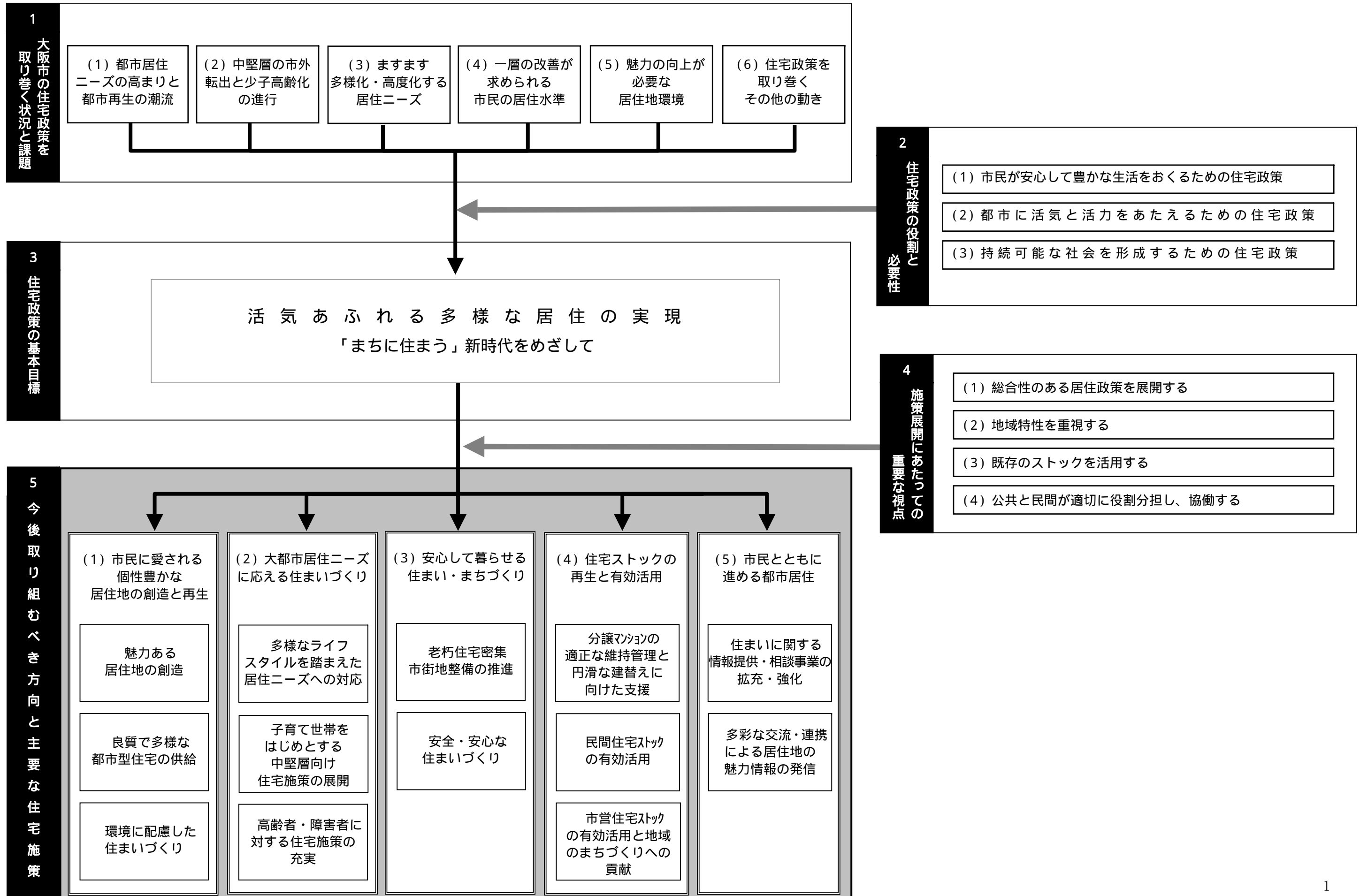


# 大阪市の住宅施策の実施状況について

平成19年9月11日

# 「今後の住宅施策の方向について」（平成16年8月答申）の体系



(1) 市民に愛される個性豊かな居住地の創造と再生

今後取り組むべき主要な住宅施策（平成16年8月答申）	現在の取り組み状況
①魅力ある居住地の創造	
<p>○モデルエリアの設定による都市居住魅力の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・モデルエリアの設定（上町台地など）</li> <li>・NPO等と連携した魅力情報の広域的な発信</li> <li>・地域資源等を活用した質の高い住宅の立地を誘導</li> </ul>	<p>■マイルドHOPEゾーン事業の実施（17年度～）<b>新</b> <span style="float:right">【参考資料P1】</span></p> <p>上町台地（約900ha）を都市居住促進のリーディングゾーンとして位置付け、NPO等が提案・実施するまちづくり事業への助成や、まちづくり活動のネットワーク化、魅力情報の発信等を行うとともに、ポイントとなるエリアでの修景整備を促進</p>
<p>○地域特性を活かした魅力ある居住地の形成</p> <p>平野郷地区及び住吉大社周辺地区におけるHOPEゾーン事業の展開</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなみガイドラインに基づく修景整備等の推進</li> <li>・HOPE情報バンクの創設</li> </ul> <p>空堀地区等における新たなHOPEゾーン事業の推進</p> <p>市民との連携・協働による居住地魅力の発見と活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住地魅力や住まい・まちづくり活動の募集</li> <li>・住まい情報センターにおける魅力情報の発信</li> </ul>	<p>■HOPEゾーン事業の推進 <span style="float:right">【参考資料P2】</span></p> <p>歴史的・文化的な雰囲気やまちなみなどに恵まれた地区において、地域住民と連携しながら、地域特性を活かした長屋・町家等の修景や道路・公園等の整備等を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平野郷地区（11年度～） <ul style="list-style-type: none"> <li>➢地区計画の制定（18年度）<b>新</b></li> </ul> </li> <li>・住吉大社周辺地区（12年度～）</li> <li>・空堀地区（16年度～）<b>新</b></li> </ul> <p>都心部にありながら、戦災を免れたことにより、古くからの長屋や石段、石畳等の情緒あるまちなみが残る地区で、16年度にHOPEゾーン協議会を設立し、事業を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新たな3地区において、HOPEゾーン事業の整備方針策定調査に着手（19年度）<b>新</b> <span style="float:right">【参考資料P3～5】</span></li> </ul> <p>船場地区（中央区）：近代建築物が多く残っている一方、近年、都心居住の魅力が見直され居住者が増加している地区</p> <p>天満地区（北区）：大阪天満宮を中心とした地域で伝統的な町家・蔵や大川沿いの公園があり、平成18年には「天満天神繁昌亭」もオープンし、にぎわいが増した地区</p> <p>田辺地区（東住吉区）：地区を貫く2つの旧街道の沿道を中心に大規模な屋敷や町家、社寺等が分布し、趣きあるまちなみを形成している旧農村集落</p> <p>■「都市居住魅力戦略推進会議」の設置と提言（18年度）<b>新</b></p> <p>民間有識者等による「都市居住魅力戦略推進会議」を設置し、HOPEゾーン事業の全市的展開や、地域住民やNPO等との連携方策、居住地魅力の情報発信など魅力ある居住地づくりの方策について検討を行い、「都市居住魅力の戦略的推進に向けての提言」として取りまとめる</p> <p>■住まい情報センターにおける魅力情報の発信（11年度～） <span style="float:right">【参考資料P10】</span></p> <p>住まい情報センターにおけるセミナーやシンポジウム、情報誌の発行、「大阪くらしの今昔館」の開設等により、「住むまち・大阪」の魅力情報を広域的に発信</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「住まいネットワーク」の創設（18年度～）<b>新</b></li> </ul> <p>住宅・住宅地づくりに取り組む専門家団体やNPO等との協働・交流を促進するため、「住まいネットワーク」を創設し、居住地魅力の情報発信を充実</p>

今後取り組むべき主要な住宅施策（平成16年8月答申）	現在の取り組み状況
<p>○都心居住の戦略的な促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・戦略的再生ゾーンの設定（船場などの都心部）</li> <li>・総合設計制度や融資助成制度等の活用による良質な都市型住宅の供給促進</li> <li>・SOHO型住宅の供給促進</li> <li>・空きオフィスの住宅転用への支援</li> </ul>	<p>■総合設計制度の活用による良質な都市型住宅の供給促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都心居住容積ボーナス制度（S54年度～） JR大阪環状線の内側及びその周辺を対象として、住宅を設ける総合設計制度適用建築物に対して、容積率を割増</li> <li>・にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度の創設（16年度）<b>新</b> 業務商業地において、にぎわいを創出しまちの活性化を図るため、オープンカフェ等の「にぎわい施設」を屋外に設ける総合設計制度適用建築物に対して「にぎわい施設」の面積に応じて容積率を割増</li> </ul> <p>■住宅転用支援事業の創設（16年度）<b>新</b> <span style="float: right;">【参考資料 P7 ②】</span></p> <p>住宅転用に関する専門家の登録情報をビルオーナー等に提供する「住宅転用コーディネーター登録制度」を実施するとともに、転用に関するガイドブックを配布</p> <p>【実績】（登録事務所数）17事務所（平成19年8月末現在）</p>

今後取り組むべき主要な住宅施策（平成16年8月答申）	現在の取り組み状況
②良質で多様な都市型住宅の供給	
<p>○良質で先導的な都市型集合住宅の供給</p> <p>先導的な都市型集合住宅の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・融資助成制度の活用による先導的な都市型マンションの誘導</li> </ul> <p>良質な集合住宅の認定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・優良基準適合住宅認定制度の創設</li> </ul> <p>民間活力を活かした住宅地整備の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低・未利用地等における民間活力を活かした良好な住宅地の整備</li> </ul>	<p>■優良環境住宅整備事業の実施（17年度～）<b>新</b> <span style="float:right">【参考資料 P6 ①】</span></p> <p>先導的な都市型マンションの供給を誘導するため、キッズルーム・児童遊園の設置や建築物緑化・新エネルギー機器の採用など、「子育てへの支援」及び「環境への配慮」のための施設整備に対して重点的に補助を実施</p> <p>【実績】（新規採択戸数）⑰3地区（556戸）、⑱1地区（600戸）</p> <p>■子育て安心マンション認定制度の実施（17年度～）<b>新</b> <span style="float:right">【参考資料 P6 ②】</span></p> <p>子育てをハード・ソフトの両面から支援する良質な民間の新築マンションを「子育て安心マンション」として認定し、広く情報を発信</p> <p>【実績】（計画認定戸数）⑰2件（411戸）、⑱2件（602戸）</p> <p>■子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度（18年度～）<b>新</b> <span style="float:right">【参考資料 P6 ③】</span></p> <p>子育て安心マンション認定制度の適用建築物で、総合設計制度を活用する場合に、建物内に設ける子育て支援施設の面積に応じて容積率を割増</p> <p>【実績】（許可戸数）⑱1件（267戸）</p> <p>■ハウジングデザイン賞における表彰（S62年度～） <span style="float:right">【参考資料 P6 ④】</span></p> <p>魅力ある良質な都市型集合住宅の建設を促進するとともに、広く市民の方々や住宅供給に携わる人々の住宅に対する意識の向上を図るため、市内で建設された魅力ある良質な都市型集合住宅に対し、表彰を実施</p>
<p>○良質な都市型戸建て住宅等の供給</p> <p>良質な都市型戸建て住宅・住宅地等の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅の建替え跡地等を活用した提案コンペの実施</li> <li>・計画的な戸建て住宅地やタウンハウスの表彰</li> </ul> <p>建築指導行政との連携による戸建て住宅の質的向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中間検査の対象拡大やパトロール強化等による検査済証の交付率の向上</li> <li>・住宅の売買等に関する普及啓発や相談対応の充実</li> </ul>	<p>■良質な都市型戸建て住宅・住宅地等の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅の建替え余剰地等の活用 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢プロポーザル方式の導入（16年度～）</li> </ul> </li> </ul> <p>タウンハウスも提案できるプロポーザル方式を導入し、民間活力の導入による良質な住宅供給を誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ハウジングデザイン賞における表彰（S62年度～） <span style="float:right">【参考資料 P6 ④】</span></li> </ul> <p>接地型連棟式のコーポラティブ住宅を表彰（16年度）</p> <p>■建築指導行政との連携による戸建て住宅の質的向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中間検査の対象拡大 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢対象建築物の拡大（14年度・16年度）</li> <li>➢対象工程の拡大（18年度）<b>新</b></li> </ul> </li> </ul> <p>3階建て以上の住宅等について基礎の配筋工事を検査対象に追加</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築パトロールの強化</li> </ul> <p>一戸建住宅や狭あい道路に面する建築物などに重点をおいた建築パトロールを実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「大阪市建築安全マーク（完了検査合格）」の配付（18年度～）<b>新</b></li> </ul> <p>建築物の安全性に対する市民意識の向上を図るため、完了検査に合格した建築主に対し「大阪市建築安全マーク（完了検査合格）」を配付</p> <p>【実績】（検査済証交付率） ⑮60.5% → ⑱78.6%</p>

今後取り組むべき主要な住宅施策（平成 16 年 8 月答申）	現在の取り組み状況
③環境に配慮した住まいづくり	
<p>○環境に配慮した住まいづくり</p> <p>建築物総合環境評価制度の推進</p> <p>新エネルギーの導入等による環境に配慮した住まいづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高耐久住宅の普及</li> <li>・新エネルギーの導入や省エネルギー機器の普及</li> </ul> <p>敷地緑化や屋上緑化等の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・総合設計制度や融資助成制度等の活用</li> </ul>	<p>■大阪市建築物総合環境評価制度（CASBEE 大阪）の実施（16 年度～）<b>新</b> <span style="float: right;">【参考資料 P7 ①】</span></p> <p>建築物の着工に際し、建築主が建築物の環境の品質・性能と外部環境への負荷について、総合的な評価を行い、市がホームページ等で公表</p> <p>CASBEE : <u>C</u>omprehensive <u>A</u>ssessment <u>S</u>ystem for <u>B</u>uilding <u>E</u>nvironmental <u>E</u>fficiency</p> <p>・CASBEE 大阪 OF THE YEAR の実施（18 年度～）<b>新</b></p> <p>CASBEE 大阪において特に優秀な評価を得た民間の建築物を顕彰し、広く市民に情報発信</p> <p>■優良環境住宅整備事業の実施（17 年度～）【再掲】<b>新</b> <span style="float: right;">【参考資料 P6 ①】</span></p> <p>快適で環境にやさしい建築物の誘導を図るため、建築物緑化・新エネルギー機器の採用など、「環境への配慮」のための施設整備に対して重点的に補助を実施。CASBEE 大阪の上位 2 ランク以上であることを補助要件としている。</p> <p>■総合設計制度における緑化基準の強化（18 年度～）<b>新</b></p> <p>一般の歩行者利用空間である公開空地内に積極的に緑を創出するため、公開空地において、高木、中木等を適切に配置するなど、その面積の 20%以上の緑化を施すことを新たに義務付け</p>

(2) 大都市居住ニーズに応える住まいづくり

今後取り組むべき主要な住宅施策（平成16年8月答申）	現在の取り組み状況
①多様なライフスタイルを踏まえた居住ニーズへの対応	
<p>○単身世帯等の居住ニーズへの対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・融資助成制度を活用した小規模世帯向けの良質な住宅供給の誘導</li> </ul>	<p>■民間老朽住宅建替支援事業における住戸面積要件の緩和（19年度～）<b>新</b></p> <p>小規模世帯向けの良質な住宅の誘導に向け、アクションエリア（防災性向上重点地区）を対象として、住戸面積要件を緩和</p> <p>建替建設費補助の対象住戸面積 50㎡以上→35㎡以上</p>
<p>○SOHO型住宅の供給促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・SOHO型住宅に関する情報提供・普及啓発</li> </ul>	<p>■住宅転用支援事業の実施（16年度～）【再掲】<b>新</b> <span style="float:right">【参考資料 P7 ②】</span></p> <p>住宅転用に関する専門家の登録情報をビルオーナー等に提供する「住宅転用コーディネーター登録制度」を実施するとともに、転用に関するガイドブックを配布</p>
<p>○空きオフィス等の住宅転用支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅転用に関する普及啓発</li> <li>・住宅転用をコーディネートする専門家に関する情報提供</li> <li>・転用に要する費用への助成制度の検討</li> </ul>	<p>■ハウジングデザイン賞における表彰（S62年度～）</p> <p>事務所ビルのコンバージョンにより再生した賃貸住宅を特別賞として表彰（18年度）</p>
<p>○ビジネスで来訪する外国人等の住宅ニーズへの対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公社住宅等の活用</li> <li>・住まい情報センターにおける情報提供</li> </ul>	<p>■住まい情報センターにおける各種住宅情報の提供と相談（11年度～） <span style="float:right">【参考資料 P10】</span></p> <p>外国人に対する住まいに関する相談・情報提供について、（財）大阪国際交流センターと連携し、トリオフォンを活用して3言語で対応</p> <p>■外国人ビジネスマン居住支援制度（14年度～）</p> <p>市内の外資系企業等に勤務する外国人を対象に、公社賃貸住宅の空き住居に関する情報提供及び入居要件の緩和等を実施</p> <p>■留学生向け住宅の供給（12年度～）</p> <p>民間賃貸住宅を住宅供給公社が借り上げ、私費留学生に低廉な家賃で良質な住宅を供給。現在、北区紅梅町において、1棟54戸を管理。町会活動への参加や交流を深めるイベントを通じて、地域における国際交流にも貢献している。</p>

今後取り組むべき主要な住宅施策（平成16年8月答申）	現在の取り組み状況
②子育て世帯をはじめとする中堅層向け住宅施策の展開	
<p>○新婚・子育て世帯向け住宅施策の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新婚世帯向けの施策の推進</li> <li>・子育て世帯向けの施策の推進</li> <li>・安心して子育てができる環境を備えた良質な集合住宅の供給促進</li> </ul>	<p>■新婚世帯向け家賃補助制度（3年度～）</p> <p>若年層の市内居住の促進による活力あるまちづくりに向け、市内の民間賃貸住宅に入居する新婚世帯に対し、初期の住居費負担の軽減を図る家賃補助を実施</p> <p>【実績】（受付件数）⑰7,337件、⑱6,988件</p> <p>■子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度の実施（17年度～）<b>新</b> <span style="float:right">【参考資料 P7 ③】</span></p> <p>子育て世帯の市内居住を促進するため、市内で供給される民間住宅を購入する子育て世帯について、住宅ローンに対し利子補給を実施</p> <p>【実績】（受付件数）⑰134件、⑱891件</p> <p>■優良環境住宅整備事業の実施（17年度～）<b>【再掲】新</b> <span style="float:right">【参考資料 P6 ①】</span></p> <p>先導的な都市型マンションの供給を誘導するため、キッズルーム・児童遊園の設置や建築物緑化・新エネルギー機器の採用など、「子育てへの支援」及び「環境への配慮」のための施設整備に対して重点的に補助を実施</p> <p>【実績】（新規採択戸数）⑰3地区（556戸）、⑱1地区（600戸）</p> <p>■子育て安心マンション認定制度の実施（17年度～）<b>【再掲】新</b> <span style="float:right">【参考資料 P6 ②】</span></p> <p>子育てをハード・ソフトの両面から支援する良質な民間の新築マンションを「子育て安心マンション」として認定し、広く情報を発信</p> <p>【実績】（計画認定戸数）⑰2件（411戸）、⑱2件（602戸）</p> <p>■子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度（18年度～）<b>【再掲】新</b> <span style="float:right">【参考資料 P6 ③】</span></p> <p>子育て安心マンション認定制度の適用建築物で、総合設計制度を活用する場合に、建物内に設ける子育て支援施設の面積に応じて容積率を割増</p> <p>【実績】（認定戸数）⑱1件（267戸）</p> <p>■市営住宅における新婚・子育て世帯向け別荘募集</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・別荘募集枠の拡大（18年度～）</li> </ul> <p>【実績】（募集戸数）17年度 205戸 → 18年度 350戸</p>
<p>○融資助成制度の再編・統合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅建設や取得に関する融資助成制度の再編・統廃合の検討</li> </ul>	<p>■融資助成制度の再編・統廃合（17年度）</p> <p>民間住宅市場の動向等を勘案した、効率的・効果的な融資助成制度の実施に向け、それまでの事業対象について拡充や重点化を行い、制度の再編・統廃合を実施</p>



今後取り組むべき主要な住宅施策（平成16年8月答申）	現在の取り組み状況
③高齢者・障害者等に対する住宅施策の充実	
<p>○バリアフリー化の促進</p> <p>民間住宅のバリアフリー化の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・融資助成制度における高齢化対応設計の義務付け</li> <li>・住まい情報センターにおける技術的な情報提供や相談サービスの充実</li> <li>・介護保険制度などの福祉施策との連携強化</li> </ul> <p>市営住宅等のバリアフリー化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新築市営住宅全住戸へ的高齢化対応設計の実施</li> <li>・既存市営住宅の全面的改善による段差の解消や手すりの設置</li> <li>・既存中層住宅へのエレベーター設置</li> <li>・1階住戸の空き家を対象とした高齢者向け改善</li> <li>・既存団地内の共用施設等のバリアフリー化</li> </ul>	<p>■優良環境住宅整備事業における高齢化対応設計の義務付け（17年度～）</p> <p>■住まい情報センターにおける情報提供（11年度～）</p> <p>住宅のバリアフリー化等をテーマとしたセミナーを実施するなど、民間住宅のバリアフリー化に向けた情報を提供</p> <p>■市営住宅のバリアフリー化の推進</p> <p>市営住宅の建替え時において高齢化対応設計を導入するとともに、既存住宅の全面的改善により段差の解消や手すりを設置するなど、市営住宅のバリアフリー化を推進</p>
<p>○福祉施策との連携</p> <p>市営住宅における福祉施策との連携</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ケア付き住宅の供給</li> <li>・グループホームとしての活戸数の拡大</li> <li>・高齢者・障害者世帯等の優先入居戸数の拡大</li> </ul> <p>高齢者・障害者等への住宅関連の情報提供・相談サービスの充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・福祉施策等と連携した、高齢者・障害者等に対する住宅関連の情報提供、相談サービスの充実</li> </ul>	<p>■市営住宅における福祉施策との連携</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅の建替え等に際し、ケア付き住宅を供給 【実績】（管理戸数）⑮ 246戸 ⇒ ⑰ 304戸</li> <li>・市営住宅の空き家を活用したグループホーム事業を実施 【実績】（事業者数）⑮ 4事業者 ⇒ ⑰ 10事業者</li> <li>・高齢者・障害者世帯等の優先入居戸数を拡大 【実績】（募集戸数）⑮ 586戸 ⇒ ⑰ 619戸</li> </ul> <p>■高齢者・障害者等への住宅関連の情報提供・相談サービスの充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者安心入居の情報提供（13年度～） 高齢者の住まい探しに積極的に協力してもらえる「協力不動産店」を登録し、住まい情報センターにおいてこれら不動産店の情報を提供</li> <li>・大阪あんしん賃貸支援事業の実施（19年度～）<b>新</b> <span style="float: right;">【参考資料 P7 ④】</span> 大阪府や福祉部局等と連携し、高齢者や障害者等の入居を拒まない賃貸住宅等の情報を提供</li> </ul>

(3) 安心して暮らせる住まい・まちづくり

今後取り組むべき主要な住宅施策（平成16年8月答申）	現在の取り組み状況
①老朽住宅密集市街地整備の推進	
<p>○老朽住宅密集市街地整備のモデル事業の推進</p> <p>生野区南部地区等でのモデル事業の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・生野区南部地区及び西成区での事業推進</li> </ul> <p>福島区北西部地区での事業推進</p>	<p>■生野区南部地区（6年度～） <span style="float:right">【参考資料 P8】</span></p> <p>老朽住宅の建替促進や狭あい道路の拡幅整備、まちかど広場の整備等を推進するとともに、特に防災上の課題の多い地区において、住宅地区改良事業を実施。18年度末までに、従前居住者用の住宅として、都市再生住宅175戸、改良住宅107戸が竣工しており、まちかど広場についても、6箇所の整備が完了</p> <p>■西成地区（11年度～） <span style="float:right">【参考資料 P8】</span></p> <p>老朽住宅の建替促進や狭あい道路の拡幅整備を推進するとともに、特に老朽住宅が集中する地区においては住宅地区改良事業を実施。18年度末までに、従前居住者用の住宅として、都市再生住宅33戸、改良住宅62戸が竣工</p>
<p>○重点的・戦略的な老朽住宅密集市街地整備の推進</p> <p>老朽住宅密集市街地整備の総合的な取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「アクションエリア(防災性向上重点地区)」や「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地（優先地区）」における重点的かつ戦略的な施策の推進</li> </ul> <p>民間老朽住宅の建替促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間老朽住宅建替支援事業等における戸建て住宅等への建替支援の強化</li> <li>・NPO等との連携によるハウジングアドバイザーの派遣</li> <li>・防災街区整備事業の活用方策の検討</li> <li>・公共賃貸住宅ストックの従前居住者用住宅としての活用の検討</li> </ul> <p>建ぺい率制限の緩和と新たな防火規制の導入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画による建ぺい率の緩和とあわせた防火規制の強化</li> </ul> <p>既存住宅の耐震化の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修費補助制度等の活用</li> </ul> <p>主要な生活道路沿道の不燃化の促進</p> <p>狭あい道路の拡幅整備の推進</p>	<p>■老朽住宅密集市街地整備の推進 <span style="float:right">【参考資料 P8】</span></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間老朽住宅建替支援事業の推進（4年度～） 民間老朽住宅の自主建替を促進するため、建替建設費や従前居住者向け家賃補助、賃貸住宅建設資金融資を行うとともに、アドバイザーの派遣や建替え相談会等を実施 【実績】(建替建設費補助戸数) ⑰ 123戸、⑱ 69戸</li> <li>➢戸建て住宅への建替支援の強化（16・18年度）<b>新</b> 優先地区において、木造集合住宅を戸建て住宅へ建替える場合も補助対象に加えるなど、建替支援を強化</li> <li>➢建替建設費に係る補助要件の緩和（18・19年度） 民間老朽住宅の一層の建替え促進に向け、敷地面積や住戸面積等の補助要件を緩和</li> <li>・建ぺい率制限の緩和と新たな防火規制の導入（16年度～）<b>新</b> 防災性向上重点地区を中心とした第一種住居地域等において、建替え等を促進するため建ぺい率を80%に緩和するとともに、建築物を準耐火建築物以上とするように防火規制を強化</li> <li>・狭あい道路拡幅促進整備事業の推進（15年度～） 優先地区を対象として、老朽木造住宅等の建替時に幅員4m未満の道路の中心線からの後退部分を本市が直接舗装を行うとともに、後退表示板を設置 【実績】(建物更新時の狭あい道路整備率[自主整備を含む]) ⑰ 57%、⑱ 59%</li> <li>・「まちかど広場」の整備エリアの拡大（19年度～）<b>新</b> 地域の活力を引き出すとともに、一次避難場所や地域防災活動の場を確保するため、地域住民との連携によりまちかど広場を整備。モデル的に生野区南部地区で整備してきており、19年度からは整備エリアを優先地区に拡大</li> <li>・「密集住宅市街地整備推進戦略」の策定（19年度予定）<b>新</b> まちかど広場の整備や避難路沿道等の建築物の不燃化促進など様々な手法を地域の実情に応じて適用し、優先地区での効率的・効果的な整備を着実に進めるための戦略を策定</li> </ul> <p>■民間住宅の耐震化の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震診断費補助制度の推進（17年度～）<b>新</b> 一定の要件を満たす民間住宅について耐震診断費補助を実施 【実績】(件数) ⑰ 21件、⑱ 97件</li> <li>➢木造住宅の耐震診断費補助について、個人負担を軽減（19年度～）<b>新</b> 補助率1/2→9/10</li> <li>・戸建住宅等耐震改修費補助制度の推進（15年度～） 一定の要件を満たす民間住宅について耐震改修費補助を実施 【実績】(件数) ⑰ 3件、⑱ 31件</li> <li>➢事業対象区域の拡大（17年度）<b>新</b></li> <li>・耐震改修促進計画の策定（19年度予定）<b>新</b> 地震による人的被害及び経済被害を半減させるため、「大阪市耐震改修促進計画」を策定</li> </ul>

今後取り組むべき主要な住宅施策（平成 16 年 8 月答申）	現在の取り組み状況
②安全・安心な住まいづくり	
<p>○安全で安心な住まいづくりの推進</p> <p>シックハウス対策の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅性能表示制度の普及啓発</li> </ul> <p>防犯性の高い住まいづくりの促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針の普及啓発</li> <li>防犯モデルマンション登録制度との連携</li> </ul> <p>住宅のバリアフリー化の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>融資助成制度の活用や福祉施策との連携による民間住宅のバリアフリー化の促進</li> <li>市営住宅のバリアフリー化の推進</li> </ul> <p>大阪市建築物安全安心実施計画の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中間検査や完了検査の的確な実施</li> <li>違反建築物対策の強化</li> <li>建築基準法に関する普及啓発</li> </ul>	<p>■助成・認定制度を活用した安全・安心な住まいづくりの推進（17年度～）</p> <p>助成・認定制度において、住宅性能表示制度によるホルムアルデヒド対策や、「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」及び高齢化対応設計を要件化</p> <p>■市営住宅のバリアフリー化の推進【再掲】</p> <p>■建築指導行政における建築物の安全・安心の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「新 大阪市建築物安全安心実施計画」の策定（17年度）<b>新</b></li> </ul> <p>21年度までを重点実施期間として位置付け、検査済証交付率 80%以上の達成をはじめ、構造等の安全性の確保や、民間建築物のアスベスト対策の推進などの目標を掲げ、各種施策を総合的に実施</p> <p>➢「大阪市建築安全マーク」の配付（18年度～）や建築パトロールの強化等による検査済証交付率の向上【再掲】</p> <p>建築物の安全性に対する市民意識の向上を図るため、完了検査に合格した建築主に対し、「大阪市建築安全マーク（完了検査合格）」を配付するとともに、一戸建住宅や狭あい道路に面する建築物などに重点をおいた建築パトロールを実施</p> <p>➢新築分譲マンションにおける構造計算の再計算等の実施（17年度～）</p> <p>構造計算書偽装に対する市民の不安を解消するため、毎月の確認申請から約 1 割を無作為に抽出した新築分譲マンションにおいて構造計算の再計算等を実施</p> <p>➢大阪市建築計画事前公開制度の実施（18年度～）</p> <p>高さ 20m を超える建築物の建設を計画している建築主に対し、建築確認申請等に先立って建築計画の概要や配置図、立面図または完成予想図を現地に表示するとともに、近隣住民等に周知することを義務付け</p> <p>➢大阪市民間建築物吹付けアスベスト除去等補助制度の実施（18年度～）</p> <p>民間建築物において、建物所有者等が露出した吹付けアスベストについて分析調査や除去等工事を実施する場合に費用の一部を補助する制度を実施</p>

(4) 住宅ストックの再生と有効活用

今後取り組むべき主要な住宅施策（平成16年8月答申）	現在の取り組み状況
①分譲マンションの適正な維持管理と円滑な建替えに向けた支援	
<p>○総合的な分譲マンション支援体制の強化</p> <p>大阪市マンション管理支援機構の体制強化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪市マンション管理支援機構による管理から建替えに至る総合的な管理組合支援</li> </ul> <p>住まい情報センターにおける相談事業の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪市マンション管理支援機構と連携した相談対応やアドバイザー派遣の充実</li> </ul> <p>新築マンションの管理実態の把握と管理組合への支援</p> <hr/> <p>○マンションの円滑な建替えに対する支援</p> <p>マンション建替トータルサポート事業の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建替検討費や除却費、建設費等に対する助成</li> <li>・公共賃貸住宅ストックの仮移転用住宅等としての活用の検討</li> </ul> <p>総合設計制度を活用した建替支援</p>	<p>■マンション管理支援機構を通じた活動の充実 <span style="float:right">【参考資料 P9 ①】</span></p> <p>法律や建築などの専門家団体等との連携により設立した「大阪市マンション管理支援機構」において、管理組合等に対する情報提供、普及啓発などを実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模修繕工事見学会や管理組合交流会などの実施（16年度～）</li> </ul> <p>■住まい情報センターにおける相談事業 <span style="float:right">【参考資料 P9 ①】</span></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲マンションアドバイザー派遣制度の実施（15年度～） 管理組合の講師役として建築士などの専門家を現地に派遣</li> <li>・分譲マンション建替検討費助成制度の実施（15年度～） 建替え検討の初期段階における調査費用について補助を実施</li> </ul>
②民間住宅ストックの有効活用	
<p>○既存住宅ストックを活用した住宅供給</p> <p>既存住宅ストックを活用した賃貸住宅の供給</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸住宅経営者等への情報提供等による入居促進策についての検討</li> </ul> <p>既存住宅ストックの継続的な実態把握</p> <hr/> <p>○優良なリフォームの誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住まい情報センターにおける普及啓発</li> <li>・ハウジングデザイン賞等を通じた普及啓発</li> <li>・優良なリフォーム業者に関する情報提供</li> </ul> <hr/> <p>○既存住宅の流通支援</p> <p>既存住宅市場の活性化支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕・リフォーム履歴が売買価格に反映される仕組みづくりの検討</li> </ul> <p>消費者保護</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・消費者が適切に住宅を選択できるような情報提供や普及啓発の強化</li> </ul>	<p>■民間住宅ストックの有効活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間住宅ストック有効活用方策検討調査の実施（17年度）<b>新</b> 空家実態調査や各種統計調査の結果を分析するとともに、学識経験者からも意見をいただき、既存住宅ストックを活用した住宅施策の展開に向けた検討を実施</li> <li>・ハウジングデザイン賞における表彰（S62年度～）<b>【再掲】</b> 事務所ビルのコンバージョンにより再生した賃貸住宅を特別賞として表彰（18年度）</li> <li>・住まい情報センターにおける相談・情報提供 <span style="float:right">【参考資料 P10】</span> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢リフォームの登録事業者の情報を提供（17年度～）<b>新</b> （財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターの運営サイトに登録されているリフォーム事業者の情報を提供</li> <li>➢悪質リフォーム対策の実施（17年度～）<b>新</b> 大阪市消費者センターと連携したセミナーの実施や、大阪府と連携したリーフレットの作成など、悪質リフォーム対策を推進</li> </ul> </li> </ul>

今後取り組むべき主要な住宅施策（平成16年8月答申）	現在の取り組み状況
③市営住宅ストックの有効活用と地域のまちづくりへの貢献	
<p>○地域のまちづくりに貢献する活気ある住宅団地の再生</p> <p>建替跡地等を活用した中堅層向け住宅供給のモデル事業の展開</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンペ方式を活用した中堅層向け住宅供給のモデル事業の展開</li> </ul> <p>地域のまちづくりに貢献する市営住宅ストック等の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅ストック総合活用計画に基づく、市営住宅の建替えや全面的改善、中層住宅エレベーター設置、維持保全の推進</li> <li>・老朽化した公社賃貸住宅の建替えの推進</li> <li>・建替え等にあたり、コミュニティ施設や福祉施設など地域の活性化や良好なコミュニティの形成のために必要となる機能の導入</li> <li>・民間老朽住宅の建替促進に向けた仮移転用住宅等としての活用の検討</li> <li>・グループホームとしての活用戶数の拡大</li> </ul>	<p>■「市民住宅」への再編 <span style="float: right;">【参考資料 P9 ②】</span></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な世帯が住みコミュニティを育む市営住宅団地の再生 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 建替跡地を活用した中堅層向け住宅供給の推進（15年度～）</li> <li>➢ 「大阪市営住宅研究会」の設置（16年度）と提言（17年度）<b>新</b> 民間有識者等で構成される外部委員会から、多くの市民に支持される「市民住宅」への再編に向けた今後の市営住宅のあり方についての提言を受理</li> <li>➢ 市営住宅ストック総合活用計画（13年度策定、18年度見直し）に基づく、市営住宅の建替え等の推進 建替については従前居住世帯数に限定した事業を計画的・効率的に推進し、居住水準の向上や、土地の高度利用による余剰地創出と生活・福祉・居住関連サービス施設等の導入による地域まちづくりへの貢献を図る。全面的改善及びEV単独設置については、費用対効果等を勘案して、対象住宅を限定し実施 <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間住宅への転居支援制度の実施（18年度～）<b>新</b></li> </ul> </li> <li>➢ 団地再生モデルプロジェクトの推進（19年度～）<b>新</b> 中堅層の入居促進や、建替え余剰地を活用した民間マンションの供給、生活・福祉サービス施設の導入など、「市民住宅」をわかりやすく市民に伝える団地再生モデルプロジェクトについて、19年度中の実施に向けて検討中</li> </ul> </li> </ul>
<p>○的確・公平な管理の実現</p> <p>的確・公平な入居者選考方法の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・困窮度をより反映した選考方法の導入</li> </ul> <p>入居希望者のニーズに応える募集の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅と公社住宅の募集の同時期実施等の検討</li> </ul> <p>適正な住み替え誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・世帯と住戸規模等のミスマッチを生じている世帯の住み替えを促す方策の検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公正で公平な管理の推進と真の住宅困窮者への支援 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 高齢者世帯、新婚・子育て世帯向けなど優先選考募集の実施</li> <li>➢ 「入居監理委員会」の設置（18年度）<b>新</b> 民間有識者等で構成される「入居監理委員会」を設置し、市営住宅の募集や入居に関する審査を行うほか、住宅困窮度判定による募集方式の導入など、入居・管理制度のあり方について検討</li> <li>➢ 緊急的な住宅困窮者に対する随時募集制度の導入（18年度～）<b>新</b></li> <li>➢ DV被害者等に対する優先入居の実施（19年度～）<b>新</b></li> </ul> </li> </ul> <p>■公社賃貸住宅ストックの活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公社法円坂住宅（中央区）建替え事業の推進（17年度～）<b>新</b> 地域のまちづくりへの貢献を図るため、公社法円坂住宅の建替え工事に着手し、敷地の一部を史跡公園用地として大阪市へ譲渡</li> <li>・既存公社ストックの活用による創造活動支援の検討（19年度～）<b>新</b> 建替えのために現在貸付を停止している公社川口住宅を活用した、創造活動拠点の創出や創造的人材の居住の促進に向けて、具体的な方策を検討</li> </ul>

(5) 市民とともに進める都市居住

今後取り組むべき主要な住宅施策（平成16年8月答申）	現在の取り組み状況
①住まいに関する情報提供・相談事業の拡充・強化	
<p>○住まい情報センターを中心とする情報提供・相談事業のさらなる推進 市民団体や専門家等への情報提供と連携</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住まいづくりに関連する専門家に関する情報提供</li> <li>・地域住民団体やNPO、住まい関連の専門家等に対する情報発信</li> </ul> <p>総合的な居住情報の発信</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間住宅情報の充実</li> <li>・生活関連情報の発信</li> <li>・企業向けの情報発信の充実</li> </ul> <p>相談サービスの充実・強化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・関連団体等と連携した相談対応やセミナー・シンポジウムの推進</li> <li>・法律・制度・技術面等での相談対応の充実</li> <li>・相談対応を通じて蓄積したデータの活用</li> <li>・住まいに関する情報収集・分析機能の強化</li> </ul>	<p>■住まい情報センターにおける情報提供・相談事業の充実 <span style="float:right">【参考資料 P10】</span></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ウェブサイト「おおさか・あんじゅ・ネット」の開設（16年度）<b>新</b> 住まいに関するFAQやまちづくりに関連するイベント情報、教育・医療・防犯などの生活関連情報も充実させた「おおさか・あんじゅ・ネット」を開設</li> <li>・相談対応の迅速化（16年度～）<b>新</b> 「おおさか・あんじゅ・ネット」の開設にあわせて相談業務用システムも見直し、相談対応を迅速化</li> <li>・「住まいネットワーク」の創設（18年度～）【再掲】<b>新</b> 住宅・住宅地づくりに取り組む専門家団体やNPO等との協働・交流を促進するため、「住まいネットワーク」を創設し、総合的な住情報サービスと居住地魅力の情報発信を充実</li> <li>➢タイアップセミナーや個別相談会の実施（18年度～）<b>新</b> 住まいに関わるの専門家団体と連携し、タイアップセミナーや個別相談会を実施</li> </ul>
②多彩な交流・連携による居住地の魅力情報の発信	
<p>○居住地イメージの向上のための情報発信</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域レベルでの住まい・まちづくり活動に関する情報発信</li> <li>・居住地魅力に関するセミナー・シンポジウムの開催</li> <li>・文化・観光施策との連携による広域的な情報発信</li> <li>・地域住民やNPO等の交流拠点としての住まい情報センターの機能強化</li> </ul>	<p>■大阪くらしの今昔館（住まいのミュージアム）における都市居住文化の発信 <span style="float:right">【参考資料 P10】</span></p> <p>江戸時代の大阪のまちなみの実物大での再現や、明治時代の大阪の住まいの様子を常設展示するとともに、小学生から高齢者まで世代に応じた体験学習やボランティア「町家衆」による町家ツアー、住まいをテーマとした様々な企画展示などにより、「住むまち・大阪」の居住文化の継承・振興を図っている</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・体験学習の拡充（18年度～）<b>新</b> 大阪くらしの今昔館で実施してきた体験学習について、対象をこれまでの小中学生に加え、高校生、大学生、高齢者まで拡充</li> <li>・ボランティア「町家衆」による企画展の開催（16・19年度）<b>新</b> 「町家衆」として登録された「大阪くらしの今昔館」のボランティアが、地元の商店街の協力のもとで天満についての企画展等を開催</li> </ul>
<p>○都市居住文化の継承と振興</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪くらしの今昔館（住まいのミュージアム）における「住むまち・大阪」の魅力のPR</li> <li>・参加型学習会や各種展示会、講座等の開催</li> <li>・大阪の歴史や居住文化に関する学習の場・機会の確保</li> <li>・都市に住む魅力を享受できる新しい住まい方についての情報発信</li> </ul>	<p>■多様な主体と連携した居住地魅力の情報発信 <span style="float:right">【参考資料 P10】</span></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住まい情報センターを拠点とした魅力情報の発信 住まい情報センターにおけるセミナーやシンポジウム、情報誌の発行、「大阪くらしの今昔館」の開設等により、NPOや関連団体等との連携を図りながら、「住むまち・大阪」の魅力情報を広域的に発信</li> <li>➢パネル展の開催やタイアップイベントの実施（18年度～）<b>新</b> 住まい・まちづくりに取り組む専門家団体やNPO等と連携し、御堂筋のオフィスビル等において団体のまちづくり活動を紹介するパネル展を開催するとともに、松屋町等においてタイアップイベントを開催（住まいネットワークへと発展）</li> <li>➢観光施策との連携による魅力情報の発信（18年度～）<b>新</b> 大阪市、大阪商工会議所、財団法人大阪観光コンベンション協会が共催する「大阪夜楽」の一環として、大阪くらしの今昔館の町家で能や琴等のイベントを開催</li> <li>・「大阪都心居住シンポジウム～大阪のまちに住もう～」の開催（平成17年度）<b>新</b> 大阪市、関西経済同友会との共催により、都心居住推進に向けて議論するきっかけづくりとして「大阪都心居住シンポジウム」を開催</li> </ul>

## 現状認識と今後の方向性

### 「今後取り組むべき方向と主要な住宅施策」(答申)

#### (1) 市民に愛される個性豊かな居住地の創造と再生

- 現状認識と今後の方向性
- ・快適で魅力あふれる居住地の形成を図るため、良質な住宅供給を促進するとともに、地域住民やNPO等と行政が連携・協働して進めるHOPEゾーン事業やマイルドHOPEゾーン事業に取り組んでいる。
  - ・マイルドHOPEゾーン事業では、上町台地(約900ha)においてNPO等のまちづくり団体や寺社、経済団体等からなる協議会を18年6月に設立しており、引き続きまちづくり団体等との連携を強化し、協議会活動の活性化を促進するとともに、上町台地のもつ歴史的・文化的資源を活かし、テーマ性・ストーリー性に留意した修景整備の展開を図る。
  - ・HOPEゾーン事業については、本年度新たに3地区で整備方針策定調査に着手しているが、今後一層「住むまち大阪」の魅力を高めていくため、市内に存在する様々な地域資源を活かしながら事業の全市的展開を図る。
  - ・また、良質な住宅の供給促進を図るため、住宅に係る助成・認定制度の効果的な活用や、建築指導をはじめとする住まいに関連する行政分野との一層の連携強化について検討していく。

#### (2) 大都市居住ニーズに応える住まいづくり

- ・子育て世帯をはじめとした中堅層の市内居住の促進を図るため、新婚世帯向けの家賃補助制度や子育て世帯向けの住宅購入融資利子補給制度を実施してきた結果、一定の成果はみられるものの、市全体としては依然として中堅層の市外転出傾向が続いており、今後、社会経済情勢の変化を踏まえ、より効率的・効果的な事業推進に努めていく必要がある。
- ・高齢者・障害者向け施策についても、居住の安定を図るため、あんしん賃貸支援事業など福祉部局と連携した施策の展開を図る必要がある。
- ・また、国際化の進展に伴い増加が予測される外国人ビジネスや留学生などの居住ニーズに応えるため、住まい情報センターにおける情報提供等の充実を図っていく。

#### (3) 安心して暮らせる住まい・まちづくり

- ・密集住宅市街地の防災性及び住環境の向上や建築物の耐震化を促進するため、民間老朽住宅建替支援事業の見直し・拡充等を適宜行うほか、優先地区において、まちかど広場の整備を進めるなど、様々な取り組みを進めてきているが、大規模地震の発生が危惧されるなか、一層のスピードアップが求められている。
- ・効率的・効果的な事業推進に向け、老朽住宅の自主建替えや耐震化をはじめ、地域の実情に応じた各種の取り組みを戦略的かつ強力に推進する必要がある。
- ・住まいの安全・安心の確保については、融資助成制度を活用し、シックハウス対策や防犯対策、バリアフリー化等を誘導するとともに、建築指導行政において、「新 大阪市建築物安全安心実施計画」を策定し、検査済証交付率の向上や構造等の安全性の確保に向けた取り組みなど、各種施策を総合的に実施してきており、今後とも着実に推進する必要がある。

#### (4) 住宅ストックの再生と有効活用

- ・持続可能な循環型社会の実現に向け、良質な住宅ストックの形成と再生・活用を図る積極的な取り組みが求められている。特に分譲マンションは、共同住宅という居住形態と区分所有という所有形態から戸建住宅にない特有の課題を抱えており、今後建替えを要するマンションの増加が見込まれるなか、その対策が必要となっている。
- ・そのため、専門家相談やアドバイザー派遣等を引き続き実施するとともに、マンション管理支援機構の活動内容の充実を図り、分譲マンションの適正な維持管理・円滑な建替えについて普及啓発・支援を行うなど、民間住宅ストックの再生と有効活用に向けた取り組みを進める。
- ・また、市営住宅について、地域のまちづくりに貢献し、多くの市民に支持される「市民住宅」への再編を着実に進める必要がある。
- ・そのため、建替事業に伴う余剰地を活用し、中堅層向けの民間マンションや生活・福祉関連サービス施設等の導入を図る「団地再生モデルプロジェクト」の推進を図るとともに、公正・公平な管理に向け、積極的な取り組みを行う。

#### (5) 市民とともに進める都市居住

- ・市民が住みたいと思える、地域に愛着を持てるまちづくりを推進していくためには、住まいやまちに関する様々な情報を的確に提供するとともに、その共有化を図っていくことが重要であり、住まい・まちづくりの担い手となる様々な主体と連携し、市民に対する情報提供や相談等の充実を図る必要がある。
- ・大阪市では、住まい情報センターにおいて、住まいに関する総合的な住情報サービスや「住むまち・大阪」の魅力情報の広域的・効果的な発信に取り組んでいるところであり、今後、住むまちとしての更なるイメージアップを図るため、住まい・まちづくりに取り組む専門家団体やNPO等との協働・交流を促進する「住まいネットワーク」の取り組みを進め、様々な主体との協働による、相談・情報提供や居住地魅力の情報発信について充実を図っていく。