

## 令和元年度 部局長マネジメント方針

にしだ ひろゆき  
建築部長 西田 博行



### 仕事に対する基本姿勢

建築部は、市有建築物の新築・増築・改修の設計・積算・工事監理及び市有建築物全体の耐震化並びに予防保全を推進する建築営繕室、市営住宅の維持管理、密集住宅市街地整備促進事業、老朽市営住宅の集約建替え更新事業、サービス付高齢者住宅等の審査登録業務を行う住宅政策室、大規模2団地の維持管理業務、集約建替え更新事業を行う住宅改良室、そして特定行政庁として建築確認業務、開発指導、違反建築物是正命令等の建築行政全般及び民間建築物の耐震化並びに空き家等対策を推進する建築指導室の4室で構成されています。

この4室は、市民の皆様の生活に直接関係している業務が多くあります。その中で通常の建築指導行政や営繕業務はもちろんの事、新たな住宅施策の展開や近年の巨大地震問題等に備えた災害に強い安全なまちづくりに加え、昨今話題となっている空き家の適正管理に関する問題等についても、建築部職員一人一人が知恵を絞りながら、安全・安心につながるまちづくりを目指して日々の業務を行っています。そして今後とも関係部局としっかり連携を行いながら、下記の事業を推進していきます。

### 平成30年度の振り返り

#### 【快適で安全な市有建築物の整備推進：建築営繕室】

- ・東大阪市市有建築物保全実施計画に基づき、各部材（外壁7施設、屋根・防水6施設、高圧受変電設備2施設、昇降機設備1施設、空調設備7施設、排煙設備15施設、防火設備6施設、避難設備2施設）の保全改修工事を実施しました。また、保全活動の啓発として、施設管理者等に対し施設の自主点検講習会を4回開催しました。
- ・東大阪市市有建築物耐震化整備計画に基づき、特定建築物については、耐震改修工事2施設、耐震設計1施設、耐震診断1施設、その他一般建築物については、耐震改修工事2施設、耐震設計2施設、耐震診断1施設を実施しました。

#### 【民間建築物耐震化推進：指導監察課】

- ・ 土日や夜間などを利用し、大阪府八尾土木事務所、地域の建築士と連携しながらセミナーやイベント、ワークショップなどを通じて、地域に根ざした周知啓発に努めました。（平成 30 年度は 9 回の実施、参画）
- ・ 耐震診断実施者へのフォローアップや法改正により義務化となった大規模建築物等の所有者に啓発を行い、民間建築物耐震化促進補助を実施致しました。
- ・ 創設した代理受領制度を活用し、利用者の資金負担を軽減しました。
- ・ 地震時のブロック塀及び石塀の倒壊で生じる被害を未然に防ぎ、人身事故の防止並びに避難路の確保を目的とし、ブロック塀等撤去補助制度の創設を行いました。

#### 【空き家の適正管理の推進：空家対策課】

- ・ 管理不全で危険な状態となり、周辺に悪影響を及ぼしている空き家の所有者に対し、空き家の適正管理に向けた助言・指導を行いました。
- ・ 司法書士・宅地建物取引士の専門家による空き家所有者向け個別相談会や、近隣の空き家の相談を受けられる自治会役員等向けセミナーを開催しました。
- ・ 危険な空き家は解体支援を行い、活用が可能な空き家については、地域及び業界団体と連携した空き家の利活用に向けた取り組みを行いました。

#### 【密集住宅市街地の整備：住宅政策室】

- ・ 若江・岩田・瓜生堂地区において、防災道路の用地買収を 2 ヶ所、老朽木造賃貸住宅の除却補助を 5 棟行い、防災性の向上に取り組みました。

#### 【市営住宅の長寿命化及び適正管理：住宅政策室】

- ・ 上小阪東住宅の P F I による建替事業の建設工事に着手しました。
- ・ 大規模 2 団地につきましては、北蛇草住宅 B 棟建替工事が竣工し、荒本住宅 B 棟は令和元年度に竣工を目指し、引き続き工事を行っています。
- ・ 管理部門としましては、収納確保のため代理納付及び指定金融機関、コンビニ及び口座振替での家賃納入制度を引き続き実施し、また空き住戸の改修により市営住宅 3 4 戸（住宅政策室 1 6 戸、住宅改良室 1 8 戸）の募集を実施いたしました。

## 令和元年度に取り組む重点課題

### 1 快適で安全な市有建築物の整備推進

- ・ 東大阪市市有建築物保全計画及び東大阪市市有建築物耐震化整備計画に基づき、市有建築物の予防保全と耐震化を推進し、快適で安全な市有建築物の整備を進めることにより、市民が安全に安心して暮らせるまちづくりを実現します。

## 2 民間建築物の耐震化促進による災害に強い安全なまちづくり

- ・木造住宅の耐震化を重点的に行う地域を特定し、自治会や建築士と連携した周知・啓発活動を行います。
- ・多数の者が利用する建築物の耐震化に向けて、周知・啓発を行います。
- ・創設したブロック塀等撤去補助金を活用し、危険な塀の撤去を促進します。

## 3 空き家の適正管理の推進

- ・東大阪市空家等対策計画に基づき、空き家等対策の推進に努めます。
- ・管理不全な空き家とならないよう、空き家等の所有者をはじめ、地域自治会や団体等に対する意識啓発を行います。
- ・適切な管理が行われていない空き家等については、その所有者等に対して、必要な助言や指導を行うとともに、大学や地域、関係団体等との連携により、空き家の解体、賃貸、売却、リフォーム等の相談に対応し、空き家の有効活用を促進します。

## 4 密集住宅市街地の整備促進

- ・老朽木造賃貸住宅が集積する若江・岩田・瓜生堂地区において、大規模な災害に備え、燃えにくいまち、避難できるまちを目指し、老朽木造賃貸住宅の除去と防災道路の整備を進めます。併せて大学や関係部局等との連携を図ることにより、まちの魅力や利便性の向上にも配慮した安全で快適な住環境づくりを地域全体で進めます。

## 5 市営住宅の長寿命化計画の推進と適正な入居管理の徹底

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づいて、老朽化した建物の集約・建替を行い、空き家の削減及び維持管理・保全の効率化を図ります。
- ・北蛇草及び荒本住宅B棟の建て替えに伴う、既存棟からの住み替えを進めます。
- ・市営上小阪東住宅のPFI手法による建て替えを進めます。
- ・家賃の滞納をなくすための収納確保対策を徹底します。また、住宅に困窮された方の入居機会を増やす取り組みを進めます。また、若年者世帯への期限付き入居を確保します。