

今後の住宅施策の方向について（答申）

住みたい、住み続けたい、住まいとまち大阪の実現

- 「まちに住まう」新時代をめざして -

平成22年2月

大阪市住宅審議会

目 次

はじめに	1
1 . 大阪市の住宅政策を取り巻く現状と課題	2
(1) 少子高齢化の進行と中堅層の市外転出	
人口の都心回帰 / 少子高齢化の一層の進行 / 人口減少社会の到来 /	
中堅層の市外転出傾向	
(2) 一層の改善・向上が求められる住宅の水準	4
改善が必要な住宅ストックの存在 / 新設住宅の供給戸数の減少と小規模化 /	
活性化が求められる既存住宅流通 / 市営住宅ストックと管理の状況	
(3) 潜在する多彩なまちの魅力	8
数多く存在する地域資源 / 住宅や住環境に対する評価 /	
市民のまちづくりへの高い参加意向	
(4) まちに求められる安全性の確保	10
大規模地震による甚大な被害想定 / 広範囲に分布する密集住宅市街地 /	
多発する街頭犯罪 / 安全・安心に関わる住情報ニーズの高まり	
(5) 地球温暖化等の環境問題の深刻化	13
地球温暖化の進行 / 家庭部門等で増加する温室効果ガス排出量 /	
ヒートアイランド現象の深刻化 / 一層の促進が求められる市内の緑化	
(6) 住宅政策にかかる国の動向と経済情勢の変化	15
住宅ストックの有効活用や住宅の長寿命化への動き /	
居住の安定確保に向けた動き / 建築物に対する安全・安心確保に向けた動き /	
都市再生機構、住宅金融支援機構の独立行政法人化に伴う役割の転換 /	
世界同時の急激な経済情勢の変化	

2 . 住宅政策の基本目標	18
住みたい、住み続けたい、住まいとまち大阪の実現	
「まちに住まう」新時代をめざして	
3 . 今後の施策の方向性	20
(1) 安全・安心を支える住まい・まちづくり	
(2) まちの魅力をひきだす住まい・まちづくり	
(3) 都市の活力を高める住まい・まちづくり	
(4) 環境と調和する住まい・まちづくり	
4 . 施策展開にあたっての視点	23
(1) 市民との協働	
(2) ストックの有効活用	
(3) 多彩な情報の発信・交流	
(4) 様々な分野との連携・協力	
(5) 先導性の発揮	
5 . 今後取り組むべき主要な施策	26
(1) 安全・安心な住宅・住環境づくり	
建築物の耐震化の促進	
民間住宅の耐震改修の促進 / 市営住宅の耐震化の推進	
密集住宅市街地等における住環境の整備	
老朽住宅の自主建替の促進 / 避難路・防災活動空間等の確保 /	
密集住宅市街地整備のモデル事業の推進	
地域の防犯性の向上	
防犯性の高い住宅の供給促進 / 地域防犯カメラの設置支援 /	
市営住宅の空き住戸等を活用した地域防犯活動への支援	

(2) 居住安定確保に向けた取り組みの強化	30
高齡者・障害者等の居住安定の確保	
民間賃貸住宅への入居支援 / 生活支援施設を併設する高齡者向け賃貸住宅の供給促進	
市営住宅の公平・公正な入居管理の実施	
住宅困窮度の高い世帯への住宅の提供 / 公平・公正な入居管理の推進	
住宅のバリアフリー化の促進	
民間住宅のバリアフリー化の支援 / 市営住宅におけるバリアフリー化の推進	
(3) 魅力あるまちづくりと居住文化の継承	33
住宅・建築物の修景等によるまちなみの整備	
H O P E ゾーン事業の推進 / 歴史的建築物の保存・再生によるまちづくりの推進	
地域における自立的・継続的なまちづくり活動の支援	
マイルドH O P E ゾーン事業の推進 /	
住まい情報センターを拠点とした地域まちづくりへの支援	
(4) 幅広い都市居住ニーズへの対応	35
新婚・子育て世帯の市内居住の促進	
分譲住宅購入融資利子補給制度の拡充 /	
子育て世帯等のニーズに対応した住宅の供給促進	
良質な都市型住宅の供給促進	
良質な集合住宅の供給促進 / 良質な戸建住宅の供給促進	
外国人の居住ニーズへの対応	
(5) 住宅の長期利用とストックの再生・有効活用	38
住宅の長寿命化の促進	
長期優良住宅の供給促進 / 住宅改修への支援 /	
住宅の適切な維持管理に関する普及啓発	
既存住宅流通市場の活性化	
住宅診断の専門家登録制度の創設 /	
住宅の性能や改修履歴等に関する情報の発信 /	
居住ニーズに応じた住み替えの支援	

マンションの適正な維持管理と円滑な建替えの支援	40
分譲マンションの管理・建替支援の充実 /	
分譲マンションの管理状況等登録制度・評価制度の創設 /	
民間賃貸住宅ストックの有効活用	
市営住宅ストックの有効活用と地域まちづくりへの貢献	
市営住宅ストックの適切な更新・維持管理 /	
市営住宅ストックの地域まちづくりへの活用	
(6) 環境に配慮した住まい・まちづくりの推進	42
省エネルギー・省CO ₂ 型住宅・建築物の整備促進	
「(仮称)環境配慮型住宅供給促進事業」の創設 /	
住宅・建築物における省エネルギー化等の促進 /	
公的住宅における「(仮称)環境配慮型モデルプロジェクト」の実施	
住宅・建築物におけるヒートアイランド対策の促進	
都市における自然環境の創出	
(7) 総合的な住情報提供プログラムの構築	45
多様化・高度化するニーズに応える住情報提供体制の充実	
住情報ニーズの把握と相談対応の強化 /	
関連団体等と連携した住情報提供の充実	
居住地の魅力情報の広域的な発信	
居住地イメージの向上をめざした情報発信の充実 /	
大阪くらしの今昔館による都市居住文化の発信	
住まい・まちづくりに関わる学習プログラムの充実	
学校教育等と連携した住まい・まちづくり学習の実施 /	
生涯学習における住まい・まちづくり学習の実施 /	
地域での住まい・まちづくり学習の実施	
むすび	49

附-1 今後の住宅施策の方向について（答申）の体系	51
附-2 今後取り組むべき主要な施策一覧	53
参考資料	61
参考資料 目次	
制度・用語等の解説	64
制度・用語等の解説 目次	
住宅事情関係資料	76
住宅事情関係資料 目次	
大阪市における住宅施策の変遷	121
大阪市住宅審議会委員名簿	123
大阪市住宅審議会審議経過	124

- ・本文中の は、参考資料の制度・用語等の解説を参照。
- ・本文中の括弧書きの図表番号は、参考資料の住宅事情関係資料を参照。

はじめに

本審議会は、平成21年2月5日、大阪市長から「今後の住宅施策の方向について」諮問を受けた。

審議にあたっては、わが国をめぐる社会経済情勢の変化や情報環境の進展、大阪市の住宅事情、住宅施策とその実施状況等について幅広く検討を行うとともに、安全・安心な住宅・住環境、魅力あるまちづくり、住宅ストックの有効活用、環境への配慮、住情報提供の重要性など、住宅政策全般について論議を重ねた。

その経過において、環境や安全・安心への意識の高まりや、市民ニーズの多様化など、住宅を取り巻く情勢は大きく変化していること、そのなかで住まいとまちに、満足や生きがいを日々感じることでできる生活の場が求められること、さらに「まちに住もう」生活をめざす意義などをめぐって論議された。

本答申は、以上の審議を経て、長期的な展望にたった大阪市の住宅施策の方向を示すとともに、今後5年間を目途に取り組むべき具体的な施策についてとりまとめたものである。

1 . 大阪市の住宅政策を取り巻く現状と課題

(1) 少子高齢化の進行と中堅層の市外転出

近年、大阪市においては、都心部で若年層から高齢者層まで幅広い層の人口が増加しているものの、全市的には、依然として30歳代から40歳代の中堅層の転出超過が続いている。また、少子高齢化が進んでおり、今後より進行するものと予想されている。

こうした状況が続くと、地域コミュニティの維持が困難となることをはじめ、様々な面で都市活力の低下が懸念される。

(人口の都心回帰)

- ・大阪市の常住人口は、昭和40年の約315万6千人をピークに減少傾向にあったが、平成12年に増加に転じて以降増加傾向が続いており、平成20年では約265万2千人となっている。(図1-1)
- ・都心6区 の人口動向をみると、昭和35年をピークに減少傾向にあったが、平成7年に増加に転じ、特に平成12年以降は活発な分譲マンションの供給等もあり増加幅が大きくなっている。(図1-1)
- ・世帯数については、増加を続けており、平成17年では約120万世帯となっている。(図1-2)
- ・世帯数を人員別にみると、1人世帯及び2人世帯の小規模な世帯が増加し、3人以上の世帯は減少傾向にある。その結果、1世帯当たりの人員は減少傾向にあり、平成17年には2.12人となっている。(図1-2)
- ・外国人登録者数をみると、近年は約12万人前後で推移している。(図1-3)

(少子高齢化の一層の進行)

- ・全国の出生数は昭和48年以降減少傾向が続いており、合計特殊出生率 についても平成18年以降は増加しているものの、長期的には減少傾向にある。(図1-4)

- ・本市における0歳から14歳までの年少人口の割合は、全国平均（13.7%）を下回る12.0%となっている。（図1-5）
- ・高齢化率は上昇を続け、平成17年には全国、本市ともに20.1%となっている。（図1-5）
- ・現在の人口構成をみると、少子高齢化は今後も一層進行していくことが予想される。

（人口減少社会の到来）

- ・全国の出生数と死亡数の推移をみると、昭和58年以降死亡数は増加傾向が続いており、平成17年には死亡数が出生数を上回る自然減となり、本格的な人口減少社会を迎えている。（図1-6）
- ・大阪圏の将来人口については、減少傾向が続き、その減少幅は全国平均を上回ると推計されている。また、世帯数についても、世帯分離等により短期的には増加するものの、今後10年以内に減少に転じると推計されている。（図1-7）

（中堅層の市外転出傾向）

- ・年齢別の人口動態をみると、平成12年から平成17年の5年間では、15歳から29歳の若年層は増加している。（図1-8）
- ・30～44歳の中堅層については、都心6区で増加しているものの、全市でみると依然として減少を続けている。（図1-8）

(2) 一層の改善・向上が求められる住宅の水準

本市の居住水準は着実に向上してきているものの、全国や他都市と比較すると依然として低く、また、耐震性・耐火性の劣る老朽木造住宅など、市民が安心して暮らしていくうえで改善すべき課題を抱える住宅が、数多く存在している。

また、既存住宅の購入に際して、購入者が物件の良否を判断するために必要な情報を的確に入手する仕組みが確立されていないなど、住宅ストックの有効活用を図るうえで重要となる住宅流通における課題がある。

(改善が必要な住宅ストックの存在)

- ・住宅・土地統計調査によると、市内の総住宅数は年々増加しており、平成20年で約153万1千戸（速報値）となっている。（図2-1）
- ・住宅の空家戸数は増加傾向にあり、平成20年では約25万5千戸（速報値）で、空家率は16.7%となっている。（図2-1）
- ・建て方、構造別にみると、空家戸数は木造共同を除く全ての分類で増加傾向にあり、非木造共同住宅の空家戸数が最も多く、平成15年で約16万7千戸となっている。また、空家率は全ての分類で増加傾向にあり、木造共同住宅の空家率が最も高く、平成15年で38.0%となっている。（図2-2、図2-3）
- ・所有関係別の住宅数をみると、持家の割合が増加傾向にあり、平成15年では持家が40.9%、借家が54.5%となっている。（図2-4）
- ・建築時期別の住宅数をみると、建築基準法の耐震基準が強化された昭和56年より前に建築された住宅が平成20年で約39万2千戸（速報値）存在している。（図2-5）
- ・市内の分譲マンションは、平成20年で約26万5千戸存在しており、本市の主要な居住形態の1つとなっているが、区分所有という所有形式であるため、修繕や維持管理においては技術的・法的な専門知識や権利者の合意形成を要するといった難しさがある。また、居住者間や地域とのコミュニティが希薄になっているものも見られる。（図2-6）

- ・分譲マンションについて建築時期別にみると、建築後30年以上を経過したものが約5万6千戸存在するなど、築後年数の長い分譲マンションの増加が見込まれ、今後、マンションのより適切な維持管理が求められる。（図2-6）
- ・住宅の一戸当たり延べ面積をみると、平成20年で持家が91.3㎡、借家が39.3㎡（速報値）となっており、持家と借家の住戸規模に大きな違いがみられる。（図2-7）
- ・居住水準については、最低居住水準 未満の住宅の割合は減少しており、平成15年で9.4%となっているが、全国平均（4.6%）と比べると高くなっている。（図2-8）
- ・住宅のバリアフリー化 についても、「一定のバリアフリー化率」は17.5%、「高度のバリアフリー化率」は4.4%となっており、全国の21.6%、5.4%に比べると低水準となっている。（表2-1）
- ・このうち、65歳以上の世帯員がいる住宅のバリアフリー化の状況をみると、「一定のバリアフリー化率」は26.1%、「高度のバリアフリー化率」5.5%であり、全国はそれぞれ28.9%、6.7%となっている。（表2-1）

（新設住宅の供給戸数の減少と小規模化）

- ・建築着工統計調査 によると、着工新設住宅戸数は、平成3年頃に大幅に落ち込んだが、平成6年以降は概ね3万戸の水準で推移し、平成17年、18年には約4万戸まで増加した。その後は減少に転じ、平成20年には約2万8千戸となっている。（図2-9）
- ・着工新設住宅の床面積をみると、持家は概ね90㎡台で推移しているが、借家については平成12年以降小規模化の傾向が続いており、平成20年には約44㎡となっている。（図2-10）
- ・大阪市内の民間分譲マンションの新規供給戸数は、昭和57年をピークに減少傾向が続いていたが、平成5年頃から増加に転じ、平成15年には過去最高水準となる約9,800戸となった。平成19年以降、建築確認・検査の厳格化等の措置が講じられた建築基準法の改正や急激な経済情勢の変化などを背景として、新規

供給戸数は大幅に減少し、平成20年には約5,000戸となっている。(図2-11)

- ・民間分譲マンションの価格については、平成3年以降下落傾向にあった標準的分譲価格が、平成15年以降上昇に転じたものの、平成20年以降は再び下落傾向を示している。(図2-12)
- ・戸建分譲住宅の新規供給をみると、平成20年度では、敷地面積60㎡未満での供給が約3割、80㎡未満での供給が約8割を占めるなど、小規模な敷地に建つ戸建住宅の供給が多くみられる。(図2-13)
- ・ワンルーム形式集合建築物指導要綱に基づく事前協議・届出戸数をみると、平成11年度以降増加傾向が続き、平成18年度には約22,000戸に達したが、平成19年度以降は減少に転じ、平成20年度は約6,900戸となっている。(図2-14)

(活性化が求められる既存住宅流通)

- ・わが国において、新規住宅と既存住宅をあわせた全流通量に占める既存住宅の流通シェアは増加しつつあり、平成15年では13.1%となっている。(図2-15)
- ・しかしながら、欧米諸国における既存住宅の流通シェアに比べると非常に低い。(図2-16)
- ・市内の中古分譲マンションの売買成約戸数をみると、新規住宅供給が大きく減少するなか、平成17年から売買成約戸数は増加しており、平成20年では約2,300戸となっている。(図2-17)
- ・市内の中古分譲マンションの価格は、新築と同様に下落傾向にあったが、平成17年以降上昇傾向を続けている。(図2-18)
- ・市内の中古住宅の購入者に対するアンケート調査によると、購入に際して困ったこととして、48.5%が「価格の妥当性について判断しにくかった」と回答している。また、中古住宅のリフォームの実施状況については、17.5%の人がリフォームされた住宅を購入し、47.6%の人が購入時又は購入後まもなくリフォームを行ったと回答している。(図2-19、図2-20)
- ・市政モニター調査によると、持家への転居を検討している世帯のうち、53.0%が「新築でも中古でもよい」「中古住宅を購入したい」と回答しており、中古住宅の購入を検討する割合が半数を超えている。(図2-21)

(市営住宅ストックと管理の状況)

- ・市営住宅 については、管理戸数が約10万戸で市内の住宅総数の約1割を占めており、政令指定都市の中でも戸数、住宅総数に占める割合ともにトップの水準である。(図2-22、図2-23)
- ・市営住宅の居住水準は、建替え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、浴室がないなど居住水準の低い住宅も多い。また、耐震改修が必要な住宅も存在している。(図2-24)
- ・公営住宅等 の入居者については、高齢者世帯の割合が平成20年度末時点で48.5%と、大阪市全体と比較して約20ポイント上回っており、高齢化に伴うコミュニティの沈滞化が問題となっている。(図2-25)
- ・一般選考の定期募集の平均応募倍率は、約30倍となっている。(表2-2)
- ・応募倍率別に応募状況を見ると、応募数全体の約5割が比較的建築年数が新しく、設備水準の高い一部の住宅へ集中する一方、市の周辺部に立地し、狭小で築年代が古く、浴室、エレベーターが無い住宅を中心に、応募の少ないものや応募そのものがないものも見られる。(表2-3)
- ・また、公募できる公営住宅等は年間約3,000戸であるが、そのうち、11回落選者特別措置制度 等の抽選によらない優先選考により入居者を決定する住宅が、約1,000戸と約1/3を占めている。(図2-26)
- ・公営住宅 の家賃については、公営住宅法に基づき、入居者の収入と住宅の便益に応じて算定している。入居者の収入が著しく低額である場合などには、家賃減免制度 により入居者負担額を低減している。その結果、公営住宅の入居者負担額の平均は約2万5千円となっている。(図2-27)
- ・公営住宅等の入居世帯の収入区分を見ると、全入居世帯数の約8割の入居世帯が最も所得の低い区分1であり、そのうち約4割が家賃減免制度の適用を受けている。(図2-28)
- ・家賃減免制度の措置世帯の入居者負担額は、他の公営住宅等の平均と比べて低額となっている。(表2-4、表2-5、図2-29)
- ・平成20年度の家賃徴収額が約294億円であったのに対し、減免金額は約68億円となっており、年々増加してきている。(図2-30、図2-31)

(3) 潜在する多彩なまちの魅力

大阪市には、長い歴史の中で培われた文化や歴史的まちなみ、水辺など多彩なまちの魅力が潜在している。しかしながら、こうしたまちの魅力が次の世代へと受け継がれていない場合や、まちづくりに十分には活かされていっていないことがある。

一方、市民のまちづくりへの参加意向は高まりを見せ、NPO 等のまちづくり団体の活動も活発化してきており、これらの人々と連携した取り組みを進めていくことが求められている。

(数多く存在する地域資源)

- ・市内には、江戸時代までに形成された旧集落や、別荘地から発展した閑静な戸建住宅地、長屋や町家の集積した地区など、文化的な雰囲気や歴史的なまちなみを有する地区が数多くある。(図3-1)
- ・また、全市的に旧街道が存在し、その沿道には昔ながらの町家や史跡等が今も多く残っている。さらに、市内の各所で神社や寺も多く建立されている。(図3-2)
- ・水の都と称された大阪では、古くから多くの河川が整備され、特に、市の中心部では、堂島川・土佐堀川・木津川・道頓堀川・東横堀川により、回遊性のある特徴的な「水の回廊」が形成されており、近年、その回廊を中心として船着場や遊歩道の整備、水辺に親しむイベントの開催など、水辺を生かした整備や賑わいづくりが進められている。(図3-3)
- ・また、上町台地に代表されるように、都心部にありながら、緑に恵まれた地域が存在し、そうした地域では居住地として大きな魅力となっている。
- ・市民のもつ大阪市のまちのイメージとしては、「庶民的なまち」「にぎわいや活気のあるまち」といったものから、「個性的なまち」「歴史や文化にあふれたまち」「豊かな水辺をもつまち」など、様々な評価がある。(図3-4)

(住宅や住環境に対する評価)

- ・住宅需要実態調査によると、「住宅に対する総合評価」及び「住環境に対する総合評価」については、大阪市は全国と比べて概ね同水準の評価となっている。(図3-5、図3-6)
- ・大阪市民の居住にかかるニーズ実態調査によると、大阪市内から市外への転出者では、「緑の多さ」「地域の防犯・治安」「子どもの遊び場の整備水準」「住宅の広さ・日当たりなど」「住宅費の負担」などについて、「不満」または「どちらかといえば不満」と答えた人の割合が高い。(図3-7)
- ・また、大阪市外から市内への転入者では、「交通機関の便利さ」「日常の買い物の便利さ」「病院・医院などの医療施設の充実度」「文化施設・スポーツ施設の充実度」などについて、「期待」または「どちらかといえば期待」と答えた人の割合が高い。(図3-8)
- ・市政モニター調査によると、住環境の要素として、「防犯性」「交通の利便性」「火災・地震等に対する防災性」「病院・福祉施設」などについて、「重要である」または「どちらかといえば重要」と答えた人の割合が高い。(図3-9)
- ・以上のように、大阪市の住宅・住環境については、都市の利便性が評価されている一方で、居住水準や防犯性、自然環境などの評価が低く、市民の幅広い居住ニーズに対応しきれていない面がみられる。

(市民のまちづくりへの高い参加意向)

- ・市政モニター調査によると、まちづくりへの参加について、「是非参加したい」「そのときの状況により参加したい」と答えた市民の割合は約9割となっている。(図3-10)
- ・大阪市内においてまちづくりを活動分野とするNPOの数は増加傾向にあり、身近な住環境の改善、地域文化の振興や発信など、まちづくりに関わる人が増加し、そのネットワーク化が図られつつある。(図3-11)

(4) まちに求められる安全性の確保

大規模地震の発生が危惧されるなか、建築物の耐震化は喫緊の課題である。密集住宅市街地においては、防災面や住環境面で大きな課題を抱えており、重点的な施策展開が求められる。

また、市内の街頭犯罪の発生件数が政令指定都市の中で最も多いなど、まちな防犯性の向上が課題となっている。

(大規模地震による甚大な被害想定)

- ・近年、岩手・宮城内陸地震や新潟県中越沖地震など、相次ぐ大規模地震の発生等により、災害に対する危機感が高まっている。
- ・また、今後30年以内に上町断層帯地震や東南海・南海地震等の大規模地震が発生する可能性が指摘されており、本市においてもこれらの地震の発生による甚大な被害が想定されている。(表3-1)
- ・なかでも、上町断層帯地震が発生した場合、その被害は、全市域で死者約8,500人、全半壊建物約28万棟にのぼると推定されている。(表3-1)
- ・本市には、建築基準法の耐震基準が強化された昭和56年より前に建築された住宅が約39万2千戸あり、こうした住宅における耐震性の確保が大きな課題となっている。(図2-5)

(広範囲に分布する密集住宅市街地)

- ・市内には、JR大阪環状線外周部を中心に、戦前に形成され、戦災を免れた密集住宅市街地が広く分布している。
- ・こうした密集住宅市街地には、老朽化した木造住宅の建て詰まりに加えて、狭あいな道路の存在、公園や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が存在する。
- ・本市では、「アクションエリア(防災性向上重点地区:約3,800ha)」や、さらにその内に「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地(約

1,300ha) 」を位置づけ、密集住宅市街地整備に向けた重点的な施策展開を図っている。(図3-12)

- ・「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地」の不燃領域率は、平成18年1月1日時点で平均が約35%と、最低限の安全性確保の指標とされている40%を下回っており、大規模地震発生時に同時多発火災が発生した場合、市街地大火へ拡大することが危惧される。(図3-13)
- ・密集住宅市街地では、他の地域と比べて土地・建物にかかる権利関係が輻輳しているものが多いことや、建物所有者や土地所有者、居住者の高齢化の進行等に伴い事業への参加意欲が低下していることなど、事業を進めていくうえで多くの課題がある。

(多発する街頭犯罪)

- ・市内で発生する街頭犯罪認知件数は減少傾向にあり、平成20年には約4万件となっているが、今なお政令指定都市の中では最も多い。(図3-14、図3-15)
- ・大阪市民の居住にかかるニーズ実態調査によると、大阪市内の「地域の防犯・治安」について、大阪市内から市外への転出者のうち、40.3%が「不満」または「どちらかといえば不満」と回答している。(図3-16)
- ・市政モニター調査によると、住環境の重要な要素として、96.8%が「防犯性」を「重要である」または「どちらかといえば重要である」と回答している。(図3-17)

(安全・安心に関わる住情報ニーズの高まり)

- ・住まい情報センターにおける住宅相談では、「悪質リフォーム」問題やアスベスト問題、「追い出し屋」問題等の住まいの安全・安心に関わる相談が多くみられ、その内容はますます多様化・高度化している。
- ・財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターによると、リフォームに関する相談件数は、平成12年度以降増加傾向を示し、「悪質リフォーム」が大きく問題視された平成17年度には約3,300件となっている。平成18年度以降減少し

ているものの、平成20年度には約2,200件と、平成12年度の約8倍の相談件数となっている。(図3-18)

- ・社会資本整備審議会住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会によると、平成17年度から平成20年度の間、家賃支払いの遅延等に伴う家賃回収方法を巡る相談件数は約2倍に増加し、家賃債務保証をめぐる消費者トラブルに関わる相談件数は約8倍に急増している。

(5) 地球温暖化等の環境問題の深刻化

近年、地球温暖化やヒートアイランド現象 といった環境問題が深刻化してきている。こうした問題は生活に与える影響も大きく、市民の関心も高まりつつある。CO₂排出量の多い住宅・建築分野においても環境に配慮した取り組みを進める必要がある。

また、地域の住環境向上の観点はもとより、環境対策の観点からも、より一層の緑化促進が求められている。

(地球温暖化の進行)

- ・年平均気温の長期的な変化をみると、世界では100年あたり0.67℃、日本では100年あたり1.11℃の割合で上昇しており、特に1990年代以降、より顕著となっている。(図3-19)
- ・地球温暖化対策に関する世論調査によると、地球環境問題に「関心がある」と回答した人の割合が、平成10年の約42%から平成19年の約58%に増加しており、環境問題に対する市民意識が高まっている。(図3-20)

(家庭部門等で増加する温室効果ガス 排出量)

- ・平成17年に発効した京都議定書において、先進国には削減すべき温室効果ガス排出量が義務付けられており、わが国は「2012年までに1990年比で6%削減」することとされている。
- ・また、国は平成21年9月に、「2020年までに1990年比で25%削減」という、温室効果ガス排出量の新たな削減目標を示した。
- ・エネルギー起源CO₂排出量の部門別構成比をみると、排出量のうち、家庭部門で15.1%、業務その他部門で20.4%となっており、住宅・建築物を利用することによるCO₂排出量は全体の約3分の1を占めている。(図3-21)
- ・大阪市における部門別CO₂排出量の推移をみると、産業部門、運輸部門で減少している一方で、家庭部門、業務その他部門で増加している。(図3-22)

- ・全国の平成19年度の1世帯あたりの家庭用エネルギー消費量は、昭和40年度に比べ、約2.4倍となっている。用途別にみると、家電機器の普及・大型化・多様化や生活様式の変化等に伴い、動力・照明他の占める割合が大きく増加している。（図3-23）

（ヒートアイランド現象の深刻化）

- ・本市の7月～9月の気温30℃以上の時間数をみると、昭和56年には周辺地域よりも100時間長い431時間であったが、20年後の平成12年には、1.5倍の638時間となっており、都市部においてヒートアイランド現象が深刻な問題となっている。（図3-24）
- ・本市市域の熱帯夜の日数の推移をみると、昭和25年から42年にかけて増加した後、平成2年まで横ばいとなり、その後再び増加傾向を示している。（図3-25）
- ・また近年、ヒートアイランド現象が、夏場の蒸し暑さをもたらすばかりでなく、集中豪雨をも引き起こす要因の一つとなっているとの指摘もある。

（一層の促進が求められる市内の緑化）

- ・市内の都市公園の面積については、平成12年の約885haから、平成19年には約928haと拡大し、街路樹及び公園樹の本数についても、平成12年の約978万本から、平成19年には約1,059万本と増加している。（図3-26、図3-27）
- ・しかしながら、本市は、山林などの自然の緑に恵まれず、また、都市化が高密度に進んだため、緑の整備指標の一つである、都市公園の市民1人あたりの面積が、政令指定都市の中で最も少ない状況となっている。（図3-28）
- ・市政モニター調査によると、住環境については「緑・水辺空間」に満足と感じている割合が全体の約45%となる一方で、不満を感じている割合が約32%となっている。（図3-29）
- ・また、生物多様性の保全・再生の観点から、都市環境においても、生態系への配慮の必要性が指摘されている。

(6) 住宅政策にかかる国の動向と経済情勢の変化

住宅行政に関わる基本法が「住宅建設計画法」から「住生活基本法」へと移行し、住宅政策にかかる国の基本方針が、公的住宅の量的供給から、居住の安定確保、住宅ストックの有効活用と長寿命化、建築物の安全・安心の確保などへと大きく転換してきている。今後の住宅施策の展開にあたっては、こうした住宅政策を取り巻く国の動向や経済情勢の変化にも的確に対応していく必要がある。

(住宅ストックの有効活用や住宅の長寿命化への動き)

- ・従来の住宅行政の基本法であった「住宅建設計画法」に代わり、今後の国の住宅政策の根幹をなす法律として、平成18年に「住生活基本法」が制定され、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本理念等が定められた。
- ・住生活基本法に基づき策定された「住生活基本計画（全国計画）」の中で、国の住宅政策については、「量から質へ」、「フロー重視からストック重視へ」と転換することが謳われている。
- ・また、「ストック重視の施策展開」に加え、「市場重視の施策展開」「関連する施策分野との連携による総合的な施策展開」「地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開」を横断的視点として、関係省庁が連携・協力して住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進することとされている。
- ・平成21年には、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行され、構造躯体の劣化対策、維持管理の容易性、可変性など、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた長期優良住宅の建築計画及び維持保全計画について、所管行政庁が認定することが定められた。

(居住の安定確保に向けた動き)

- ・平成19年には、住生活基本法の基本理念にのっとり、高齢者、障害者、子育て

世帯、低額所得者、被災者などの住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関して、施策の基本となる事項等を定めた「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」が制定された。この法律に基づき定められた基本方針では、福祉施策等の他の施策や関係者相互の連携により、施策を推進することが重要とされている。

- ・さらに平成21年には、高齢者の居住の安定の確保を一層推進するため、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が改正され、国土交通大臣と厚生労働大臣による基本方針の共同策定、都道府県による高齢者向けの賃貸住宅及び老人ホームの供給目標に関する事項等を定めた「高齢者居住安定確保計画」の策定、高齢者円滑入居賃貸住宅の制度改善などの措置を講じることとされている。

（建築物に対する安全・安心確保に向けた動き）

- ・平成18年に、計画的な耐震化の推進、建築物の所有者等に対する指導等の強化、支援措置の拡充を図るため、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が改正され、国が定めた「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」においては、住宅及び特定建築物の耐震化率を平成27年までに9割とすることが目標とされた。
- ・平成19年には、従前居住者の居住の安定にも配慮した老朽住宅の除却及び建替えの促進や避難・延焼防止に有効な道路等の基盤整備の着実な推進など、重点密集市街地の早期解消に向けた取り組みを一層強化するため、「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」が改正された。
- ・また、建築物の安全性の確保を図るため、平成19年に建築基準法が改正され、建築確認・検査の厳格化、指定確認検査機関に対する監督の強化及び建築基準法に違反する建築物の設計者等に対する罰則の強化などの措置が講じられている。
- ・さらに平成19年に、建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に対する瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、保険や供託の仕組みを活用した資力確保措置の義務付け等を定めた「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する

法律」が制定された。

(都市再生機構、住宅金融支援機構の独立行政法人化に伴う役割の転換)

- ・ 公団住宅を引き継ぎ、平成16年に設立された独立行政法人都市再生機構では、新規の賃貸住宅供給を原則として行わず、中心市街地の活性化、密集市街地における防災性向上など、公の政策目的に資する事業に限定した事業展開を図ることとしている。
- ・ 平成19年には、住宅金融公庫が廃止され、独立行政法人住宅金融支援機構が設立された。住宅金融支援機構は、民間金融機関による長期・固定金利の住宅ローンの供給を支援する証券化支援業務や民間住宅ローンの円滑な供給を促進する住宅融資保険業務、政策上重要で民間金融機関では対応が困難な融資業務などを行うこととしている。

(世界同時の急激な経済情勢の変化)

- ・ 内閣府による景気動向指数 をみると、景気の先行きを示す先行指数では平成19年以降、景気の実態を示す一致指数は平成20年以降大きく低下した。現在では両指数とも下げ止まる傾向がみられる。(図4-1)
- ・ 完全失業率は、全国・近畿とも、平成15年以降低下傾向にあったが、世界同時の急激な経済情勢の変化に伴う雇用情勢の悪化により、平成20年以降上昇に転じ、平成21年は大きく上昇している。(図4-2)
- ・ 全国の勤労者世帯の実収入は、平成19年前半は対前年同月比でプラスであったが、平成19年後半以降は、対前年度比でマイナスとなる傾向が続き、特に平成21年1～3月期はマイナス3.8%と大きく低下している。(図4-3)

2. 住宅政策の基本目標

住みたい、住み続けたい、住まいとまち大阪の実現

「まちに住まう」新時代をめざして

- ・ 住まいは市民が豊かな生活をおくるうえでの基礎的な要素である。人がまちに住まうことは、経済、文化、コミュニティをはじめとする様々な都市活動を豊かにするものであり、そのためには、都市居住を支える不断の努力が重要である。
- ・ 住宅を取り巻く社会経済情勢を見ると、少子高齢化の一層の進行、ライフスタイルの多様化、環境問題、安全・安心等への意識の高まりなどの変化が続いており、世界同時の急激な経済状況の変化は市民生活に大きな影響を与えている。
- ・ こうしたなか、市民が住まいとまちに求めるものは、まず、安全・安心が得られることである。これからの住まいとまちは、安定した市民生活を支える基盤として、社会経済情勢の変化にも耐えていけるものでなければならない。
- ・ 一方、住まいとまちは、より高い満足や生きがいを確実に感じることでできる生活の場である必要がある。発達した交通機関による利便性や文化施設の充実、情報や人との多様な交流機会といった大都市の特性とともに、快適な環境、長い歴史のある居住文化といった魅力が、市民生活の中にしっかりと根付くことにより、地域への愛着、そして誇りが一層育まれる。住まいとまちは、暮らしに豊かさや安らぎを与えるものでなければならない。
- ・ また、市民の継続的な居住を支えるためには、若者や新婚・子育て世帯から高齢者までの各世代のニーズや、様々なライフスタイルに対応する住宅・住環境、各種の居住関連サービスが提供される必要がある。住まいとまちには、市民が住み続けたいという思いに応えられる多様性・柔軟性が求められる。
- ・ さらに、良質な住宅やまちなみなどの地域の資源をはじめ、豊かなコミュニティや人のネットワークといった無形の資産、そして身近な居住環境はもとより、

地球規模を視野に入れた環境を、より良い形で将来に引き継いでいけるという持続可能性を確保することが大切である。

- ・ こうした安全、快適で、持続可能な住まい・まちづくりは、市民やNPO、企業等と行政とが一緒になって取り組むことにより実現できるものであり、その協働・連携により、誰もが住みたい、住み続けたい、そして次世代へ引き継ぎたいと思える住まいとまちをめざしていくべきである。
- ・ 大阪市の今後の住宅政策は、「住みたい、住み続けたい、住まいとまち大阪の実現」に向け、「まちに住まう」新時代をさらに切り開いていくことを基本目標として取り組んでいかなければならない。

3 . 今後の施策の方向性

(1) 安全・安心を支える住まい・まちづくり

- ・市民が安心して暮らしていくためには、生活の基盤となる住宅・住環境について、耐震性や耐火性などの基本的な性能が確保されるとともに、住宅セーフティネットの構築を的確に進めていくことが重要である。
- ・そのため、公的住宅はもとより、民間住宅についても、住戸面積や設備性能等の居住水準の向上、段差解消等のバリアフリー化 の促進、耐震性や防犯性の向上等が図られるように適切に誘導するとともに、高齢者や障害者等が住宅を選択しやすい環境を整えていく必要がある。
- ・市営住宅 においては、ストックの有効活用を図るとともに、真に住宅に困窮する世帯に対して、よりの確に住宅が提供できるよう、公平で公正な管理を推進していくことが求められる。
- ・また、上町断層帯地震等の大規模地震の発生が危惧されるなか、住まいやまちの安全性を確保していくことは喫緊の課題となっており、老朽木造住宅の建替えや建築物の耐震化等を促進するとともに、特に甚大な被害が予測されている密集住宅市街地の整備を戦略的に進めていくべきである。
- ・さらに、安心して暮らせる住環境の形成を図るためには、防犯や、火災、震災、集中豪雨による浸水などに対する様々な防災について、市民の強い意識が不可欠であり、施策展開にあたっては、市民との協働によるハード・ソフト両面からの取り組みを総合的に進めることを忘れてはならない。

(2) まちの魅力をひきだす住まい・まちづくり

- ・誰もが住みたいと感じ、心豊かな生活をおくることのできるまちとしていくためには、市内の様々なまちの魅力を高め、愛着と誇りの持てるまちづくりを進める必要がある。

- ・大阪市は古くから都市として栄えた。そのため、市内には、まちの魅力を高める重要な要素となる、歴史的・文化的なまちなみや地域のシンボルとなる建築物や建造物、緑・水辺といった自然環境、古くから伝わる祭事や習慣など、地域に根ざした有形・無形の文化が資源として引き継がれている。
- ・しかしながら、それらの資源がまちづくりに十分に活かされていない場合や、さらに、建築物の建替えや、まちの更新とともに失われていくことも少なからず見られる。
- ・またその一方で、長年にわたって育まれてきたコミュニティによって様々な活動が行われ、まちの魅力を高めている地域や、まちづくり団体等の取り組みによって、潜在する魅力が再認識されている地域も存在する。
- ・愛着と誇りをもって暮らせるまちを実現していくためには、地域との協働のもと、多彩なまちの魅力をひきだす住まい・まちづくりを進め、その魅力をさらには次世代へと継承し、発展させていくことが何よりも重要である。

(3) 都市の活力を高める住まい・まちづくり

- ・都市が将来にわたって継続的に発展していくためには、経済、文化、コミュニティをはじめとする様々な都市活動が活発に行われていく必要がある。都市活動の担い手は、言うまでも無く市民が基本であり、新婚・子育て世帯をはじめ幅広い世帯の市内居住を積極的に促進していくことが重要である。
- ・そのため、男女共同参画社会や国際化の進展、雇用形態の変化等によりライフスタイルや価値観がますます多様化している状況を踏まえ、市民の住宅の選択肢を広げる良質で多様な住宅ストックの形成など、幅広い居住ニーズに対応した施策を強力に展開していくべきである。
- ・また、市民が生き活きと、地域での生活をおくれることが、都市活力の向上には不可欠である。地域に根ざしたコミュニティは、活気に満ちた市民生活の基盤であり、その維持・形成を支援する取り組みが必要である。
- ・また、市営住宅ストックについても、地域の活性化に資する活用が求められ、

建替えにあわせた周辺道路やオープンスペースの整備、建替余剰地を活用した福祉施設、生活利便施設の立地誘導など、まちづくりに貢献する事業展開を、民間活力も活用しながら進めていくべきである。

(4) 環境と調和する住まい・まちづくり

- ・地球温暖化の進行など、地球規模で環境問題が深刻化しているなか、都市レベルにおいても環境問題に対する取り組みはますます重要となってきた。
- ・特に、わが国で排出される温室効果ガスの約3分の1は、住宅や建築物から排出されており、省エネルギー技術や再生可能エネルギーを活用した住宅の供給、リフォームや適切な維持管理による住宅・建築物の長期利用、既存住宅流通の円滑化によるストックの有効活用等を促進するなど、環境負荷の低減を図る施策を展開していくことが必要である。
- ・また、大阪市では、都市がコンクリートやアスファルト等で覆われていることや、エネルギー消費に伴う排熱の増加などにより、気温が周辺に比べて高くなる、ヒートアイランド現象が大きな問題となっており、住宅・建築物における対策が求められる。

4 . 施策展開にあたっての視点

(1) 市民との協働

- ・住宅政策の推進にあたっては、市民ニーズに応じた実効性のある施策が、課題解決に向けて継続的に展開されていくことが重要である。
- ・そのためには、基礎自治体として担うべき役割・責任を果たしつつ、市民や企業、様々なまちづくり団体等との協働により各種施策を進めていくという視点が不可欠である。とりわけ、魅力ある居住環境づくりや、密集住宅市街地の整備、防犯性の高いまちづくりなど、地域特有の課題を踏まえ、長期的なビジョンをもって、着実に進めていかなければならない分野においては、市民と共に取り組むことが求められる。
- ・また、持続的なまちづくりを進めていくためには、地域住民による自立的な取り組みが重要である。行政はこうした市民による活動を的確に支援していくため、地域と密接な関係にある区役所の機能を活用しながら、市民と行政との交流の場の提供や、情報の共有化を図るなど、「市民協働」による施策を推進する必要がある。

(2) ストックの有効活用

- ・人口減少社会の到来、ライフスタイルの多様化などを背景に、量的な拡充と充足の追及から、現在では、質的な充実を図っていくということがより重要となっている。
- ・大阪市の住宅政策を取り巻く状況においても、総住宅数が総世帯数を上回り、数的な充足が当然の状況であるだけでなく、これまでの長い都市居住の歴史の中で形成されてきた住宅や建築物、まちなみなどの多彩な地域資源や、地域を愛する多くの人々やそのネットワークなど、ハード、ソフトにわたり、魅力ある住まい・まちづくりの基礎となる多様な資産が蓄積されてきた。

- ・「フローからストック重視」の視点に立って、これら多様な地域のストックを最大限に活かした施策の展開が必要である。

(3) 多彩な情報の発信・交流

- ・市民のより良い暮らしを支援していくうえで、大阪市が実施する各種施策に関する情報はもとより、民間事業で実施しているサービスを含め、居住に関わる各種の情報が、必要とする方々に的確に届くことが重要である。
- ・情報に対する市民ニーズは、近年ますます多様化・高度化する一方で、情報にアクセスしにくい状況にある高齢者等も見られる。そのため、これらのニーズに的確に対応できるよう相談や情報提供内容の充実を図るとともに、市民と行政あるいは市民どうしが容易に情報上の交流ができる、柔軟でシンプルな情報ネットワークを構築していくことが必要である。
- ・また、居住地としてのブランド力の強化など、都市のイメージ戦略においても、情報発信の果たす役割は極めて大きく、民間企業やまちづくり団体等とも協働した積極的な取り組みが求められる。
- ・こうした視点に立って、住宅・まちづくりの推進においては、情報社会の進展も踏まえつつ、「情報の発信・交流」を重要なツールと位置づけた施策展開を図る必要がある。

(4) 様々な分野との連携・協力

- ・市民ニーズの多様化・高度化が進むなか、住まい・まちづくりにおける地域の課題はより複雑なものとなっている。その課題解決に向けては、各種の政策分野間の適切な連携による総合的な施策展開が一層重要となる。
- ・住宅施策の推進に際しても、福祉、子育て、教育、環境、観光、文化、経済、保健と医療、消費者保護など、様々な政策分野との整合を図り、連携・協力して、総合性を確保するとともに、相乗的に効果を高めていくことが必要である。

(5) 先導性の発揮

- ・都市としての永い歴史をもち、わが国有数の大都市である大阪市は、少子・高齢化の進行、密集住宅市街地の存在、マンションの老朽化、ヒートアイランド現象 等の環境問題など、都市に共通する課題が先行して顕在化してきている。
- ・また、活力の低下、コミュニティの沈滞化を逸早く経験した都市として、魅力創出・活性化といった、地域に根ざした積極的なまちづくりについても、極めて高い必要性和動機をもつ。
- ・地方分権への動きが着実に進むなか、大阪市の住宅政策の展開にあたっては、大都市としてのプライドと気概をもって、都市が抱える共通の課題を解決し、持続可能な都市へと発展するモデルとなり得る先導的な施策にチャレンジしていく視点に立つべきである。

5 . 今後取り組むべき主要な施策

(1) 安全・安心な住宅・住環境づくり

市民が安心して生活していくためには、住宅やまちについて基本的な安全性が確保されていることが重要である。

近年では、上町断層帯地震や東南海・南海地震などの大規模地震の発生が危惧されており、早急な対策が求められている。このため、住宅をはじめとする建築物の耐震化を積極的に促進するとともに、密集住宅市街地においては、古くから育まれてきた地域のコミュニティを活かしながら、老朽木造住宅の自主建替への促進や、避難路の確保、地域防災活動拠点となる広場の整備等を戦略的に進める。

また、犯罪の少ないまちを実現するため、住宅・建築物における防犯性の向上を図るとともに、地域住民による防犯活動を支援するなど、安全な住宅・住環境づくりを進める。

建築物の耐震化の促進

民間住宅の耐震改修の促進

- ・既存の民間住宅の耐震診断・耐震改修に対する助成や、地域での相談会、大阪市耐震改修支援機構との連携による耐震改修の普及啓発や耐震診断・耐震改修に際する事業者の紹介などを実施する。
- ・また、バリアフリー化 や内外装の改修など、様々な改修の機会に、耐震改修があわせて行われるよう普及啓発を行う。
- ・さらに、耐震改修の必要性や効果、家具固定による被害軽減といった、大規模地震に備えるためのガイドブックを作成するなど、普及啓発の一層の強化を図る。

市営住宅の耐震化の推進

- ・市営住宅 については、阪神・淡路大震災後、抽出による耐震診断を行い、耐震性に不安のあるピロティ形式の住棟を対象として一定の耐震改修を行ってきた。これら以外の住宅についても、耐震化に向けて、老朽化したものについては、大阪市営住宅ストック総合活用計画 に基づき建替えを推進するとともに、当面活用していく住棟のうち必要なものについては、速やかに耐震診断を行い、順次、耐震改修を実施する。

密集住宅市街地等における住環境の整備

老朽住宅の自主建替の促進

- ・市内全域にわたって数多く残されている、耐震性や耐火性等の防災面に課題を抱えた老朽住宅について、民間老朽住宅建替支援事業 等を活用し、自主建替えを促進する。
- ・なかでも、老朽木造住宅が密集している「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地 」においては、制度要件の緩和等により、重点的に老朽住宅の除却・建替えを促進する。
- ・また、敷地が道路に接していないことにより建替えが困難となっている老朽住宅について、建築指導行政との連携により建替促進方策の検討を行う。

避難路・防災活動空間等の確保

- ・大規模地震発生の際の火災の延焼による市街地大火を防止するとともに、広域避難場所へ至る避難路を確保するため、都市防災不燃化促進事業 を活用し、避難路沿道の建築物の不燃化を促進する。
- ・「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地」においては、災害時に緊急車両の通行が困難となる狭あい道路 について、幅員4mへの拡幅整備をより一層促進する。また、大規模地震による建物倒壊や火災の発生の際の地区レベルでの避難・消防活動の円滑化を図るため、地域住民が締結するまちづくり協

定等に位置づけられた路線において、道路の拡幅や沿道建築物の不燃化を支援し、幅員6m程度の主要生活道路の整備を進める。さらに、地域防災活動拠点となるまちかど広場を地域住民との協働により整備するとともに、広場を活用して行われる地域防災活動を支援することにより、地域住民の防災意識の向上を図る。

- ・さらに、防災力の高いマンションの供給を促進するため、耐震性や耐火性など建物の安全性能が確保され、災害時に活用できる広場や施設等を有するマンションを認定する防災力強化マンション認定制度を推進する。

密集住宅市街地整備のモデル事業の推進

- ・密集住宅市街地整備のモデル事業として実施している生野区南部地区や西成地区においては、地元まちづくり協議会等との協働により、古くからのコミュニティも活かしながら、老朽住宅の建替えや狭あい道路の拡幅整備を促進するとともに、都市計画道路や都市計画公園等の公共施設の整備を行う。さらに、不良住宅が集積し、防災面で著しく課題の多い区域においては限定的に住宅地区改良事業を行うなど、総合的に事業を展開する。

地域の防犯性の向上

防犯性の高い住宅の供給促進

- ・防犯性の高い住まいづくりを促進するため、国の「防犯に配慮した共同住宅設計指針」の周知や、住宅における効果的な防犯対策に関わるセミナーの開催など、普及啓発を強化する。

地域防犯カメラの設置支援

- ・街頭犯罪の発生を抑止するため、町会やマンション管理組合が地域の防犯活動の一環として行う地域防犯カメラの設置を支援する。

市営住宅の空き住戸等を活用した地域防犯活動への支援

- ・地域の防犯性向上に向けた取り組みを支援するため、地域安全対策推進モデル区において防犯活動を行う団体の活動拠点として、市営住宅の空き住戸や駐車場を提供する。また、対象地域について拡大を図る。

(2) 居住安定確保に向けた取り組みの強化

居住の安定を確保し、住宅セーフティネットを構築していくためには、バリアフリー化 などに配慮された良質な住宅の供給の促進に加え、高齢者や障害者等が将来にわたって安心して暮らしていくことができるよう生活面での支援が求められている。

そのため、福祉分野における計画や方針等も踏まえながら、高齢者向けの良質な賃貸住宅の供給や住宅のバリアフリー化等をより一層促進するとともに、高齢者や障害者等を対象とした市営住宅 における優先選考や、民間賃貸住宅への入居支援等に取り組む。また、市営住宅においては、真に住宅に困窮する世帯によりの確に住宅が提供できるよう、公平・公正な管理を行う。

高齢者・障害者等の居住安定の確保

民間賃貸住宅への入居支援

- ・高齢者や障害者等が、賃貸住宅への入居を拒まれる理由として、家賃滞納や事故等の恐れがあることなどがあげられる。現在、国においては、家賃債務保証会社によるいわゆる「追い出し屋」問題に関わって、家賃債務保証業務の適正化に向けて、許可制や登録制の導入、ガイドライン策定の検討が行われている。こうした国の動きも見据えながら、福祉部局等と連携・協力して、高齢者や障害者等の賃貸住宅への円滑な入居に向けた支援策について検討する。
- ・高齢者や障害者、外国籍住民等の入居を拒まない住宅や住宅を斡旋する不動産店の登録・紹介を行う、あんしん賃貸支援事業 について、不動産関係団体と連携して推進する。また、福祉部局等との連携により、地域で活動を行う福祉サービス事業者やボランティア団体、NPO 等が行う契約の立会い等の入居支援サービス、日常の生活相談や食事の提供等の生活支援サービスなどの情報発信を行う。
- ・また、こうした情報を地域で活動する住宅事業者・福祉サービス事業者等に

確に提供し、事業者間の相互連携を促進する。

生活支援施設を併設する高齢者向け賃貸住宅の供給促進

- ・ 高齢者が安心して住み続けることができるよう、一定規模以上の居住面積の確保やバリアフリー化が図られるとともに、食事の提供や生活相談、介護など高齢者の状況に応じた生活支援サービスを提供する施設が併設される、良質な民間賃貸住宅の供給を促進する。

市営住宅の公平・公正な入居管理の実施

住宅困窮度の高い世帯への住宅の提供

- ・ 市営住宅において、DV被害者、破産・失業など緊急に住宅を要する住宅困窮者を対象とする随時入居の募集や、高齢者や障害者、母子世帯等のより住宅困窮度が高い世帯を対象とする優先選考、生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による福祉サービスが受けられるケア付き住宅の提供等を、引き続き実施する。

公平・公正な入居管理の推進

- ・ 住宅セーフティネットの構築を図っていくうえで、市営住宅を有効に活用していくことが重要であり、その公正・公平な管理を進めていかなければならない。
- ・ DV被害者など緊急に住宅を要する者を対象とした随時入居の募集や新婚・子育て世帯向けの別枠募集など、住宅の困窮者のニーズに応じた多様な募集を行っているが、抽選によらない11回落選者特別措置制度による入居が、公募戸数の1/3を占める状況となっている。市営住宅について、セーフティネット機能の充実をはじめ、コミュニティの活性化など新たな課題に対応する政策的な活用を図ることができるよう、11回落選者特別措置制度について、あり方を含め見直しを検討する必要がある。
- ・ 次に家賃減免制度については、公平性の観点も踏まえ、同程度の困窮度の者

が同程度の負担水準となるとともに、減免後の負担家賃が住宅の便益をより適切に反映したものとなるよう、制度の見直しを検討する必要がある。

住宅のバリアフリー化の促進

民間住宅のバリアフリー化の支援

- ・介護保険制度を活用した住宅改修など、福祉部局が実施している施策との連携や情報共有を図りながら、ケアマネジャー に対するバリアフリーに関する研修の実施や、住宅改修に関わる総合的な相談窓口の設置、事例集の作成など、民間住宅のバリアフリー化を支援する取り組みの充実を図る。
- ・共同住宅において、廊下・階段等の段差解消や手すり設置、エレベーターの設置などを行う際の法的・技術的な情報提供など、マンション共用部分のバリアフリー化に対する支援を行う。

市営住宅におけるバリアフリー化の推進

- ・市営住宅については、建替えに際して、全住戸で室内の段差解消や浴室・便所への手すり設置などのバリアフリー設計を採用するなど、引き続き、バリアフリー化に向けた取り組みを進めていく。

(3) 魅力あるまちづくりと居住文化の継承

誰もが住みたいと感じ、心豊かな生活をおくることのできるまちを実現していくためには、まちの魅力を高め、市民がまちに愛着と誇りをもち、さらに次世代へと継承していく必要がある。

そのため、地域の人々の自立的なまちづくり活動に対して支援を行うとともに、建築物等の修景による良好なまちなみ形成を図るなど、それぞれのまちの歴史や自然、伝統的な町家などの建築物、祭りや慣習など、有形・無形の地域資源を活かしたまちづくりを進める。

住宅・建築物の修景等によるまちなみの整備

HOPEゾーン事業の推進

- ・地域の人々・企業・まちづくり団体等との連携・協働により、地域の特色を活かした魅力あるまちづくりを行うHOPEゾーン事業について、平野郷、住吉大社周辺、空堀、船場、天満、田辺の各地区で、引き続き、まちづくり協議会への支援や建築物等の修景助成を行うとともに、地区内における修景上のポイントとなる道路の美装化を実施するなど、事業の一層の推進を図る。また、上記地区以外でも、まちなみづくりに活かせる魅力ある資源があり、地域主体のまちづくりの機運が高い地域等において新たな事業展開を図る。
- ・さらに、HOPEゾーン事業のより効果的な推進を図るため、事業区域内のより多くの建物が、地区ごとに定めたまちなみガイドラインに沿って計画されるよう、普及啓発を図るとともに、地区の協定など新たな仕組みづくりについて検討する。

歴史的建築物の保存・再生によるまちづくりの推進

- ・市内には、近代建築や町家、長屋など、地域の魅力を高め、大阪の都市文化を現代に伝えるとともに、地域に愛され、親しまれる歴史的な建築物が数多く存

在するが、その数は年々減少傾向にある。

- ・これら歴史的な建築物を核とした魅力あるまちづくりを進めるため、それらの保存・再生・活用に対する支援策を検討する。

地域における自立的・継続的なまちづくり活動の支援

マイルドH O P Eゾーン事業 の推進

- ・上町台地のうち約900haを都心居住促進のリーディングゾーンとして位置づけ、魅力ある居住地づくりに取り組むN P O 等の活動への支援や各種まちづくり活動のネットワーク化、ポイントとなるエリアでの修景整備等を行うマイルドH O P Eゾーン事業について、引き続き、まちづくり協議会への支援を通して居住地魅力の情報発信や地域資源の調査・研究等を行うとともに、四天王寺・夕陽丘エリアにおける住宅等の修景整備を行う。

住まい情報センター を拠点とした地域まちづくりへの支援

- ・まちづくり活動の活性化を図り、居住地魅力づくりを促進するため、住まい情報センターを拠点として実施している、住まい・まちづくりネットワーク事業において、まちづくりに取り組むN P O等とのタイアップイベントやセミナー、市民との双方向コミュニケーションサイト「住まい・まちづくり・ネット」の充実を図る。
- ・大阪くらしの今昔館（住まいのミュージアム） のスタッフ等による大阪の都市居住文化に関する出前講座の実施など、地域における居住地魅力づくりへの支援を行う。
- ・良好な住宅地や特色ある建築物、特徴的なまちづくり活動、都市居住の魅力などを、ウェブや冊子、リーフレットなど多様な媒体を通してP Rするなど、大阪の魅力の向上に貢献している市民活動の表彰を行う。

(4) 幅広い都市居住ニーズへの対応

様々なライフスタイルや価値観をもつ幅広い人々の都市居住を促進し、活力あるまちづくりを進めるためには、多様化する市民の居住ニーズに的確に対応していくことが重要である。

このため、良質な都市型住宅の供給や住環境の整備等を促進するとともに、市外転出傾向にある新婚・子育て層の市内居住を支援する。また、外国人ビジネスマンや留学生等の短期居住する外国人のニーズにも対応した住宅の供給促進を図る。

新婚・子育て世帯の市内居住の促進

分譲住宅購入融資利子補給制度の拡充

- ・ 少子高齢化の進行、中堅層の市外転出傾向が続くなか、新婚・子育て世帯の市内定住の促進が重要となっている。そのため、新婚世帯向け家賃補助制度 や、市営住宅 における新婚・子育て世帯向けの別枠募集等を効果的、効率的に実施するとともに、子育て世帯向けに実施している住宅購入融資利子補給制度を新婚世帯向けにも拡充するなど、市内での若年・中堅層の住宅取得支援の強化を図る。

子育て世帯等のニーズに対応した住宅の供給促進

- ・ 子育て安心マンション認定制度 を活用し、安全に配慮した仕様の住戸や子育てを支援する施設が整備されるなど、子育て世帯が安心して住み続けられる住宅の供給を促進する。
- ・ 民間すまいりんぐ や大阪市すまい公社 の賃貸住宅等を活用することにより、子育て世帯等に対し良質な賃貸住宅を供給する。

良質な都市型住宅の供給促進

良質な集合住宅の供給促進

- ・防災力強化マンション認定制度 や子育て安心マンション認定制度などにより、良質な民間マンションの供給を促進する。さらに、こうしたマンションの供給がより一層進められるよう、民間金融機関等と連携し、認定マンションに対する取得促進策を実施する。
- ・良質な賃貸住宅の供給促進に向け、大阪市住まい公社の賃貸住宅について、老朽化した住宅の建替えを計画的に進めるとともに、適切な維持管理を行う。
- ・ワンルームマンションについては、居住者による路上への駐輪や夜間の騒音等により近隣住民とのトラブルを引き起こしているものもある。ワンルーム形式集合建築物指導要綱 による賃貸住宅事業者に対する指導を行うなど、適正な管理の促進に向けた取り組みを進める。

良質な戸建住宅の供給促進

- ・良質な都市型戸建住宅の供給を促進するため、環境に配慮した住宅や、狭小な敷地でありながら良好な住環境を実現している住宅など、優れた都市型戸建住宅を表彰し、積極的な情報発信を行う。
- ・また、住宅の性能を明らかにし、市民がより良い住宅を選択できるよう、戸建住宅における住宅性能表示制度 の普及啓発を強化し、制度の利用を促進する。
- ・さらに、市営住宅の建替余剰地等を活用した良質な戸建て住宅の供給を、民間活力を導入しながら進める。

外国人の居住ニーズへの対応

- ・関西で勤務する外国人ビジネスマン等の市内居住を支援するため、市内の住宅情報や病院等の日常生活に関わる情報、地域の魅力情報など、居住ニーズに的確に応える情報の提供を行う。

- ・また、外国人ビジネスマン等の居住ニーズに対応するため、国際交流部門と連携し、外国人学校の誘致とあわせ、優れた住宅性能やセキュリティ機能等を有する住宅の供給促進について検討する。
- ・さらに、国際交流施策の一環として行っている留学生向け住宅 の提供を引き続き実施する。

(5) 住宅の長期利用とストックの再生・有効活用

住宅ストックは量的には充足する一方で、依然として改善が必要な住宅が多数存在している。住宅ストックの全体的な水準を高めるため、新たに供給される住宅の質の向上を図るとともに、既存住宅の改善・再生・有効活用を促進する必要がある。

このため、民間住宅については、良質なものを長期にわたり適切に維持管理していくための仕組みづくりや、リフォームなどの改修に対する支援、既存住宅の流通促進や住み替え支援などの取り組みを進める。

また、市内の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は、今後、老朽化したものが増加することが見込まれていることから、適切な維持管理や円滑な建替え等に向けた支援の充実を図る。あわせて、居住者間や地域とのコミュニティ活性化の取り組みを促進する。

市営住宅 については、計画的な更新や維持管理に努めるとともに、地域まちづくりに貢献し、より多くの市民に支持される「市民住宅」への再編に向けた取り組みを積極的に進める。

住宅の長寿命化の促進

長期優良住宅 の供給促進

- ・長期にわたり良好な状態で使用できる住宅の供給を促進するため、国の定める長期優良住宅として認定された住宅を登録する制度を創設し、住宅購入を検討している方等へその登録情報を発信する。

住宅改修への支援

- ・住宅の長期利用を促進していくため、適切な修繕、ライフスタイルや居住ニーズの変化に応じたリフォームなどが適切かつ安心に行えるよう、信頼できる事業者に関する情報を提供するなどの支援策を講じる。

住宅の適切な維持管理に関する普及啓発

- ・ 専門家団体やNPO 等と連携し、住宅の適切な維持管理や更新を行うためのセミナーやシンポジウムを開催するなど、情報提供、普及啓発を行う。
- ・ また、ハウジングデザイン賞 について、これまでの、良好な住環境やまちづくりに寄与する都市型集合住宅を対象とする表彰に加え、適切な維持管理を行う共同住宅、地域コミュニティの振興等に取り組むマンションの管理組合活動など、住まいやまちづくりに関わる幅広い分野を表彰する制度へと拡充する。

既存住宅流通市場の活性化

住宅診断の専門家登録制度の創設

- ・ 既存住宅の売買等においては、建物の性能や維持管理の状況等が適正に評価され、その情報が、購入や売却を希望する市民に的確に提供されることが重要である。
- ・ このため、既存住宅の耐震性能や維持管理の状況などについて第三者評価を行う住宅診断の専門家を登録し、その登録情報を提供する制度を創設する。

住宅の性能や改修履歴等に関する情報の発信

- ・ 既存住宅の流通促進を図るため、住宅性能表示制度 に関して、市民向けセミナー等の開催や、住宅事業者への性能評価取得の要請、不動産関連団体へのPR協力の要請を行うなど、より積極的に制度の周知・普及啓発を図るとともに、住宅の保守・点検・改修履歴情報の整備・蓄積等の方策について検討する。
- ・ また、既存住宅を売買する際のチェックポイントをまとめた「（仮称）既存住宅売買ガイドブック」を策定するなど、普及啓発の強化を図る。

居住ニーズに応じた住み替えの支援

- ・ 広い賃貸住宅を求めている子育て世帯がいる一方で、比較的広い持家から小規模でも便利な住宅等へ住み替えたいと考える単身の高齢者がいるなど、居住の

ニーズと実態のミスマッチが見られる。既存住宅ストックの有効活用の観点からも、こうした住み替えニーズに対応することは重要である。そのため、住まい情報センター を拠点とした相談体制の充実を図る。

マンションの適正な維持管理と円滑な建替えの支援

分譲マンションの管理・建替支援の充実

- ・分譲マンションの適切な維持管理、円滑な建替えを支援するため、引き続き、アドバイザー派遣制度や建替検討費助成制度を実施するとともに、大阪市マンション管理支援機構 において実施している管理組合等に対する情報提供、普及啓発活動について、積極的な取り組みを進める。
- ・管理費や修繕積立金の滞納、大規模修繕等にかかる合意形成ができないなど、分譲マンションで発生する様々な課題について、管理組合が相互に情報交換できるホームページの作成や交流会の開催など、大阪市マンション管理支援機構を中心として、分譲マンションの適切な維持管理に対する支援の充実を図る。

分譲マンションの管理状況等登録制度・評価制度の創設

- ・優良なマンションが長期にわたり利用されていくためには、既存住宅として売買される際にも、適切に維持管理されているマンションが評価され、価格にも反映される市場の形成が重要である。このため、分譲マンションの日常的な管理状況や修繕履歴等の情報について管理組合が登録し、広く公開できる制度を創設する。
- ・また、日常の管理状況、長期修繕計画や修繕積立金に関する情報、防犯活動や地域振興活動等の地域との関わりなどについても評価する制度を検討する。

民間賃貸住宅ストックの有効活用

- ・良質な賃貸住宅ストックを形成していく上で、適正な維持管理の促進が重要である。そのため、賃貸住宅オーナー向けの維持管理マニュアルを作成するなど、

普及啓発を図る。

市営住宅ストックの有効活用と地域まちづくりへの貢献

市営住宅ストックの適切な更新・維持管理

- ・約10万戸ある市営住宅については、事業の方針・方策を定めた大阪市営住宅ストック総合活用計画に基づき、建替えや耐震改修、修繕等を計画的に実施し、適切な維持管理による住宅の長期利用と円滑なストックの再生を図る。

市営住宅ストックの地域まちづくりへの活用

- ・高齢化の急速な進行などを背景としたコミュニティの課題を抱えた市営住宅を、活力あるコミュニティを有し、地域のまちづくりに貢献する「市民住宅」へと再編していくことが重要である。
- ・そのため、建替えに際しては、敷地の高度利用を図るとともに、従前居住世帯数に限定した事業を進めることにより余剰地の創出に努め、創出した建替余剰地については、良質な民間マンションや生活利便施設等の立地を誘導するなど、地域のまちづくりの活性化に資する活用を図る。
- ・また、空き住戸等を活用し、NPO等によるコミュニティビジネス拠点などの地域住民の生活支援に資する施設を導入する。
- ・さらに、敷地の空きスペースを利用した生活利便施設の導入や、住宅の外壁を活用したウォールペインティングなど、市営住宅の地域まちづくりに向けた新たな貢献策について検討する。

(6) 環境に配慮した住まい・まちづくりの推進

地球温暖化や都市部におけるヒートアイランド現象 が進行するなか、住宅・建築物の分野においても環境負荷の低減などの対策を講じ、環境に配慮した住まい・まちづくりを推進していくことが求められている。

このため、住宅・建築物において、省エネルギー技術や再生可能エネルギーの活用、ヒートアイランド対策の促進等を図る。

また、省エネルギー技術や屋上緑化など環境技術・対策を取り入れた先導的な取り組みを行っている住宅・建築物等に関する情報の積極的な発信や、環境に配慮した暮らし方について学習機会の提供を行うなど、住まいに関わる環境に対する市民の意識をより一層高める取り組みを進める。

省エネルギー・省CO₂型住宅・建築物の整備促進

「(仮称)環境配慮型住宅供給促進事業」の創設

- ・環境に配慮した住宅の供給を促進するため、太陽光発電設備や省エネルギー型給湯器等の導入、断熱性能、屋上緑化など、省エネルギー化や省CO₂化に向けた誘導基準を策定し、その基準を満たす住宅を認定するとともに、当該住宅の購入に対して支援を行う「(仮称)環境配慮型住宅供給促進事業」を創設する。

住宅・建築物における省エネルギー化等の促進

- ・再生可能エネルギーの活用、屋上緑化や地域の生態系に配慮した敷地内緑化、工事における間伐材の利用など、環境に配慮した先導的な住宅計画の指針として、「(仮称)省エネルギー住宅 建設・改修ガイドブック」を作成し、普及啓発の強化を図る。
- ・既存住宅における省エネルギー化を促進するため、住宅改修による省エネルギー機器の導入などについて支援する。

- ・容積率の割増制度 等を活用し、建築物への省エネルギー機器の設置を誘導する。
- ・市設建築物において、E S C O事業 の推進や太陽光発電設備の導入等をはじめ、さらなる省エネルギー化、省C O₂化に向けた先導的な取り組みを進め、その効果を情報発信することにより、民間建築物の省エネルギー化を促進する。
- ・森林のC O₂吸収機能 の維持や、輸送に伴うC O₂排出量の削減にとって、住宅建設等における国産材の利用が有効である。そのため、国産材利用のC O₂削減効果等に関する情報提供などを行い、その利用についての普及啓発を図る。

公的住宅における「（仮称）環境配慮型モデルプロジェクト」の実施

- ・市営住宅 や大阪市住まい公社 の賃貸住宅など、公的賃貸住宅の建替事業等において、環境に配慮した先導的な取り組みを行う「（仮称）環境配慮型モデルプロジェクト」を実施する。また、導入した省エネルギー・省C O₂技術の効果検証や、検証結果を踏まえた積極的な普及啓発活動をあわせて実施する。

住宅・建築物におけるヒートアイランド対策の促進

- ・ヒートアイランド対策については、都市空間において大きなボリュームを占めている住宅・建築物における対策を講じていくことが有効である。
- ・そのため、建物敷地での保水性舗装の導入や敷地内緑化、ドライ型ミスト装置の設置の誘導など、住宅・建築物におけるヒートアイランド対策の促進を図る。
- ・また、ヒートアイランド対策を講じた先導的な建築物を誘導するため、大阪市建築物総合環境評価制度（C A S B E E大阪）の充実について検討を行う。

都市における自然環境の創出

- ・総合設計制度、「大規模建築物の建設計画の事前協議」及び「建築物に付属する緑化指導指針」等の規制誘導手法を活用し、住宅・建築物の建設に際

して、良質な緑地空間の整備を促進する。

- ・再開発などの比較的大規模な建築計画に際し、生物多様性に配慮した敷地内の緑化や水辺の整備など、それぞれの地域における自然環境と調和したまちづくりの誘導方策について検討する。

(7) 総合的な住情報提供プログラムの構築

社会経済情勢が大きく変化するなか、多様化・高度化する市民の住情報ニーズに的確に応えるため、これまでの住まい情報センターを拠点とした取り組みについて一層推進する。特に、福祉分野などに関連する住情報の提供の充実、住宅ストックを有効に活用するための維持管理・改修等に関する相談体制の構築、地域の住まい・まちづくり活動のネットワーク機能の強化等を図る。

また、市民が良質な住宅ストックの形成やまちづくりの担い手として、よりよい住まいや住まい方を選択でき、住まいやまちに対する愛着を深め、豊かな都市居住文化を継承していけるよう、NPO や専門家団体、学識経験者等と連携し、住まい・まちづくりに関する様々なテーマについて、相互に学ぶことのできる機会を提供する。

多様化・高度化するニーズに応える住情報提供体制の充実

住情報ニーズの把握と相談対応の強化

- ・市民の住情報ニーズは、高齢者等の居住支援や既存住宅の性能・維持管理状況に関する相談など、社会経済情勢の変化により多様化・高度化している。また、地域や暮らしによる住情報ニーズも高い。これらのニーズに的確に対応するため、住まい情報センターにおいて、迅速な情報収集、相談体制の強化、課題に対応したセミナーやシンポジウムの開催など、相談・普及啓発事業の一層の充実を図る。
- ・また、相談や情報提供等を通じて、市民ニーズの変化を的確にとらえ、住宅施策の展開に反映できるよう、住まい情報センターの機能強化を図る。

関連団体等と連携した住情報提供の充実

- ・住まい・まちづくりに関する情報提供や相談機能の充実を図るため、「住まい・まちづくりネットワーク」を活用し、最前線で多様な問題解決に取り組み、

様々なノウハウ等をもつNPOや専門家団体等と連携して、セミナーやシンポジウム、相談会等を実施する。

- ・また、福祉部局等との連携により、福祉サービス事業者やNPO等が高齢者等を対象に行う民間賃貸住宅への入居支援サービスや生活支援サービスに関する情報提供を実施するなど、福祉分野などに関連する住情報提供の充実を図る。
- ・さらに、良質な住宅ストックの形成と流通を促す仕組みの一つとして、住宅の維持管理や改修に関する専門的な相談や、安心して工事を任すことのできる業者選びなどについて、関連団体等との連携によりサポートできる体制を構築する。

居住地の魅力情報の広域的な発信

居住地イメージの向上をめざした情報発信の充実

- ・市民が愛着や誇りを持って暮らし、より多くの人々が住みたい、住み続けたいと感じられる住まい・まちとしていくためには、居住地としての魅力情報が発信・収集され、さらに共有されることにより、内外に広く伝わっていくことが重要である。
- ・そのため、HOPEゾーン事業 などを実施している特色ある居住地や、ハウジングデザイン賞 を受賞した住宅・建築物などの大阪の居住地イメージの向上につながる情報を、様々なメディアを通じて積極的に発信する。
- ・また、住まい・まちづくりネットワーク事業 における専門家団体やNPO等とのタイアップイベントや双方向型ウェブサイト「住まい・まちづくりネット」、ライブラリー事業等の一層の充実を図る。

大阪くらしの今昔館による都市居住文化の発信

- ・大阪の都市居住文化の発展・継承と、居住地としてのイメージ向上を図るため、大阪くらしの今昔館（住まいのミュージアム）において、大阪の住まいや暮らしの歴史を再現した展示や企画展の開催等を通じ、まちに住まう 知恵の蓄

積ともいえる、住まい・まちづくりの歴史や、住むまちとしての大阪の魅力を一層積極的に発信する。

- ・また、江戸時代の実物大のまちなみ展示に活気と賑わいを創り出し、市民自らが文化継承の担い手となる取り組みとして、市民ボランティア「町家衆」や学生ボランティアにより、館内の町家を解説するガイドツアーや、子どもたちに暮らしの文化を伝えるワークショップ等を開催する。

住まい・まちづくりに関わる学習プログラムの充実

- ・市民一人ひとりが住まい・まちづくりについて理解を深め、より暮らしやすく豊かな生活を実現していくため、教育関係者をはじめ、NPOや専門家団体、学識経験者等と連携し、学校教育や生涯学習、地域におけるまちづくりなど様々な場において、住まい・まちづくりに関わる学習プログラムを重層的に展開する。

学校教育等と連携した住まい・まちづくり学習の実施

- ・将来を担う子どもたちが、住まいやまちの歴史や文化、社会的役割などについて理解し、まちに対する愛着を深めていくことが求められる。また、多くの人々が集まって暮らすために必要なマナーや考え方などを身につけていくことが大切である。
- ・そのため、子どもたちが自分たちの住まいやまちに興味を持ち、住まい方を考えるきっかけづくりとして、学校への「ゲストティーチャー」の派遣や、大阪くらしの今昔館（住まいのミュージアム）を活用した体験学習、住まいやまちに関する作文・絵画コンクール等を実施する。
- ・教育委員会等と連携し、学校教育における継続的な「住まい・まちづくり学習」の実施に向けた検討を行う。
- ・住まい・まちづくりに関連する分野を専攻する大学生、専門学校生等との協働による子どもたちに居住文化を継承する仕組みを検討する。

生涯学習における住まい・まちづくり学習の実施

- ・住宅の売買や賃貸借、維持管理などの様々な場面において、自ら問題を未然に防止あるいは解決できるよう、市民が必要な知識を取得していくことが大切である。また、よりよい住まいや住まい方を選択する市民が増えることで、より健全な住宅市場の形成が図られることも期待される。
- ・そのため、賃貸借契約や入退去時の留意点、住宅の売買契約や購入資金計画、適切な維持管理、施工業者選び等に関する講座や、耐震改修・バリアフリー改修・マンションの大規模改修等についての、工事現場見学会、セミナー、課題を抱える住民同士が情報交換・意見交換を行える交流型講座など、住まいに関する消費者向けの生涯学習プログラムを実施する。
- ・また、教育委員会等と連携し、「生涯学習ルーム」等へ住まい・まちづくりに関する専門家等を講師として派遣する。
- ・さらに、昔の生活やまちなみ等が体験できる大阪くらしの今昔館（住まいのミュージアム）の展示施設を活用し、高齢者をはじめ幅広い世代の人を対象とした多様な参加プログラム等の企画、実施の一層の充実を図るとともに、大学等と連携した、新たな住まい・まちづくり学習の展開について検討する。

地域での住まい・まちづくり学習の実施

- ・地域において自立したまちづくりが行われていくためには、様々な世代の人々が参画し、まちづくりを担う人材が継続的に育成されることが必要である。
- ・そのため、より多くの人々が地域でのまちづくり活動へ参加するきっかけとなるよう、先進的な取り組みを紹介する講座や、まち歩きなどを通して、まちの歴史、自然、まちなみ等の地域資源を再発見する講座などを実施する。
- ・また、大学や専門学校等と連携し、学生が地域の中でまちについて学び、まちづくりに関わる仕組みを検討する。

むすび

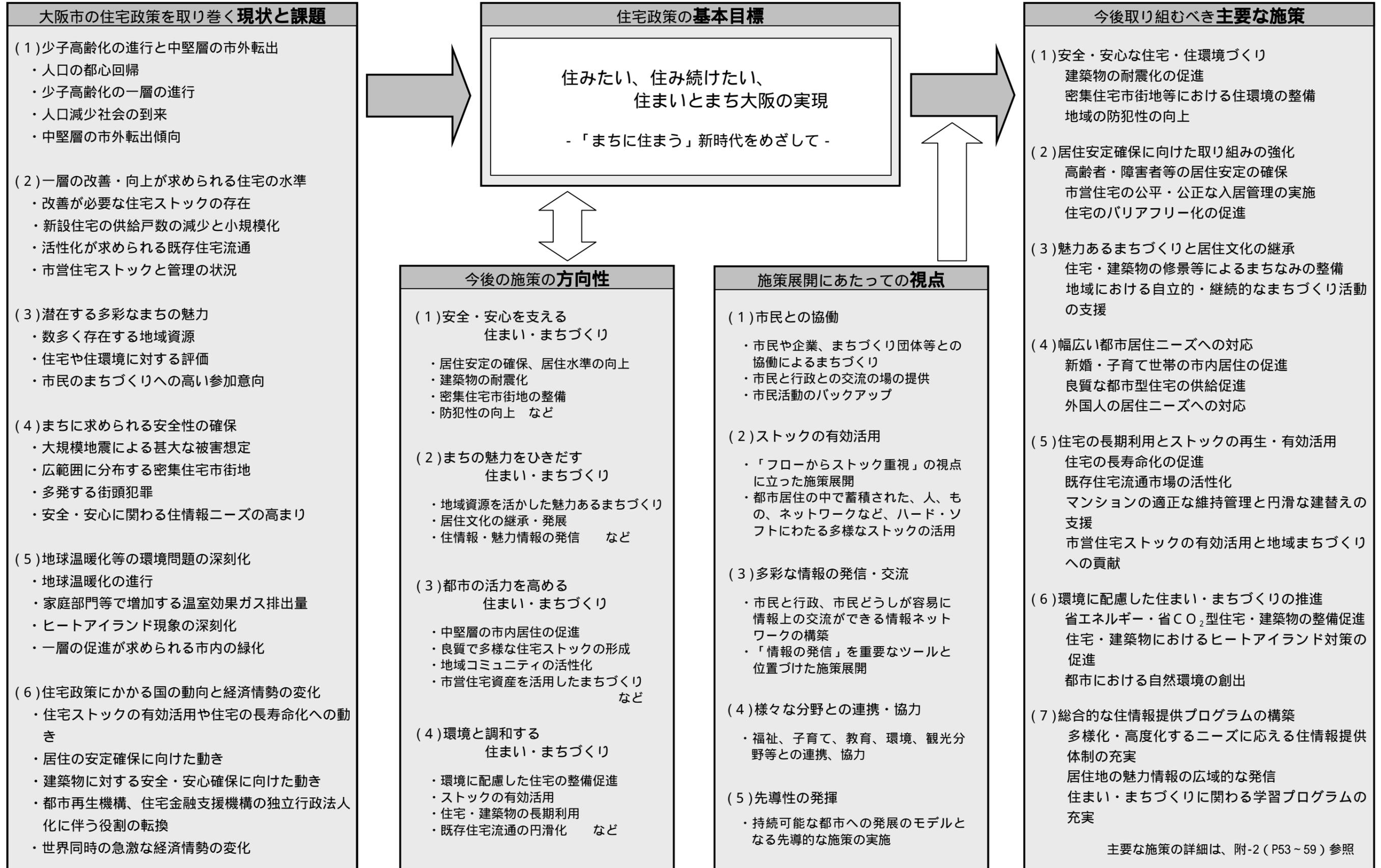
本答申に掲げた各種の施策は、住宅・まちづくりを中心としたものであるが、それら施策の実施にあたっては、福祉、子育て、教育、経済、環境など市政各部門との緊密な連携を必要とするものがある。また、大阪市住まい公社 や独立行政法人住宅金融支援機構等との協力体制も欠かすことはできない。

多くの人が住みたい、住み続けたいと思うまちの実現に向け、施策の成果が実りあるものとなるには、まちづくりの担い手となる市民と関係団体等と行政とが連携して取り組んでいくことが大切である。また、地域に深く関わった施策の中には、市民や関係団体等が、あるときは主体となり、あるときは協力者となって取り組まなければ進まないものもある。市民と関係団体等と行政との相互の理解と協力の協働により、住まい・まちづくりが地域に芽ばえ、持続的な流れとなることを期待したい。

現今の社会経済情勢の変化や大阪市の厳しい財政事情のなかで、多様化する市民の居住ニーズに的確に対応した施策を推進するためには、住宅政策の長期的な方向を見据えたうえで、具体の施策の効果等について常に検証し、必要に応じて工夫を凝らしていくことを望みたい。

大阪市におかれては、この答申の趣旨を踏まえ、「住みたい、住み続けたい、住まいとまち大阪の実現」に向けた各種住宅施策を推進し、「まちに住まう」新時代をめざして取り組まれるよう期待するものである。

附-1 今後の住宅施策の方向について（答申）の体系



附-2 今後取り組むべき主要な施策一覧

(1) 安全・安心な住宅・住環境づくり

今後取り組むべき主要な住宅施策（新規・拡充）	継続して取り組む主要な住宅施策
建築物の耐震化の促進	
<p>民間住宅の耐震改修の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー化や内外装の改修など、様々な改修の機会を捉えた耐震改修工事の促進 ・耐震改修の必要性や家具固定による被害軽減といった、大規模地震に備えるためのガイドブックの作成 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断・改修補助事業 ・大阪市耐震改修支援機構
	<p>市営住宅の耐震化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の耐震診断・耐震改修の実施
密集住宅市街地等における住環境の整備	
<p>老朽住宅の自主建替の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間老朽住宅建替支援事業について、優先地区において要件を緩和するなど、重点的に老朽住宅の除却・建替を促進 ・未接道のため建替が困難となっている老朽住宅について、建築指導行政との連携による建替促進方策の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間老朽住宅建替支援事業 ・老朽木造住宅緊急除却制度（平成 20 年度から 3 年間の時限制度）
	<p>避難路・防災活動空間等の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市防災不燃化促進事業 ・狭あい道路拡幅促進整備事業 ・主要生活道路不燃化促進整備事業 ・まちかど広場の整備 ・防災力強化マンション認定制度
	<p>密集住宅市街地整備のモデル事業の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・密集住宅市街地整備事業（生野区南部地区、西成地区）
地域の防犯性の向上	
<p>防犯性の高い住宅の供給促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国の「防犯に配慮した共同住宅設計指針」の周知等による防犯性の高い住まいづくりの促進に向けた普及啓発の強化 	<p>地域防犯カメラの設置支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域防犯カメラ設置費補助制度（平成 21 年度から 3 年間の時限制度）
<p>市営住宅の空き住戸等を活用した地域防犯活動への支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域防犯活動の支援に向けた市営住宅空き住戸等の活用の対象地域の拡大 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域防犯活動の支援に向けた市営住宅空き住戸等の活用（地域安全対策推進モデル区：東淀川区、東住吉区、平野区）

(2) 居住安定確保に向けた取り組みの強化

今後取り組むべき主要な住宅施策（新規・拡充）	継続して取り組む主要な住宅施策
高齢者・障害者等の居住安定の確保	
<p>民間賃貸住宅への入居支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家賃債務保証業務の適正化に向けた国の動きも見据え、福祉部局等と連携・協力して、高齢者等の賃貸住宅への入居支援策について検討 ・あんしん賃貸支援事業の充実（福祉部局等と連携し、入居支援サービス・生活支援サービスなどの情報発信を実施） ・的確な情報提供により、地域で活動する住宅事業者・福祉サービス事業者等の相互連携を促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・あんしん賃貸支援事業 ・高齢者安心入居の情報提供
<p>生活支援施設を併設する高齢者向け賃貸住宅の供給促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一定規模以上の居住面積の確保、バリアフリー化が図られるとともに、高齢者の状況に応じた生活支援サービスを提供する施設が併設される、良質な民間賃貸住宅の供給促進 	
市営住宅の公平・公正な入居管理の実施	
	<p>住宅困窮度の高い世帯への住宅の提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・DV被害者や破産などを対象とする随時入居の募集 ・高齢者・障害者世帯等を対象とする優先選考 ・ケア付き住宅の提供
<p>公平・公正な入居管理の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・11回落選者特別措置制度の見直しを検討 ・家賃減免制度の見直しを検討 	
住宅のバリアフリー化の促進	
<p>民間住宅のバリアフリー化の支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福祉部局との連携による、ケアマネジャーに対する研修、住宅改修に関する相談窓口の設置、事例集の作成等 ・マンション共用部分のバリアフリー化に対する支援（法的・技術的な情報提供など） 	<ul style="list-style-type: none"> ・介護保険制度を活用した住宅改修にかかる技術審査
	<p>市営住宅におけるバリアフリー化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替えに際して、全住戸でバリアフリー設計を採用 ・エレベーターのない中層住宅へのエレベーター設置

(3) 魅力あるまちづくりと居住文化の継承

今後取り組むべき主要な住宅施策（新規・拡充）	継続して取り組む主要な住宅施策
住宅・建築物の修景等によるまちなみの整備	
<p>HOPEゾーン事業の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業地区内における修景上のポイントとなる道路の美化など、事業の一層の推進 ・魅力ある資源があり、地域主体のまちづくりの機運が高い地域等における新たな事業展開 ・事業区域内のより多くの建物が、地区ごとに定めたまちなみガイドラインに沿って計画されるよう普及啓発を図るとともに、新たな仕組みづくりを検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・HOPEゾーン事業 平野郷地区 住吉大社周辺地区 空堀地区 船場地区 天満地区 田辺地区
<p>歴史的建築物の保存・再生によるまちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の魅力を高め、地域に愛される歴史的な建築物の保存・再生・活用に対する支援策を検討 	
地域における自立的・継続的なまちづくり活動の支援	
	<p>マイルドHOPEゾーン事業の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マイルドHOPEゾーン事業（上町台地）
<p>住まい情報センターを拠点とした地域まちづくりへの支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住地の魅力づくりの促進に向けた住まい・まちづくりネットワーク事業の充実 ・大阪くらしの今昔館スタッフ等による大阪の都市居住文化に関する出前講座の実施 ・良好な住宅地や特徴的なまちづくり活動などを、多様な媒体を通してPRするなど、大阪の魅力の向上に貢献している市民活動を表彰 	<ul style="list-style-type: none"> ・住まい・まちづくりネットワーク事業

(4) 幅広い都市居住ニーズへの対応

今後取り組むべき主要な住宅施策（新規・拡充）	継続して取り組む主要な住宅施策
新婚・子育て世帯の市内居住の促進	
<p>分譲住宅購入融資利子補給制度の拡充</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度を新婚世帯向けにも拡充 	<ul style="list-style-type: none"> ・新婚世帯向け家賃補助制度 ・市営住宅の新婚・子育て世帯向け別枠募集 ・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度
<p>子育て世帯等のニーズに対応した住宅の供給促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て安心マンション認定制度を活用し、安全に配慮した仕様の住戸や子育て支援施設などを備えた民間住宅の供給促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て安心マンション認定制度 ・子育て安心マンションを購入する世帯を対象とした、住宅ローン金利優遇 ・総合設計制度を活用した子育て安心マンションの供給促進 ・民間すまいりんぐ供給事業（子育て支援等公社ストック活用制度）
良質な都市型住宅の供給促進	
<p>良質な集合住宅の供給促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間金融機関等と連携し、認定マンションに対する取得促進策を実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間すまいりんぐ供給事業 ・防災力強化マンション、子育て安心マンションなどを通じた、良質な民間マンションの供給促進 ・住まい公社の賃貸住宅について、老朽化した住宅の計画的な建替え、適切な維持管理 ・ワンルーム形式集合建築物指導要綱による適正な管理の促進
<p>良質な戸建住宅の供給促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・優れた都市型戸建住宅の表彰、情報発信 ・戸建住宅における住宅性能表示制度の利用促進 ・市営住宅建替余剰地等を活用した良質な戸建住宅の供給促進 	
外国人の居住ニーズへの対応	
<ul style="list-style-type: none"> ・外国人ビジネスマン等の居住ニーズに的確に応える情報提供 ・外国人ビジネスマン等の居住ニーズにも対応する良質な住宅・住環境の整備促進について検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・留学生向け借上賃貸住宅供給事業

(5) 住宅の長期利用とストックの再生・有効活用

今後取り組むべき主要な住宅施策（新規・拡充）	継続して取り組む主要な住宅施策
住宅の長寿命化の促進	
長期優良住宅の供給促進 ・長期優良住宅として認定された住宅を登録する制度を創設し、その登録情報を発信	・長期優良住宅の認定
住宅改修への支援 ・信頼できる住宅改修事業者の情報提供	
住宅の適切な維持管理に関する普及啓発 ・専門家団体等との連携によるセミナーやシンポジウム等の開催 ・ハウジングデザイン賞について、適切な維持管理を行う共同住宅など、幅広い分野を表彰する制度へと拡充	
既存住宅流通市場の活性化	
住宅診断の専門家登録制度の創設 ・既存住宅の耐震性能や維持管理状況等の第三者評価を行う住宅診断の専門家の登録、情報提供	
住宅の性能や改修履歴等に関する情報の発信 ・住宅性能表示制度の積極的な普及啓発、住宅の保守・点検・改修履歴情報の整備・蓄積等の方策検討 ・「(仮称) 既存住宅売買ガイドブック」の策定	
居住ニーズに応じた住み替えの支援 ・住まい情報センターを拠点とした相談体制の充実	
マンションの適正な維持管理と円滑な建替えの支援	
分譲マンションの管理・建替支援の充実 ・大阪市マンション管理支援機構による支援の充実（管理組合が相互に情報交換できるホームページの作成、交流会の開催など）	・分譲マンションアドバイザー派遣制度 ・分譲マンション建替検討費助成制度 ・大阪市マンション管理支援機構による情報提供、普及啓発
分譲マンションの管理状況等登録制度・評価制度の創設 ・分譲マンションの管理状況や修繕履歴等の情報についての登録制度の創設 ・分譲マンションの管理状況や地域との関わり方などについて評価する制度の検討	
民間賃貸住宅ストックの有効活用 ・賃貸住宅オーナー向けの維持管理マニュアルの作成など普及啓発	
市営住宅ストックの有効活用と地域まちづくりへの貢献	
市営住宅ストックの適切な更新・維持管理 ・ストック総合活用計画に基づく建替えや耐震改修、修繕等の計画的な実施	・大阪市営住宅ストック総合活用計画に基づく更新、維持管理
市営住宅ストックの地域まちづくりへの活用 ・市営住宅ストックの地域まちづくり、地域コミュニティ活動へのさらなる活用（敷地の空きスペースの活用、住宅の外壁の有効活用など）	・市営住宅ストックの地域まちづくりへの活用

(6) 環境に配慮した住まい・まちづくりの推進

今後取り組むべき主要な住宅施策（新規・拡充）	継続して取り組む主要な住宅施策
省エネルギー・省CO ₂ 型住宅・建築物の整備促進	
<ul style="list-style-type: none"> 「(仮称)環境配慮型住宅供給促進事業」の創設 ・省エネルギー化、省CO₂化に関する一定基準を満たす住宅を認定し、当該住宅の購入を支援 	
<ul style="list-style-type: none"> 住宅・建築物における省エネルギー化等の促進 ・環境に配慮した先導的な住宅計画の指針となる「(仮称)省エネルギー住宅 建設・改修ガイドブック」の作成 ・住宅改修による省エネルギー機器の導入等の支援 ・容積率の割増制度等を活用し、建築物への省エネルギー機器の設置を誘導 ・市設建築物において、E S C O事業の推進や太陽光発電設備の導入等、省エネルギー化、省CO₂化の取り組みを進め、その効果を情報発信 ・国産材利用のCO₂削減効果等に関する情報提供 	
<ul style="list-style-type: none"> 公的住宅における「(仮称)環境配慮型モデルプロジェクト」の実施 ・公的賃貸住宅の建替事業等において、環境に配慮した先導的な取り組みを行うモデルプロジェクトの実施と、効果検証、普及啓発 	
住宅・建築物におけるヒートアイランド対策の促進	
<ul style="list-style-type: none"> ・保水性舗装の導入や敷地内緑化、ドライ型ミスト装置等の設置誘導 ・ヒートアイランド対策を考慮したCASBEE 大阪の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪市建築物総合環境評価制度 (CASBEE 大阪)
都市における自然環境の創出	
<ul style="list-style-type: none"> ・再開発など大規模な建築計画に際し、生物多様性に配慮した敷地内緑化や水辺の整備など、自然環境と調和したまちづくりの誘導方策の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・総合設計制度 ・大規模事前協議(緑化等) 建築物に付属する緑化指導指針、緑化助成制度

(7) 総合的な住情報提供プログラムの構築

今後取り組むべき主要な住宅施策（新規・拡充）	継続して取り組む主要な住宅施策
多様化・高度化するニーズに応える住情報提供体制の充実	
<p>住情報ニーズの把握と相談対応の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住まい情報センターにおいて、迅速な情報収集、相談体制の強化、課題に対応したセミナーやシンポジウムの開催など、相談・普及啓発事業の充実 ・市民ニーズの変化を的確にとらえ、住宅施策の展開に反映できるよう住まい情報センターの機能を強化 	<ul style="list-style-type: none"> ・住まい情報センターにおける相談事業、ライブラリー事業、普及・啓発事業の実施
<p>関連団体等と連携した住情報提供の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「住まい・まちづくりネットワーク」を活用し、NPOや専門家団体等と連携したセミナーやシンポジウム、相談会等を実施 ・福祉分野などに関連する住情報提供の充実 ・住宅の維持管理や改修に関する専門的な相談や業者選びなどについて、関連団体等との連携によりサポートできる体制を構築 	<ul style="list-style-type: none"> ・「住まい・まちづくりネットワーク」を活用した住情報サービスの提供 ・消費者センターや住宅・リフォーム紛争処理支援センター等との連携による相談対応
居住地の魅力情報の広域的な発信	
<p>居住地イメージの向上をめざした情報発信の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特色ある居住地等の情報について、様々なメディアを通じて積極的に発信 ・住まい・まちづくりネットワーク事業におけるNPO等とのタイアップイベント、「住まい・まちづくりネット」ライブラリー事業等の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ・「住まい・まちづくりネットワーク」を活用した居住地魅力の情報発信
<p>大阪くらしの今昔館による都市居住文化の発信</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大阪くらしの今昔館において、住まい・まちづくりの歴史や住むまちとしての大阪の魅力を一層積極的に発信 	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪の住文化に関する情報発信 ・市民ボランティア「町家衆」による館内町家ツアー等の開催
住まい・まちづくりに関わる学習プログラムの充実	
<p>教育関係者、NPOや専門家団体、学識経験者等と連携し、学校教育や生涯学習、地域におけるまちづくりなど様々な場において、住まい・まちづくりに関わる学習プログラムを重層的に展開</p>	
<p>学校教育等と連携した住まい・まちづくり学習の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・学校への「ゲストティーチャー」の派遣、住まいやまちに関する作文・絵画コンクール等の実施 ・学校教育における継続的な「住まい・まちづくり学習」の実施に向けた検討 ・大学生、専門学校生等との協働による子どもたちに居住文化を継承する仕組みを検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪くらしの今昔館における小学生や留学生を対象とした体験学習などの実施
<p>生涯学習における住まい・まちづくり学習の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住まいに関する消費者向けの生涯学習プログラムの実施 ・「生涯学習ルーム」等へ専門家等を講師として派遣 ・大阪くらしの今昔館を活用した多様な参加プログラム等の企画、実施の充実や、大学等と連携した、新たな住まい・まちづくり学習の展開について検討 	
<p>地域での住まい・まちづくり学習の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域でのまちづくり活動へ参加するきっかけとなるよう、先進的な取り組みを紹介する講座等の実施 ・大学等と連携し、学生が地域の中でまちについて学び、まちづくりに関わる仕組みについて検討 	

