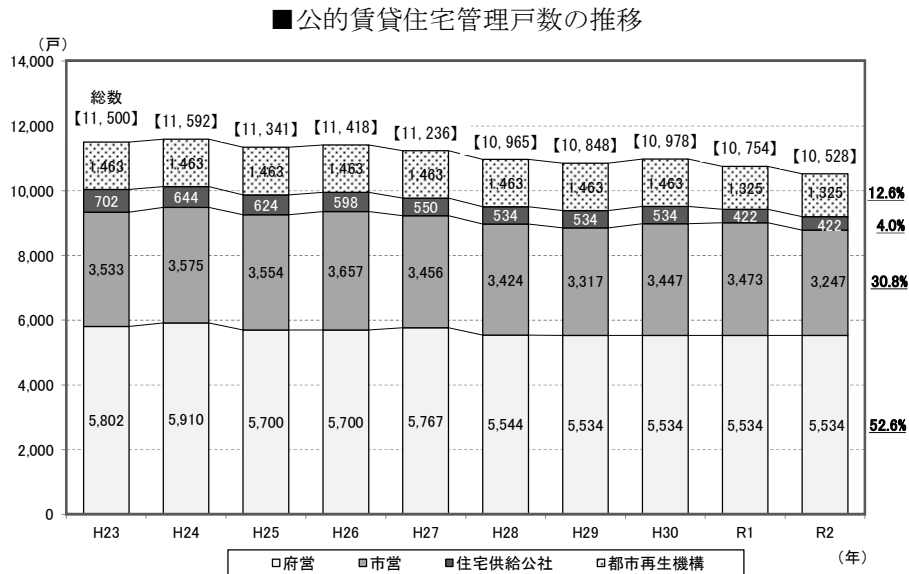
	持ち家総数に対する割合			建て方別総数に対する割合		建築の時期別総数に対する割合		
	持ち家総数	中古住宅数	割合	一戸建・長屋建	共同住宅・その他	S55以前	S56~H12	H13以降
東大阪市	130,750	38,320	29.3%	27.2%	38.4%	37.6%	30.5%	15.5%
八尾市	73,450	17,940	24.4%	23.1%	31.6%	35.1%	28.4%	11.5%
大東市	30,830	8,100	26.3%	27.0%	22.5%	32.4%	29.0%	12.5%
生駒市	36,430	7,770	21.3%	17.5%	39.9%	25.7%	27.4%	8.7%
大阪府	2,160,900	545,800	25.3%	21.1%	35.6%	36.8%	28.2%	11.9%

資料：住宅・土地統計調査 (H30)

## (11) 公的賃貸住宅

### ① 管理戸数の推移

令和2(2020)年時点の公的賃貸住宅管理戸数は10,528戸で、府営住宅が半分強、市営住宅が3割を占めています。総数は減少傾向にあり、令和2(2020)年においては市営住宅の戸数減少によるものとなっています。



資料：大阪府統計年鑑（各年）

### 3) 居住者意識

#### (1) 調査概要

調査名称：住宅及び住環境に対する意識やニーズに関するアンケート

調査目的：東大阪市住生活基本計画の見直しに際し、市民の方の住宅及び住環境に対する意識やニーズの把握

調査期間：令和4(2022)年6月28日～令和4(2022)年7月5日

対象者数：市政モニター300人 回答者数：244人(回答率81.3%)

性別：女性50.8% 男性48.0% どちらとも言えない、または答えたくない1.2%

年代：10代2.1% 20代10.3% 30代18.0% 40代20.5% 50代25.0% 60代14.8%  
70代8.2% 80代以上1.2%

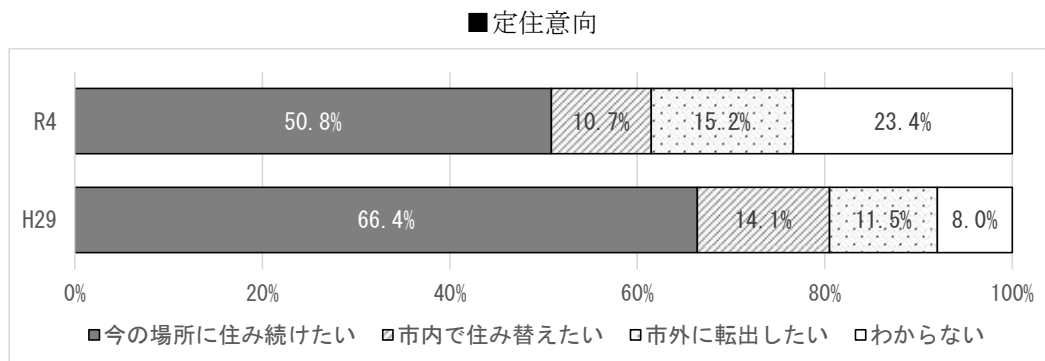
居住年数：1年未満0.4% 1～5年8.2% 6～10年10.7% 11～20年18.4%  
21～30年16.8% 31年以上45.5%

※今回、市域全体を母集団としており、エリア、性別、年代、居住年数による分析は行っておりません。

#### (2) 調査結果

「今の場所に住み続けたい」「市内で住み替えたい」をあわせて、61.5%となっています。前回計画策定時(平成29(2017)年)実施の市政モニターアンケート調査(以下、「前回調査」という。)と比較すると、「今の場所に住み続けたい」「市内で住み替えたい」の割合が低くなっており、「市外に転出したい」の割合が高くなっています。

また、「わからない」が23.4%と高い割合になっています。



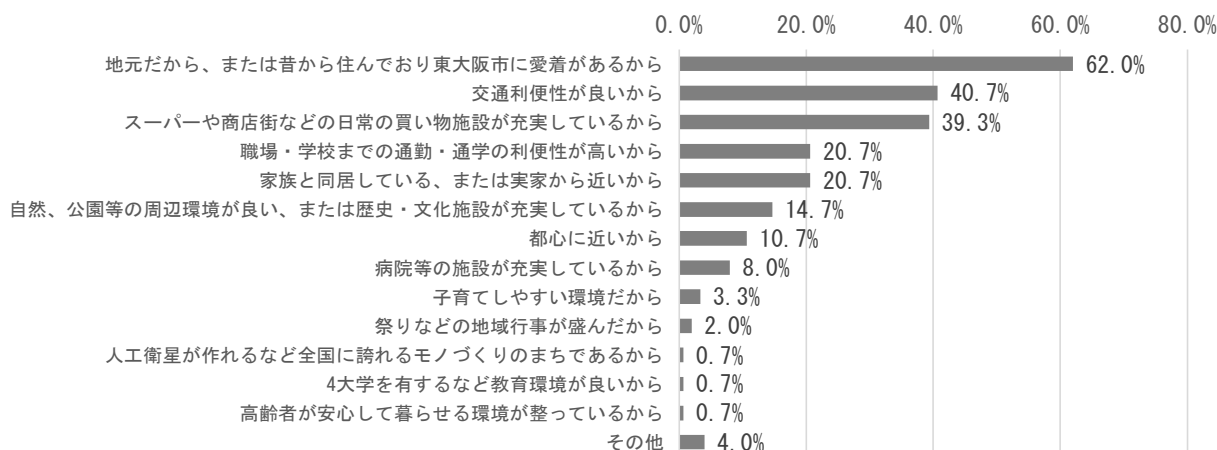
※H29は「わからない」の選択肢はなく、8.0%は選択肢「その他」の割合

各意向の理由をみると、

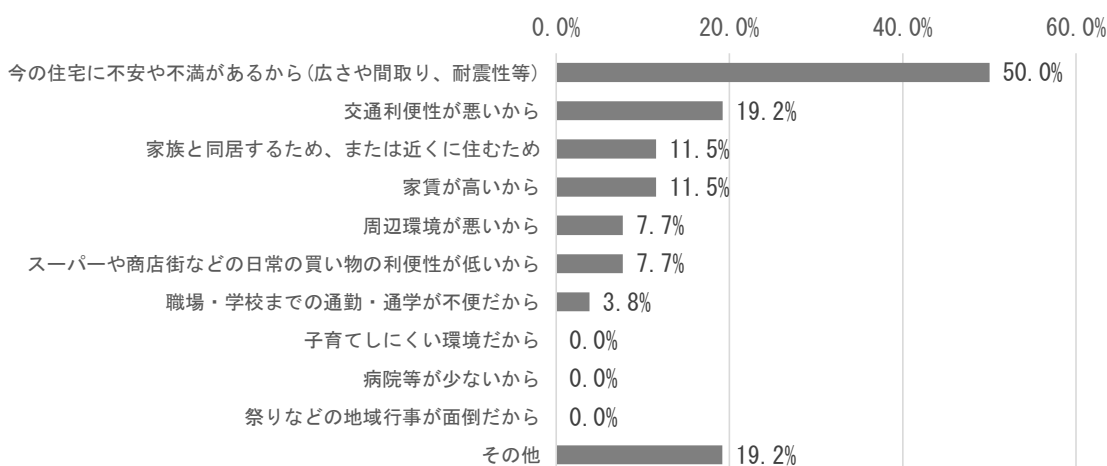
- 市内で住み続けたい(「今の場所に住み続けたい」「市内で住み替えたい」)理由で最も高いのは「地元だから、東大阪市に愛着があるから」で、続く上位項目は、交通や買い物施設、通勤・通学の利便性の高さがあげられています。
- 「市内で住み替えたい」理由としては「今の住宅に不安や不満があるから」が大きく、定住を促進する上で市内で住み替えできる住宅が求められます。
- 「市外に転出したい」理由として周辺環境や治安の悪さをあげる割合が高く、この点は前回調査と同様ですが、「子育てしにくい環境だから」については理由としてあげる割合が前回調査より低くなっています。また、「東大阪市では自分好みの住宅の実現が難しい」が一定数みられ、二世世代家族、持家の方からの回答となっています。



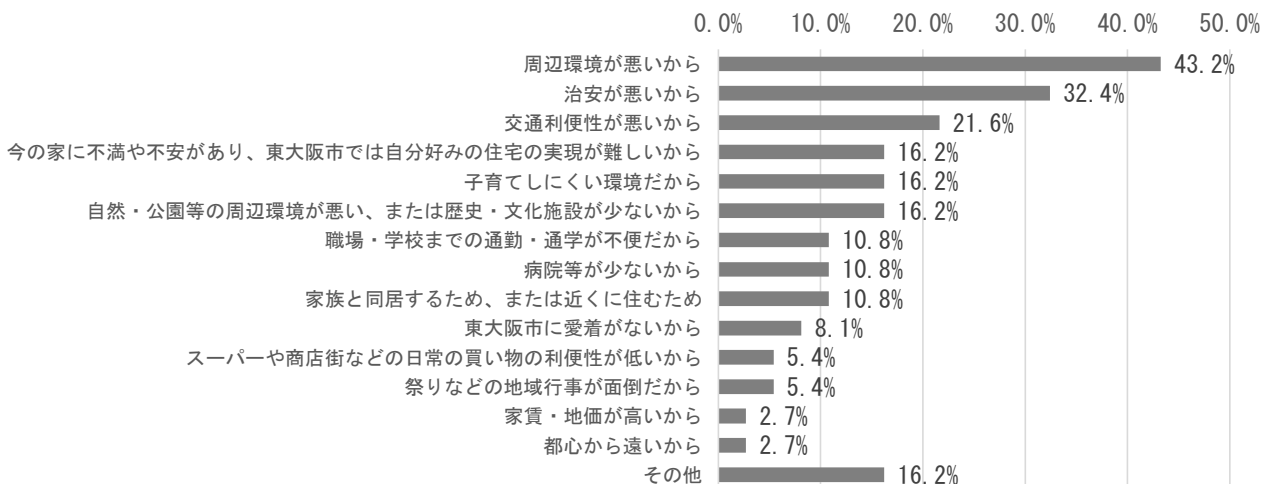
■ 「市内で住み続けたい」理由（複数回答、N=150）



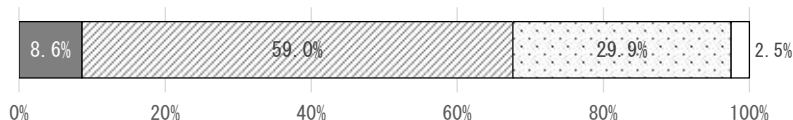
■ 「市内で住み替えたい」理由（複数回答、N=26）



■ 「市外に転出したい」理由（複数回答、N=37）

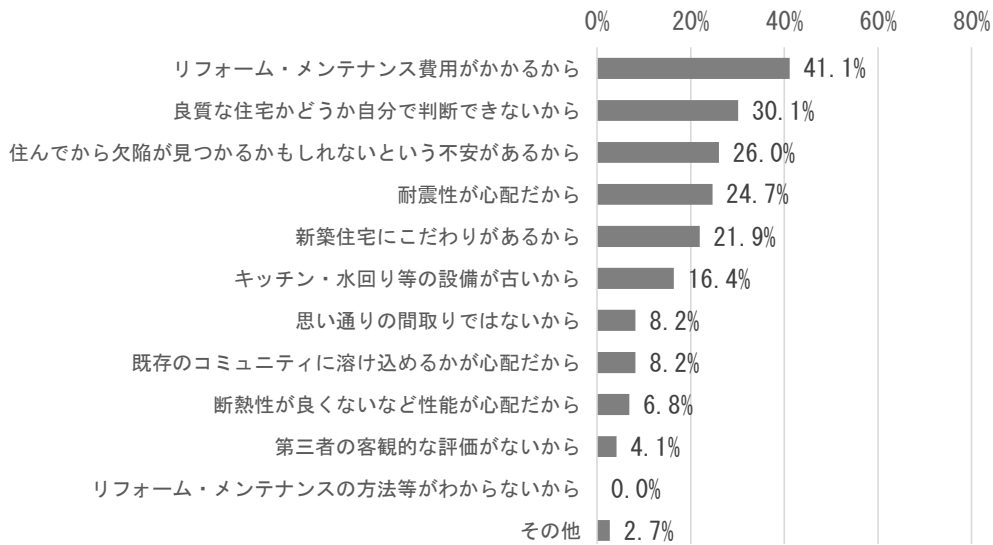


■ 住宅を選ぶ際に空き家や中古住宅は候補となるか

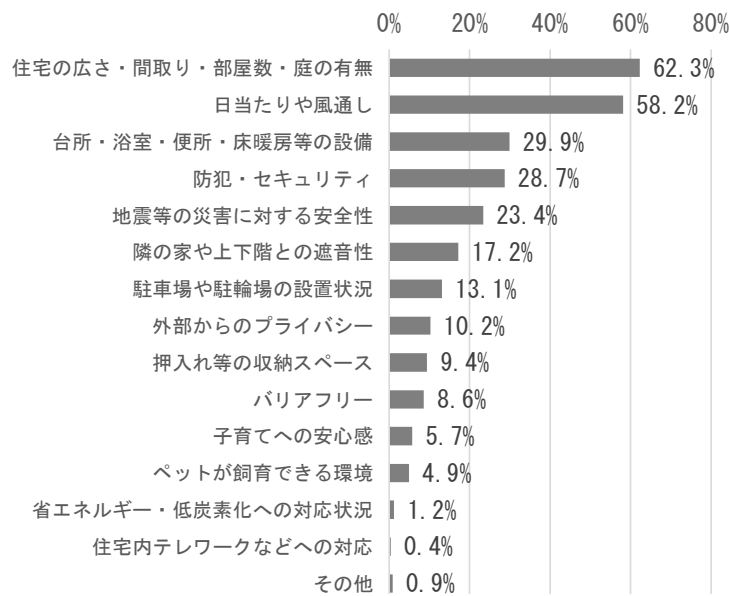


- 空き家や中古住宅の活用に興味があり、住んでみたいと思う
- 条件があれば住んでみたいと思う
- 住んでみたいと思わない
- その他

■空き家や中古住宅に「住んでみたいと思わない」理由（複数回答、N=73）

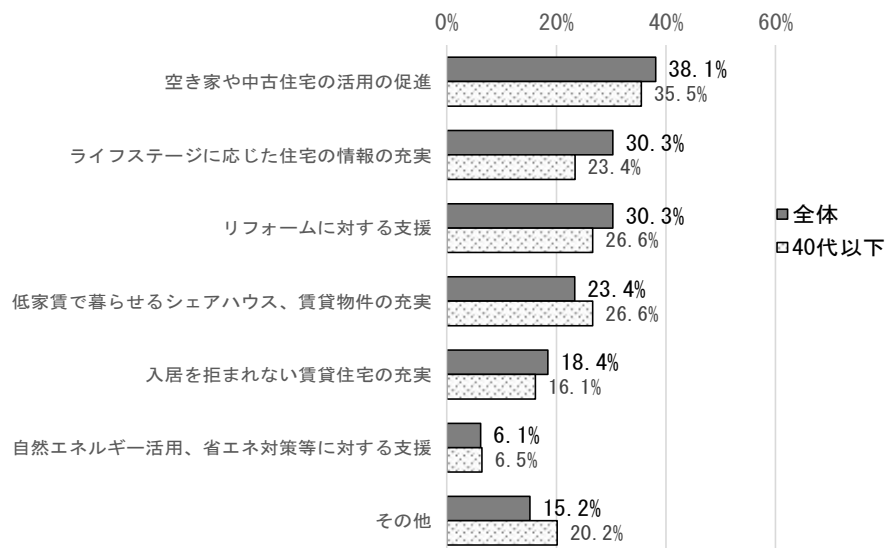


■住宅を選ぶ際に重視する点（複数回答）



■若者・子育て世帯に東大阪市を選び住んでもらうために、市が力を入れるべき取組み

（複数回答 全体N=244 40代以下N=124）



### 3 住まい・住環境の現状と課題

居住者の状況や求められることを「住まいの現状と課題」として整理し、その対応として必要な住宅・住環境づくりの現状と課題を「住環境づくりの現状と課題」として整理します。

#### 【住まいの現状と課題】

##### ●若者・子育て世代について

本市では大学入学の年代で転入超過、就職の年代及び子育て世代の転出超過の状況で、大学卒業後の定住化につながっていない傾向が続いています。

総合計画において「若者・子育て世代に選ばれるまちづくり」が重点施策に位置づけられ、子育て世代にやさしいまちの形成、ライフステージにあわせたよりよい住環境の形成などの取組みを推進することが掲げられています。

市政モニターへのアンケート(以下、「アンケート」という。)をみると、市外へ転出したいとの意向において、前回調査では「子育てしにくい環境だから」が最も高い理由となっていました。今回の調査では減少しています。しかし、今回の調査では、「周辺環境が悪いから」が最も高い理由となり、依然として子育て世代への印象が良くなったとは言い難い現状です。

アンケートにおいて、「若者・子育て世帯に東大阪市を選び住んでもらうために、市が力を入れるべき取組み」として、「空き家や中古住宅の活用の促進」が最も高く、続いて「ライフステージに応じた住宅の情報の充実」「リフォームに対する支援」があげられています。

今後も「若者・子育て世代に選ばれるまちの実現」に向けたライフステージに応じた住宅が選択できるようにするための取組みを推進し、若者・子育て世代の定住につなげていくことが求められます。

##### ●高齢期の住まい方について

日本全体で少子高齢化が進行し、平均寿命が伸びている状況です。本市においても0歳から39歳までの人口が減少し、高齢化率や75歳以上の人口が年々増加する傾向にあり、高齢単独世帯が微増傾向にあります。

核家族化などの世帯構成の変化や生活スタイルの変化などにより、住民同士や地域のつながりが希薄化するなか、本市では単独世帯の割合が近隣市よりも高く、その割合が増加する傾向が続いており、地域での支え合いなどコミュニティの再生がより一層求められる状況となっています。

全国計画、府計画において、高齢者の安心・住宅確保要配慮者の安心な暮らしの実現を、目標・方向性としており、総合計画においても、「高齢者が活躍するまちづくり」が重点施策に位置づけられ、多世代交流を促すまちづくり等を進めていくことが掲げられています。

住宅確保要配慮者等の居住安定の確保、孤立防止などに配慮し、地域共生社会の実現に向けて、誰もが住み慣れた地域で自分らしく生活できるよう取り組むことが求められます。

また、多様な世代が交流し、支え合い、高齢期になっても安心して住み続けられるまちの実現に向けた地域づくり、住まいづくりが求められます。

## ●多様な住まいについて

世帯構成やライフスタイルの多様化にともない、住まい・住まい方の選択も多様化しています。また、新型コロナウイルス感染症対策によって、テレワーク・在宅勤務等の普及など働き方や住まい・住まい方に対する考え方も変化しています。

アンケートによると、市内で住み替えたい理由の大半が「今の住宅に不安や不満があるから」としており、市外へ転出したい理由として「自分好みの住宅の実現が難しい」点があげられています。定住促進を図るためにも、市内での住み替えや、ライフステージや志向に応じて多様な住まい・住まい方を選択・実現できるよう、中古住宅の活用・流通促進、リフォームの促進などを進めていくことが求められます。

## [住環境づくりの現状と課題]

### ●良質な住宅ストックの形成と適切な管理について

本市における住宅数は増加傾向で、新設住宅戸数も微増傾向にあります。新設住宅のうち特に分譲住宅(建て売り・分譲マンション)が増加しています。持家割合が高まっており、持家一戸建と分譲マンション等を合わせて約6割で、賃貸住宅が4割弱となっています。

旧耐震基準の住宅割合は減少傾向で平成30(2018)年では総住宅数の13.8%となっています。耐震化は進んでおり、全住宅で耐震化率9割(令和2(2020)年)となっています。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律、マンションの建替等の円滑化に関する法律が改正され、本市においても東大阪市分譲マンション管理適正化推進計画を策定し、市内の分譲マンションの適正な維持・管理を推進する取組みを進めています。

住宅・土地統計調査の「空き家」の内訳をみると、7割以上が「賃貸用の住宅」であることが示されています。また賃貸用の住宅、売却用の住宅、二次的住宅以外の空き家で、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅の他、空き家の区分の判断が困難な「その他の住宅」の割合は4.2%と大阪府下でも低いほうになっています。今後も東大阪市空家等対策計画に基づく取組みを続けていくことが重要です。

これからも耐震化、分譲マンションの適正な維持・管理の推進や空き家対策の推進、良質な住宅形成に関わる啓発や情報提供などを進め、良質な住宅ストックの形成と適切な管理の促進に取り組むことが求められます。

### ●環境に配慮した住宅・住環境づくりについて

本市においては、中古住宅が持ち家総数の3割を占め、近隣市・大阪府平均よりその割合が高くなっており、住宅を選ぶ際に空き家や中古住宅が選択肢になるとする割合が6割程度あります。持家居住者からの意向もあり、住み替えの選択肢としても既存住宅の活用・流通促進が求められますが、中古購入にあたり住宅の質への不安があげられており、質の確保やそれらの情報提供・相談対応なども同時に求められます。

一方で、リフォームなどの実施率が近隣市・大阪府平均より低い状況にあります。リフォームの促進には、実施にあたっての業者やリフォームの方法などについての情報提供などが必要と考えられます。国では「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略(令和2(2020)年12月)」を策定しており、そのなかで、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の普及拡

大、省エネ住宅普及・断熱性向上やリフォームの拡大などの取組みを推進するとしています。

長期優良住宅や低炭素住宅も法改正により、省エネルギー性能が ZEH と同様の性能が求められるようになりました。

本市における住宅の省エネルギー設備の状況をみると、近隣市および大阪府平均と比較して全体的に設備のある割合が低い状況です。空き家や中古住宅活用の志向が高まっているなか、その活用や流通促進の取組みが求められるとともに、リフォームの促進や新たな環境に配慮した住宅等の普及啓発など、安心して取得・実施できるよう、情報提供・相談対応などの取組みを進める必要があります。

### ●誰もが安心して居住できる仕組みづくりについて

本市において公的賃貸住宅は住宅総数の約 4%程度であり、3 割程度を占める民営借家との協力など、住宅確保要配慮者等の居住安定の確保に向けて、福祉施策との連携及び公民連携による住宅セーフティネットの構築を進められるよう検討する必要があります。

### ●安全・安心な住宅・住環境づくりについて

アンケートによると、前回調査に比べて定住意向が低下している傾向があり、市外に転出したい意向において、周辺環境や治安の悪さが大きな理由となっています。しかし、市内の犯罪の認知件数は前計画時と比較し大幅に減少しており治安の改善が図られているため、本市に対する「治安が悪い」というイメージの払拭が必要です。住みよい住環境づくりにより定住が促進できるよう、総合計画で掲げられている「治安対策の強化による安全・安心なまちの実現」に向けた取組みの継続とより発信をしていく必要があります。

また、近年大規模な地震や風水害などが頻発しており、より一層住まいや地域の安全対策が必要となっています。住宅選択で重視する点として「防犯・セキュリティ」とあわせて、「地震等の災害に対する安全性」も上位となっており、全国計画、府計画においても、災害に強い住まい・まちの実現を目標・方向性としています。

本市においては今後も治安対策とあわせて、住民や地域自身での取組みも含め、防犯・防災性の高い安全・安心な住まい・まちの実現に向けての取組みを続けていくことが必要です。

### ●東大阪市の魅力を高める住宅・住環境づくりについて

本市においては引き続き人口減少傾向にあり、死亡者数が出生者数を上回る自然減が大きくなる傾向にあります。転入者と転出者の差による社会増減については、平成 30(2018)年より増加に転じています。大阪市、八尾市など近隣市へは転出超過傾向が続いていますが、和歌山県、広島県、三重県などからの転入超過の状況にあります。

住環境の状況をみると、本市は生活関連施設が生活圏内に整っており生活利便性の高い都市となっています。しかし、アンケートでは道路環境の悪さや、緑の少なさを指摘する意見も多くなっています。

大阪モノレールの南伸も予定されており、より一層利便性が向上する本市において、総合計画でも重点施策として「人が集まり、活気あふれるまちづくり」が掲げられており、本市の魅力高めるまちづくりが重要になっています。

## ●社会環境の変化に対応した住宅・住環境づくりについて

国においてDX(デジタル・トランスフォーメーション)やスマートシティなどの取り組みが進められるなか、新型コロナウイルス感染症対策でデジタル化の動きが急速に進み、より一層のデジタル化の推進が図られています。

本市においても、Society5.0の実現に向けたデジタル化の動きなど、新たな社会の動きを注視した住宅・住環境づくりを検討するとともに、住宅施策における手続きや情報発信等においてもデジタル化を推進する必要があります。

情報発信にあたっては、住宅施策の認知度が低い状況のなか、従来通りの市政だより等への掲載に加え、認知度を高める情報発信方法として、SNS等の活用が重要と思われます。

令和12(2030)年までの国際目標SDGs達成に向けて積極的に取り組み、持続可能な社会の実現をめざした住宅施策を進める必要があります。

## 第3章 基本理念・目標・方向性

### 1 基本理念

本市の住まいや住環境を取り巻く現状や課題などを踏まえ、今後の住まいや住環境に関する取組みの展開に向けた基本理念を次のとおり定めます。

**みんなが愛着や誇りを持ち住み続けられる  
東大阪らしさを活かした多様で豊かな住まい・住環境の実現**

本市は日常生活の便利さや交通の便の良さ、古い歴史、様々な文化、豊かな自然や地形、学生街、下町情緒など様々な居住地の顔を持っています。

また、ラグビーのまちやモノづくりのまち、学生のまちなどと言われるように、多種多様な人々が集う人的資源が豊富なまちでもあります。

これからも本市が個性的で魅力溢れる都市として発展するために、本市の魅力を活かした多様で豊かな住まい・住環境を実現することを基本理念とします。

### 2 目標・方向性

基本理念を実現する上で目指す方向を示すために、以下の目標と方向性を定めます。

#### 目標1 誰もが安心して住み続けられるまちの実現

子育て期から高齢期までどのような状況であっても各ライフステージの変化に合わせながら安心して住みたい、住み続けたいと思えるような住まい・住環境づくりを進めます。

**方向性1 若者・子育て世代に選ばれる住まい・住環境づくり**

**方向性2 高齢期になっても安心して住み続けられる住まい・住環境づくり**

**方向性3 住宅確保要配慮者の居住安定の確保**

## 目標2 新たな暮らし方に対応し、持続可能なまちの実現

健康的でいきいきと快適な生活をいつまでも送れるよう未来につながる質の高い住まい・住環境づくりを進めます。

**方向性4** ゼロカーボンシティの実現に向けた住まい・住環境づくり

**方向性5** 良質な住まいづくり

**方向性6** 多様な選択が可能な市場環境等の形成

## 目標3 安全で魅力が創造されるまちの実現

大規模な自然災害の被害が最小限に抑えられる災害に強く、誰もが暮らしやすく魅力的な住まい・住環境づくりを進めます。

**方向性7** 防災性の高い住まい・住環境づくり

**方向性8** まちの魅力を高める住まい・住環境づくり



## 第4章 住まい・住環境づくりへの取組み

### 方向性1 若者・子育て世代に選ばれる住まい・住環境づくり

本市は「モノづくりのまち」、「ラグビーのまち」としては有名ですが、若者・子育て世代に居住地として選択されにくいのが現状です。

本市が若者・子育て世代に居住地として選択されるような住みたい、住み続けたいと思える取組みを進めると同時に、各種住宅関連制度に関する情報の発信をします。

若者・子育て世代に選ばれるまちの実現に向けて、ライフステージに応じた住宅が選択できるような取組みを検討します。

#### 【取組み例】

##### ●若者・子育て世代を対象とした住まい・住環境の情報提供の充実

- ・若者・子育て世代に選ばれるための制度の検討
- ・若者・子育て世代への情報提供(各種住宅・各支援策等)

##### ●若者・子育て世代向け住まいの確保

- ・若者世帯向け市営住宅募集の制度の見直し・検討
- ・若者・子育て世代の住宅の確保を支援する制度の検討

### 方向性2 高齢期になっても安心して住み続けられる住まい・住環境づくり

高齢期の住み替えに関して、住宅相談に応じ、セーフティネット住宅やサービス付き高齢者向け住宅に関する情報提供を行います。また、高齢期の住み替えに関する住まいの情報もわかりやすく発信します。

さらにサービス付き高齢者向け住宅は福祉部等と連携を図りながら立入検査の実施や定期報告において適正な運営管理を推進します。

高齢者が住み慣れた地域で自立し、安全に生活するために行う住宅改造や改修に対する補助制度やリフォームセミナー等に関する情報をよりわかりやすく発信します。国や大阪府が実施している制度等についても同様に情報提供を行います。

#### 【取組み例】

##### ●高齢期の住み替えへの支援

- ・福祉部等と連携した相談対応
- ・セーフティネット住宅、サービス付き高齢者向け住宅を始めとする住まいに関する情報提供
- ・サービス付き高齢者向け住宅における福祉部と連携した適正な運営管理の推進
- ・公的賃貸住宅に関する情報発信の充実

##### ●居住継続が可能な住まいづくりの支援

- ・重度身体障害者住宅改造費助成事業・介護保険住宅改修費等に関する情報提供

### **方向性3 住宅確保要配慮者の居住安定の確保**

住宅確保要配慮者(高齢者、低額所得者、障害者、子育て世帯、外国人等)の住まいを確保するために、市営住宅においては、車いす世帯向けや多様な世帯に対応できる住戸整備を行います。今後も長期的な将来の人口の動きを見据えながら、市営住宅の適切な維持管理を推進するために東大阪市公営住宅等長寿命化計画を見直します。

さらに、住宅確保要配慮者の住まいを安定して確保するためには、民間賃貸住宅を活用していくことが必要となるため、セーフティネット住宅の登録を促進し、国の改修補助等に関する情報を継続して発信します。

また、住宅確保要配慮者が本市において安心して住み続けるためには入居に関する支援体制が整っていることが重要です。本市は「Osaka あんしん住まい推進協議会」の一員として、福祉部をはじめとした関係部署や各種支援団体等と連携を図りながら住まいに関する様々な制度に関して情報発信や相談支援を継続して行います。

#### **【取組み例】**

##### **●住宅確保要配慮者の住まいの確保**

- ・セーフティネット住宅の登録促進・情報提供
- ・Osaka あんしん住まい推進協議会運営の「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」の普及啓発
- ・公的賃貸住宅に関する情報提供
- ・市営住宅等の適正な維持管理・民間活用による効率的な管理運営

##### **●福祉部をはじめとした関係部署・民間協力団体等と連携した居住支援**

- ・関係部署、居住支援法人、市内協力店と連携した住まい探しの対応
- ・住まいのガイドブックの発行

### **方向性4 ゼロカーボンシティの実現に向けた住まい・住環境づくり**

令和32(2050)年カーボンニュートラルの実現に向けて省エネルギー性能を一層向上させつつ、環境負荷の低減を目的とした持続可能なまちづくりに向けて、環境部等と連携を図りながら ZEH など省エネルギーで質の高い住宅の普及啓発を行います。また、太陽光発電、エネファーム等の設置促進も行います。

#### **【取組み例】**

##### **●住まいの省エネルギー化の推進**

- ・ZEH、長期優良住宅、省エネルギー住宅、住宅性能表示制度などに関する情報提供及び普及啓発
- ・低炭素建築物新築等計画・長期優良住宅の認定

##### **●再生可能エネルギー等の普及促進**

- ・再生可能エネルギー等補助制度の普及促進

## **方向性5** 良質な住まいづくり

既存の住宅ストックを有効活用していくため、市民が安心して中古住宅を購入できる環境の整備等の住宅市場の活性化に寄与する取組みを進めます。同時に各種支援制度や事業者の選び方など、リフォームに関する情報提供を継続して行います。

また、中古住宅のみならず、新築住宅においても質の高い住宅である長期優良住宅や環境に配慮した省エネルギー性能の高い住宅、自然エネルギーを取り入れた住宅等に関する情報提供を継続します。

市内の分譲マンションの適正な維持・管理を推進することを目的に、令和4(2022)年4月から分譲マンション管理計画認定制度を開始しました。

分譲マンションが管理不全に陥らないように意識啓発を進め、定期的に実態調査を実施し、問題の把握及び適正な維持管理を行うように意識啓発を行います。

### **【取組み例】**

#### **●住まいの性能の向上**

- ・安心R住宅等の中古住宅の流通を促進する制度の情報提供及び普及啓発
- ・長期優良住宅の認定、ZEH、省エネルギー住宅、住宅性能表示制度などに関する情報提供

#### **●住まいの適切な維持管理の促進**

- ・長期優良住宅の維持保全に関する調査と指導

#### **●リフォームの促進**

- ・大阪府住宅リフォームマイスター制度などのリフォームに関する情報提供

#### **●分譲マンション管理の適正化**

- ・分譲マンションの管理実態把握
- ・分譲マンション管理適正化指針に基づく助言・指導及び勧告
- ・分譲マンション管理計画認定制度の普及促進
- ・大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会への登録促進

## **方向性6** 多様な選択が可能な市場環境等の形成

既存の住宅ストックを有効活用していくためには、住宅市場において円滑に流通されることが重要です。このために、市民が安心して中古住宅を購入できる環境の整備等の取組みを検討します。また、令和4(2022)年10月から長期優良住宅の既存認定制度が開始されたことに伴い、既存認定の普及促進を行います。

また、既存建築物を活用して自分のライフスタイルに合わせた住宅にリノベーションできるように情報提供を行います。

新型コロナウイルスの蔓延による新しい生活スタイルに対応し、来庁しなくとも手続きが完結できるように各種申請等の電子申請化を進め、電子決済に対応します。また電子申請を開始したことをホームページやチラシなどを使って情報発信を行います。

### **【取組み例】**

#### **●ライフステージやライフスタイル、志向に応じた住まいの情報の提供**

- ・(一社)リノベーション協議会などの情報提供

#### **●中古住宅等の流通促進**

- ・安心R住宅等の中古住宅の流通を促進する制度の情報提供及び普及啓発
- ・不動産事業者との意見交換
- ・空き家の有効活用のための登録制度の推進
- ・リノベーションの事例紹介等による空き家の活用促進

#### **●デジタル化に対応した手続き等の充実**

- ・総合的な情報提供
- ・各種申請の電子申請化・電子決済への対応

## **方向性7 防災性の高い住まい・住環境づくり**

大規模な地震災害に対して市民の生命と財産の保護を図るために、東大阪市住宅・建築物耐震改修促進計画に基づき、旧耐震基準の民間住宅の耐震診断・耐震改修を促進し、耐震性の高い住宅ストックの形成を推進します。旧耐震基準の市営住宅については、東大阪市公営住宅等長寿命化計画に基づき耐震化を図ります。

木造賃貸住宅が密集している若江・岩田・瓜生堂地区においては、土地及び建物所有者への積極的な訪問によって、老朽木造賃貸住宅の除却促進等によるまちの不燃化や防災道路拡幅による避難路の確保など、大阪府等と連携を図りながら災害に強いまちづくりを引き続き進めます。

地震だけでなく風水害などの災害に備えるために、市民一人ひとりが日頃から防災の意識を高め、災害時への対応の準備をすることが重要です。そのため、災害に強い住宅に関する情報発信や、災害時に地域住民が互いに助け合い円滑な避難行動や二次災害等の防止が図られるように、地域住民に対しての意識啓発を行います。

また、大規模災害発生時において被害の拡大を防ぎ、復旧・復興に向けた取組みを実行できるよう、関係部署と連携を図りながら災害発生後の住宅・建築物等に関する対応や復旧・復興までの対応体制の強化を行います。

### **【取組み例】**

#### **●耐震化の促進**

- ・耐震診断及び耐震改修の普及促進及び啓発
- ・（公財）都市整備推進センター実施の感震ブレーカー設置補助の情報提供
- ・自治会等を対象とした耐震勉強会の開催
- ・市営住宅の適正な維持管理や耐震化の推進

#### **●住まいの防災対策の促進**

- ・「住まいの防災」に関する情報提供
- ・ハザードマップの周知・地域版ハザードマップの更新
- ・市営住宅の指定管理者及び入居者へ避難訓練実施の啓発
- ・耐震シェルターや耐震ベッドの導入補助

#### **●密集市街地整備の推進**

- ・老朽木造賃貸住宅の除却・建替え補助・防災道路の拡幅整備

#### **●コミュニティの連携による防災性の向上**

- ・自主防災組織活動補助金
- ・自主防災組織の実施する防災訓練・講演会の支援

#### **●災害対応力の強化**

- ・地域防災計画の作成・防災訓練の実施
- ・被災建築物等の危険度判定など災害時の対応体制の強化
- ・被災者の住まいの早急な確保や応急修理

## **方向性8** まちの魅力を高める住まい・住環境づくり

今後も人口減少や高齢者の単身世帯の増加が予測されるなか、空き家も比例して増加すると見込まれるため、所有者への意識啓発等を継続し、管理不全な空き家の発生の予防を図ります。また、長期間放置され、周囲に衛生面や治安面等に悪影響を及ぼしている管理不全な空き家については、所有者に対して助言や注意喚起を行うなど、適正な維持管理の啓発を継続して行い、各種業界団体との連携などによる空き家の利活用を推進します。

さらに空き家・空き地の利活用をサポートするサイトの作成、空き家利活用事例の紹介を行います。

若江・岩田・瓜生堂地区の密集市街地においては、除却対象物件のオーナーに対して土地・空き家を有効活用できるように（公財）都市整備推進センターと連携した土地活用を支援します。

他にも、より魅力的な住まい・住環境づくりを推進するために、民有地の緑化を推進し、景観条例に基づいた景観計画の指導を行います。また、防犯に強い住宅の計画・設計を行う際の配慮や日常生活における防犯対策に関する情報発信を行います。

### **【取組み例】**

#### **●空き家対策の推進**

- ・ 空き家の適正管理・発生予防・利活用の推進・除却補助
- ・ 各種業界団体との連携による「空き家の悩み相談会」実施
- ・ 利活用希望者への大学や業界団体と連携した情報提供
- ・ 各種業界団体への空き家流通依頼

#### **●住宅地としての魅力づくり**

- ・ 空き家・空き地の利活用をサポートするサイトの作成、空き家利活用事例の紹介
- ・ （公財）都市整備推進センターと連携した、密集市街地における除却対象物件オーナーへの土地活用の支援

#### **●住宅地の緑化推進・良好な景観形成の向上**

- ・ 民有地の植樹資金の助成制度の普及啓発
- ・ 景観計画の指導

#### **●住まいの防犯対策の促進**

- ・ 「住まいの防犯」に関する情報提供

## 基本理念

みんなが愛着や誇りを持ち住み続けられる 東大阪らしさを活かした多様で豊かな住まい・住環境の実現

## 基本理念を実現するための目標・方向性・方針・取組み例

目標	方向性	方針	取組み例	
誰もが安心して住み続けられるまちの実現	①若者・子育て世代に選ばれる住まい・住環境づくり	・若者や子育て世代が希望する住まい方や住まいを選択できるよう取組み推進	若者・子育て世代を対象とした住まい・住環境の情報提供の充実	・若者・子育て世代に選ばれるための制度の検討 ・若者・子育て世代への情報提供(各種住宅・各支援策等)
		・子育てがしやすい環境づくりとの連動、各支援策とあわせた多様な住宅の情報提供等	若者・子育て世代向け住まいの確保	・若者世帯向け市営住宅募集の制度の見直し・検討 ・若者・子育て世代の住宅の確保を支援する制度の検討
	②高齢期になっても安心して住み続けられる住まい・住環境づくり	・高齢期の円滑な住み替えを支援する取組み推進 ・住み慣れた地域で自分らしく住み続けられるよう取組み推進	高齢期の住み替えへの支援	・福祉部等と連携した相談対応 ・セーフティネット住宅、サービス付き高齢者向け住宅を始めとする住まいに関する情報提供 ・サービス付き高齢者向け住宅における福祉部と連携した適正な運営管理の推進 ・公的賃貸住宅に関する情報発信の充実
			居住継続が可能な住まいづくりの支援	・重度身体障害者住宅改造費助成事業・介護保険住宅改修費等に関する情報提供
	③住宅確保要配慮者の居住安定の確保	・住宅確保要配慮者(高齢者、低額所得者、障害者、子育て世帯、外国人等)の住まいの確保 ・民間賃貸住宅の活用、円滑な入居の促進 ・福祉部等と連携した支援の強化	住宅確保要配慮者の住まいの確保	・セーフティネット住宅の登録促進・情報提供 ・Osaka あんしん住まい推進協議会運営の「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」の普及啓発 ・公的賃貸住宅に関する情報提供 ・市営住宅等の適正な維持管理・民間活用による効率的な管理運営
			福祉部をはじめとした関係部署・民間協力団体等と連携した居住支援	・関係部署、居住支援法人、市内協力店と連携した住まい探しの対応 ・住まいのガイドブックの発行
新たな暮らし方に対応し、持続可能なまちの実現	④ゼロカーボンシティの実現に向けた住まい・住環境づくり	・「2050年ゼロカーボンシティ」を表明したことを踏まえ、その実現に向けた住まい・住環境づくりの取組み推進	住まいの省エネルギー化の推進	・ZEH、長期優良住宅、省エネルギー住宅、住宅性能表示制度などに関する情報提供及び普及啓発 ・低炭素建築物新築等計画・長期優良住宅の認定
			再生可能エネルギー等の普及促進	・再生可能エネルギー等補助制度の普及促進
	⑤良質な住まいづくり	・良質な住宅ストックの形成と適切な維持管理の促進 ・長く住み続けられる住まいづくり、住み継いでいける住まいづくり ・分譲マンション管理の適正化	住まいの性能の向上	・安心R住宅等の中古住宅の流通を促進する制度の情報提供及び普及啓発 ・長期優良住宅の認定、ZEH、省エネルギー住宅、住宅性能表示制度などに関する情報提供
			住まいの適切な維持管理の促進	・長期優良住宅の維持保全に関する調査と指導
			リフォームの促進	・大阪府住宅リフォームマイスター制度などのリフォームに関する情報提供
			分譲マンション管理の適正化	・分譲マンションの管理実態把握 ・分譲マンション管理適正化指針に基づく助言・指導及び勧告 ・分譲マンション管理計画認定制度の普及促進 ・大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会への登録促進

	⑥多様な選択が可能な市場環境等の形成	・ライフステージやライフスタイル、志向に応じた多様な住まいが選択できる情報提供 ・安心して中古住宅を購入できる環境の整備 ・デジタル化に対応した手続き等の充実	ライフステージやライフスタイル、志向に応じた住まいの情報の提供	・(一社)リノベーション協議会などの情報提供
			中古住宅等の流通促進	・安心R住宅等の中古住宅の流通を促進する制度の情報提供及び普及啓発 ・不動産事業者との意見交換 ・空き家の有効活用のための登録制度の推進 ・リノベーションの事例紹介等による空き家の活用促進
			デジタル化に対応した手続き等の充実	・総合的な情報提供 ・各種申請の電子申請化・電子決済への対応
安全で魅力が創造されるまちの実現	⑦防災性の高い住まい・住環境づくり	・住まいの災害に対する安全対策の促進 ・災害時の対応の準備の促進 ・密集市街地対策などの災害に強いまちづくりの推進 ・地域コミュニティの活性化と地域防災性の向上 ・防災の活動を通じた地域住民の助け合いや日ごろの交流の促進 ・災害発生時の対応	耐震化の促進	・耐震診断及び耐震改修の普及促進及び啓発 ・(公財)都市整備推進センター実施の感震ブレーカー設置補助の情報提供 ・自治会等を対象とした耐震勉強会の開催 ・市営住宅の適正な維持管理や耐震化の推進
			住まいの防災対策の促進	・「住まいの防災」に関する情報提供 ・ハザードマップの周知・地域版ハザードマップの更新 ・市営住宅の指定管理者及び入居者へ避難訓練実施の啓発 ・耐震シェルターや耐震ベッドの導入補助
			密集市街地整備の推進	・老朽木造賃貸住宅の除却・建替え補助・防災道路の拡幅整備
			コミュニティの連携による防災性の向上	・自主防災組織活動補助金 ・自主防災組織の実施する防災訓練・講演会の支援
			災害対応力の強化	・地域防災計画の作成・防災訓練の実施 ・被災建築物等の危険度判定など災害時の対応体制の強化 ・被災者の住まいの早急な確保や応急修理
			空き家対策の推進	・空き家の適正管理・発生予防・利活用の推進・除却補助 ・各種業界団体との連携による「空き家の悩み相談会」実施 ・利活用希望者への大学や業界団体と連携した情報提供 ・各種業界団体への空き家流通依頼
	⑧まちの魅力を高める住まい・住環境づくり	・空き家対策(適正管理・発生予防・利活用)の推進 ・住まい・住宅地としての魅力づくり	住宅地としての魅力づくり	・空き家・空き地の利活用をサポートするサイトの作成、空き家利活用事例の紹介 ・(公財)都市整備推進センターと連携した、密集市街地における除却対象物件オーナーへの土地活用の支援
			住宅地の緑化推進・良好な景観形成の向上	・民有地の植樹資金の助成制度の普及啓発 ・景観計画の指導
			住まいの防犯対策の促進	・「住まいの防犯」に関する情報提供



## 第5章 計画の実現化に向けて

本計画の目標を実現するためには、多様な主体と連携・協力して進めることが重要であり、施策の取組みを進めるための方策を以下に示します。

### 1. 多様な主体との連携・協働による住まい・住環境づくり

今日、住まい・住環境を取り巻く環境は多岐にわたり、カーボンニュートラルへの取組みや激甚化する台風や地震による災害に対する備え、新型コロナウイルス蔓延禍における働き方及び住まい方の変化など、課題はますます複雑化・多様化しています。これらの課題に対し、市関係部署をはじめ、施策に関わる多様な主体と連携・協働し、広い観点で計画的かつ総合的な取組みを展開します。

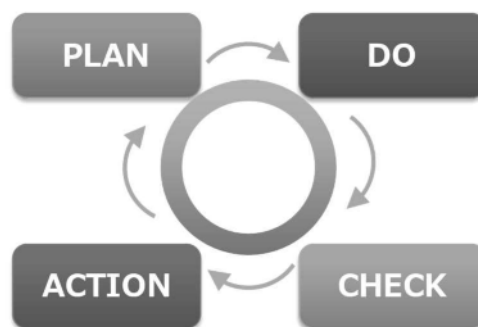
#### ○目標・方向性の共有

多様な主体と連携・協働していくには、本市の住まい・住環境について明確な目標・方向性を定め、共有することが大切です。本計画における各取組みは、住宅政策分野だけでなく、福祉や防災など様々な分野にまたがるものであり、目標実現のためにはそれぞれの役割を明確にし、各専門分野の知識や情報を活かした役割分担が必要です。そのなかで、効率的な施策推進のため適切な進行管理を行い、施策の実効性を確保することが必要となります。また、市関係部署と連携し、各主体に対して適切な情報の提供及び支援を行います。

### 2. 取組みの適切な進行管理

基本理念の実現に向けては、関係する多様な主体が連携や協働して達成すべき目標を共有できるように、分かりやすい指標を設定するとともに、その指標に基づき、できる限りその進捗状況の把握に努め、PDCAサイクルによる進行管理を行います。

■取組みのサイクル



### 3. 基本目標ごとの指標

計画の進行管理を行うにあたり、目標達成の目安としてわかりやすく提示するために、下記のとおり目標値を設定します。

#### 目標1 誰もが安心して住み続けられるまちの実現

項目	現状		目標値		参考
セーフティネット住宅の登録戸数	2000 戸	2022 年度	2100 戸	2032 年度	セーフティネット 住宅 情報提供システム
居住支援法人と連携した住宅相談 対応件数	25 件	2022 年度	25 件	2032 年度	相談実績からの 見込み
住宅・住環境に対して満足していると思 う市民の割合	14.9%	2017 年度	20%	2030 年度	東大阪市第3次総合 計画
東大阪市にずっと住み続けたいと回 答する市民の割合	48.8%	2018 年度	70%	2030 年度	東大阪市第3次総合 計画

#### 目標2 新たな暮らし方に対応し、持続可能なまちの実現

項目	現状		目標値		参考
省エネルギー対策を講じた住宅の 比率(二重サッシまたは複層ガラスが 使用された住宅)	5.0%	2018 年度	8.0%	2032 年度	住宅・土地統計調査
長期優良住宅の年間認定件数	350 件	2022 年度	350 件	2032 年度	認定実績からの 見込み
分譲マンション管理計画認定制度の 認定に関する事前相談数	0 件	2022 年度	10 件	2032 年度	見込み
中古住宅購入割合(持家の購入、新築、 建替え等総戸数に占める割合)	29.3%	2018 年度	32%	2032 年度	住宅・土地統計調査

### 目標3 安全で魅力が創造されるまちの実現

項目	現状		目標値		参考
	割合	年度	割合	年度	
市営住宅戸数に占める新耐震基準の耐火住宅の割合	52.2%	2019年度	100%	2030年度	東大阪市第3次総合計画 第1次実施計画
住宅の耐震化	90.5%	2020年度	95%	2025年度	東大阪市住宅・建築物耐震改修促進計画
空き家に関する通報・相談の解決率(直近3年の平均)	68.3%	2021年度	60%	維持	東大阪市空家等対策計画
危機や災害に強く安心して暮らせるまちであると思う市民の割合	15.4%	2017年度	20%	2030年度	東大阪市第3次総合計画

# 用語集

## 【あ】

### ●空き家率

住宅・土地統計調査における住宅総数に対する空き家(二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅)の割合。

### ●安心R住宅

耐震性等の品質を備え、消費者のニーズに沿ったリフォームの実施などについて適切な情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで標章付与を行う仕組み。

### ●Osaka あんしん住まい推進協議会

不動産関係団体や民間賃貸住宅の賃貸人、都市再生機構や住宅供給公社などの公的賃貸住宅事業者、大阪府、市町村などが正会員となり平成27(2015)年3月に設立。

住宅の確保に困難を感じている人に対して、相談窓口、安心して入居できる住宅、各種支援制度の情報を提供し、居住の安定を図る取組みを行うほか、居住支援に取り組む不動産事業者に対して、支援制度の情報提供を行うことで、府民全員が安心して住まいを見つけ、暮らしていける環境づくりを図る。

### ●大阪府住宅リフォームマイスター制度

府民が安心して住宅リフォームを行えるよう、府が指定した非営利団体(マイスター登録団体)が、府民の依頼に応じて、一定の基準を満たした事業者(マイスター事業者)の情報を提供する制度。

### ●大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会

大阪府内の分譲マンションの管理組合における様々な活動を支援し、分譲マンションの適切な維持管理と老朽マンション等の円滑な建替えの促進に寄与することを目的に、平成15(2003)年に設立。

## 【か】

### ●カーボンニュートラル

温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させ、温室効果ガスの排出の合計を実質的にゼロにすること。

### ●旧耐震基準

昭和56(1981)年の建築基準法の大改正に伴う見直しが行われる以前の耐震基準。見直された現行の耐震基準は、「新耐震基準」と呼ばれている。

### ●公的賃貸住宅

市町村、都道府県、都市再生機構、住宅供給公社が経営する賃貸住宅を指す。

### ●国勢調査

日本に住んでいるすべての人(外国人を含む)及び世帯を対象とする国の最も重要な統計調査で、国内の人口や世帯の実態を把握し、その現状と推移を、全国及び地域別に明らかにすることを目的に、5年ごとに実施している。

## 【さ】

### ●サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定の確保に関する法律の改正により創設された介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅。住宅として居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えている。

### ●住生活基本計画(国)

住生活基本法に基づいて策定される、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画。計画においては、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされている。

### ●住宅確保要配慮者

高齢者、低額所得者、障害者、子どもを養育する家庭、外国人、被災者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

### ●住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策として、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に則り実施される制度の一つ。空き家などを住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅(セーフティネット住宅)として、都道府県・政令市・中核市に登録することができる。その登録された住宅の情報を、住宅確保要配慮者の方々等に広く提供し、その情報を見て、住宅確保要配慮者の方々が、賃貸人の方に入居を申し込むことができる仕組み。

### ●住宅供給公社

本計画では、大阪府住宅供給公社のことを指す。大阪府住宅供給公社は、住宅を必要とする勤労者に対して居住環境の良好な集団住宅等を供給することで、住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に、地方住宅供給公社法に基づき、大阪府が全額出資して設立した法人。

## ●住宅ストック

既存の住宅のこと。

## ●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き、国土交通大臣の登録を受けた登録住宅性能評価機関が、住宅の性能に関する表示基準(日本住宅性能表示基準)に従って評価を行い、住宅性能評価書を交付する仕組み。

## ●住宅・土地統計調査

我が国の住宅に関するもっとも基礎的な統計調査。住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を、全国及び地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が5年ごとに実施している。調査の対象は、全国の世帯のなかから統計的な方法により、約15分の1の割合で無作為に抽出している。

## ●住まうビジョン・大阪(大阪府)

大阪府の今後の住宅まちづくり政策が目指すべき目標、政策の枠組みや施策の展開の方向性を示した計画。住生活基本法に基づく、大阪府住生活基本計画として策定したものである。計画期間は、令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までの10年間となっている。

## ●セーフティネット住宅

住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度において、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅。

## ●ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)

外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅。

## ●Society5.0

サイバー空間(仮想空間)とフィジカル空間(現実空間)を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会(Society)。狩猟社会(Society 1.0)、農耕社会(Society 2.0)、工業社会(Society 3.0)、情報社会(Society 4.0)に続く、新たな社会を指すもので、第5期科学技術基本計画において我が国が目指すべき未来社会の姿として初めて提唱された。

## ●その他の住宅

住宅・土地統計調査における「空き家」の分類の一つであり、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等(注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

## 【た】

### ●耐震化

耐震性が十分か診断し、その結果、耐震性がないと判定された建築物について、改修、改築等を行い、地震に対する安全性を確保すること。

### ●地域コミュニティ

自治会をはじめとした、地域のつながり(地縁)によって集まる集団。

### ●長期優良住宅

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための基準や規模などを満たす住宅として、設計及び維持保全の計画について所管行政庁(東大阪市)の認定を受けたもの。認定を受けた者は、計画通りに建設し、維持保全を行なう責任を負う。なお、認定を受けた住宅は、税制上の優遇措置が講じられる場合がある。

### ●DX(デジタル・トランスフォーメーション)

新たな技術の導入やデジタル技術やデータを活用して、業務の一部のデジタル化に止まるのではなく、利用者目線で行政運営の効率化・改善等を図ると共に、住民の利便性の向上につなげていくこと。

### ●都市再生機構

愛称はUR都市機構。豊かで機能的な都市生活の実現を目指し、社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び居住環境の向上に関する事業を推進することにより、都市の再生・発展と国民生活の向上を図ることを設立目的としている。主として大型複合施設の建設などによる都市の拠点形成や市街地活性事業、賃貸住宅の維持管理業務、ニュータウン整備事業、国営公園などの施設管理業務を行なっている。

## 【は】

### ●東大阪市公営住宅等長寿命化計画

戦後の住宅難に対応するために建設された木造の復興住宅の更新や、高度経済成長期に建設された市営住宅ストックが、今後一斉に更新期を迎えることを背景として、これらのストックを適切にマネジメントしていくため、ストックの効率的・効果的な活用方法などを定めた計画。現行計画の計画期間は、平成31(2019)年度から令和10(2028)年度までの10年間となっている。

## 【ら】

### ●リノベーション

新築時の状態とは違う次元に改修することとされている。一般的には、大規模な設備更新や間取り変更などを伴い、建物に新たな付加価値を与えることを目的としたもの。

### ●リフォーム

元々持っている性能を復元、修繕するために改修すること。



## 参考資料編

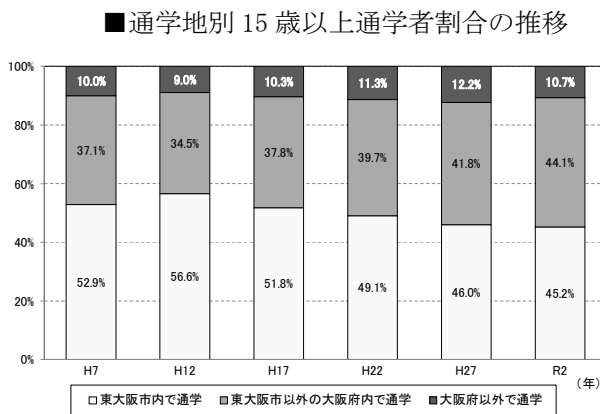
※本計画書の図表に記載の数値や割合（％）を四捨五入により算出しているものは、各内訳数値の合計が合計値と一致しない又は各内訳の割合の合計が100％にならない場合があります。

## 1 東大阪の住生活の実態等に関する調査

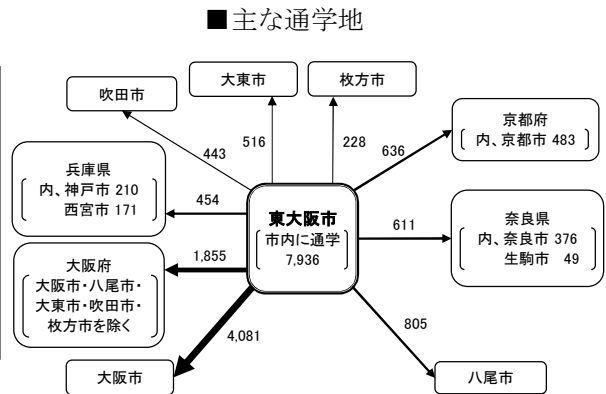
### (1) 通学地

#### ①東大阪市居住者の通学地

15歳以上の通学者の通学先をみると、「東大阪市内で通学」の割合の減少傾向が続いています。また、主な通学地については、5年前と同様で、本市を除いて、大阪府が4,081人と多くなっています。



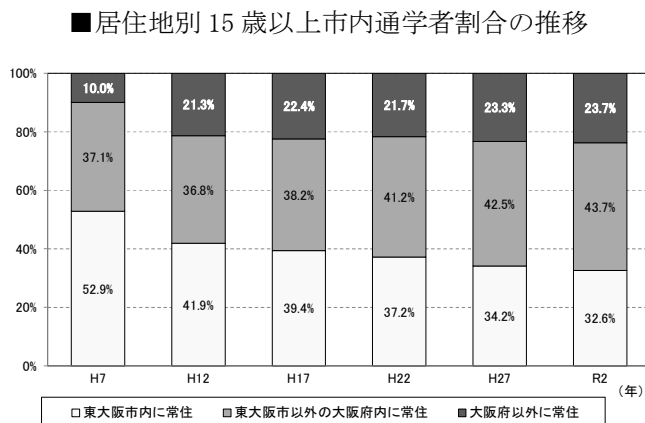
資料：国勢調査（各年） ※通学地「不詳」を除く



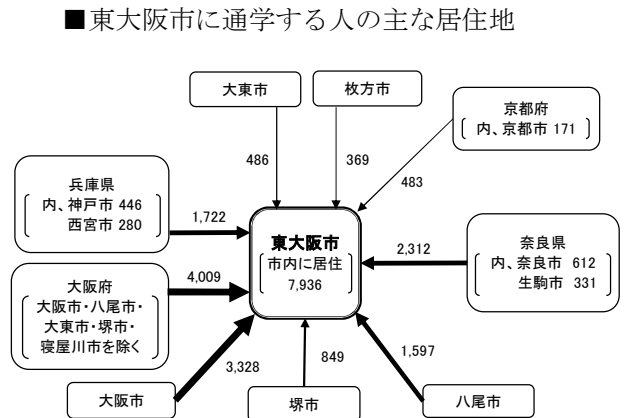
資料：国勢調査（令和2年）

#### ②東大阪市内への通学

本市へ通学している人の居住地をみると、「東大阪市内に常住」の割合の減少傾向が続き、令和2(2020)年では32.6%となっています。また、主な居住地をみると、5年前と同様で、本市を除いて、大阪府、八尾市の順に多くなっています。



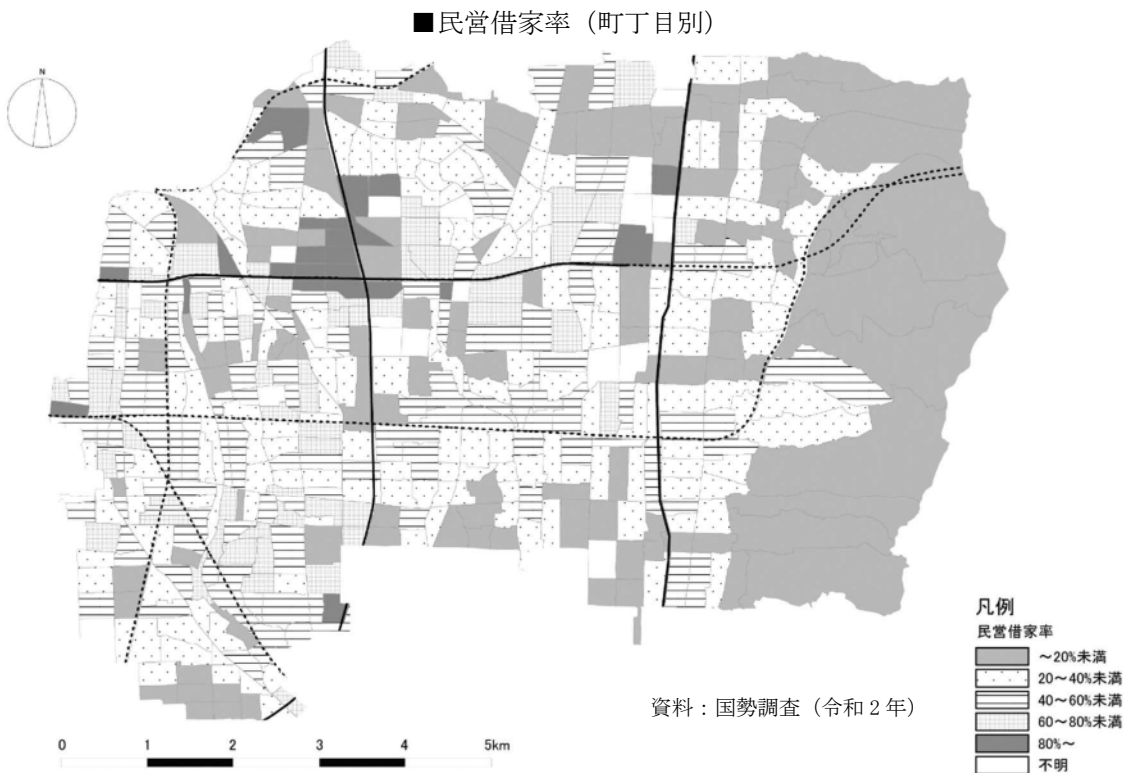
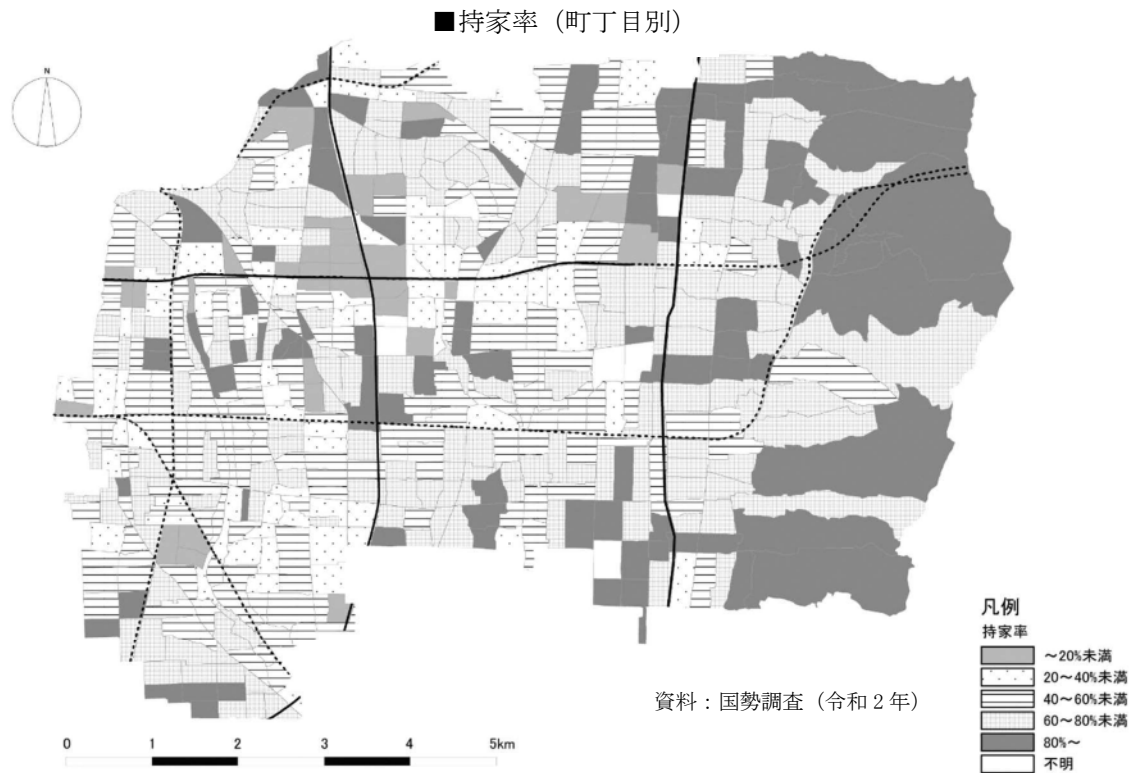
資料：国勢調査（各年） ※居住地「不詳」を除く



資料：国勢調査（令和2年）

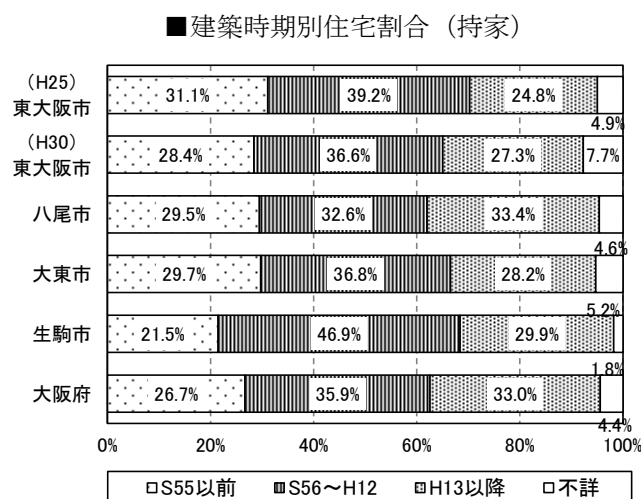
## (2) 持家率の分布

平成27(2015)年時点と大きな変化はなく、用途地域に準じて商業地域等で民営借家率が高く、生駒山麓一帯の東部地域で持家率が高くなっています。

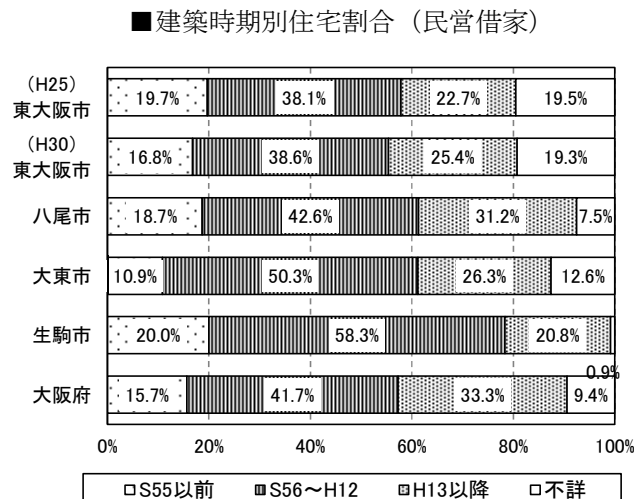


### (3) 建築時期別住宅割合

持家では平成 30(2018)年時点で旧耐震基準の住宅割合が 28.4%で、近隣市では生駒市に次いで低くなっています。民営借家では旧耐震基準の住宅割合が 16.8%で、近隣市では大東市に次いで低くなっています。持家、民営借家ともに旧耐震基準の住宅割合は減少傾向となっています。



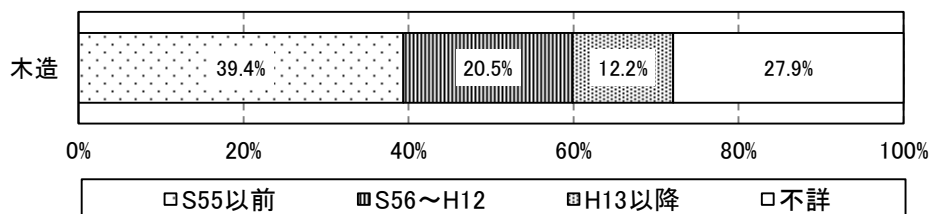
資料：住宅・土地統計調査 (各年)



資料：住宅・土地統計調査 (各年)

木造住宅の建築時期別住宅割合をみると、その約 4 割が旧耐震基準の住宅となっています。

#### ■ 構造 (木造) の建築時期別住宅割合



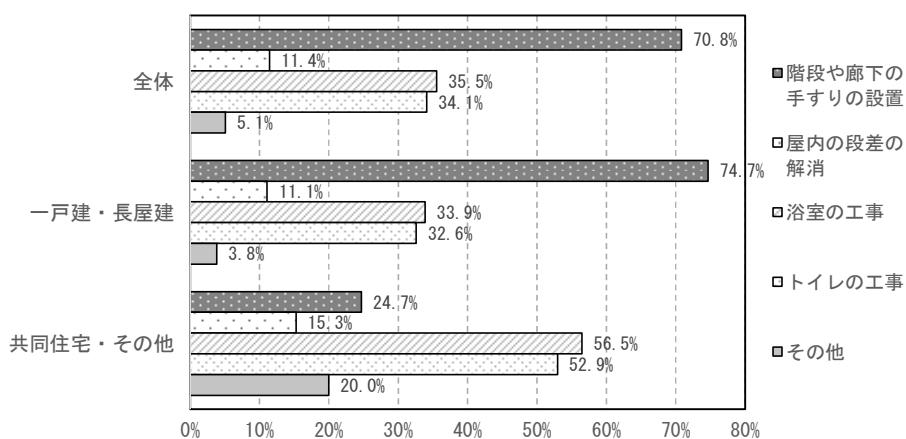
資料：住宅・土地統計調査 (H30)

#### (4) 高齢者のための設備工事の状況

高齢者のための設備工事を行った住宅について工事内容をみると、一戸建・長屋建では、「階段や廊下の手すりの設置」の割合が高く、共同住宅・その他では、「浴室の工事」「トイレの工事」の割合が高くなっています。

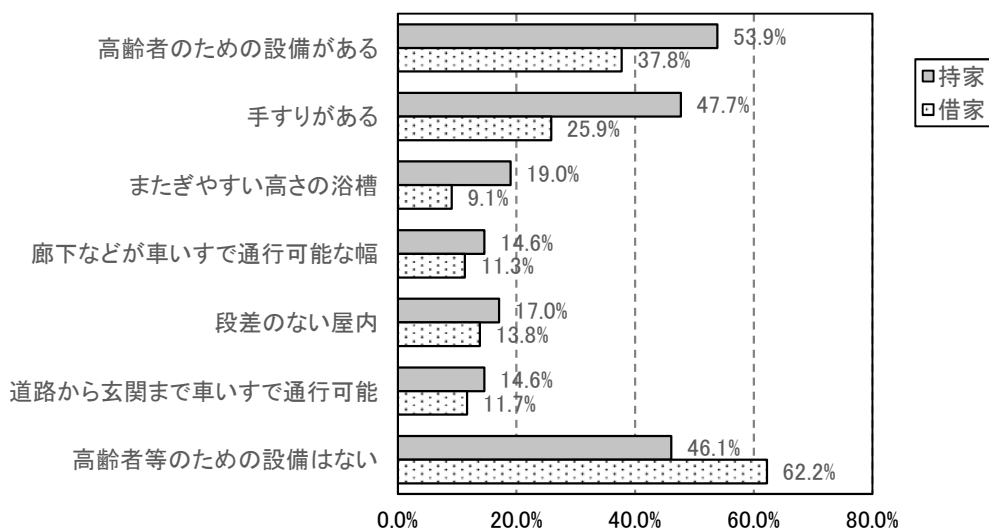
##### ■平成 26 年以降の高齢者のための設備工事を行なった住宅の工事内容

(65 歳以上のいる世帯の持ち家のうち高齢者のための設備工事を行った住宅：11,030 戸)  
(全体、建て方別)



資料：住宅・土地統計調査（H30）

##### ■高齢者のための設備状況



資料：住宅・土地統計調査（H30）

## (5) 公的賃貸住宅

### ①市営住宅入居者の属性

入居者属性をみると、高齢世帯、単身世帯の割合が高くなっています。2人以上の部屋タイプにおいても単身世帯の割合が高くなっています。それらの傾向は平成29(2017)年時点と同様ですが、割合が増加傾向にあります(\*平成29(2017)年時点高齢72.4%、単身54.3%)。また障害者の割合も平成29(2017)年時点より高くなっています(\*平成29(2017)年時点障害者13.8%)。 ■住戸タイプ・入居者属性別の入居者割合

部屋タイプ		高齢	障害者	子育て	ひとり親	単身	その他
単身 (1DK)	一般	1.8%	0.3%	0.0%	0.0%	2.0%	0.0%
		38	7	0	0	43	0
	シルバー※1	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.0%
		11	1	0	0	11	0
	車いす※2	0.2%	0.2%	0.0%	0.0%	0.3%	0.0%
		5	4	0	0	6	0
2人以上 (2DK・3DK)	一般	70.1%	14.7%	10.5%	5.3%	55.8%	4.1%
		1,506	316	226	114	1,200	88
	シルバー※1	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%
		7	1	0	0	3	0
	車いす※2	0.8%	0.7%	0.0%	0.0%	0.5%	0.0%
		17	14	1	0	10	0
合計		73.7%	16.0%	10.6%	5.3%	59.2%	4.1%
		1,584	343	227	114	1,273	88

資料：東大阪市資料（令和4年3月31日時点）

・割合は入居戸数2,149戸（住宅政策室所管住宅740戸+住宅改良室所管住宅1,409戸）に対するもの

・入居者属性の種別  
**高齢**：名義人または同居人に60歳以上の者がいる  
**障害者**：名義人または同居人に障害者がいる  
**子育て**：20歳未満の子がいる  
**ひとり親**：20歳未満の子がいる母子・父子世帯  
**単身**：ひとり世帯  
**生活保護**：生活保護受給世帯  
**その他**：先の6項目のどれにも属さない世帯（世帯員全員が60歳未満、かつ障害者がいない、かつ20歳未満の子がいない、かつ2人以上世帯、かつ生活保護を受けていない世帯のこと）

※1 シルバー：シルバーハウジングのことで、緊急通報システムを装備し、生活援助員による見守りと相談サービスが付帯した住戸のこと

※2 車いす：車いす対応住戸のことで、住戸内を車いすで移動、利用できる設計となっている住戸のこと

### ②市営住宅の応募状況

令和3(2021)年度は募集戸数40戸に対し、261世帯の応募で、募集倍率6.5倍となっています。

■令和3年度応募状況（募集時期：令和3年11月）

部屋タイプ		募集戸数（戸）	応募総数（世帯）
単身 (1DK)	一般	5	24
	シルバー※1	2	7
	車いす※2	1	6
2人以上 (2DK・3DK)	一般（期限付き含む）	31	224
	シルバー※1	0	0
	車いす※2	1	0
合計		40	261

資料：東大阪市資料

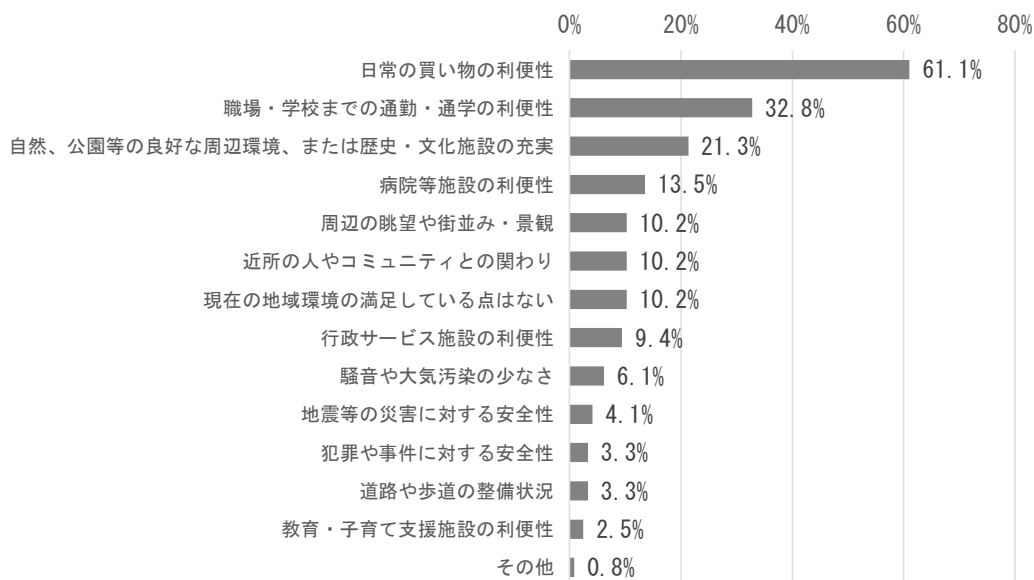
## 2 市政モニターアンケート結果（一部抜粋）

### ①住環境の満足度と選ぶ際に重視する点

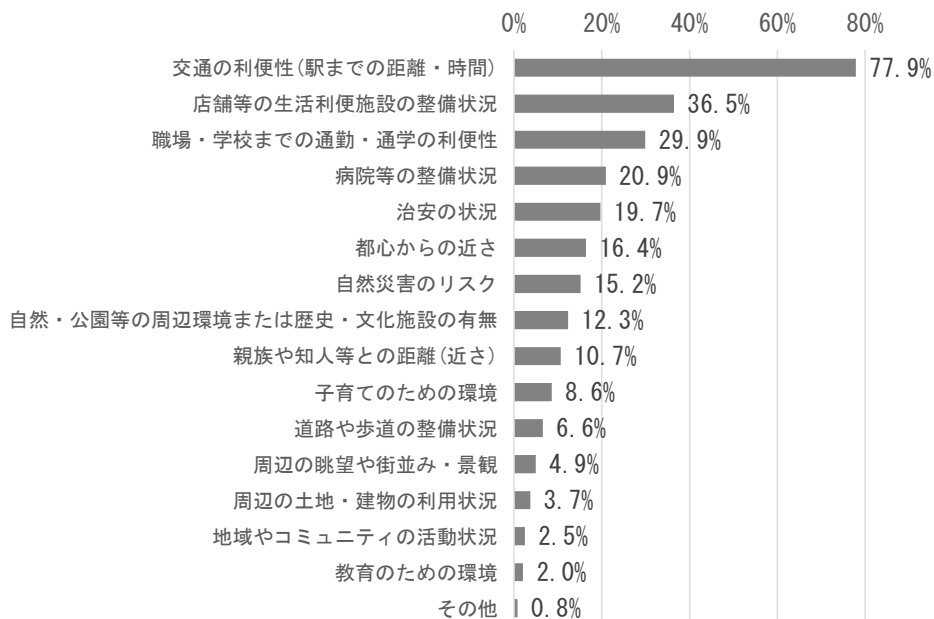
住宅地を選ぶ際に重視する点として上位の項目のうち、交通や生活利便施設、通勤・通学、病院等施設などの利便性については、満足している点としても上位項目となっています。一方で、重視する点として上位の「治安の状況」に関わる「犯罪や事件に対する安全性」については満足している点としてあげる割合が低くなっている状況です。

また、「自然、公園等の良好な周辺環境、または歴史・文化施設の充実」が満足している点として上位項目となっています。

#### ■地域環境の満足している点（複数回答）



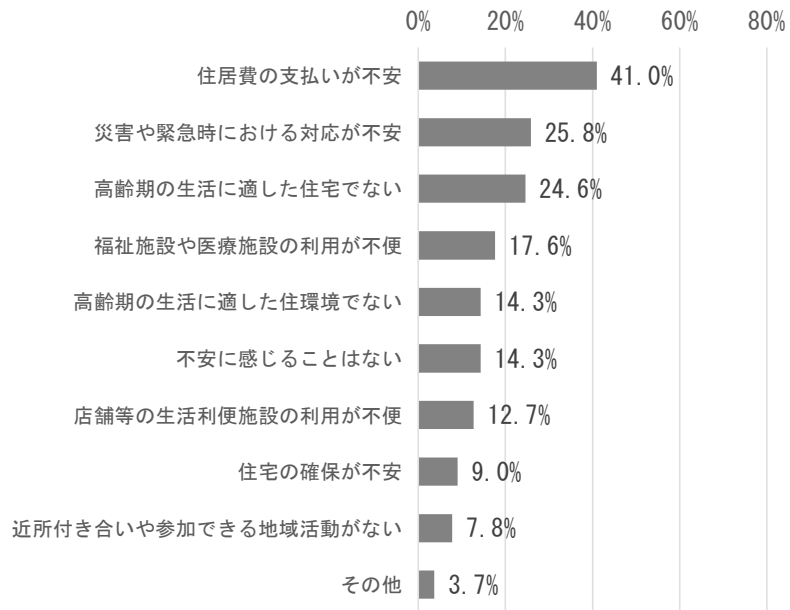
#### ■住宅地を選ぶ際に重視する点（複数回答）



## ②高齡期の生活について

高齡期の生活を送る上で住宅・住環境について不安に感じることにについて、4割が「住居費の支払いが不安」としており、「災害や緊急時における対応が不安」「高齡期の生活に適した住宅でない」が上位となっています。

■高齡期、老後の生活を送る上で住宅・住環境について不安に感じること（複数回答）

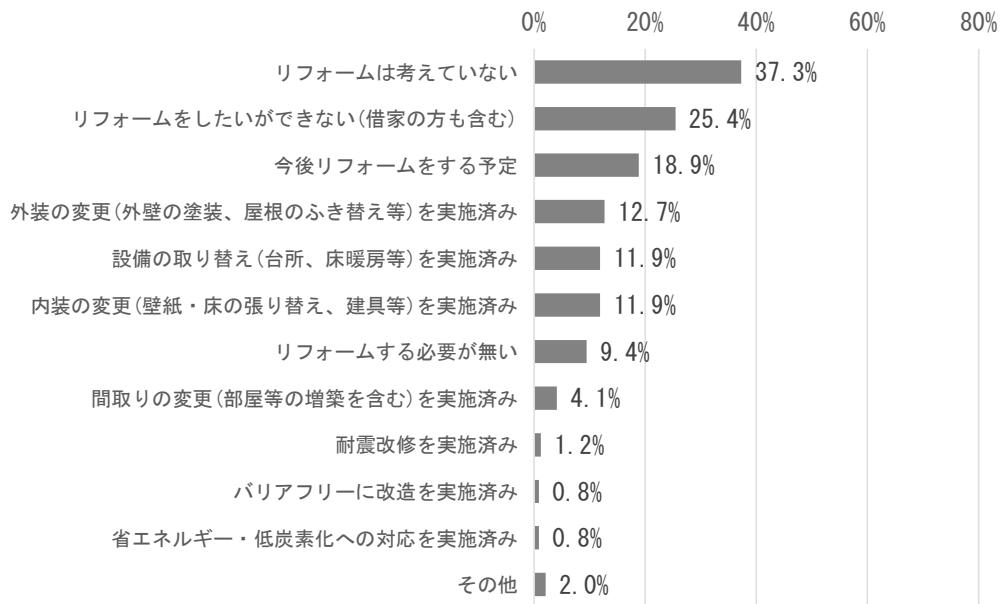




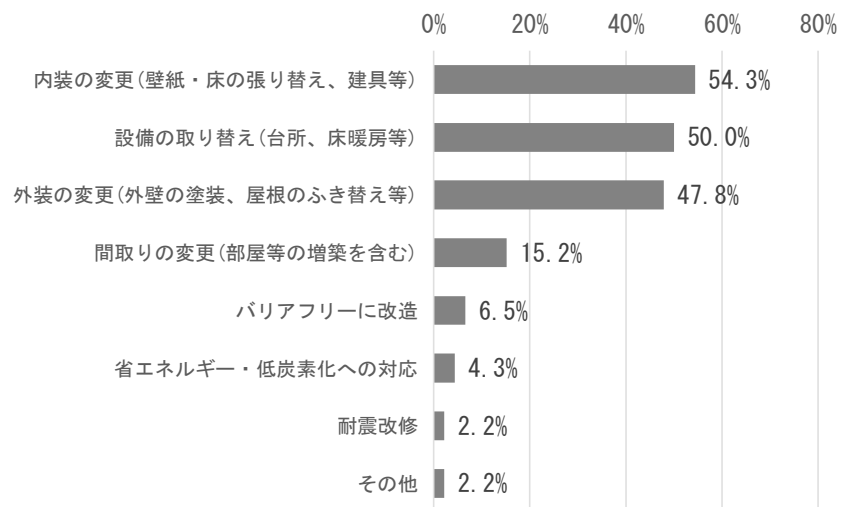
### ③リフォームについて

「今後リフォームをする予定」が2割弱となっています。そのなかで、予定している内容としては、「内装の変更」「設備の取り替え」「外装の変更」がそれぞれ5割前後を占めています。

■リフォーム（増改築・模様替え・修繕等）の意向・実施状況（複数回答）



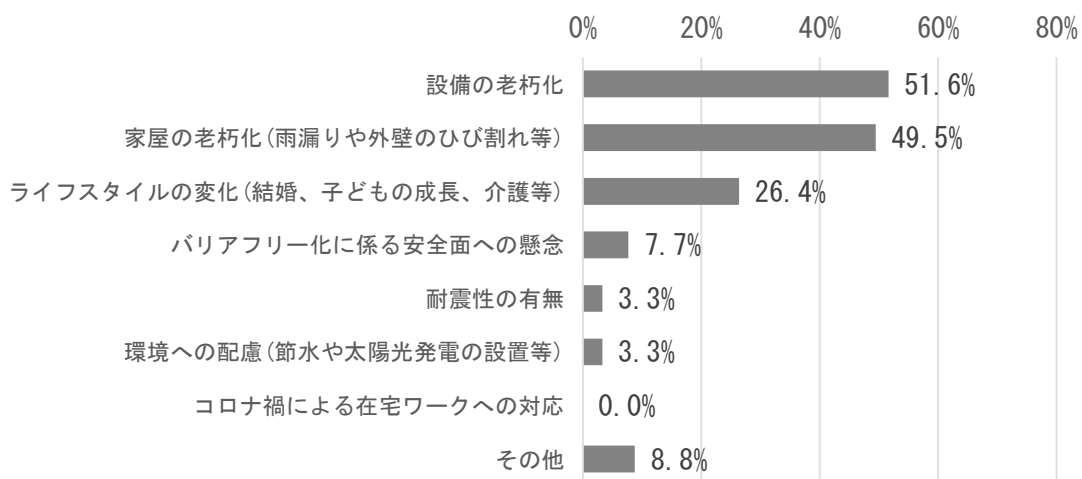
■リフォーム予定の内容（複数回答、N=46）



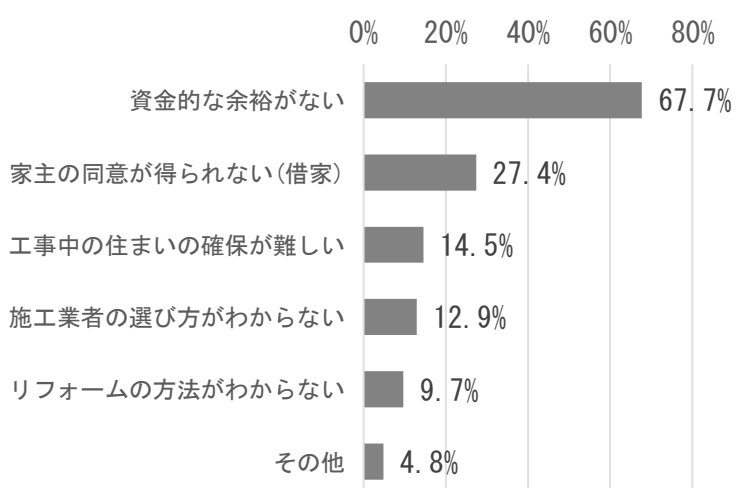
リフォームをする予定または実施した理由は、「設備の老朽化」「家屋の老朽化」がそれぞれ5割程度で、実施内容、実施予定内容の上位項目と一致しています。続いて「ライフスタイルの変化」が26.4%となっており、ライフスタイルに応じた住み方ができる住まいづくりが求められています。

リフォームをしたいができない(借家の方も含む)理由としては、「資金的な余裕がない」が7割近くを占め大きな理由となっています。「施工業者の選び方がわからない」「リフォームの方法がわからない」もそれぞれ1割前後を占めており、リフォームの促進には、資金面の支援とあわせて、実施にあたっての情報提供や相談対応なども必要であると考えられます。

■ リフォームをする予定または実施した理由（複数回答、N=91）



■ 「リフォームをしたいができない」理由（複数回答、N=62）

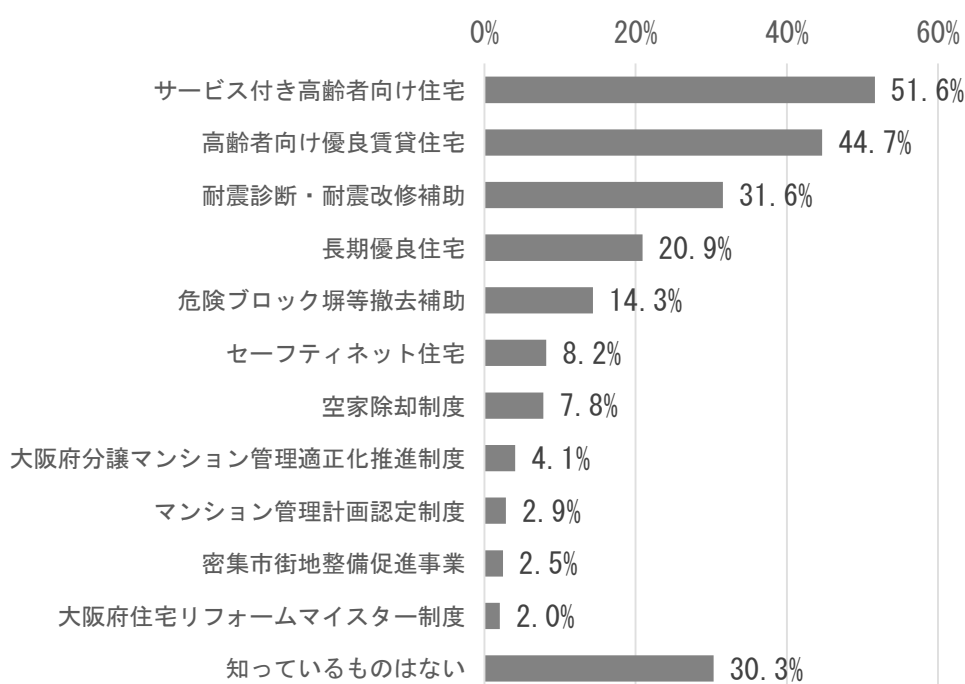


#### ④住宅施策の認知度と認知度向上のための情報発信方法

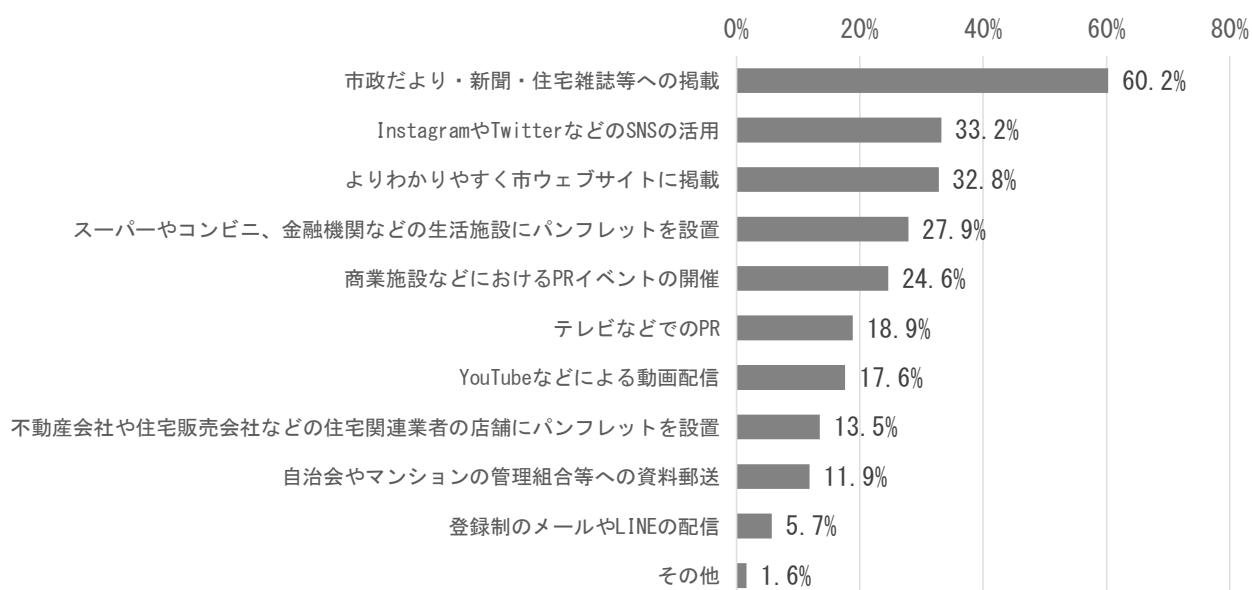
住宅施策として「サービス付き高齢者向け住宅」「高齢者向け優良賃貸住宅」「耐震診断・耐震改修補助」などは認知度が比較的高く3割以上となっていますが、「知っているものはない」が3割を占め、認知度の低い施策が多くなっています。

認知度を高めるための情報発信方法としては、「市政だより・新聞・住宅雑誌等への掲載」が最も高く6割を占め、SNSの活用などが続いています。SNSの活用は前回調査時の19.1%から急増しています。

■住宅施策で知っているもの（名前だけでも含む）（複数回答）



■住宅施策の認知度を高めるために有効な情報発信方法（複数回答）



### 3 分譲マンション実態調査アンケート結果（一部抜粋）

#### 1. 調査概要

・調査目的

市内の分譲マンションの管理状況を把握することを目的として調査を実施

・調査期間

令和3(2021)年11月～12月、令和4(2022)年7月～9月

(前年度未提出の管理組合を対象に実施)

・調査対象

市内の分譲マンションの管理組合 279件

・回答者

管理組合の理事長、管理者等

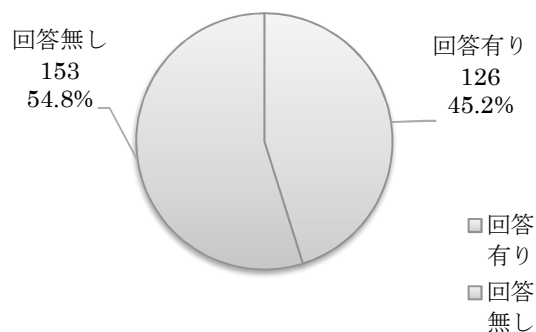
・調査方法

管理組合へアンケートを郵送し、郵送にて回答

#### 2. 調査の結果

##### 調査結果の概要

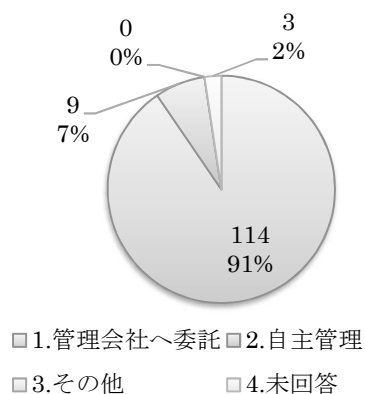
アンケートを279件に送付し、回答は全部で126件（回答率45.2%）となった。



Q1 管理組合の状況についてお尋ねします。

(3) 管理の方法を教えてください。

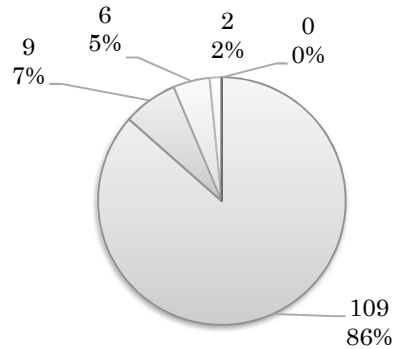
1. 管理会社へ委託	114
2. 自主管理	9
3. その他	0
4. 未回答	3



Q3 長期修繕計画の作成状況についてお尋ねします。

(1) 長期修繕計画の作成・見直しをしていますか？

1. 作成し、必要に応じて見直しをしている	109
2. 作成しているが、見直しをしたことがない	9
3. 作成していない	6
4. わからない	2
5. 未回答	0



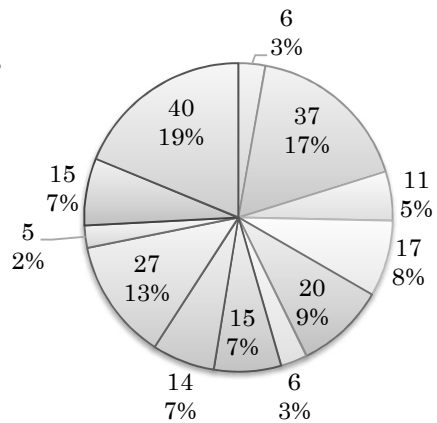
- 1.作成し、必要に応じて見直しをしている
- 2.作成しているが、見直しをしたことがない
- 3.作成していない

Q6 管理運営に関する課題についてお尋ねします。

(1) 現在抱えている課題について教えてください。

※複数回答

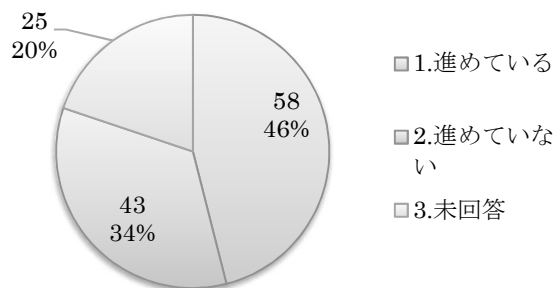
1. 専門的知識の不足や作業負担の重さから適切な運営ができていない	6
2. 高齢化のため役員のなり手が不足している	37
3. 役員の引継ぎが適切に出来ていない	11
4. 管理組合の運営が管理会社まかせである	17
5. 集会室など日常的に集まることのできる場所がない	20
6. 修繕積立金不足から計画したとおりの修繕が実施できない	6
7. 空き住戸や賃貸に出される住戸が増えている	15
8. 管理費等の滞納が多く発生している	14
9. 居住者が管理組合運営に無関心である	27
10. 所在不明、連絡先不通の入居者がいる	5
11. その他	15
12. 特にない	40



- 1.専門的知識の不足や作業負担の重さから適切な運営ができていない
- 2.高齢化のため役員のなり手が不足している
- 3.役員の引継ぎが適切に出来ていない
- 4.管理組合の運営が管理会社まかせである
- 5.集会室など日常的に集まることのできる場所がない
- 6.修繕積立金不足から計画したとおりの修繕が実施できない
- 7.空き住戸や賃貸に出される住戸が増えている
- 8.管理費等の滞納が多く発生している
- 9.居住者が管理組合運営に無関心である
- 10.所在不明、連絡先不通の入居者がいる
- 11.その他
- 12.特にない

(2) 上記、課題について、具体的な取組又は検討を進めていますか？

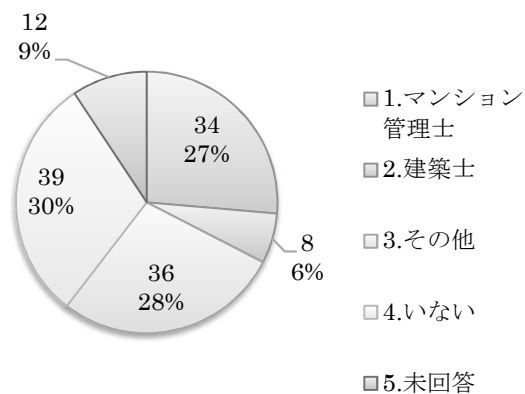
1. 進めている	58
2. 進めていない	43
3. 未回答	25



(3) マンション管理運営について相談できる専門家はいますか？

※複数回答

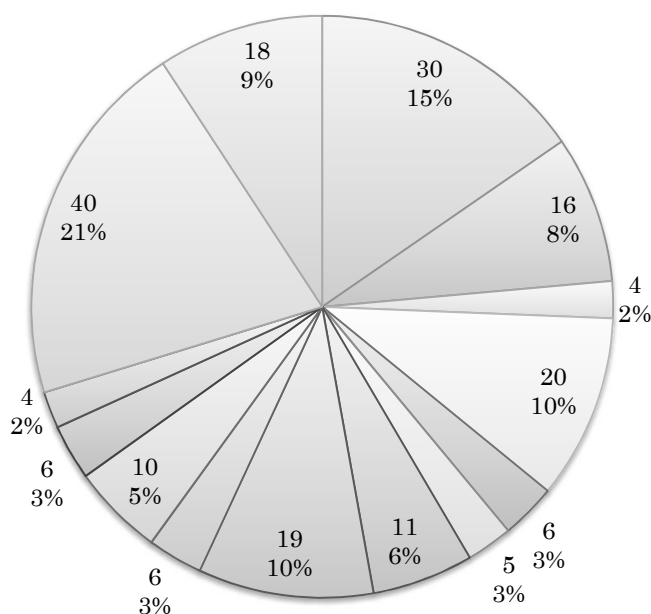
1. マンション管理士	34
2. 建築士	8
3. その他	36
4. いない	39
5. 未回答	12



(4) 今後、どのような支援があると課題の解決に向けて取組が進むと思われますか？

※複数回答

1. 専門家による管理組合運営へのアドバイス	30
2. 管理組合運営における研修・講習・意見交換の場の提供	16
3. 会計管理に関する実務的な補助	4
4. 日常的な修繕検討に関するアドバイス	20
5. 管理規約の策定のための支援	6
6. 管理組合運営におけるパソコン入力等の研修	5
7. 外部専門家の管理組合役員の参画	11
8. 長期修繕計画の策定のための支援	19
9. 建替えの検討・実施のための支援	6
10. 共用部分のバリアフリー化のための改修	10
11. 共用部分の改修や大規模修繕のための融資	6
12. その他	4
13. 特にない	40
14. 未回答	18



- 1. 専門家による管理組合運営へのアドバイス
- 2. 管理組合運営における研修・講習・意見交換の場の提供
- 3. 会計管理に関する実務的な補助
- 4. 日常的な修繕検討に関するアドバイス
- 5. 管理規約の策定のための支援
- 6. 管理組合運営におけるパソコン入力等の研修
- 7. 外部専門家の管理組合役員の参画
- 8. 長期修繕計画の策定のための支援
- 9. 建替えの検討・実施のための支援
- 10. 共用部分のバリアフリー化のための改修
- 11. 共用部分の改修や大規模修繕のための融資
- 12. その他
- 13. 特にない
- 14. 未回答

## 4 東大阪市住生活基本計画検討委員会設置要綱

---

(設置)

第1条 東大阪市の住宅及び住環境に関する基本的な計画の案を検討することを目的として、東大阪市住生活基本計画検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会の所掌事務は次の通りとする。

- (1) 東大阪市住生活基本計画案の検討に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、前条に掲げる目的を達するために必要な事項。

(組織)

第3条 委員会の委員は、別表第1に掲げる者で組織する。

- 2 委員会には、委員長及び副委員長各1名を置く。
- 3 委員長は建築部担当副市長とし、副委員長は建築部長とする。
- 4 委員長は必要に応じて委員会を招集しこれを主宰するとともに、会務を総理する。
- 5 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、または欠けたときは、その職務を代理する。
- 6 委員会は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。
- 7 委員は、やむを得ず委員会に出席できない時は、代理人を出席させることができる。この場合、代理出席者は委員とみなす。

(幹事会)

第4条 委員会の事務を補助し、具体的事項を協議検討するため、幹事会を設置する。

- 2 幹事会の委員は、別表第2に掲げる職にある者をもって組織する。
- 3 前項の委員のうち室次長の職にある者が2名以上いるときは、室長が指名する者を委員とする。
- 4 幹事会に幹事長及び副幹事長各1名を置く。
- 5 幹事長は住宅政策室長とし、副幹事長は企画推進課長とする。
- 6 幹事長は必要に応じて幹事会を招集しこれを主宰するとともに、会務を総理する。
- 7 副幹事長は幹事長を補佐し、幹事長に事故があるとき、または欠けたときは、その職務を代理する。
- 8 幹事会は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。
- 9 委員は、やむを得ず幹事会に出席できない時は、代理人を出席させることができる。この場合、代理出席者は委員とみなす。



(関係者の出席)

第5条 委員会及び幹事会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求めて、意見又は説明を聞き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(事務局)

第6条 委員会及び幹事会の事務局は、建築部住宅政策室企画推進課に置く。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和4年7月15日から施行する。

(この要綱の失効)

2 この要綱は、東大阪市住生活基本計画が改定された日を以って、その効力を失う。

## 5 東大阪市住生活基本計画検討委員会及び幹事会委員

### ○別表第1

(委員会委員 第3条関係)

副市長（建築部担当）
危機管理監
企画財政部長
市民生活部長
公民連携協働室長
都市魅力産業スポーツ部長
福祉部長
生活支援部長
子どもすこやか部長
環境部長
都市計画室長
土木部長
建築部長

### ○別表第2

(幹事会委員 第4条関係)

住宅政策室長
危機管理室次長
企画財政部企画課長
市民生活部地域活動支援室次長
公民連携協働室公民連携協働室次長のうち、公民連携協働室長が指名する者
都市魅力産業スポーツ部モノづくり支援室次長
福祉部地域福祉室地域福祉課長
生活支援部生活福祉室生活福祉課長
子どもすこやか部子育て支援室子ども家庭課長
環境企画課長
都市計画室都市計画室次長
土木部道路管理室道路管理課長
建築部住宅政策室総務管理課長
建築部住宅政策室企画推進課長
建築部住宅改良室次長のうち、住宅改良室長が指名する者
建築部市街地整備課長
建築部建築指導室建築審査課長
建築部建築指導室建築安全課長
建築部建築指導室空家対策課長





# 東大阪市住生活基本計画

令和 5(2023)年 3 月(改定)

東大阪市 建築部 住宅政策室 企画推進課



東大阪市携帯サイト

住所 〒577-8521 大阪府東大阪市荒本北一丁目 1 番 1 号

TEL 06 (4309) 3232 FAX 06 (4309) 3834