

住 宅 局 経 営 方 針

局の使命	主な経営課題	課題解決のための具体戦略	18年度の主な取り組みと業績目標
まちの元気と魅力を引き出す住宅局	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	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	居住地魅力の創出に向け、HOPEゾーン事業及びマイルドHOPEゾーン事業の推進 (平成18年度業績目標)地元協議会の活動回数:20回
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	大阪市には、魅力ある居住地が数多く存在しているが、広く一般には知られていないところもあり、これらの魅力情報の掘り起こしや情報発信を進め、「住むまち・大阪」としてのイメージアップを図ることが重要である。 一方、JR環状線外周部を中心に、老朽住宅が数多く存在しており、これらの地域の防災性や住環境の向上が求められている。 また、依然として中堅層の市外転出傾向が続いていることから、構成バランスのとれた活きあるまちを実現するため、子育て層をはじめとする中堅層の市内居住を促進することが重要である。 これらの住宅施策を効率的、効果的に推進していくためには、市民をはじめNPOや関連団体等と連携・協働した取り組みを進めるとともに、多様化する市民の居住ニーズに的確に対応するため、住まいに関する相談・情報発信の充実を図ることが重要である。	【目標】 HOPEゾーン事業及びマイルドHOPEゾーン事業の地区数 4地区 10地区(平成22年度まで)	経済団体等の民間有識者や学識経験者による「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方策等を検討 (平成18年度業績目標)都市居住魅力戦略推進計画の策定
現状認識		老朽住宅密集市街地における 防災性及び住環境の向上	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、民間老朽住宅建替支援事業の拡充 (平成18年度業績目標)建替補助を受けて建設される住宅戸数:400戸
・全国的な人口減少社会が到来するなか、本市においては、出生率の低下などによる少子高齢化の進行や子育て層の市外転出などにより、人口構成面においても依然としてバランスを欠いたものとなっており、地域の活力にも影響を及ぼしている。 ・市内の住宅数が世帯数を大きく上回り、空家率が17%を超える状況のなか、住宅については既存ストックの有効活用が中心的な課題となっている。また、市設建築物についても、一定の整備が進み、新規建設から更新・維持管理がより重要となってきている。住宅や公共施設整備の課題は、真に本格的なストック対策の時代に移っている。 ・居住環境については、人々が市内居住を選択する際の大きな要素となっており、ニーズや価値観の多様化により、ハード・ソフト両面での豊かさや快適など、より質の高いものが望まれている。また、地域やまちづくりへの市民の関心が高まっていることから、市民との連携・協働による事業展開が重要となっている。こうした取り組みによる人材のネットワークの強化や、地域に潜在している居住魅力の掘り起こしを通じ、高い「地域力」が育まれることにより、人々が元気になり、まちが元気になると考える。 ・住宅の耐震性、まちの防災性など、安全・安心に関わる市民の意識は、発生が予測されている大地震やアスベスト被害等の社会問題化を背景に、より一層高まっている。 ・住宅や建築物の問題は市民生活に直結するものであり多岐に亘っている。これらの政策課題に着実に対応していくためには、効率的な組織体制の確立とあわせ、市民ニーズに的確に対応した施策の組み立てを行い、絶えずその効果検証と制度改善を機動的に実施するなど、効果的な施策展開が必要となっている。	【目標】 市内の老朽木造住宅数 99,000戸 60,000戸(平成20年度) 建物更新時の狭い道路整備率 58% 80%(平成22年度)	狭い道路拡幅促進整備事業の推進 (平成18年度業績目標)建物更新時の狭い道路整備率(自主整備を含む):65% 「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地(約1,300ha)」における新たな密集市街地整備方策についての検討	
	新婚・子育て世帯の市内居住の促進	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 (平成18年度業績目標)補助件数:33,100件 ・子育て世帯に対する住宅購入融資利子補給制度の拡充 (平成18年度業績目標)利子補給件数:4,500件 ・子育てへの支援や環境に配慮した良質な民間マンションの供給促進 (平成18年度業績目標)補助戸数:500戸 ・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 (平成18年度業績目標)認定戸数:1,000戸 ・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年度業績目標)子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度の創設	
	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	住まい情報センターを拠点に、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、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 (平成18年度業績目標)住まい情報センターの総利用件数:40万件	
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	「市民住宅」における コミュニティの活性化	多様な世帯が住み社區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 (平成18年度業績目標)市営住宅の建替え:1,000戸 ・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 (平成18年度業績目標)新婚・子育て世帯向け別枠募集:250戸 ・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 (平成18年度業績目標)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 (平成18年度業績目標)随時募集制度の導入 ・市営住宅のより公平な管理を推進するため、外部委員による委員会を設置 (平成18年度業績目標)外部委員による委員会の設置 ・住宅困窮度判定に基づく入居者選考など、新たな入居・管理方式の検討	

主な経営課題	課題解決のための具体戦略	18年度の主な取り組みと業績目標
経営課題3 住まい・建築物の安全・安心の確保 <p>住宅の耐震性、まちの防災性などに関して市民の意識や関心が高まるなか、住まい・建築物は市民生活に直結するものであることから、その構造などについての検査制度や情報提供の充実を図るなど、これまで以上に、安全・安心の確保に向けた施策の推進が重要である。</p>	建築物における安全性の確保 <p>【目標】 検査済証の交付率 64% 80% (平成21年度)</p>	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 (平成18年度業績目標) 中間検査制度の拡充 ・「大阪市建築安全マーク(完了検査合格)」の配付 (平成18年度業績目標) 検査済証交付率: 70%
		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 (平成18年度業績目標) 定期報告制度対象建築物の拡充
		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 (平成18年度業績目標) 約1割を抽出し、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 (平成18年度業績目標) 補助棟数: 50棟 ・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 (平成18年度業績目標) 対策工事費用への助成件数: 150件 ・市設建築物におけるアスベスト対策の推進 (平成18年度業績目標) 露出し、飛散のおそれがあるアスベスト含有吹付け材等の対策実施率: 100%
		一定規模以上の建築計画の概要を、建築確認申請等に先立って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 (平成18年度業績目標) 建築計画事前公開制度の創設
経営課題4 市設建築物のファシリティマネジメント <p>市設建築物ストックの老朽化が急速に進み、維持管理や建替えにかかるコストの増大が予想されることから、局横断的な視点にたった施設の再編整備をはじめ、効率的な維持管理や更新、省エネルギー化など、ファシリティマネジメントの推進が重要である。</p>	市設建築物の ファシリティマネジメントの推進 <p>【目標】 施設データベースの整備率 6% 100% (平成19年度)</p>	ファシリティマネジメントの推進に向けた取り組み ・市設建築物の建物概要、保全状況やエネルギー使用量等の情報をデータベースとして一元的に整備するとともに、引き続き市設建築物の健康診断を実施 (平成18年度業績目標) データベースの整備率: 50% ・施設の再編整備や複合化等を進めるため、「資産流動化プロジェクトチーム」において、施設データベースに基づき計画案を作成するなど、技術的分野での役割を担当 ・ESCO事業をはじめ省エネルギー化の推進 (平成18年度業績目標) ESCO事業等の省エネルギー改修についての調査検討施設数: 15施設 ・ライフサイクルコストを含めた、建築物の総合的なコストの縮減 (平成18年度業績目標) 前年度より2%縮減
経営課題5 組織・人材・予算の主体的改革 <p>財務の健全化や組織・人材のマネジメントの再構築などにより、効率的な業務執行体制を確立し、局の生産性の向上を図ることが必要である。</p> <p>また、監理団体については、経営の安定化に向け、収益性の向上や支出の抑制、組織体制の見直し等を図る必要がある。</p>	財務の健全化と 組織・人材のマネジメントの再構築 <p>【目標】 削減可能な経常経費の2割削減 46.7億円 37.4億円 (平成22年度) 人員の削減 660名 550名 (平成22年度) 投資的経費の削減 1,341億円 1,141億円 (平成22年度) 公債発行額の抑制 148億円 100億円 (平成22年度)</p>	行政コストのより一層の圧縮を図るため、人件費や経常的施策経費(市営住宅維持管理費を除く)及び管理費について2割削減に向け、退職者については原則不補充(25名)とし、局組織の見直しやポストの廃止、監理団体からの職員の引きあげを実施
		公共事業費を5年間で25%縮減し、5年後の公債発行水準を100億円まで抑制するため、「市営住宅ストック総合活用計画」を見直し、住戸改善戸数の削減を図るとともに、コスト縮減への取り組みを実施
	監理団体の経営改善 <p>【目標】 委託費の削減 公社: 30%削減 (平成19年度) 本市派遣職員の引きあげ 公社: 50%以上 (平成22年度までの累計) 協会: 33%以上 (平成22年度までの累計)</p>	住宅供給公社の経営改善 ・コストの縮減、再委託の見直し等により委託費を約9億円削減(平成17年度予算比) ・本市派遣職員7名の引きあげと、新たな業務展開に応じた人員配置を実施 ・経営改善プログラムの進捗状況や財務状況を監理するため、経営監理委員会を設置 ・「住まい公社」という愛称を使用し、住まい全般に関わる幅広い事業を展開
		建築技術協会の経営改善 ・コストの縮減、再委託の見直し等により委託費を削減するとともに、派遣職員の引きあげにより運営費約9千万円削減(平成17年度予算比) ・業務体制の見直しにより、本市派遣職員8名の引きあげ