

子育て安心マンション認定制度

子育て世帯の住宅選びをサポートするため、バリアフリー化やシックハウスなど、安全に配慮した室内の仕様や、キッズルーム、児童遊園等の共用施設の整備に加え、子供の一時預かりサービス等の子育て支援サービスを提供するなど、ハード・ソフト両面において優良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、住まい情報センターやホームページ等を活用し、広く情報発信する制度を平成17年度から実施しています。



子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度

安心して子育てができる居住環境整備の促進を図るため、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、建物内に設けられたキッズルームなどの「子育て支援施設」について、一般的な公開空地により割増される容積率に加え、その面積に応じて容積率を割増する「子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度」を平成18年度から実施しています。

中堅層向け賃貸住宅の活用

中堅層向けの良質な賃貸住宅ストックの形成を図るため、民間の土地所有者の方が建設するファミリー向け賃貸住宅について、民間指定法人や住宅供給公社が管理受託等を行ない、国や本市が家賃減額補助を実施する「民間すまいりんぐ」事業を平成3年度から実施しています。

また、ストックの有効活用と子育て世帯への支援の観点から、一定の条件を満たす公社借上型の「民間すまいりんぐ」の空き家に入居する子育て世帯等に対し、平成16年度から新たな家賃減額補助を行っています。

さらに、老朽化した市公社賃貸住宅の建替えを進めるとともに、「公社すまいりんぐ」事業を実施するなど、中堅層の市内居住を支援しています。

公社賃貸住宅



(3) 老朽住宅密集市街地の整備

市内には、JR大阪環状線外周部を中心に、老朽住宅が密集した地域が広く分布しています。住環境の改善、まちの防災性の向上の観点から、老朽化した民間住宅等の建替を促進するとともに、生野区南部、西成区北西部等において、面的な整備事業を推進するなど、老朽住宅密集市街地の整備に積極的に取り組んでいます。

生野区南部地区整備事業

生野区の南西部に位置する老朽住宅などが密集した区域（98.5ha）において、古くからのコミュニティも活かしながら、人々がいきいきと安心して暮らせる、防災性を確保した魅力あるまちの実現をめざし、老朽住宅密集市街地整備のモデル事業を実施しています。

この事業では、事業種地において従前居住者用の住宅（都市再生住宅）を建設し、道路、公園などの公共施設の整備を進め、特に古い木造住宅が密集し、狭い道路などにより防災上の課題の多い区域については、地域の方々の合意を得ながら、大阪市が面的な整備を行い、住宅の建替えや緑地、生活道路などの整備を一体的に進めます。また、民間住宅の自主建替を誘導し、あわせてまちかど広場などの整備を行います。広場の整備については、企画段階から地域の方々の参加によるワークショップ形式を取り入れ、特色ある設計とするとともに、完成後についても、地域の方々による管理を行うなど、地域の方々との連携・協働により進めています。

これらの整備により、地区全体の防災性の向上を図り、安全で快適に暮らせる居住地づくりを進めています。

生野区南部地区整備事業の概要



都市再生住宅



まちかど広場



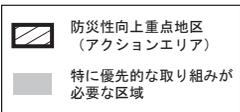
民間老朽住宅建替支援事業

市内に多く残されている、耐震性や耐火性といった防災面に課題を抱えた民間老朽木造住宅の建替を促進するため、建替相談や専門家（ハウジングアドバイザー）の派遣、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、賃貸住宅の建替資金融資のあっせんなどを行う民間老朽住宅建替支援事業を平成4年度から実施しています。

また、JR大阪環状線外周部を中心に広がる老朽住宅が密集する地域（約3,800ha）を「アクションエリア」（建替重点促進地区）とし、助成内容を優遇することにより民間老朽住宅の重点的な建替を促進しています。

さらに、平成16年度からは、「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地」（約1,300ha）において、耐震性の低い老朽化した戸建て住宅の建替に際して、耐震改修費用相当額の一部を補助しています。

防災性向上重点地区等の分布



民間老朽住宅建替支援事業実施例

【建替前】



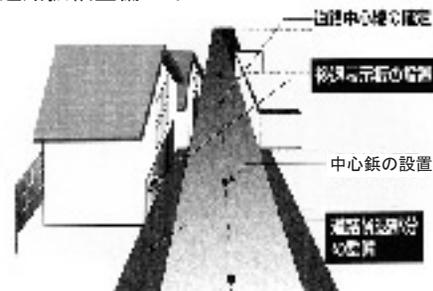
【建替後】



狭あい道路拡幅促進整備事業

老朽住宅密集市街地の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区域」において、建物の建替等の際に幅員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狭あい道路拡幅促進整備事業を平成15年度より実施しています。

狭あい道路拡幅整備のイメージ



(4) 既存ストックを活用した住宅整備への支援

良好な住宅ストックの形成と持続可能な循環型社会の実現に向け、既存ストックの再生・活用に向けた取り組みが求められています。

そのため、本市における主要な居住形態の一つとなっている分譲マンションについて、適切な維持管理、円滑な建替えへの支援に取り組んでいます。また、近年、空室率が高い水準で推移しているオフィスビルについても、住宅への転用を支援し、ストックの有効活用を図っています。

マンション管理支援機構

大阪市では、分譲マンションの良好な維持・管理を促進するため、法律や建築などの専門家団体や関連する民間事業者団体と連携し、平成12年度に「大阪市マンション管理支援機構」を設立しました。本機構では、分譲マンションの管理に関する調査・研究や「住まい情報センター」における相談に対する支援、管理組合等への情報提供や普及啓発など、様々な支援を実施しています。

大阪市マンション管理支援機構



マンション管理・建替支援

現地でのアドバイスが必要な管理組合に対し、専門家を無料で派遣する「分譲マンションアドバイザー派遣制度」と、建替えに向けた検討を行う管理組合に対し、検討費用の一部について補助を行う「分譲マンション建替検討費助成制度」を平成15年度から実施しています。

空きオフィス等の住宅転用支援

空きオフィス等の既存ストックを有効に活用し、職住近接による都心居住の促進を図るため、住宅転用（コンバージョン）に関する専門家の登録情報をビルオーナーなどに提供する「住宅転用コーディネーター登録制度」を平成16年度より実施するとともに、転用に関するガイドブックを作成するなど、円滑で適正な住宅転用を支援しています。

住宅転用の事例

【転用前】



【転用後】



(5) 良質な都市型住宅の誘導

良好な住宅ストックの形成を図っていくためには、市内の住宅建設の多くを占める民間住宅を適切に誘導していくことが重要です。そのため、良質な民間の都市型住宅の誘導に向け、建築指導行政と連携した規制誘導策や、良質な民間住宅への表彰制度、融資・助成制度など、様々な取り組みを実施しています。

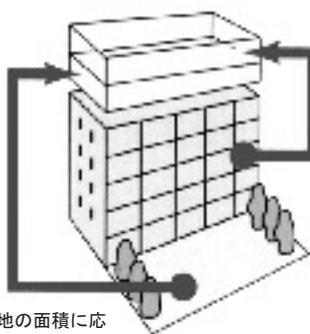
総合設計制度を活用した都心居住の促進

都心部における住宅供給の促進を図り、にぎわいにあふれた活力あるまちづくりを進めていくため、JR大阪環状線の内側及びその周辺の区域を対象として、総合設計制度^{*}の適用を受ける建築物で住宅を設けるものに対して、さらに容積率の割増を行う「都心居住容積ボーナス制度」を昭和54年から実施しています。

さらに、平成15年度より、都市再生緊急整備地域の一部においては、同制度の「都市再生型」として、公開空地进行を従来よりも高く評価して容積率を割増し、より一層の都心居住を誘導しています。

^{*}総合設計制度：敷地面積が一定以上で、敷地内に市民に公開された空地等を確保し、市街地環境の整備・改善に資する建築物について、容積率や高さ制限を緩和する許可制度。

都心居住容積ボーナス制度のイメージ



住宅を含む建築物に対しては、通常よりもさらに容積率の割増ができます

公開空地の面積に応じて容積率の割増ができます

ハウジングデザイン賞

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、「ハウジングデザイン賞」の表彰を昭和62年度より毎年度実施しています。

この賞においては、優れた外観デザイン・計画や、新しい技術開発や斬新なアイデア等により、快適で魅力ある住環境を形成していることなどを審査基準としており、受賞建築物には、受賞を表す銘板を設置しています。

ハウジングデザイン賞受賞建築物の例



ハウジングデザイン賞受賞建築物の例

