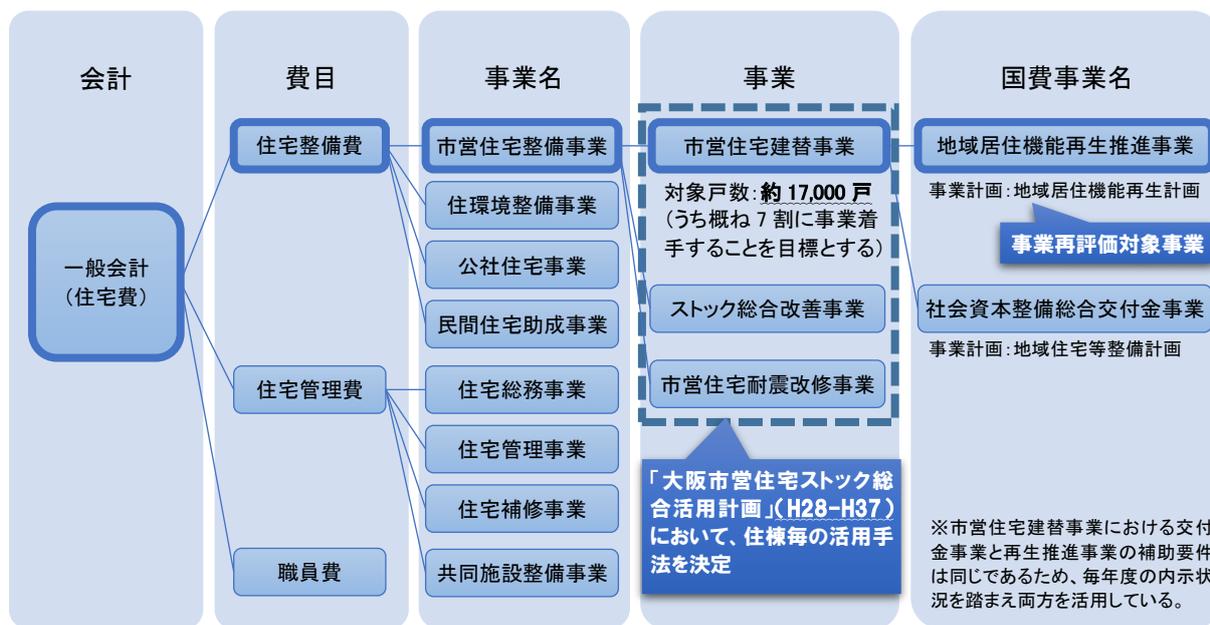


# 市営住宅建替事業 実施状況説明資料

(地域居住機能再生推進事業)

平成31年2月  
都市整備局

# 1. 市営住宅建替事業の体系



- ・平成28年3月に改訂した「大阪市営住宅ストック総合活用計画」(以下、「ストック活用計画」と言う。)に基づき、老朽化した住宅等は建替により更新し、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活用している。また、予防保全の観点から、計画的に改修を進めている。
- ・この平成37年度までを計画期間としたストック活用計画に基づき実施する、約 17,000 戸を対象とした建替事業は、公営住宅法に基づく国庫補助対象事業であり、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「社会資本整備総合交付金」を合わせて実施している。
- ・なお、より確実に財源を確保するため、国費の配分状況に合わせて、「地域居住機能再生計画(国庫補助金)」と「地域住宅等整備計画(交付金事業)」を毎年見直し、事業の進捗を図っている。

# 2. 都市整備局運営方針における市営住宅建替事業の位置付け

## ◆平成30年度 都市整備局運営方針

- ・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。

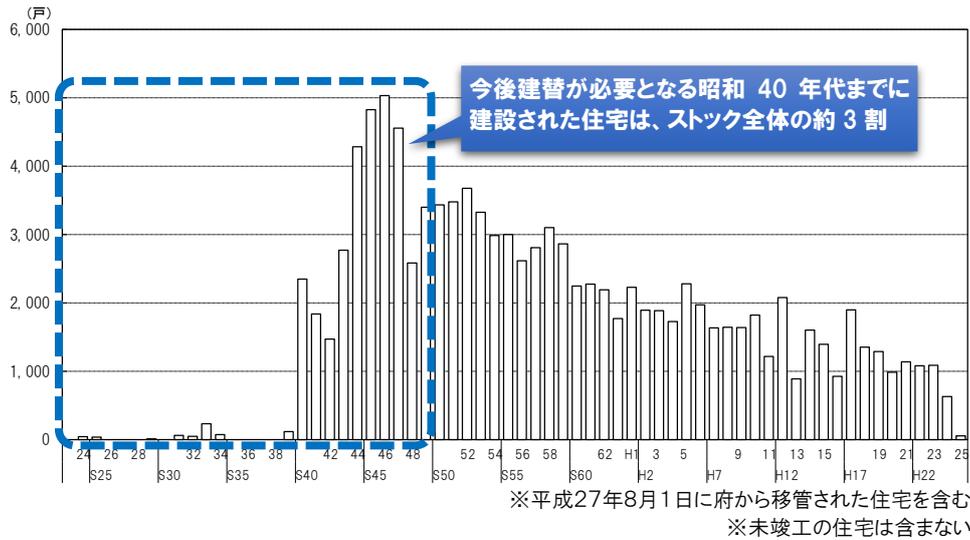
### < 具体的取組1-3-3 【市営住宅ストックの整備の推進】 >

- ・大阪市営住宅ストック総合活用計画(計画期間:平成 28 年度から 10 年間)に基づく耐震性の確保や居住水準の向上、住宅の長寿命化などをより効果的に進めるため、建替や改修等の充実を図りながら、計画的に事業を実施する。

### 3. 建替事業計画

- ・昭和 26 年の公営住宅法の制定以降、戦災による住宅難や高度経済成長期の人口流入等を背景とした絶対的な住宅不足の時代に、新規建設により住宅ストックの形成を図ってきた結果、現在、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いる。
- ・公営住宅の耐用年限は 70 年とされており、当該年限を越えないよう、また、建替時期が一時期に集中しないよう、事業量の平準化を図りながら計画的に建替等を推進する必要がある。

市営住宅の建設年代別管理戸数(平成 27 年 9 月末現在)



- ・こうした状況を踏まえストック活用計画では、平成 28 年度から 37 年度までの 10 年間で、「建替」と判定した約 17,000 戸の住宅のうち概ね7割に着手することを目標としている。
- ・この目標を達成するため、「地域居住機能再生推進事業」と「社会資本整備総合交付金事業」を合わせて年間約 1,000～1,100 戸のペースで、建替住宅の建設を進めることとしている。
- ・なお、建替に際しては、土地の高度利用を図るとともに、従前居住世帯数に限定した建替を進めることによって余剰地を創出し、生み出された余剰地については、良質な民間住宅や福祉施設の導入を図るなど、地域まちづくりへの貢献に資する活用を進めている。

「地域居住機能再生推進事業」のイメージ(出典:国土交通省HP)



# 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、コミュニティ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

#### 耐震性の確保

- ・耐震性が低い住宅の解消

#### 居住水準の向上

- ・浴室なし住戸の解消
- ・バリアフリー化

#### 住宅の長寿命化

- ・適切な点検・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

#### コミュニティの再生

- ・新婚・子育て世帯などの入居促進
- ・コミュニティビジネス活動拠点の導入

#### 地域のまちづくりへの貢献

- ・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

#### 建替

老朽住宅の建替え  
約 17,000 戸

#### 耐震改修

耐震性が低い住宅の補強  
約 14,000 戸

#### 全面的改善

浴室設置等の住戸改善  
約 640 戸

#### エレベーター単独設置

EV無し住宅へのEV設置  
約 5,900 戸

#### 継続活用

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・定期的実施

#### 外壁改修

全面改修約 54,000 戸  
部分改修約 29,000 戸

#### 屋根・屋上 防水改修

約 44,000 戸

#### 給水管改修

約 26,000 戸

#### 排水管改修

約 5,800 戸

#### 分電盤改修

約 31,000 戸

#### エレベーター制御 機器改修

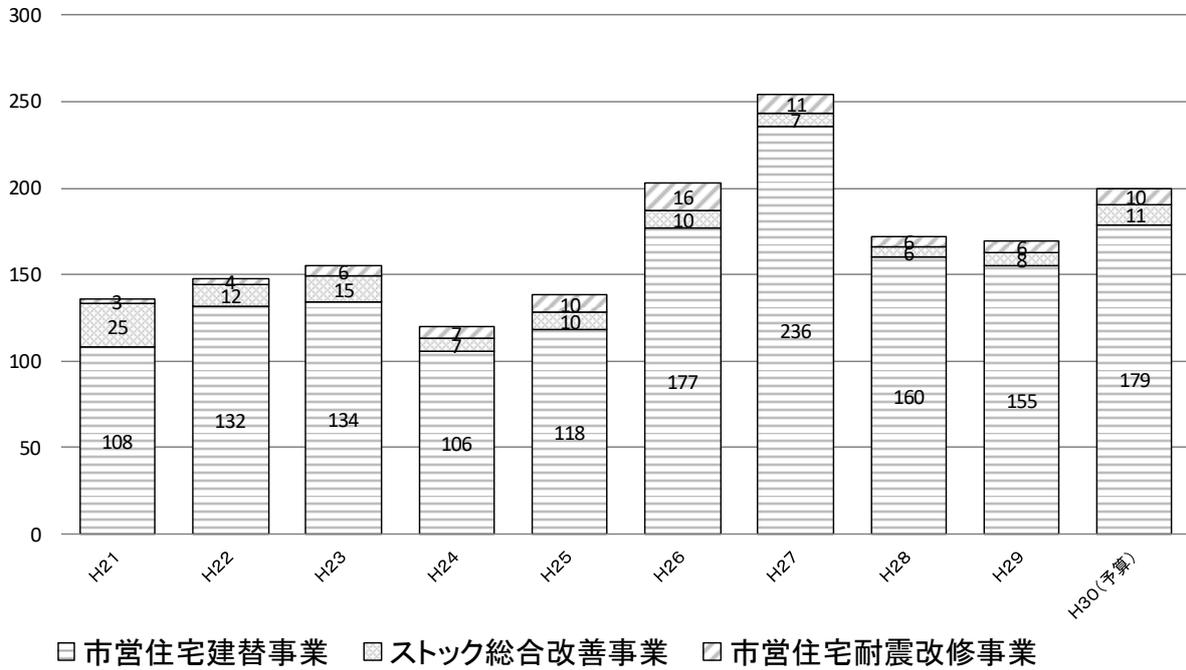
約 370 基

#### 自動火災報知 設備改修

約 17,000 戸

## 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:億円)

