

# 地域住宅計画

大阪市地域

(令和7～11年度)

令和7年1月

# 地域住宅計画

計画の名称	大阪市地域		
都道府県名	大阪府	作成主体名	大阪市
計画期間	令和 7 年度	～	11 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

- ・大阪市は、市域面積約225km<sup>2</sup>を有し、ほぼ全域が早くから市街化している。人口は約279万人、世帯数は約156万世帯となっている。(令和6年現在)
- ・JR大阪環状線外周部を中心として、老朽化した木造共同住宅や長屋等が密集し、防災面・住環境面において多くの課題を抱える密集住宅市街地を形成している。
- ・既存住宅においては、断熱性に配慮されていない住宅が多く存在している。
- ・既存建築物の中には、アスベストを含有する建材を使用したものも存在している。
- ・近年は都心部を中心に、都市居住ニーズの高まり等を背景に人口増加傾向が見られるが、全市的には依然として、新婚・子育て世帯を中心とする中堅層の市外転出傾向が続いており、少子高齢化についても一層の進行が見られる。
- ・今後老朽化した分譲マンションの増加が見込まれる。
- ・市営住宅の居住水準については、建替や住戸改善により着実に向上しているが、昭和40年代に建設された住宅を中心に、浴室やエレベーターがないなど居住水準が低く、老朽化した住宅が多く存在している。
- ・本市は長い歴史の中で培われた魅力ある都市居住文化を有している。
- ・こうした状況を踏まえ、現在大阪市では、市営住宅の計画的な整備・管理を推進するとともに、密集住宅市街地の整備や、アスベスト除去に対する支援、新婚・子育て世帯をはじめとする中堅層の市内居住の促進、分譲マンションの管理・建替支援、住まい情報センターを中心とした住情報・都市居住文化の発信等の幅広い施策を展開している。

## 2. 課題

- ・密集住宅市街地を中心に、老朽化した木造住宅等の建て詰まりに加えて、狭あい道路の存在や、避難路となる道路や公園等のオープンスペースの不足など、防災面や住環境面で様々な課題を抱える地域が存在している。
- ・南海トラフ巨大地震や上町断層帯地震等の発生が危惧されるなか、建築物の安全性の確保を図るため、耐震化や建替えを促進する必要がある。
- ・カーボンニュートラルの実現に向け、脱炭素化に資する取組の推進が求められており、既存住宅の省エネルギー性能の向上を促進する必要がある。
- ・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、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が求められている。
- ・子育て世帯や高齢者、障がい者をはじめとする市民が安心して生活することができる住宅・住環境整備を進めていく必要がある。
- ・新婚・子育て世帯をはじめとする中堅層の市外転出超過や出生率の低下等により、少子高齢化が一層進行しており、様々な面で都市活力の低下が懸念されている。
- ・分譲マンションの修繕や維持管理においては、区分所有者間の意思決定や建物構造上の技術的判断の難しさがある。また今後、老朽化が進行すると、区分所有者等の住環境の低下のみならず、周辺の住環境に深刻な影響を及ぼす恐れがある。
- ・市営住宅については、建替や耐震改修、修繕等を計画的に実施し、適切な更新・維持管理を推進する必要がある。
- ・住まいやまちづくりに関する相談・情報ニーズに対応するとともに、本市が有する魅力ある都市居住文化を次世代へと発展的に継承していく必要がある。
- ・住まいやまちづくりをとりまく社会経済情勢の変化や市民のニーズの多様化を的確に把握し、対応していく必要がある。

### 3. 計画の目標

地域の多様な担い手との連携を図り、様々な地域資源を活かして、防災性向上、都市の魅力向上を推進するとともに、子育て世帯等の市内居住の支援、居住環境の安全性確保、安心居住を推進することで、「地域との連携による魅力と活気あふれるまちづくり」「安全・安心に住み続けられる住まいづくり」をめざす。

- ・安全で安心して暮らせる住まい・まちづくりを進めるため、防災面や住環境面で課題を抱える密集住宅市街地において、道路、公園等の防災骨格の形成や狭あい道路の拡幅整備、不良住宅の除却等を促進するとともに、民間老朽住宅等の建替えや耐震化を促進する。
- ・既存住宅ストックの省エネルギー化を促進するため、住宅の省エネルギー性能の向上に資する改修を支援する。
- ・アスベストによる健康被害の拡大を防止するため、共同住宅等のアスベストの適切な維持管理を推進する。
- ・市民一人ひとりの人権が尊重されるまちづくりを進める観点から、ひとにやさしいまちづくりを進めるため、住宅のバリアフリー化等を進めるとともに、高齢者等の住宅確保要配慮者の居住の安定を図るため、入居支援等を行う。
- ・良質な住宅の供給や住環境の整備等を促進するとともに、活力あるまちづくりを進めるため、新婚・子育て世帯の市内居住を促進する。
- ・既存ストックの再生・有効活用を図るため、分譲マンションの適切な維持管理や円滑な建替えを促進する。
- ・市営住宅について、適切な維持管理、計画的な建替・整備を推進する。建替に際しては、敷地の高度利用を図り、創出した建替余剰地について、良質な中堅層向け住宅や生活利便施設等を導入し、多様な世帯が住むバランスのとれたコミュニティを形成する。
- ・住まい情報センターを拠点に、住まいに関する相談・情報提供の充実を図るとともに、大阪の魅力ある都市居住文化を広く発信する。

### 4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
密集住宅市街地整備の進捗状況	街区	令和3年3月に設定した重点対策地区(10防災街区)のうち、不燃領域率40%以上かつ地区内閉塞度レベル2を達成した街区の数	3街区	R6※	8街区	R11
市営住宅のバリアフリー化	%	大阪市内の市営住宅ストックの全管理戸数に占めるバリアフリー化に向けて整備された住戸数の割合	40%	R7	45%	R11
子育て世帯等の居住に資する住宅供給戸数	戸	子育て世帯等向け民間住宅を対象とする施策の適用戸数	0戸	R7	15,000戸	R11

計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。  
 ※当初時期をR6年度とする。R12年度に10街区全てで達成を目標とする。

## 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

### (1) 基幹事業の概要

・市営住宅ストックを良好な社会的資産として有効に活用するため、「市営住宅ストック総合活用計画」等に基づき、建替や全面的改善、既存の中層住宅へのエレベーター設置・改修、耐震改修、維持保全等の各種手法を適切に選択し、計画的な整備・管理を推進する。

【R7～R11】公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、住宅地区改良事業等

・公的賃貸住宅の家賃の低廉化を図り、子育て世帯等の入居を支援する。

【R7～R11】公的賃貸住宅家賃低廉化事業

・安心・安全な住まい・まちづくりに向け、道路・公園等の防災骨格の形成を図るとともに、老朽住宅の建替や狭あい道路の拡幅整備の促進、不良住宅の除却等を図る。また、住宅の省エネルギー性能の向上に資する改修を支援し、既存住宅ストックの省エネルギー化を促進する。

【R7～R11】住宅地区改良事業等

【R7～R11】住宅市街地総合整備事業(大阪市対策地区)

【R7～R11】住宅・建築物安全ストック形成事業

【R7～R11】住宅・建築物省エネ改修推進事業

### (2) 提案事業の概要

・住まいに関する情報発信等を行う。

【R7～R11】住まい情報センター事業

・分譲マンションの管理組合に対する普及啓発・情報提供や専門家派遣、修繕計画の作成・再生検討に係る費用に対する助成等を行い、ストックの適正な維持管理を促進する。

【R7～R11】マンション管理・建替支援事業

・新婚・子育て世帯等の中堅層の市内居住を支援し、多様な都市居住ニーズに対応した活力あるまちづくりを進める。

【R7～R11】子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業

【R7～R11】民間賃貸住宅等支援事業

【R7～R11】新婚・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度

・住宅施策にかかる検討調査・普及啓発を行い、住宅事情の変化に的確に対応した施策展開を図る。

【R7～R11】住宅施策関連調査

### (3) その他（関連事業など）

## 6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業				
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費	交付対象 事業費
公営住宅等整備事業	大阪市	大阪市全域(5,500戸)	100,166	99,140
公営住宅等ストック総合改善事業	大阪市	大阪市全域(19,100戸)	58,507	58,507
住宅地区改良事業等	大阪市	大阪市全域	8,715	12,043
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	大阪市	大阪市全域	136	135
住宅市街地総合整備事業(大阪市対策地区)	大阪市	3,895ha	1,022	1,022
住宅・建築物安全ストック形成事業	大阪市	大阪市全域	8	15
住宅・建築物省エネ改修推進事業	大阪市	大阪市全域	775	775
合計			169,329	171,637

提案事業					
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費	交付対象 事業費
住まい情報センター事業		大阪市	大阪市全域	341	307
マンション管理・建替支援事業		大阪市	大阪市全域	69	63
子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業		大阪市	大阪市全域	210	189
民間賃貸住宅等支援事業		大阪市	大阪市全域	14	12
新婚・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度		大阪市	大阪市全域	1,653	1,488
住宅施策関連調査		大阪市	大阪市全域	48	43
合計				2,335	2,102

(参考)関連事業		
事業	事業主体	規模等

交付期間内事業費は概算事業費

## 7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

—

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

## 8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

認定事業者は、特定優良賃貸住宅について、一定期間以上入居資格を有する者の入居がないときは、地域の実情等を勘案し入居させることが望ましいと市長が認める者に賃貸することができる。

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

## 9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

多様な階層の方々が住む住宅地への誘導をはかるため、地域の実情等を勘案し、特に高齢化の著しい団地等において、コミュニティミックスの観点から、中堅層や子育て層の入居を促進する。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。