

ち い き じゅう た く け い か く  
地域住宅計画  
ひ が し お お さ か し ち い き  
「東大阪市地域」

ヒガシオオサカシ  
東大阪市

令和3年2月

(第7回変更)

# 地域住宅計画

計画の名称	地域住宅計画「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 26 年度	～	33 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시에隣接し交通便利性が高いことから、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が発生し、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。

### 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「東大阪市公営住宅等長寿命化計画」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り、効率的・合理的な施策を推進する。

(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

### 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	
市営住宅のバリアフリー化の割合	%	市営住宅におけるバリアフリー化された住宅の割合	52%	26	58%	33

## 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>

- ・「東大阪市公営住宅等長寿命化計画」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>

- ・「東大阪市公営住宅等長寿命化計画」に基づき改良住宅の集約建替え事業を実施し、高層住宅化し、入居者を移転させることにより住宅用地の効率を高めていく。

- ・「東大阪市公営住宅等長寿命化計画」に基づき既存の改良住宅等へエレベーターを設置し、バリアフリー化の促進を図る。

- ・「東大阪市公営住宅等長寿命化計画」に基づき既存の改良住宅等へ浴室スペースを設置し、居住水準の向上を図る。

#### <公営住宅ストック総合改善事業>

- ・平成25年度に策定した「東大阪市公営住宅等長寿命化計画」が10年の計画期間の半ばを向えるにあたり、計画の見直しを行い、市営住宅の長寿命化を図り、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。

### (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

### (3) 関連社会資本整備事業の概要

### (4) 効果促進事業の概要

- ・公営住宅整備に関する事業
- ・住宅地区改良に関する事業

### (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)

#### 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							
	小計			0	0	1A	
基幹 事業	公営住宅等整備事業	東大阪市	—	53	53		
	公営住宅等整備事業	東大阪市	26戸	310	310		
	公営住宅等整備事業	東大阪市	230戸	4,083	4,083		
	住宅地区改良事業等	地区整備事業	東大阪市	184戸	73	97	
	住宅地区改良事業等	地区整備事業	東大阪市		283	377	
	住宅地区改良事業等	更新住宅整備	東大阪市	338戸	5,713	7,617	
	住宅地区改良事業等	駐車場整備	東大阪市		44	30	
	住宅地区改良事業等	改善推進	東大阪市		45	45	
	住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善	東大阪市		6	6	
	公営住宅等ストック総合改善事業		東大阪市		7	7	
	小計			10,617	12,625	1K	
提案 事業 (1B)							
	小計			0	0	1B	
小計(1A+1K+1B)				10,617	12,625	1A+1K+1B	

#### (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連する事業(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連する事業(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。