

住宅審議会答申(H16.8)に基づく主要な施策

平成21年2月

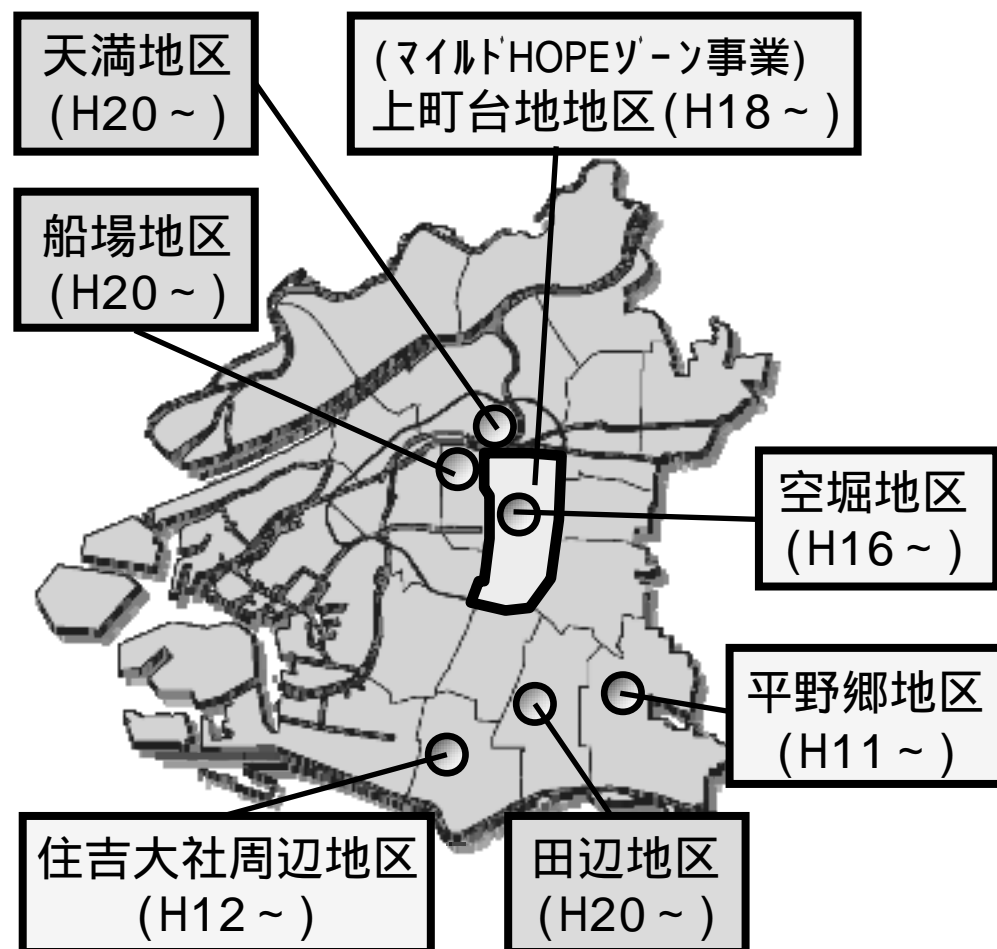
- (1) 市民に愛される個性豊かな居住地の創造と再生
HOPEゾーン事業・マイルドHOPEゾーン事業
- (2) 大都市居住ニーズに応える住まいづくり
新婚・子育て世帯向け住宅施策
- (3) 安心して暮らせる住まい・まちづくり
戦略的な密集住宅市街地整備
建築物の耐震化の促進
- (4) 住宅ストックの再生と有効活用
市営住宅ストックの有効活用
- (5) 市民とともに進める都市居住
住まい情報センター事業

(1) 市民に愛される個性豊かな居住地の創造と再生

HOPEゾーン事業・マイルドHOPEゾーン事業

地域の方々と連携・協働し、建物の修景整備や公共施設の整備などを実施

事業実施地区



建物の修景整備事例



公共施設整備事例(道路の美装化)



< HOPEゾーン事業 > 事業の流れ

ワークショップ等を活用した協議会の設立準備



まちづくり協議会の形成



地元協議会によるまちなみガイドラインの策定



まちなみ修景
のイメージ図

地域の魅力づくり活動の活性化

建物の修景への補助

修景前



修景後



公共施設等の整備



コミュニティ広場の整備



集会所の整備

HOPEゾーン事業の新たな展開

船場地区(約126ha)

- ・近代建築や伝統的な建物
- ・船場建築線によるオフィススペース など



天満地区(約47ha)

- ・大阪天満宮や天満天神繁昌亭
- ・大川付近の伝統的な建物 など



田辺地区(約50ha)

- ・山阪神社や法楽寺などの社寺
- ・長屋門や太鼓楼 など



20年度:地元協議会の設立(H20.6~H20.8)

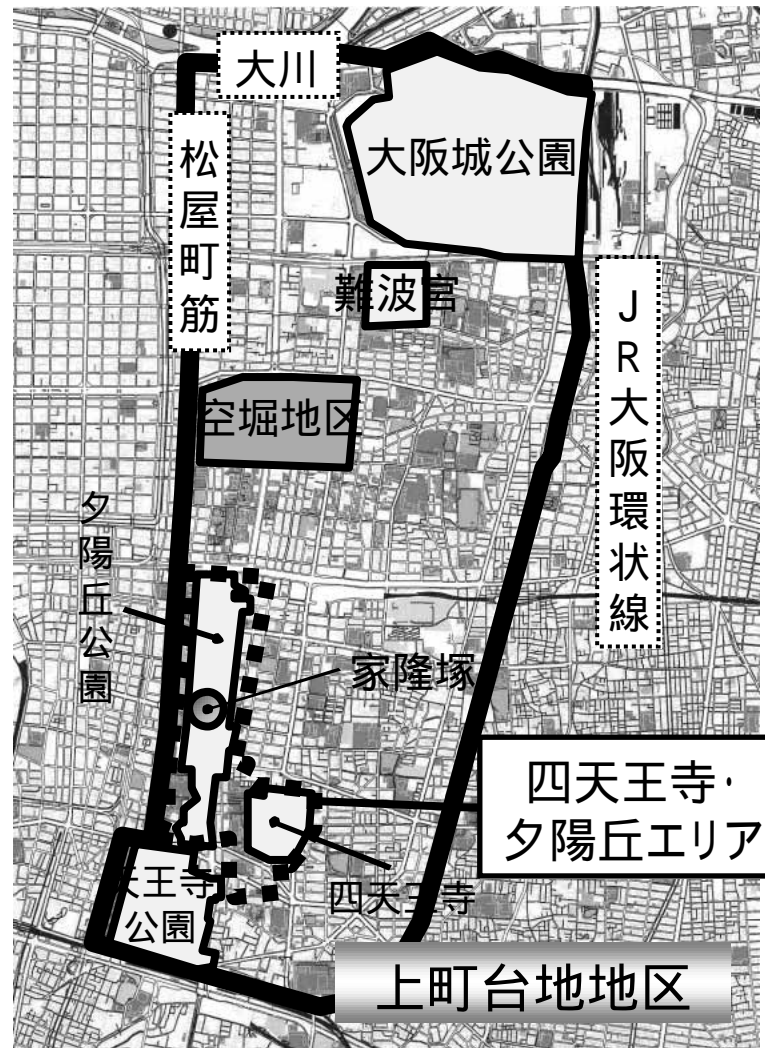
21年度:まちなみガイドラインを策定し、修景事業を実施

< マイルドHOPEゾーン事業 - 上町台地地区(約900ha) - >

歴史的資源・豊かな緑 - 「住むまち」として高いポテンシャル

魅力ある居住地の形成・ブランドイメージの確立を図る。

- 【主な取り組み】
- NPO等が行うまちづくり事業への助成
 - 協議会への助成
 - 地域魅力についての情報発信
 - ポイントとなるエリアでの修景整備 など



(2) 大都市居住ニーズに応える住まいづくり

新婚・子育て世帯向け住宅施策

< 新婚世帯向け家賃補助制度 >

- ・市内の民間賃貸住宅に居住する新婚世帯に対し、家賃の一部を最大6年間補助

補助額 1～3年目 15,000円

4～6年目 20,000円

< 子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度 >

- ・市内で住宅を購入する子育て世帯を対象に、住宅購入資金融資に対して、3年間、0.5%の利子補給を実施。

(例: 2,000万円の借入れで年間10万円×3年間の利子補給)

- ・平成17年度に、分譲マンションを購入する子育て世帯を対象として実施していた制度を拡充 (対象世帯・住宅等の拡大)

< 子育て安心マンション認定制度 >

安全に配慮した仕様や子育て支援サービスなど、
ハード・ソフト両面での基準を満たす子育てに適した優良なマンションを認定



キッズルーム



バリアフリー化



子育て支援サービス

《関係局との連携》

子育て世帯支援サービスの充実

- ・教育委員会(中央図書館)で実施している「絵本の団体貸出」と連携し、キッズルームにおける子育て支援サービスを充実
- ・事業者に対して、保育ママ事業(こども青少年局からの委託により社会福祉法人等が少人数の児童の保育を行う事業)の適用について提案

建築指導行政との連携

- ・「子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度」において、子育て安心マンション認定制度の適用を要件化

《民間金融機関との連携》

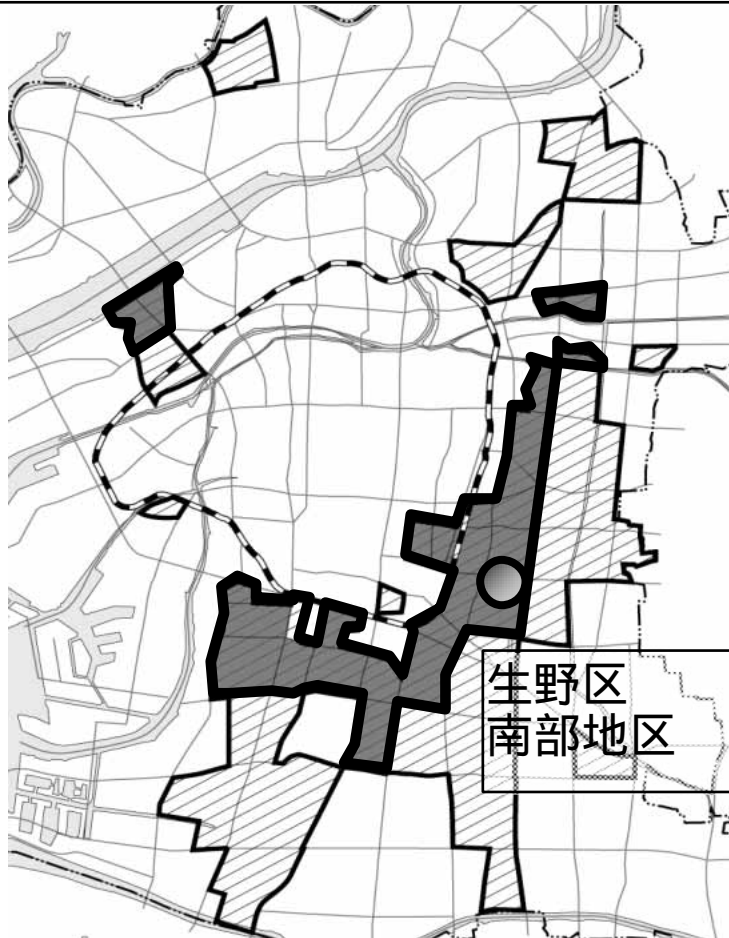
住宅ローン金利優遇 (平成20年9月～)

- ・「子育て安心マンション」の購入者に対し、民間金融機関等において、住宅ローンの金利優遇を実施

(3) 安心して暮らせる住まい・まちづくり

戦略的な密集住宅市街地整備

- 特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地(約1,300ha)
- ▨ 防災性向上重点地区(約3,800ha)



課題

『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、効率的・効果的に整備

地域住民等との連携

規制誘導手法の活用

公共投資の重点化

- ・民間老朽住宅建替支援事業
- ・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
- ・まちかど広場整備事業 など

< 民間老朽住宅建替支援事業 >

民間老朽住宅の自主建替えを促進するため、建替建設費の補助や、従前住宅の居住者への家賃補助、専門家の派遣などを実施

建替相談

ハウジング
アドバイザー
の派遣

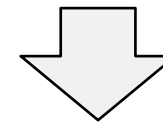
建替
建設費補助

賃貸住宅
建設資金融資

従前居住者
家賃補助



【建替前】

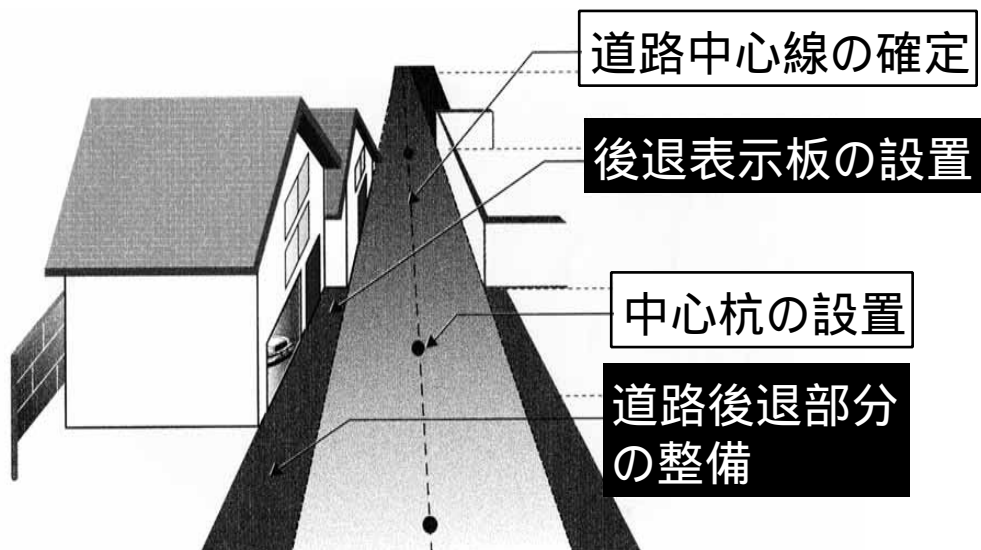


【建替後】

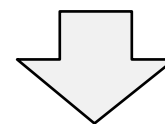
< 狭あい道路拡幅促進整備事業 >

幅員 4 m 未満の狭あい道路に面した敷地における建築物の建替え等に際して、
建築基準法で定められた道路後退部分の舗装整備を支援

整備イメージ



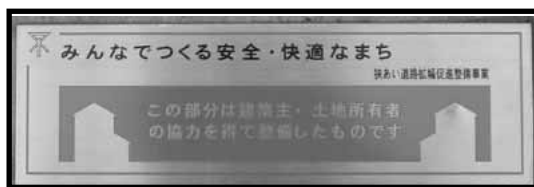
【整備前】



【整備後】



【後退表示板】



< 生野区南部地区整備事業 >

老朽住宅の建替促進と道路・公園・まちかど広場等の公共施設の整備を一体的に進める面的整備事業を実施。不良住宅の密集した地区では、住宅地区改良事業を実施。



りんりん広場



俊徳道せせらぎ広場



なかよし夢ひろば



はやしじ自然ひろば



勝山南住宅(50戸)



生野東住宅(125戸)



イーストあきない広場



りんご広場

建築物の耐震化の促進

大阪市耐震改修促進計画の策定(平成20年3月)

平成27年度までに国の基本方針に基づき住宅等の耐震化率を90%とするため、新たな取り組みも展開しながら、耐震化を促進

住宅耐震化率:76%(平成19年度)

耐震診断費の補助率の引き上げ(木造) (平成19年度~)

補助率 50% 90% (一般的な戸建住宅であれば5千円程度の費用負担)

耐震改修費の補助率の引き上げ(木造) (平成20年度~)

補助率 15% 23%

簡易型耐震改修費補助制度の創設 (平成20年度~)

最低限人命を守ることを目的とした耐震改修への補助

シェルター型耐震改修費補助制度の創設 (平成20年度~)

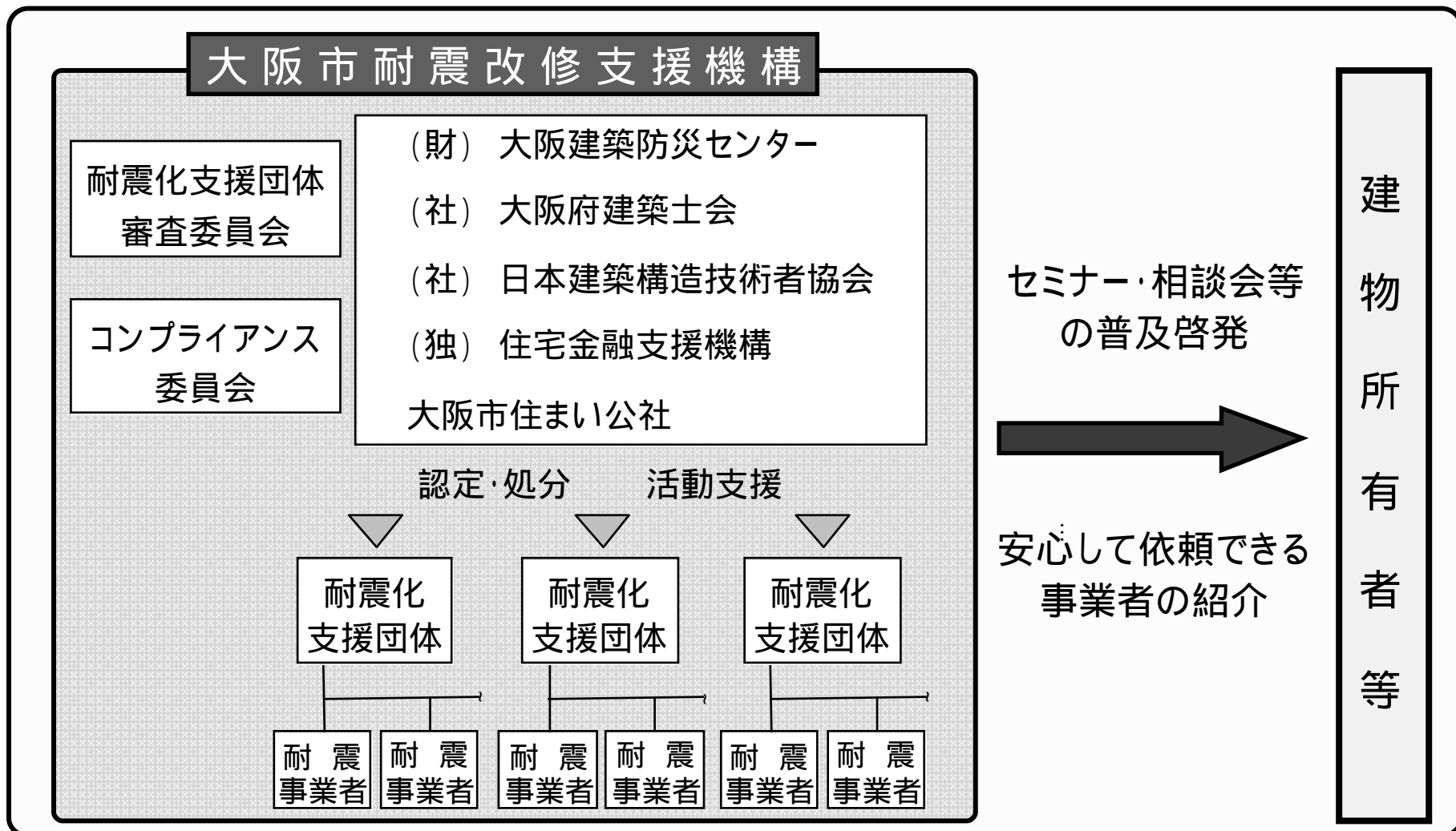
一部屋のみの補強を行うシェルター型耐震改修への補助



【シェルター型耐震改修の例】

< 大阪市耐震改修支援機構 >

公的団体や建築関係団体等と連携して「大阪市耐震改修支援機構」を設立(平成20年10月)し、耐震化に係る効果的な普及啓発等を実施。
今後は、安心して耐震改修を依頼することのできる事業者の紹介等も実施。



(4) 住宅ストックの再生と有効活用

市営住宅ストックの有効活用

現状と課題

- ・約10万戸の管理戸数を有するが、建替えや改善等による更新が必要なストックが存在
- ・団地の急速な高齢化と低所得者の集中等によるコミュニティの沈滞化
- ・団地内集会所などの共用施設の利用をめぐる地域住民との軋轢と閉鎖的なコミュニティ
- ・応募倍率の大きな偏り
- ・11回落選者特別措置制度による公募戸数の圧迫
- ・福祉減免措置世帯と非措置世帯との家賃負担の大きな格差

基本的考え方

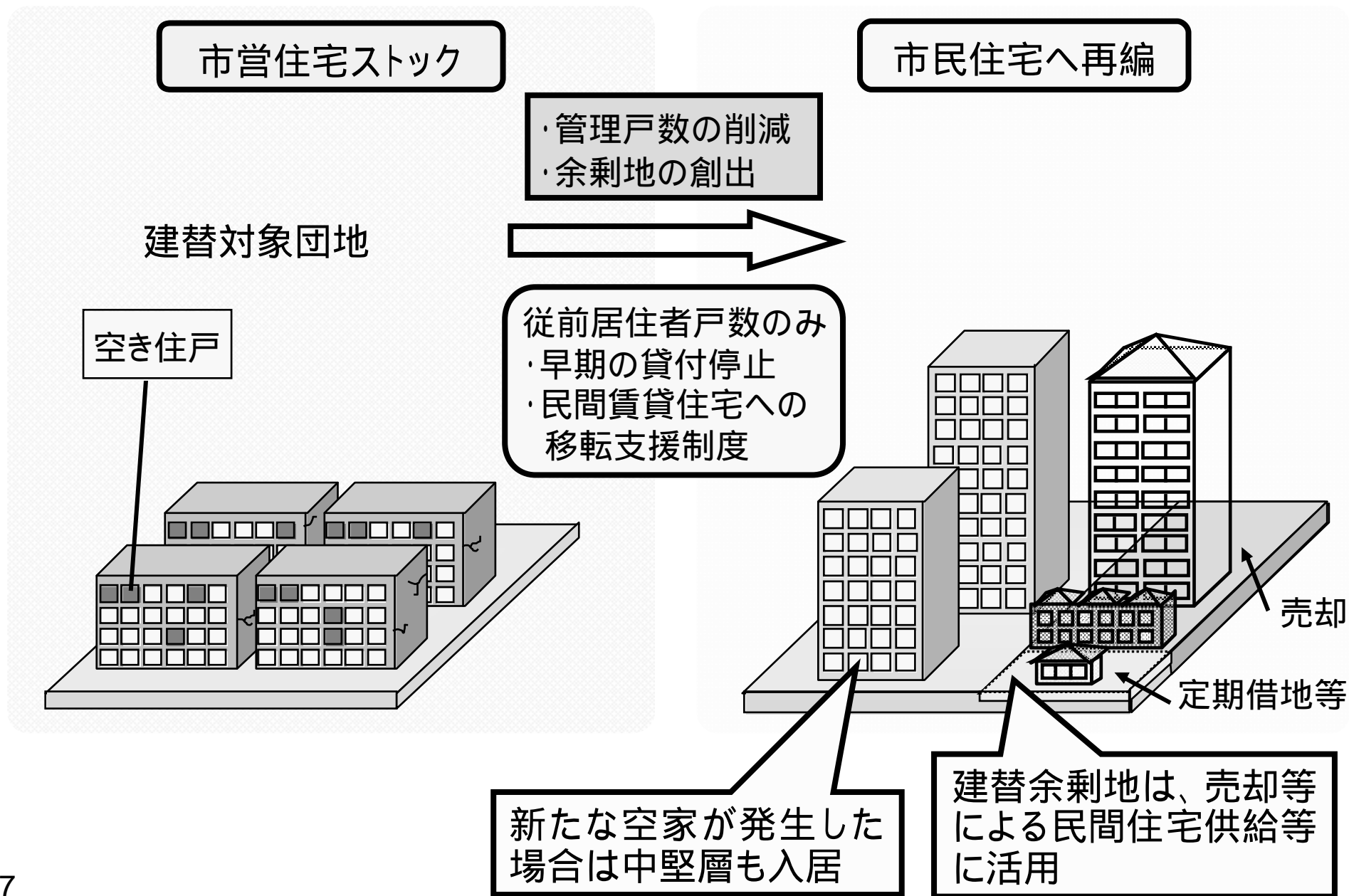
- ・ストックの効率的な活用
- ・公平・公正な管理の推進
- ・コミュニティの再生
- ・地域のまちづくりへの貢献

具体的な取り組み

- ・多様な世帯が住みコミュニティを育む住宅地の形成
- ・良質な住宅ストックの整備
- ・真の住宅困窮者への支援
- ・地域のまちづくりに向けた有効活用
- ・公正で効率的な管理システムの構築
- ・団地再生モデルプロジェクトの実施

< 団地再生モデルプロジェクト >

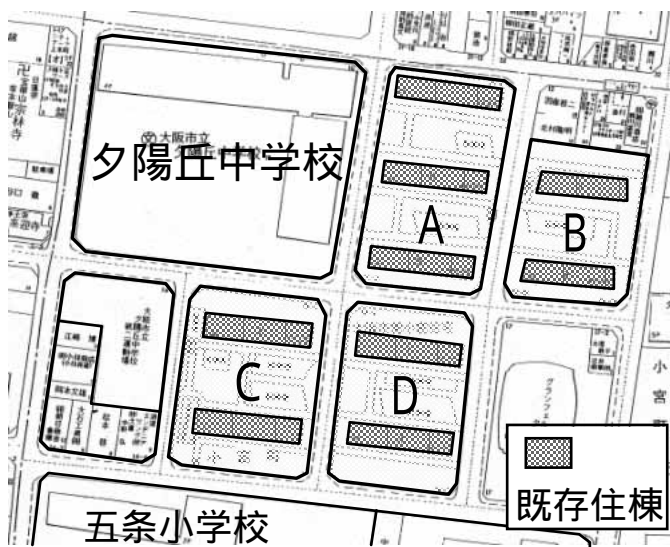
イメージ図



建替団地でのモデルプロジェクトの実施

小宮住宅（天王寺区）

建替前の団地



A ~ D街区全体を対象に設計コンペ実施
民間開発敷地(売却部分)は、自由に選択

< 市営住宅管理にかかる新たな取り組み >

公営・改良住宅における随時募集の実施

- ・DV被害・破産・失業など緊急的な住宅困窮者への対応

新婚・子育て世帯の入居促進

- ・新婚・子育て世帯の別枠募集の実施
- ・公営住宅の制度上の位置付けを変更し、中堅層向け住宅として募集

入居者等の生活の安全の確保と迷惑行為の抑止

- ・市営住宅からの暴力団員排除に向けて大阪府警察本部と連携した取り組みを実施
- ・迷惑行為措置要綱に基づく近隣迷惑行為への的確な措置を実施

旧ふれあい人権住宅の入居・管理の見直し

- ・募集対象区域を全市に拡大

(5) 市民とともに進める都市居住

住まい情報センター事業

住まいに関する様々な相談への対応や、住宅施策に関する情報提供、「住むまち・大阪」の魅力情報の発信などを実施

相談・情報提供等

- ・住まいに関する一般的な相談や専門家相談、情報提供等を実施
- ・インターネットを活用した相談・情報提供の充実
(ホームページ「おおさか・あんじゅ・ネット」)



普及・啓発等

- ・セミナー・イベント・シンポジウム等の開催
- ・広報誌「あんじゅ」の発行
- ・ライブラリーには、住まいや暮らしおよび大阪に関する図書を蔵書



住まいのミュージアム(大阪くらしの今昔館)

- ・「住まいの歴史と文化」をテーマにした専門ミュージアム
- ・江戸時代の大坂の町並みを実物大で再現
- ・市民ボランティア「町家衆」による江戸時代の町家の案内や紙芝居の上演など



< 住まいのミュージアム(大阪くらしの今昔館) >

大阪の都市居住文化の継承・振興や、「住むまち・大阪」に対する愛着とイメージアップを図っている。(平成13年4月開設)

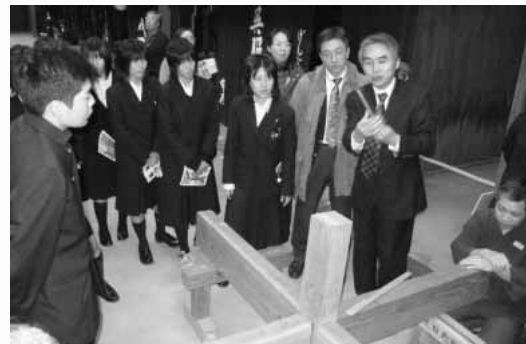
ボランティアとの連携・協働

市民ボランティアである「町家衆」は、江戸時代のまちなみに活気と賑わいを創り出し、文化継承の担い手となっている。



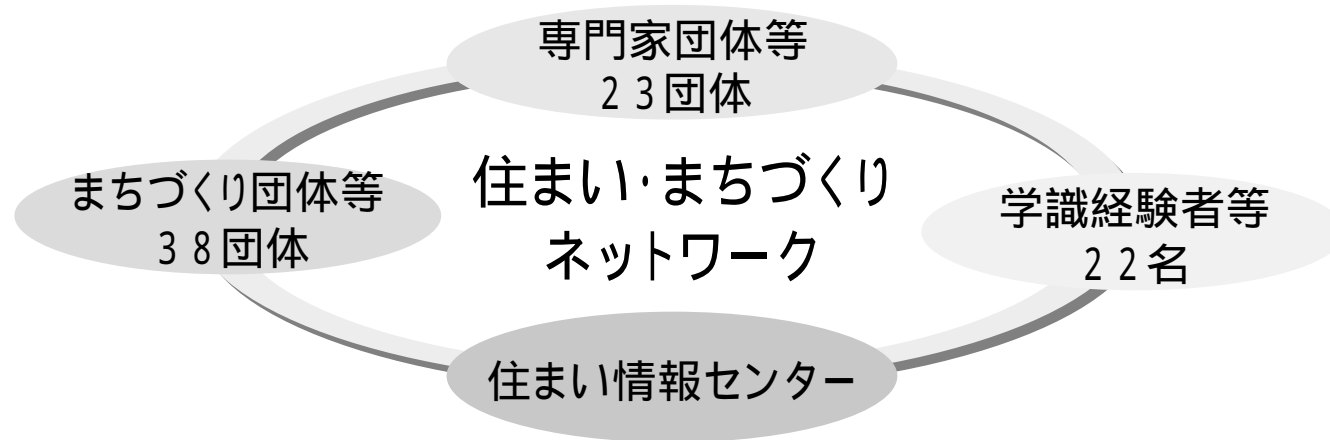
住まいに関する体験学習

伝統的建築技術や、住まいや暮らしの知恵等を学ぶ体験学習を実施。



< 住まい・まちづくりネットワーク >

住まい・まちづくりに取り組む専門家団体やNPO等との協働・交流を促進する
「住まい・まちづくりネットワーク」を活用し、様々な取り組みを実施



WEBサイト「住まい・まちづくり・ネット」(H19.12開設)

- ・市民や専門家団体、NPO等の双方向の交流を支援
- ・アクセス件数:年間約4万4千件

まちづくり団体等との「タイアップ事業」の開催(H19.2~)

- ・セミナーやシンポジウム、まち歩き、体験学習などを実施
- ・19年度開催回数:22回



