

大阪市における住宅施策の実施状況について

平成18年7月

目次

局の使命と経営課題	1
大阪市の住宅政策と最近の主な取り組み	2
1．地域力を活かした官民協働による魅力ある居住地づくりの推進	3
2．老朽住宅密集市街地における防災性及び住環境の向上	10
3．新婚・子育て世帯の市内居住の促進	12
4．居住地魅力の情報発信と総合的な住情報サービスの充実	14
5．市営住宅を市民の幅広い居住ニーズに応える「市民住宅」に再編	16
6．住まい・建築物の安全・安心の確保	20
7．住宅供給公社の経営改善	23

住宅局の使命

～まちの元気と魅力を引き出す住宅局～

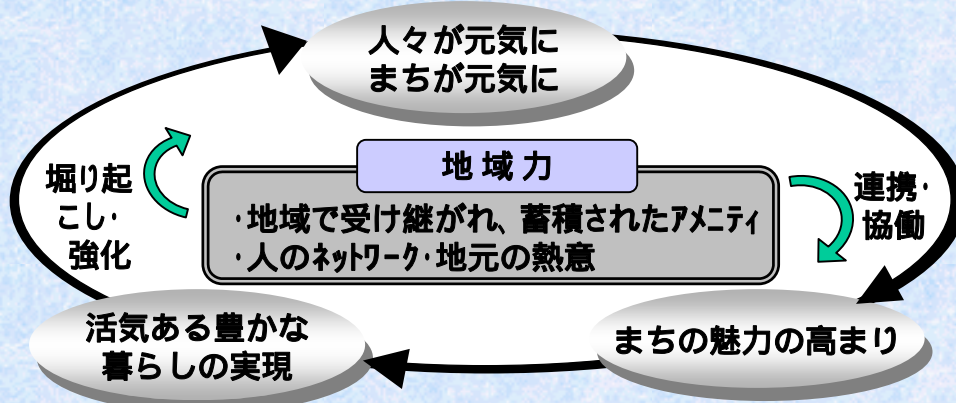
まちの遺伝子を活かし、居住地の魅力を高め、
豊かな生活と文化が花開くまちを実現する

市民が愛着をもって安心して暮らせる
住宅・住宅地を実現する

地元の熱意と人のネットワークを育み、
高い地域力をもった住宅地を実現する

住宅・建築物など上物整備に責任をもち、
地域とともに進める誘導的手法のノウハウをもつ
住宅局の使命

「元気」と「魅力」の正のスパイラル



経営課題

(経営課題1)

地域との連携による
魅力ある住宅・住宅地づくりの展開

(経営課題2)

市営住宅を市民の幅広い居住ニーズに
応える「市民住宅」に再編

(経営課題3)

住まい・建築物の安全・安心の確保

(経営課題4)

市設建築物のファシリティマネジメント

(経営課題5)

組織・人材・予算の主体的改革

大 阪 市 の 住 宅 政 策

(住宅審議会答申 平成16年8月)

【住宅政策の役割】

- ・ 市民が安心して豊かな生活をおくるための住宅政策
- ・ 都市に活気と活力を与えるための住宅施策
- ・ 持続可能な社会を形成するための住宅施策

【住宅政策の基本目標】

活気あふれる多様な居住の実現

- 「まちに住もう」新時代をめざして -

これらの住宅政策を効率的、効果的に推進していくためには、市民をはじめNPOや関係団体等と協働した『地域との連携による魅力ある住宅・住宅地づくりの展開』が不可欠

最近の主な取り組み

1．地域力を活かした官民協働による魅力ある居住地づくりの推進

2．老朽住宅密集市街地における防災性及び住環境の向上

3．新婚・子育て世帯の市内居住の促進

4．居住地魅力の情報発信と総合的な住情報サービスの充実

5．市営住宅を市民の幅広い居住ニーズに応える「市民住宅」に再編

6．住まい・建築物の安全・安心の確保

1. 地域力を活かした官民協働による魅力ある居住地づくりの推進

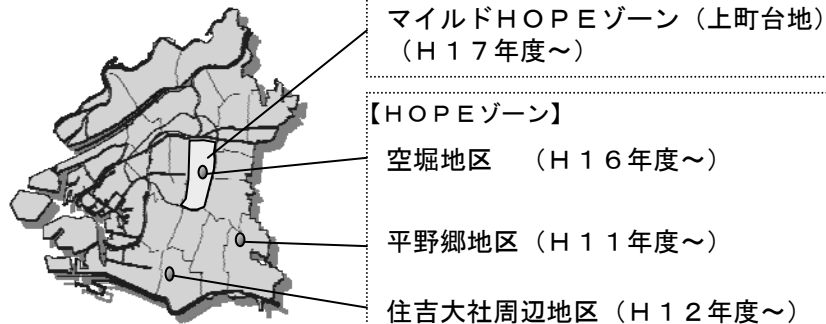
(1) 現状と課題

都市の活力を支える“人材”は、魅力ある居住地に集まるという『創造都市戦略』での認識のもと、住宅局では、住むまちとしての大阪のイメージを高めていくことを重要な課題と位置づけ、快適で魅力にあふれるまちづくりを推進してきている。

【現状】

- ・ 歴史的・文化的な雰囲気や町並み、豊かな緑などに恵まれた地域において、地域の方々と協力しながら伝統的な町家の修景や緑化・景観整備等を誘導し、特色ある居住地の整備を図るHOPEゾーン事業を実施
- ・ 上町台地（約900ha）において、魅力ある居住地づくりに取り組むNPO等の活動への支援を行うマイルドHOPEゾーン事業を平成17年度から実施

【HOPEゾーンの分布】



【課題】

- ・ 居住地魅力の向上に資する高いポテンシャルをもった居住地が数多く存在しているが、広く一般には認識されていない
- ・ 官民協働の魅力ある居住地づくりに向け、住民相互や市民団体と行政との緊密な連携や地域間のネットワークが必要
- ・ 事業実施地区以外の地域においても、様々な個性を活かした居住地魅力の向上が必要

(2) HOPEゾーン事業

平野郷地区（80ha・平成11年度～）

平野区の北西部に位置する地区面積約80ha、人口約13,000人の地区。平野郷地区は、平安時代に開かれ、戦国時代には自衛のため、まちを環濠と土居をもって囲み、町民会議でまちを運営する自治都市として栄えた都市であり、現在も環濠都市の面影を伝える豊富な歴史資源等が残る地域である。

この平野郷地区において、地域の方々によって設立された「まちづくり協議会」によるワークショップや勉強会を通じて、住宅や公共施設などを対象に、地域にふさわしい修景整備を進めるため、『祭りちょうちんが似合うまちなみ』をテーマとする「まちなみガイドライン」を策定した。また、ガイドラインに沿った、建築物等の修景工事費に対する補助を行う「まちなみ修景補助事業」を実施するとともに、道路の美装化やコミュニティ広場の整備なども進めている。

建物修景補助

建物修景補助件数

年度	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17
件数	1件 (修景モデル)	3件	5件	7件	7件	4件	6件



修景前



修景後

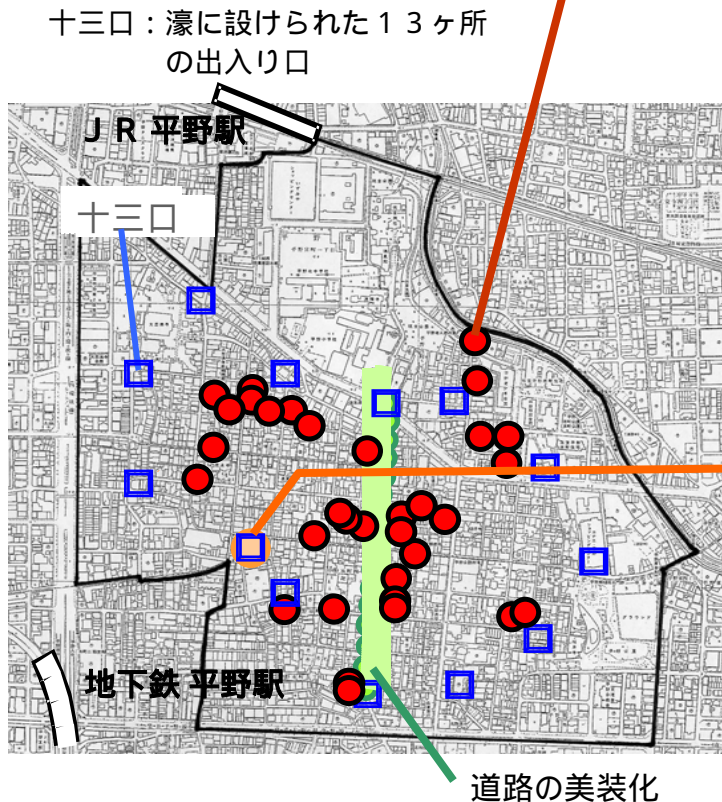
コミュニティ広場の整備



ワークショップ方式の活用により、地域住民との連携・協働のもとで、十三口跡に残る地蔵前におけるコミュニティ広場の修景計画を作成し、整備を実施。

広場の整備方針

- ・地蔵盆ができる広場
- ・防災活動に役立つ広場（防火水槽の設置）
- ・みんなが集まり交流できる広場 等



道路の美装化

十三口：濠に設けられた13ヶ所の出入り口

住吉大社周辺地区（36ha・平成12年度～）

住吉区の北西部に位置する地区面積36ha、人口約5,000人の地区。住吉大社周辺地区は、古くから海上と陸上の交通の要衝として開け、旧街道を中心として、住吉大社をはじめとする社寺や地蔵堂、町家や土蔵が建ち並ぶ文化性の高いまちなみを育んできた地域である。

この住吉大社周辺地区において、地域の方々によって平成12年度に設立された「まちづくり協議会」によるワークショップや勉強会を通じて、『住吉の歴史と人が育む 四季に映えるまちなみ』をテーマとする「まちなみガイドライン」を策定した。また、「まちなみ修景補助事業」を実施するとともに、公園やコミュニティ広場の整備も行っている。

建物修景補助

建物修景補助件数

年度	H13	H14	H15	H16
件数	1件	1件	2件	1件



修景前



修景後

コミュニティ広場・集会所の整備



広場の整備方針

- ・歴史資源の活用
- ・開かれた雰囲気作り
- ・身近な楽しみの場の形成



町家を改修し、地元のコミュニティ活動の拠点となる集会所の整備を実施

空堀地区 (36ha・平成16年度～)

中央区の南部に位置する地区面積約36ha、人口約7,000人の地区。空堀地区は、戦災を免れたことにより、都心部にありながら、古くからの長屋や町家、坂道、石段・石畳等の情緒あるまちなみが残されている地域である。

この空堀地区において、地域の方々によって平成16年度に設立された「まちづくり協議会」によるワークショップ等を通じ、『お地蔵さんが見守るつながりを生かすまちなみ』を「空堀らしさ」を表すまちなみづくりのテーマとして「まちなみガイドライン」を策定(平成17年度)し、「まちなみ修景補助事業」を実施している。



建物修景補助

建物修景補助件数

年度	H17
件数	3件



修景前

修景後

(3) マイルドHOPEゾーン事業

都心部にありながら、歴史的資源や豊かな緑など、「住むまち」として高いポテンシャルを持つ上町台地（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、魅力ある居住地づくりに取り組むNPO等の活動への支援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、地域魅力を高めるポイントとなるエリアでの修景補助や公共施設整備などを行うことにより、地域特色を活かした居住地整備を進めることを目的とする「マイルドHOPEゾーン事業」を平成17年度より実施している。そのキックオフイベントとして、「住むまち・上町台地フォーラム2005」を昨年12月に住まい情報センターで開催した。

ポテンシャルを持った居住ゾーン

- ・文化性・歴史性・アメニティ
- ・NPO等の活動による地元のまちづくり活動の気運

協議会への助成

(広報・情報発信、データベースの作成、イベント等の開催)

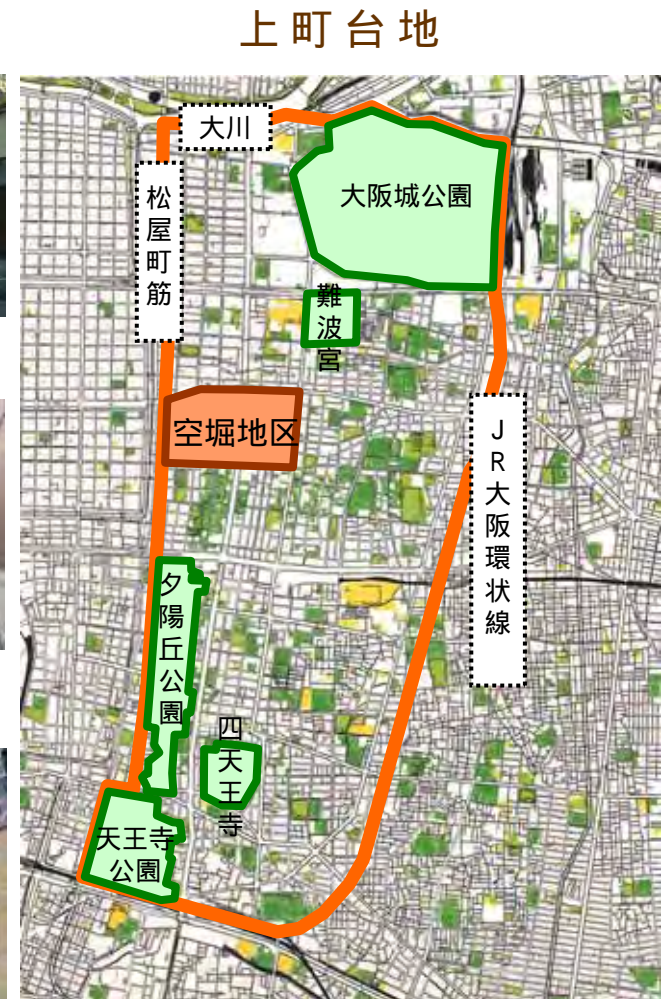
NPO等が行うまちづくり事業への助成

地域魅力を高めるポイントとなるエリアでの修景補助
公共施設の整備

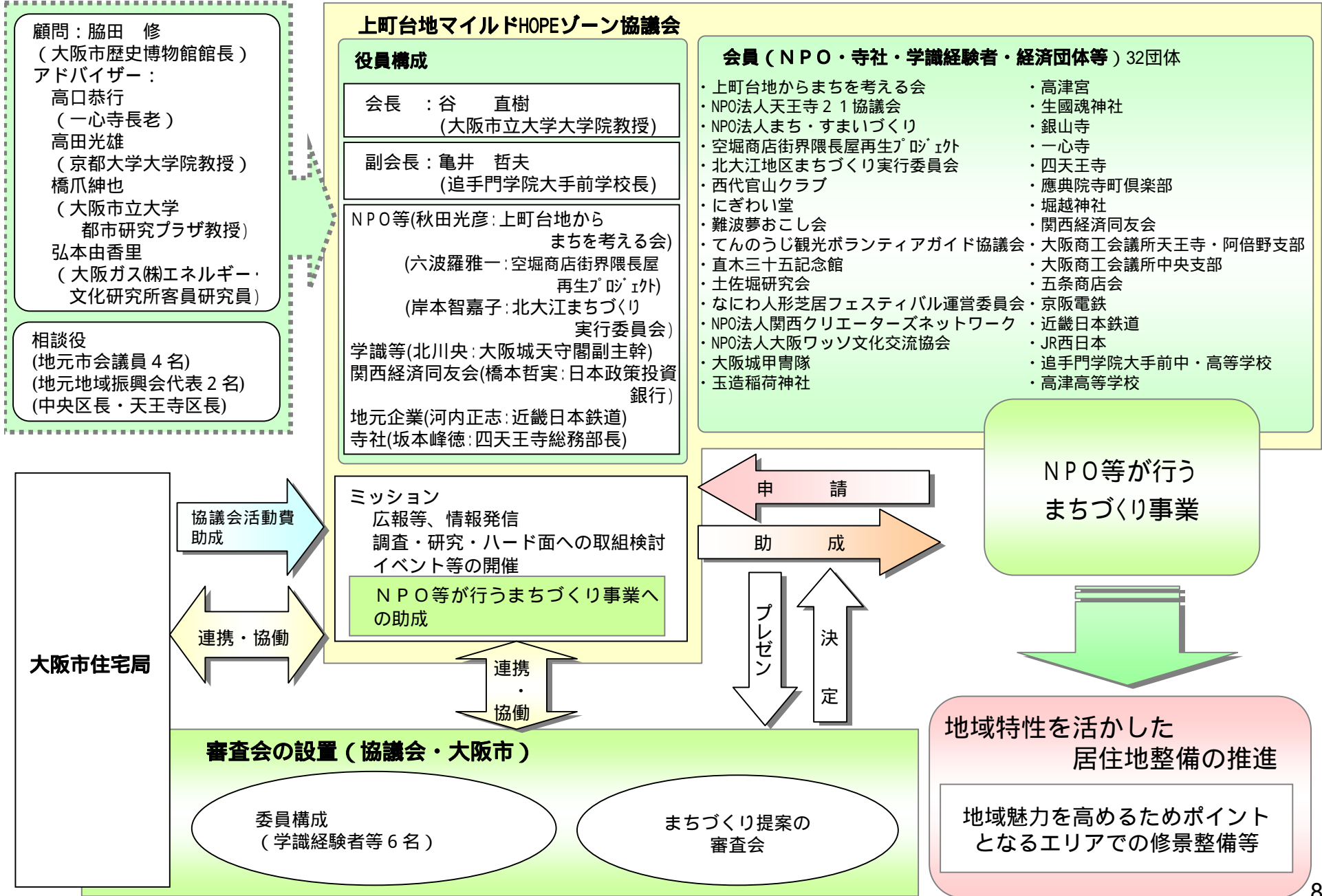
住まい情報センターと連携した情報発信

市民や事業者等と共有できる
上町台地の「ブランド」イメージの確立

中堅層が住みたいと感じる
魅力ある居住地の形成



上町台地マイルドHOPEゾーン協議会（平成18年6月28日設立）



(4) 今後の方向性と主な取り組み

都市居住の魅力を高める戦略の構築

住まいネットワークを活用した情報発信や地域間の連携、都市居住シンポジウムや各種イベントの開催といった居住地魅力の向上策を、子育て・緑など「住まい」に関わる各種施策との連携を図りながら、多角的・総合的に展開する。

H O P E ゾーン事業の全市的展開

平野郷地区・住吉大社周辺地区・空堀地区・上町台地において実施しているH O P E ゾーン事業・マイルドH O P E ゾーン事業について、今後、歴史・文化資源の活用に加え、様々な地域の持つ魅力となる地域資源を活かした新たなH O P E ゾーン事業を全市的に展開する。

4地区(平成17年度) 10地区(平成22年度)

経済団体等の民間有識者や学識経験者等により、市民の方々からの提案も受けながら、H O P E ゾーン事業の全市的な展開や、地域住民やN P O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する。

2. 老朽住宅密集市街地における防災性及び住環境の向上

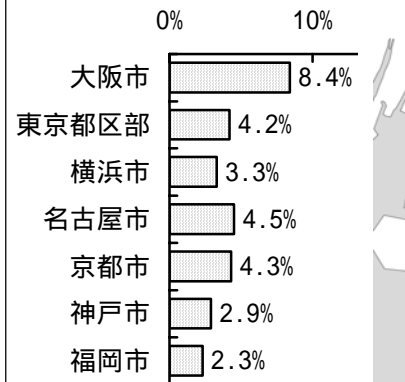
(1) 現状と課題

J R大阪環状線外周部を中心として、老朽木造住宅が多く存在し、防災面・住環境面で課題がある。

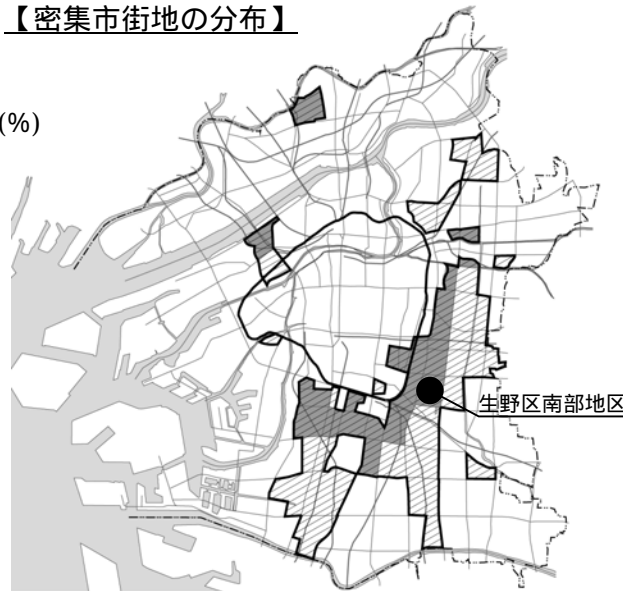
- 【現状】**
- J R大阪環状線外周部を中心に、老朽住宅密集市街地が広がる
 - 「特に優先的な取組みが必要な密集住宅市街地（1,300ha）」を指定し、重点的に事業を実施
 - 生野区南部地区において、密集市街地の面的整備のモデル事業を実施

【密集市街地の分布】

【耐震性の劣る 木造共同・長屋建住宅ストックの割合】(%)



昭和55年以前に
建設された住宅
(昭和56年に
新耐震基準が施行)



- 防災性向上重点地区
(約3,800ha)
- 特に優先的な取組みが必要な
密集市街地(約1,300ha)

【課題】

老朽化した木造の共同住宅や長屋が多く存在

- 耐震性の劣る木造共同住宅・長屋が約10万戸
(総住宅数に占める割合は8.4%)

防災面・住環境面の課題

- 建物の老朽化や建てづまり
- 公園・オープンスペースの不足
- 狭あい道路が多く存在 等

老朽住宅の建替えが進まない

- 土地や建物の権利関係の輻輳
- 建物所有者や借家人の高齢化の進行
- 建替資金不足 等

若年層の地区外への転出傾向

早急に改善し、安全で安心して暮らせる居住地への再生を図る必要がある

(2) 今後の方向性

大地震の発生が危惧されるなか、老朽住宅密集市街地の整備は喫緊の課題である。このため、市街地の整備改善に成果をあげている生野区南部地区等の面的整備モデル事業での実績・経験を活かし、「特に優先的な取組みが必要な密集住宅市街地」等において、密集市街地整備を重点的に推進する。

【課題】

- ・大地震の発生が懸念されるなか、緊急度の高い密集市街地における老朽住宅の早急な建替え
- ・老朽住宅の建替えの円滑化を図るための従前居住者対策の拡充
- ・建替え等に際する狭あい道路の拡幅整備の着実な実施
- ・災害時に安全に通行できる主要生活道路の確保
- ・日常時・災害時のコミュニティ拠点の確保

一層効率的・効果的な事業の推進

地域と連携した民間活力のさらなる活用

防災街区整備事業：

防災性と居住環境の向上をめざし、権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、例外的に個別の土地への権利変換を認める柔軟かつ強力な事業手法を用いながら、老朽化した建築物を除却し、防災性能を備えた建築物及び道路や公園等の公共施設の整備を行う事業

【今後の取組みの方向性】

面的整備モデル事業における実績等を活かし、優先地区等のより広範なエリアにおいて新たな取組みを展開

老朽住宅の建替え促進

- ・民間老朽住宅建替支援事業等の推進
- ・市営住宅ストックを仮移転用住宅として活用

狭あい道路の拡幅整備

- ・狭あい道路拡幅促進整備事業の運用方法の拡充

主要生活道路の沿道不燃化

- ・主要生活道路の沿道建築物の不燃化促進策の検討

防災街区整備事業

- ・民間活力を活かした事業の活用

ワークショップ方式によるまちかど広場の整備

- ・優先地区での取組みの実施

(3) 平成 1 8 年度の主な取組み

- ・民間老朽住宅建替支援事業において、建替え後の住宅が戸建住宅の場合についても助成対象に加えるなど、制度を拡充
- ・狭あい道路拡幅促進整備事業を推進するとともに、面的整備モデル事業での実績・経験を活かし、優先地区において、まちかど広場の整備等について、新たな方策を検討

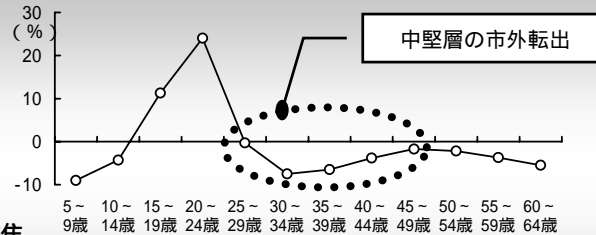
3.新婚・子育て世帯の市内居住の促進

(1) 現状と課題

【現状】

中堅層の市外転出が
続いている

【年齢(5歳階級)別人口増減率の推移(平成7~12年)】(%)



新婚・子育て世帯の市内居住の促進

新婚世帯向け家賃補助制度

子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度

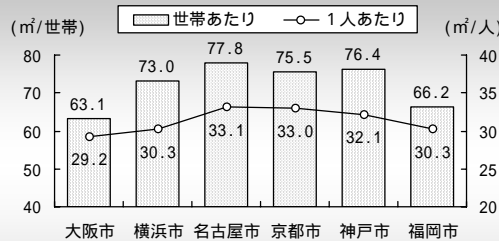
民間すまいりんぐ供給事業

子育て安心マンション認定制度

優良環境住宅整備事業

他都市に比べて住宅の
延床面積が小さい

【延床面積の他都市比較(平成15年)】(㎡)



良質で多様な都市型住宅の供給

優良環境住宅整備事業

子育て安心マンション認定制度

ハウジングデザイン賞

総合設計制度

住宅ストックの空家率が
増加傾向にある

【既存住宅における空家率の推移】(%)

	昭和58年	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年
空家率	12.5%	13.9%	13.3%	15.9%	17.5%

既存ストックの有効活用

マンション管理・建替支援事業

住宅転用支援事業

【課題】

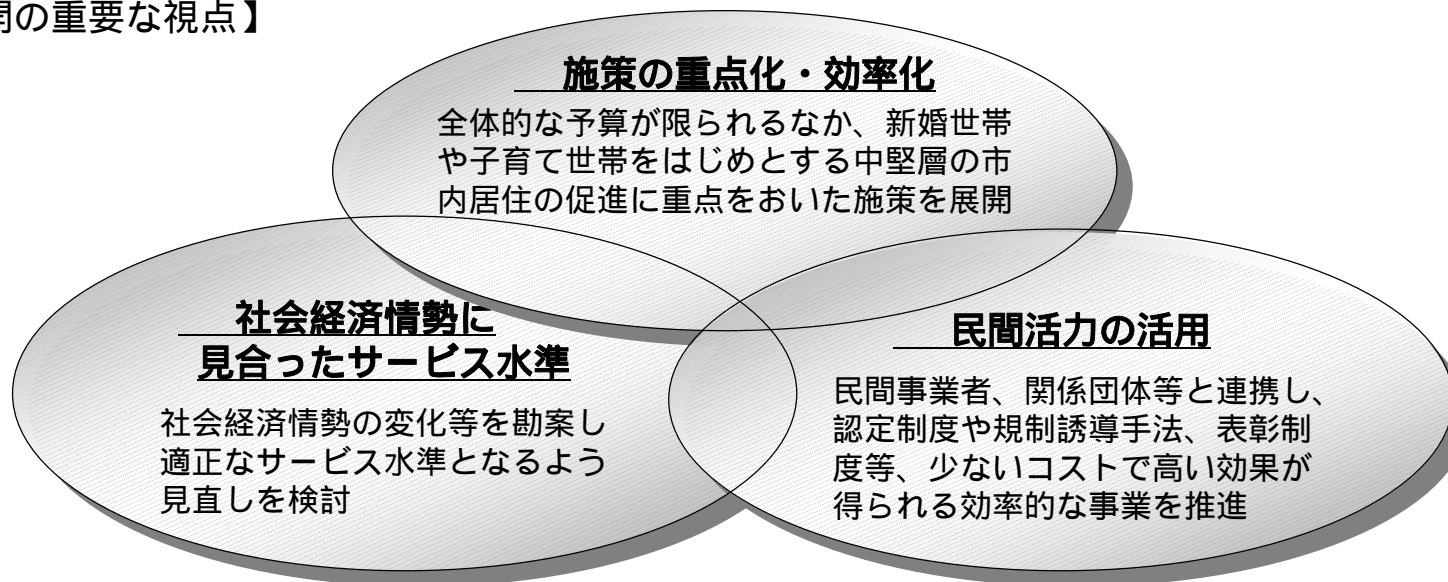
都心部を中心に人口回復傾向にあるものの、全市的には、子育て層をはじめとした中堅層の市外転出が依然として続いている。

人口構成バランスのとれた活力あるまちづくりを進めるため、良質で多様な都市型住宅の供給や、既存ストックの有効活用を図り、新婚・子育て世帯の市内居住を、より一層促進する必要がある。

(2) 今後の方向性

子供から高齢者まで幅広い世代の人々がいきいきと快適に暮らせる、活気あふれるまちづくりを進めるためには、住宅の大部分を占めている民間住宅を適切に誘導していくことが重要であり、「新婚・子育て世帯の市内居住の促進」に重点化を図りながら施策を展開する。

【施策展開の重要な視点】



(3) 平成 1 8 年度の主な取り組み

新婚・子育て世帯に対する住宅施策の積極的な推進

- ・新婚世帯向け家賃補助制度の推進
- ・子育て世帯に対する住宅購入融資利子補給制度の拡充
- ・子育てへの支援と環境に配慮した良質な民間マンションの供給促進
- ・ハード・ソフト両面について子育てに配慮した「子育て安心マンション」の認定
- ・総合設計制度における子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度の創設(平成18年7月)

4. 居住地魅力の情報発信と総合的な住情報サービスの充実

(1) 現状と課題

【現状】

住宅局では、都市居住を支援・促進するため、住宅や住まいに関する相談業務や、本市の住宅施策に関する情報をはじめ、住宅に関する各種情報の一元化による市民サービスの向上を図るとともに、「住むまち・大阪」に対する愛着とイメージアップを図る役割を果たすため、「住まいと暮らし」をテーマとする様々な人々の出会い・学習・楽しみの場として設置した「住まい情報センター」を拠点として、住まいの相談・情報発信事業を実施している。

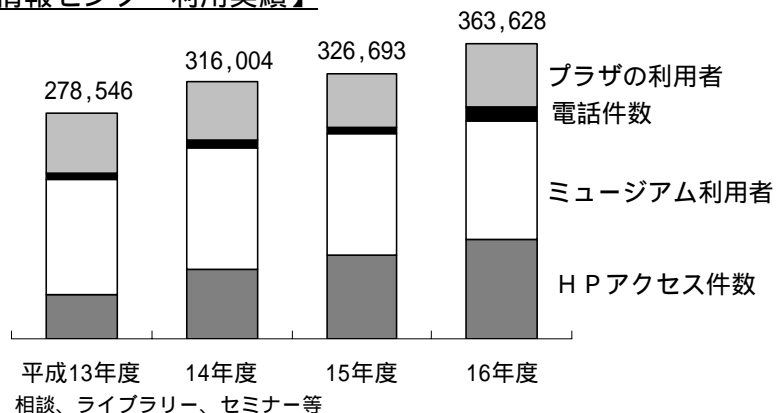
事業内容

- ・相談事業
- ・普及・啓発事業
- ・広報事業
- ・ライブラリー事業
- ・展示事業

平成16年度利用者実績

プラザの利用者	約 7万7千人
電話件数	約 1万7千件
ミュージアム利用者	約14万7千人
HPアクセス件数	約12万1千件

【住まい情報センター利用実績】



【課題】

- ・都市居住を支援・促進するため、多様化する市民ニーズに対応できるように、住まいの相談・情報発信のより一層の拡充と強化が求められている
- ・事業運営については一層のコスト縮減に努めつつ、NPOや専門家団体等とも連携し、効率的・効果的な事業を実施する必要がある

(2) 今後の方向性

地域住民団体、NPO等との協働の推進

住まい・まちづくりの担い手となる地域住民団体やNPO等との連携、及びボランティアの協力を得ることによって、市民に対する情報提供の充実を図る

- 市民が安心できる相談・情報提供等の充実
- 住まい情報センターの交流拠点機能の強化
- NPO等とのネットワークによる「住むまち・大阪」の魅力情報の掘り起こしと発信

民間団体やまちづくりの専門家との連携

より総合的で安心できる情報の発信を行う

- 市民が安心できる民間事業者等に関する情報の提供
- 民間団体等との連携による「住むまち・大阪」の魅力の発信
- マンション管理支援機構と連携した、分譲マンションの適正な管理に関する情報提供・普及啓発

インターネットを活用した相談・情報発信の充実

市民ニーズの多様化・高度化に適切に対応するため、インターネットを活用した総合的な情報発信を図る

- ホームページを活用したアンケートによる市民ニーズの把握
- インターネットを利用した、セミナーやホールの申し込み受付業務の実施
- 安心して依頼できるリフォーム業者の選定を支援する情報の提供
- 「おおさか・あんじゅ・ネット」と「住むまち・大阪」の魅力情報を発信する民間サイトとの連携

(3) 平成18年度の主な取り組み

住まい情報センターを拠点に、住宅・住宅地づくりに取組む専門家団体やNPO等との協働・交流を促進する、官民が連携した組織として「住まいネットワーク」を創設し、居住地魅力の情報発信と総合的な住情報サービスを充実

5. 市営住宅を市民の幅広い居住ニーズに応える「市民住宅」に再編

(1) 現状と課題

【現状】

市営住宅は、これまで、都市への人口集中等による住宅不足への対応や、低所得世帯等への良質な賃貸住宅の供給等の役割を果たしてきた。現在、その管理戸数は約10万戸となっている。

【課題】

市営住宅ストックの課題

- ・賃貸住宅総数の約1/6を占める市営住宅ストックと地域的集中による偏在
- ・建替や改善等による更新が必要なストックの存在

コミュニティの課題

- ・団地の急速な高齢化と低所得者の集中等によるコミュニティの沈滞化
- ・団地内集会所などの共用施設の利用をめぐる地域住民との軋轢と閉鎖的なコミュニティ

管理・応募の課題

- ・応募倍率の大きな偏り
- ・11回落選者特別措置制度による公募戸数の圧迫
- ・福祉減免措置世帯と非措置世帯との家賃負担の大きな格差等

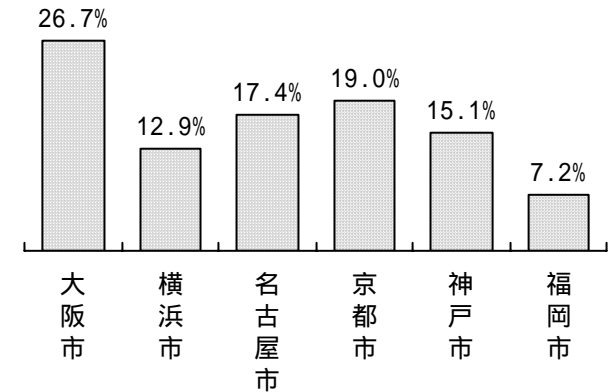
地域まちづくりへの課題

- ・地域のまちづくりへの貢献という視点に立った市営住宅の役割の充実

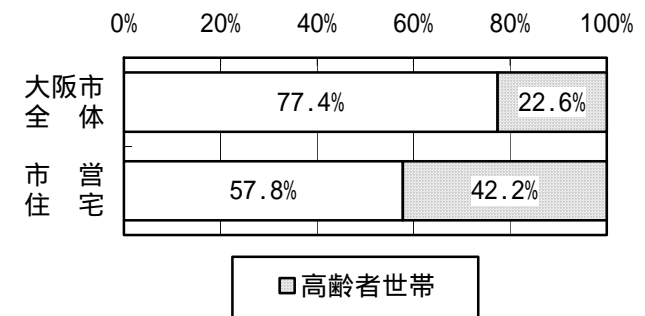
【市営住宅ストック数】(戸)

住宅総数	借家	市営住宅	
		市営住宅	持家
1,186,900 (100.0%)	646,300 (54.5%) (100.0%)	104,310 (8.8%) (16.1%)	485,400 (40.9%)

【築後35年以上経過した市営住宅ストックの割合】(%)



【高齢者世帯の割合】(%)



(2) 今後の方向性

ストックの効率的な活用

- ・ 建替事業等を計画的に進めていく過程で、従前居住世帯数に限定した建替えを進めることにより、全体管理戸数を縮減
- ・ 建替えにより生み出された余剰地は、地域活性化に向けて効果的に活用
- ・ 市民住宅への再編に向けて「市営住宅ストック総合活用計画」を見直し、ストックのより一層有効な活用を推進

コミュニティの再生

- ・ 若年層や中堅層の居住の誘導やコミュニティディベロップメントへの取り組みを先導的に進め、団地における適切なミックストコミュニティを実現
- ・ 建替余剰地を効果的に活用し、民間による分譲マンション等の供給や、生活・福祉・居住関連サービス拠点施設の導入を促進するなど、多様な人々が暮らす地域コミュニティを形成

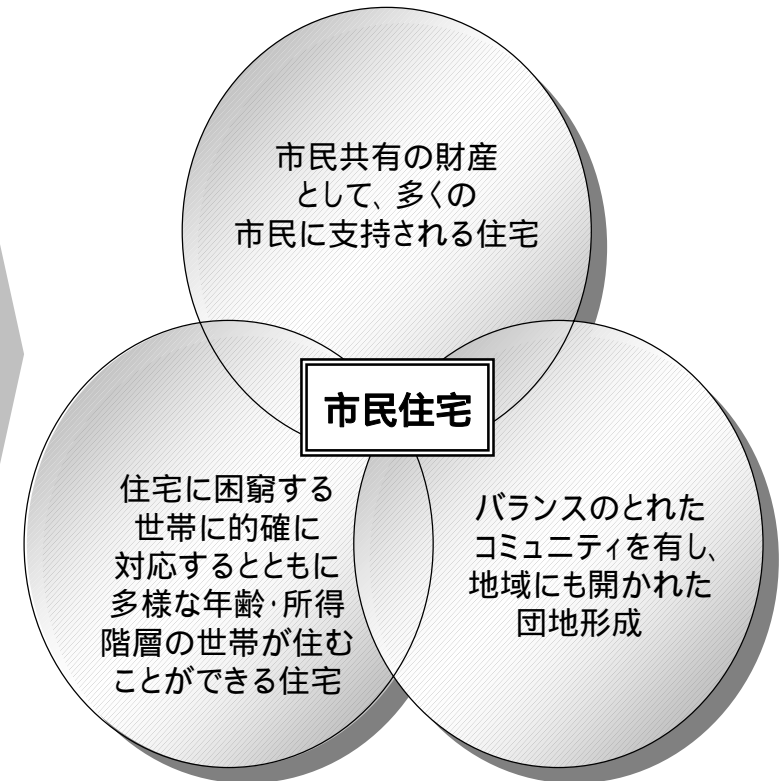
公平・公正な管理の推進

- ・ 入居者の選定にあたっては、住宅困窮世帯の明確化、限定化を図り、より住宅に困窮した世帯が的確に入居できるシステムを構築
- ・ ミックストコミュニティ促進の観点から、適正な家賃負担による多様な居住者の入居が可能となる仕組みを整備
- ・ 住戸規模と世帯人数のミスマッチの是正促進、減免制度の見直しや資産の反映など公平・公正な管理の一層の推進に向けた取り組みについて検討
- ・ 公社の賃貸住宅との一元的な管理も視野に入れつつ、効率的な管理を進めるため、公営住宅法の改正により導入された「管理代行制度」を活用

地域のまちづくりへの貢献

- ・ 建替余剰地を活用し、地域のまちづくりに積極的に貢献
- ・ 建替え時の建築計画の工夫により、周辺地域の良好な景観やまちなみの形成、緑化を促進
- ・ マンションやアパートの建替えに際する仮移転等の住宅としての利用など、より広い活用への取り組み

市営住宅を 市民の幅広い居住ニーズに応える 「市民住宅」に再編



(3) 平成 1 8 年度の主な取り組み

多様な世帯が住みコミュニティを育む住宅地の形成

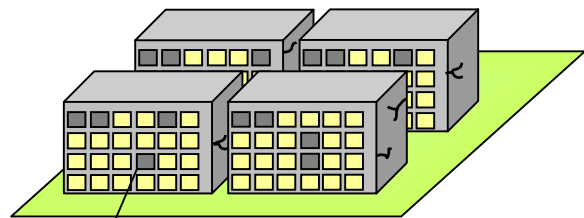
- 市営住宅の計画的な更新とあわせ、民間住宅への転居に対する支援策を実施
- 新婚・子育て世帯の募集枠の拡大と、空住戸の中堅層向け住宅への転用についての検討
- 建替余剰地を活用した民間マンション等の供給促進や、コミュニティビジネス拠点の導入に向けた検討
- 団地再生モデルプロジェクトの計画策定

公正で効率的な管理システムの構築と真の住宅困窮者への支援

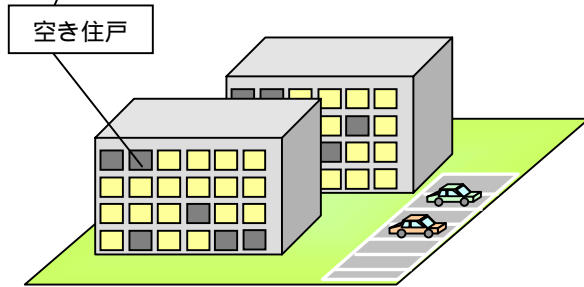
- 倒産やDV被害者など緊急の住宅困窮に対応する随時募集制度の導入
- より公平・公正な管理を推進するため、外部委員による「大阪市営住宅入居監理委員会」を設置
(平成18年7月)
 - ・住宅困窮度に基づく募集制度に係る基準の策定、個別の審査
 - ・不適正入居者に対する明渡請求の審査 など

(4) 「市民住宅」への再編のイメージ

市営住宅ストック



建替対象団地



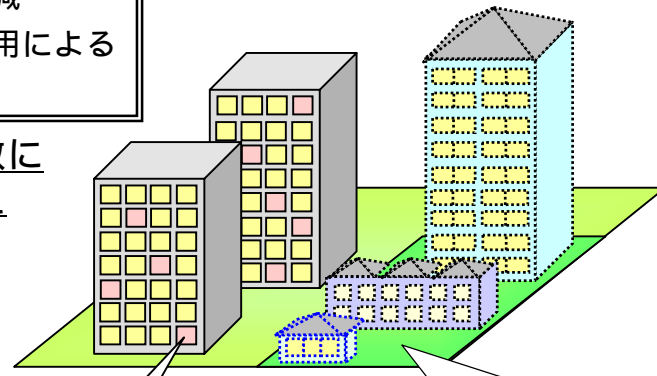
改善・維持保全対象団地

市民住宅へ再編（活力あるコミュニティの形成へ）

- ・管理戸数の削減
- ・敷地の高度利用による余剰地の創出

従前居住世帯数に
限定した建替え

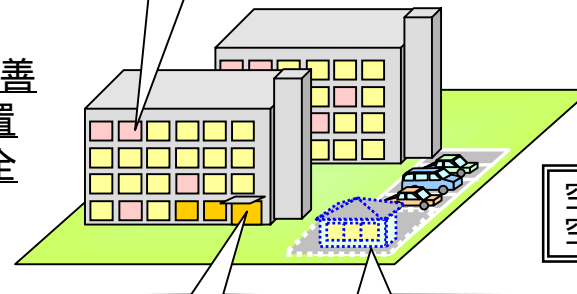
- ・空家の早期貸付停止
- ・民間住宅への自力移転の支援



建替余剰地は売却等を行い、民間による分譲マンション供給や、子育て支援施設、福祉施設、生活利便施設、コミュニティビジネス拠点の導入に活用

新たな空家が発生した場合は中堅層も入居

全面的改善
EV設置
維持保全



空き住戸、空駐車場の活用

低層部の空住戸、空駐車場等を子育て支援施設や福祉施設、生活利便施設、コミュニティビジネス拠点としても活用

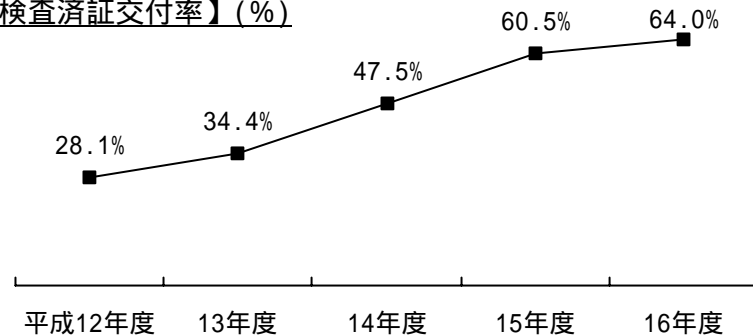
6. 住まい・建築物の安全・安心の確保

(1) 現状と課題

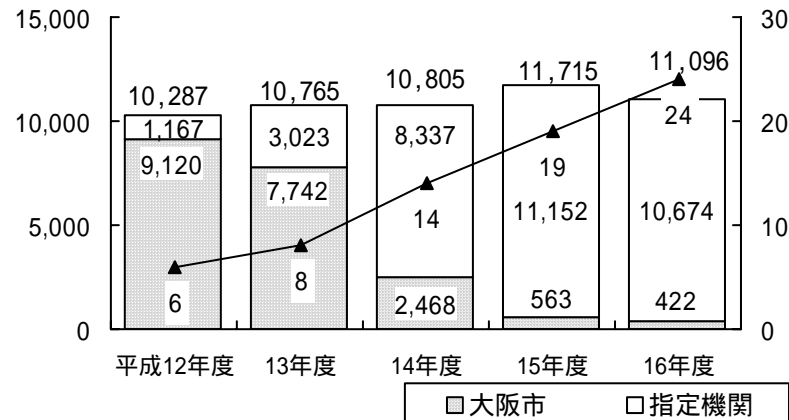
【現状】

市民が安全で快適に暮らし、活動できるよう、市民とも協働・連携を図りながら、建築基準法等に基づき建築物を規制及び誘導する施策を総合的に実施するとともに、市設建築物についても、安全性・快適性に配慮した適切な設計・施工・管理を行うことにより、良好な建築ストック・市街地環境の形成を促進してきた。

【検査済証交付率】(%)



【建築確認申請件数と指定確認検査機関数】



【課題】

建築物の「安全」の確保

- 検査済証交付率は向上したが、全国平均と比較すると依然として低い状況
- 雑居ビルをはじめとする既存建築物の安全性を確保するにあたり、その実態の把握と是正指導が必要
- 構造等の安全性の面から、適正な建築確認・検査の実施や市設建築物の耐震化が市民から強く求められている
- アスベストによる健康被害が大きな社会問題となっており、緊急な対策が必要

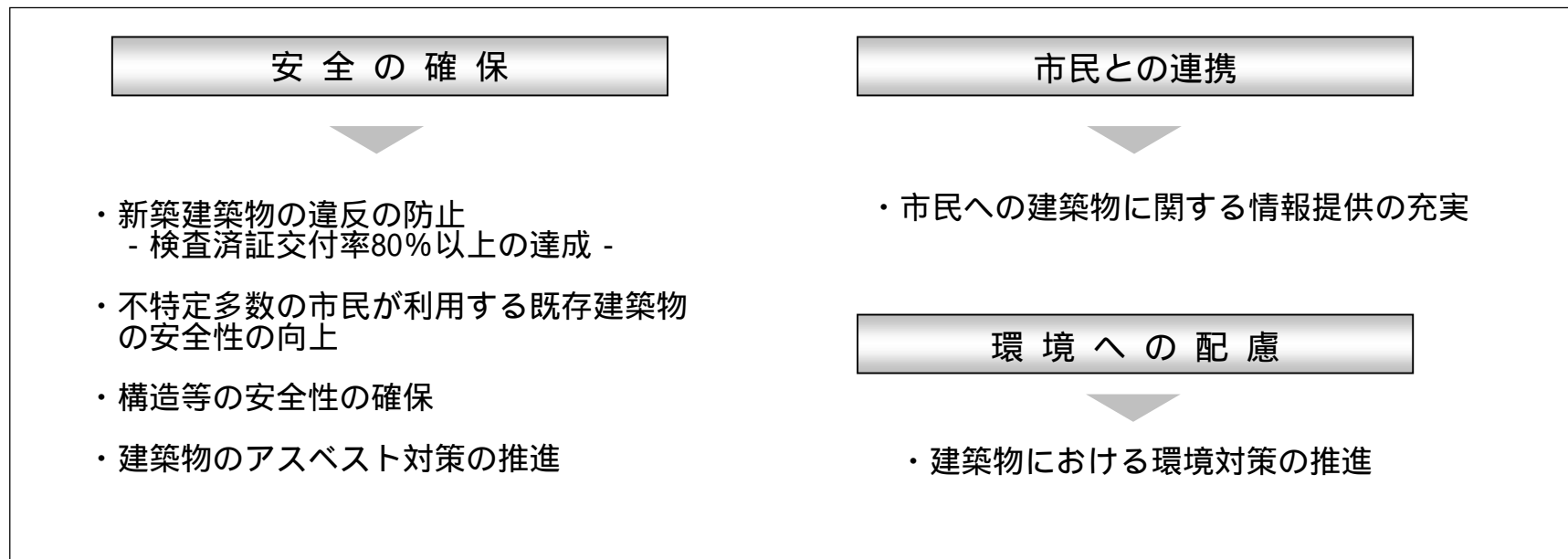
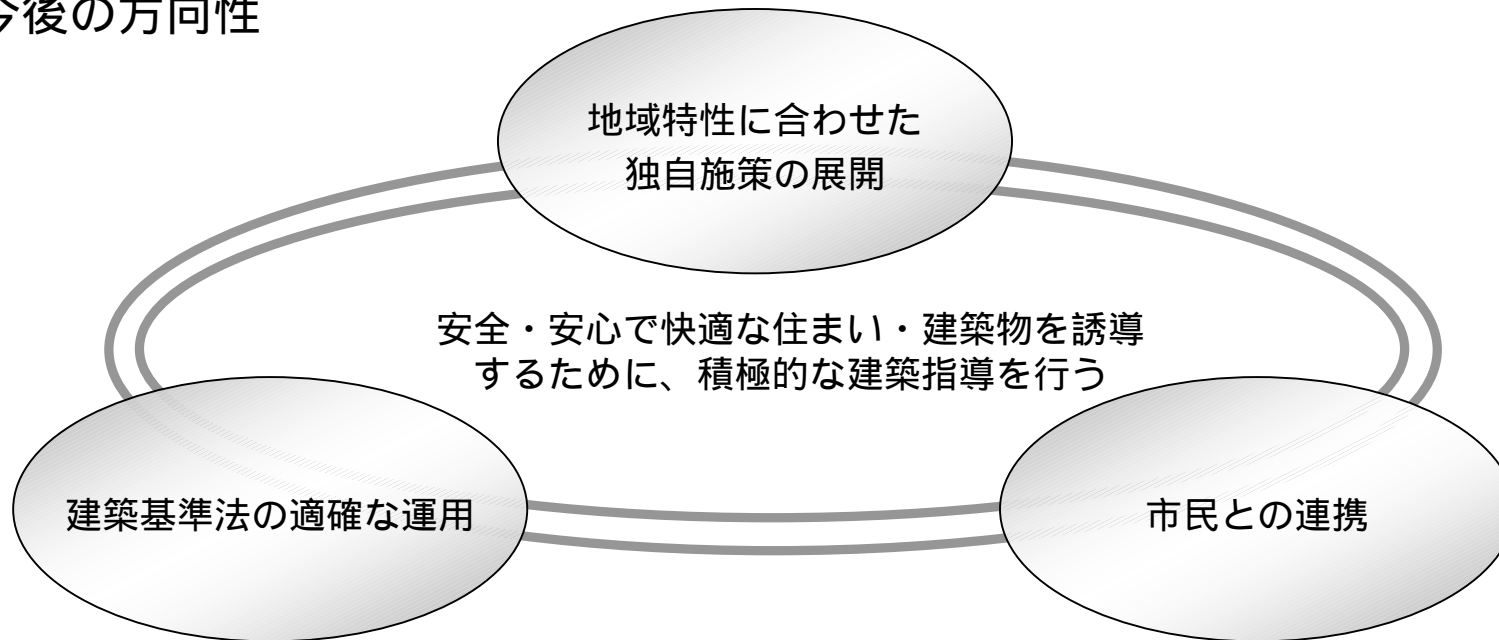
民間活力を活用した良好な建築物の誘導

- 本市の人口は、都心部を中心に増加傾向が顕著であるが、依然として子育て世帯をはじめとする中堅層の市外転出が超過
- 分譲マンションで建替えや大規模な修繕が必要となるものが、今後大幅に増加

環境にやさしい建築物の誘導

- 京都議定書が発効し、排出二酸化炭素の抑制が急務
- 都市部におけるヒートアイランド現象への喫緊な対策が必要

(2) 今後の方向性



(3) 平成 1 8 年度の主な取り組み

新築建築物における安全性の確保に向けた施策の推進

- 中間検査制度において、検査回数および対象建築物を拡大
- 「大阪市建築安全マーク（完了検査合格）」の配付

既存建築物における安全性の確保に向けた施策の推進

- 既存建築物の維持管理状況等の届出を行う定期報告制度における対象建築物の拡大

構造の安全性の確保に向けた施策の推進

- 新築分譲マンションの建築確認から一定割合を抽出し、構造再計算を実施
- 分譲マンション管理組合が行う構造再計算に対する支援
- 市設建築物の耐震診断・耐震改修の推進

アスベスト対策の積極的な推進

- 戸建住宅・共同住宅や多数の市民が利用する民間建築物におけるアスベスト対策の推進
- 市設建築物におけるアスベスト対策の推進

市民への建築物に関する情報提供の充実

- 一定規模以上の建築計画の概要を近隣住民等へ周知することを義務付ける「建築計画事前公開制度」の創設

7. 住宅供給公社の経営改善

「大阪市監理団体改革基本方針」策定（平成17年2月）

- ・本市は、極めて厳しい財政状況のもと、徹底した行政運営の効率化を図り、より効率的で質の高い行政サービスを提供するとともに、いわゆる破綻3セク処理や、大阪市と監理団体との関係の明確化など、市政に対する信頼回復をめざす

大阪市住宅供給公社経営改善計画策定委員会

公社の今後の役割及び経営改善計画に関する事項について、専門的・客観的な観点から市長に対し提言を行う

大阪市監理団体評価委員会

監理団体見直し実施計画、委託事業の評価結果、経営改善計画、本市退職者の監理団体への役員就任の必要性など、団体改革や団体の監理・運営に関する重要事項について、専門的・客観的な観点から市長に対し提言や意見具申を行う

大阪市住宅供給公社経営改善計画
（平成17年10月）

監理団体の統廃合・再編及び委託料の見直しについて
（平成17年9月）

大阪市住宅供給公社の経営改善の推進

(1) 現状と課題

【現状】

- ・大阪市住宅供給公社は、昭和40年に施行された地方住宅供給公社法に基づき、財団法人大阪市住宅協会を組織変更し、昭和41年に発足
- ・平成7年に市営住宅の管理業務を補完する財団法人大阪市住宅整備公社と統合

現在、賃貸住宅事業等の独自事業に加え、市営住宅の管理業務や、市民に対する住まいの相談や情報提供、住宅に関わる各種融資・助成制度の受付・審査など、大阪市の住宅行政のパートナーとして重要な役割を担い、住宅施策の推進に資する業務を実施

【課題】

分譲住宅事業

- ・多くの完成在庫を抱えていたが、現在は完売
- ・分譲住宅事業の保有用地は既に売却
- ・民間事業者による分譲住宅の供給が活発化していることから、公社による供給の必要性が低下

賃貸住宅事業

- ・老朽化が進む協会時代住宅の建替が必要
- ・民間住宅市場では、中堅層向けの良質な賃貸住宅が少ないことから、公社住宅ストックの活用を図る必要性
- ・借上型民間すまいりんぐの制度上の問題により、空家が多く発生しており、公社の経営上の大きな課題
- ・コーシャハイツ等の収益性の向上への取組みが必要

保有用地

- ・高い維持経費を要しており、早期に活用または処分が必要

借入金

- ・大阪市等からの多額の借入金の金利負担が大きく、公社の経営に多大な影響

受託事業

- ・住宅施策推進のパートナーとしての役割
- ・住まい情報センター事業や融資・助成等関連事業、市営住宅の管理等、住宅施策推進に関わる事業を実施
- ・大阪市の行政コスト圧縮の観点から、経費縮減の必要性

(2) 今後の方向性と主な取り組み

