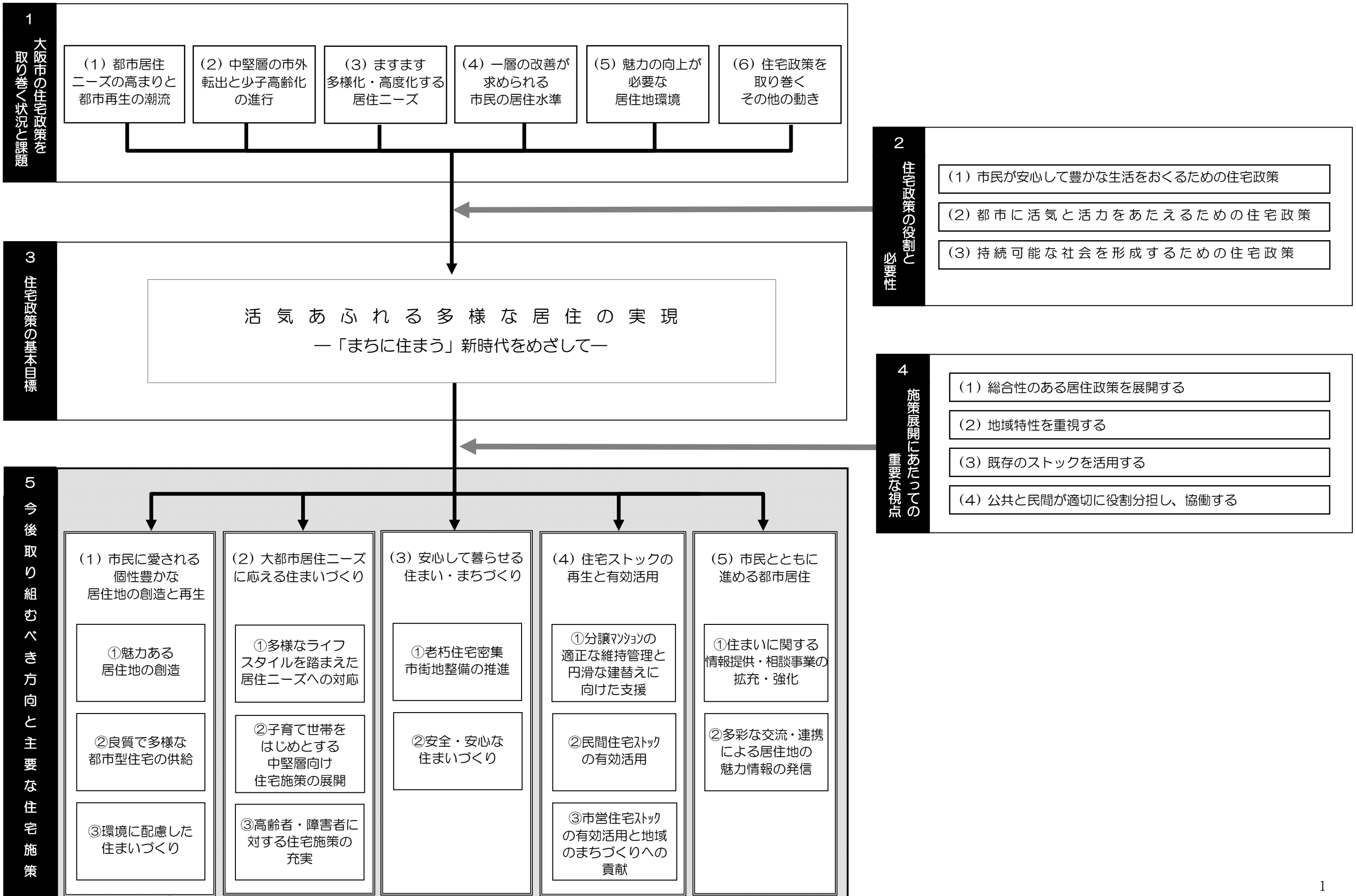


# 住宅審議会答申（H16.8）に基づく施策の実施状況

I. 「今後の住宅施策の方向について」（平成16年8月答申）の体系 . . . . .	1
II. 住宅施策の実施状況	
(1) 市民に愛される個性豊かな居住地の創造と再生 . . . . .	2
(2) 大都市居住ニーズに応える住まいづくり . . . . .	5
(3) 安心して暮らせる住まい・まちづくり . . . . .	8
(4) 住宅ストックの再生と有効活用 . . . . .	10
(5) 市民とともに進める都市居住 . . . . .	12

平成21年2月

# 「今後の住宅施策の方向について」（平成16年8月答申）の体系



(1) 市民に愛される個性豊かな居住地の創造と再生

今後取り組むべき主要な住宅施策（平成16年8月答申）	現在の取り組み状況
①魅力ある居住地の創造	
<p>○モデルエリアの設定による都市居住魅力の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・モデルエリアの設定（上町台地など）</li> <li>・NPO等と連携した魅力情報の広域的な発信</li> <li>・地域資源等を活用した質の高い住宅の立地を誘導</li> </ul>	<p>■マイルドHOPEゾーン事業の実施（17年度～）<b>新</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上町台地のうち約900haを都市居住促進のリーディングゾーンとして位置付け、マイルドHOPEゾーン協議会と協働して、NPO等が提案・実施するまちづくり事業への助成や、まちづくり活動のネットワーク化、魅力情報の発信等を行う</li> <li>・19年度には、四天王寺・夕陽丘エリアにおいて修景整備に向けた事業計画策定調査を実施し、事業計画を策定</li> <li>・20年度より、エリアを代表する場所での重点的・集中的な修景整備を実施</li> </ul>
<p>○地域特性を活かした魅力ある居住地の形成</p> <p>平野郷地区及び住吉大社周辺地区におけるHOPEゾーン事業の展開</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなみガイドラインに基づく修景整備等の推進</li> <li>・HOPE情報バンクの創設</li> </ul> <p>空堀地区等における新たなHOPEゾーン事業の推進</p> <p>市民との連携・協働による居住地魅力の発見と活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住地魅力や住まい・まちづくり活動の募集</li> <li>・住まい情報センターにおける魅力情報の発信</li> </ul>	<p>■HOPEゾーン事業の推進</p> <p>歴史的・文化的な雰囲気やまちなみなどに恵まれた地域において、住民等と連携しながら、地域特性を活かした建物等の修景整備への補助や公共施設の修景整備等を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平野郷地区（11年度～） <ul style="list-style-type: none"> <li>➢地区計画の制定（18年度）<b>新</b></li> <li>修景整備とあわせたまちなみの誘導に向け、建築物の高さや用途を規制する地区計画を制定</li> <li>➢良好なまちなみづくりに向け、地区計画を補完する地域住民による自主的なルールの作成を支援（19年度・20年度）</li> </ul> </li> <li>・住吉大社周辺地区（12年度～）</li> <li>・空堀地区（16年度～）<b>新</b></li> <li>・新たな3地区（船場地区・天満地区・田辺地区）での展開（19年度～）<b>新</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢整備方針策定調査の実施（19年度）</li> <li>➢各地区での地元協議会の設立とそれらと連携した事業計画策定調査の実施（20年度）</li> <li>協議会設立：船場地区 平成20年8月、天満地区 平成20年6月、田辺地区 平成20年7月</li> <li>協議会を中心に、近代建築や寺社・伝統的な建物等のそれぞれの地区特性を活かしたまちなみづくりに向けた活動を展開するとともに、具体的な修景事業の実施に向け、事業計画策定調査を実施</li> </ul> </li> </ul> <p>■「都市居住魅力戦略推進会議」の設置と提言（18年度）<b>新</b></p> <p>民間有識者等による「都市居住魅力戦略推進会議」を設置し、HOPEゾーン事業の全市的展開や、地域住民やNPO等との連携方策、居住地魅力の情報発信など魅力ある居住地づくりの方策について検討を行い、「都市居住魅力の戦略的推進に向けての提言」としてとりまとめ</p> <p>■住まい情報センターにおける魅力情報の発信（11年度～）</p> <p>住まい情報センターにおけるセミナーやシンポジウムの開催、情報誌の発行、「大阪くらしの今昔館」の運営等により、「住むまち・大阪」の魅力情報を広域的に発信</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「住まい・まちづくりネットワーク」の活用による情報発信の充実（18年度～）<b>新</b></li> <li>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、居住地魅力の情報発信を充実</li> <li>・「住まい・まちづくり・ネット」の開設（19年度～）<b>新</b></li> <li>専門家団体、NPO等が、大阪の居住地魅力や住まい・まちづくりに関する情報を発信するとともに、市民とホームページ上で交流できる「住まい・まちづくり・ネット」を開設</li> </ul>

※**新**：住宅審議会答申（平成16年8月）以降、新たに実施した施策・取り組み

今後取り組むべき主要な住宅施策（平成16年8月答申）	現在の取り組み状況
<p>○都心居住の戦略的な促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・戦略的再生ゾーンの設定（船場などの都心部）</li> <li>・総合設計制度や融資助成制度等の活用による良質な都市型住宅の供給促進</li> <li>・SOHO型住宅の供給促進</li> <li>・空きオフィスの住宅転用への支援</li> </ul>	<p>■総合設計制度の活用による良質な都市型住宅の供給促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都心居住容積ボーナス制度の実施（S54年度～） JR大阪環状線の内側及びその周辺を対象として、住宅を設ける総合設計制度適用建築物に対して、容積率を割増</li> <li>・にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度の実施（16年度～）<b>新</b> 業務商業地において、にぎわいを創出し、まちの活性化を図るため、オープンカフェ等の「にぎわい施設」を屋外に設ける総合設計制度適用建築物に対して「にぎわい施設」の面積に応じて容積率を割増</li> <li>■住宅転用支援事業の実施（16年度～）<b>新</b> 住宅転用に関する専門家の登録情報をビルオーナー等に提供する「住宅転用コーディネーター登録制度」を実施するとともに、転用に関するガイドブックを配布</li> </ul>
<p>②良質で多様な都市型住宅の供給</p> <p>○良質で先導的な都市型集合住宅の供給</p> <p>先導的な都市型集合住宅の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・融資助成制度の活用による先導的な都市型マンションの誘導</li> </ul> <p>良質な集合住宅の認定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・優良基準適合住宅認定制度の創設</li> </ul> <p>民間活力を活かした住宅地整備の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低・未利用地等における民間活力を活かした良好な住宅地の整備</li> </ul>	<p>■優良環境住宅整備事業の実施（17年度～）<b>新</b></p> <p>先導的な都市型マンションの供給を誘導するため、キッズルーム・児童遊園の設置や建築物緑化・新エネルギー機器の採用など、「子育てへの支援」及び「環境への配慮」のための施設整備に対して重点的に補助を実施 17年度よりこれまで1,588戸（工事中含む）が供給され、本事業の役割は一定果されたため、H20.3末をもって新規受付を廃止</p> <p>■子育て安心マンション認定制度の実施（17年度～）<b>新</b></p> <p>子育てをハード・ソフトの両面から支援する良質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、広く情報を発信</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度の実施（18年度～）<b>新</b> 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、建物内に設ける子育て支援施設の面積に応じて容積率を割増</li> <li>・金利優遇の開始（20年度～）<b>新</b> 住宅金融支援機構との連携のもと、民間金融機関の協力により、子育て安心マンションを購入される方を対象に、住宅ローンの金利を優遇する制度を開始</li> </ul> <p>■ハウジングデザイン賞における表彰（S62年度～）</p> <p>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、表彰を実施</p>

※**新**：住宅審議会答申（平成16年8月）以降、新たに実施した施策・取り組み

今後取り組むべき主要な住宅施策（平成 16 年 8 月答申）	現在の取り組み状況
<p>○良質な都市型戸建て住宅等の供給</p> <p>良質な都市型戸建て住宅・住宅地等の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅の建替え跡地等を活用した提案コンペの実施</li> <li>・計画的な戸建て住宅地やタウンハウスの表彰</li> </ul> <p>建築指導行政との連携による戸建て住宅の質的向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中間検査の対象拡大やパトロール強化等による検査済証の交付率の向上</li> <li>・住宅の売買等に関する普及啓発や相談対応の充実</li> </ul>	<p>■良質な都市型戸建て住宅・住宅地等の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅の建替え余剰地等の活用 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢プロポーザル方式の導入（16 年度～）</li> </ul>           タウンハウスも提案できるプロポーザル方式を導入し、民間活力の導入による良質な住宅供給を誘導</li> <li>・ハウジングデザイン賞における表彰（S62 年度～） <ul style="list-style-type: none"> <li>接地型連棟式のコーポラティブ住宅を表彰（16 年度）</li> </ul> </li> </ul> <p>■建築指導行政との連携による戸建て住宅の質的向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中間検査の対象拡大 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢対象建築物の拡大（14 年度・16 年度）</li> <li>➢対象工程の拡大（18 年度）<b>新</b></li> </ul>           3 階建て以上の住宅等について基礎の配筋工事を検査対象に追加</li> <li>・建築パトロールの強化 <ul style="list-style-type: none"> <li>戸建住宅や狭あい道路に面する建築物などに重点をおいた建築パトロールを実施</li> </ul> </li> <li>・「大阪市建築安全マーク（完了検査合格）」の配付（18 年度～）<b>新</b></li> </ul> 建築物の安全性に対する市民意識の向上を図るため、完了検査に合格した建築主に対し「大阪市建築安全マーク（完了検査合格）」を配付
<p>③環境に配慮した住まいづくり</p>	
<p>○環境に配慮した住まいづくり</p> <p>建築物総合環境評価制度の推進</p> <p>新エネルギーの導入等による環境に配慮した住まいづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高耐久住宅の普及</li> <li>・新エネルギーの導入や省エネルギー機器の普及</li> </ul> <p>敷地緑化や屋上緑化等の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・総合設計制度や融資助成制度等の活用</li> </ul>	<p>■大阪市建築物総合環境評価制度（CASBEE 大阪）の実施（16 年度～）<b>新</b></p> 建築物の着工に際し、建築主が建築物の環境の品質・性能と外部環境への負荷について、総合的な評価を行い、市がホームページ等で公表 <p>CASBEE : <u>C</u>omprehensive <u>A</u>ssessment <u>S</u>ystem for <u>B</u>uilding <u>E</u>nvironmental <u>E</u>fficiency</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・CASBEE 大阪 OF THE YEAR の実施（18 年度～）<b>新</b></li> </ul> CASBEE 大阪において特に優秀な評価を得た民間の建築物を顕彰し、広く市民に情報発信 <p>■優良環境住宅整備事業の実施（17 年度～）【再掲】<b>新</b></p> 快適で環境にやさしい建築物の誘導を図るため、建築物緑化・新エネルギー機器の採用など、「環境への配慮」のための施設整備等に対して重点的に補助を実施。CASBEE 大阪の上位 2 ランク以上であることを補助要件としている。17 年度よりこれまで 1,588 戸（工事中含む）が供給され、本事業の役割は一定果されたため、H20.3 末をもって新規受付を廃止 <p>■総合設計制度における緑化基準の強化（18 年度～）<b>新</b></p> 一般の歩行者利用空間である公開空地内に積極的に緑を創出するため、公開空地において、高木、中木等を適切に配置するなど、その面積の 20%以上の緑化を施すことを新たに義務付け

※**新**：住宅審議会答申（平成 16 年 8 月）以降、新たに実施した施策・取り組み

(2) 大都市居住ニーズに応える住まいづくり

今後取り組むべき主要な住宅施策（平成16年8月答申）	現在の取り組み状況
①多様なライフスタイルを踏まえた居住ニーズへの対応	
<p>○単身世帯等の居住ニーズへの対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・融資助成制度を活用した小規模世帯向けの良質な住宅供給の誘導</li> </ul>	<p>■民間老朽住宅建替支援事業における住戸面積要件の緩和（19年度～）<b>新</b></p> <p>小規模世帯向けの良質な住宅の誘導に向け、アクションエリア（防災性向上重点地区）を対象として、住戸面積要件を緩和</p> <p>建替建設費補助の対象住戸面積 50㎡以上→35㎡以上</p>
<p>○SOHO型住宅の供給促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・SOHO型住宅に関する情報提供・普及啓発</li> </ul>	<p>■住宅転用支援事業の実施（16年度～）【再掲】<b>新</b></p> <p>住宅転用に関する専門家の登録情報をビルオーナー等に提供する「住宅転用コーディネーター登録制度」を実施するとともに、転用に関するガイドブックを配布</p>
<p>○空きオフィス等の住宅転用支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅転用に関する普及啓発</li> <li>・住宅転用をコーディネートする専門家に関する情報提供</li> <li>・転用に要する費用への助成制度の検討</li> </ul>	<p>■ハウジングデザイン賞における表彰（S62年度～）</p> <p>事務所ビルのコンバージョンにより再生した賃貸住宅を特別賞として表彰（18年度）</p>
<p>○ビジネスで来訪する外国人等の住宅ニーズへの対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公社住宅等の活用</li> <li>・住まい情報センターにおける情報提供</li> </ul>	<p>■住まい情報センターにおける各種住宅情報の提供と相談（11年度～）</p> <p>外国人に対する住まいに関する相談・情報提供について、(財)大阪国際交流センターと連携し、トリオフォンを活用して3言語（英語、中国語、韓国・朝鮮語）で対応</p> <p>■外国人ビジネスマン居住支援制度（14年度～）</p> <p>市内の外資系企業等に勤務する外国人を対象に、公社賃貸住宅の空き住戸に関する情報提供及び入居要件の緩和等を実施</p> <p>■留学生向け住宅の供給（12年度～）</p> <p>民間賃貸住宅を住宅供給公社が借り上げ、私費留学生に低廉な家賃で良質な住宅を供給。現在、北区紅梅町において、1棟54戸を管理。町会活動への参加や交流を深めるイベントを通じて、地域における国際交流にも貢献している。</p>

※**新**：住宅審議会答申（平成16年8月）以降、新たに実施した施策・取り組み

今後取り組むべき主要な住宅施策（平成16年8月答申）	現在の取り組み状況
②子育て世帯をはじめとする中堅層向け住宅施策の展開	
<p>○新婚・子育て世帯向け住宅施策の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新婚世帯向けの施策の推進</li> <li>・子育て世帯向けの施策の推進</li> <li>・安心して子育てができる環境を備えた良質な集合住宅の供給促進</li> </ul>	<p>■新婚世帯向け家賃補助制度（3年度～）</p> <p>若年層の市内居住の促進による活力あるまちづくりに向け、市内の民間賃貸住宅に入居する新婚世帯に対し、初期の住居費負担の軽減を図る家賃補助を実施</p> <p>■子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度の実施（17年度～）<b>新</b></p> <p>子育て世帯の市内居住を促進するため、市内で供給される民間住宅を購入する子育て世帯について、住宅ローンに対し利子補給を実施</p> <p>■優良環境住宅整備事業の実施（17年度～）【再掲】<b>新</b></p> <p>先導的な都市型マンションの供給を誘導するため、キッズルーム・児童遊園の設置や建築物緑化・新エネルギー機器の採用など、「子育てへの支援」及び「環境への配慮」のための施設整備に対して重点的に補助を実施</p> <p>17年度よりこれまで1,588戸（工事中含む）が供給され、本事業の役割は一定果されたため、H20.3末をもって新規受付を廃止</p> <p>■子育て安心マンション認定制度の実施（17年度～）【再掲】<b>新</b></p> <p>子育てをハード・ソフトの両面から支援する良質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、広く情報を発信</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度の実施（18年度～）【再掲】<b>新</b></li> </ul> <p>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、建物内に設ける子育て支援施設の面積に応じて容積率を割増</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・金利優遇の開始（20年度～）【再掲】<b>新</b></li> </ul> <p>住宅金融支援機構との連携のもと、民間金融機関の協力により、子育て安心マンションを購入される方を対象に、住宅ローンの金利を優遇する制度を開始</p> <p>■市営住宅における新婚・子育て世帯向け別枠募集</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・別枠募集枠の拡大（18年度～）</li> </ul> <p>（募集戸数）公営・改良：⑰205戸 → ⑱250戸、⑲270戸 中堅層向け：⑰4戸 → ⑱114戸、⑲80戸</p>
<p>○融資助成制度の再編・統合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅建設や取得に関する融資助成制度の再編・統廃合の検討</li> </ul>	<p>■融資助成制度の再編・統廃合（17年度）</p> <p>民間住宅市場の動向等を踏まえた、効率的・効果的な融資助成制度の実施に向け、それまでの事業について拡充や重点化、見直しを行い、制度の再編・統廃合を実施</p>

※**新**：住宅審議会答申（平成16年8月）以降、新たに実施した施策・取り組み

今後取り組むべき主要な住宅施策（平成16年8月答申）	現在の取り組み状況
③高齢者・障害者等に対する住宅施策の充実	
<p>○バリアフリー化の促進</p> <p><b>民間住宅のバリアフリー化の促進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・融資助成制度における高齢化対応設計の義務付け</li> <li>・住まい情報センターにおける技術的な情報提供や相談サービスの充実</li> <li>・介護保険制度などの福祉施策との連携強化</li> </ul> <p><b>市営住宅等のバリアフリー化の推進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新築市営住宅全住戸へ的高齢化対応設計の実施</li> <li>・既存市営住宅の全面的改善による段差の解消や手すりの設置</li> <li>・既存中層住宅へのエレベーター設置</li> <li>・1階住戸の空き家を対象とした高齢者向け改善</li> <li>・既存団地内の共用施設等のバリアフリー化</li> </ul>	<p>■優良環境住宅整備事業における高齢化対応設計の義務付け（17年度～）</p> <p>事業認定にあたり、高齢化対応設計を要件化。優良環境住宅整備事業については、17年度よりこれまで1,588戸（工事中含む）が供給され、事業の役割は一定果たされたため、H20.3末をもって新規受付を廃止</p> <p>■住まい情報センターにおける情報提供（11年度～）</p> <p>住宅のバリアフリー化等をテーマとしたセミナーを実施するなど、民間住宅のバリアフリー化に向けた情報を提供</p> <p>■市営住宅のバリアフリー化の推進</p> <p>市営住宅の建替え時において高齢化対応設計を導入とするとともに、既存住宅の全面的改善により段差の解消や手すりを設置するなど、市営住宅のバリアフリー化を推進</p>
<p>○福祉施策との連携</p> <p><b>市営住宅における福祉施策との連携</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ケア付き住宅の供給</li> <li>・グループホームとしての活戸数の拡大</li> <li>・高齢者・障害者世帯等の優先入居戸数の拡大</li> </ul> <p><b>高齢者・障害者等への住宅関連の情報提供・相談サービスの充実</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・福祉施策等と連携した、高齢者・障害者等に対する住宅関連の情報提供、相談サービスの充実</li> </ul>	<p>■市営住宅における福祉施策との連携</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅の建替え等に際し、ケア付き住宅を供給 (管理戸数) ⑮ 246戸 ⇒ ⑰ 352戸</li> <li>・市営住宅の空き家を活用したグループホーム事業を実施 (事業者数) ⑮ 4事業者 ⇒ ⑰ 9事業者</li> <li>・高齢者・障害者世帯等の優先入居戸数を拡大 (募集戸数) ⑮ 586戸 ⇒ ⑰ 618戸</li> </ul> <p>■高齢者・障害者等への住宅関連の情報提供・相談サービスの充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者安心入居の情報提供（13年度～） 高齢者の住まい探しに積極的に協力してもらえる「協力不動産店」を登録し、住まい情報センターにおいてこれら不動産店の情報を提供</li> <li>・大阪あんしん賃貸支援事業の実施（19年度～）<b>新</b> 大阪府や福祉部局等と連携し、高齢者や障害者等の入居を拒まない賃貸住宅等の情報を提供</li> </ul>

※**新**：住宅審議会答申（平成16年8月）以降、新たに実施した施策・取り組み



(3) 安心して暮らせる住まい・まちづくり

今後取り組むべき主要な住宅施策（平成16年8月答申）	現在の取り組み状況
①老朽住宅密集市街地整備の推進	
<p>○老朽住宅密集市街地整備のモデル事業の推進</p> <p>生野区南部地区等でのモデル事業の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・生野区南部地区及び西成区での事業推進</li> </ul> <p>福島区北西部地区での事業推進</p>	<p>■生野区南部地区（6年度～）</p> <p>密集市街地整備のモデル事業として、老朽住宅の建替を促進するとともに、道路、公園、まちかど広場等の一体的な整備を推進。特に防災上の課題の多い地区において、住宅地区改良事業を実施</p> <p>■西成地区（11年度～）</p> <p>老朽住宅の建替促進や狭あい道路の拡幅整備を推進するとともに、特に老朽住宅が集中する地区においては住宅地区改良事業を実施</p>
<p>○重点的・戦略的な老朽住宅密集市街地整備の推進</p> <p>老朽住宅密集市街地整備の総合的な取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「アクションエリア(防災性向上重点地区)」や「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地（優先地区）」における重点的かつ戦略的な施策の推進</li> </ul> <p>民間老朽住宅の建替促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間老朽住宅建替支援事業等における戸建て住宅等への建替支援の強化</li> <li>・NPO等との連携によるハウジングアドバイザーの派遣</li> <li>・防災街区整備事業の活用方策の検討</li> <li>・公共賃貸住宅ストックの従前居住者用住宅としての活用の検討</li> </ul> <p>建ぺい率制限の緩和と新たな防火規制の導入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画による建ぺい率の緩和とあわせた防火規制の強化</li> </ul> <p>既存住宅の耐震化の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修費補助制度等の活用</li> </ul> <p>主要な生活道路沿道の不燃化の促進</p> <p>狭あい道路の拡幅整備の推進</p>	<p>■老朽住宅密集市街地整備の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間老朽住宅建替支援事業の推進（4年度～） 民間老朽住宅の自主建替を促進するため、建替建設費や従前居住者向け家賃補助、賃貸住宅建設資金融資を行うとともに、アドバイザーの派遣や建替相談会等を実施</li> <li>➢戸建て住宅への建替支援の強化（16・18年度）<b>新</b> 優先地区において、木造集合住宅を戸建て住宅へ建替える場合も補助対象に加えるなど、建替支援を強化</li> <li>➢建替建設費に係る補助要件の緩和（18・19年度） 民間老朽住宅の一層の建替え促進に向け、敷地面積や住戸面積等の補助要件を緩和</li> <li>➢老朽木造住宅緊急除却事業の創設（20年度～）<b>新</b> 優先地区において、関係権利者の同意を得られた住宅を対象に、3年間の期間限定で、老朽木造住宅の除却費を補助</li> <li>・建ぺい率制限の緩和と新たな防火規制の導入（16年度～） 防災性向上重点地区を中心とした第一種住居地域等において、建替え等を促進するため建ぺい率を80%に緩和するとともに、建築物を準耐火建築物以上とするように防火規制を強化</li> <li>・狭あい道路拡幅促進整備事業の推進（15年度～） 優先地区を対象として、老朽木造住宅などの建替時等に幅員4m未満の道路の中心線からの後退部分を本市が直接舗装を行うとともに、後退表示板を設置</li> <li>➢後退部分を自ら整備する場合に補助を行う制度の創設（20年度～）<b>新</b></li> <li>・「まちかど広場」の整備エリアの拡大（19年度～）<b>新</b> 地域の活力を引き出すとともに、一次避難場所や地域防災活動の場を確保するため、地域住民との連携によりまちかど広場を整備。モデル的に生野区南部地区で整備してきており、19年度からは整備エリアを優先地区に拡大</li> <li>・主要生活道路不燃化促進整備事業の創設（20年度～）<b>新</b> 優先地区内で、地域住民によるまちづくり協定等により、建築物の壁面位置と不燃化の制限が定められた主要生活道路において、補助制度により沿道建築物の建替えにあわせたセットバックと不燃化を誘導する事業を導入</li> </ul> <p>■「密集住宅市街地整備推進戦略策定委員会」の設置と提言（19年度）<b>新</b></p> <p>学識経験者等による「密集住宅市街地整備推進戦略策定委員会」を設置し、優先地区の整備を、効率的・効果的に推進するための方策について検討を行い、「密集住宅市街地整備の戦略的推進に向けての提言」としてとりまとめ</p> <p>■民間住宅の耐震化の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震診断・改修費補助制度の推進（17年度～）<b>新</b> 一定の要件を満たす民間住宅について耐震診断・改修費補助を実施</li> <li>➢木造住宅の耐震診断費補助について、個人負担を軽減（19年度～）<b>新</b> 補助率 1/2→9/10</li> <li>➢木造住宅の耐震改修費補助について、補助率・補助限度額の引き上げ（20年度～）<b>新</b> 補助率 15%→23% 補助限度額 60万円⇒90万円</li> <li>➢簡易型耐震改修、シェルター型耐震改修に対する補助制度の創設（20年度～）<b>新</b></li> <li>・耐震改修促進計画の策定（19年度）<b>新</b> 市内の住宅・建築物の耐震化を計画的・総合的に促進するため、「大阪市耐震改修促進計画」を策定</li> <li>・大阪市耐震改修支援機構の設立（20年度～）<b>新</b> NPOや建築関係団体等と連携し、耐震化に関わる効果的な普及啓発を実施。今後、建物所有者が安心して耐震診断や耐震改修を依頼することのできる事業者の紹介等の活動を実施</li> </ul>

※**新**: 住宅審議会答申（平成16年8月）以降、新たに実施した施策・取り組み

今後取り組むべき主要な住宅施策（平成 16 年 8 月答申）	現在の取り組み状況
②安全・安心な住まいづくり	
<p>○安全で安心な住まいづくりの推進</p> <p>シックハウス対策の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅性能表示制度の普及啓発</li> </ul> <p>防犯性の高い住まいづくりの促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針の普及啓発</li> <li>防犯モデルマンション登録制度との連携</li> </ul> <p>住宅のバリアフリー化の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>融資助成制度の活用や福祉施策との連携による民間住宅のバリアフリー化の促進</li> <li>市営住宅のバリアフリー化の推進</li> </ul> <p>大阪市建築物安全安心実施計画の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中間検査や完了検査の的確な実施</li> <li>違反建築物対策の強化</li> <li>建築基準法に関する普及啓発</li> </ul>	<p>■助成・認定制度を活用した安全・安心な住まいづくりの推進（17年度～）</p> <p>助成・認定制度において、住宅性能表示制度によるホルムアルデヒド対策や、「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」に則した設計及び高齢化対応設計を要件化</p> <p>■市営住宅のバリアフリー化の推進【再掲】</p> <p>■建築指導行政における建築物の安全・安心の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「<b>新</b> 大阪市建築物安全安心実施計画」の策定（17年度）<b>新</b></li> </ul> <p>21年度までを重点実施期間として位置付け、検査済証交付率80%以上の達成をはじめ、構造等の安全性の確保や、民間建築物のアスベスト対策の推進などの目標を掲げ、各種施策を総合的に実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢「大阪市建築安全マーク」の配付（18年度～）や建築パトロールの強化等による検査済証交付率の向上【再掲】</li> </ul> <p>建築物の安全性に対する市民意識の向上を図るため、完了検査に合格した建築主に対し、「大阪市建築安全マーク（完了検査合格）」を配付するとともに、戸建住宅や狭あい道路に面する建築物などに重点をおいた建築パトロールを実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢新築分譲マンションにおける構造計算の再計算等の実施（17年度～19年度）</li> </ul> <p>構造計算書偽装に対する市民の不安を解消するため、毎月の確認申請から約1割を無作為に抽出した新築分譲マンションにおいて構造計算の再計算等を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢大阪市建築計画事前公開制度の実施（18年度～）</li> </ul> <p>高さ20mを超える建築物の建設を計画している建築主に対し、建築確認申請等に先立って建築計画の概要や配置図、立面図または完成予想図を現地に表示するとともに、近隣住民等に周知することを義務付け</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢大阪市民間建築物吹付けアスベスト除去等補助制度の実施（18年度～）</li> </ul> <p>民間建築物において、建物所有者等が露出した吹付けアスベストについて分析調査や除去等工事を実施する場合に費用の一部を補助する制度を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築確認・検査の厳格化等に係る改正建築基準法への対応（19年度～）<b>新</b></li> </ul> <p>建築確認・検査の厳格化や指定確認検査機関の業務の適正化に係る建築基準法の改正を踏まえ、法改正の主旨が着実に遵守されるよう、適切な建築確認・検査の確保に向けた対応を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢指定確認検査機関への立入検査の実施（19年度～）<b>新</b></li> </ul> <p>大阪市内で業務を行う全ての指定確認検査機関に立ち入り、確認・検査に係る業務の状況等について検査を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢構造計算適合性判定の対象外となる建築物における構造計算の再計算等の実施（19年度～）<b>新</b></li> </ul> <p>構造計算適合判定の対象外となる建築物について、指定確認検査機関への立入検査時において抽出し、構造計算の再計算等を実施</p>

※**新**：住宅審議会答申（平成16年8月）以降、新たに実施した施策・取り組み

(4) 住宅ストックの再生と有効活用

今後取り組むべき主要な住宅施策（平成16年8月答申）	現在の取り組み状況
①分譲マンションの適正な維持管理と円滑な建替えに向けた支援	
<p>○総合的な分譲マンション支援体制の強化</p> <p>大阪市マンション管理支援機構の体制強化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪市マンション管理支援機構による管理から建替えに至る総合的な管理組合支援</li> </ul> <p>住まい情報センターにおける相談事業の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪市マンション管理支援機構と連携した相談対応やアドバイザー派遣の充実</li> </ul> <p>新築マンションの管理実態の把握と管理組合への支援</p> <hr/> <p>○マンションの円滑な建替えに対する支援</p> <p>マンション建替トータルサポート事業の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建替検討費や除却費、建設費等に対する助成</li> <li>・公共賃貸住宅ストックの仮移転用住宅等としての活用の検討</li> </ul> <p>総合設計制度を活用した建替支援</p>	<p>■マンション管理支援機構を通じた活動の充実</p> <p>法律や建築などの専門家団体等との連携により設立した「大阪市マンション管理支援機構」において、管理組合等に対する情報提供、普及啓発などを実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模修繕工事見学会やマンション管理フェスタなどの実施（16年度～）</li> </ul> <p>■住まい情報センターにおける相談事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一般相談・専門家相談の実施</li> <li>一般相談による相談対応のほか、分譲マンションの管理に関して特に専門家による対応が必要と考えられる相談に対して、弁護士等による専門家相談を実施</li> <li>・マンション管理支援機構と連携した管理組合相談会の実施</li> </ul> <p>■分譲マンションアドバイザー派遣制度の実施（15年度～）</p> <p>管理組合の講師役として建築士などの専門家を現地に派遣</p> <p>■分譲マンション建替検討費助成制度の実施（15年度～）</p> <p>建替え検討の初期段階における調査費用について補助を実施</p>
②民間住宅ストックの有効活用	
<p>○既存住宅ストックを活用した住宅供給</p> <p>既存住宅ストックを活用した賃貸住宅の供給</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸住宅経営者等への情報提供等による入居促進策についての検討</li> </ul> <p>既存住宅ストックの継続的な実態把握</p> <hr/> <p>○優良なリフォームの誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住まい情報センターにおける普及啓発</li> <li>・ハウジングデザイン賞等を通じた普及啓発</li> <li>・優良なリフォーム業者に関する情報提供</li> </ul> <hr/> <p>○既存住宅の流通支援</p> <p>既存住宅市場の活性化支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕・リフォーム履歴が売買価格に反映される仕組みづくりの検討</li> </ul> <p>消費者保護</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・消費者が適切に住宅を選択できるような情報提供や普及啓発の強化</li> </ul>	<p>■民間住宅ストックの有効活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間住宅ストック有効活用方策検討調査の実施（17年度）<b>新</b></li> <li>空家実態調査や各種統計調査の結果を分析するとともに、学識経験者からも意見をいただき、既存住宅ストックを活用した住宅施策の展開に向けた検討を実施</li> <li>・ハウジングデザイン賞における表彰（S62年度～）【再掲】</li> <li>事務所ビルのコンバージョンにより再生した賃貸住宅を特別賞として表彰（18年度）</li> <li>・住まい情報センターにおける相談・情報提供</li> <li>➢リフォームの登録事業者の情報を提供（17年度～）<b>新</b></li> <li>（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターの運営サイトに登録されているリフォーム事業者の情報を提供</li> <li>➢悪質リフォーム対策の実施（17年度～）<b>新</b></li> <li>大阪市消費者センターと連携したセミナーの実施や、大阪府と連携したリーフレットの作成など、悪質リフォーム対策を推進</li> </ul>

※**新**：住宅審議会答申（平成16年8月）以降、新たに実施した施策・取り組み

今後取り組むべき主要な住宅施策（平成 16 年 8 月答申）	現在の取り組み状況
③市営住宅ストックの有効活用と地域のまちづくりへの貢献	
<p>○地域のまちづくりに貢献する活気ある住宅団地の再生</p> <p>建替跡地等を活用した中堅層向け住宅供給のモデル事業の展開</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンペ方式を活用した中堅層向け住宅供給のモデル事業の展開</li> </ul> <p>地域のまちづくりに貢献する市営住宅ストック等の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅ストック総合活用計画に基づく、市営住宅の建替えや全面的改善、中層住宅エレベーター設置、維持保全の推進</li> <li>・老朽化した公社賃貸住宅の建替えの推進</li> <li>・建替え等にあたり、コミュニティ施設や福祉施設など地域の活性化や良好なコミュニティの形成のために必要となる機能の導入</li> <li>・民間老朽住宅の建替促進に向けた仮移転用住宅等としての活用の検討</li> <li>・グループホームとしての活用戶数の拡大</li> </ul>	<p>■「市民住宅」への再編</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な世帯が住みコミュニティを育む市営住宅団地の再生 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢建替跡地を活用した中堅層向け住宅供給の推進（15 年度～）</li> <li>➢「大阪市営住宅研究会」の設置（16 年度）と提言（17 年度）<b>新</b> 民間有識者等で構成される外部委員会から、多くの市民に支持される「市民住宅」への再編に向けた今後の市営住宅のあり方についての提言を受理</li> <li>➢市営住宅ストック総合活用計画（13 年度策定、18 年度見直し）に基づく、市営住宅の建替え等の推進 建替については従前居住世帯数に限定した事業を計画的・効率的に推進し、居住水準の向上や、土地の高度利用による余剰地創出と生活・福祉・居住関連サービス施設等の導入による地域まちづくりへの貢献を図る。全面的改善及び EV 単独設置については、費用対効果等を勘案して、対象住宅を限定し実施 <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間住宅への転居支援制度の実施（18 年度～）<b>新</b></li> </ul> </li> <li>➢団地再生モデルプロジェクトの推進（19 年度～）<b>新</b> 市営住宅の建替事業と、建替え余剰地を活用した民間マンションや生活利便施設の導入を進め、「市民住宅」をわかりやすく市民に伝える団地再生モデルプロジェクトを実施（19 年度 天王寺区小宮住宅）</li> <li>➢コミュニティビジネス等導入プロポーザルの実施（19 年度～）<b>新</b> 1 階空き住戸を活用して、コミュニティビジネス拠点施設の導入を誘導するプロポーザルを実施 (募集戸数) 19 年度 6 住戸 (6 団地)</li> <li>➢新婚・子育て世帯、中堅層世帯の入居促進【再掲】 団地におけるコミュニティミックスを図るため、新婚・子育て世帯の別枠募集を実施 (募集戸数) ⑱公営・改良 270 戸、中堅層向け 80 戸</li> </ul> </li> </ul>
<p>○的確・公平な管理の実現</p> <p>的確・公平な入居者選考方法の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・困窮度をより反映した選考方法の導入</li> </ul> <p>入居希望者のニーズに応える募集の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅と公社住宅の募集の同時期実施等の検討</li> </ul> <p>適正な住み替え誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・世帯と住戸規模等のミスマッチを生じている世帯の住み替えを促す方策の検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公正で公平な管理の推進と真の住宅困窮者への支援 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢高齢者世帯、新婚・子育て世帯向けなど優先選考募集の実施</li> <li>➢「入居監理委員会」の設置（18 年度）<b>新</b> 外部委員で構成される「入居監理委員会」を設置し、市営住宅の募集や入居に関する審査を行うほか、住宅困窮度判定による募集方式の導入や 11 回落選者特別措置制度、福祉減免制度のあり方など、入居・管理制度全般について検討（19 年度～）</li> <li>➢緊急的な住宅困窮者に対する随時募集制度の導入（18 年度～）<b>新</b></li> <li>➢DV 被害者等に対する優先入居の実施（19 年度～）<b>新</b></li> <li>➢市営住宅からの暴力団排除に向けた市営住宅条例の改正（19 年度）<b>新</b></li> <li>➢大阪市営住宅迷惑行為措置要綱を施行（19 年度～）<b>新</b> ペット問題などの近隣迷惑行為に厳格に対応</li> </ul> </li> </ul> <p>■公社賃貸住宅ストックの活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公社法円坂住宅（中央区）建替え事業の推進（17 年度～）<b>新</b> 地域のまちづくりへの貢献を図るため、公社法円坂住宅の建替え工事に着手し、敷地の一部を史跡公園用地として大阪市へ譲渡 19 年度に建替第 1 期事業（215 戸）が竣工（20 年 1 月管理開始）</li> </ul>

※**新**：住宅審議会答申（平成 16 年 8 月）以降、新たに実施した施策・取り組み

(5) 市民とともに進める都市居住

今後取り組むべき主要な住宅施策（平成16年8月答申）	現在の取り組み状況
①住まいに関する情報提供・相談事業の拡充・強化	
<p>○住まい情報センターを中心とする情報提供・相談事業のさらなる推進 市民団体や専門家等への情報提供と連携</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住まいづくりに関連する専門家に関する情報提供</li> <li>・地域住民団体やNPO、住まい関連の専門家等に対する情報発信</li> </ul> <p>総合的な居住情報の発信</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間住宅情報の充実</li> <li>・生活関連情報の発信</li> <li>・企業向けの情報発信の充実</li> </ul> <p>相談サービスの充実・強化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・関連団体等と連携した相談対応やセミナー・シンポジウムの推進</li> <li>・法律・制度・技術面等での相談対応の充実</li> <li>・相談対応を通じて蓄積したデータの活用</li> <li>・住まいに関する情報収集・分析機能の強化</li> </ul>	<p>■住まい情報センターにおける情報提供・相談事業の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ウェブサイト「おおさか・あんじゅ・ネット」の開設（16年度）<b>新</b> 住まいに関するQ&amp;Aやまちづくりに関連するイベント情報、教育・医療・防犯などの生活関連情報も充実させた「おおさか・あんじゅ・ネット」を開設</li> <li>・相談対応の迅速化（16年度～）<b>新</b> 「おおさか・あんじゅ・ネット」の開設にあわせて相談業務用システムも見直し、相談対応を迅速化</li> <li>・「住まい・まちづくりネットワーク」の活用による情報発信の充実（18年度～）【再掲】<b>新</b> 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、居住地魅力の情報発信を充実</li> <li>➢タイアップセミナーや個別相談会の実施（18年度～）<b>新</b> 住まいに関わる専門家団体等と連携し、タイアップセミナーや個別相談会を実施</li> <li>・「住まい・まちづくり・ネット」の開設（19年度～）【再掲】<b>新</b> 専門家団体、NPO等が、大阪の居住地魅力や住まい・まちづくりに関する情報を発信するとともに、市民とホームページ上で交流できる「住まい・まちづくり・ネット」を開設</li> </ul>
②多彩な交流・連携による居住地の魅力情報の発信	
<p>○居住地イメージの向上のための情報発信</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域レベルでの住まい・まちづくり活動に関する情報発信</li> <li>・居住地魅力に関するセミナー・シンポジウムの開催</li> <li>・文化・観光施策との連携による広域的な情報発信</li> <li>・地域住民やNPO等の交流拠点としての住まい情報センターの機能強化</li> </ul>	<p>■大阪くらしの今昔館（住まいのミュージアム）における都市居住文化の発信</p> <p>江戸時代の大阪のまちなみの実物大での再現や、明治時代以降の大阪の住まいの様子を精巧な模型などで展示するとともに、小学生から高齢者までの世代に応じた体験学習やボランティア「町家衆」による町家ツアー、「住まいやくらし」をテーマとした様々な企画展示などにより、「住むまち・大阪」の居住文化の継承・振興を図っている</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・体験学習の拡充（18年度～）<b>新</b> 大阪くらしの今昔館で実施してきた体験学習について、対象をこれまでの小中学生に加え、高校生、大学生、高齢者まで拡充</li> <li>・ボランティア「町家衆」による企画展の開催（16・19年度）<b>新</b> 「町家衆」として登録された「大阪くらしの今昔館」のボランティアが、地元の商店街の協力のもとで天満についての企画展等を開催</li> </ul>
<p>○都市居住文化の継承と振興</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪くらしの今昔館（住まいのミュージアム）における「住むまち・大阪」の魅力のPR</li> <li>・参加型学習会や各種展示会、講座等の開催</li> <li>・大阪の歴史や居住文化に関する学習の場・機会の確保</li> <li>・都市に住む魅力を楽しむことができる新しい住まい方についての情報発信</li> </ul>	<p>■多様な主体と連携した居住地魅力の情報発信</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住まい情報センターを拠点とした魅力情報の発信 住まい情報センターにおけるセミナーやシンポジウムの開催、情報誌の発行、「大阪くらしの今昔館」の運営等により、NPOや関連団体、ボランティア等との連携を図りながら、「住むまち・大阪」の魅力情報を広域的に発信</li> <li>➢パネル展の開催やタイアップイベントの実施（18年度～）<b>新</b> 住まい・まちづくりに取り組む専門家団体やNPO等と連携し、御堂筋のオフィスビル等において団体のまちづくり活動を紹介するパネル展を開催するとともに、松屋町等においてまち歩きなどのタイアップイベントを開催（住まい・まちづくりネットワークへと発展）</li> <li>➢観光施策との連携による魅力情報の発信（18年度～）<b>新</b> 大阪市、大阪商工会議所、財団法人大阪観光コンベンション協会が共催する「大阪夜楽」の一環として、大阪くらしの今昔館の町家で能や琴等のイベントを開催</li> <li>・シンポジウムの開催による居住地魅力情報の発信（17・18・19年度）<b>新</b> 「住むまち・大阪」の地域魅力の発信や、NPO等との協働による住まい・まちづくりの推進に関するシンポジウムを開催</li> </ul>

※**新**：住宅審議会答申（平成16年8月）以降、新たに実施した施策・取り組み

