

住宅局 18年度主要事業の概要

(経営方針に基づく主な取り組み)

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

HOPEゾーン事業・マイルドHOPEゾーン事業の推進

平野郷地区、住吉大社周辺地区、空堀地区の3地区で実施している、歴史的・文化的な雰囲気やまちなみなどの地域資源を活かした魅力ある居住地の形成を図るHOPEゾーン事業を推進する。

また、「住むまち」として高いポテンシャルを持つ上町台地において、NPO等の活動への支援を行うことなどにより、魅力ある居住地づくりを進めるマイルドHOPEゾーン事業を推進する。

18年度業績目標 地元協議会の活動回数：20回

担当課 住環境計画課
予算額 68百万円

HOPEゾーン事業の全市的展開に向けた推進計画の策定

地域住民の方々と連携・協働し、魅力ある居住地を形成するHOPEゾーン事業の全市的な展開を図るなど、市民が愛着をもって暮らせる住宅・住宅地の実現に向け、都市居住魅力戦略推進計画を策定する。

計画の策定にあたっては、経済団体等の民間有識者や学識経験者等による「都市居住魅力戦略推進会議」を設置し、市民からの提案も受けながら、事業の全市的な展開に向けた基本戦略や情報発信における住まい情報センターの活用方法、魅力ある居住地づくりに取り組む地域間の連携などについて幅広く検討を行う。

18年度業績目標 都市居住魅力戦略推進計画の策定

担当課 住宅政策課
予算額 21百万円

老朽住宅密集市街地における防災性及び住環境の向上

民間老朽住宅建替支援事業の拡充

市内に数多く存在する民間老朽住宅の建替を促進するため、建替相談や専門家の派遣、建替計画策定費や建設費の一部補助、従前居住者に対する家賃補助などを実施する。

平成18年度からは、老朽住宅の建替を一層促進するため、建替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、事業を拡充する。

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

担当課 住環境整備課・生野南部事務所
予算額 380百万円

狭あい道路拡幅促進整備事業の推進

老朽住宅密集市街地における防災性及び住環境の向上を図るため、「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地(約1,300ha)[以下、優先地区]」において、建築基準法の規定に基づき、建替等の際に、幅員4m未満の狭あい道路に対する後退部分について、市が舗装整備や測量を行うとともに、後退表示板を設置するなど、拡幅道路部分の担保とその普及啓発を図る。

18年度業績目標 建物更新時の狭あい道路整備率
(自主整備を含む):65%

担当課 建築企画課・生野南部事務所
予算額 18百万円

優先地区における新たな密集市街地整備方策についての検討

大地震の発生が危惧されるなか、密集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、優先地区における整備を効率的・効果的に推進するため、老朽住宅の建替促進や、まちかど広場の整備等について、新たな方策を検討する。

担当課 住宅政策課・住環境整備課

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

新婚世帯の市内居住を促進するため、市内の民間賃貸住宅に居住する新婚世帯に対し、家賃補助を行う。

支給期間：6年以内

補助限度額：当初3年間 月額15,000円

4年～6年 月額20,000円

18年度業績目標 補助件数：33,100件

担当課 住宅助成課
予算額 6,688百万円

子育て世帯に対する住宅購入融資利子補給制度の拡充

市内の住宅を取得する子育て世帯を対象に、住宅ローンに対する利子補給を行う。

平成18年度には、対象となる世帯を「小学校3年生以下の子どもがいる世帯」から「小学校6年生以下の子供がいる世帯」に拡充する。

18年度業績目標 利子補給件数：4,500件

担当課 住宅助成課
予算額 505百万円

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

屋上緑化など環境面での工夫がなされ、また、キッズルーム等の子育て支援施設の設置など子育ての面でも配慮された、一定の補助要件を満たす民間マンションを建設する事業者に対して「環境への配慮」や「子育てへの支援」の施設整備に要する費用の一部を補助する「優良環境住宅整備事業」を推進する。

18年度業績目標 補助戸数：500戸

担当課 住環境計画課
予算額 154百万円

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
安全に配慮した室内仕様や子育てを支援するサービスなど、ハード・ソフト両
面において優良な民間新築マンションを「子育て安心マンション」として認定し、
住まい情報センターにおいて広く情報発信を行う「子育て安心マンション認定制
度」を推進する。

18年度業績目標 認定戸数：1,000戸

担当課 住環境計画課
予算額 3百万円

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

新婚・子育て世帯の市内居住の促進を図るため、総合設計制度において、キッ
ズルーム等の子育て支援施設を設置する建築物に容積率の割増しを行う制度を
創設する。

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

担当課 建築企画課

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における居住地魅力の情報発信と住情報サービスの充実

住まいに関する相談業務や各種情報提供、居住地魅力に関する情報発信等を行
う住まい情報センターにおいて、住宅・住宅地づくりに取り組む専門家団体やN
PO等との協働・交流を促進する、官民が連携した組織として「住まいのネット
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の充実を図
る。

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

担当課 住宅政策課
予算額 474百万円

「市民住宅」におけるコミュニティの活性化

市営住宅を、多様な居住ニーズに対応し、より多くの市民に支持される「市民住宅」へと再編する。

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民間住宅への転居支援

老朽化した住宅の建替事業等を計画的に推進する。また、建替に際して、従前居住世帯の多様な移転ニーズに対応するとともに、より効率的・効果的な建替事業を推進するため、市内の民間賃貸住宅への転居を希望する世帯を対象に、その移転にかかる費用負担に対し、支援制度を創設する。

18年度業績目標 市営住宅の建替え：1,000戸

担当課 建設課・建替改善課・整備課
予算額 15,909百万円

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

高齢者が多い市営住宅団地を中心に、コミュニティミックスを図る観点から、現在実施している新婚・子育て世帯の募集枠を拡大する。
また、空住戸の中堅層向け住宅への転用について検討する。

18年度業績目標 新婚・子育て世帯向け別枠募集：250戸

担当課 管理課

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

建替余剰地を、コミュニティミックスの観点から、コンペ方式等により優良な民間マンションの供給などに活用する。
また、NPO等によるコミュニティビジネス拠点施設など、地域のまちづくりに貢献する施設の導入について検討する。

担当課 住宅政策課・住環境計画課

団地再生モデルプロジェクトの計画策定

「市民住宅」への再編を、目に見える形で着実に実施していくため、高齢化の著しい大規模団地等を対象に、コミュニティの活性化をはかるための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、地域のまちづくりに貢献する生活利便施設・地域福祉施設・NPO等によるコミュニティビジネスの拠点施設の導入など、地域の活性化に向けた各種の施策を重点的に実施する団地再生モデルプロジェクトの早期実施に向けた計画を策定する。

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

担当課 住宅政策課・建設課・管理課
予算額 5百万円

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

随時募集制度の導入

倒産やDV被害者など緊急に発生した住宅困窮に対応するため、随時募集制度を導入する。

18年度業績目標 随時募集制度の導入

担当課 管理課

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

入居者選考をはじめ、市営住宅のより公平な管理を推進するため、外部の専門家による委員会を設置する。

18年度業績目標 外部委員による委員会の設置

担当課 管理課

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

現住居や家族の状況、家賃負担、落選回数等の住宅困窮事情に応じた「困窮度判定による募集」制度の導入など、新たな入居・管理方式を検討する。

担当課 管理課

建築物における安全性の確保

新築建築物における安全性の確保に向けた施策の推進

中間検査制度の拡充

建築物の工事途中に基礎、柱、はり等の構造部分を検査する「中間検査制度」において、3階建て以上の住宅等について基礎の段階での検査を追加するとともに、延べ面積が50㎡を超える建築物全てを検査対象とする制度拡充を行う。

18年度業績目標 中間検査制度の拡充

担当課 監察課

「大阪市建築安全マーク（完了検査合格）」の創設

建築物の安全性に対する市民意識の向上を図るため、「大阪市建築安全マーク（完了検査合格）」を配付する。

18年度業績目標 検査済証交付率：70%

担当課 監察課

既存建築物における安全性の確保に向けた施策の推進

定期報告制度対象建築物の拡大

既存建築物の安全・防火対策をより効果的に進めるため、「定期報告制度」について、面積要件の引き下げ等により、対象建築物を拡大する。

18年度業績目標 定期報告制度対象建築物の拡大

担当課 監察課

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構造再計算の実施

構造計算書偽装の再発の防止に向け、市内の5階建て以上の新築分譲マンション(構造計算プログラムで計算されたもの)について、大阪市及び指定確認検査機関で建築確認された物件の一定割合を無作為に抽出して構造計算書の再計算を行う。再計算の結果、建築基準法に適合しないことが確認された場合には、工事停止等の措置を行う。

18年度業績目標 約1割を抽出し、再計算を実施

担当課 指導課
予算額 6百万円

分譲マンション構造再計算費補助制度の創設

新耐震基準が適用されている昭和56年以降に確認済証の交付を受けた分譲マンションにおいて、管理組合が構造計算書の再計算を設計事務所等に委託する場合に、1棟あたり50万円を限度として費用の2/3を補助するもので、平成18年度限定で実施する。

18年度業績目標 補助棟数：50棟

担当課 指導課・住宅助成課
予算額 27百万円

アスベスト対策の積極的な推進

民間建築物におけるアスベスト対策の推進

市民や建物所有者等に対しアスベスト対策に関する普及啓発活動を行うとともに、戸建住宅をはじめ、共同住宅や多数の市民が利用する民間建築物において、露出した吹付けアスベストについて専門調査機関による分析調査や、除去・封じ込め等の工事を実施する場合に、一定額を限度にその費用の1/3を補助する「民間建築物アスベスト除去等支援事業」を創設する。本事業は、平成18年度から20年度の3年間の期間限定で実施する。

18年度業績目標 対策工事費用への助成件数：150件

担当課 監察課
予算額 125百万円

市設建築物におけるアスベスト対策の推進

市民の安全を確保するため、市設建築物において使用されたアスベスト含有吹付け材等の対策を早急に実施する。

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%

担当課 技術管理課
予算額 41百万円

建築計画事前公開制度の創設

一定規模以上の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る制度を創設する。

18年度業績目標 建築計画事前公開制度の創設

担当課 指導課

市設建築物のファシリティマネジメントの推進

ファシリティマネジメントの推進（ 1 ）に向けた取り組み

データベースの整備と市設建築物の健康診断の実施

ファシリティマネジメント推進に向けて、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する。

18年度業績目標 データベースの整備率：50%

担当課 技術管理課
予算額 18百万円

ESCO事業（ 2 ）をはじめ省エネルギー化の推進

ESCO事業実施に向けた取り組みを強化するとともに、省エネルギー診断を実施し、省エネルギー化を推進する。

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

担当課 技術管理課

建築物の総合的なコストの縮減

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を図る。

18年度業績目標 前年度より2%縮減

担当課 技術管理課

1 ファシリティマネジメントの推進

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を推進する。

2 ESCO事業

ビルや工場など、エネルギーを多く消費する施設において、省エネルギー化を実現するため、設計から改修工事そして運転調整や点検までを包括的に提供するサービス。そのための必要な費用は、省エネルギー化により生み出される光熱水費の削減分により賄い、更に、ESCO事業者は省エネルギー効果と削減額を保証する。

財務の健全化と組織・人材のマネジメントの再構築

経常経費の削減

行政コストのより一層の圧縮を図るため、削減可能な経常経費(人件費、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等を実施し、平成18年度には平成17年度に比べ、削減可能な経常経費3.9億円を削減する。

投資的経費の削減と公債発行額の抑制

市政改革マニフェストでは、公債発行の水準について「平成4年度以前の800億円まで抑制する」とされているが、住宅局においては、平成6年度の311億円から、平成17年度には既に平成4年度以前の水準である約170億円を下回る148億円まで削減してきている。

また、公共事業費については、平成6年度(決算)の713億円から平成17年度(予算)には306億円まで削減を行ってきた。

住宅局の事業費については、事業進捗等により年度ごとにばらつきはあるが、今後、「市営住宅ストック総合活用計画」を見直し、住戸改善戸数を削減するとともに、コスト縮減を図るなど、より一層の公共事業費の縮減に取り組む。平成18年度には平成17年度に比べ、投資的経費200億円を削減、公債発行額50億円を抑制する。

監理団体の経営改善

住宅供給公社の経営改善

委託費の削減

コストの縮減、再委託の見直し等により委託費を約9億円削減する(平成17年度予算比)。

派遣職員の引きあげ

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する。

経営改善プログラムの監理

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する。

「住宅供給公社」から「住まい公社」へ

「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する。

建築技術協会の経営改善

運営費の削減

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、派遣職員の引き上げにより運営費約9千万円を削減する（平成17年度予算比）。

派遣職員の引き上げ

業務体制の見直しにより、本市派遣職員8名を引き上げる。