

住宅政策の基本目標

住まいは豊かな市民生活をおくるうえでの基本的な要素です。そして、人が都市に住まうことが、都市活力の源となる経済、文化、コミュニティをはじめとする様々な都市活動の活性化にとってきわめて重要であり、居住は都市の再生を図るうえで基本となるものです。

大阪市では、平成16年8月に大阪市住宅審議会より「今後の住宅施策の方向について」の答申[※]をいただき、現在、答申に基づき様々な住宅施策に取り組んでいます。

答申では、大阪市の住宅施策の基本目標を『活気あふれる多様な居住の実現ー「まちに住まう」新時代をめざしてー』としており、大阪のまちの多種多様な住宅地の特色を活かしながら、市民やNPO、企業等と連携・協働して住むまちとしての魅力づくりを進め、次代へと引き継いでいくことが重要であるとしています。

また、基本目標を踏まえ、施策を展開するにあたっての視点として、①総合性のある居住政策の展開、②地域特性の重視、③既存のストックの活用、④公共と民間の適切な役割分担、の4点が重要であるとしています。

今後重点的に取り組むべき方向

①市民に愛される個性豊かな居住地の創造と再生

居住者だけでなく、訪れる人たちにとっても、快適で魅力にあふれる個性豊かな居住地づくりを進めるため、地域住民やまちづくりを支援するNPO等と行政

が連携・協働して、地域特性を十分に活かした居住地整備を進めていくことが重要です。

そのため、市民がまちの魅力を地域の中で共有し、醸成していくような仕組みを構築するとともに、優れた景観や環境への配慮といった観点から、良好な都市型住宅ストックの形成を誘導していく必要があります。

②大都市居住ニーズに応える住まいづくり

多様化する居住ニーズに的確に対応していくため、ライフスタイルの多様化等を背景とした新たな居住ニーズにも対応した住宅施策の推進や、子育て世帯をはじめとする中堅層の市内居住の促進を図るとともに、福祉施策等とも連携し、高齢者や障害者等が暮らしやすい住宅・住環境の整備を進める必要があります。

③安心して暮らせる住まい・まちづくり

市民が安心して生活ができるよう、住宅・住環境は防火性や耐震性、健康といった基礎的な安全性を備えていることが重要です。

そのため、老朽住宅密集市街地において、老朽木造住宅の自主建替を基本に、コミュニティ等も活かしながら、災害に強く、安全で住みよい居住地への早急な整備・再生を着実に進める必要があります。また、防犯などに対するニーズやユニバーサルデザインの視点に配慮した住宅・住環境の整備を進める必要があります。

④住宅ストックの再生と有効活用

既存住宅ストックの再生・活用に向け、リフォームの普及や市場の活性化などによる円滑な流通の促進、分譲マンションの適正な維持管理の促進、円滑な建替えに対する支援策の充実等を図る必要があ

[※]答申の内容は大阪市住宅局のホームページを参照。
http://www.city.osaka.jp/jutaku/wnew/wnew_75.html

ります。

また、市営住宅ストックについても、地域のまちづくりにも貢献する良好な社会的資産として有効に活用していく必要があります。

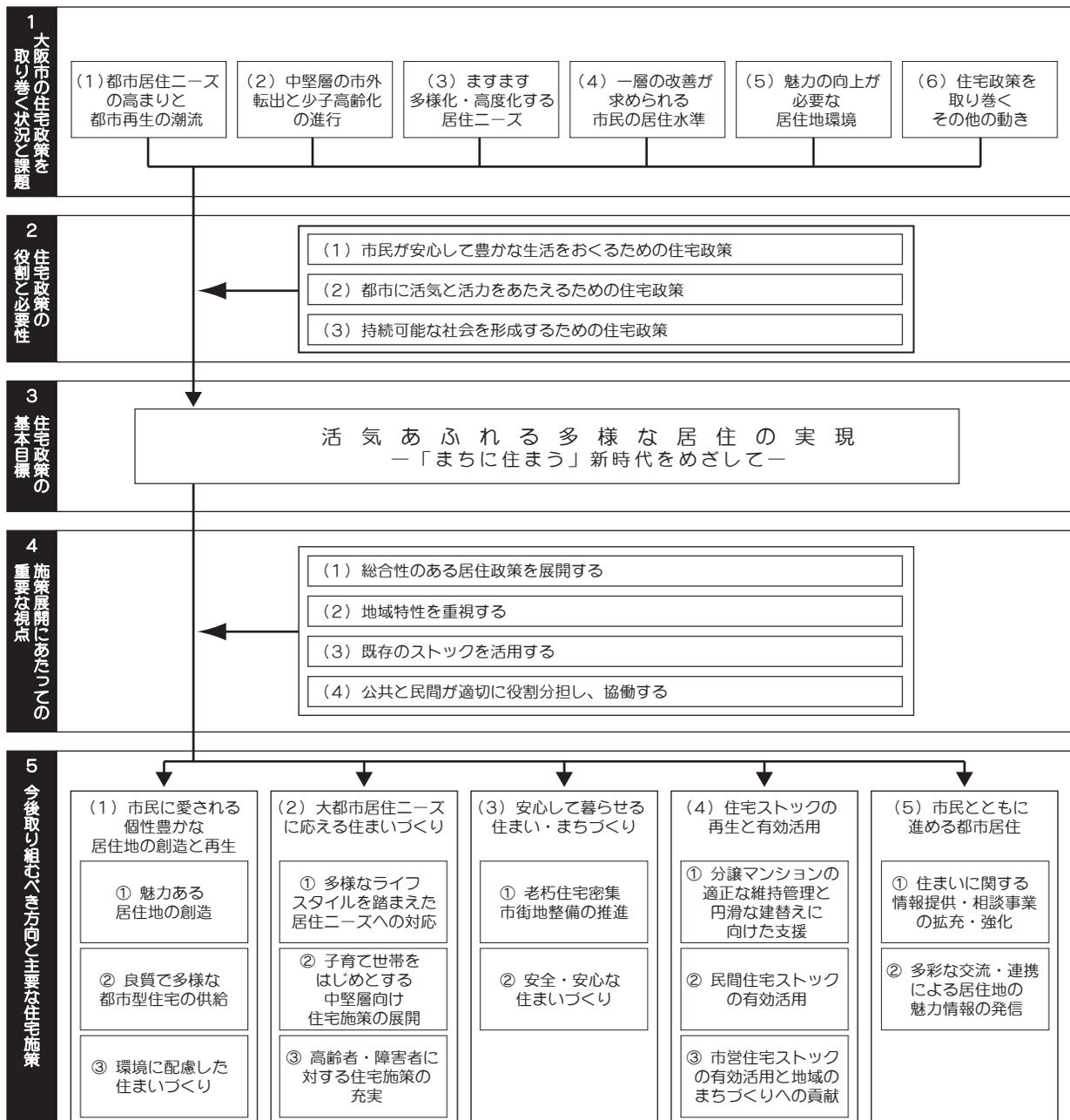
⑤市民とともに進める都市居住

市民が住み続けたいと思える、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の的確な提供とその共有化を図って

いくことが重要です。

そのため、住まい情報センターが果たす役割についての一層の充実を図るとともに、地域住民やNPO等とも連携し、居住地魅力の向上に向けた施策展開を図る必要があります。また、大阪くらしの今昔館を積極的に活用し、大阪の都市居住文化の継承と振興に取り組む必要があります。

大阪市住宅審議会『今後の住宅施策の方向について（答申）』の体系



(1) 地域特性を活かした魅力ある居住地づくりの推進

HOPEゾーン事業

都市の魅力を高めるためには、地域の特徴を活かしたまちづくりが重要です。歴史的・文化的な雰囲気やまちなみ及び豊かな緑等に恵まれた地域を、大阪の居住地イメージを高めるモデルゾーンとして位置付け、地域住民と協力しながら、伝統的な町家の修景や緑化・景観整備等を誘導し、特色ある居住地の形成を図る「HOPEゾーン事業」を平野郷地区、住吉大社周辺地区、空堀地区において実施しています。

HOPEゾーン事業地区位置図



道路の修景例（平野郷地区）

【道路の美装化、電線の一部地中化等】



◇ 平野郷地区

平野郷地区は、平安時代に関かれ、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す。

この平野郷地区において、地域の方々によって平成11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の「まちなみガイドライン」を策定しました。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、道路の修景整備やコミュニティ広場の整備も行っています。

昭和初期の長屋の修景例（平野郷地区）

【整備前】



【整備後】



◇ 住吉大社周辺地区

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す。

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「まちなみガイドライン」を策定しました。また、「まちなみ修景補助事業」を実施するとともに、公園の修景整備やコミュニティ広場の整備も行っています。

◇ 空堀地区

空堀地区は、都心部にありながら、震災を免れたことにより、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す。

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や勉強会を通じて、平成17年度に「まちなみガイドライン」を策定し、「まちなみ修景補助事業」を実施しています。

公園の修景例（住吉大社周辺地区）



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に恵まれ、「住むまち」として高いポテンシャルを持つ上町台地を、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等を行うことにより、地域の特色を活かした居住地づくりを推進する「マイルドHOPEゾーン事業」を実施しています。

事業の実施にあたっては、都市居住の情報発信拠点である「住まい情報センター」を最大限活用し、地域の魅力向上に役立つ情報発信を行うこととしています。

都市居住魅力の向上に向けて — 都市居住魅力戦略推進会議 —

都市の活力を支える創造的人材が住みやすいまちを目指すという「創造都市戦略」の視点に立って、居住地魅力の向上を図るため、経済団体等の民間有識者や学識経験者等により構成される「都市居住魅力戦略推進会議」を平成18年度に設置しました。

この推進会議においては、様々な地域特性を活かした「HOPEゾーン事業」の全市的な展開や、魅力ある居住地づくりを進める地域との連携方策、居住地魅力の情報発信における住まい情報センターの活用方法等のハード・ソフト両面にわたる取り組みについて、幅広く検討しています。

(2) 新婚・子育て世帯の市内居住の促進

活力あるまちづくりを進めるため、新婚世帯や子育て世帯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す。そのため、新婚世帯への家賃補助や、子育て世帯への住宅取得に係る利子補給、「子育て安心マンション認定制度」、「優良環境住宅整備事業」など、中堅層向けの住宅施策を推進しています。

新婚世帯向け家賃補助制度

新婚世帯の市内居住を支援・促進するため、市内の民間賃貸住宅に入居する新婚世帯を対象に、最長6年間、家賃の一部を補助する新婚世帯向け家賃補助制度を平成3年度から実施しており、年間約8,000件の新規利用があります。



子育て世帯向け 分譲住宅購入融資利子補給制度

子育て世帯の住宅取得を支援するため、市内で供給される民間マンションや戸建住宅等を購入する小学校6年生以下の子どもがいる世帯を対象に、住宅金融公庫や民間金融機関（フラット35含む）の住宅ローンに対し3年間0.5%の利子補給を行う制度を平成17年度から実施しています。



優良環境住宅整備事業

先導的な都市型マンションの供給を誘導するため、「大阪市建築物総合環境評価制度（CASBEE大阪）」の上位2ランク以上であることなど、一定の補助要件を満たす良質な民間マンションの建設に際し、児童遊園・託児施設・キッズルーム等の子育て支援施設や、敷地内緑化・建築物緑化・太陽光発電など、「子育て世帯への支援」及び「環境への配慮」のための施設の整備に対して重点的・限定的に補助を行う「優良環境住宅整備事業」を平成17年度より実施しています。