

# 東大阪市公営住宅等長寿命化計画

令和6(2024)年3月(改定)

東大阪市



## 目 次

1. 長寿命化計画の背景・目的	1
2. 計画期間	1
3. 東大阪市の現状	2
3-1 市域の特徴	2
3-2 人口・世帯の状況	2
3-3 住宅・住環境の概要	3
3-4 市営住宅の概要	5
3-5 大阪府営住宅の概要	8
3-6 公社住宅及び都市再生機構住宅の概要	9
3-7 市営住宅の状況	11
3-8 市営住宅に関する課題やニーズの把握	25
4. 長寿命化に関する基本方針	26
4-1 ストックの状況把握及び修繕の実施・データ管理に関する方針	26
4-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコスト縮減に関する方針	26
4-3 市営住宅の活用方針・目標	27
5. 市営住宅における需要の見通しに基づく将来ストック量の推計	28
5-1 著しい困窮年収未満世帯数の推計	28
5-2 市営住宅における必要戸数の検討	31
6. 長寿命化を図るべき市営住宅	32
6-1 団地棟別手法判定フローと判定一覧表	32
7. 市営住宅における建替事業の実施方針	38
7-1 市営住宅（大規模2団地以外）における建替・用途廃止の方針	38
7-2 市営住宅（大規模2団地）における建替・用途廃止等の方針	42
8. 改善事業の実施方針	50
9. 計画修繕の実施方針	52
9-1 市営住宅における計画修繕	52
9-2 長期的な維持管理の見通し	54
10. 点検の実施方針	55
11. 施策の総合的かつ計画的な推進	56
参考. 用語の解説	57

### 【注 現況データの整理について】

構成比率は、各項目について、小数点以下第2位で四捨五入している。このため、各項目の合計は必ずしも100.0%に一致しない。



# 1. 長寿命化計画の背景・目的

## <背景>

平成18(2006)年6月に住生活基本法が制定され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般における「質」の向上を図るなど、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ本格的な転換を図る道筋が示された。

このような社会的背景のもと、更新期を迎えつつある大量の公営住宅等については効率的かつ円滑な更新を行い公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体に求められており、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要である。

これらを踏まえ、国では、公営住宅等において、点検強化及び早期の管理・修繕により更新コスト縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成21(2009)年3月、公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「旧指針」という。）が策定された。それを受け本市では、長寿命化するべき市営住宅（公営住宅、改良住宅及び地域リロケーション住宅）の維持管理計画など長寿命化計画として定めるべき内容を含めた「東大阪市公営住宅等長寿命化計画」を平成26(2014)年3月に策定した。

その後、住宅政策に係る政府動向を踏まえ、平成28(2016)年8月に旧指針が改定され、中長期(30年程度)における事業内容、実施時期等の「長期的な管理の見通し」を作成し、その見通しに基づき、事業実施計画として、平成31(2019)年3月に「東大阪市公営住宅等長寿命化計画」の改定を行い、市営住宅の効率的かつ円滑な更新を進めている。

## <目的>

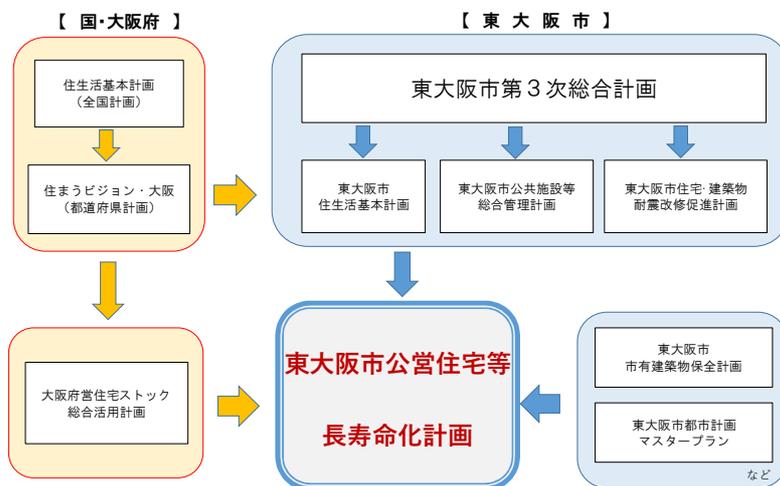
本計画は、上記背景を鑑み、関連計画との整合性を図りつつ、平成 31(2019)年 3 月に改定した「東大阪市公営住宅等長寿命化計画」を見直すもの。

# 2. 計画期間

事業実施の計画期間は、令和 6(2024)年度から令和 15(2033)年度までの 10 年間とする。

また、本計画は今後の事業進捗や社会経済情勢などの変化に対応するため、適宜、計画の見直しを行う。

### ■本計画の位置づけ



### 3. 東大阪市の現状

#### 3-1 市域の特徴

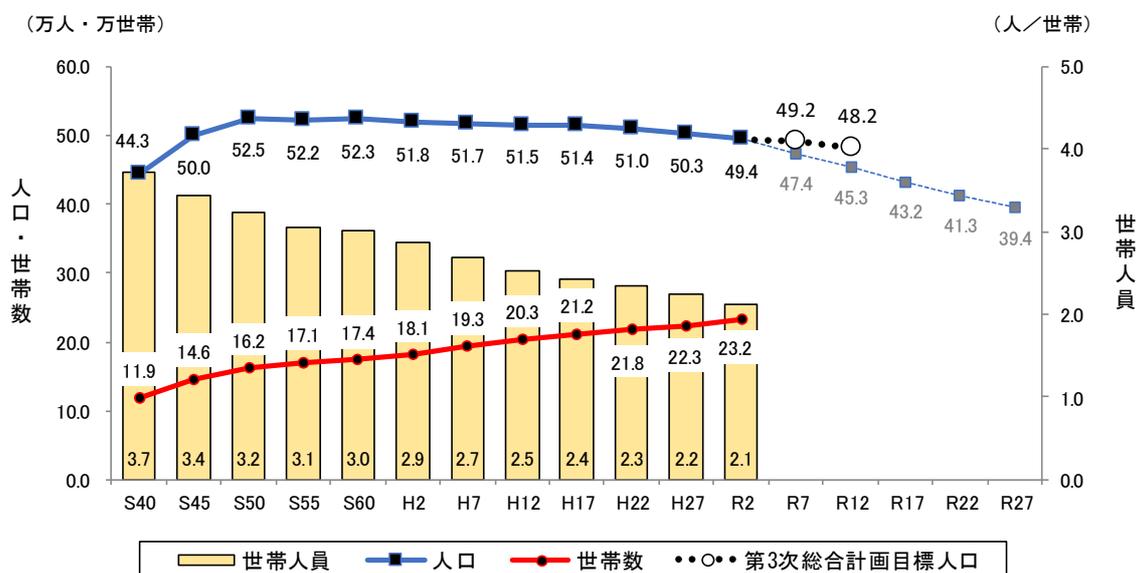
市域は昭和 42(1967)年に布施市、河内市、枚岡市の 3 市が合併し、現在の姿となった。市域面積も広く 61.8k m<sup>2</sup>を有する。府内市町村の中では大阪市に隣接し交通利便性が高いことから、通勤圏として早くから開けた。今では市域の大半が市街化された区域となっている。他方、東部は生駒山麓の一部をなしていることから、自然環境に恵まれた豊かな地域も有している。

#### 3-2 人口・世帯の状況

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る。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る。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/世帯となっている。

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、東大阪市第3次総合計画では、令和12(2030)年に約48万人の人口をめざすとしている。

#### ■人口・世帯数の推移及び将来推計



資料:国勢調査(令和2年まで各年)  
 国立社会保障・人口問題研究所(人口の将来推計)  
 人口推計(世帯数の将来推計)

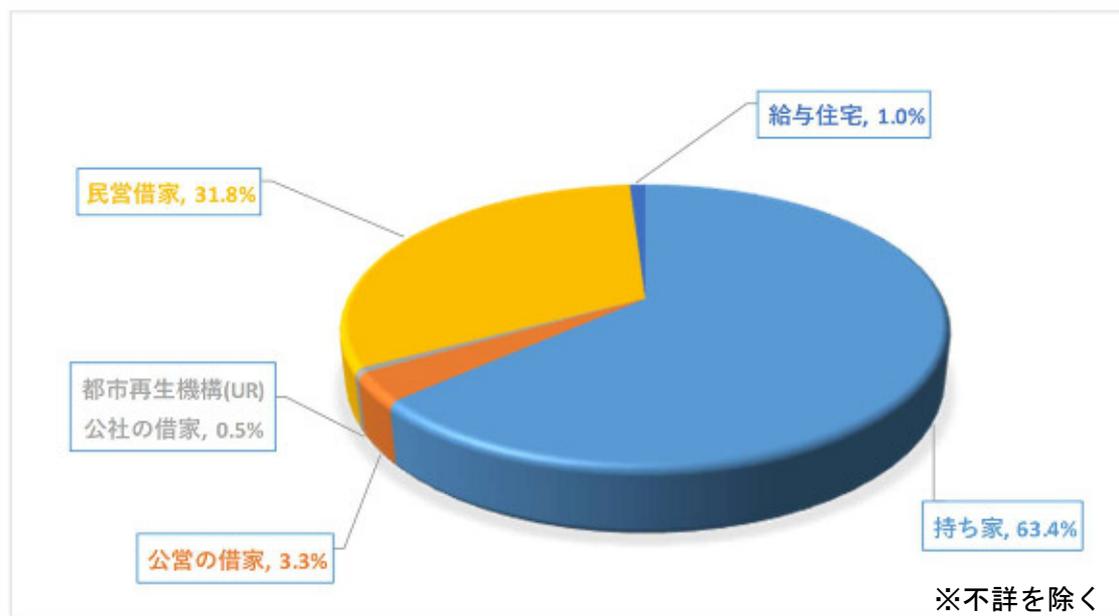
### 3-3 住宅・住環境の概要

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、スプロール化など都市問題が発生し、特に、道路・公園などインフラ整備など住環境整備上の課題や、木造賃貸住宅（以下、「木賃」という。）や小規模戸建住宅など質の低い住宅ストックの再生など課題がある。

木賃を含む民間賃貸住宅は活発に供給され（ストック全体の32%を占める）、都市流動層の受け皿として役割を果たしてきた。しかし、このような住宅の一部は居住性や防災性等の水準が低く、入居者の高齢化も進んでいることなどから、適切な水準の住居に自力で住替えられないなど問題があり、居住安定性を図ることが新たな課題として顕在化している。その一部は市営住宅で対応も求められる。

民間住宅が活発に建設されてきたという状況は、見方を変えれば、住宅・建築関連分野で民間事業者の成長、市場成熟がみられるということであり、建設事業などについては、民間事業者の技術力、ノウハウの蓄積がみられるものと考えられる。

#### ■所有関係別居住世帯数

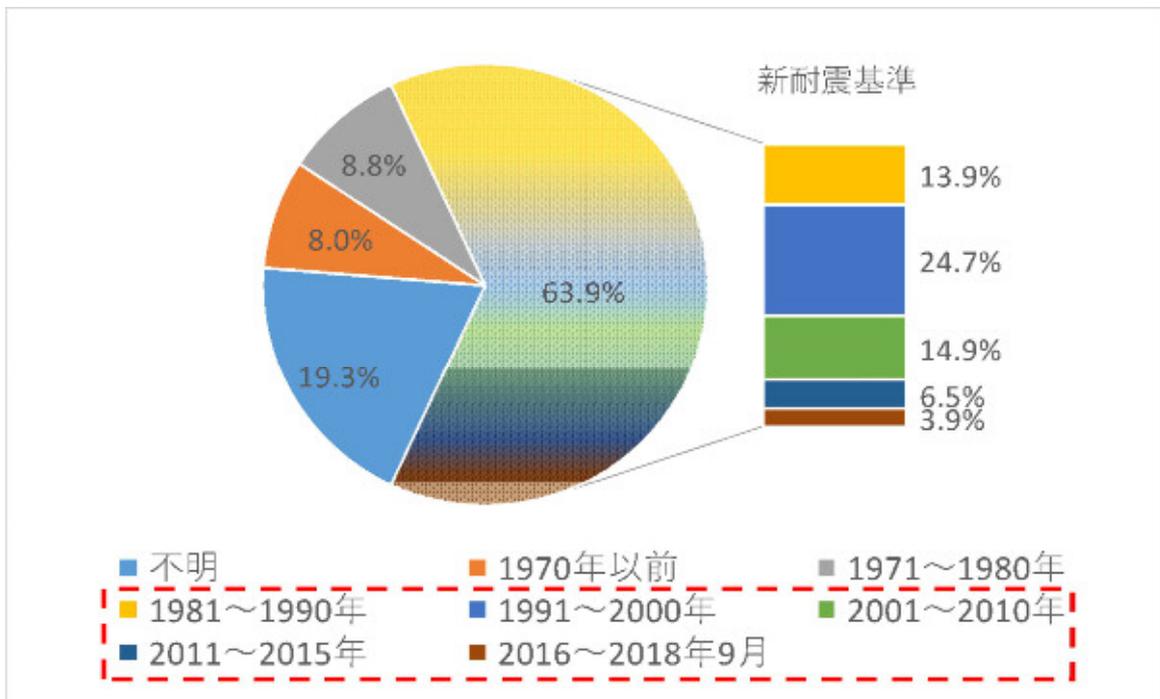


持ち家	公営の借家	都市再生機構(UR) 公社の借家	民間借家	給与住宅
130,746	6,782	1,115	65,550	2,046
63.4%	3.3%	0.5%	31.8%	1.0%

資料：住宅・土地統計調査(平成30年)

## ■ 民営借家の建築時期

民営借家の建築時期については、新耐震基準で建築された耐震性を有する住宅が 63.9%を占めているが、耐震性を有しない住宅も存在する状況となっている。



資料：住宅・土地統計調査(平成 30 年)

### 3-4 市営住宅の概要

本市の市営住宅は、昭和20年代から建設を行い、現在では15団地2,893戸(廃止済み団地は除き、北蛇草住宅及び荒本住宅を各1団地として換算。)のストックを保有している。昭和20年代から昭和30年代前半は、木造住宅が多く、老朽化が進んでおり、順次、建替を行ってきた。昭和30年代後半から昭和40年代にかけては、中層耐火造を多く建設しており、これら住宅も老朽化が進んでいる。

また、市域に15団地と多く分布しているが、数戸の小規模な団地から大規模な団地(以下、1,000戸程度の北蛇草住宅及び荒本住宅を「大規模2団地」という。)までさまざまあり、それぞれ固有の特色がある。したがって、大規模2団地と左記以外に分けて整理していく。

#### ■市営住宅の一覧

No	団地名	区分	建設年度	構造	階数	棟数	管理戸数	敷地面積	住戸専用面積	EVの有無	浴室の有無	備考 (用途廃止)
1	稲田鷺島	公営	平成7.9	中高層耐火造 (ラーメン)	4~10	4棟	195戸	12,437㎡	48.4~ 68.4㎡	○	○	
2	高井田3	公営	昭和27	木造	2	0棟	0戸	1,250㎡	-	-	-	廃止済み
3	高井田	公営	平成16.22	高層耐火造(ラーメン)	10,14	2棟	133戸	4,856㎡	43.9~ 64.5㎡	○	○	
4	高井田7	公営	昭和30	木造	1	0棟	0戸	1,504㎡	-	-	-	廃止済み
5	荒川	公営	昭和25	木造	1	6棟	12戸	1,101㎡	24.7㎡	×	×	
6	南蛇草	公営	昭和28	木造	1	11棟	11戸	1,980㎡	34.7㎡	×	×	
7	柏田	公営	昭和27	木造	1.2	15棟	19戸	4,266㎡	28.0~ 47.1㎡	×	×	
8	菱屋西	公営	昭和24.25	中層耐火造(壁式)	4	1棟	24戸	1,317㎡	36.7㎡	×	△	
9	中小阪	公営	昭和25	木造	1	6棟	8戸	1,178㎡	24.7~ 34.2㎡	×	×	
10	宝持西	公営 改良	昭和44.45	高層耐火造(ラーメン)	10	1棟	135戸 51戸	4,022㎡	36.1~ 41.0㎡	○	△	
11	上小阪西	公営	昭和25.26	木造、準耐火造	1.2	14棟	25戸	3,184㎡	34.2~ 36.8㎡	×	×	
12	上小阪東	公営	令和元年	高層耐火造(ラーメン)	12	1棟	230戸	7,967㎡	52.08~ 62.93㎡	○	○	
13	(旧)上小阪東	公営	昭和46	高層耐火造(ラーメン)	14	0棟	0戸	6,164㎡	-	-	-	廃止済み
14	若宮	公営	平成12	中層耐火造(壁式)	3.4	4棟	51戸	6,738㎡	57.9~ 69.1㎡	○	○	
15	桂川	公営 市単	昭和30~32 昭和35	木造 木造	1 1	10棟 1棟	17戸 2戸	14,571㎡	28.0~ 34.7㎡	×	×	
16	島町	リロケ	平成5	高層耐火造(ラーメン)	7	1棟	60戸	3,251㎡	55.1~ 63.8㎡	○	○	
小計(大規模2団地以外)			973戸	(内公営:860戸、改良:51戸、市単:2戸、リロケ:60戸)								

資料：東大阪市資料（令和5年3月末現在）

#### 【凡例】

公営：公営住宅法に基づく公営住宅

改良：住宅地区改良法に基づく改良住宅

リロケ：国土交通大臣の承認を受けた地域リロケーション住宅計画に基づく地域リロケーション住宅

TH：テラスハウス

△：浴室は設置しているが、浴槽の設置なし

※：改善事業により設置

No	団地名	号棟	区分	建設年度	構造	階数	棟数	管理戸数	敷地面積	住戸専用面積	EVの有無	浴室の有無	備考 (用途廃止)	
17	北蛇草	1	改良	昭和38	中層耐火造(ラーメン)	4 (地下1)	1棟	20戸	1,152㎡	35.62~ 67.94㎡	×	△		
		2	改良	昭和38	中層耐火造 (ラーメン・壁式混合)	4 (地下1)	1棟	16戸	576㎡	49.69㎡	×	△*		
		3	改良	昭和39	中層耐火造 (ラーメン・壁式混合)	4 (地下1)	1棟	16戸	1,372㎡	49.69㎡	×	△*		
		4	改良	昭和38	中層耐火造 (ラーメン・壁式混合)	4 (地下1)	1棟	16戸	1,000㎡	49.69㎡	×	△*		
		5	改良	昭和38	中層耐火造 (ラーメン・壁式混合)	4 (地下1)	1棟	16戸	1,000㎡	49.69㎡	×	△*		
		6	改良	昭和38	中層耐火造(ラーメン)	4 (地下1)	0棟	0戸	1,124㎡	-	-	-	-	廃止済み
		7	改良	昭和38	中層耐火造(ラーメン)	4 (地下1)	1棟	22戸	1,503㎡	33.38~ 67.74㎡	×	×		
		8	改良	昭和38	中層耐火造(ラーメン)	4 (地下1)	1棟	16戸	1,203㎡	67.74㎡	×	×		
		9	改良	昭和46	中層耐火造(ラーメン)	5	0棟	0戸	1,487㎡	-	-	-	-	廃止済み
		10	改良	昭和46,47	中層耐火造(ラーメン)	4	0棟	0戸	1,615㎡	-	-	-	-	廃止済み
		11	改良	昭和41	中層耐火造 (ラーメン・壁式混合)	4 (地下1)	0棟	0戸	1,812㎡	-	-	-	-	廃止済み
		12	改良	昭和41	中層耐火造 (ラーメン・壁式混合)	5	0棟	0戸	2,265㎡	-	-	-	-	廃止済み
		13	改良	昭和39	中層耐火造 (ラーメン・壁式混合)	4 (地下1)	0棟	0戸	1,193㎡	-	-	-	-	廃止済み
		14	改良	昭和39,40	中層耐火造(ラーメン)	4 (地下1)	0棟	0戸	1,098㎡	-	-	-	-	廃止済み
		15	改良 公営	昭和52	高層耐火造(ラーメン)	10	1棟	60戸 40戸	5,385㎡	56.88㎡	○	×		
		16	改良	昭和41	中層耐火造(ラーメン)	5	0棟	0戸	1,196㎡	-	-	-	-	廃止済み
		18	改良	昭和39	中層耐火造(ラーメン)	4 (地下1)	0棟	0戸	905㎡	-	-	-	-	廃止済み
		19	改良	昭和39	中層耐火造(ラーメン)	4 (地下1)	0棟	0戸	1,809㎡	-	-	-	-	廃止済み
		20	公営	昭和41	中層耐火造(ラーメン)	5	0棟	0戸	1,779㎡	-	-	-	-	廃止済み
		22	改良	昭和58	中層耐火造(ラーメン)	5	1棟	28戸	2,971㎡	56.32㎡	○*	×		
		23	改良 公営	昭和54,57	高層耐火造(ラーメン)	10	1棟	48戸 132戸	11,292㎡	56.97㎡	○	△		
		25	改良	昭和45	中層耐火造(ラーメン)	5	0棟	0戸	1,491㎡	-	-	-	-	廃止済み
		26	改良	昭和45	中層耐火造(ラーメン)	5	0棟	0戸	1,491㎡	-	-	-	-	廃止済み
		27	改良	昭和45	中層耐火造(ラーメン)	5	0棟	0戸	1,989㎡	-	-	-	-	廃止済み
		28	改良	昭和45,46	中層耐火造(壁式)	5	1棟	30戸	1,777㎡	39.91㎡	×	×		
		29	改良	昭和45	中層耐火造(壁式)	5	1棟	30戸	1,525㎡	39.91㎡	×	×		
		30	改良	昭和45	中層耐火造(壁式)	5	1棟	40戸	2,033㎡	39.91㎡	×	×		
		31	改良	昭和45	中層耐火造(壁式)	5	1棟	40戸	2,033㎡	39.91㎡	×	×		
		32	公営	昭和47	中層耐火造(壁式)	5	1棟	80戸	4,462㎡	40.91㎡	×	×		
		33	公営	平成元	高層耐火造(ラーメン)	10	1棟	80戸	4,904㎡	63.95㎡	○	△		
		TH8棟	改良	昭和46	低層耐火造(壁式)	2	8棟	46戸	5,160㎡	50.00㎡	×	△		
		A	改良 公営	平成25	高層耐火造(ラーメン)	9	1棟	36戸 26戸	2,792㎡	44.86~ 65.78㎡	○ ○	△ △		
		B	改良	令和元	低層耐火造(壁式)	9	1棟	133戸	5,730㎡	67.42~ 65.78㎡	○	○		
小計(北蛇草住宅)				971戸 (内公営:358戸、改良:613戸)										

資料：東大阪市資料（令和5年3月末現在）

No	団地名	号棟	区分	建設年度	構造	階数	棟数	管理戸数	敷地面積	住戸専用面積	EVの有無	浴室の有無	備考 (用途廃止)	
18	荒本	1	改良	昭和39	中層耐火造 (ラーメン・壁式混合)	4	1棟	16戸	1,264㎡	53.98㎡	×	△※		
		2	改良	昭和39	中層耐火造 (ラーメン・壁式混合)	4	1棟	16戸	1,264㎡	53.98㎡	×	△※		
		3	改良	昭和39	中層耐火造 (ラーメン・壁式混合)	4	1棟	16戸	1,264㎡	53.98㎡	×	△※		
		7	改良	昭和41	中層耐火造(壁式)	4	1棟	24戸	1,575㎡	32.48㎡	×	×		
		8	改良	昭和41	中層耐火造(壁式)	4	1棟	24戸	1,575㎡	32.48㎡	×	×		
		9	改良	昭和42	中層耐火造(壁式)	5	0棟	0戸	858㎡	-	-	-	-	廃止済み
		10	改良	昭和42	中層耐火造(壁式)	5	0棟	0戸	858㎡	-	-	-	-	廃止済み
		11	改良	昭和45	中層耐火造(ラーメン)	5	0棟	0戸	1,420㎡	-	-	-	-	廃止済み
		12	改良	昭和45	中層耐火造(壁式)	5	1棟	30戸	1,330㎡	40.28㎡	×	×		
		13	改良	昭和44	中層耐火造(壁式)	5	1棟	40戸	2,503㎡	35.26㎡	×	×		
		14	改良	昭和46～48	高層耐火造(ラーメン)	9	1棟	144戸	7,006㎡	49.91㎡	○	×		
		15	公営	昭和52	高層耐火造(ラーメン)	10	1棟	84戸	5,487㎡	64.82～ 57.08㎡	○	×	(一部○)	
		16	改良	昭和44	中層耐火造(ラーメン)	5	0棟	0戸	4,233㎡	-	-	-	-	廃止済み
		17	改良	昭和44	中層耐火造(壁式)	5	1棟	40戸	1,627㎡	35.26㎡	×	×		
		18	改良	昭和44	中層耐火造(壁式)	5	1棟	40戸	1,627㎡	35.26㎡	×	×		
		19	改良	昭和45	中層耐火造(壁式)	5	0棟	0戸	1,168㎡	-	-	-	-	廃止済み
		20	改良	昭和45	中層耐火造(壁式)	5	0棟	0戸	1,168㎡	-	-	-	-	廃止済み
		21	改良	昭和45	中層耐火造(壁式)	5	1棟	40戸	760㎡	40.75㎡	×	×		
		22	改良	昭和45	中層耐火造(壁式)	5	1棟	20戸	760㎡	40.75㎡	×	×		
		23	改良	昭和45,46	中層耐火造(壁式)	5	1棟	30戸	1,528㎡	40.75㎡	×	×		
		24	改良	昭和54	中層耐火造(ラーメン)	5	1棟	36戸	2,938㎡	33.63～ 54.90㎡	×	×		
		25	公営	昭和55	中層耐火造(ラーメン)	5	1棟	36戸	2,035㎡	33.63～ 54.90㎡	×	×		
		26	公営	昭和60	中層耐火造(ラーメン)	5	1棟	30戸	2,406㎡	62.44㎡	○※	△		
		27	公営	昭和54	中層耐火造(ラーメン)	5	0棟	0戸	2,933㎡	-	-	-	-	廃止済み
		28	公営	平成3	高層耐火造(ラーメン)	10	1棟	89戸	6,668㎡	63.53㎡	○	△		
		29	公営	平成2	中層耐火造(ラーメン)	5	1棟	25戸	2,068㎡	63.49㎡	○※	△		
		単身	改良	昭和42	低層耐火造(壁式)	2	0棟	0戸	-	-	-	-	-	廃止済み
		A	改良	平成25	高層耐火造(ラーメン)	7	1棟	41戸	2,234㎡	45.30～ 65.48㎡	○	△		
		B	改良	令和元	高層耐火造(ラーメン)	10	1棟	128戸	12,605㎡	51.22～ 67.19㎡	○	○		
		小計(荒本住宅)		949戸		(内公営:264戸、改良:685戸)								
合計		2,893戸		(内公営:1482戸、改良:1349戸、市単:2戸、リロケ:60戸)										

資料：東大阪市資料（令和5年3月末現在）

### 3-5 大阪府営住宅の概要

府営住宅は12団地5,574戸あり、市営住宅に比べて各団地の規模が大きい。

建設年代では、春宮住宅をはじめ、平成以降に建設された住宅が5団地3,459戸と約6割を占めている。

#### ■府営住宅の概要

団地名	建設年度	構造	階数	管理戸数
東大阪稲田	昭和61～平成5	中層耐火造	4, 5	446戸
東大阪鴻池	昭和61～平成5	中高層耐火造	5～10	389戸
東大阪吉田	昭和63, 平成元	中高層耐火造	4～11	426戸
東大阪加納	昭和57, 58	中層耐火造	5	390戸
東鴻池	昭和48	準耐火造、中層耐火造	1, 5	174戸
東鴻池第2	昭和51	高層耐火造	8	250戸
東大阪春宮	平成3～7	高層耐火造	9～30	1,208戸
東大阪島之内	平成9～18	中高層耐火造	5～14	669戸
東大阪玉串	平成11, 13	中高層耐火造	5～9	268戸
東大阪新上小阪	平成13～19	高層耐火造	10, 14	449戸
東大阪中鴻池	平成14～25	高層耐火造	6～14	865戸
大東朋来(※)	昭和57	中層耐火造	5	40戸
合計	—	—	—	5,574戸

(※)東大阪市内に所在する50号棟の戸数

資料:大阪府資料(令和5年3月末現在)

### 3-6 公社住宅及び都市再生機構住宅の概要

#### (1) 大阪府住宅供給公社が管理する賃貸住宅（以下、府公社賃貸住宅）

府公社賃貸住宅は6団地341戸ある。

#### ■府公社賃貸住宅の概要

団地名	建設年度	構造	階数	管理戸数
みと	平成10	高層耐火造	7	80戸
ペア東大阪鴻池	平成 3	中層耐火造	5	30戸
衣摺	平成 7	高層耐火造	6	55戸
メープルコート	平成 5	木造準耐火造	3	44戸
ふれっくすコート吉田	平成 9	中層耐火造	3 ~ 5	53戸
OPH長瀬さくらテラス	令和元	高層耐火造	6	79戸
合 計	—	—	—	341戸

資料：大阪府資料（令和5年3月末現在）

#### (2) 都市再生機構（UR 都市機構）賃貸住宅

都市再生機構賃貸住宅は4団地1,024戸ある。

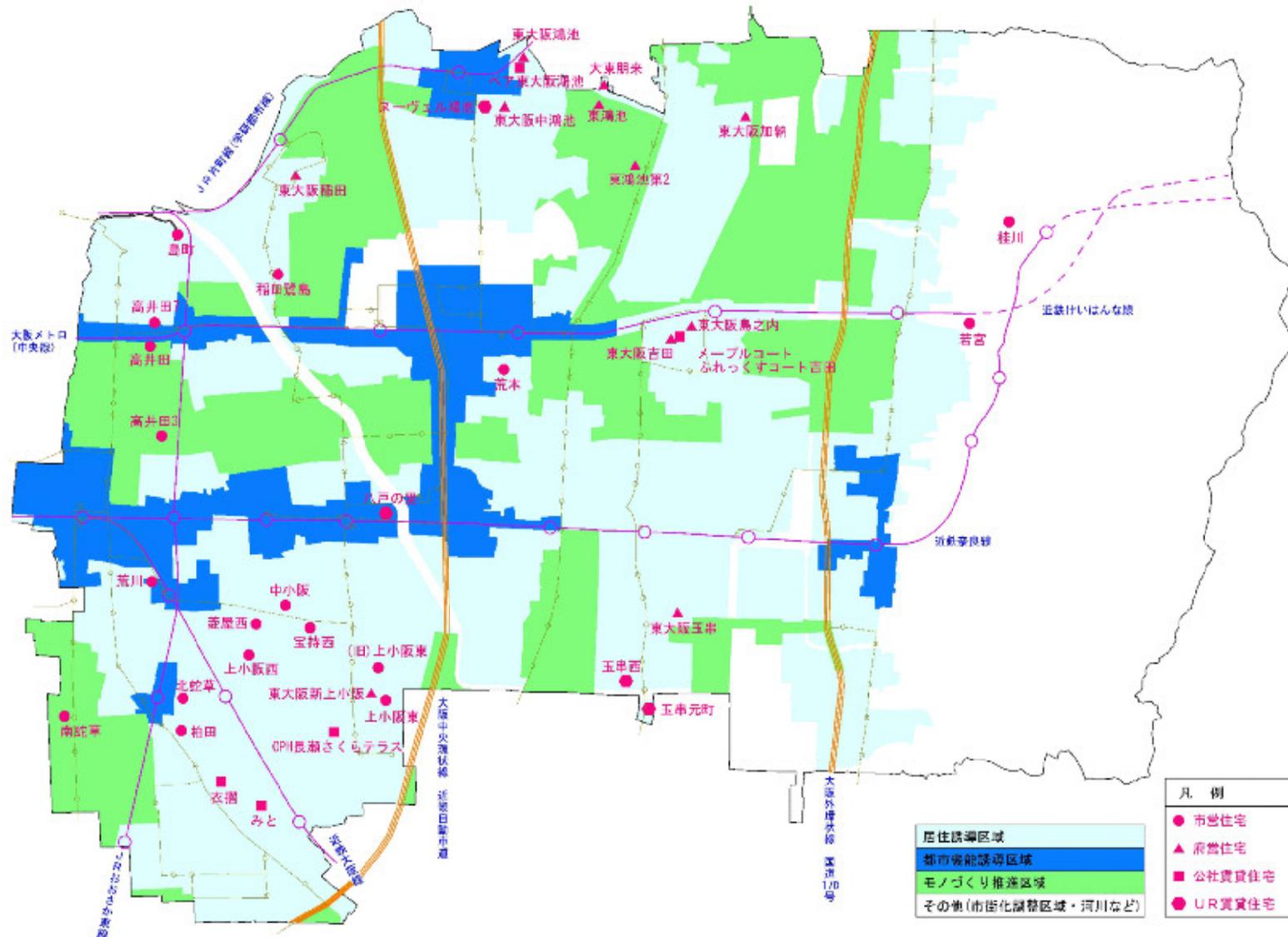
府営住宅と同じく戸数の多い団地が多い。全て耐火造団地であり、昭和40・50年代建設が大部分を占めている。

#### ■都市再生機構（UR 都市機構）

団地名	建設年度	構造	階数	管理戸数
八戸の里	昭和43	高層耐火造	11	189戸
玉串西	昭和50	高層耐火造	7 ~ 14	527戸
玉串元町	昭和48	高層耐火造	11	280戸
ヌーヴェル鴻池	平成 3	中層耐火造	4	28戸
合 計	—	—	—	1,024戸

資料：大阪府資料（令和5年3月末現在）

■ 公的賃貸住宅分布図



資料: 東大阪市資料

### 3-7 市営住宅の状況

#### (1) 大規模2団地を除くストックの状況

##### ①住宅の概況

木造及び準耐火造の住戸が94戸(9.7%)であり、主に昭和20年代に建設された団地である。耐火造の住戸は879戸(90.3%)あり、稲田鷺島住宅、高井田住宅、菱屋西住宅、宝持西住宅、上小阪東住宅、若宮住宅、島町住宅の7団地(以下、「小・中規模耐火7団地」という。)である。

木造住宅・準耐火住宅は、団地当たりの戸数が少なく(5ページ「市営住宅の一覧」参照)、敷地規模の小さい団地が多い。また、住戸面積も約9割が40㎡未満であり、狭小である。

##### ■構造別集計表

	木造 準耐火造	耐火造	計
管理戸数	94戸 9.7%	879戸 90.3%	973戸 100.0%

資料：東大阪市資料(令和5年3月末現在)

##### ■住戸専用面積(木造・準耐火造)

	40㎡未満	40~50㎡ 未満	合計
木造	83戸	11戸	94戸
準耐火造	88.3%	11.7%	100.0%

資料：東大阪市資料(令和5年3月末現在)

##### ②構造安全性(小・中規模耐火7団地)

壁式構造が2団地あるが他は全てラーメン構造であり、小・中規模耐火7団地の9割強を占める。一般的に耐震安全性が現行基準より劣るとされている昭和56(1981)年以前(旧耐震基準)のラーメン構造は宝持西住宅(186戸)があり、小・中規模耐火7団地の約2割を占める。

##### ■構造形式

	ラーメン	壁式	計
旧耐震基準	186戸	24戸	210戸
新耐震基準	618戸	51戸	669戸
合計	804戸 91.5%	75戸 8.5%	879戸 100.0%

資料：東大阪市資料(令和5年3月末現在)

### ③避難安全性（小・中規模耐火7団地）

避難安全性については、建築基準法適用を受ける耐火造住棟全てが二方向避難を確保しており、避難安全性を有している。二方向避難対象外となる菱屋西住宅（24戸）は、昭和20年代に建設されたものである。

### ④住戸面積（小・中規模耐火7団地）

住戸専用面積では、旧耐震基準の住戸全てが50㎡未満、新耐震基準の住戸では40㎡未満が無く、年を追うごとに住戸面積について改善傾向にある。これは市営住宅の建設にあたって整備基準が設けられており、時代の要請を受けて質の向上を推し進めてきたことによるものである。

#### ■建設年度別住戸専用面積

	30～39㎡	40～49㎡	50～59㎡	60～70㎡	合計
旧耐震基準	75戸	135戸	0戸	0戸	210戸
新耐震基準	0戸	43戸	352戸	274戸	669戸
合計	75戸 8.5%	178戸 20.3%	352戸 40.0%	274戸 31.2%	879戸 100.0%

資料：東大阪市資料(令和5年3月末現在)

### ⑤浴室スペースの設置状況（小・中規模耐火7団地）

居住性についてみると、「浴室有・浴槽有」を満たすものは新耐震基準で建設された住戸であり、8割弱にとどまる。

一方、浴室スペースはあるが浴槽は居住者が持ち込む、「浴室有・浴槽無」は2割強を占め、「浴室無」の住棟は管理していない。

#### ■浴室スペースの設置状況

	浴室有・浴槽有	浴室有・浴槽無	合計
旧耐震基準	0戸	210戸	210戸
新耐震基準	669戸	0戸	669戸
合計	669戸 76.1%	210戸 23.9%	879戸 100.0%

資料：東大阪市資料(令和5年3月末現在)

## ⑥バリアフリー化の状況（小・中規模耐火7団地）

### <住戸内のバリアフリー化>

住戸内のバリアフリー化※の状況についてみると、規定を満たしている住戸は約7割であり、団地では稲田鷺島住宅（195戸）、若宮住宅（51戸）、高井田住宅（133戸）、上小阪東住宅（230戸）が該当する。一方、バリアフリー化未対応の住戸は3割存在する。

### ■住戸内バリアフリー化の状況

	住戸内バリアフリー化		合計
	対応	未対応	
旧耐震基準	0戸	210戸	210戸
新耐震基準	609戸	60戸	669戸
合計	609戸 69.3%	270戸 30.7%	879戸 100.0%

※「住戸内のバリアフリー化」は、

- ①玄関段差及び浴室出入口段差
- ②手すり設置（玄関・便所・浴室）
- ③住戸内廊下幅80cm整備

全ての規定を満たしている住戸。

「住戸内バリアフリー化未対応」はいずれかの項目を満たしていない住戸。

資料：東大阪市資料（令和5年3月末現在）

### <共用部分のバリアフリー化>

共用部分のバリアフリー化の状況を見ると、屋外から住棟へのバリアフリー化については、昭和20年代に建設された菱屋西住宅以外の団地で対応済みである。

共用階段の手すり設置は、宝持西住宅以外で行われている。

エレベーター（EV）は、階段室型である菱屋西住宅のみ設置が無い。

### ■共用部分バリアフリー化の状況

団地名	屋外から住棟へ	共用階段手摺	EV設置状況
稲田鷺島	EVまでは段差無しで歩行可能	設置	設置
高井田	EVまでは段差無しで歩行可能	設置	設置
菱屋西	バリアフリー未対応	設置	未設置
宝持西	EVまでは段差無しで歩行可能	一部未設置	設置
上小阪東	EVまでは段差無しで歩行可能	設置	設置
若宮	スロープ設置	設置	設置
島町	スロープ設置	設置	設置

資料：東大阪市資料（令和5年3月末現在）

## ⑦維持保全事業の取り組み状況（小・中規模耐火7団地）

屋上防水改修及び外壁改修は計画的に進められている。

設備改修についても、計画的に進められている。

## (2) 大規模2団地のストックの状況

### ①住宅の概況

北蛇草・荒本両団地とも全て耐火造である。

大規模2団地は、それぞれ1,000戸程度の住宅をかかえる団地であり、昭和38(1963)年に竣工した北蛇草住宅を皮切りに、両団地ともに新耐震基準以前に多くの住宅が整備されている。その後、いくつかの住宅において居住環境の改善を行ってきた。また、耐震化の建替も行っており、平成26(2014)年に第1期、平成31(2019)年に第2期の建替が両団地ともに行われた。

### ■建築年次(竣工年度)別管理戸数

		改修実施	改修未実施	合計
北蛇草住宅	旧耐震基準	114戸	464戸	578戸
	新耐震基準	28戸	365戸	393戸
	小計	142戸	829戸	971戸
荒本住宅	旧耐震基準	48戸	588戸	636戸
	新耐震基準	55戸	258戸	313戸
	小計	103戸	846戸	949戸
合計		245戸 12.8%	1,675戸 87.2%	1,920戸 100.0%

資料：東大阪市資料(令和5年3月末現在)

#### 1) 北蛇草住宅

旧耐震基準で整備された住戸が約6割を占めている。このうち1室増や全面改修などが行われていない住宅が全体のうちで半数程度存在する。

#### 2) 荒本住宅

旧耐震基準で備された住戸が約7割を占めている。このうち1室増や全面改修などが行われていない住宅が全体のうちで約6割程度存在する。

## ②構造安全性

構造形式をみると、旧耐震基準で整備された住戸はラーメン構造・壁式構造に加え、ラーメン構造の住棟を壁式構造で増室改修した混合構造の住棟がある。新耐震基準で整備された住戸は、全てラーメン構造の住棟となっている。

### ■構造形式

		ラーメン	壁式	混合	合計
北蛇草住宅	旧耐震基準	248戸	266戸	64戸	578戸
	新耐震基準	393戸	0戸	0戸	393戸
	小計	641戸	266戸	64戸	971戸
荒本住宅	旧耐震基準	300戸	288戸	48戸	636戸
	新耐震基準	313戸	0戸	0戸	313戸
	小計	613戸	288戸	48戸	949戸
合計		1,254戸 65.3%	554戸 28.9%	112戸 5.8%	1,920戸 100.0%

資料：東大阪市資料(令和5年3月末現在)

#### 1) 北蛇草住宅

旧耐震基準で整備された壁式構造以外の312戸(32.1%)は、全て要補強の判定となっており、耐震安全性の確保が必要である。

#### 2) 荒本住宅

旧耐震基準で整備された壁式構造以外の348戸(36.6%)は、全て要補強の判定となっており、耐震安全性の確保が必要である。

## ③避難安全性

避難安全性については、建築基準法の適用を受ける住棟全てが直通階段を設置しており、避難安全性を有している。なお、二以上の直通階段に代え避難上有効なバルコニー等が設けられている住棟も存在する。

#### ④住戸面積

住戸専用面積は、旧耐震基準の住棟では40㎡未満も存在しており、新耐震基準の住棟では40㎡未満が無く、年を追うごとに住戸面積について改善傾向にある。

#### ■建設年度別住戸専用面積

		30～39㎡	40～49㎡	50～59㎡	60～70㎡	合計
北蛇草住宅	旧耐震基準	152戸	144戸	236戸	46戸	578戸
	新耐震基準	0戸	121戸	129戸	143戸	393戸
	小計	152戸	265戸	365戸	189戸	971戸
荒本住宅	旧耐震基準	192戸	264戸	171戸	9戸	636戸
	新耐震基準	0戸	116戸	16戸	181戸	313戸
	小計	192戸	380戸	187戸	190戸	949戸
合計		344戸 17.9%	645戸 33.6%	552戸 28.8%	379戸 19.7%	1,920戸 100.0%

資料：東大阪市資料(令和5年3月末現在)

#### ⑤浴室スペースの設置状況

浴室スペースの設置されていない住宅は全体の約5割を占めている。

また、後に改善されているものもあるが、旧耐震基準の住宅にはほとんど浴室スペースが設置されていない。

#### ■浴室スペースの設置状況

		浴室有・浴槽有	浴室有・浴槽無	浴室無	合計
北蛇草住宅	旧耐震基準	0戸	220戸	358戸	578戸
	新耐震基準	133戸	232戸	28戸	393戸
	小計	133戸	452戸	386戸	971戸
荒本住宅	旧耐震基準	9戸	48戸	579戸	636戸
	新耐震基準	128戸	185戸	0戸	313戸
	小計	137戸	233戸	579戸	949戸
合計		270戸 14.1%	685戸 35.7%	965戸 50.3%	1,920戸 100.0%

資料：東大阪市資料(令和5年3月末現在)

## ⑥バリアフリー化の状況

### <住戸内のバリアフリー化>

住戸内のバリアフリー化\*の状況についてみると、規定を満たしているのはA・B棟のみである。

#### ■住戸内のバリアフリー化の状況

	住戸内バリアフリー化		合 計
	対応	未対応	
北蛇草住宅	195戸	776戸	971戸
荒本住宅	169戸	780戸	949戸
合計	364戸 19.0%	1,556戸 81.0%	1,920戸 100.0%

資料：東大阪市資料(令和5年3月末現在)

※「住戸内のバリアフリー化」は、①玄関段差及び浴室出入口段差、②手すり設置(玄関・便所・浴室)、  
③住戸内廊下幅80cm整備、全ての規定を満たしている住戸。

「住戸内バリアフリー化未対応」はいずれかの項目を満たしていない住戸。

※平成14年度より公募対象住宅において、空家補修時に3箇所(玄関・便所・浴室)に手すり設置を行っている。

### <共用部分のバリアフリー化>

共用部分のバリアフリー化の状況を見ると、屋外から住棟へのバリアフリー化については、片廊下型の住棟で全て対応しているが、階段室型では全て未対応である。

共用階段の手摺設置は、全て対応済みである。

エレベーターは、片廊下型の住棟で一部対応しているが、階段室型では全て未対応である。

#### ■共用部分バリアフリー化の状況

	住棟形式	屋外から住棟へ		共用階段手摺	EV設置	
		対 応	未対応		対 応	未対応
北蛇草住宅	片廊下型	15・22・23 33・A・B棟	-	設 置	15・22・23 33・A・B棟	-
	階段室型	-	全 て	設 置	-	全 て
荒本住宅	片廊下型	14・15・24・25・ 26・28・29・A・B棟	-	設 置	14・15・26 28・29・A・B棟	24・25棟
	階段室型	-	全 て	設 置	-	全 て

※対象住棟はTHを除く

資料：東大阪市資料(令和5年3月末現在)

### ⑦改善事業の実施状況

北蛇草住宅では、竣工年度の古い住棟を中心に1室増設、浴室スペースの設置、2戸1改善等の改善を行っている。

また、荒本住宅においても、竣工年度の最も古い3棟について1室増設及び浴室スペースの設置が行われている。

耐震性のある3階建て以上の建物3棟でエレベーターが設置されている。

### ■改善事業の実施状況

住宅名	号棟	竣工年度	戸数	改善年度	改善内容
北蛇草住宅	7	S39	22戸	S56	2戸1改善(36戸)
	8	S39	16戸	S56	2戸1改善(32戸)
	2	S39	16戸	S60	1室増設 浴室スペース設置
	3	S39	16戸	S60	1室増設 浴室スペース設置
	4	S39	16戸	S61	1室増設 浴室スペース設置
	5	S39	16戸	S61	1室増設 浴室スペース設置
	1	S39	20戸	S63	2戸1改善(24戸) 浴室スペース設置
	22	S60	28戸	H17	EV設置
荒本住宅	1	S40	16戸	H8	1室増設 浴室スペース設置
	2	S40	16戸	H9	1室増設 浴室スペース設置
	3	S40	16戸	H11	1室増設 浴室スペース設置
	29	H4	25戸	H17	EV設置
	26	S62	30戸	H18	EV設置

資料：東大阪市資料(令和5年3月末現在)

### ⑧維持保全事業の取り組み状況

北蛇草住宅・荒本住宅においては、屋上防水改修は各棟概ね行われている。

設備については、両団地とも緊急度に応じて補修が行われている。

### (3) 大規模2団地を除く居住世帯の状況

#### ①収入超過世帯等の状況

収入超過世帯は大規模2団地を除く市営住宅入居世帯の3.9%、高額所得者は0.8%存在しており、市営住宅の収入要件を満たさないものが全体の4.7%存在する。

#### ■収入超過世帯等の状況

収入超過世帯	高額所得世帯	市営住宅入居世帯数
29世帯	6世帯	741世帯
3.9%	0.8%	100.0%

資料：東大阪市資料(令和5年3月末現在)

\*収入超過世帯とは、公営住宅に引き続き3年以上入居し、政令で定める基準を超える収入を有するもの。

\*高額所得世帯とは、公営住宅に引き続き5年以上入居し、かつ最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入を有するもの。

#### ②応募倍率の状況

直近5年間の募集倍率平均は8.4倍である。

#### ■募集状況

	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	平均
稲田鷺島 (H7. 9)	6.2	3.8	3.9	4.6	2.4	4.2
若宮 (H12)	6.0	—	0.0	0.0	3.5	2.4
高井田 (H16. 24)	25.5	17.5	12.5	4.8	10.2	14.1
上小阪東 (R1)	—	—	—	17.4	12.1	14.8
全体	11.0	8.4	8.2	8.5	7.2	8.4

資料：東大阪市資料(令和4年度まで各年)

#### (4) 大規模2団地の居住世帯の状況

##### ①収入超過世帯等の状況

入居戸数1,377世帯に対して、収入超過世帯は11.0%、高額所得世帯は1.3%を占めており、市営住宅の収入要件を満たさないものが全体の12.3%存在する。

##### ■収入超過世帯等の状況

		収入超過世帯	高額所得世帯	市営住宅入居世帯数
北蛇草住宅	公 営	26世帯	12世帯	300世帯
	改 良	59世帯		465世帯
	小 計	85世帯	12世帯	765世帯
荒本住宅	公 営	13世帯	6世帯	212世帯
	改 良	53世帯		400世帯
	小 計	66世帯	6世帯	612世帯
合 計		151世帯 11.0%	18世帯 1.3%	1,377世帯 100.0%

資料：東大阪市資料(令和5年3月末現在)

##### ②募集状況

直近5年間の募集倍率平均は3.4倍である。

##### ■大規模2団地の募集状況

	平成30年度	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	平均
北蛇草住宅	2.5	5.4	5.8	5.0	3.9	4.5
荒本住宅	1.4	2.8	3.0	2.6	2.1	2.4
両住宅	1.9	4.0	4.4	3.7	3.0	3.4

資料：東大阪市資料(令和4年度まで各年)

## (5) 大規模2団地の施設等の整備状況

### ①公共公益施設の状況

#### 1) 北蛇草住宅

JR長瀬駅を利用し通勤、通学する人が多いことなどから歩行者の安全性の面からも段階的に地区内の道路整備が進められてきた。また長瀬斎場の慢性的な駐車場不足による路上駐車対策として、児童遊園の一部敷地を活用し駐車場が整備されるなど、まちなみ環境の整備が進められている。

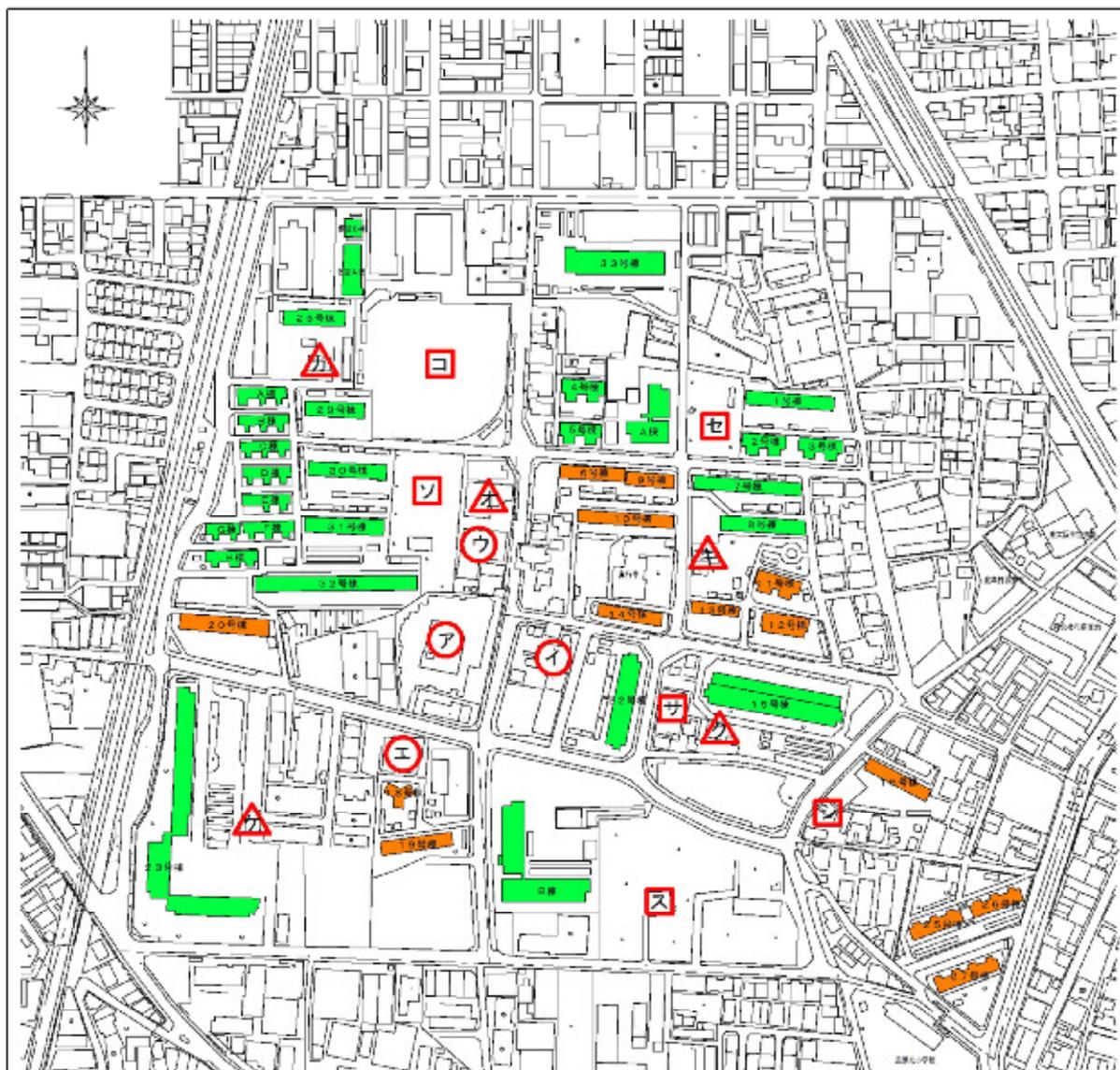
主な公共公益施設は22ページの施設配置図の通りである。

#### 2) 荒本住宅

道路について、周辺整備は、ほぼ完了している。整備に伴い、近年は通過交通などの問題が発生しており、荒本新都心の整備及び行政による市域内(旧16号棟跡地)水道庁舎の移転計画に伴いさらなる増加等が懸念されている。

主な公共公益施設は23ページの施設配置図の通りである。

■北蛇草住宅周辺の施設配置

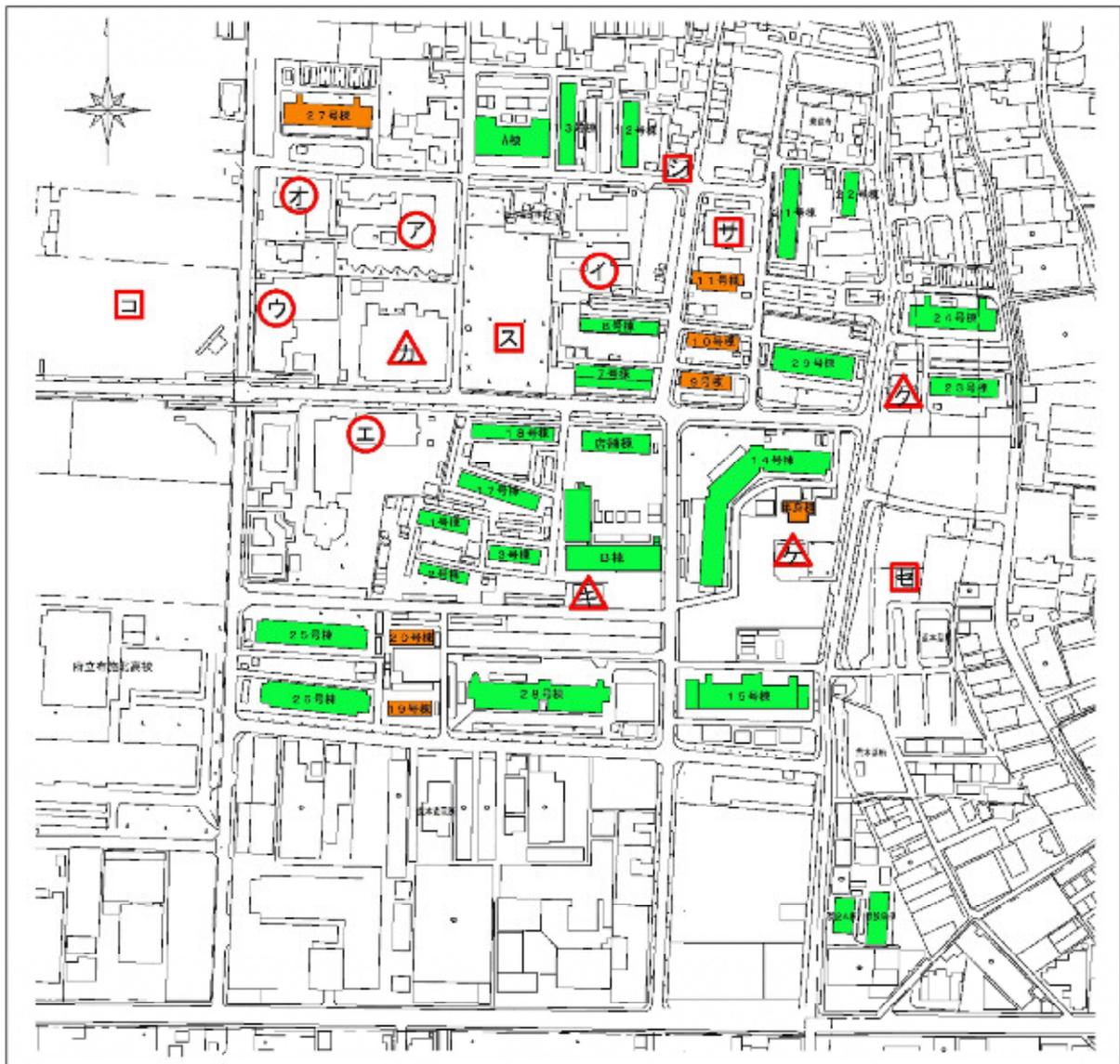


施設名称

福祉、医療、 教育施設 ○	ア) 長瀬子育て支援センター イ) 長瀬老人センター ウ) 長瀬障害者センター	エ) 長瀬青少年センター
コミュニティ 施設 △	オ) 長瀬権文化センター カ) 蛇草第二集会所 キ) 蛇草第三集会所	ク) 蛇草第四集会所 ケ) 蛇草第五集会所
体育施設、 その他 □	コ) 長瀬青少年運動広場 サ) 長瀬共同浴場 シ) 美化推進課西分室	ス) 長瀬高場 セ) 北蛇草公園 ソ) 蛇草西公園



■荒本住宅周辺の施設配置



施設名称

福祉、医療、 教育施設 ○	ア) 荒本子育て支援センター イ) 荒本老人センター ウ) 荒本障害者センター	エ) 荒本青少年センター オ) 荒本平和診療所
コミュニティ 施設 ▲	カ) 荒本人権文化センター キ) 荒本第一集会所 ク) 荒本第三集会所	ケ) 荒本第四集会所
体育施設、 その他 □	コ) 荒本青少年運動広場 サ) 荒本共同浴場 シ) 美化推進課北分室	ス) 荒本公園 セ) 荒本斎場



管理棟



用途廃止棟

## (6) 大規模2団地のまちづくりの動向

北蛇草住宅を含む長瀬地域では平成10(1998)年、荒本住宅を含む荒本地域では平成11(1999)年から、住環境の整備、住宅入居の適正化、公営住宅法改正に伴う住宅家賃について、本市の関連部局と地元の代表者等からなる「まちづくり検討委員会」を設置し、検討を行ってきた。

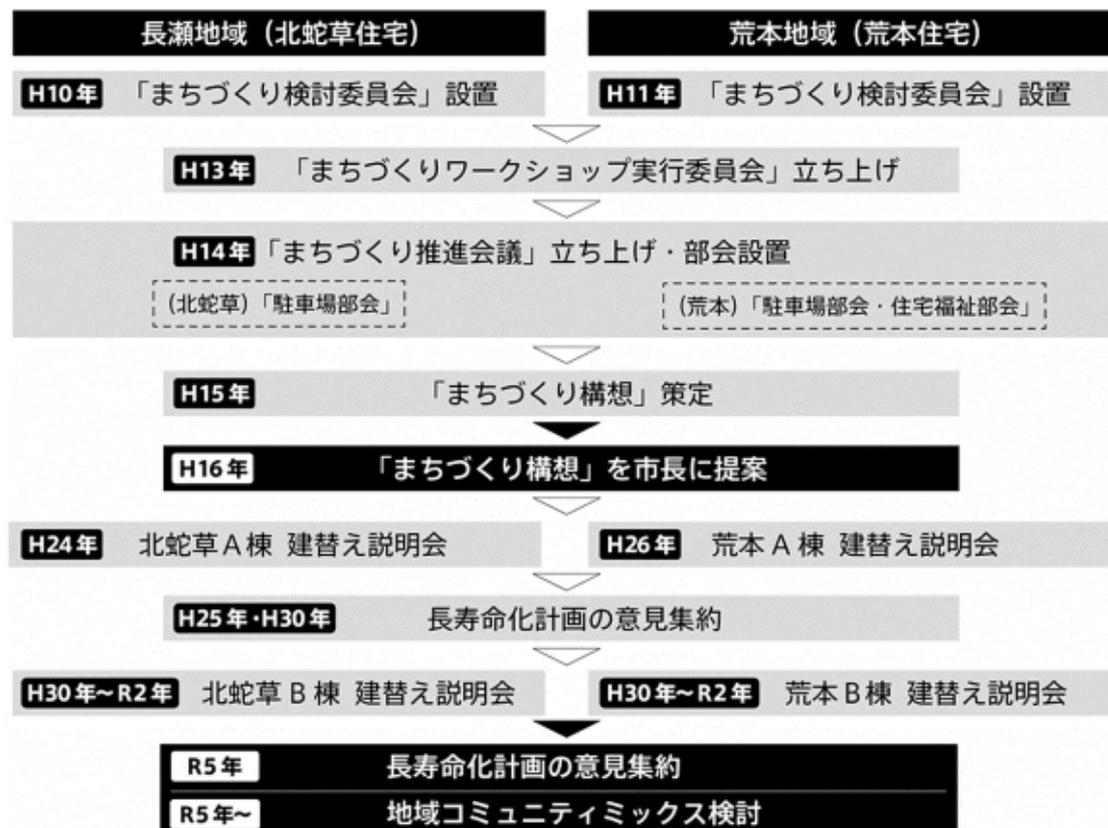
また、平成12(2000)年度はまちづくり検討委員会による先進事例視察、平成13(2001)年度には住民主体の「まちづくりワークショップ実行委員会」を立ち上げ、まち歩き・まちの目標づくりなどのワークショップを実施した。平成14(2002)年度には住民による自主的な組織である「まちづくり推進会議」を立ち上げるとともに、長瀬地域では「同駐車場部会」、荒本地域では「同駐車場部会」「住宅・福祉部会」を設置し、より具体的な検討を進めながら、『まちづくり基本構想』を策定し、平成16(2004)年に、市長に提案されている。

その後もまちづくり推進会議では長寿命化計画や建替え計画に対する意見を集約し提案すると共に、建設後の移転に対するルール作りを行いました。

そういった背景のもと、「まちづくり推進会議」等で両団地の市営住宅だけでなく、団地全体の課題などを意見集約し、改善事業や建替事業などへ反映してきた。

今後は、地域内の高齢化対応や、地域コミュニティミックスを図るために「新婚世帯」や「子育て世帯」に対してみなし特定公共賃貸住宅制度などの若年世帯の入居者を増やしていく手法を市と検討・協議を進める。

### ■まちづくりの取り組み経過



### 3-8 市営住宅に関する課題やニーズの把握

#### (1) 更新時期を迎えた住宅ストックへの対応

旧耐震基準で建設された住宅が数多くあり、耐震性が確保されていない住棟もある。また、その内、木造・準耐火造の住宅はすべて耐用年数を経過しており早急な建替が求められる。南海トラフによる地震発生確率が高まるなか、近年の地震の増加も鑑みると、入居者の安全を確保するためにも、建替等による耐震性確保への迅速な対応が求められる。

また敷地及び立地状況をみると、規模が小さく高度利用が難しい敷地や利便性が高く商業業務など他用途にも適した敷地があり、これら各団地の特性を踏まえた建替または他用途への活用（用途廃止）を進めることが求められる。

#### (2) 資源の活用手法（リソース）

住宅のみならず、周辺施設も含めて施策展開の資源として活用すべきであり、サステナビリティ（持続可能性）の視点を持ちながら活かしていく必要がある。また、集約建替後の一定期間事業を行わない土地については、将来的な展望も踏まえて利活用を検討する必要がある。

#### (3) 北蛇草・荒本両団地の大規模性、一体性の中でのまちづくり

北蛇草・荒本両団地は、周辺に様々な公共公益施設・コミュニティ施設も整備されており、一つのまちに匹敵する大規模な団地が形成されてきた。少子高齢化や地域の活性化などの地域課題に対応していくため、両団地内に整備されている保育所・高齢者福祉施設・商業施設などの施設を引き続き活用していく必要がある。

また、建替に伴い、隣接した駐車場が不足することに対しては、不法駐車を無くすための対策検討が必要である。

#### (4) 多様な世帯による居住の対応

市営住宅では低所得者層や高齢者層などの特定階層が集中する傾向が高く、コミュニティ（居住者）の偏りが見られるため、若年（世帯）層への住宅供給の促進や土地の高度利用による他の公共住宅、民間住宅等の整備、また他の施設整備やソフト面での世代間交流を進めることによって、ソーシャルミックスを図ることが求められる。

したがって、令和5(2023)年3月改定の「東大阪市住生活基本計画」でも言及されているように、「新婚世帯」や「子育て世帯」に対してみなし特定公共賃貸住宅制度など若者世帯向け市営住宅募集の制度の見直し・検討が必要である。

#### (5) 入居および居住継続における公平性確保の必要性

市営住宅の入居に関しては、真に住宅に困窮する世帯が的確に入居できていないということが、問題となっている。背景として、社会経済情勢の悪化による住宅困窮世帯の増加や収入超過者の存在などが挙げられる。入居管理面での公平性の確保が課題となっている。

#### (6) 今後の社会的ニーズへの対応

二酸化炭素をはじめとする温室効果ガス排出に伴う地球温暖化の進行は、世界共通の課題として認識されている。省エネルギーの推進や再生可能エネルギーの活用など、脱炭素化の取組が求められている。

## 4. 長寿命化に関する基本方針

### 4-1 ストックの状況把握及び修繕の実施・データ管理に関する方針

東大阪市が管理する市営住宅について適切な維持管理を実施するためには、市営住宅の状況を的確に把握し管理することが重要と考えられる。

これらをもとに長寿命化を図るため中長期的な維持管理計画を策定し、予防保全的な観点から定期点検や修繕・改善等の維持管理を推進する。

そのため、以下の対策を実施する。

- ・市営住宅の定期点検実施等による劣化状況等の把握

定期点検を実施するとともに、入居者や指定管理者との情報交換を進めることにより、劣化等の状況を適切に把握する。

- ・市営住宅の住棟単位で修繕履歴データを整理し、随時、履歴を確認できる仕組みの構築

住棟単位に、実施した修繕履歴や施工図面などを画像データとして整理し、随時、更新を行う。

- ・住宅の適切な使用を推進

入居者のしおりを適宜更新し、入居者に対して住宅の適切な使用を促す。

### 4-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコスト縮減に関する方針

限られた市営住宅ストックを有効に活用していくためには、修繕・管理費の適正化による効率的なストック活用の推進が必要である。

また、今後さらに進む少子高齢化等に対応するため、バリアフリー化された住環境の確保や、近年増加している災害に対する安全性の確保が重要である。

そのため、以下の対策を実施する。

- ・修繕・管理費の適正化による効率的なストック活用の推進を図る

予防保全的な維持管理・計画修繕等とライフサイクルコスト（LCC）が低減できる修繕・改修工事（長寿命化改善）を進める。

引き続き建替等にあたっては、維持管理コストが比較的安く抑えることができる住宅建設手法等を検討する。

- ・「建替」「修繕」等により居住性・安全性の向上と市営住宅ストックの長寿命化を図る

市営住宅ストックの居住性向上のため、「建替」「修繕」等を適切に実施する。

「建替」等にあたっては、バリアフリー化された住環境の確保、省エネルギー性能の高い設備への交換や耐震性向上などの安全性確保を図る。

#### 4-3 市営住宅の活用方針・目標

東大阪市住生活基本計画において「誰もが安心して住み続けられるまちの実現」、「新たな暮らし方に対応し、持続可能なまちの実現」、「安全で魅力が創造されるまちの実現」を目標とするなかで、市営住宅は、公営住宅等長寿命化計画に基づく取り組みを推進していくこととしている。

##### 【住生活基本計画における取り組み例】

- ・若年世帯向け市営住宅募集の制度の見直し・検討
- ・市営住宅の適正な維持管理や耐震化の推進
- ・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

また、市営住宅は、所得面、居住水準面で適切な住宅確保が困難な世帯のために住宅を供給することで、民間借家では対応しにくい、住宅に困窮する世帯に対する住宅・居住のセーフティネットの役割を担っており、「長期・安定的に必要な戸数の確保」、「若年・子育て世帯層への供給」、「既存住宅の定期的な修繕と長寿命化」、「良質ストックの適切な維持管理」、「建替により創出される余剰地の売却を含む活用」などを図ることが必要である。

さらに、真に住宅に困窮している世帯へ住宅供給を促進するため、収入超過者へ明渡し努力義務、高額所得者へ明渡し義務などの周知を図ると共に、対象者に対して明渡しを容易にするよう住宅のあっせん及び指導を行う。

家賃滞納者対策として、より一層の納付督促を行う。また、長期高額滞納者については、明渡し請求を含め、取り組み強化を検討する。

特に大規模2団地については、昭和30年代後半から住宅地区改良事業及び公営住宅建設事業による改良住宅・公営住宅の建設やコミュニティ施設の整備などを行ってきており、住環境は大きく改善された。

しかし、各種事業から一定の年数が経過し、住宅・施設等については、老朽化が進み、社会情勢の変化により新たな住宅・施設性能の確保（床面積の確保、バリアフリー化等）が求められている。また、少子高齢化も進行しており、地域コミュニティの衰退が懸念されている。

これらの課題に対応するため、平成10(1998)年度から、住民主体によるまちづくりが進められているほか、本計画の前身である「市営住宅ストック総合活用計画」では、エレベーターの設置等が行われてきた。

これらの経緯を踏まえ、市営住宅としての基本方針に加え、大規模2団地である北蛇草住宅、荒本住宅については、以下の方針を掲げるものとする。

- ・地域に応じた整備の推進  
(住宅の再整備にあわせた施設の整備等)
- ・ソーシャルミックスにつながる多様な住宅の供給  
(若年層・ファミリー層へ住宅供給促進、介護サービスなど生活支援施策等との連携等)
- ・地域コミュニティ活性化につながる、まちづくりの推進  
(コミュニティ施設等を活用したまちづくり活動の推進等)

## 5. 市営住宅における需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

国土交通省が提供するストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）を活用し、令和 27(2045)年までの 5 年ごとの著しい困窮年収未満の世帯数を推計し、その結果を基に概ね 30 年後（令和 37(2055)年）に必要となる市営住宅のストック量を求めた。

### 5-1 著しい困窮年収未満世帯数の推計

#### (1) 推計の手順

著しい困窮年収未満世帯数の推計は、次に示す Step 0～3 の手順に従って行った。



#### Step 0 東大阪市の世帯数の推計（世帯主年齢 5 歳階級別世帯類型別）

**推計期間：**令和 2(2020)年から令和 27(2045)年までの 25 年間で 5 年ごとの時点について推計。

**推計の基本的考え方：**国勢調査による大阪府と東大阪市の「年齢 5 歳階級別の人口」と「世帯数」の関係をもとに、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）が推計・公表している、大阪府の世帯主率を東大阪市の世帯主率に補正して推計する。

**推計の具体的方法：**世帯数推計には、世帯主率法を用いる。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法である。

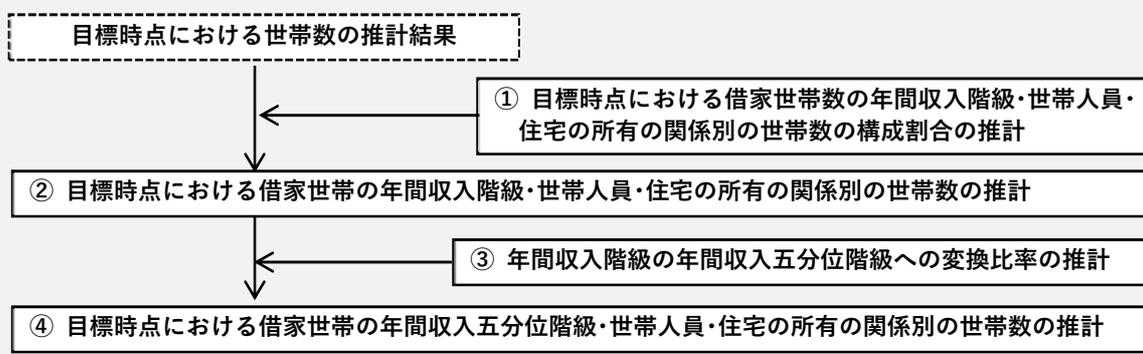
$$\boxed{\text{世帯数}} = \boxed{\text{世帯主数}} = \boxed{\text{人口}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{世帯主率} \\ \text{(人口に占める世帯主数の割合)} \end{array}}$$

[使用データ]

- \*1：総務省『国勢調査』（平成 7 年、12 年、17 年、22 年、27 年）
  - ・東大阪市及び大阪府の年齢 5 歳階級別人口・世帯数
- \*2：国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（平成 30 年推計）
  - ・大阪府の世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別世帯主率の推計値
- \*3：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 3 月推計）
  - ・東大阪市及び大阪府の男女・年齢 5 歳階級別人口の推計値
- \*4：総務省『国勢調査』（平成 27 年）
  - ・東大阪市における世帯の家族類型(16 区分)、世帯主の年齢(5 歳階級)、世帯主の男女別一般世帯数

## Step 1 借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計

### 【ステップ 1】 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有関係別の世帯数の推計

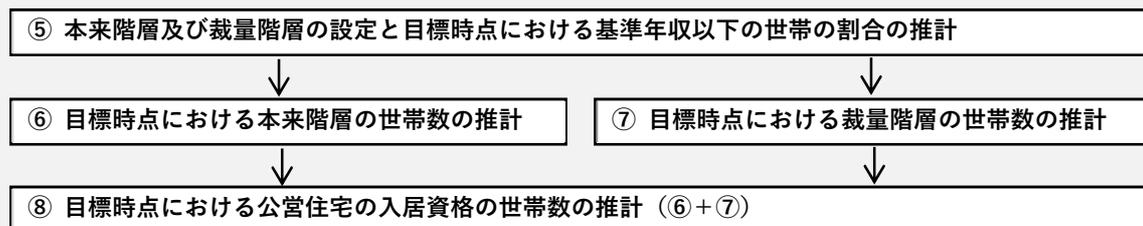


#### [使用データ]

- \*1：住宅・土地統計調査（総務省統計局）（平成 15 年、平成 20 年、平成 25 年、平成 30 年）
  - ・ 東大阪市の世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の主世帯数
- \*2：家計調査年報（総務省統計局）（平成 14 年から平成 30 年まで）
  - ・ 年間収入五分位階級の境界値及び中央値（全国共通）

## Step2 公営住宅の入居資格世帯数の推計

### 【ステップ 2】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計



#### [使用データ]

- \*1：住宅・土地統計調査（総務省）（平成 10 年、平成 15 年、20 年、25 年、30 年）
  - ・ 大阪府の世帯の世帯主年齢・世帯人員・住宅の所有の関係別の主世帯数
  - ・ 大阪府の〈借家〉世帯主年齢・住宅の所有の関係別の「夫婦のみ世帯」の主世帯数
- \*2：『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（社人研、平成 30 年推計）
  - ・ 大阪府の世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別世帯主率の推計値
  - ・ 大阪府の世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別世帯数の推計値
- \*3：『日本の地域別将来推計人口』（社人研、平成 30 年 3 月推計）
  - ・ 東大阪市の男女・年齢 5 歳階級別人口の推計値

- \*4：住宅・土地統計調査（総務省）（平成 30 年）
  - ・大阪府の世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の主世帯数
- \*5：国勢調査（総務省）特別集計結果  
（平成 7 年、平成 12 年、平成 17 年、平成 22 年、平成 27 年）
  - ・大阪府〈借家〉子どもの年齢・世帯人員・住宅の所有の関係別の「子育て世帯」の主世帯数
- \*6：国勢調査（総務省）（平成 12 年、平成 17 年、平成 22 年、平成 27 年）
  - ・大阪府、東大阪市の子どもの年齢別の「子育て世帯」の一般世帯数
  - ・大阪府、東大阪市の子どもの年齢別の「ひとり親の子育て世帯」の世帯数

### Step 3 公営住宅等による要支援世帯数の推計

#### 【ステップ 3】 目標時点における要支援世帯数の推計

⑨ 著しい困窮年収水準の設定と  
目標時点における著しい困窮年  
収水準未満世帯の割合の推計



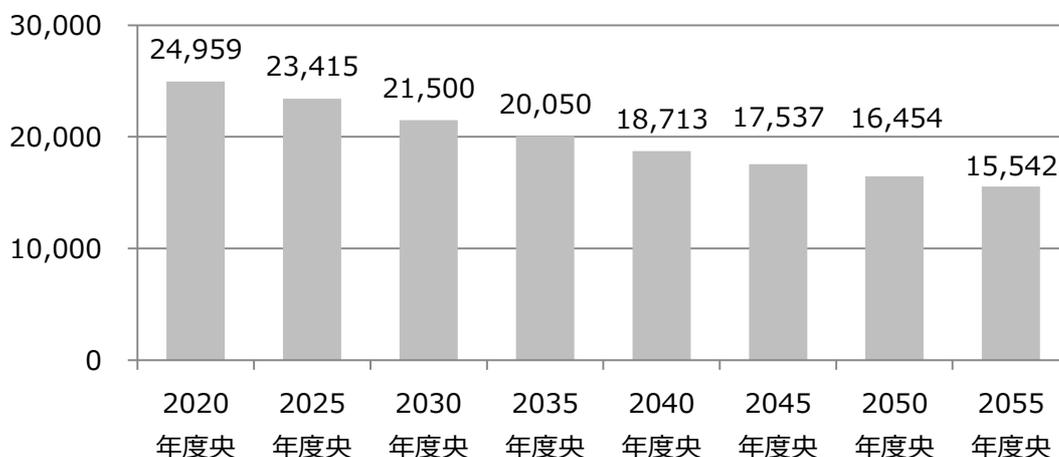
⑩ 目標時点における著しい困窮  
年収水準未満の世帯数の推計

[使用データ]

- \*1：住宅・土地統計調査（総務省）（平成 15 年、20 年、25 年、30 年）
  - ・東大阪市の借家の住宅の所有の関係別の 1 畳当たり家賃
  - ・東大阪市の借家の住宅の所有の関係別の 1 m<sup>2</sup>当たり家賃
  - ・住宅・土地統計調査・特別集計結果(総務省) (平成 20 年、平成 25 年、平成 30 年)

## (2) 推計結果

図 著しい困窮年収未満世帯の推計結果



資料:国土交通省 ストック推計プログラム

## 5-2 市営住宅における必要戸数の検討

### (1) 著しい困窮年収未満世帯数の推計

令和2(2020)年度には、約24,960世帯であった著しい困窮年収未満世帯数は、令和27(2045)年度まで減少し続け、約17,540世帯まで減少する見通しとなっている。また、同様の傾向で推移すると想定すると、令和37(2055)年度には、約15,540世帯まで減少するものと考えられる。

### (2) 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」※数の算定

平成20(2008)年・平成25(2013)年・平成30(2018)年住宅・土地統計調査の公表データから得られる「延べ面積区分・家賃帯別民間借家(専用住宅)数」を勘案し、東大阪市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」は、約6,360戸あるものと推計される。

※ 民間賃貸住宅の内、1ヶ月の家賃が5万円まで(不詳、0円を除く)で、延べ面積が30㎡~69㎡と定義

### (3) 市営住宅の供給計画

市営住宅を除く公的賃貸住宅の管理戸数が、将来的に約6,530戸供給されることから、令和37(2055)年度の著しい困窮年収未満世帯数の約15,540世帯に対して、残り約2,650戸以上を市営住宅で供給する必要があるものと考えられる。

以上のことから、市営住宅においては、現有戸数の9割程度(約2,650戸)を維持することを目標とする。

#### 【参考】

##### 市営住宅戸数

$$\begin{array}{rcccl} 15,542 \text{ 戸} & - & 6,356 \text{ 戸} & - & 6,532 \text{ 戸} & = & \underline{2,654 \text{ 戸}} \\ \text{2055年の困窮} & & \text{低廉な家賃の} & & \text{将来の市営住宅を除く} & & \\ \text{年収未満世帯数} & & \text{民間住宅数} & & \text{公的賃貸住宅数} & & \end{array}$$

現管理戸数  
2,893 戸



将来戸数  
約2,650 戸

### 供給・管理戸数の目標

- ・市営住宅においては、現管理戸数の9割程度(約2,650戸)※を維持することを目標とする
- ・建替等による耐震性の向上を進め、安全性を確保するとともに、居住性の向上に努める

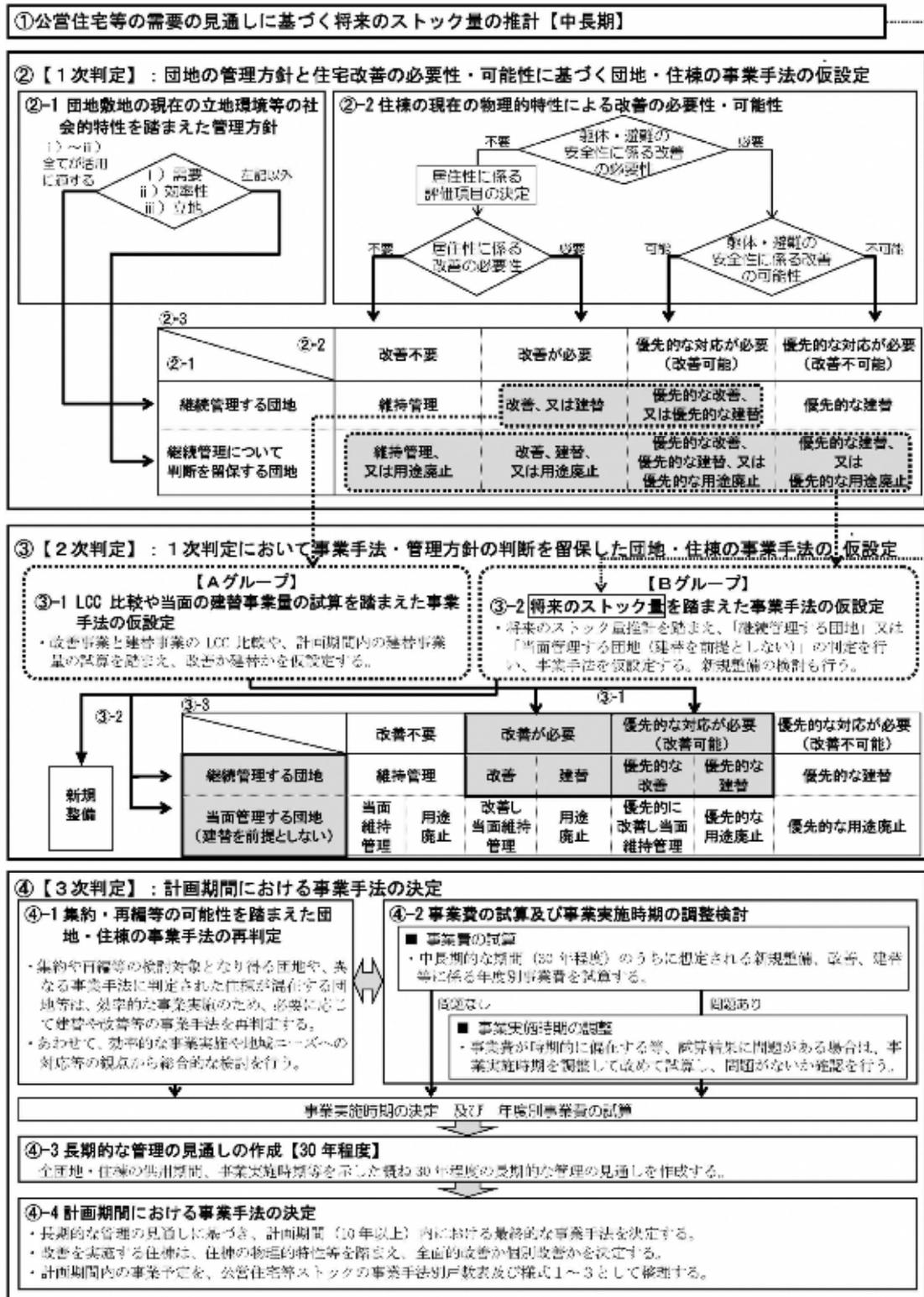
※令和37(2055)年度時点における管理戸数

## 6. 長寿命化を図るべき市営住宅

### 6-1 団地住棟別手法判定フローと判定一覧表

市営住宅における事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省平成28(2016)年8月）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って行った。

#### (1) 事業手法の選定フロー



① 市営住宅における需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

② 【1次判定】

団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法（仮設定）

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

- ・社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。
- ・現在の団地の i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地 を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。
- ・活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられるが、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定する。
- ・「継続管理について判断を留保する団地」は、2次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討する（事業手法の選定フローの③-2）。

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- ・住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。
- ・住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」4区分に分類する。
- ・まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定する。
- ・次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める。
- ・一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

②-3 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

- ・②-1 および②-2 の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。
- ・事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行う。  
 Aグループ：継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）な団地及び継続管理する団地のうち改善が必要な団地  
 Bグループ：継続管理について判断を留保する団地

■ ②-1 および②-2 の検討結果に応じた事業手法の仮設定

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
維持管理する団地	維持管理	(A-1) 改善 または 建替	(A-2) 優先的な改善 または 優先的な建替	優先的な建替
維持管理について判断を留保する団地	(B-1) 維持管理 または 用途廃止	(B-2) 改善、建替 または 用途廃止	(B-3) 優先的な改善 優先的な建替 または 優先的な用途廃止	(B-4) 優先的な建替 または 優先的な用途廃止

**Aグループ**

継続管理する団地のうち、  
改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

**Bグループ**

継続管理について判断を留保する団地

③ 【2次判定】

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

③-1 LCCの比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

- ・1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善または建替）を仮設定する。



③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- ・Bグループの団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定する。
- ・一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、市営住宅の新規整備についても検討を行う。



③-3 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

- ・③-1 および③-2 の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定する。

■ ③-1 および③-2 の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理	用途廃止	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
新規整備	維持管理する団地	当面維持管理	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

#### ④ 【3次判定】

##### 計画期間における事業手法の決定

###### ④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

- ・1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- ・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。



###### ④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てる。
- ・事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。
- ・これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。



###### ④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

- ・④-2で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。



###### ④-4 計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定する。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

## (2) 市営住宅活用のまとめ

「事業手法の選定フロー」に沿って市営住宅における活用方針の判定を行った結果、活用手  
法別長寿命化を図るべき市営住宅は、下表の通りである。

### ■長寿命化を図るべき市営住宅

対 象	公営 住宅	改良 住宅	その他 住宅	現管理 戸数	計画後 戸数
市営住宅管理戸数	1,482 戸	1,349 戸	62 戸	2,893 戸	約 2,650 戸
維持管理戸数 (修繕対応・改善予定)	901 戸	414 戸	60 戸	1,375 戸	1,375 戸
建替戸数	259 戸	421 戸	0 戸	680 戸	約 1,280 戸
用途廃止戸数	322 戸	514 戸	2 戸	838 戸	0 戸

※その他住宅：市単費建設住宅及びリノベーション住宅

### ■市営住宅（大規模2団地以外）

対 象	該当住宅住棟	現管理 戸数	計画後 戸数
市営住宅管理戸数	—	973 戸	約 850 戸
維持管理予定住宅 (修繕対応・改善予定)	稲田鷺島、高井田、若宮、島町、上小阪東	669 戸	669 戸
建替予定住宅	宝持西、高井田 7	186 戸	約 180 戸
用途廃止住宅	荒川、南蛇草、柏田、菱屋西、中小阪、 上小阪西、桂川、高井田 3	118 戸	0 戸

### ■市営住宅（大規模2団地）

対 象	該当住宅住棟	現管理 戸数	計画後 戸数
市営住宅管理戸数	—	1,920 戸	1,808 戸
維持管理予定住宅 (修繕対応・改善予定)	北蛇草 22、23Ⅱ、33、A、B	393 戸	393 戸
	荒本 26、28、29、A、B	313 戸	313 戸
建替予定住宅	北蛇草 7、8、15	138 戸	563 戸
	荒本 1～3、14、15、17、18	356 戸	539 戸
用途廃止予定住宅	北蛇草 1～5、23Ⅰ、28～32、TH	440 戸	0 戸
	荒本 7、8、12、13、21～25	280 戸	0 戸

## 7. 市営住宅における建替事業の実施方針

### 7-1 市営住宅（大規模2団地以外）における建替・用途廃止の方針

#### （1）市営住宅（大規模2団地以外）における建替・用途廃止の基本方針

住棟別事業手法の選定フローにより建替・用途廃止と判定した市営住宅については、住宅の現状や市の財政状況を踏まえ、以下の方針や新たな社会要請に対応しつつ、順次用途廃止と建替事業を実施する。

#### 1) 耐震化を促進する効率的な建替の推進

計画期間内において建替とした住宅については、地域事情や入居者の状況等を踏まえながら、計画的な建替を推進する。

建替の際に発生した空き住戸は、他の老朽化した市営住宅の居住世帯を優先的に移転させるなど、住替えを支援する。

#### 2) 環境・省エネルギーや景観に配慮した住宅ストックの整備と活用

市営住宅の建替等にあたっては、省エネルギー、省資源、再生可能エネルギーの活用などの観点から事業を実施することで、環境対策やリサイクル市場の拡大など循環型社会の形成に努める。

また、緑化等によって周辺の環境との調和に配慮した豊かな景観形成に貢献し、魅力ある都市空間の向上に寄与する事を推進する。

#### 3) 良質な住宅ストックの形成と効率的な維持管理

建替等に伴い住戸規模の改善及び防犯面での居住水準の向上を図るとともに、長寿命、維持管理コストの縮減、設備の更新性やメンテナンス性の向上に配慮した住宅の整備を行う。ユニバーサルデザインを採用した将来の居住ニーズ等の変化にも配慮し、住宅のセーフティネットとしての役割を果たすため、住宅に困窮する世帯への的確な住宅確保と適切な維持管理の強化を図り、長寿命化に向けた取り組みを推進する。

#### 4) 地域のまちづくりへの貢献

良好な地域コミュニティ形成のために、市営住宅入居者だけでなく周辺地域に貢献できる市営住宅の整備をめざす。

また、建替事業に伴う余剰地については、地域の良好なまちづくりに寄与できる用途の誘導を視野に入れながら、民間への売却を基本とし、活用方法の可能性を探る。

## (2) 建替移転事業スキーム

建替移転事業スキームについては、以下の2つの区分に分けて計画を行うこととする。

### ① 宝持西住宅の建替移転計画

宝持西住宅については、(旧)上小阪東住宅用地において建替事業を行う。

事業スキームは以下の通りである。

- 1：現在、(旧)上小阪東住宅用地において宝持西住宅の建替を行っている((新)上小阪東住宅)。これにより、宝持西住宅の現入居者は仮移転の必要がなく、原則1回の本移転で移転することが可能となる。
- 2：建替完了後、宝持西住宅現入居者の本移転を行う。
- 3：宝持西住宅跡地については、基本的には財源確保のために売却とするが、高度利用が可能であることから、将来の需要動向などを踏まえ、活用方法の可能性を探ることとする。

目標計画期間	R3~7(2021~25)年	R8(2026)年~
(新)上小阪東住宅	解体~建設~完了 建替後管理戸数 約150戸	
宝持西住宅 (現入居戸数 117戸)	本移転入居 117戸	需要動向に応じて活用方法を検討

### ② 木造・簡易耐火住宅等の建替移転計画

近鉄奈良線以南には耐震性に課題がある簡易耐火住宅や耐用年限を経過した木造住宅が多数存在しているが、建替等による移転は完了している。

木造住宅としては、東地区に桂川住宅が残っているが、引続き維持管理住棟への移転を進める。

用途廃止住宅の余剰地は、基本的には財源確保のため売却とするが、需要・効率性・立地等を考慮したうえで、将来的な建替用地の確保や活用方法の可能性を探ることとする。

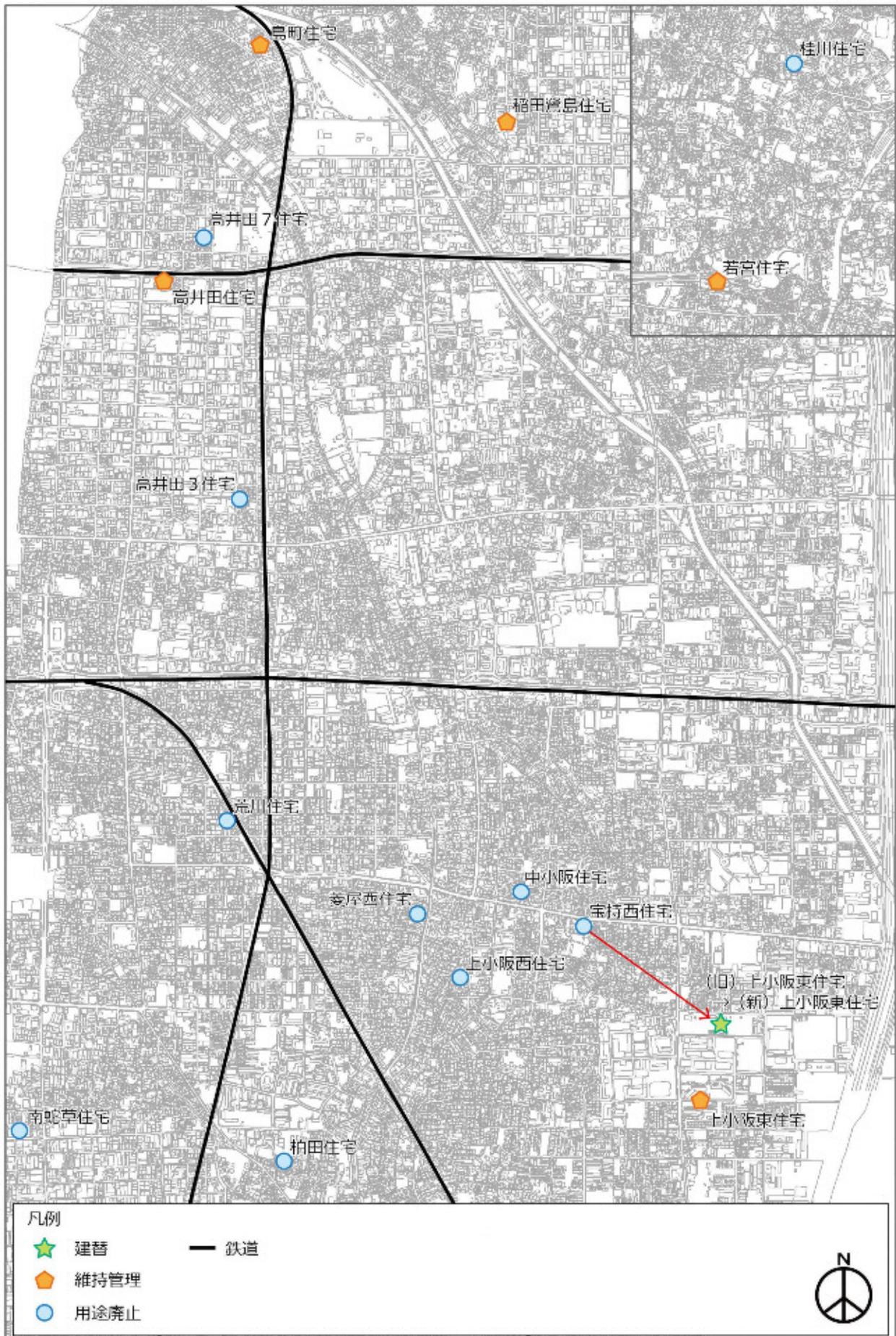
事業計画表

項目	団地現況 (R5.3)					移転計画 主な 移転先	建替後 管理戸数 管理 戸数	事業時期		
	団地名	No	敷地面積	管理戸数	入居戸数			前期 (R6~ 15年度)	中期 (R16~ 25年度)	後期 (R26~ 35年度)
維持管理	稲田鷺島	1	12,437	195戸	186戸	—	195戸	維持管理		
	高井田	3	4,856	133戸	122戸	—	133戸			
	若宮	14	6,738	51戸	46戸	—	51戸			
	島町	16	3,252	60戸	45戸	—	60戸			
	上小阪東	12	7,967	230戸	220戸	—	230戸			
建替	(旧)上小阪東→ (新)上小阪東	13	6,165	0戸	—	—	150戸	○		
	高井田7	4	1,504	0戸	—	—	30戸	未定		
用途廃止	高井田3	2	1,250	0戸	—	—	—	○		
	荒川	5	1,102	12戸	—	—	—	○		
	南蛇草	6	1,980	11戸	—	—	—	○		
	柏田	7	4,267	19戸	—	—	—	○		
	菱屋西	8	1,318	24戸	—	—	—	○		
	中小阪	9	1,178	8戸	—	—	—	○		
	宝持西	10	4,022	186戸	117戸	—	—	○		
	上小阪西	11	3,185	25戸	—	—	—	○		
	桂川	15	14,572	19戸	5戸	維持管理住棟	—	○		
合計				973戸	741戸	—	850戸	—	—	—

※(新)上小阪東は仮称

※高井田7は、供給・管理戸数の目標及び団地住棟別手法判定フローに従い「建替」としているが、大規模2団地の建替事業期間中に、将来ストック量の推計を踏まえて建替又は他の事業手法での供給を検討する。事業用地については、既存住宅が除却済みであるため、その間、貸付又は代替用地の検討を行う。

事業計画図（大規模2団地除く）



## 7-2 市営住宅（大規模2団地）における建替・用途廃止等の方針

### （1）市営住宅（大規模2団地）における基本方針

#### ① 建替の基本方針

北蛇草・荒本両団地は1,000戸程度の大規模な団地であり、様々な公益施設・コミュニティ施設も整備されていることから、まちづくりの将来あるべき姿を見据え、次のような基本方針をもとに、計画的に順次建替事業を行っていく。

#### 1) 耐震化を促進する効率的な建替の推進

- ・両団地では、数棟の住棟が隣接敷地又は一団地の中で一定まとまりのある単位で複数分散して整備されている。そのため1つの敷地があまり大きくなく、建替の自由度が少なくなっている。そこで建替に際しては、隣接する複数の住棟を一体化し、ブロック単位での建替を基本とする。また、団地全体を集約（コンパクト）化することにより、合理的かつ経済的な管理運営を行っていくこととする。
- ・建替に際しては、原則、仮移転を無くすよう、団地エリア内の別の場所に先行して住棟を用意し本移転する。また、新たに生まれた建替用地に次期移転者の為の住棟を建てる事で、入居者の移転に伴う負担の軽減にも配慮する。なお、コミュニティにおける自治運営や相互扶助、見守り機能などの低下を生じさせないように、地域ニーズ、NPO法人やまちづくり推進会議等の意向等に配慮した建替を行う。

#### 2) 環境・省エネルギーや景観に配慮した住宅ストックの整備と活用

- ・両団地は30棟前後の住棟が建ち並び街並みを形成していることから、地域の特性を踏まえ、各住棟のデザインや色彩計画など、外構や植栽計画を含め、周辺とも調和した一体的な街並みを形成するよう十分配慮していく。
- ・公共施設においても地球温暖化対策が求められていることから、省エネルギー性能の高い設備への交換や太陽光発電導入による再生可能エネルギーの活用など、環境に配慮した設計や設備の採用、緑地の確保等を検討していく。

### 3) 多様な生活スタイルへの対応

- ・建替時には、現状の世帯人員にあわせた型別供給配分を参考としながら、将来の若年層の募集を想定した多様な住戸設定を検討する。なお、住戸設定による募集対象者の枠設定についても検討していく。
- ・住棟・住戸等については、ユニバーサルデザインの考え方を取り入れた整備を行うとともに、車いす対応住戸など生活特性に配慮した設備・仕様を有する住戸整備も行う。
- ・在宅における介護サービスをはじめとする生活支援の確保を図る多様な施策との連携により、より安全・安心な居住環境の供給を進め、高齢者世帯や障害者世帯の安定した生活を確保する。
- ・多様な住み方・暮らし方にも対応できるように、グループホーム、子どもや高齢者など地域のニーズに応じた多様な生活スタイルに対応するため、福祉部局や企画財政部局など関係部局と協議を進めていく。

### 4) コミュニティミックスの実現に向けた住宅供給

- ・耐震安全性の確保と高齢化対応が急務であることから、建替による住宅の安全性と居住性を確保すると共に若者世帯へ供給を検討していく。
- ・良好なコミュニティ形成のため、総合的なまちづくりの視点から両団地に立地する公益施設やコミュニティ施設などとの機能及び施設の複合化などを促進し、居住者や周辺住民だけでなく、市民に貢献できる団地に向けた取り組みを行う。
- ・建替事業に伴う余剰地の活用については、地域ニーズや課題解決に対応した施設等の誘導とともに、若年層、ファミリー層への住宅の供給促進により、多様な世代が居住するコミュニティミックスの推進に努める。その際には、福祉など関係部局と NPO 法人やまちづくり推進会議等と協議・調整の上、まちづくりの視点から活用、売却、貸付などを行う。

## ② 各団地の建替事業の進め方

### 1) 北蛇草住宅

#### 【建替計画】

第3期から第4期までの事業により、276戸を建替する予定であり、それによって耐震性の無い住棟の解消を図る。

また、中長期（30年程度後）見通しとしての目標必要戸数をまかなう為、後期計画において残り287戸を建設等により耐用年数を超過する住棟の受け皿とする。

第3期

第3期建替計画では、14号棟及びB棟建替により移転した6・9・10号棟の跡地に70戸を計画し、4・5・7・8号棟を移転する。

第4期

第4期建替計画では、第3期建替により移転した7・8・11～13号棟の跡地に206戸程度を計画し、1～3・15・23I号棟を移転する。

後期計画

第5期

後期計画において、中長期見通しとしての目標必要戸数に向けて287戸程度を計画し、28～32・TH号棟を移転する。

余剰分については公募等による新たな入居もしくは計画戸数の減を検討する。

表 管理戸数の変化

対 象	区分	現管理戸数	現入居戸数	計画後戸数
市営住宅管理戸数	—	971戸	765戸	956戸
維持管理予定住宅 (修繕対応・改善予定)	公営	148戸	138戸	148戸
	改良	245戸	220戸	245戸
建替予定住宅	公営	40戸	35戸	318戸
	改良	98戸	80戸	245戸
用途廃止予定住宅	公営	170戸	127戸	0戸
	改良	270戸	165戸	0戸

注：改良住宅の入居戸数が各建替期で減少している場合、建設戸数を公営住宅で調整予定。

図 事業フレーム

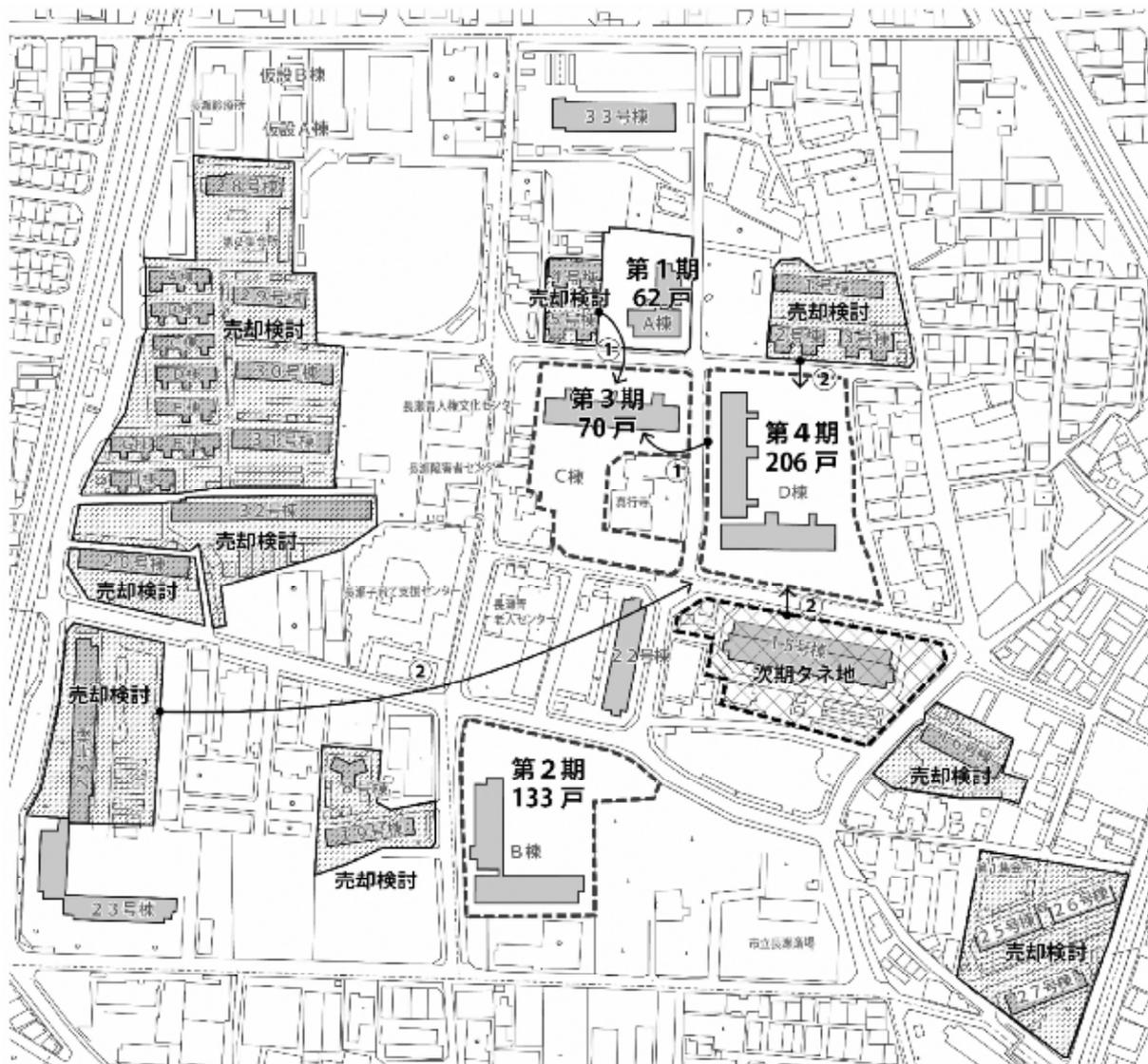
後期計画 →

				第3期 C棟 R4~R8 (2022~2026)	第4期 D棟 R8~R12 (2026~2030)	第5期 R12~R16 (2030~2034)																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>移転号棟</th> <th>種別</th> <th>管理戸数</th> <th>居住世帯数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4</td> <td>改良</td> <td>16戸</td> <td>14世帯</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>改良</td> <td>16戸</td> <td>12世帯</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>改良</td> <td>22戸</td> <td>15世帯</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>改良</td> <td>16戸</td> <td>11世帯</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合計</td> <td>70戸</td> <td>52世帯</td> </tr> </tbody> </table>				移転号棟	種別	管理戸数	居住世帯数	4	改良	16戸	14世帯	5	改良	16戸	12世帯	7	改良	22戸	15世帯	8	改良	16戸	11世帯	合計		70戸	52世帯	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">6, 9, 10, 14 跡地 70戸</div> 残 10戸										
移転号棟	種別	管理戸数	居住世帯数																																			
4	改良	16戸	14世帯																																			
5	改良	16戸	12世帯																																			
7	改良	22戸	15世帯																																			
8	改良	16戸	11世帯																																			
合計		70戸	52世帯																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>移転号棟</th> <th>種別</th> <th>管理戸数</th> <th>居住世帯数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>改良</td> <td>20戸</td> <td>17世帯</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>改良</td> <td>16戸</td> <td>13世帯</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>改良</td> <td>16戸</td> <td>14世帯</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>公営/改良</td> <td>100戸</td> <td>89世帯</td> </tr> <tr> <td>23 I</td> <td>公営</td> <td>90戸</td> <td>81世帯</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合計</td> <td>242戸</td> <td>214世帯</td> </tr> </tbody> </table>				移転号棟	種別	管理戸数	居住世帯数	1	改良	20戸	17世帯	2	改良	16戸	13世帯	3	改良	16戸	14世帯	15	公営/改良	100戸	89世帯	23 I	公営	90戸	81世帯	合計		242戸	214世帯	52世帯	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">7, 8, 11~13 跡地 206戸</div> 残 0戸					
移転号棟	種別	管理戸数	居住世帯数																																			
1	改良	20戸	17世帯																																			
2	改良	16戸	13世帯																																			
3	改良	16戸	14世帯																																			
15	公営/改良	100戸	89世帯																																			
23 I	公営	90戸	81世帯																																			
合計		242戸	214世帯																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>移転号棟</th> <th>種別</th> <th>管理戸数</th> <th>居住世帯数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>28</td> <td>改良</td> <td>30戸</td> <td>13世帯</td> </tr> <tr> <td>29</td> <td>改良</td> <td>30戸</td> <td>11世帯</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>改良</td> <td>40戸</td> <td>12世帯</td> </tr> <tr> <td>31</td> <td>改良</td> <td>40戸</td> <td>23世帯</td> </tr> <tr> <td>32</td> <td>公営</td> <td>80戸</td> <td>46世帯</td> </tr> <tr> <td>TH</td> <td>改良</td> <td>46戸</td> <td>36世帯</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合計</td> <td>266戸</td> <td>141世帯</td> </tr> </tbody> </table>				移転号棟	種別	管理戸数	居住世帯数	28	改良	30戸	13世帯	29	改良	30戸	11世帯	30	改良	40戸	12世帯	31	改良	40戸	23世帯	32	公営	80戸	46世帯	TH	改良	46戸	36世帯	合計		266戸	141世帯	8世帯	206世帯	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">15 跡地 287戸</div> 残 146戸
移転号棟	種別	管理戸数	居住世帯数																																			
28	改良	30戸	13世帯																																			
29	改良	30戸	11世帯																																			
30	改良	40戸	12世帯																																			
31	改良	40戸	23世帯																																			
32	公営	80戸	46世帯																																			
TH	改良	46戸	36世帯																																			
合計		266戸	141世帯																																			
				141世帯																																		

※ 第4期以降は、事業実施段階の社会情勢や入居状況を踏まえて柔軟に対応する。

※ 第5期は、供給・管理戸数の目標及び団地住棟別手法判定フローに従い「建替」としているが、将来ストック量の推計を踏まえて建替又は他の事業手法での供給を検討する。また、地域ニーズや課題解決に対応した施設等の誘導を前提に余剰地活用と一体事業とするなど、まちづくりの視点を含めた事業手法を検討する。

図 建替計画図



※①第3期への移転

②第4期への移転

## 2) 荒本住宅

### 【建替計画】

第3期から第4期までの事業により、263戸を建替する予定であり、それによって耐震性の無い住棟の解消を図る。

また、中長期（30年程度後）見通しとしての目標必要戸数をまかなう為、後期計画において残り276戸を建設等により耐用年数を超過する住棟の受け皿とする。

第3期

第3期建替計画では、B棟建替により移転した27号棟の跡地に114戸を計画し、1～3・17・18・23・24号棟を移転する。

第4期

第4期建替計画では、第3期建替により移転した1～3・17・18号棟の跡地に149戸程度を計画し、14・15号棟を移転する。

後期計画

第5期

後期計画において、中長期見通しとしての目標必要戸数に向けて276戸程度を計画し、7・8・12・13・21・22号棟を移転する。

余剰分については公募等による新たな入居もしくは計画戸数の減を検討する。

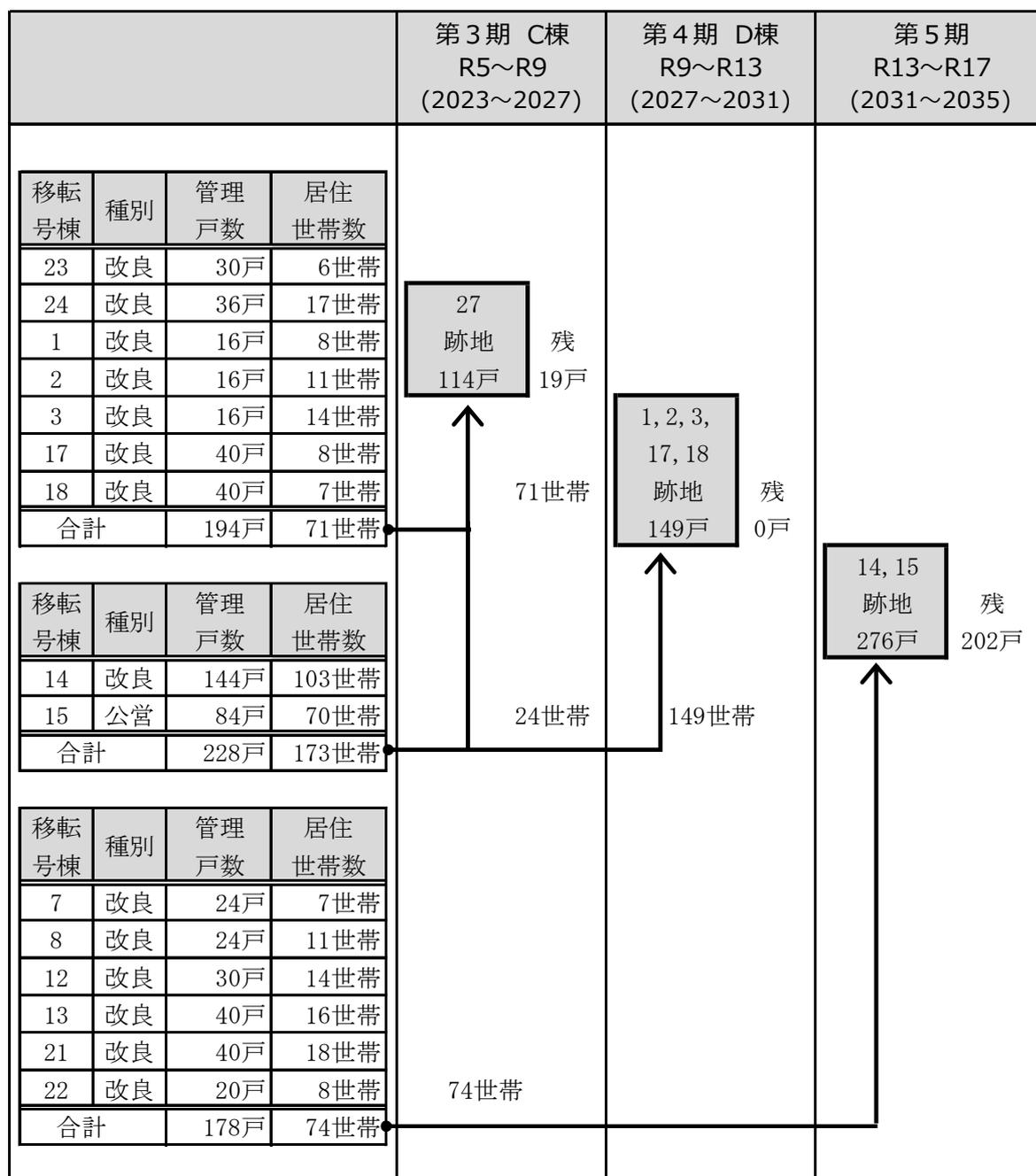
表 管理戸数の変化

対 象	区分	現管理戸数	現入居戸数	計画後戸数
市営住宅管理戸数	—	949戸	612戸	852戸
維持管理予定住宅 (修繕対応・改善予定)	公営	144戸	141戸	144戸
	改良	169戸	152戸	169戸
建替予定住宅	公営	84戸	70戸	291戸
	改良	272戸	151戸	248戸
用途廃止予定住宅	公営	36戸	1戸	0戸
	改良	244戸	97戸	0戸

注：改良住宅の入居戸数が各建替期で減少している場合、建設戸数を公営住宅で調整予定。

図 事業フレーム

後期計画 →



※ 第4期以降は、事業実施段階の社会情勢や入居状況を踏まえて柔軟に対応する。

※ 第5期は、供給・管理戸数の目標及び団地住棟別手法判定フローに従い「建替」としているが、将来ストック量の推計を踏まえて建替又は他の事業手法での供給を検討する。また、地域ニーズや課題解決に対応した施設等の誘導を前提に余剰地活用と一体事業とするなど、まちづくりの視点を含めた事業手法を検討する。

図 建替計画図



※①第3期への移転

②第4期への移転

## 8. 改善事業の実施方針

市営住宅における長寿命化を図るための改善内容は、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型に分類される。分類ごとの改善例を下表に示す。

なお、計画修繕は、経年劣化した建物を新築当初の水準にまで回復させる工事であり、改善事業は、新築当初より性能を改善（グレードアップ）させる工事である。

### ■ 長寿命化を図るための改善例

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> <li>間取りの改修</li> <li>電気容量アップ</li> <li>外壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>給湯設備の設置</li> <li>開口部のアルミサッシ化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水方式の変更</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>雨水貯留施設の設置</li> <li>集会所の整備・増改築</li> <li>児童遊園の整備</li> <li>排水処理施設の整備</li> </ul>
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> <li>住戸内部の段差解消</li> <li>浴室、便所等への手すりの設置</li> <li>浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>高齢者対応建具</li> <li>流し台、洗面台更新</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>廊下、階段の手すり設置</li> <li>中層 EV の設置・機能向上</li> <li>段差の解消</li> <li>視覚障害者誘導用ブロック等の設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外階段の手摺の設置</li> <li>屋外通路等の幅員確保</li> <li>スロープの設置</li> </ul>
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> <li>台所壁の不燃化</li> <li>避難経路の確保</li> <li>住宅用火災警報器等の設置<sup>(※1)</sup></li> <li>アスベストの除去等</li> <li>ピッキングが困難な構造の玄関扉の鍵、補助鍵の設置、破壊が困難なガラスへの取替え、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置<sup>(※3)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震改修<sup>(※2)</sup></li> <li>外壁落下防止改修<sup>(※4)</sup></li> <li>バルコニーの手すりのアルミ化</li> <li>防火区画<sup>(※4)</sup></li> <li>避難設備の設置</li> <li>アスベストの除去等</li> <li>EV の防犯カメラ設置<sup>(※3)</sup></li> <li>地震時管制運転装置等の設置<sup>(※5)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外消火栓設置</li> <li>避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>屋外通路等の照明設備の照度確保</li> <li>ガス管の耐震性・耐食性向上</li> <li>防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置<sup>(※3)</sup></li> </ul>
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> <li>浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>内壁の断熱性の向上・耐久性の向上に資する工事</li> <li>配管の耐久性向上に資する工事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>避難施設の耐久性向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>配管の耐久性・耐食性向上に資する工事</li> </ul>
脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>開口部のアルミサッシ化（室内側のプラストサッシ化・省エネ性向上に資する交換）</li> <li>省エネルギー性能の高い設備への交換 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>断熱化対応（断熱強化）</li> <li>再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等）等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換</li> <li>再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等</li> </ul>
子育て世帯支援型	<ul style="list-style-type: none"> <li>窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事<sup>(※4)</sup></li> <li>子どもの転倒や衝突によるけが防止工事<sup>(※4)</sup></li> <li>子どもの見守りがしやすい間取り等への改修</li> <li>壁、床、開口部の遮音性能の向上に資する改修</li> <li>壁、床、天井の防汚仕上げへの変更 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>廊下や階段からの子どもの転落防止工事<sup>(※4)</sup></li> <li>子どもの転倒や衝突によるけが防止工事<sup>(※4)</sup></li> <li>キッズスペースの設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>キッズスペースの設置 等</li> </ul>

他の改善事業と併せて実施を検討する改善事業

優先して実施する改善事業

- \*1 公営住宅への住宅用防災警報機等の設置については、「住宅用防災警報機及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成 17 年 9 月 16 日国住備第 50 号）」を参照。
- \*2 公営住宅の耐震改修については、「公営住宅等の耐震化の推進について（平成 18 年 4 月 28 日国住備第 31 号）」を参照。
- \*3 公営住宅の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成 13 年 3 月 23 日国住備発第 110 号）」を参照。
- \*4 公営住宅の防災・減災対策については、「公営住宅における安全対策の推進について」（令和 3 年 2 月 8 日国住備第 119 号）を参照。
- \*5 公営住宅の地震対策については、「公共建築物におけるエレベーターの地震対策の実施について」（平成 31 年 4 月 2 日国住指第 4294 号）を参照。

本市の市営住宅には、居住性の向上が必要な住宅やバリアフリー化が必要な住宅、耐震性が確保されていない住宅があるが、これらの住宅については建替事業を推進し、住宅を更新することで住宅の質向上を図ることを 7 章の「市営住宅における建替事業の実施方針」で定めている。

引き続き維持管理する市営住宅については、各住棟の耐用年限に至るまで長期的に使用することを念頭に、長寿命化型の改善事業の必要性、効果を考慮した上で、対象住棟を決定し、躯体や屋上・外壁・配管の耐久性向上を優先して実施する。

また、安全性を確保するため、エレベーターにおける地震時管制運転装置・戸開走行保護装置などの現行法に対応できていない住棟については、優先して改善事業を実施する。

各改善事業を実施する場合には、脱炭素の取組推進に向けて、省エネルギー性能の高い設備への交換や太陽光発電設備を設置するなど再生可能エネルギーの導入についても検討を行う。

**表：長寿命化型を除く個別改善を計画期間内に実施する内容と住棟**

改善内容	対象住棟
地震時管制運転装置等を設置する住棟	稲田鷺島、高井田（1 棟）、若宮、島町 北蛇草 22 荒本 26・29
給水ポンプの高効率化	稲田鷺島、高井田、若宮、島町、 北蛇草 22・33 荒本 26・29

**表：省エネ改修の実績**

改善内容	対象住棟
給水ポンプの高効率化	北蛇草 23 [H24]、北蛇草 7・8 [H27]、荒本 28 [H27] 若宮 [R3]
節水能力の向上	全棟（空家改修時に節水型の便器に取換え）
照明設備の LED 化	島町 [H23]、稲田鷺島 [H24]、宝持西 [H24]、若宮 [R4]

## 9. 計画修繕の実施方針

### 9-1 市営住宅における計画修繕

#### 1) 計画修繕の内容と実施時期

標準修繕周期と定期点検等の結果を踏まえて、適切な時期に予防保全的な「修繕」を行うことで、居住性・安全性等の維持を図り、市営住宅を長期的に活用する。

標準修繕周期は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築物のライフサイクルコスト」を踏まえ、各年度の事業量が偏らないよう配慮し設定する。

下表に示す維持管理対象住棟と共に、今後、建替を行っていく住棟についても、入居者の安全確保・居住性確保するために最低限必要な項目を実施する。

また、定期点検等の結果により、入居者の居住性・安全性等に支障をきたす内容については、標準修繕周期によらず、即時対応する必要があるため工事を実施する。

以上の考え方にに基づき、計画期間内に実施する計画修繕の内容を以下に示す。

表：個別改善・維持管理住棟において計画期間内に実施する計画修繕の内容

実施方針	実施内容	対象住棟※
標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持を図り、市営住宅を長期的に活用する。	・定期点検の実施 ・標準周期を踏まえた経常修繕の実施 ・空家修繕の実施 等	稲田鷺島、高井田、若宮、島町、上小阪東、(新)上小阪東北蛇草 22、23-II、33、A、B 荒本 26、28、29、A、B

※ 一定の期間使用する住棟は、計画修繕の対象

#### 2) 空家修繕

空家発生後に次の入居者のために修繕を実施する。

#### 3) その他日常的な修繕等

日常的に入居者との情報交換を進めることにより、住宅の劣化等の状況を適切に把握し、適切な経常修繕を行っていく。また、住宅の劣化等を予防するためにも、入居者のしおりを適宜更新させるなどして、入居者に対して住宅の適切な使用を促していく。

さらに、住棟単位に、実施した修繕履歴や施工図面などをデータベースとして整理し、随時、更新を行っていく。

表：標準修繕周期

項目	修繕周期	備考
床防水	20年※	共用廊下、階段
屋上防水	20年※	
外壁改修（塗装）	20年※	
給水設備	20年※	給水管 ・20年：ポリエチレン管、硬質塩化ビニル管、亜鉛メッキ鋼管
	30年※	受水槽
	20年※	ポンプ
排水設備	30年※	排水管 ・30年：タールエポキシ塗装鋼管、排水用硬質塩化ビニル管、排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管、耐火2層管
避難設備	20年※	非常照明、誘導灯を含む共用部照明
消防設備	15年※	自動火災報知器設備 等
昇降機設備	30年※	安全改修は随時実施
給湯器	15年※	対象：上小阪東、(新)上小阪東、荒本A棟、荒本B棟、北蛇草A棟、北蛇草B棟

注1：給排水ポンプ、外構・付属設備、建具金物等は定期的な点検を行い、必要に応じて適宜対応する。

注2：昇降機設備は原則として、納入メーカーのメンテナンス（契約必要）により予防保全がなされているが、経年に伴う供給部品切れへの対応が必要となる。

注3：給湯器は、修繕周期を目安に必要なに応じて適宜対応する。

※ 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築物のライフサイクルコスト」に基づく修繕周期

PFI 事業で建設した住棟については、事業者からの提案を参考に、上記表の修繕周期以上で修繕を行う。

## 9-2 長期的な維持管理の見通し

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な修繕を計画的に実施していく必要がある。

そのため、標準修繕周期を踏まえ、市営住宅ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた長期的な維持管理計画を、以下の視点に基づき作成する。

### 視点1 標準修繕周期に基づく計画的な修繕の実施

住民にとって快適な住宅であると共に、地震などの災害に対する安全性を備えた住宅であるために、予防保全を基本とし、建築物の部位ごとに定められた標準修繕周期を目途に、計画的に修繕・改修を行い、住宅の長寿命化を図る。

### 視点2 将来見込まれる費用の想定と予算の平準化

今後、膨大な修繕・改修の費用が必要となることが予想される中、一時期に極端に工事が集中しないように配慮していく必要がある。

また、適時適切な修繕を計画に沿って確実に実施していくために、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定する必要がある。

そのため、一定予算の枠内で市営住宅を維持出来るよう、屋上や外壁など住宅の部位を限定し、必要性の高い工事に絞った予算の執行と、住宅の劣化状況や経過年数を踏まえた優先順位付けなどにより、改修等の時期を分散化し予算の平準化を図る。

### 視点3 ライフサイクルや改修事業等と連動し事業コストを縮減

公営住宅等長寿命化計画における改善事業の実施時期と、計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、両工事をあわせて実施する。計画修繕を実施する際にも、屋上防水や外壁改修など同時期に実施することにより、事業コストの縮減を図る。

また、残りの供用期間が短くなってきた際には、将来的な建替や用途廃止を見据え、安全性等に関わる最小限の計画修繕を実施するのみとする。

## 10. 点検の実施方針

### (1) 定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施する。

### (2) 日常点検の実施方針

定期点検のほかに目視により簡易に確認することが可能な部位については、全ての住棟を対象に必要な応じて日常点検を実施する。

日常点検は、居住者等の意見を踏まえ、随時「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28(2016)年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に実施する。その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。特に、エレベーターや電気・給排水設備等については、常時良好な状態を維持するため、日常的に保守点検を行う。

### (3) 退去時に伴う点検の実施方針

住戸内の設備やバルコニー等の劣化状況の点検は住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検や日常点検の実施が困難である。そのため、入居者が退去して空家となった際に、住戸内部及びバルコニー等の点検を実施する。また、日常的に入居者と情報交換を行うことにより、住宅の劣化等の状況把握に努める。

### (4) 点検結果のデータベース化

定期点検、日常点検、退去時に伴う点検の結果については、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

## 11. 施策の総合的かつ計画的な推進

### (1) 住民との協働による事業の推進

建替や維持管理などの事業を円滑に遂行するため、入居者に対してきめ細かな説明を行い、事業に対する理解を求めていく。

また、建替にあたっては、事業スケジュールに対する詳細な検討を行い、型別供給や住替え先等に対する入居者の意向把握に努めると共に、入居者の生活スタイルに配慮した仕様・配置計画や周辺施設との連携を図る。

特に大規模2団地では平成10年・11年からまちづくり検討委員会を立ち上げ、その後に駐車場部会や住宅福祉部会が設置された。今後もこれらの住民主体による組織と団地内の課題や市の事業である住宅建替事業などについて連携を図っていくこととする。

### (2) 国や大阪府の住宅政策に応じた計画推進

国・府における制度や事業の枠組みについて、その動向に注視しながら計画の推進にあたる必要がある。

また、国・府における住宅政策の方向性が変更された場合などは、東大阪市においても必要に応じて計画の見直しや関係先へ働き掛けを行うこととする。

### (3) 公的住宅供給主体や関連部局との協力

本計画の実現に向けて、大阪府、大阪府住宅供給公社、都市再生機構の公的住宅供給主体と情報共有のもと、住宅セーフティネット機能を担保する。

また、各住宅の建替事業を進める上で、庁内関連部局と有機的に連携しながら推進することが重要である。そのため、関係主体や関連部局と緊密な情報交換を行い、スムーズな事業推進に努めることとする。

### (4) 多様な供給手法等による効率的な対応の検討

供給手法については、これまでの建替事業を基本とし、新たな手法を検討する。

建替事業にあたっては従来の直接建設方式に加え、PFIなど民間活力を生かした事業手法の導入などライフサイクルコスト縮減につながる適切な方法を検討する。

また、将来的な建替事業用地の確保など、本市に適したシームレスな手法について検討を進める。

### (5) 整備基金の活用

市営住宅の集約建替等により発生した余剰地の売却等による収入の一部は、東大阪市営住宅整備基金条例に基づき、市営住宅の整備基金として充当し、今後の市営住宅整備事業に活用する。

## 参考. 用語の解説

---

### 計画の背景・目的に関する用語

---

#### 住生活基本法

1世帯1住宅の確保を目標にしていた「住宅建設計画法」に代わって平成18(2006)年6月に成立した法律。人口減少社会を迎え、少子・高齢化の進展を見据えて、住宅の量を確保することから質を向上することに目標を大きく転換している。住生活基本法は(1)良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承、(2)良好な居住環境の形成、(3)国民の多様な居住ニーズが実現される住宅市場の環境整備、(4)住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保など、良質な住宅と環境を創出し、消費者のニーズに合った住宅が市場に供給されることを目指している。防災や安心・安全、社会福祉、地球環境など、これまで直接住宅政策には結びつかなかった分野も、住宅政策と連携して進めていくといった内容になっている。

#### 住宅セーフティネット

経済的な危機に陥っても最低限の安全を保障する社会的な制度や対策の一環として、住宅に困窮する世帯に対する住宅施策。

#### 国土交通省インフラ長寿命化計画

平成25(2013)年11月にインフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議においてとりまとめられた「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、国土交通省が管理・所管するあらゆるインフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取り組みの方向性を明らかにする計画として、平成26(2014)年5月、国土交通大臣を議長とする「社会資本の老朽化対策会議」においてとりまとめられた計画。

これに基づき、新設から撤去までの、いわゆるライフサイクルの延長のための対策という狭義の長寿命化の取り組みに留まらず、更新を含め、将来にわたって必要なインフラの機能を発揮し続けるための取り組みを実行することにより、これまで進めてきたメンテナンスサイクルの構築と継続的な発展につなげていく。

#### 大阪府営住宅ストック総合活用計画

「住まうビジョン・大阪」の個別計画として、府営住宅の30年後の管理戸数に向けた基本的な考え方を踏まえ、建替え、改善等の事業を適切に選択し、良質なストック形成に資するとともに、募集や入居管理、資産活用など総合的な活用を進めるため、今後10年間の取組方針を示している。

#### 公営住宅法

国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、または転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする法律。

## 住生活基本計画（全国計画）

住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために国が策定した計画。現行計画は、令和3年度から令和12年度までの10年間を計画期間としている。

## 住宅地区改良法

不良住宅が密集する地区の改良事業に関し、事業計画、改良地区の整備、改良住宅の建設その他必要な事項について規定することにより、当該地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進し、もって公共の福祉に寄与することを目的とする法律。

## 住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）

住生活基本法に基づき、「多様な人々がいきいきと暮らし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現」という基本目標の達成に向け、様々な主体が連携・協働を図り、施策を一体的かつ総合的に展開するために大阪府が策定した計画。現行計画は、令和3年度から令和12年度までの10年間を計画期間としている。

## 東大阪市公共施設等総合管理計画

公共施設マネジメント推進基本方針の着実な推進を図るとともに、インフラ施設も含め、財政状況や人口減少等の社会情勢の変化に対応するため公共施設等の効果的な管理を目指す計画であり、平成27年度から令和7年度までの11年間を計画期間としている。

### 東大阪市公共施設マネジメント推進基本方針

「持続可能な市民サービスの提供」を念頭に、市民が将来にわたって安全・安心にサービスを楽しむことができるような公共施設の整備・維持管理・運営を行うため、この基本方針を基に質・量の両面での最適化を図ることとしている。

## 東大阪市市有建築物保全計画

予防保全に関する基本的な考え方を定め、市有建築物を計画的かつ効率的に維持管理することにより市有建築物の長寿命化を図ることを目的として平成27年12月に策定された計画。

## 東大阪市住生活基本計画

住まいや住環境政策に係る最上位の計画。これまでの住宅政策を引き継ぎつつ、住まい・住環境に係る今日的課題だけでなく、東大阪市の住まい・住環境の基本理念を実現するため、政策目標を掲げ、これからの時代に合った住宅政策のあり方を見直した計画。現行計画は、令和5年度から令和14年度までの10年間を計画期間としている。

## 東大阪市住宅・建築物耐震改修促進計画

本市における住宅・建築物の耐震化に関する施策を計画的に展開することにより、地震時の建物の倒壊等に起因する人的被害及び経済被害を軽減するとともに早期復旧・復興に寄与することを目的とした計画であり、現行計画は、平成29年度から令和7年度までの9年間を計画期間としている。

### 東大阪市第3次総合計画

市の最上位計画として、今後のまちづくりの方向性や指針を明らかにする計画であり、令和12年を目標年次として、基本構想、基本計画、実施計画の3層で構成される計画。

基本構想では、将来を展望し、将来都市像を示すとともに、その実現に向けて取り組む施策の方針を示している。

基本計画では、今後10年間で特に力を入れて取り組む重点施策や、その他行政として着実に取り組んでいくべき分野別施策の具体的な内容を示している。

実施計画では、基本計画に示した重点施策、分野別施策に関する具体的な事業計画を示している。

### 東大阪市都市計画マスタープラン（立地適正化計画）

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に規定されている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、本市の都市づくりの総合的な指針である。また、立地適正化計画は、都市再生特別措置法第81条に位置付けられた計画であり、人口密度や医療・福祉・商業などの施設の立地状況を分析し、人口減少や高齢者の増加に対応した持続可能な都市経営の実現をめざす計画である。本計画はこの2つの計画をまとめたものとし、令和12年を目標年次と定めている。

---

## 調査に関する用語

---

### 壁式構造

柱と梁の代わりに耐力壁で建物の荷重を支える構造のこと。

### 高度利用

土地を有効活用するために、建築物の高層化を図ること。建築物の高層化によりオープンスペースの創出等が可能となる。

### 国勢調査

国勢調査は、総務省が大正 9 年からほぼ 5 年ごとに実施しており、国内の人及び世帯の実態を把握し、各種行政施策その他の基礎資料を得ることを目的とする。

### 国立社会保障・人口問題研究所

平成 8 年 12 月に厚生省人口問題研究所と特殊法人社会保障研究所を統合し、国立社会保障・人口問題研究所が設立した。平成 13 年 1 月に省庁再編により厚生省と労働省が統合し、厚生労働省の研究機関として設立され、人口研究・社会保障研究はもとより、人口・経済・社会保障の相互関連についての調査研究を通じて、福祉国家に関する研究と行政を橋渡しし、国民の福祉の向上に寄与する事を目的としている。

### 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、総務省が住宅関連施策の基礎資料を得ることを目的に、昭和 23(1948)年から 5 年ごとに実施しているもの。住宅などの実態や現住居以外の住宅及び土地の保有状況、また、居住している世帯に関する実態調査。

### 収入分位

総務省による家計調査に基づいて、全世帯を収入順に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値をいい、「収入分位 25%」とは、収入の低い方から 25%に相当する分位をいう。

	収入分位	収入区分（月額所得）
I	0～10%	0～104,000 円
II	10～15%	104,001～123,000 円
III	15～20%	123,001～139,000 円
IV	20～25%	139,001～158,000 円
V	25～32.5%	158,001～186,000 円
VI	32.5～40%	186,001～214,000 円

### 集約建替

複数の住宅を 1 つの住宅に集約して建て替えること。集約することにより余剰地を創出することが可能となる。

## 新耐震基準

建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和 56 (1981) 年 6 月 1 日以降(以前は「旧耐震基準」という。)の建築確認において適用されている基準をいう。新耐震基準は、震度 6 強～7 程度の揺れでも倒壊しないような構造基準として設定されている。技術的には、地震力が加えられた場合の構造部材に生じる応力が許容応力以下であるだけでなく、一定以上の規模の建物については、靱性(粘り強さ)を確保することが求められる。また、建物強度のバランスも必要とされる。

## スプロール化

都市の急速な発展により、市街地が無秩序、無計画に広がっていくこと。

## 耐用年数

公営住宅法の規定により、構造別に定められた建物の耐用年数。建替や除却等の公営住宅の処分の対象となる基準年数。

- ・平成 4(1992)年度以前建設の住宅：木造 20 年・簡易耐火構造平屋 35 年・簡易耐火構造 2 階 45 年・耐火構造 70 年
- ・平成 5(1993)年度以降建設の住宅：木造 30 年・準耐火構造 40 年・耐火構造：70 年
- ・平成 8(1996)年度以降建設の住宅：木造 30 年・準耐火構造 45 年・耐火構造：70 年

## 都市流動層

市外から転入してきた世帯で、持ち家ではなく賃貸住宅を住居として生活を営む世帯のこと。

## 二方向避難

建築基準法施行令第 121 条に基づく制限であり、一定の用途・床面積・階数の建物に、2 つ以上の直通階段を設けるよう定められている。ひとつの避難路が塞がれても、もう一方を選択できる様に、どんな位置にいても階段やバルコニーといったような二方向に避難できるような構造。

## バリアフリー

対象者である障害者を含む高齢者等の社会生活弱者が、社会生活に参加する上で生活の支障となる物理的な障害や、精神的な障壁を取り除くための施策、若しくは具体的に障害を取り除いた事物および状態。

## ラーメン構造

垂直方向の「柱」と、水平方向で柱をつなぐ「梁」によって建物全体を支える構造のこと。

---

## 計画に関する用語

---

### 著しい困窮年収

適切な家賃負担割合で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅の確保が困難な年収。

### NPO(エヌ・ピー・オー)

Nonprofit Organization(ノンプロフィット・オーガニゼーション)の頭文字をとったもので、通常「民間非営利組織」と呼ばれている。株式会社など営利企業とは違い、収入から費用を差し引いた利益を関係者に分配しない、非営利活動を行う非政府、民間の組織である。平成7(1995)年の阪神大震災でNPO活動が注目されたのをきっかけに、平成10(1998)年12月に「特定非営利活動促進法(NPO法)」が施工された。NPOの活動内容は、保健福祉の増進、社会教育の推進、まちづくり、文化・芸術・スポーツの振興、環境保全、人権擁護、国際協力など幅広い分野にわたっている。

### 型別供給

家族の人数や構成に対応して、様々な居室構成、面積規模を有する住戸を供給すること。

### グループホーム

少人数の高齢者等を一つのグループとし、常駐介護のスタッフのもとに台所、食事室、浴室等を共有して共同生活を送ることができる施設。

### コミュニティミックス

多様な年齢や家族構成などの人達が、ある地域に混在して住む状態。

### ソーシャルミックス

年齢、職業、所得水準などが異なる人々が同じ地域で交流して暮らせるようにすること。

### みなし特定公共賃貸住宅制度

みなし特定公共賃貸住宅制度とは、公営住宅の入居者資格のうち収入にかかる要件を特定公共賃貸住宅の入居資格まで拡大した制度のことです。

### PFI(ピー・エフ・アイ)

Private Finance Initiative(プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)の頭文字をとったもので、従来公共部門が提供していた公共サービスを民間主導で実施することにより、設計、建設、維持管理・運営に民間の資金とノウハウを活用し、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考え方である。1980年代にもはやされた民活の代表として第三セクター方式があるが、経営破たんや破綻寸前に追い込まれるケースが続出している。その要因として、事業性の評価が不十分なまま官の信用性を頼りに政府系金融機関が資金提供を続けてきた点や、一部分だけが民間に任せその資金が投入されてきたことから、多面的な資金調達と機動的な採算性の追求ができず事業コストが増大したことなどが挙げられる。このような従来の手法の反省から、PFIには、官民の役割分担や経営主体の明確化、事業全体を見渡せるチェック体制の整備が重要と考えられている。

## LCC（ライフサイクルコスト）

Life Cycle Cost（ライフ・サイクル・コスト）の頭文字をとったもので、建物の建設費用だけでなく、企画・設計・施工・運用・維持管理・補修・改造・解体・廃棄に至るまでに必要なトータルコスト。

## ユニバーサルデザイン

平成2年(1990年)にアメリカの故ロン・メイスンが提唱した考え。「できる限りすべての人に利用可能であるように製品・建物・空間をデザインすること」と定義されており、障害者や高齢者、および健常者の区別なく、子供も老人も誰でもが使いやすいように配慮されたデザインのこと。ノーマライゼーションを具体化したものと位置づけられる。

バリアフリーは、もともとあったバリアを取り除くことで「高齢者・障害者のさまざまな障壁（バリア）を取り除き、健常者との生活上の差別を無くしていく」という考え方。例えば、既存の床の段差部分にスロープをつける、といった行為が該当する。それに対してユニバーサルデザインは最初から取り除かれている（特別な調整をしない）ことを指し、その基本姿勢は「より多くの人が使いやすい」ということ。すべての人に使いやすいものであれば、障害者にも使いやすいという考え方で商品を開発するため、もともとのデザイン自体が障害、障壁を感じさせないものになっている。例えば、レバー式の水道の蛇口など。