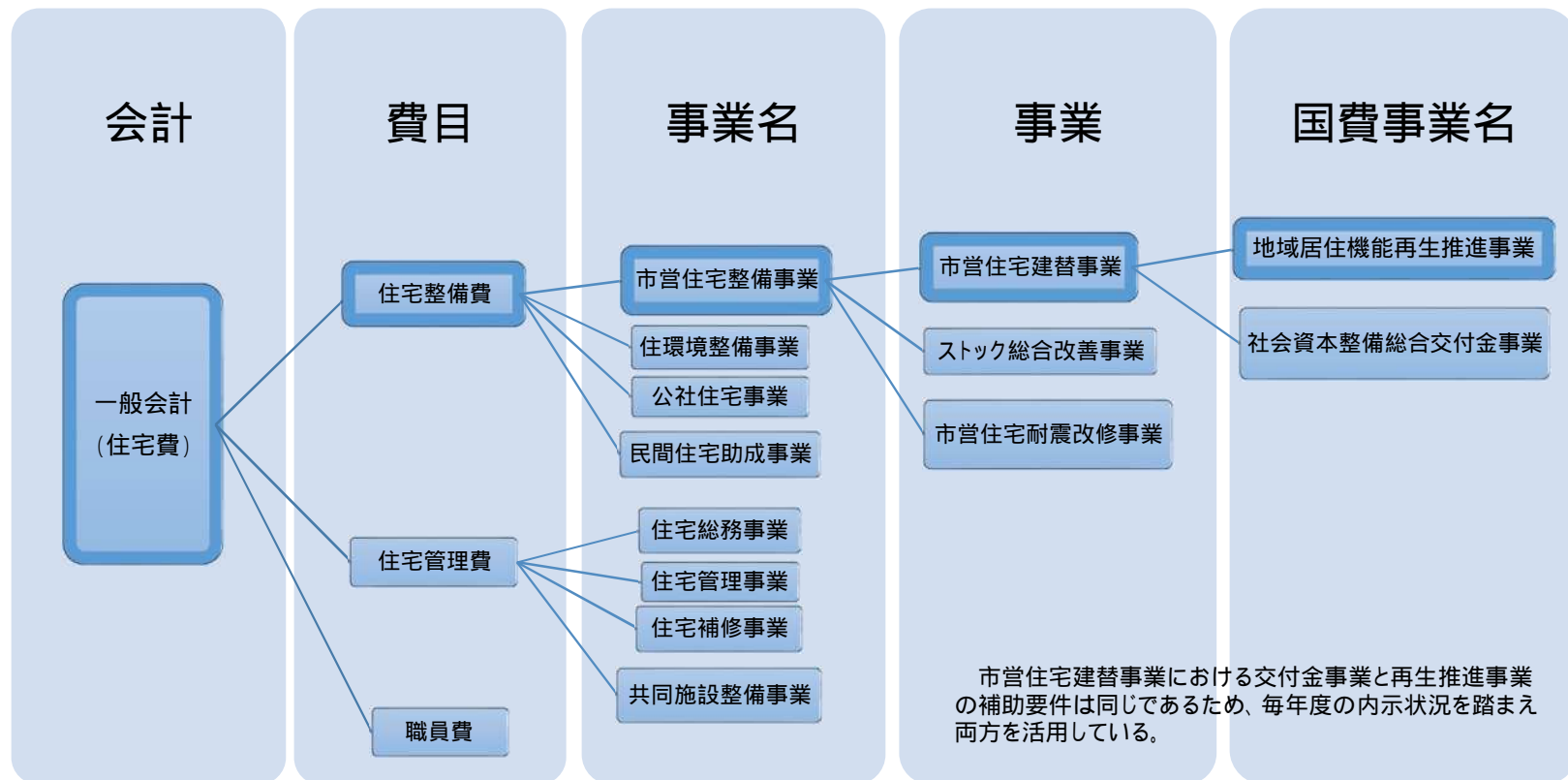


# 市営住宅建替事業 実施状況説明資料

平成30年12月  
都市整備局

# 1 . 市営住宅建替事業の体系



## 2 . 都市整備局運営方針・事業の位置付け

### 都市整備局運営方針の概要

- 市民が安全で安心していきいきと暮らし、まちの魅力や生活の豊かさを実感できるまちづくりを効率的に図るため、密集住宅市街地における防災性向上や民間建築物の耐震化促進、良質な住宅ストックの形成、子育て世帯等の定住促進や都市魅力の向上及び市設建築物におけるファシリティマネジメントの推進などに戦略的かつ重点的に取り組む。

### 大阪市の全体計画の中での位置付け

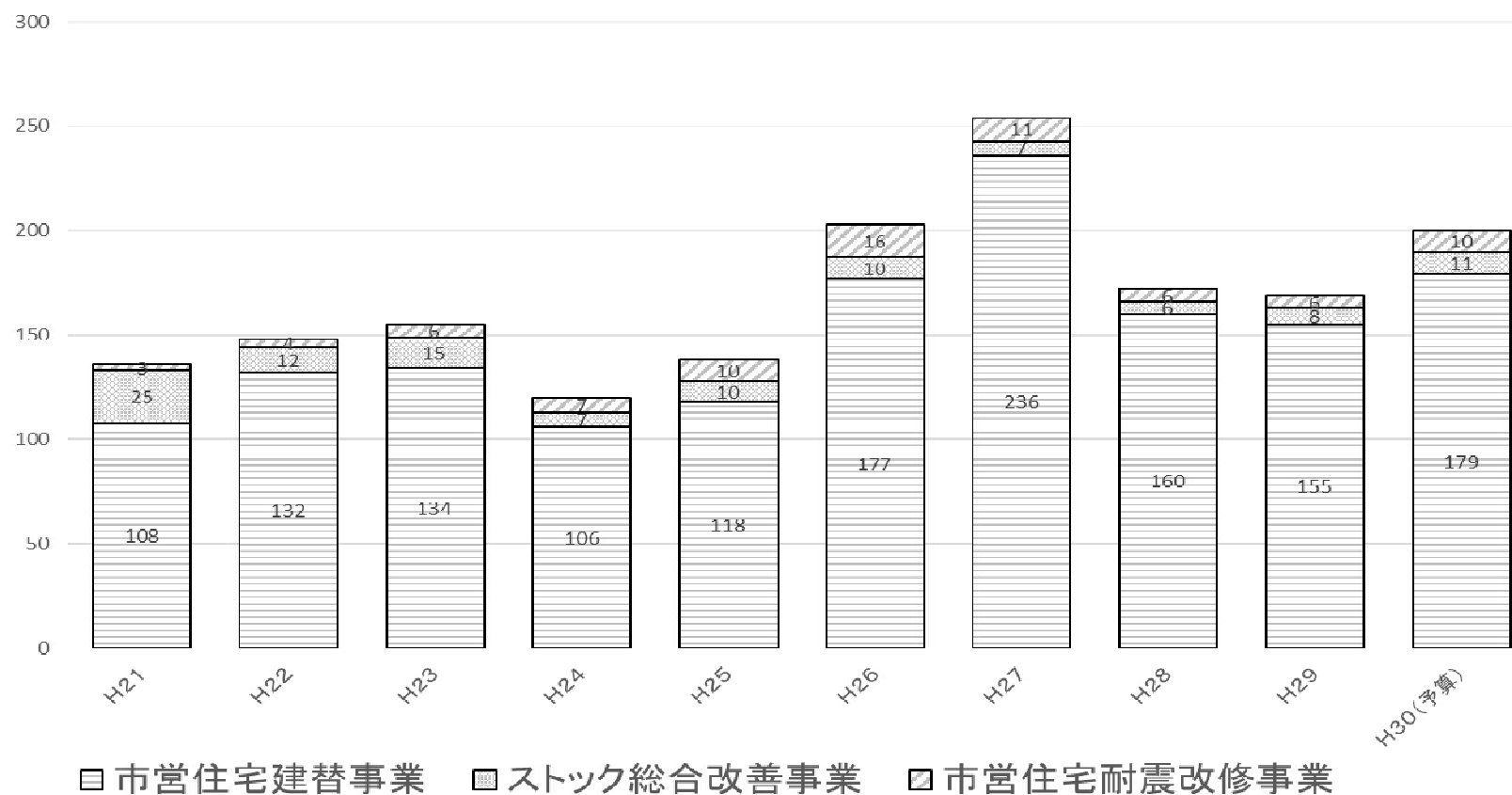
- 市営住宅ストックの計画的かつ劣化状況等を踏まえた適切な維持管理や更新を図るため、その特性に応じた対策として、「大阪市営住宅ストック総合活用計画」(平成28年3月改訂)を策定し、耐震性の確保や居住水準の向上、住宅の長寿命化などを計画的かつ効率的な更新を推進している。

### 3 . 建替事業計画

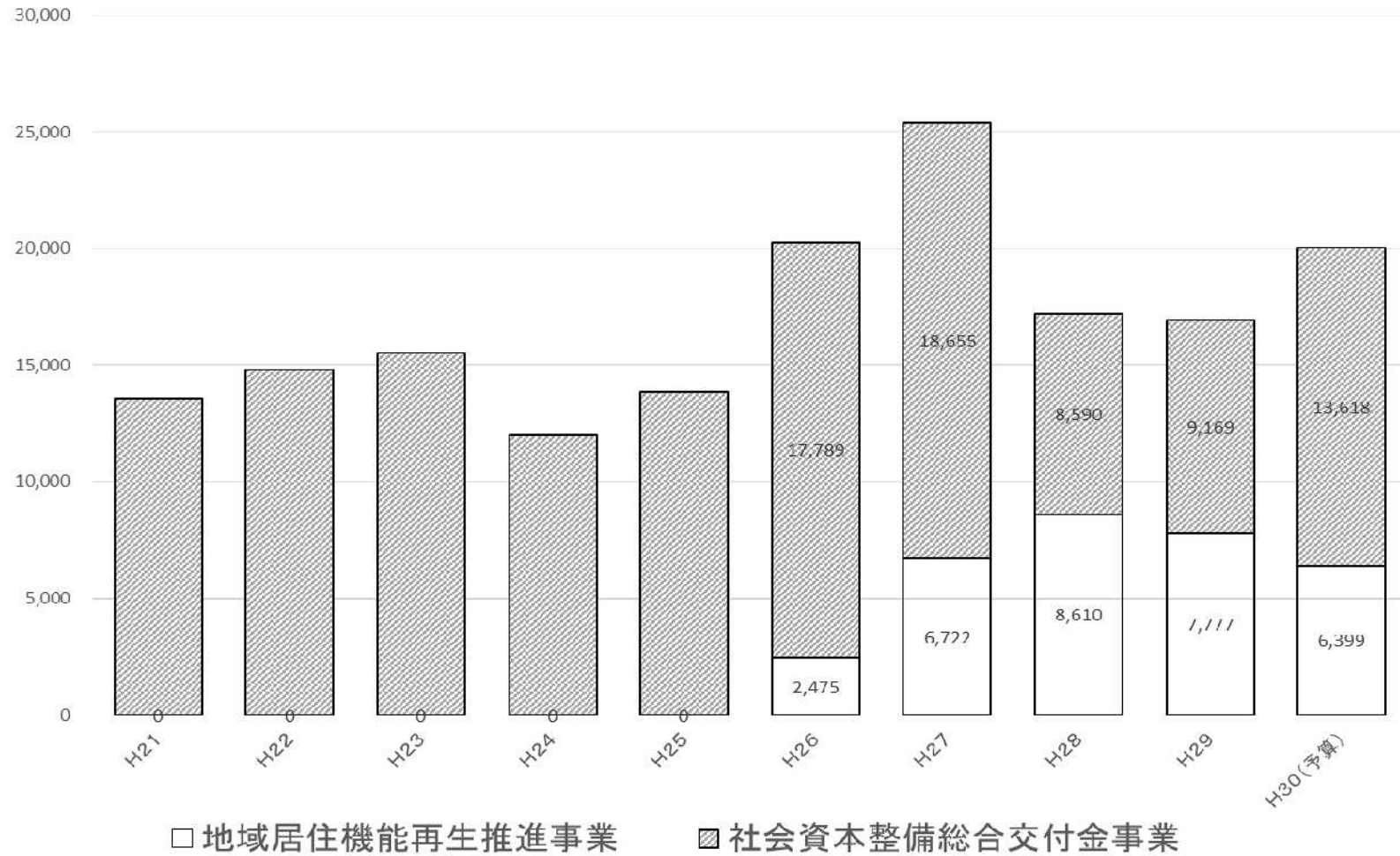
- 昭和40年代以降に大量に建設された住宅の老朽化が進んでおり、事業の平準化を図りながら計画的に建替等を実施する必要があることや、改善が必要な住宅が依然として数多く存在することから、継続的な更新が不可欠である。
- 平成23年の東日本大震災以降、平成30年6月18日の大阪北部地震まで、数多くの大規模地震が発生しており、今後も、上町断層帯地震や南海トラフ巨大地震が危惧されている。
- 昭和56年以前に建設された市営住宅の中には、現行の耐震基準を満たさない住宅が存在しており、早急な耐震化が求められている。
- 現在、「大阪市営住宅ストック総合活用計画」(平成28年3月)に基づき、現行の耐震基準を満たすため、建替えにより耐震化を進めている。
- 市営住宅の建替えは公営住宅法に基づく国庫補助対象事業で、平成25年度までは「社会資本整備総合交付金」により実施してきたが、同交付金の配分の低下により、平成26年度からは補助の適用要件が同じである「地域居住機能再生推進事業」と合わせて実施している。
- なお、より確実に財源(国費)を確保するため、国費の配分状況に合わせて、「地域住宅等整備計画(交付金事業)」と「地域居住機能再生計画(国庫補助金)」を毎年見直し、事業の進捗を図っている。

# 4 . 事業費の推移

都市整備局(市営住宅整備事業)決算の推移(単位:億円)



## 財源別事業費の推移(単位:百万円)



## 大阪市営住宅ストック総合活用計画について

### 計画の特徴

- ・耐震基準を満たさない住宅と浴室の無い住宅の解消をめざす。
- ・予防保全の観点から計画的な改修を充実し、市営住宅ストックの長寿命化を図る。
- ・移管された府営住宅についても市営住宅と同様に活用手法を定め、ストックを有効に活用する。
- ・前計画の基本理念等を継承し、老朽化した住宅等は建替、長期活用可能な住宅は耐震改修や全面的改善、エレベーター単独設置により有効に活用する。また、建替にあたっては、土地の高度利用により創出する余剰地の活用など、まちづくりへの貢献を図る。

### 大阪市営住宅ストック総合活用計画の概要

#### 計画の対象

本市の全ての市営住宅を対象

#### 計画の期間

平成 28 年度から平成 37 年度までの 10 年間

#### 基本理念

#### 『「市民住宅」の実現に向けた市営住宅ストックの有効活用』

市民の共有財産として多くの市民に支持される「市民住宅」の実現に向け、住宅の耐震性の確保や長寿命化などを進めるとともに、コミュニテイの再生や地域のまちづくりへの貢献を図るなど、市営住宅ストックを有効に活用する。

#### 基本目標

<b>耐震性の確保</b> ・耐震性が低い住宅の解消	<b>居住水準の向上</b> ・浴室なし住戸の解消 ・バリアフリー化	<b>住宅の長寿命化</b> ・適切な補修・補修及び計画的な改修の実施 ・長期活用可能な設計の実施	<b>コミュニテイの再生</b> ・新種・子育て世帯などの入居促進 ・コミュニテイビジネス活動拠点の導入	<b>地域のまちづくりへの貢献</b> ・建替余剰地や低未利用地の活用 ・地域防災力の向上
-------------------------------	--	---	--	---

#### ストック活用手法

耐震性・居住性・築年数・敷地の有効活用等の観点から、住棟毎に活用手法を選定し実施

<b>建替</b> 老朽住宅の建替え 約 17,000 戸	<b>耐震改修</b> 耐震性が低い住宅の補強 約 14,000 戸	<b>全面的改善</b> 浴室設置等の住戸改善 約 640 戸	<b>Eレベーター単独設置</b> EV無し住宅へのEV設置 約 5,900 戸	<b>継続活用</b> 左記以外の住棟 約 75,000 戸
-------------------------------------	--	---------------------------------------	--	--------------------------------------

#### 計画改修

建替判定以外の住棟を対象に、安全性確保や住宅の機能維持に必要な改修を計画的・定期的を実施

<b>外壁改修</b> 全面改修約 54,000 戸 部分改修約 29,000 戸	<b>屋根・屋上防水改修</b> 約 44,000 戸	<b>給水管改修</b> 約 26,000 戸	<b>排水管改修</b> 約 5,800 戸
<b>分電盤改修</b> 約 31,000 戸	<b>Eレベーター制御機器改修</b> 約 370 基	<b>自動火災報知設備改修</b> 約 17,000 戸	