

今後の住宅施策の方向について

(答申素案)

目 次

1 . 大阪市の住宅政策を取り巻く現状と課題	1
(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	3
改善が必要な住宅ストックの存在 / 新設住宅の小規模化と供給戸数の減少 /	
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	
「まちに住もう」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	
防犯性の高い住宅供給の促進 / 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 / 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	
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	
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 /	
住宅性能表示制度の利用促進と住宅の保守・改修等履歴情報の蓄積 /	
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	
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	
住まい情報センターを活かした住情報ニーズの把握と相談への対応力の強化 /	
多様な主体との連携による住情報提供プログラムの充実・強化	
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 /	
地域でのまちづくり活動を通じた住まい・まちづくり学習の実施	
今後の住宅施策の方向について(答申)の体系	49
参考資料	51
制度・用語等の解説	54
住宅事情関係資料	66
大阪市における住宅施策の変遷	111

- ・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。

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、都心部では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、少子高齢化が一層進んでおり、今後より深刻化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)

- ・高齡化率 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、少子高齡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。
- ・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5万6千戸存在し、今後老朽化した分譲マンションの増加が見込まれる。

(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㎡² (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)

(新設住宅の小規模化と供給戸数の減少)

- ・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11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19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)
- ・市営住宅の入居者については、高齢者世帯の割合が平成19年度末時点で35.8%と、大阪市全体と比較して約10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みると、応募数全体の約6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、募集割れや応募のない住宅も存在している。(表2-3)
- ・また、低所得者向けに公募できる住宅は年間約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2万4千円となっている。(図2-27)
- ・公営住宅等 の入居世帯の収入区分をみると、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19年度の家賃徴収額が約292億円であったのに対し、減免額が約67億円となっており、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しきれ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)
- ・大阪市内から市外への転出者に対して行ったアンケートでは、「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)
- ・大阪市外から市内への転入者に対して行ったアンケートでは、「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、まちの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)
- ・市外への転出者に対して行ったアンケートでは、大阪市内の「地域の防犯・治安」について、40.3%の転出者が「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、国は本年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14.8%、業務その他部門で19.4%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）

(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。そして人がまちに住まうことは、都市活力の源となる経済、文化、コミュニティをはじめとする様々な都市活動の活性化にとって不可欠であり、都市居住を支える不断の努力がますます重要となってくる。
- ・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あってほしいと考える。
- ・一方、住まいとまちは、生活に豊かさや潤いを与える重要な要素でもある。発達した交通機関や文化施設の充実などによる利便性、情報や人との多様な交流機会といった大都市ならではの特性とともに、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、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。
- ・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も重要である。行政にはこうした市民による活動をサポートしていくことが求められ、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、市民活動のバックアップなど、「市民協働」を前提とした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とした、いわゆる「成熟社会」においては、量的な拡充と充足の追及から、質的な充実を図っていくということに重点が移されるべきである。
- ・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、消費者保護など、様々な政策分野との整合をとりつつ、連携・協力を図り、総合性を確保するとともに、施策効果を相乗的に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、我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。しかしながら、これ以外の住宅についても耐震性の確保を要するものがあるため、大阪市営住宅ストック総合活用計画 に基づき、老朽化したものについて建替えを推進するとともに、維持保全等を行うこととされている住棟のうち、必要なものについて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促進を図るため、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

防犯性の高い住宅供給の促進

- ・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的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化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 や公社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、公社賃貸住宅について、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、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

住宅総数が世帯数を上回り、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。

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

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、国の定めた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。

住宅性能表示制度 の利用促進と住宅の保守・改修等履歴情報の蓄積

- ・ 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。

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。
- ・共益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、平成13年度に策定し、平成18年度に内容の見直しを行っ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CO₂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CO₂吸収機能 の維持や、輸送に伴うCO₂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CO₂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

- ・市営住宅や公社賃貸住宅など、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CO₂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、これまで住まい情報センターを拠点として実施してきた取り組みについて一層推進し、特に、福祉など住まいに関連する分野の情報提供の充実、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る力を育むとともに、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くことができるよう、専門家団体やNPO等の多様な主体と連携し、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

住まい情報センターを活かした住情報ニーズの把握と相談への対応力の強化

- ・高齡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の社会経済情勢の変化により多様化・高度化する住情報ニーズや、老朽化したマンションの増加や耐震性の低い多くの長屋の存在など、大阪市の特性により生じる住情報ニーズがある。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。

多様な主体との連携による住情報提供プログラムの充実・強化

- ・情報提供や相談機能の充実・強化を図るため、「住まい・まちづくりネットワーク」を活用し、住まい・まちづくりの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、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、異なる価値を尊重しながら支え合い、合意形成する力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

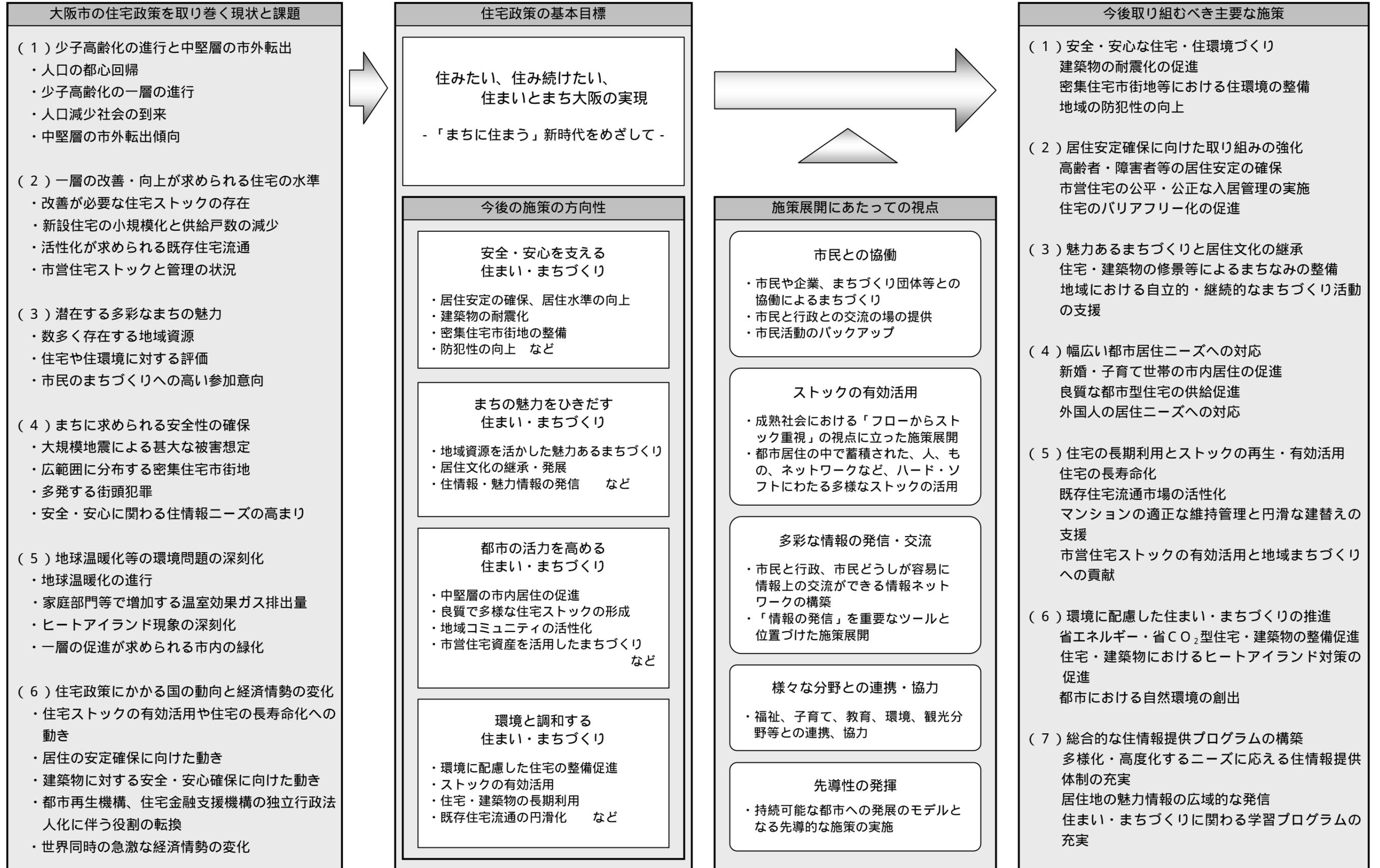
ある。また、よりよい住まいや住まい方を選択する市民が増えることで、より健全な住宅市場の形成が図られることも期待される。

- ・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、施工業者選びに関する講座など、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、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、工事中の現地見学会やセミナー、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等を実施する。
- ・さらに、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。

地域でのまちづくり活動を通じた住まい・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。

今後の住宅施策の方向について（答申）の体系



参 考 资 料

参 考 資 料 目 次

制度・用語等の解説	54
住宅事情関係資料	66
1．人口・世帯の動向	68
2．住宅ストックの状況	73
3．住環境の状況	91
4．経済情勢の変化	109
大阪市における住宅施策の変遷	111

制度・用語等の解説（50音・アルファベット順）

アクションエリア（防災性向上重点地区）	56
あんしん賃貸支援事業	
大阪市営住宅ストック総合活用計画	
大阪市建築物総合環境評価制度（CASBEE大阪）	
大阪市耐震改修支援機構	
大阪市マンション管理支援機構	57
大阪くらしの今昔館（住まいのミュージアム）	
温室効果ガス	
狭あい道路	
ケアマネジャー	
景気動向指数	
ゲストティーチャー	58
建築着工統計調査	
建築物に付属する緑化指導指針	
公営住宅等	
高齢化率	
合計特殊出生率	
子育て安心マンション認定制度	
最低居住水準	
市民住宅	59
11 回落選者特別措置制度	
住宅需要実態調査	
住宅性能表示制度	
住宅・土地統計調査	
省エネルギー型給湯器	60
新婚世帯向け家賃補助制度	
森林のCO ₂ 吸収機能	
住まい情報センター	
住まい・まちづくりネットワーク事業	
生物多様性	
総合設計制度	61
大規模建築物の建設計画の事前協議	
地域安全対策推進モデル区	
長期優良住宅	

特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地	
都市防災不燃化促進事業	
都心6区	62
熱帯夜	
ハウジングデザイン賞	
バリアフリー化	
ヒートアイランド現象	
不燃領域率	
防災力強化マンション認定制度	
防犯に配慮した共同住宅設計指針	63
マイルドHOPEゾーン事業	
まちかど広場	
町家衆	
民間すまいりんぐ	
民間老朽住宅建替支援事業	
家賃減免制度	64
容積率の割増制度	
留学生向け住宅	
ワンルーム形式集合建築物指導要綱	
ESCO事業	
HOPEゾーン事業	65
NPO	

アクションエリア（防災性向上重点地区）（P10）*

平成 11 年度に策定した防災まちづくり計画において、老朽住宅密集市街地のうち、重点的に防災性の向上を図るべき市街地として指定された区域（約 3,800ha）。老朽住宅の建替を促進するため、融資助成制度において要件の緩和等を実施している。

あんしん賃貸支援事業（P30）

高齢者、障害者、外国人、子育て世帯等の入居を拒まない民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）や、あんしん賃貸住宅の斡旋を行う不動産店（協力店）の登録、居住に関する各種サポート等（居住支援）を行うことにより、高齢者等の居住の安定確保と安心できる賃貸借関係の構築を図ることを目的とし、平成 18 年度から国において実施している事業。

大阪市営住宅ストック総合活用計画（P27,P41）

約 10 万戸の市営住宅を良好な社会的資産として有効に活用していくことを目的に、築年数・構造体の状況・設備水準などを総合的に勘案して、住棟別に建替・全面的改善・エレベーター単独設置・維持保全といった活用手法を選定するとともに、今後の事業の実施方針を定めた計画。平成 13 年度に策定し、その後平成 19 年 2 月に見直しを行っている。現計画は計画期間を平成 19 年度から平成 28 年度までの 10 年間としている。

大阪市建築物総合環境評価制度（C A S B E E 大阪）（P43）

快適で環境に配慮した建築物の誘導を図ることを目的として、大規模な建築物の着工に際して、大阪市が定めた具体的な基準に基づき、建築主が自主的に建築物についての総合的な評価を行い、その結果を記載した計画書を大阪市へ届け出し、大阪市がホームページ等でその計画書の概要を公表していく制度。

また、建築物における環境に対する取り組みをより一層促進するため、届け出された民間の建築物のうち、特に評価が高い作品を、竣工した年ごとに『C A S B E E 大阪 O F T H E Y E A R』として顕彰している。

大阪市耐震改修支援機構（P26）

耐震化の促進に向けた幅広い取り組みを積極的に進めていくことを目的として、住宅や耐震の分野において専門性を有する公的団体や建築関係団体等の参画を得て、平成 20 年 10 月に設立した組織。住宅の耐震化にかかる普及啓発や、安心して耐震診断又は耐震改修を依頼することのできる事業者の紹介等の事業を行っている。

* 各制度・用語等の見出し右側のページ番号は、本文中に用いられているページ番号を示す。

大阪市マンション管理支援機構（P40）

分譲マンションの良好な維持・管理を促進するため、専門家団体や民間事業者団体と連携して、平成 12 年度に設立。分譲マンションに関する調査・研究、セミナーの開催や情報誌の発行、ホームページの運営等により、各種の情報提供、普及啓発等を実施している。

大阪くらしの今昔館（住まいのミュージアム）（P34,P46,P47）

都市居住の先導的な役割を果たしてきた大阪の住まいや暮らしの歴史を再現し、発信することにより、「住むまち・大阪」の魅力の一層の向上をはかるため、平成 13 年度に開設したミュージアム。常設展示室において、江戸時代の大阪のまちなみを実物大で再現したり、明治時代以降の大阪の代表的な住宅等を模型や映像で紹介しているほか、企画展示室において、「住まいと暮らし」をキーワードに様々なテーマでの企画展示を開催している。

温室効果ガス（P13,P22）

地表から放射された赤外線の一部を吸収し、温室効果をもたらす気体の総称であり、京都議定書では、二酸化炭素（CO₂）、メタン（CH₄）、亜酸化窒素（N₂O）、ハイドロフルオロカーボン類（HFCs）、パーフルオロカーボン類（PFCs）、六フッ化硫黄（SF₆）の 6 種類の気体が排出量削減対象と定められている。

狭あい道路（P27）

幅員 4m 未満の道路。

ケアマネジャー（P32）

介護支援専門員。要介護者又は要支援者から相談を受け、心身の状況に応じた適切な居宅サービス又は施設サービスを利用できるよう市町村、居宅サービス事業者及び介護保険施設等との連絡調整を行う人。

景気動向指数（P17）

景気動向を敏感に反映する複数について、指標の前月からの変化率を平均し、累積したうえで 1 つの指数に合成したもの。数値の振れの大きさは景気変動の勢いを表す。

先行指数は新設住宅着工床面積や実質機械受注、新規求人数、東証株価指数など 12 系列から成る。一致指数は鉱工業生産指数や中小企業売上高、大口電力使用量、有効求人倍率など 11 系列から成る。

ゲストティーチャー（P47）

専門的な職業に従事する、あるいはボランティア活動に取り組むなど、それぞれの分野において高い知識を持ち、生徒・児童等にその知識を伝えるため学校に招かれる人。

建築着工統計調査（P4）

建築基準法第 15 条第 1 項の規定に基づく工事届けを集計してその結果を公表するもので、全国の建築物の動態を明らかにし、建築及び住宅に関する基礎資料を得ることを目的とした統計調査。

建築物に付属する緑化指導指針（P43）

緑豊かな都市景観の創造と良好な都市環境づくりをめざし、500 平方メートル以上の敷地に建築物を建設する場合には、接道部などに敷地面積の 3%以上の緑地を確保するよう、「建築物に付属する緑化指導指針」に基づき、大阪市と開発事業者が事前協議を行う。

公営住宅等（P6）

大阪市の管理する公営住宅と改良住宅。

高齢化率（P2）

65 歳以上の高齢者人口の総人口に占める割合。一般に高齢化率が 7%を超えると「高齢化社会」、14%を超えると「高齢社会」と呼ばれる。

合計特殊出生率（P1）

1 人の女性が一生涯に平均何人の子どもを産むのかを示した数値。15～49 歳の女性の年齢別出生率を合計することにより算出される。

子育て安心マンション認定制度（P35,P36）

子育て世帯に配慮した住戸内の仕様、キッズルーム・児童遊園などの設置、子育て支援サービスの提供など、ハード・ソフト両面での認定基準を満たす優良な新築マンションを認定する制度で、平成 17 年度から実施している。

最低居住水準（P4）

平成 18 年 9 月に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」において定められた、世帯人数に応じた、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

単身者...25 m²、2 人以上の世帯...10 m²×世帯人数 + 10 m²

〔 世帯人数は、3 歳未満の者は 0.25 人、3 歳以上 6 歳未満の者は 0.5 人、6 歳以上 10 歳未満の者は 0.75 人として算定 〕

市民住宅（P38,P41）

市民の共有財産として、多くの市民に支持される大阪市の市営住宅のあるべき姿を理念的に表現した語句。市営住宅については、住宅に困窮する世帯に的確に対応するとともに、多様な年齢、所得階層の世帯が住むバランスのとれたコミュニティを有し、また、生活利便施設や地域福祉施設、コミュニティビジネスの拠点施設などの立地により、地域にも開かれた団地づくりをめざしている。

11 回落選者特別措置制度（P6,P31）

市営住宅（公営住宅・改良住宅）の一般募集での 11 回以上の落選実績の保有者に対し、希望区内の住宅を優先して斡旋する大阪市の独自制度。

住宅需要実態調査（P9）

住宅・土地統計調査にあわせて 5 年に一度全国で実施される統計調査。住宅及び住環境に対する評価、住宅建設・住み替えの実態、住み替え・リフォームの意向といった住宅に関する需要動向等を把握することを目的としている。

なお、平成 20 年度調査からは、住生活基本法の制定を受け、居住環境を含めた住生活全般に関する実態や居住者の意向・満足度等を総合的に調査するため、名称を「住生活総合調査」と変更し、調査方法や内容についても大幅な見直しを行っている。

住宅性能表示制度（P36,P39）

住宅の性能を客観的に比較できるよう、構造耐力、遮音性、省エネルギー性等に関する評価基準を国が定め、「住宅性能評価機関」として指定・登録された機関が性能評価を行う制度であり、平成 12 年 4 月に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき創設された。平成 14 年 8 月には、既存住宅を対象とした住宅性能表示制度についての基準類が公布・施行された。

住宅・土地統計調査（P3）

5 年に一度全国で実施される統計調査。住宅及び住宅以外で人が居住する建物の実態、土地の保有状況の実態等を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることを目的としている。平成 20 年調査は、平成 21 年 7 月に速報集計結果が公表され、平成 22 年 3 月頃に確報集計結果の公表が予定されている。

省エネルギー型給湯器（P42）

ヒートポンプの原理を利用し、空気の熱で湯をつくりだす電気給湯器システムや、ガスを使ったエンジンで発電し、その排熱で湯をつくる潜熱回収型ガス給湯器システムなど、省エネルギー化が図られた給湯器。

新婚世帯向け家賃補助制度（P35）

市内の民間賃貸住宅に入居する新婚世帯を対象に、初期の住居費負担の軽減を図る家賃補助を行う制度で、平成3年度から実施している。

森林のCO₂吸収機能（P43）

樹木は光合成によりCO₂を吸収し、それを炭素として貯蔵する機能を有する。CO₂の吸収能力は成長期の樹木では高いが、成熟すると低下する。森林のCO₂吸収能力を維持するためには成熟した樹木を伐採し、若い樹木を植え替えていくことが必要になる。伐採した樹木は朽ちると貯蔵していた炭素をCO₂として放出するが、木材として活用することでCO₂を貯蔵し続けることができる。

住まい情報センター（P11, P34, P40, P45）

市民が住まいや暮らしに関する様々な情報を、迅速かつ的確に入手することができる総合的な住情報サービス拠点。大阪市内の住宅に関する各種情報サービスの集約化により市民サービスの向上を図るとともに、住まいに関する総合やセミナー・シンポジウム等の普及啓発事業などを実施。

住まい・まちづくりネットワーク事業（P34, P46）

住まい情報センターを拠点に、住まい・まちづくりに取り組む専門家や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」を形成し、住まいに関するセミナーやまち歩きなどのイベント企画を専門家団体やNPO等と住まい情報センターとの協働で実施するタイアップ事業や、市民との双方向型コミュニケーションサイト「住まい・まちづくりネット」による情報交流などを行っている。

[住まい・まちづくり・ネットURL <http://www.sumai-machi-net.com/>]

生物多様性（P44）

生態系や地球全体に多様な生物が存在していることを表す幅広い概念。一般的には、「種の多様性（=いろいろな生き物がいること）」「生態系の多様性（=さまざまな環境があること）」「遺伝子の多様性（=それぞれの種の中でも個体差があること）」の3つの定義で説明される。

総合設計制度（P43）

土地の有効活用と市街地環境の整備並びに市街地住宅の供給促進を図るため、敷地面積が一定以上で、敷地内に一定割合以上の広い空地を確保し、市街地環境の整備改善に役立つと認められる建築物について、建築基準法による容積率、高さに関する形態規制の一部を緩和することができる制度で、昭和 48 年度から実施している。

大規模建築物の建設計画の事前協議（P43）

一定規模以上の大規模建築物を建設する場合、その建設計画と公共・公益施設などとの均衡調整を図るため、「大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領・同実施(技術)基準」に基づき、大阪市と民間開発事業者が事前協議を行う。

地域安全対策推進モデル区（P29）

「政令指定都市における該当犯罪発生件数ワースト 1」の返上をめざし、平成 21 年度に「大阪市地域安全対策本部」を設置し、市民協働を基本とした防犯対策を推進している。このなかで、特に集中した防犯対策を推進する東淀川区、東住吉区、平野区の 3 区を「地域安全対策推進モデル区」として選定している。

長期優良住宅（P15,P38）

平成 21 年 6 月に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、一定以上の住宅の性能（耐久性、耐震性、可変性、維持保全の容易性等）や、居住環境への配慮、一定の維持保全計画の策定など、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ていると認定された住宅。新築の戸建住宅・共同住宅が認定対象となっている。

特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地（P10,P11,P27）

国の都市再生における密集住宅市街地の整備方針も踏まえ、平成 14 年度に、アクションエリア（防災性向上重点地区）のうち、特に優先的な取り組みが必要であると指定された区域（約 1,300ha）。民間老朽住宅建替支援事業や狭あい道路拡幅促進整備事業、まちかど広場整備事業等を重点的に実施している。

都市防災不燃化促進事業（P27）

大規模な地震等に伴い発生する火災から、市民の生命・身体及び財産を保護するため、地域防災計画に定める避難路のうち、指定する避難路の沿道区域において、一定の基準に適合する耐火建築物を建設する者に対して助成を行い、避難路沿道での耐火建築物の早期建設を促進し、都市の防災性向上を図るもの制度で、昭和 55 年度から実施している。

都心6区（P1,P2）

都心部に位置する北区、福島区、中央区、西区、天王寺区、浪速区の6区。

熱帯夜（P14）

夜間の最低気温が25度以上であること。

ハウジングデザイン賞（P39,P46）

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、大阪市内で建設された民間の集合住宅を対象に、設計・構造・設備・管理面等で優れた住宅を表彰する制度で、昭和62年度から実施している。

バリアフリー化（P4,P20,P26,P30,P31,P32）

住宅等を建設する際、高齢者等の身体的特性に配慮して、床の段差解消や手すりの設置、福祉型エレベーターやスロープの設置など、高齢者等が支障なく使えるように設計すること。
国土交通省では住宅・土地統計調査をもとに、「手すり（2ヶ所以上）」又は「段差のない屋内」に対応した住宅の率を『一定のバリアフリー化率』とし、「手すり（2ヶ所以上）」「段差のない屋内」「廊下幅が車椅子通行可」の全てに対応した住宅の率を『高度のバリアフリー化率』として集計している。

ヒートアイランド現象（P13,P14,P22,P25,P42）

都市の気温が周辺部より著しく高くなる都市独特の局地的気候。等温線を描くと都市部が巨大な熱の島のようにみえることから名づけられた。自動車や建物から放出される多量の熱や、アスファルトなどで地表が覆われているため水分蒸発等による温度低下が望めないことなどが原因とされる。

不燃領域率（P11）

市街地の燃えにくさを示す指標であり、40%以上あれば大規模地震の発生時に同時多発火災が発生しても、市街地大火への拡大が抑制されるとされている。

防災力強化マンション認定制度（P28,P36）

耐震性や耐火性など建物の安全性に関する基準に適合することに加え、被災時の生活維持に役立つ設備・施設等を有し、住民による日常的な防災活動等により防災力が強化されたマンションを「防災力強化マンション」として認定し、災害に強い良質なマンションを誘導する制度であり、平成21年度から実施している。

防犯に配慮した共同住宅設計指針（P28）

共同住宅の新築・改修・建替えにあたって、防犯に配慮した企画・計画・設計を行うための具体的な手法等について、平成13年3月に国が定めた指針。

マイルドH O P E ゾーン事業（P34）

都心部にありながら、歴史的資源や豊かな緑など、「住むまち」として高いポテンシャルを持つ上町台地（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、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とともに、地域魅力を高めるポイントとなるエリアでの修景補助や公共施設整備等を行い、居住地としての魅力の向上を図る事業。

まちかど広場（P28）

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、不燃化を促進するとともに、災害発生時の一次避難や地域防災活動の場を充実するために整備するポケットパーク。地域住民等による広場の計画づくり、整備後の日常管理やイベント開催等への参加を通して、コミュニティの活性化、防災意識の向上を図る。

町家衆（P46）

大阪くらしの今昔館（住まいのミュージアム）のボランティア。養成講座を受講、修了した人のうち希望者を町家衆として登録している。今昔館が主催する数々のイベント（町家寄席、もちつきなど）の運営に協力している。

民間すまいりんぐ（P35）

中堅層向けの良質な民間賃貸住宅を供給するため、国の特定優良賃貸住宅制度を活用し、一定の建設基準を満たす民間賃貸住宅建設に対して、建設費補助、家賃減額補助を行う「民間すまいりんぐ供給事業」の認定を受けて供給された賃貸住宅。平成3年度から供給計画の受付けを行ってきたが、平成15年度をもって新規の受付けを停止している。

民間老朽住宅建替支援事業（P27）

市内に多く残されている、戦前長屋や木造アパートなどの民間老朽住宅の建替えを促進するため、建替相談や専門家（ハウジングアドバイザー）の派遣、建替建設費の補助、従前居住者に対する家賃補助などを行う制度で、平成4年度から実施している。

アクションエリア（防災性向上重点地区）、特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地では、建設基準の緩和や補助率の優遇などの措置を行っている。

家賃減免制度（P6,P31）

市営住宅の入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき、災害により著しい被害を受けたとき、失職及び病気等の事由により著しく生活が困難なときに、決定家賃に関わらず家賃を減免する制度。

容積率の割増制度（P43）

総合設計制度や建築基準法第 52 条第 14 項等の建築基準法に基づく容積割増制度。法第 52 条第 14 項においては、省資源、省エネルギーの推進に資する施設を設置する建築物について、敷地面積が一定以上で、敷地内に一定割合以上の広い空地を確保するなどした場合に、その施設の床面積分の容積率を緩和することができることが規定されている。

留学生向け住宅（P37）

国際交流事業の一環として、民間の土地所有者が建設する賃貸住宅を大阪市住まい公社が借り上げ、私費留学生に低廉な家賃で提供する賃貸住宅。大阪市では、国の「特定目的借上公共賃貸住宅制度」を活用し、建設費補助や家賃補助等を行っている。

ワンルーム形式集合建築物指導要綱（P5,P36）

いわゆるワンルームマンションの建築に伴う紛争の防止と良好な居住環境の確保を図る観点から、建築計画、管理体制、維持管理に関する事項について指導基準を定めた要綱。

一区画ごとに浴室（シャワー室を含む）、便所及び台所（ミニキッチンを含む）を設けた形式の住宅、並びに便所または台所（ミニキッチンを含む）を設けた事務所等で、かつ住戸の面積が 35 ㎡以下のものを「ワンルーム形式住戸」とし、従来は、地上 3 階以上かつワンルーム形式住戸数が 20 戸以上の建築物を計画する際には建築確認申請前に事前協議を、それ以外の建築物でワンルーム形式住戸を含む建築物を計画する際には届出を行うこととしてきた。平成 21 年 4 月に制度改正（平成 21 年 10 月施行）を行い、現在はワンルーム形式住戸を含む全ての建築物で事前協議を行うこととしている。

E S C O 事業（P43,P46）

既存施設の設備改修において、民間事業者が設計・施工、運転・維持管理、資金調達などの包括的なサービスを提供し、光熱水費の削減を保証する事業。

H O P E ゾーン事業 (P33)

文化的な雰囲気や歴史的なまちなみなどに恵まれた地域を、大阪市の居住地イメージを高めるモデルゾーン (H O P E ゾーン (HOusing with Proper Environment の略)) として位置づけ、地域住民等との連携・協働により、町家や近代建築といった建物や、道路・公園・オープンスペース等の修景整備等、それぞれの地域の特色を活かした魅力あるまちづくりを行う事業。

N P O (P8, P30, P34, P39, P46, P47)

Non Profit Organization の略称。営利を目的とせず、まちづくりや保健、医療、福祉、国際協力、環境保全といった社会的活動を行う民間の組織・団体を指す。これらの団体に法人格を与え、活動を支援するため、平成 10 年 3 月に「特定非営利活動促進法 (通称 : N P O 法) 」が制定された。

住宅事情関係資料

1. 人口・世帯の動向

図1-1 人口の動向（大阪市）	68
図1-2 一般世帯数及び世帯人員の推移（大阪市）	
図1-3 外国人登録者数の推移（大阪市）	
図1-4 出生数及び合計特殊出生率の推移（全国）	
図1-5 年齢別（3区分別）人口の推移（全国、大阪市）	
図1-6 出生数と死亡数の推移（全国）	
図1-7 人口の将来推計（全国、東京圏、大阪圏）	
図1-8 年齢（5歳階級）別人口増減率の推移（大阪市）	

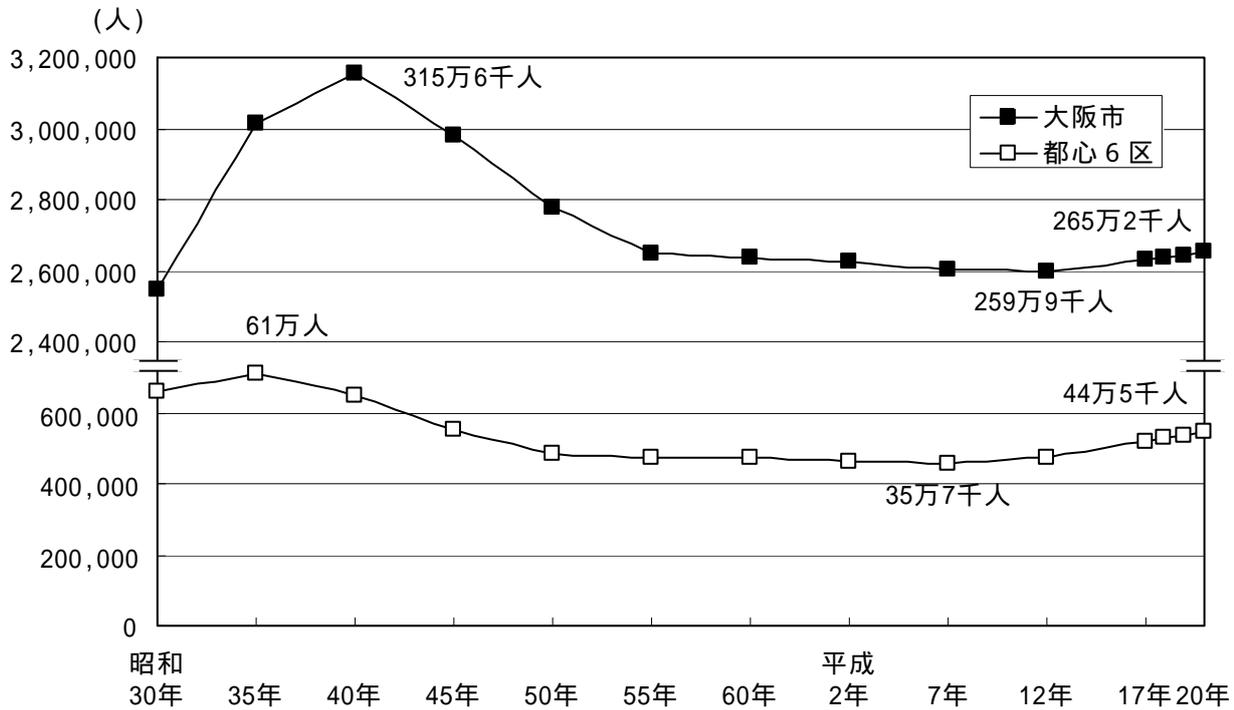
2. 住宅ストックの状況

図2-1 総住宅数の推移と建設戸数及び減失戸数（大阪市）	73
図2-2 建て方、構造別空家戸数の推移（大阪市）	
図2-3 建て方、構造別空家率の推移（大阪市）	
図2-4 所有関係別、構造別住宅数の推移（大阪市）	
図2-5 建築時期、構造別住宅数（大阪市）	
図2-6 分譲マンションの建築時期別戸数（大阪市）	
図2-7 住宅規模の推移（一戸当たり延べ面積）（大阪市）	
図2-8 居住水準の状況別世帯数（大阪市）	
表2-1 住宅のバリアフリー化の現状（全国、大阪市）	
図2-9 着工新設住宅戸数の推移（大阪市）	78
図2-10 着工新設住宅の床面積の推移（大阪市）	
図2-11 民間分譲マンションの新規供給戸数の推移（大阪市）	
図2-12 年収と民間分譲マンション価格の推移（大阪府、大阪市）	
図2-13 戸建分譲住宅の新規供給状況（大阪市）	
図2-14 ワンルーム形式集合建築物の事前協議・届出戸数（大阪市）	
図2-15 既存住宅流通シェアの推移（全国）	
図2-16 既存住宅流通シェアの国際比較	
図2-17 中古分譲マンションの売買にかかる成約戸数の推移（大阪市）	
図2-18 分譲マンションの標準的分譲価格の推移（大阪市）	
図2-19 中古住宅の購入の際に困ったこと（大阪市）	83
図2-20 中古住宅のリフォームの実施状況（大阪市）	
図2-21 持家への転居を検討している世帯が希望する住宅（大阪市）	
図2-22 市営住宅の年度別建設戸数・管理戸数の推移（大阪市）	
図2-23 市営住宅数の政令指定都市比較（政令市）	
図2-24 市営住宅の建設年度別浴室設置状況（大阪市）	
図2-25 入居者の高齢者世帯の割合（大阪市）	
表2-2 公営住宅等の定期募集の応募状況（大阪市）	
表2-3 応募倍率別申込数〔平成19年度募集分 公営・一般空家〕（大阪市）	
図2-26 応募区分ごとの募集戸数・応募戸数（大阪市）	
図2-27 公営住宅及び民営借家の家賃負担の分布（大阪市）	

図2-28 公営住宅等の入居世帯の収入区分内訳（大阪市）	88
表2-4 公営住宅等の収入区分別平均決定家賃（大阪市）	
表2-5 家賃減免世帯の区分別平均負担額（大阪市）	
図2-29 減免家賃の算定の例（大阪市）	
図2-30 家賃徴収額と減免金額（大阪市）	
図2-31 減免件数と減免金額の推移（大阪市）	
3．住環境の状況	
図3-1 大阪市内の典型住宅地	91
図3-2 大阪市内の街道・社寺の分布	
図3-3 水の回廊	
図3-4 大阪市の景観イメージ（大阪市）	
図3-5 住宅の各要素に対する不満率（全国、大阪府、大阪市）	
図3-6 住環境の各要素に対する不満率（全国、大阪府、大阪市）	
図3-7 市外への転出者の市内居住の満足度（大阪市）	
図3-8 市内への転入者の市内居住の期待度（大阪市）	96
図3-9 住環境で重要な要素（大阪市）	
図3-10 まちづくりへの参加意向（大阪市）	
図3-11 特定非営利活動（NPO）法人数の推移（大阪市）	
表3-1 地震の被害想定（大阪市）	
図3-12 大阪市内の密集住宅市街地（大阪市）	
図3-13 特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地における不燃領域率（大阪市）	
図3-14 全刑法犯・街頭犯罪認知件数の推移（大阪市）	101
図3-15 街頭犯罪認知件数の政令指定都市比較（政令市）	
図3-16 大阪市内への転出者の「地域の防犯・治安」についての満足度（大阪市）	
図3-17 住環境における「防犯性」の重要度（大阪市）	
図3-18 リフォームに関する相談件数（全国）	
図3-19 年平均気温平年差の推移	
図3-20 地球環境問題に対する世論の推移（全国）	
図3-21 エネルギー起源CO ₂ 排出量の部門別構成比（全国）	
図3-22 部門別CO ₂ 排出量の推移（大阪市）	
図3-23 世帯あたりのエネルギー消費原単位と用途別エネルギーの消費の推移（全国）	
図3-24 気温が30℃以上となった時間数の推移	106
図3-25 熱帯夜日数（6～9月）の経年変化（大阪市）	
図3-26 都市公園面積の推移（大阪市）	
図3-27 街路樹・公園樹木数の推移（大阪市）	
図3-28 一人当たり都市公園面積の政令指定都市比較（政令市）	
図3-29 住環境における「緑・水辺空間」についての満足度（大阪市）	
4．経済情勢の変化	
図4-1 景気動向指数の推移（全国）	109
図4-2 完全失業率の推移（全国、近畿）	
図4-3 実収入の対前年同期実質増減率の推移（総世帯のうち勤労者世帯）（全国）	

1. 人口・世帯の動向

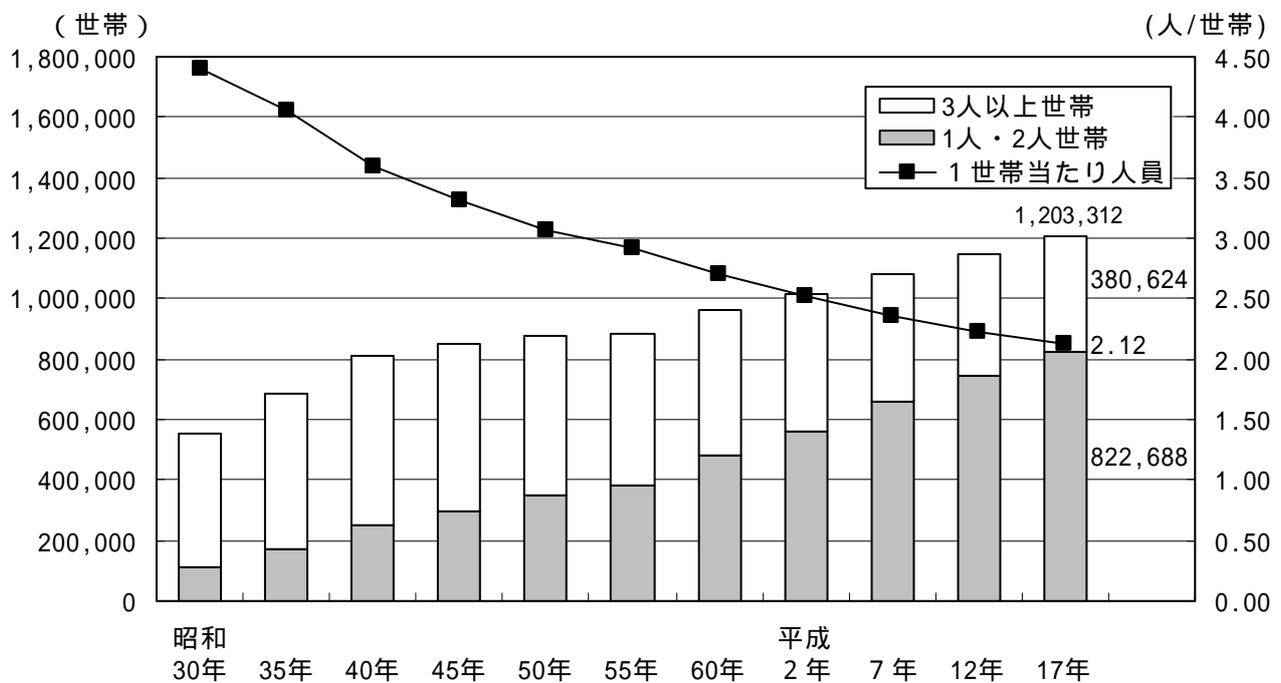
図1-1 人口の動向（大阪市）（P1）*



注：各年10月1日現在の値。

資料：国勢調査（総務省）、推計人口（大阪市調べ）

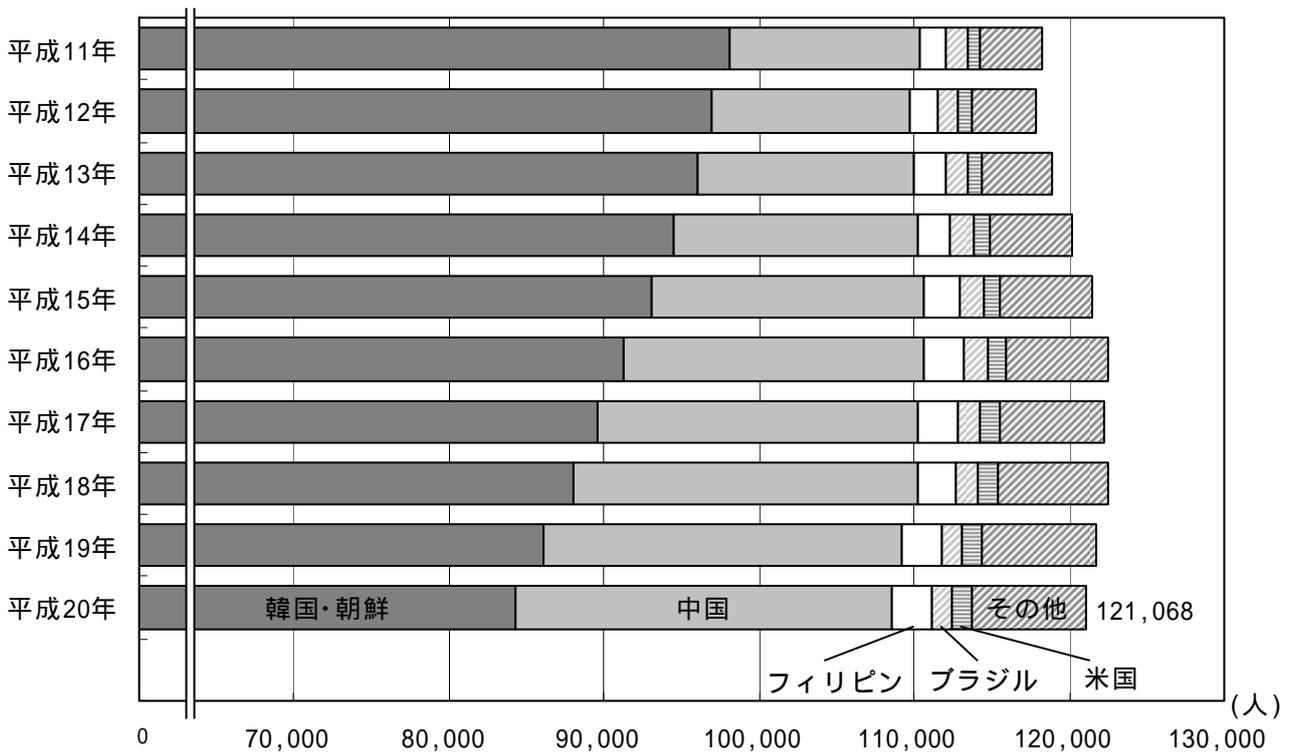
図1-2 一般世帯数及び世帯人員の推移（大阪市）（P1）



資料：国勢調査（総務省）

* 各図表の見出し右側のページ番号は、本文において関連する記述のあるページを示す。

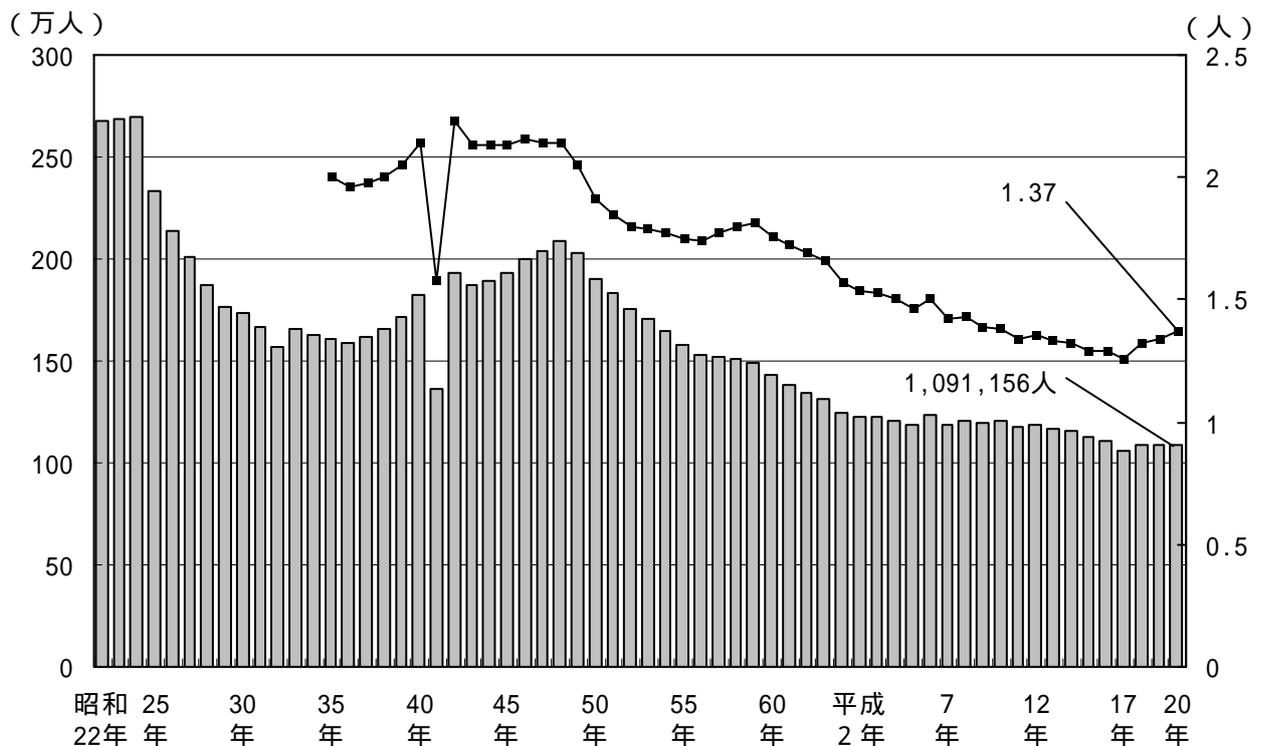
図1-3 外国人登録者数の推移（大阪市）（P1）



注：各年3月末現在の値。

資料：大阪市統計書

図1-4 出生数及び合計特殊出生率の推移（全国）（P1）

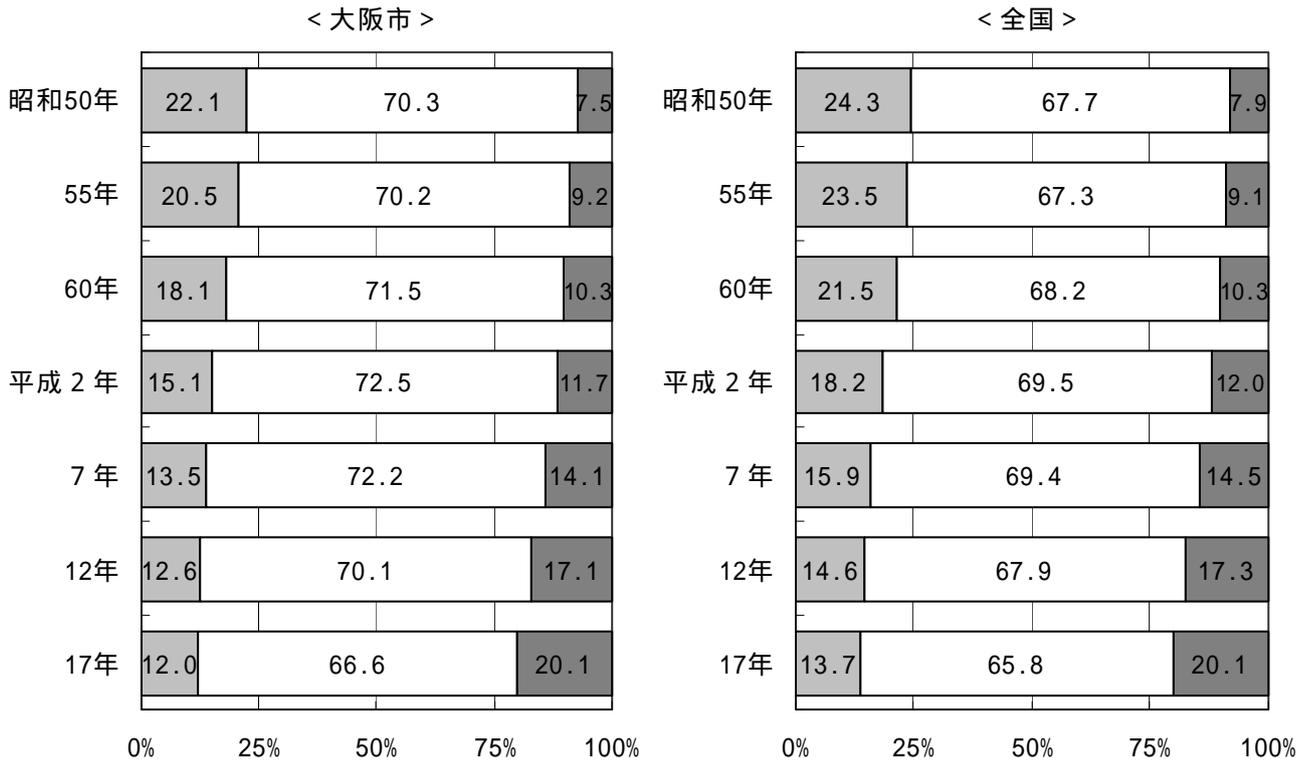


注1：昭和47年以前は沖縄県を含まない。

注2：平成19年までは確定値、平成20年は推計値。

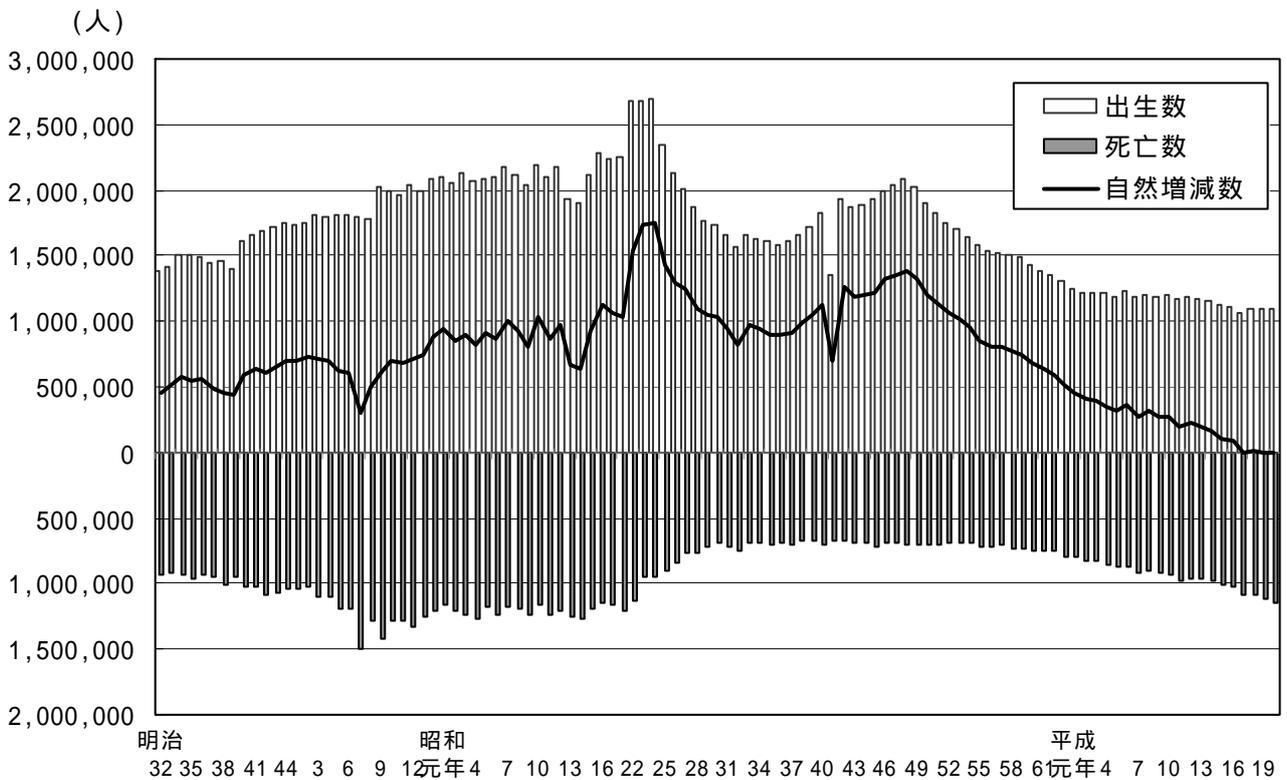
資料：人口動態調査（厚生労働省）

図1-5 年齢別（3区分別）人口の推移（全国、大阪市）（P1,P2）



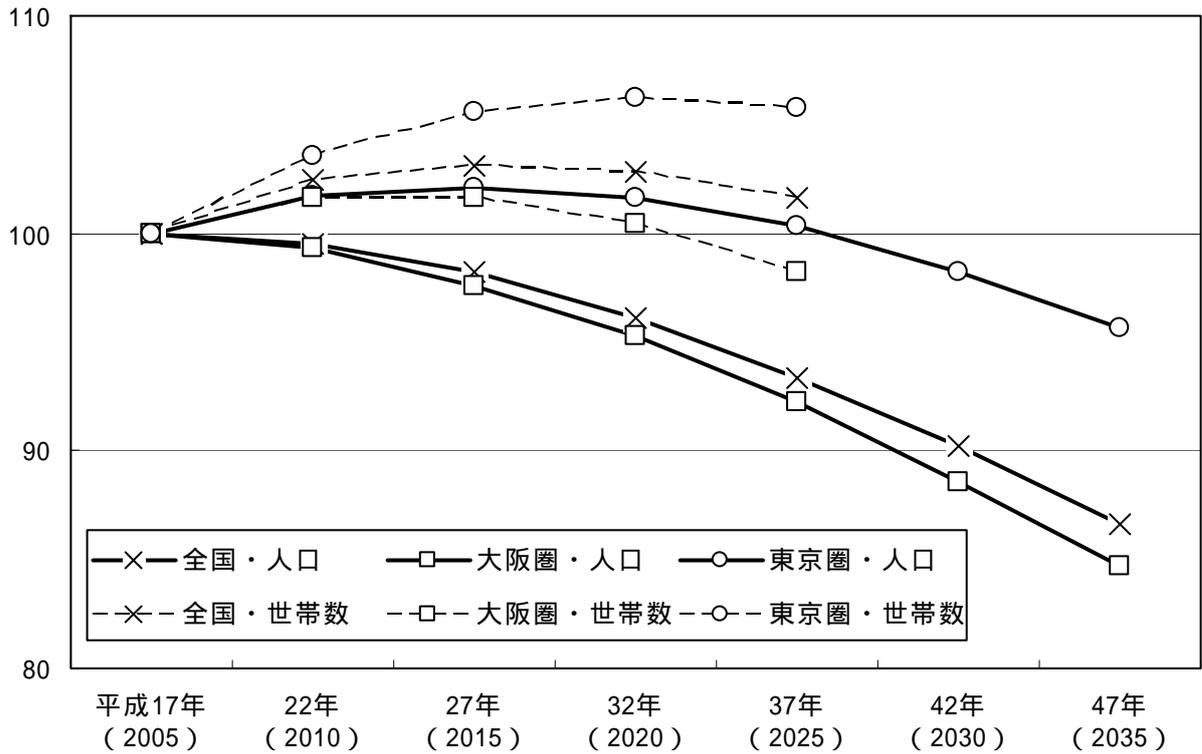
□年少人口（0～14歳） □生産年齢人口（15～64歳） ■高齢人口（65歳以上） 資料：国勢調査（総務省）

図1-6 出生数と死亡数の推移（全国）（P2）



資料：人口動態調査（厚生労働省）

図1-7 人口の将来推計（全国、東京圏、大阪圏）（P2）



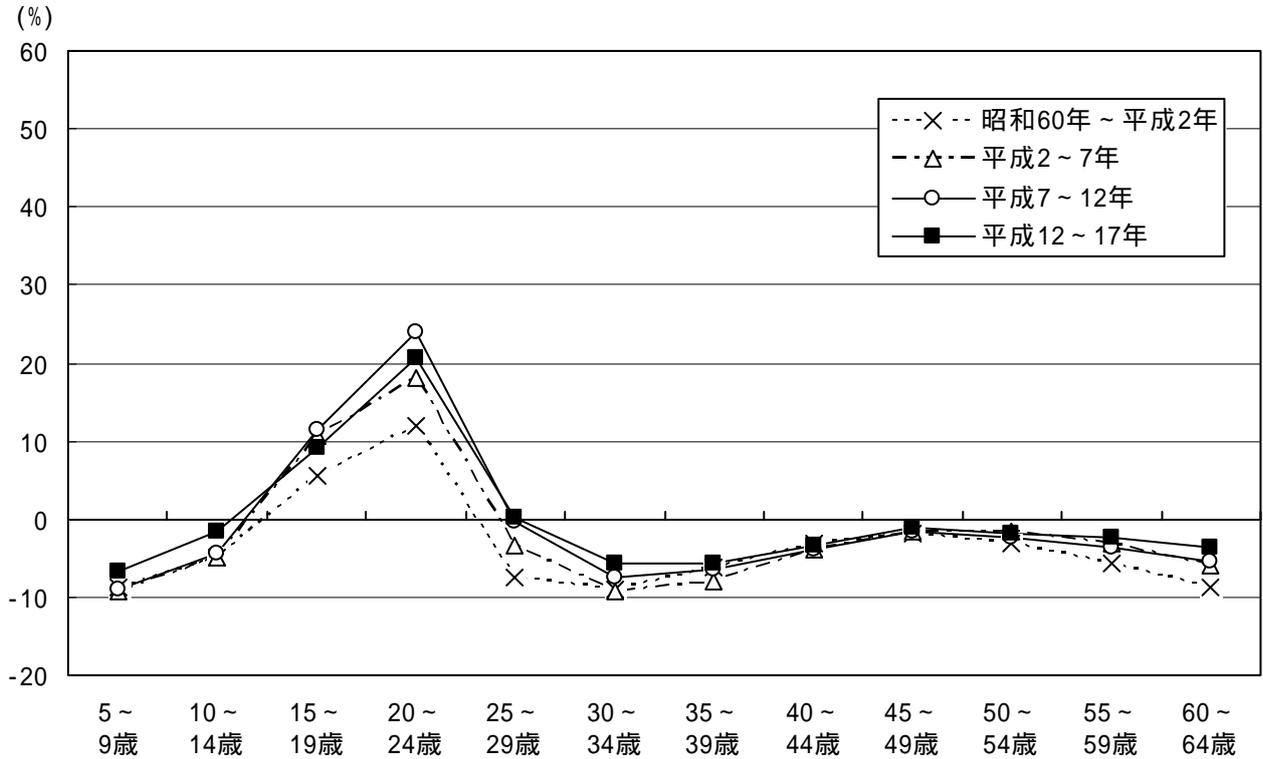
資料：人口 ...日本の都道府県別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所：平成19年）
 世帯数...日本の世帯数の将来推計（国立社会保障・人口問題研究所：全国推計 平成20年、
 都道府県推計 平成17年）

注1：各値平成17年度を100としたときの指数。

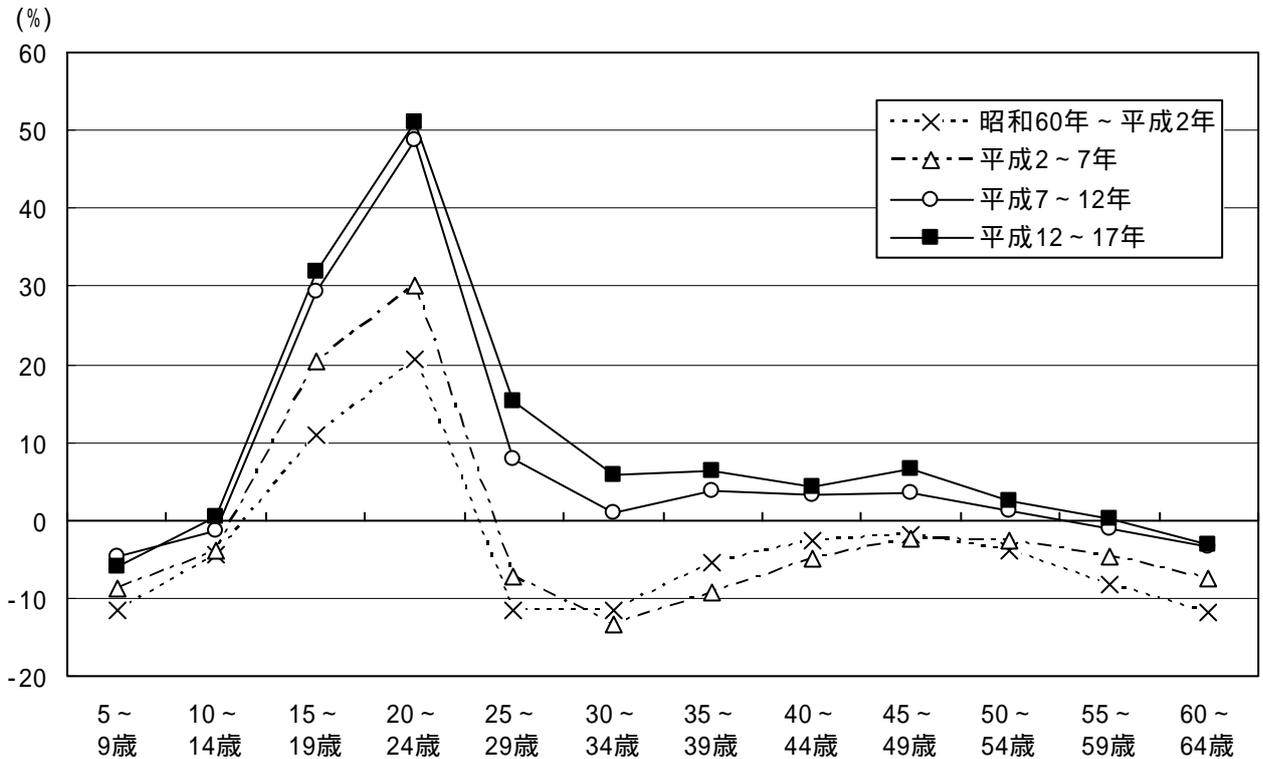
注2：大阪圏は大阪府・京都府・兵庫県、東京圏は東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県を示す。

図1-8 年齢（5歳階級）別人口増減率の推移（大阪市）（P2）

<大阪市>



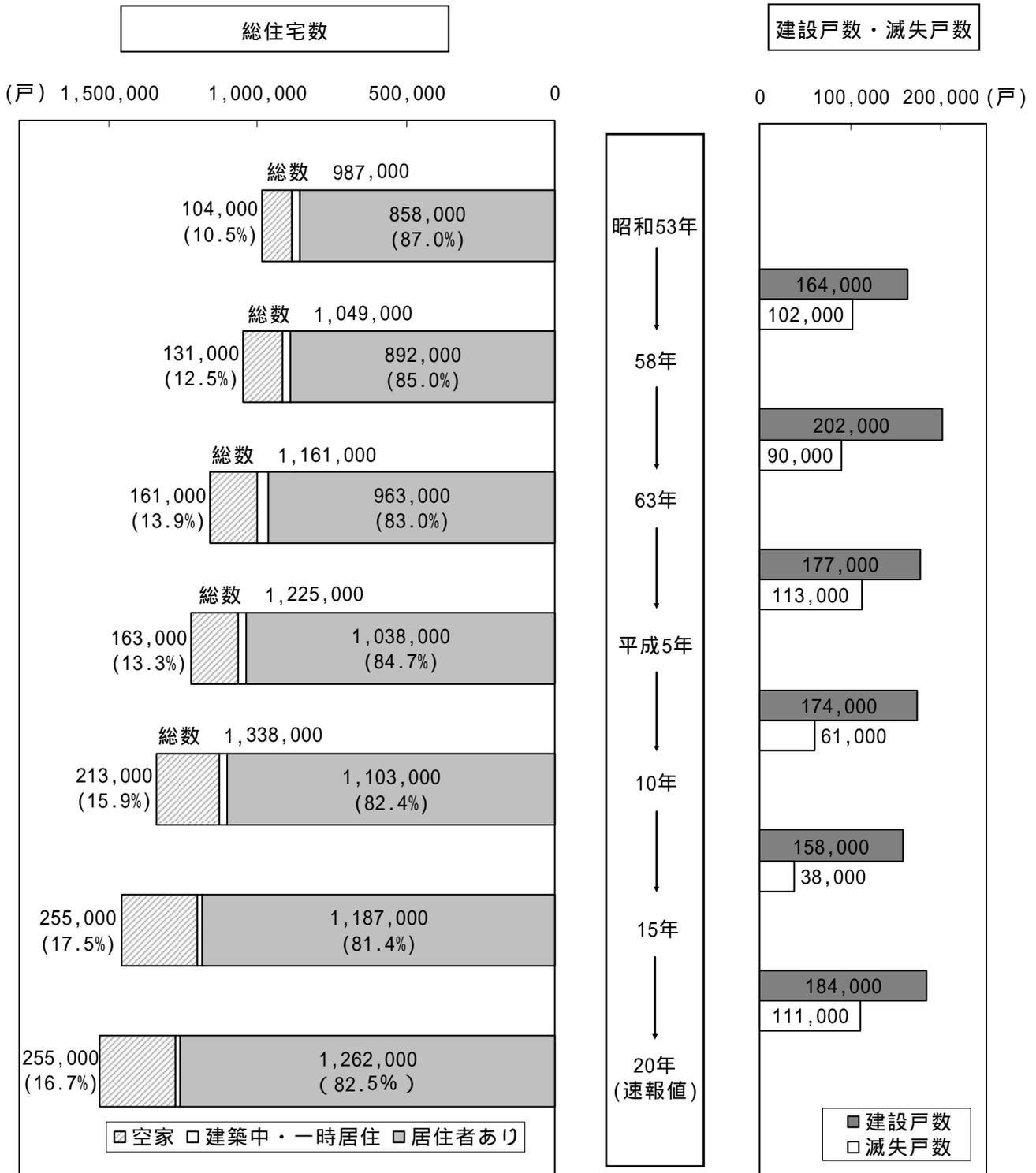
<都心6区>



資料：国勢調査（総務省）

2. 住宅ストックの状況

図2-1 総住宅数の推移と建設戸数及び滅失戸数（大阪市）（P3）



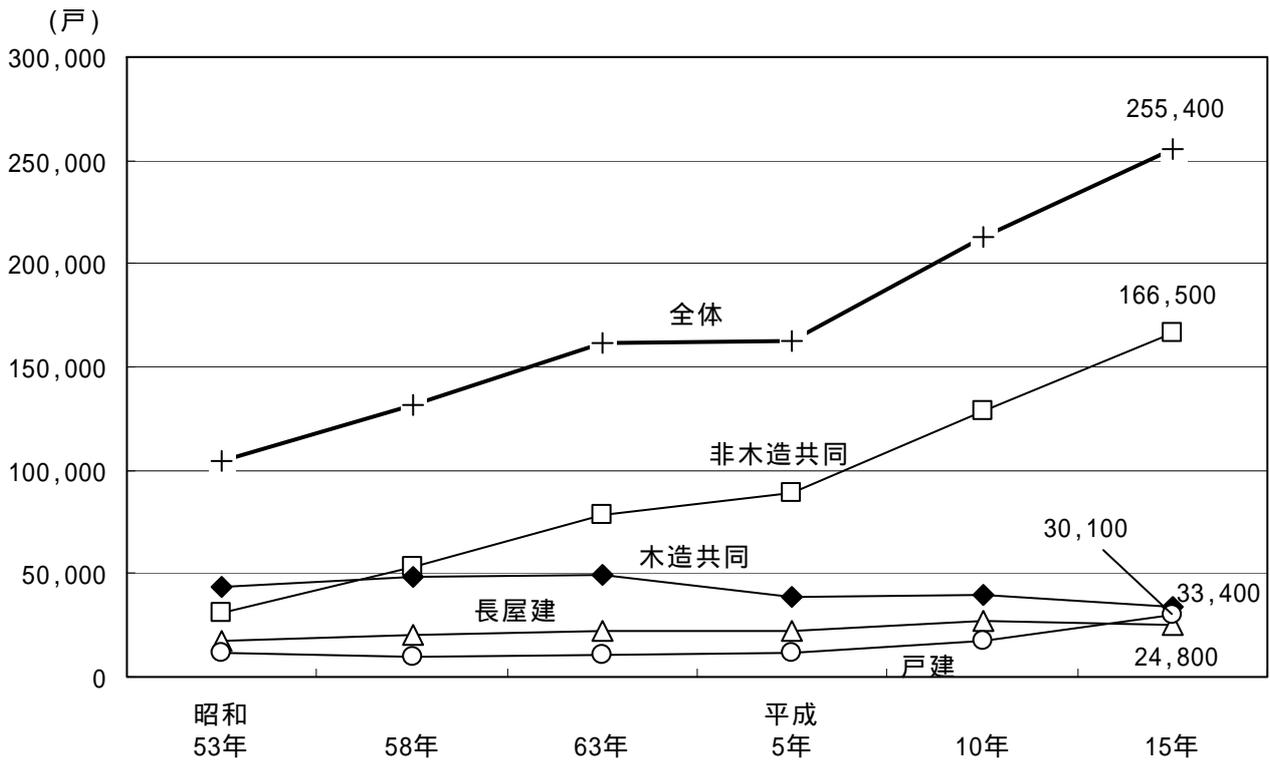
資料：住宅・土地統計調査（総務省）、建築着工統計（国土交通省）

注1：滅失戸数（推計値）＝従前の総住宅数＋建設戸数－従後の総住宅数

ただし、建設戸数とは、各年の前年12月末までの5年間の着工新設住宅戸数の合計。

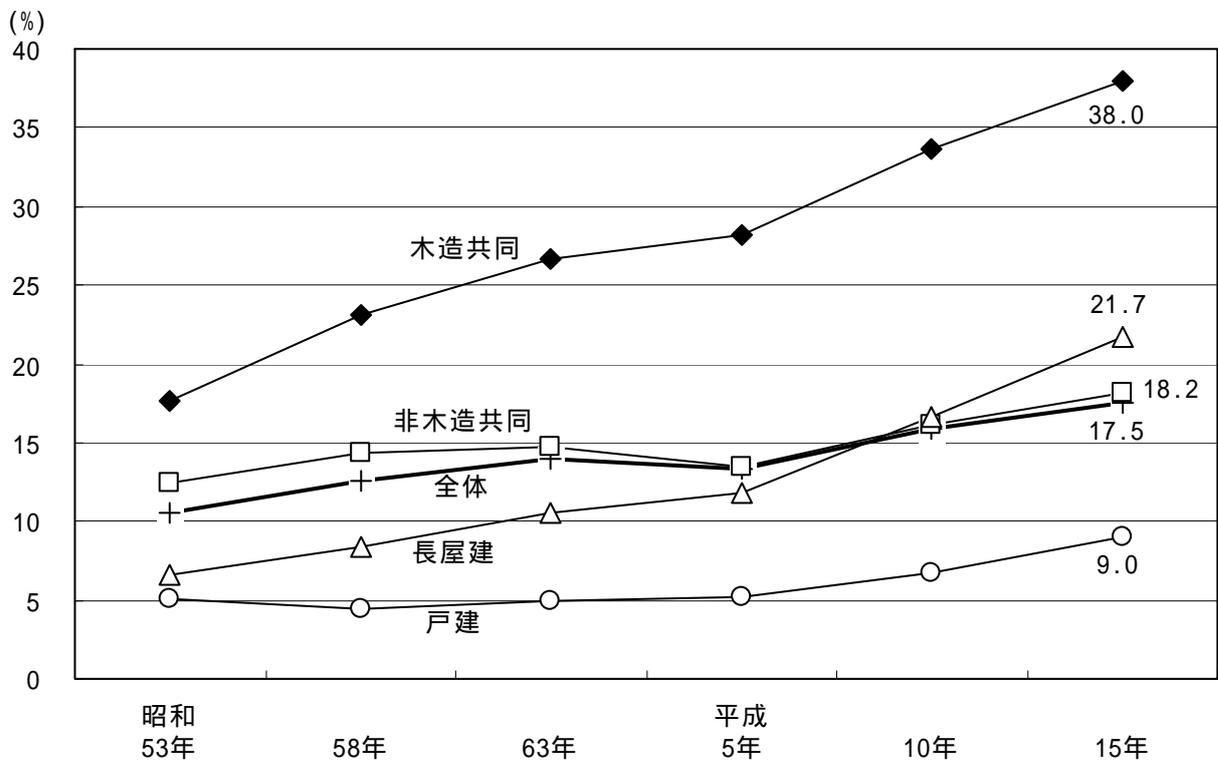
注2：（ ）内は、総住宅数を100とする構成比（％）。

図2-2 建て方、構造別空家戸数の推移（大阪市）（P3）



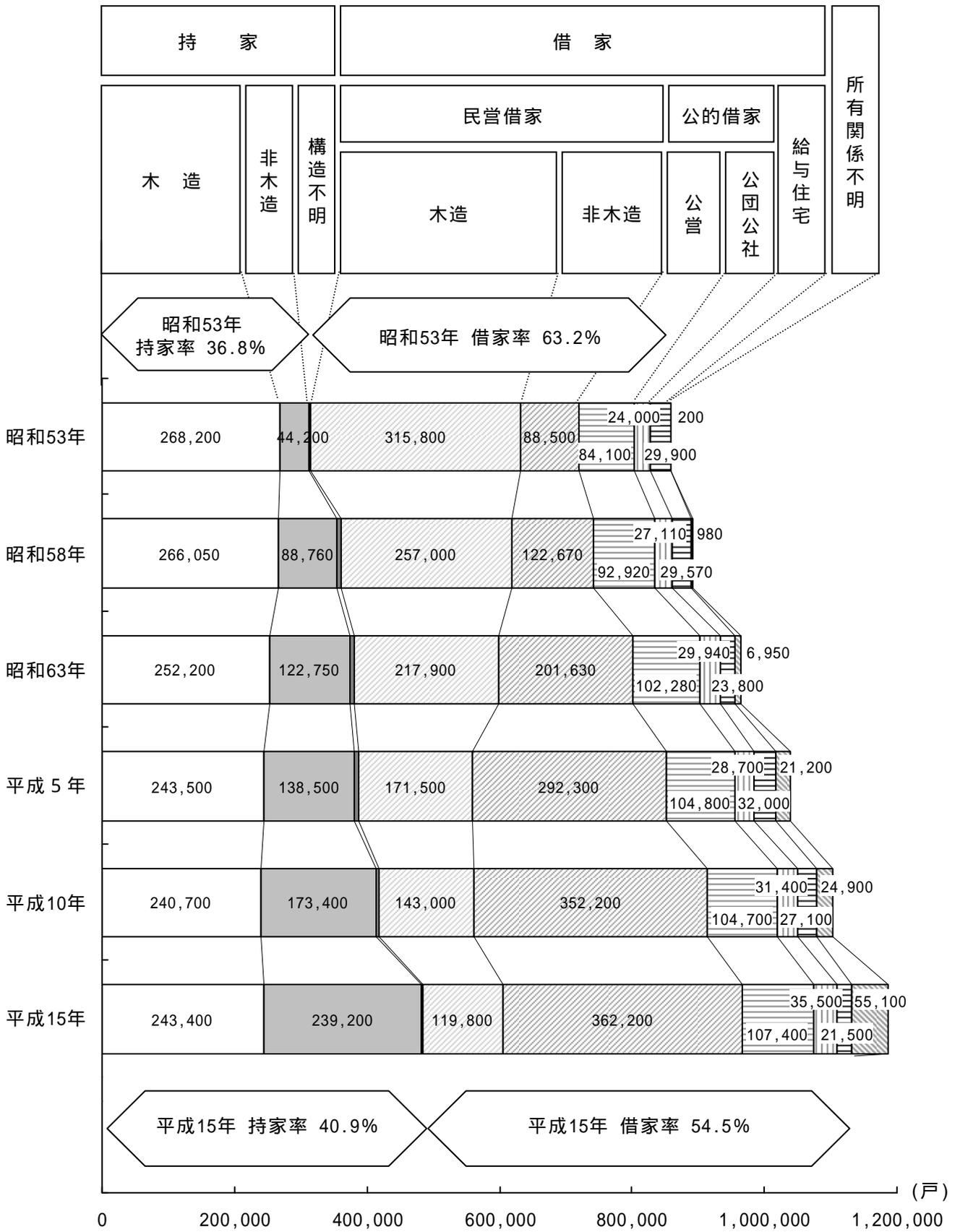
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

図2-3 建て方、構造別空家率の推移（大阪市）（P3）



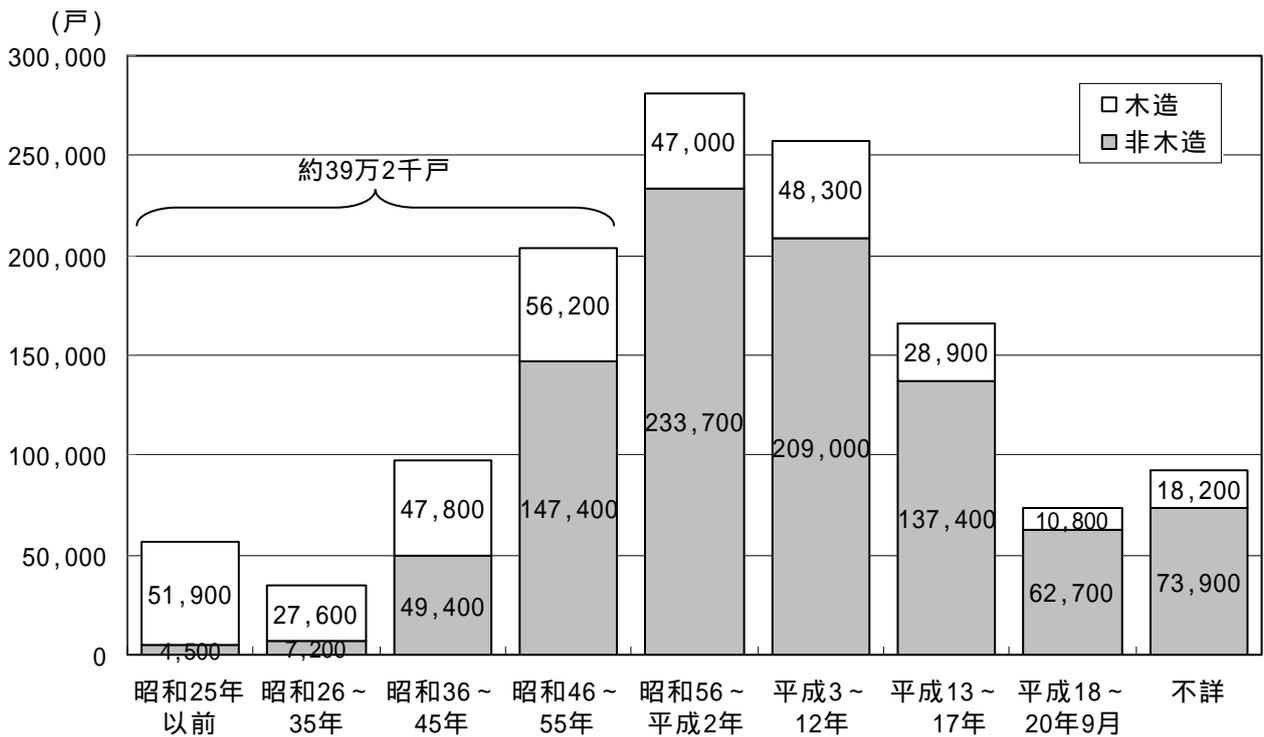
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

図2-4 所有関係別、構造別住宅数の推移（大阪市）（P3）



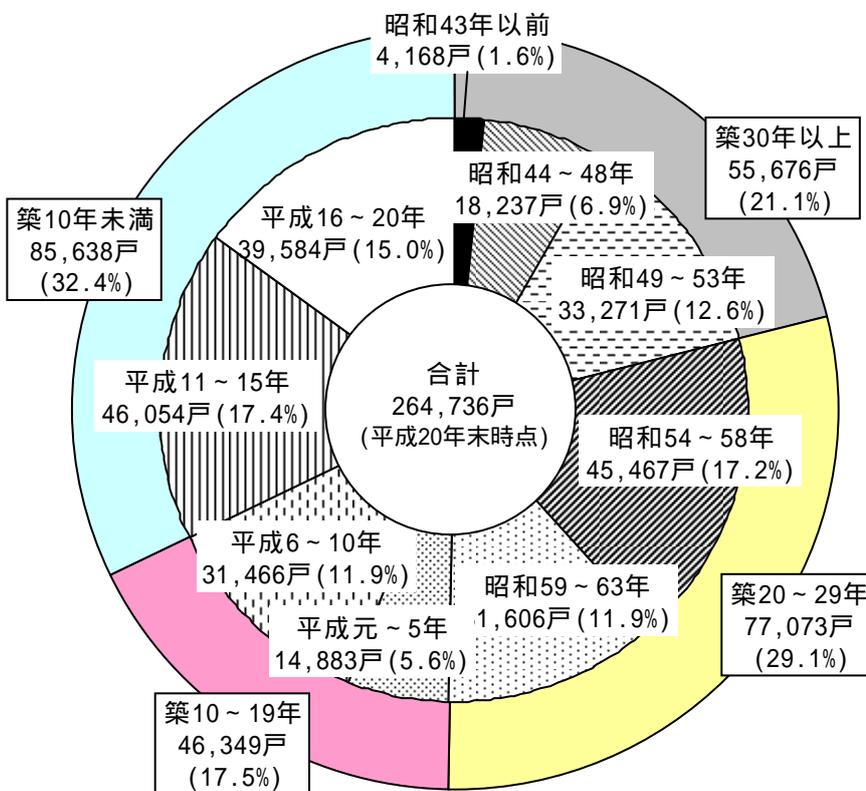
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

図2-5 建築時期、構造別住宅数（大阪市）（P3,P10）



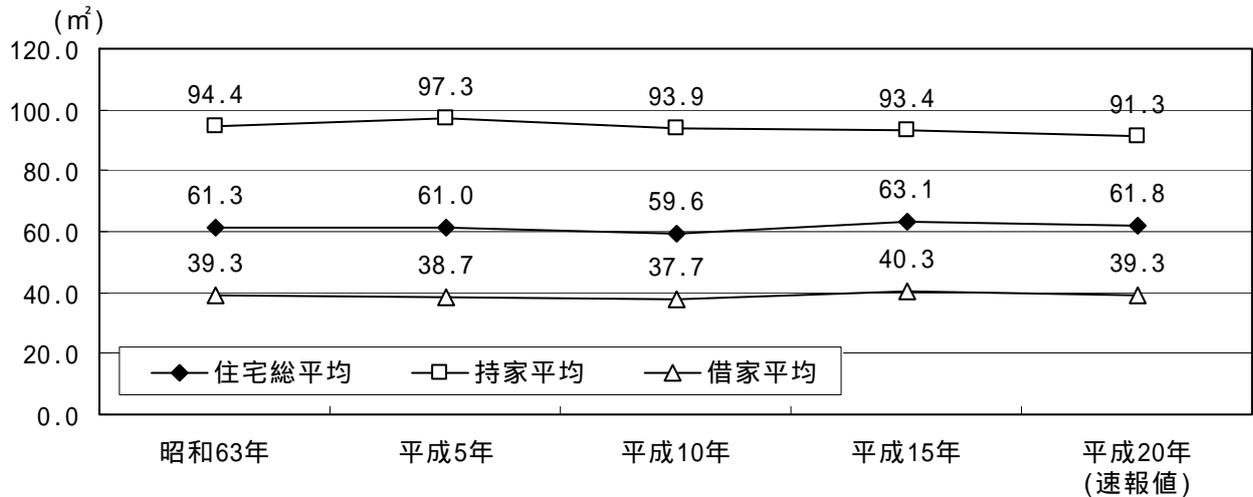
資料：住宅・土地統計調査（総務省：平成20年速報集計）

図2-6 分譲マンションの建築時期別戸数（大阪市）（P3）



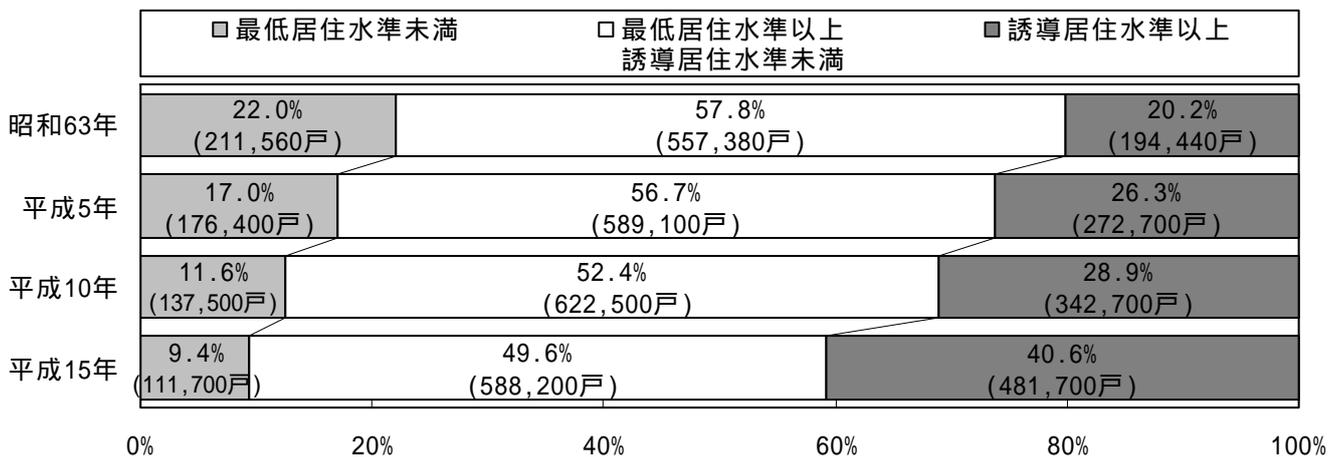
資料： ～昭和46年...大阪市調べ
 昭和47年～平成元年...高層住宅協会調べ
 平成2年～ ...CRI（長谷工総合研究所）

図2-7 住宅規模の推移（一戸当たり延べ面積）（大阪市）（P4）



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

図2-8 居住水準の状況別世帯数（大阪市）（P4）



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

注1：共同住宅には都市居住型誘導居住水準、共同住宅以外は一般誘導居住水準を適用。

注2：平成15年の数値は、住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月閣議決定）に定められた居住水準に基づき再集計。

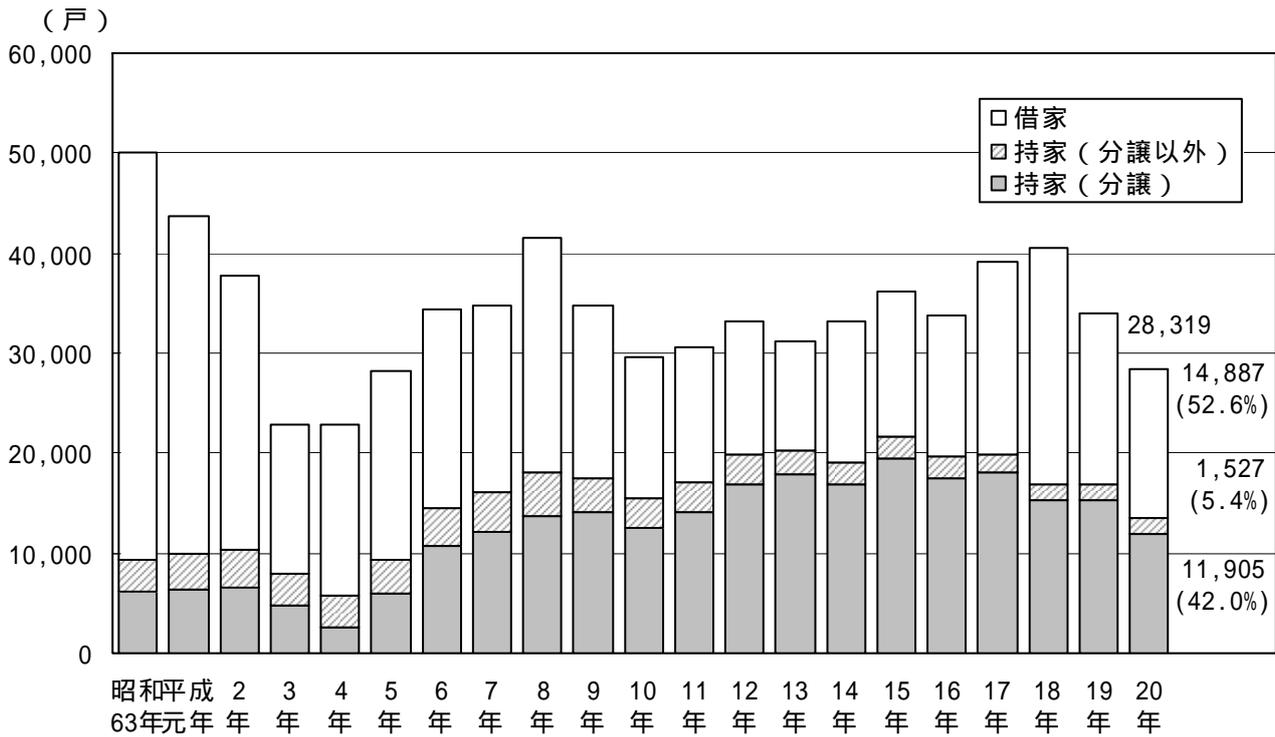
表2-1 住宅のバリアフリー化の現状（全国、大阪市）（P4）

水準	住宅の区分	大阪市	全国
一定のバリアフリー化率 （A又はBに対応）	全住宅	17.5%	21.6%
	65歳以上の世帯員がいる住宅	26.1%	28.9%
高度のバリアフリー化率 （ABC全て対応）	全住宅	4.4%	5.4%
	65歳以上の世帯員がいる住宅	5.5%	6.7%

A：手すり（2ヶ所以上） B：段差のない屋内 C：廊下幅が車椅子通行可

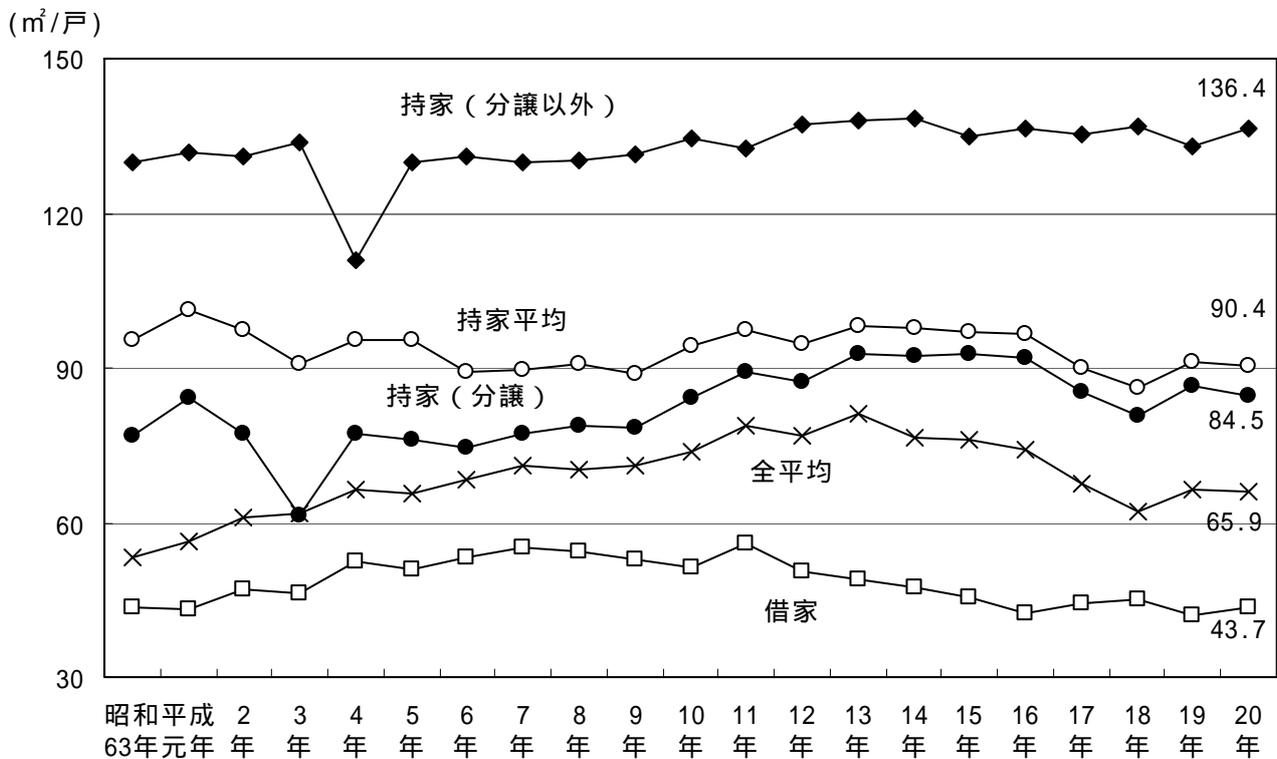
資料：住宅・土地統計調査（総務省：平成15年）をもとに、国土交通省により推計

図2-9 着工新設住宅戸数の推移（大阪市）（P4）



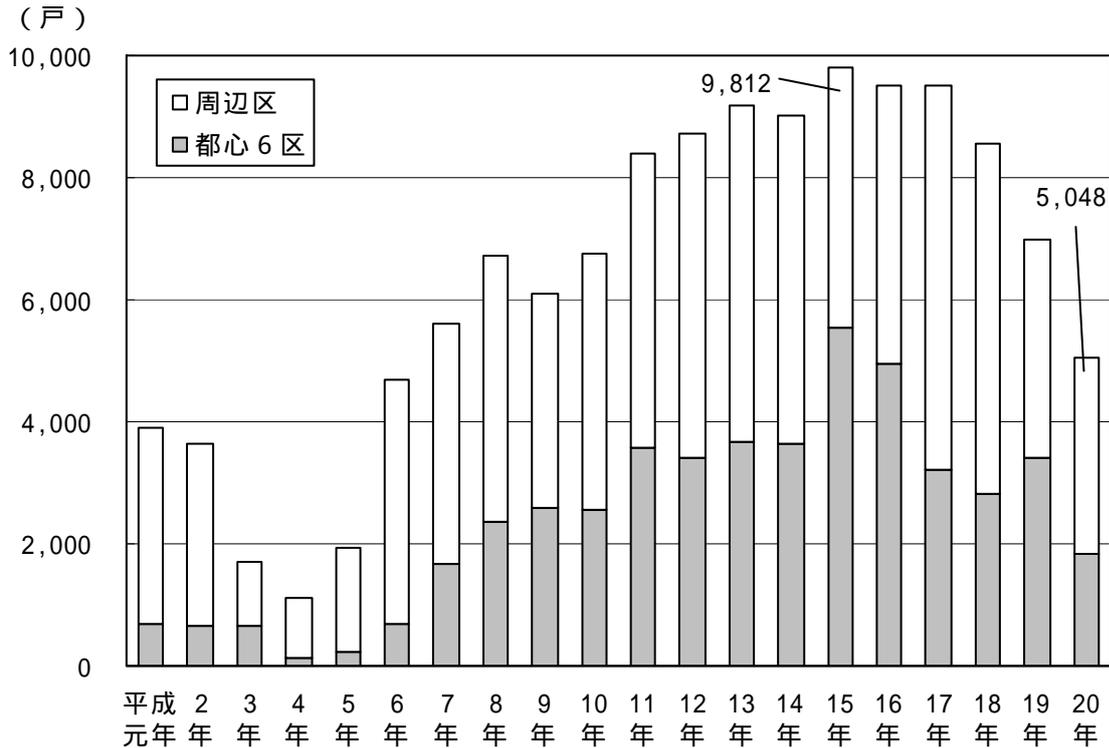
資料：建築着工統計調査（総務省）

図2-10 着工新設住宅の床面積の推移（大阪市）（P4）



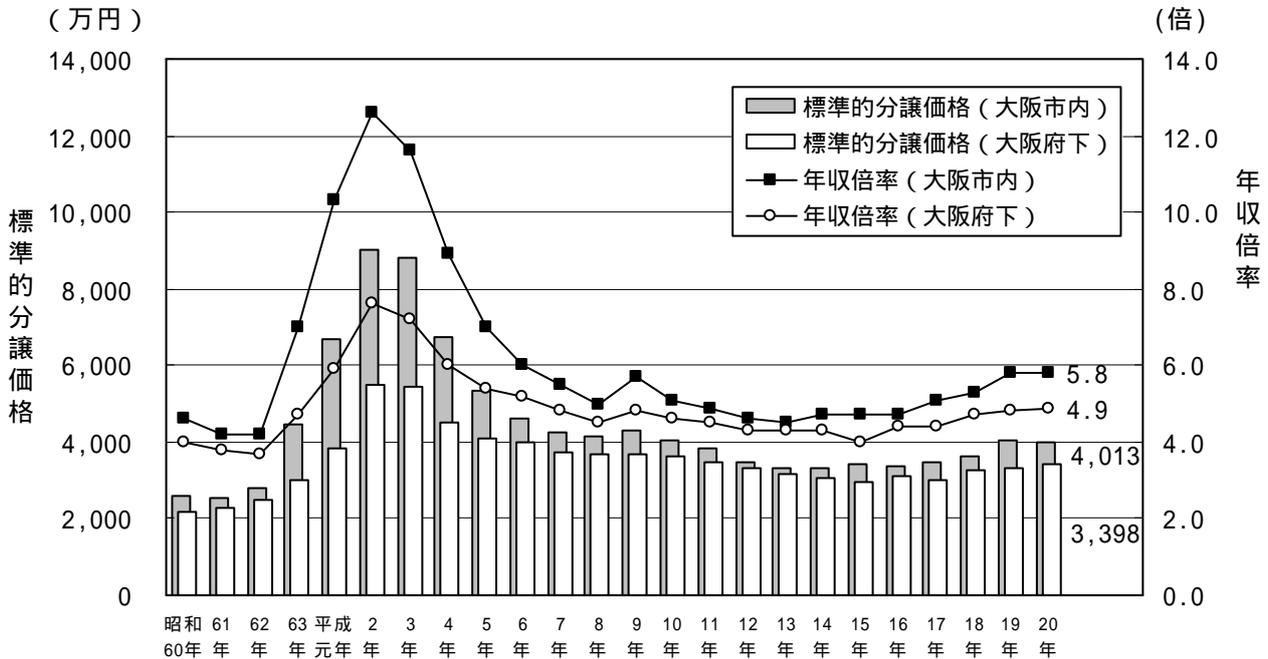
資料：建築着工統計調査（国土交通省）

図2-11 民間分譲マンションの新規供給戸数の推移（大阪市）（P4）



資料：平成元年 …高層住宅協会調べ
平成2年～…CRI（長谷工総合研究所）

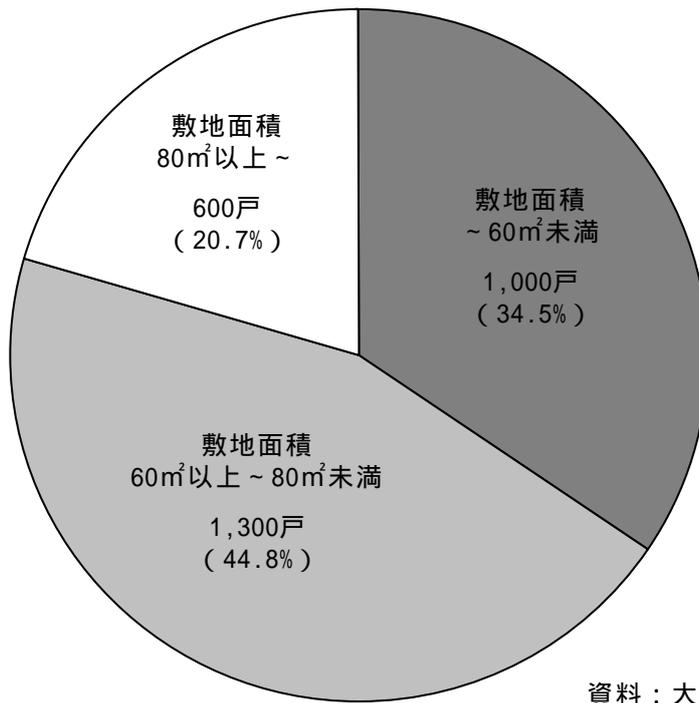
図2-12 年収と民間分譲マンション価格の推移（大阪府、大阪市）（P5）



資料：分譲価格 …CRI（長谷工総合研究所）
平均年収 …平成12年 …貯蓄動向調査（総務省）
平成13年～…家計調査（総務省）

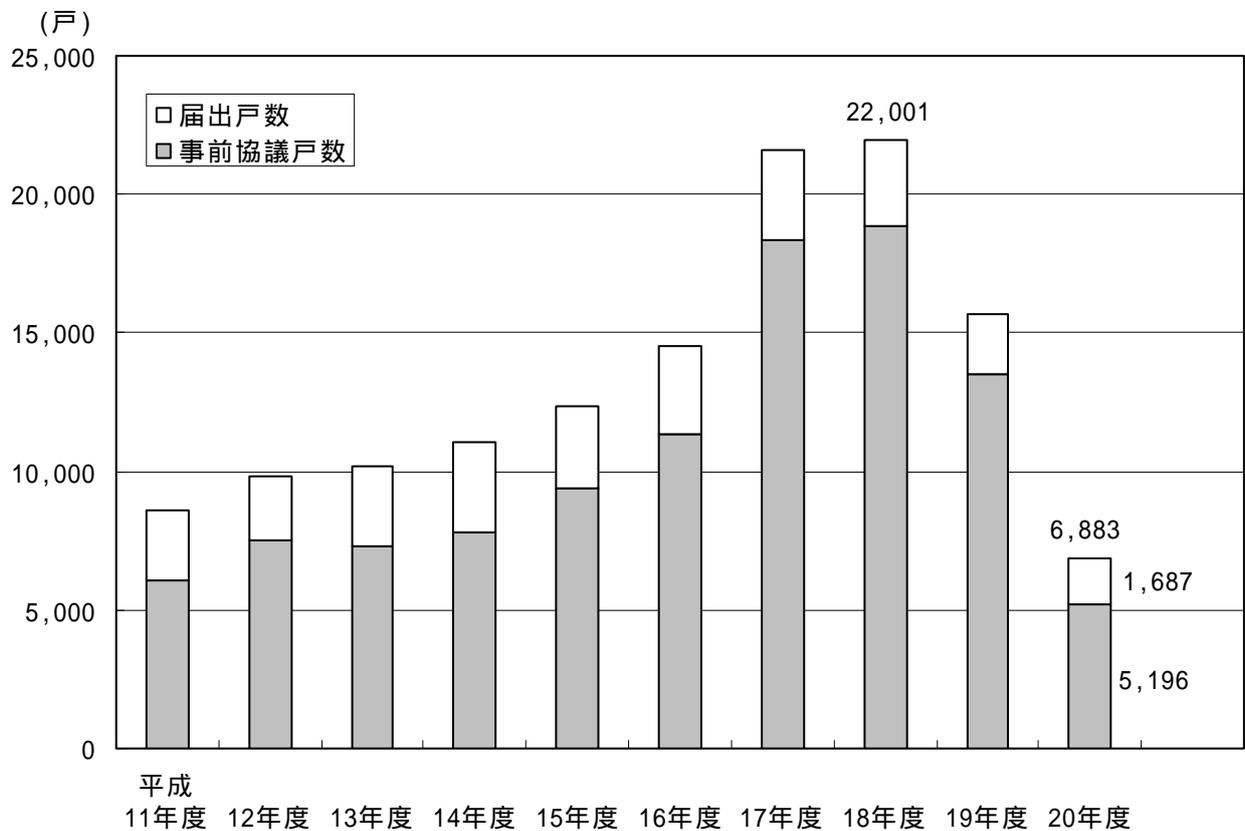
注1：標準的分譲価格は住戸専用面積を75㎡として計算した。
注2：年収倍率は標準的分譲価格を京阪神都市圏勤労世帯平均収入で除した。
注3：平成12年以前の平均年収は当該年次末日時点の値、平成13年以降の平均収入は翌年1月～3月期の値。
注4：大阪府下については、大阪市を除く。

図2-13 戸建分譲住宅の新規供給状況（大阪市）（P5）



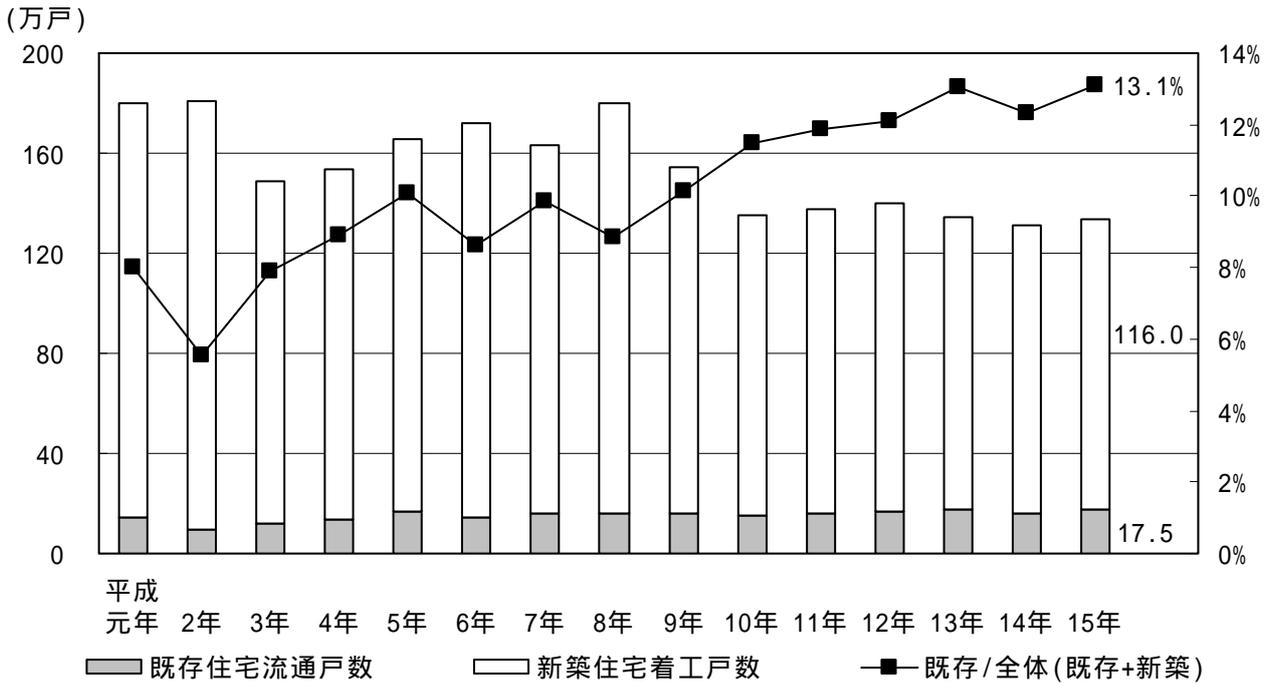
資料：大阪市調べ（平成19年）

図2-14 ワンルーム形式集合建築物の事前協議・届出戸数（大阪市）（P5）



資料：大阪市調べ

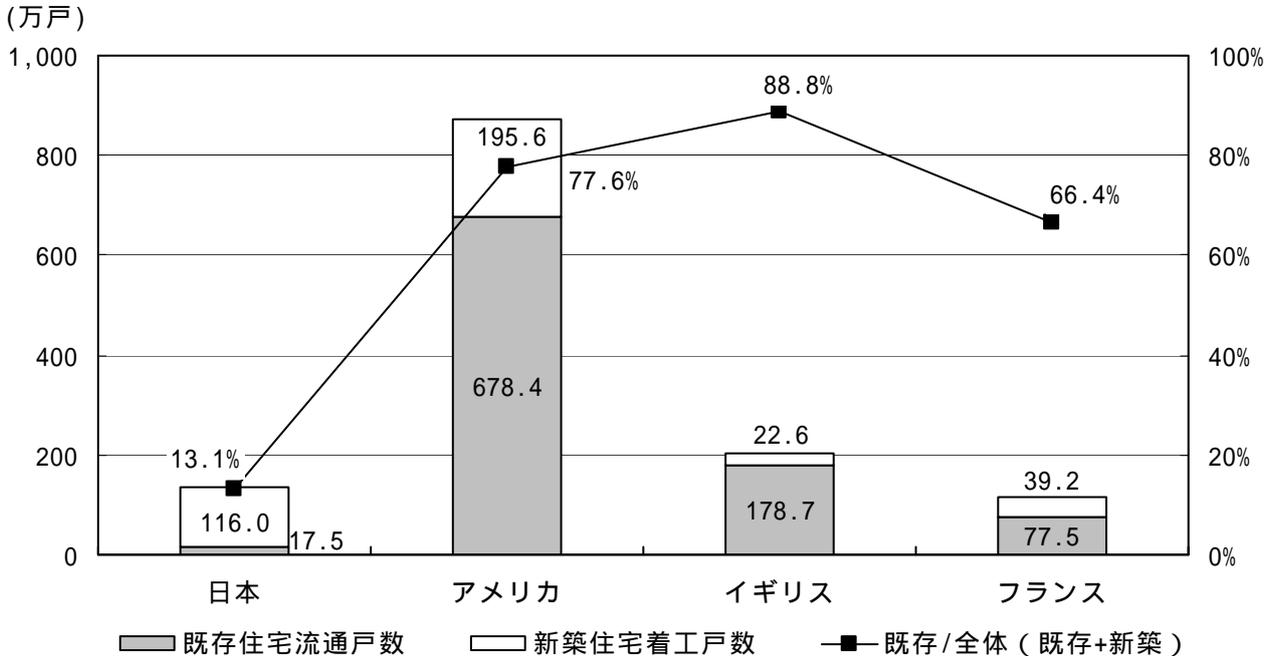
図2-15 既存住宅流通シェアの推移（全国）（P5）



資料：社会資本整備審議会資料（平成20年度）

〔住宅・土地統計調査（総務省）
建築着工統計調査（国土交通省）より作成〕

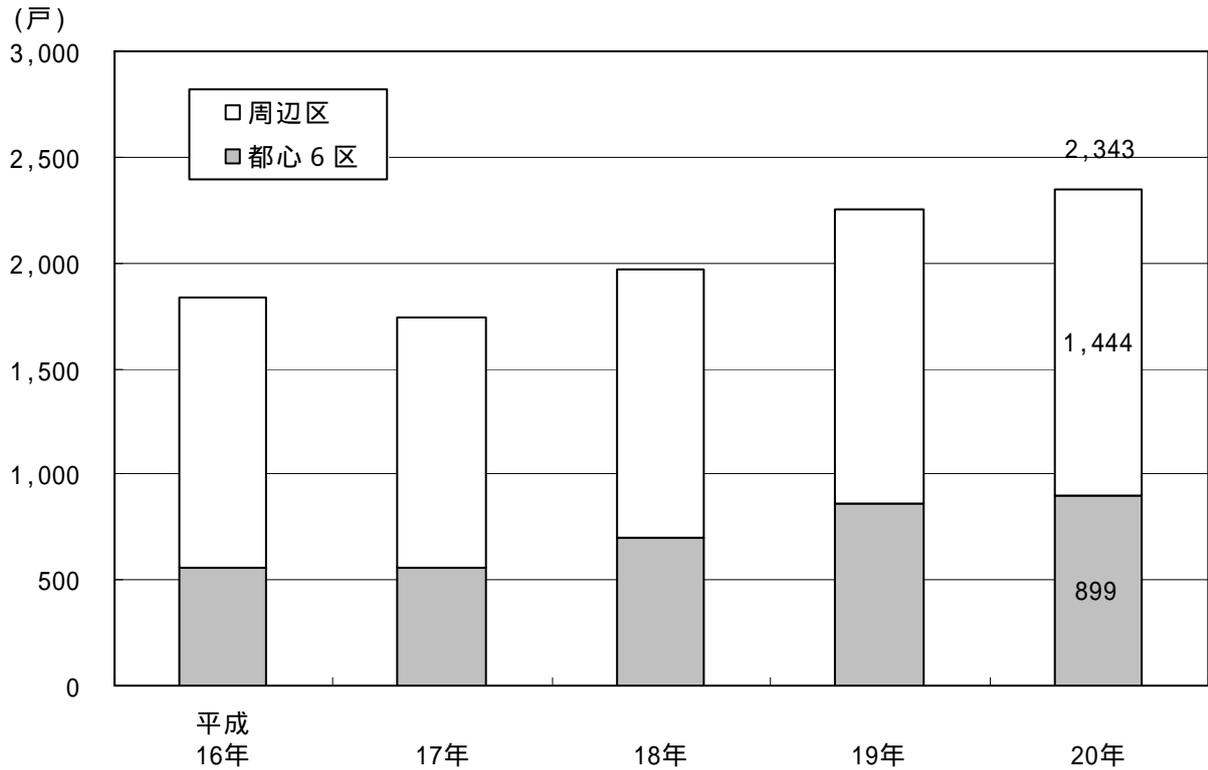
図2-16 既存住宅流通シェアの国際比較（P5）



資料：社会資本整備審議会資料（平成20年度）

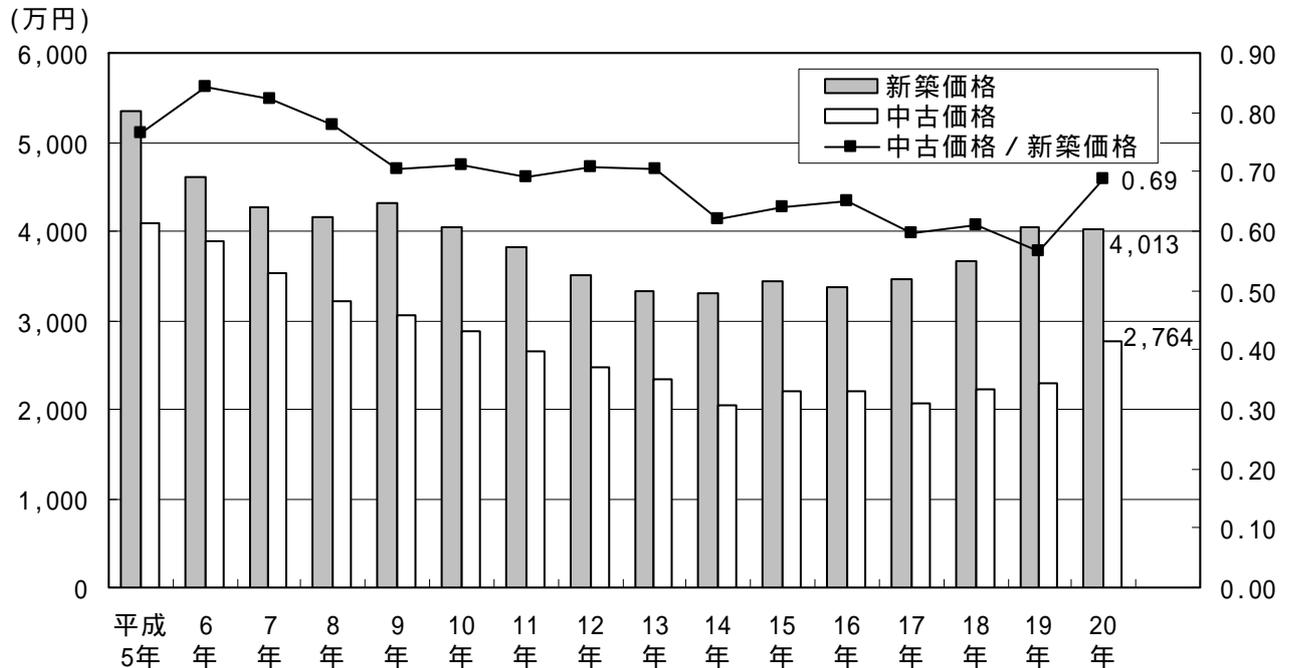
〔日本...住宅・土地統計調査（総務省：平成15年）
建築着工統計調査（国土交通省：平成15年）
アメリカ...Statistical Abstract of the U.S. 2006
イギリス...コミュニティ・地方政府省ホームページ
（既存住宅流通戸数はイングランド及びウェールズのみ）
フランス...運輸・設備・観光・海洋省ホームページより作成〕

図2-17 中古分譲マンションの売買にかかる成約戸数の推移（大阪市）（P5）



資料：近畿レインズ調べ

図2-18 分譲マンションの標準的分譲価格の推移（大阪市）（P5）



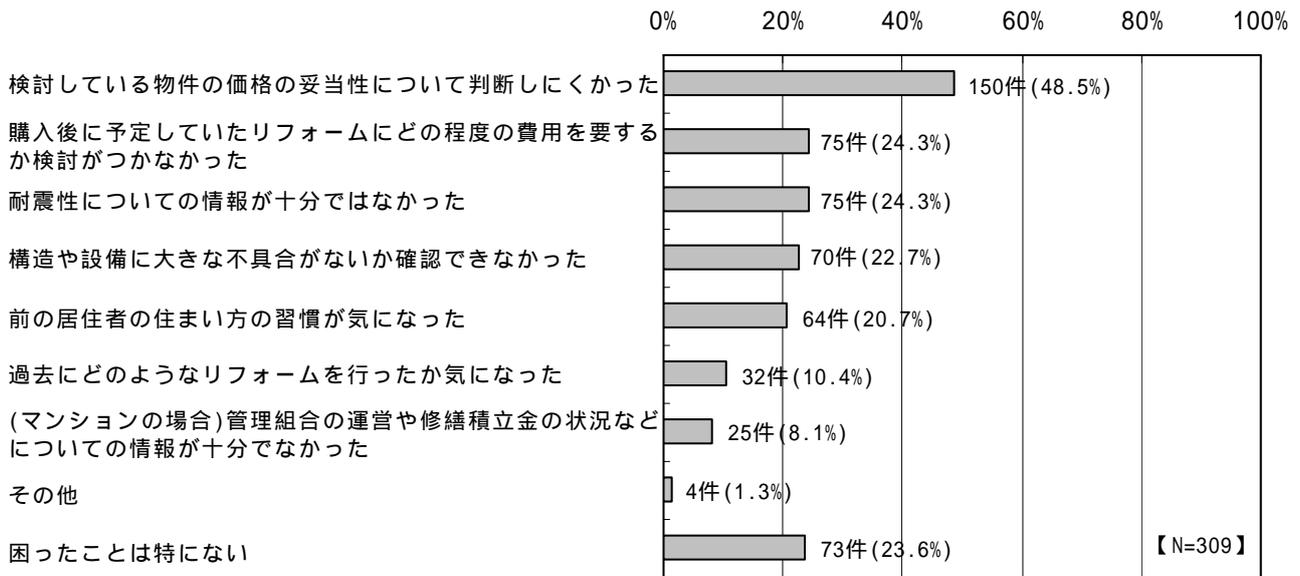
資料：分譲マンション... C R I（長谷工総合研究所）

中古マンション... 週間住宅情報・住宅情報タウンズ（リクルート）

専用床面積50㎡以上かつ2DK以上で、販売価格が1億円以下の広告物件を抽出し、平均単価を算出（各年1月データ）

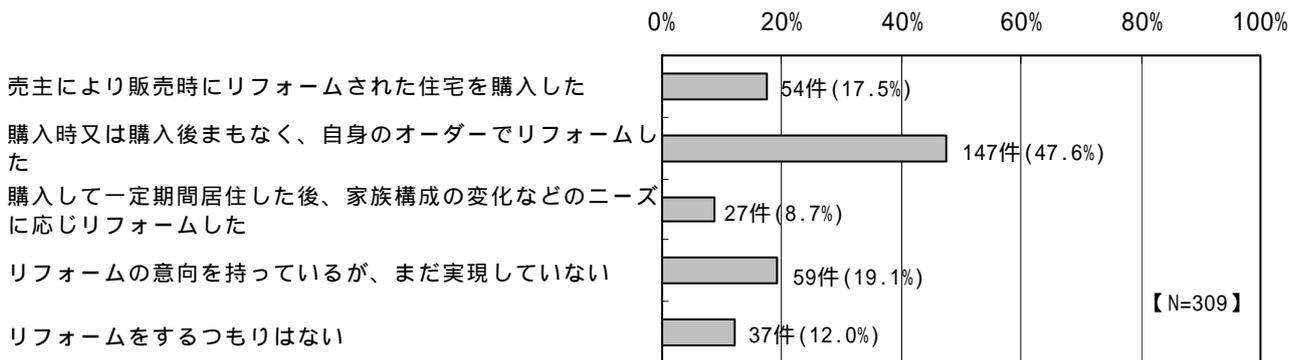
注：標準的分譲価格は専有面積を75㎡として換算

図2-19 中古住宅の購入の際に困ったこと（大阪市）（P5）



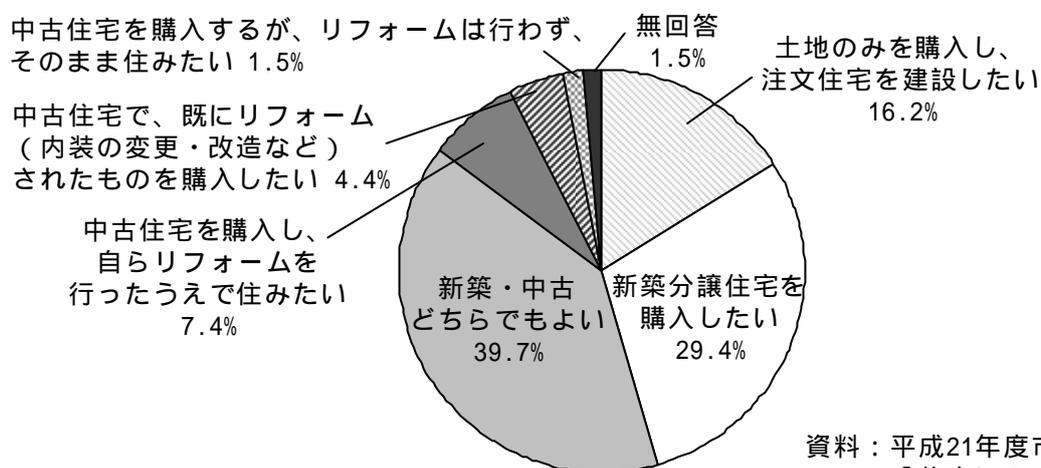
資料：大阪市調べ（平成20年度）

図2-20 中古住宅のリフォームの実施状況（大阪市）（P5）



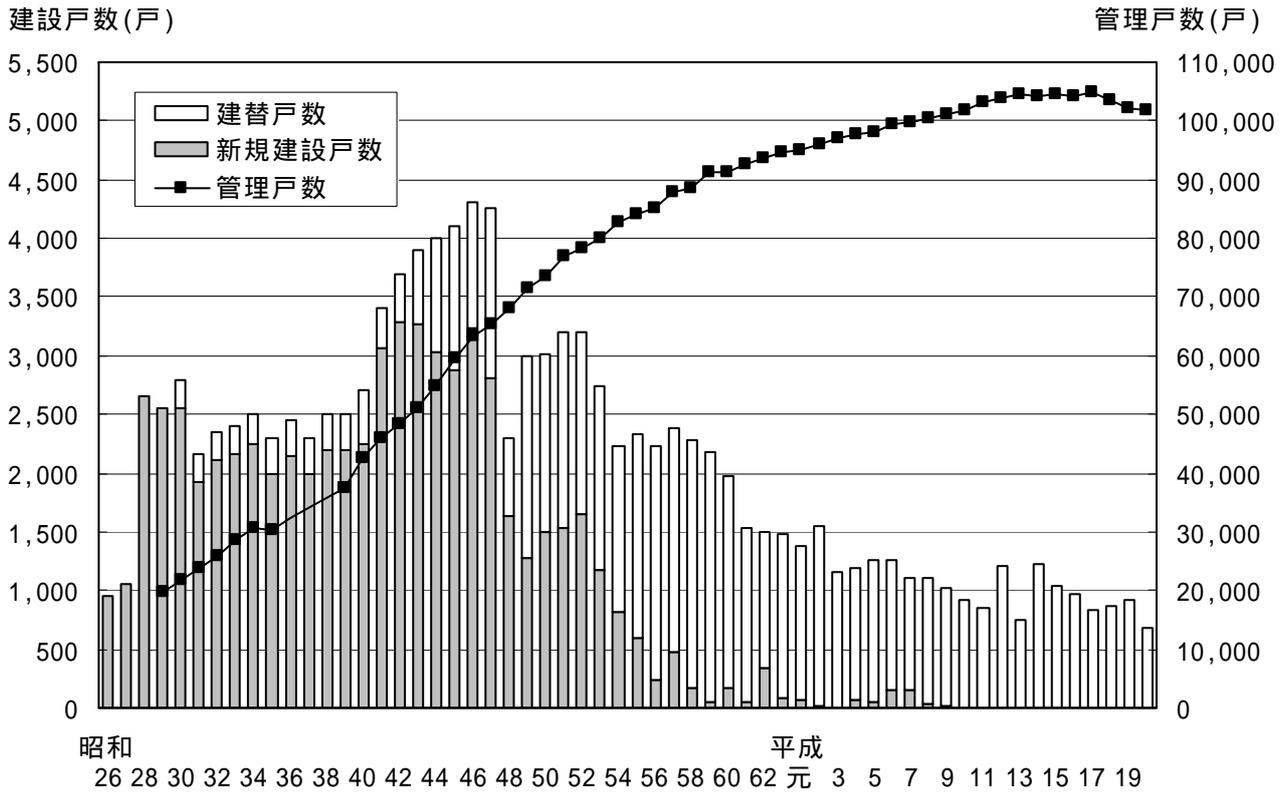
資料：大阪市調べ（平成20年度）

図2-21 持家への転居を検討している世帯が希望する住宅（大阪市）（P5）



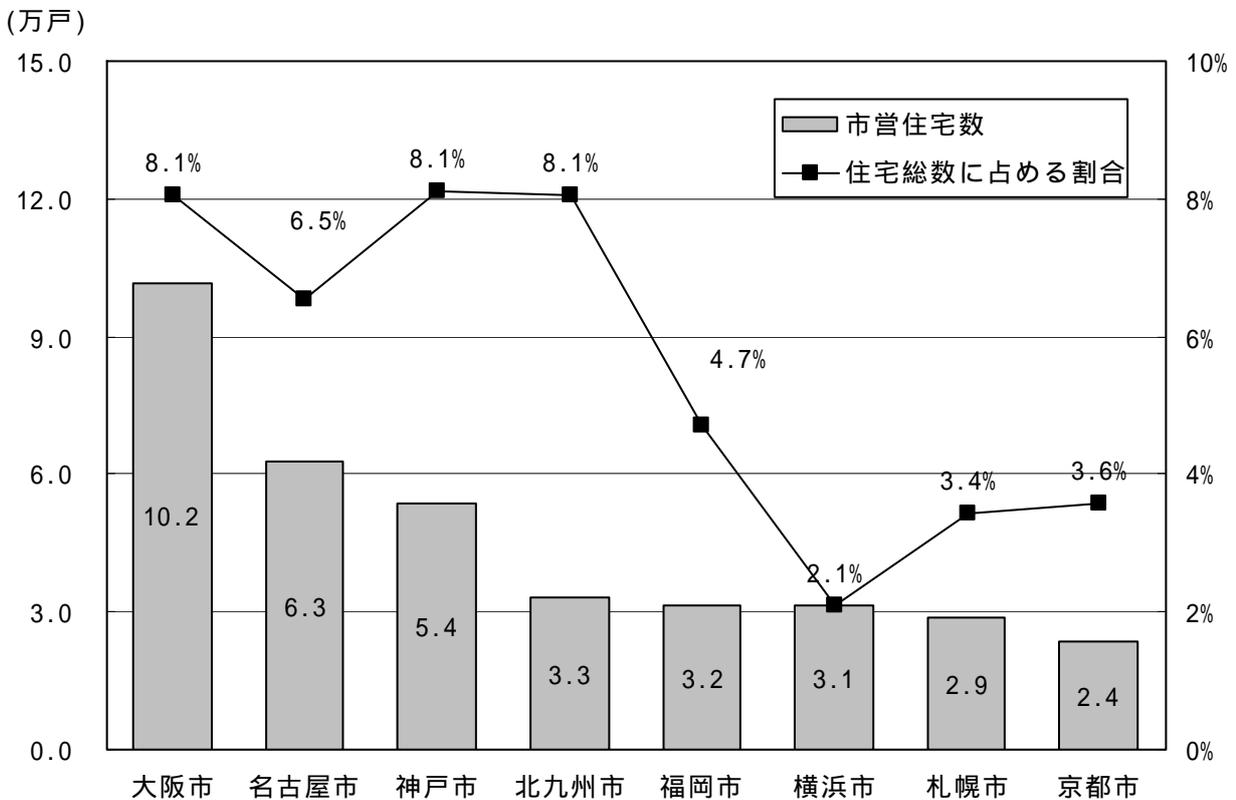
資料：平成21年度市政モニター報告書「住宅について」

図2-22 市営住宅の年度別建設戸数・管理戸数の推移（大阪市）（P6）



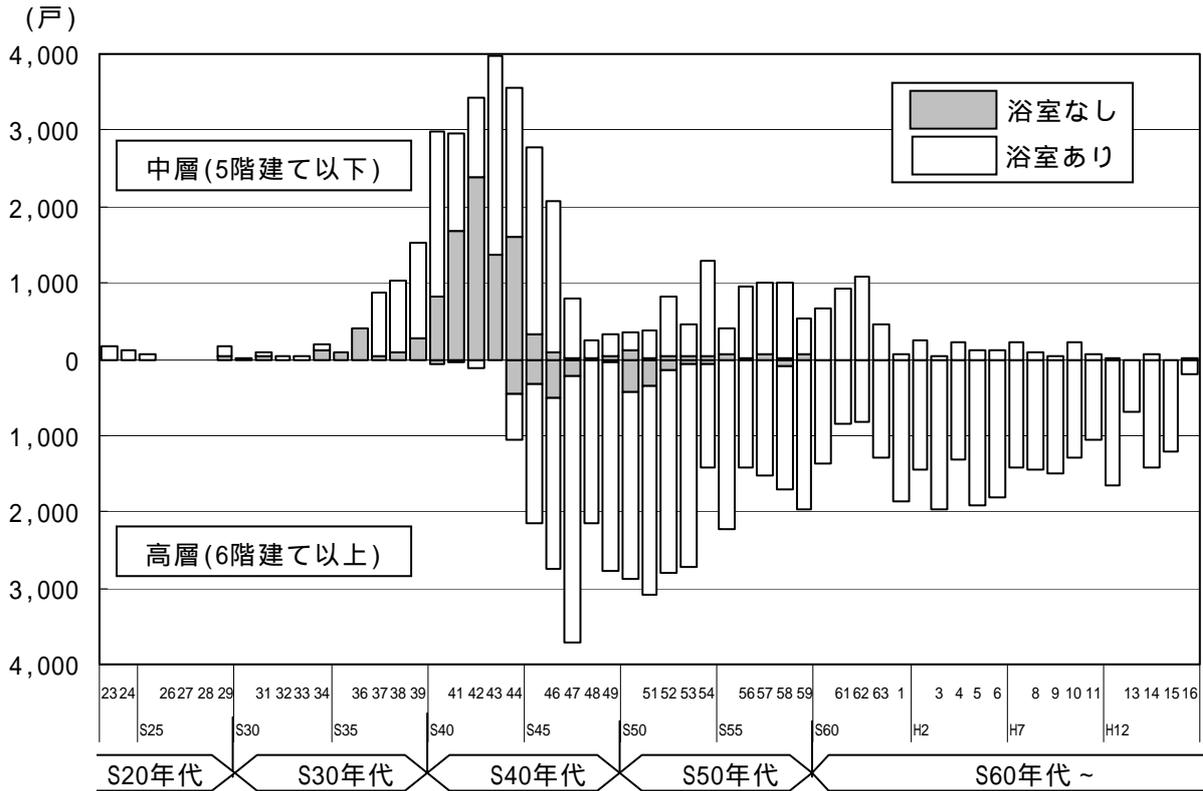
資料：大阪市調べ

図2-23 市営住宅数の政令指定都市比較（政令市）（P6）



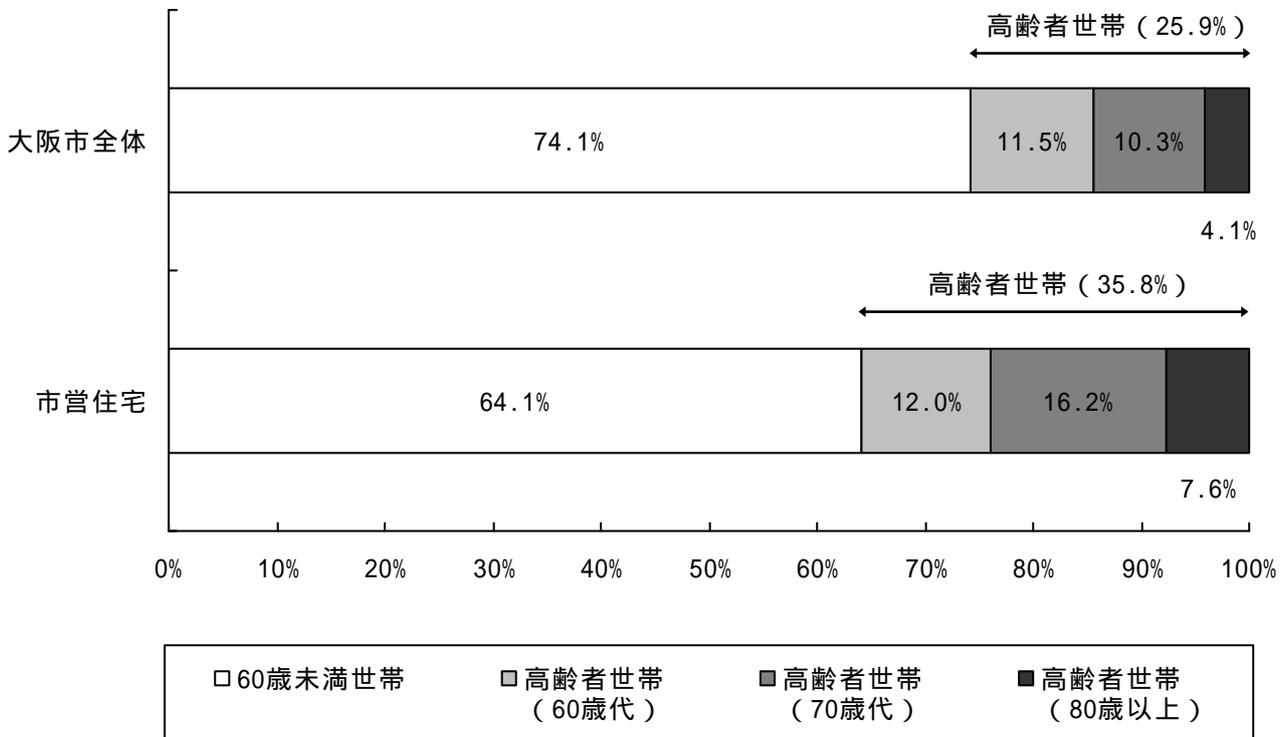
資料：市営住宅管理戸数（平成21年3月末）
住宅・土地統計調査（総務省：平成20年速報集計）

図2-24 市営住宅の建設年度別浴室設置状況（大阪市）（P6）



資料：大阪市調べ

図2-25 入居者の高齢者世帯の割合（大阪市）（P6）



資料：市営住宅は公営住宅・改良住宅（平成20年3月末時点）
大阪市全体は国勢調査（総務省：平成17年）

注：高齢者世帯は、60歳以上の単身世帯及びいずれかが60歳以上の夫婦のみ世帯を指す。

表2-2 公営住宅等の定期募集の応募状況（大阪市）（P6）

	募集戸数	応募者数	倍率
11年度	1,979	52,553	26.6
12年度	2,200	53,838	24.5
13年度	1,543	49,899	32.3
14年度	1,860	50,692	27.3
15年度	1,648	49,648	30.1
16年度	1,498	46,028	30.7
17年度	1,263	44,294	35.1
18年度	1,102	39,046	35.4
19年度	1,157	34,291	29.6

資料：大阪市調べ

表2-3 応募倍率別申込数〔平成19年度募集分 公営・一般空家〕（大阪市）（P6）

応募倍率	募集戸数	応募件数	応募総数に対する割合
100倍以上	50	11,524	62.8%
40～100倍未満	54	3,376	18.4%
20～40倍未満	58	1,657	9.0%
5～20倍未満	145	1,399	7.6%
1～5倍未満	174	385	2.1%
1倍未満(0含まない)	42	23	0.1%
応募なし	18	0	0.0%
合計（平均33.9倍）	541	18,364	100.0%

資料：大阪市調べ

図2-26 応募区分ごとの募集戸数・応募戸数（大阪市）（P6）

		応募区分	募集戸数	応募戸数	応募倍率		
市営住宅 入居者	低所得者向け (公営・改良) (4,516戸)	公募 (3,093戸)	一般選考(859戸)	751	26,563	35.4	
			定期募集	108	-	-	
			随時募集	-	-	-	
		優先選考(2,234戸)	新婚	135	922	6.8	
			单身	179	10,518	58.8	
			单身(車椅子常用者)	6	65	10.8	
			親子ペア	32組(64戸)	74	1.2	
			子育て	107	1,654	15.5	
			親子近居	105組(120戸)	163	1.4	
			母子	225	1,124	5.0	
			高齢者	174	1,663	9.6	
			障害者	220	768	3.5	
			11回落選者・海外引揚者等	1,004 注1	1,355 注2	-	
			特定入居(建替・改良事業等) (1,423戸)	1,423 注3	-	-	
	中堅層向け (特別・特定 再開発) (408戸)	公募 (197戸)	一般選考(100戸)	100	274	2.7	
			優先選考(97戸)	新婚	45	67	1.5
				单身	6	39	6.5
		子育て		46	18	0.4	
		特定入居(建替・再開発事業等) (211戸)	211 注3	-	-		

資料：大阪市調べ（平成17年度～平成19年度の平均）

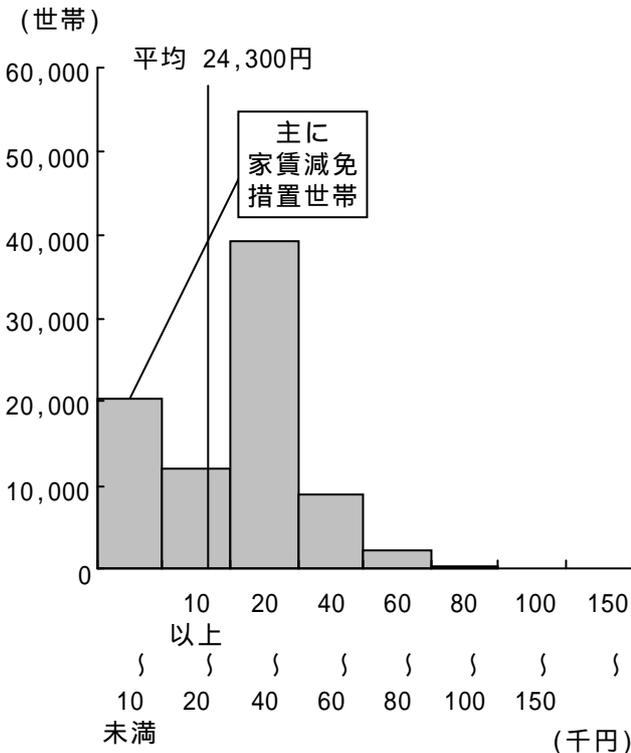
注1：11回落選者特別措置制度及び海外引揚者の契約件数

注2：11回落選者特別措置制度の登録件数

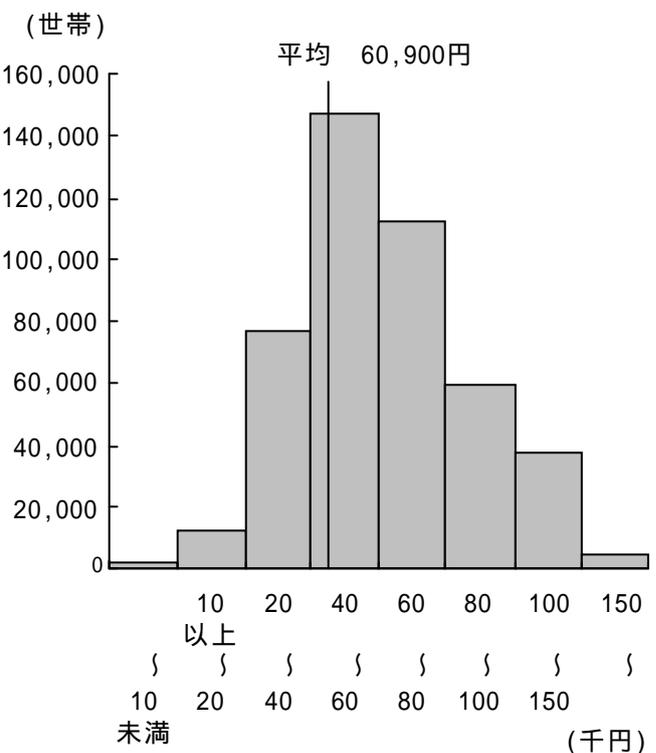
注3：特定入居の年間契約件数（建替えによる新築住宅への戻り入居を含む）

図2-27 公営住宅及び民営借家の家賃負担の分布（大阪市）（P6）

< 公営住宅 >



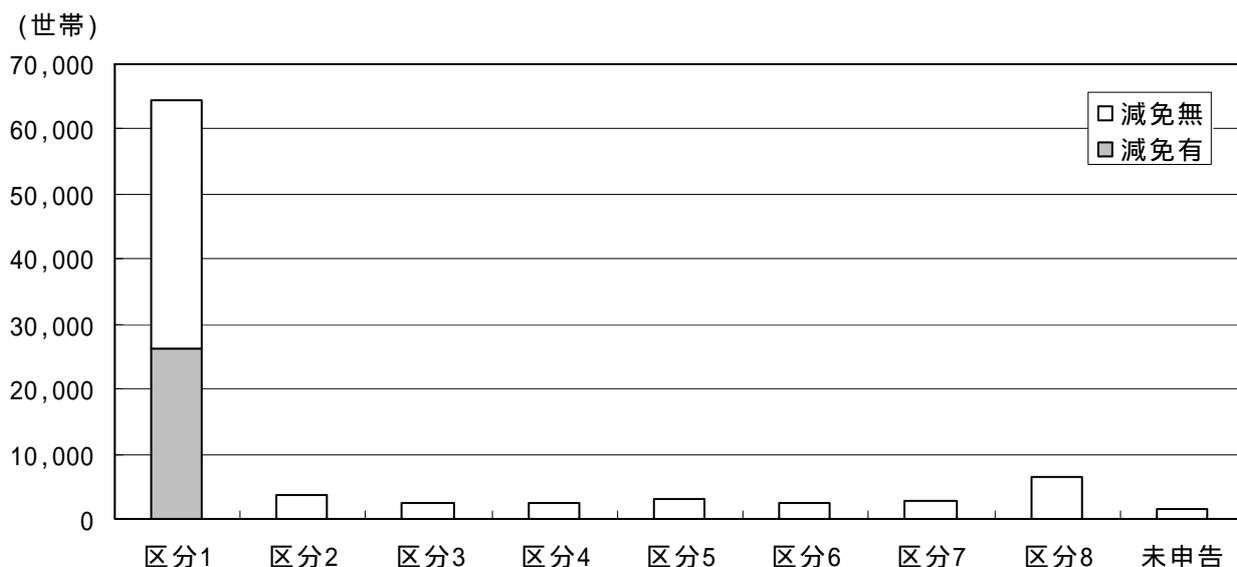
< 民営借家 >



資料：公営住宅...大阪市調べ（平成20年3月末現在）

民営借家...住宅・土地統計調査（総務省：平成15年）

図2-28 公営住宅等の入居世帯の収入区分内訳（大阪市）（P6）



注：平成20年度データをもとに、公営住宅施行令改正後の区分を試算

資料：大阪市調べ

表2-4 公営住宅等の収入区分別平均決定家賃（大阪市）（P6）

収入分位	収入区分	政令月収	平均決定家賃
～ 10%以下	区分1	123,000円以下	27,531円
10%超～ 15%以下	区分2	139,000円以下	34,943円
15%超～ 20%以下	区分3	158,000円以下	40,376円
20%超～ 25%以下	区分4	186,000円以下	44,511円
25%超～ 32.5%以下	区分5	214,000円以下	48,197円
32.5%超～ 40%以下	区分6	259,000円以下	49,092円
40%超～ 50%以下	区分7	322,000円以下	50,843円
50%超～	区分8	322,000円超	52,147円

資料：大阪市調べ（平成20年3月末現在）

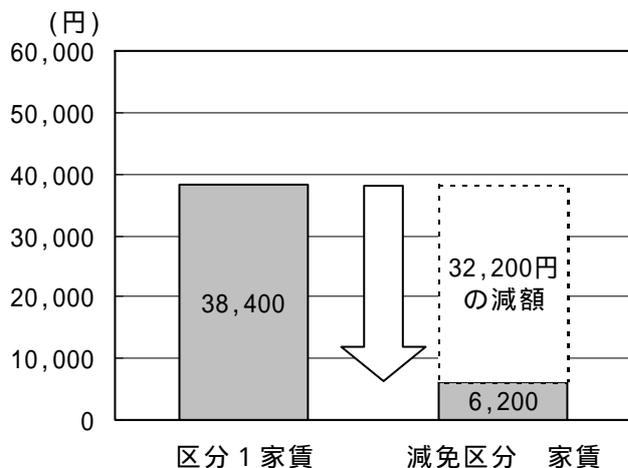
表2-5 家賃減免世帯の区分別平均負担額（大阪市）（P6）

減免区分	政令月収	3人世帯 給与年間総収入 (給与収入者1名のみ)	最低負担額1	最低負担額2 浴室無住宅 EV無住宅4・5階	減免後 平均負担額
	20,000円以下	0円～1,667,999円	5,000円	4,000円	5,088円
	26,000円以下	1,668,000円～1,787,999円	7,000円	6,000円	7,107円
	32,000円以下	1,788,000円～1,891,999円	9,000円	8,000円	9,425円
	38,000円以下	1,892,000円～1,995,999円	12,000円	10,000円	11,949円
	44,000円以下	1,996,000円～2,099,999円	14,000円	12,000円	14,315円
	50,000円以下	2,100,000円～2,203,999円	17,000円	14,000円	17,127円
	56,000円以下	2,204,000円～2,303,999円	20,000円	16,000円	20,150円
	62,000円以下	2,304,000円～2,407,999円	23,000円	19,000円	23,207円
	68,000円以下	2,408,000円～2,511,999円	27,000円	22,000円	26,969円
	74,000円以下	2,512,000円～2,611,999円	30,000円	24,000円	30,221円

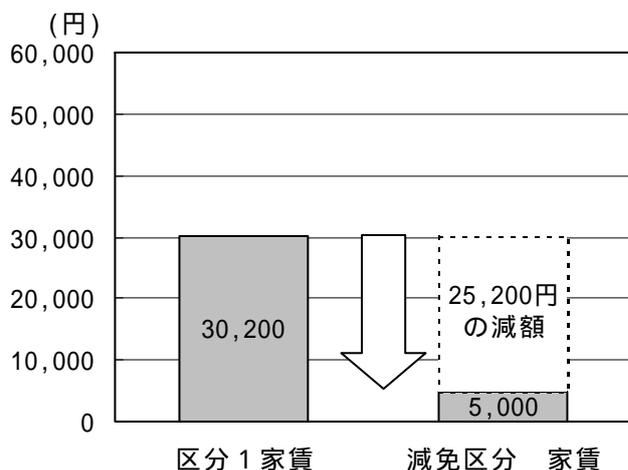
資料：大阪市調べ（平成20年3月末現在）

図2-29 減免家賃の算定の例（大阪市）（P6）

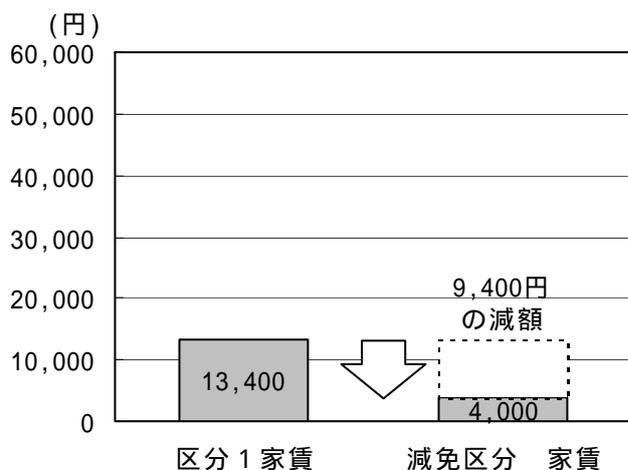
<モデル1> 平成7年度管理開始：3DK、浴室あり、EVあり



<モデル2> 昭和54年度管理開始：3DK、浴室あり、EVあり

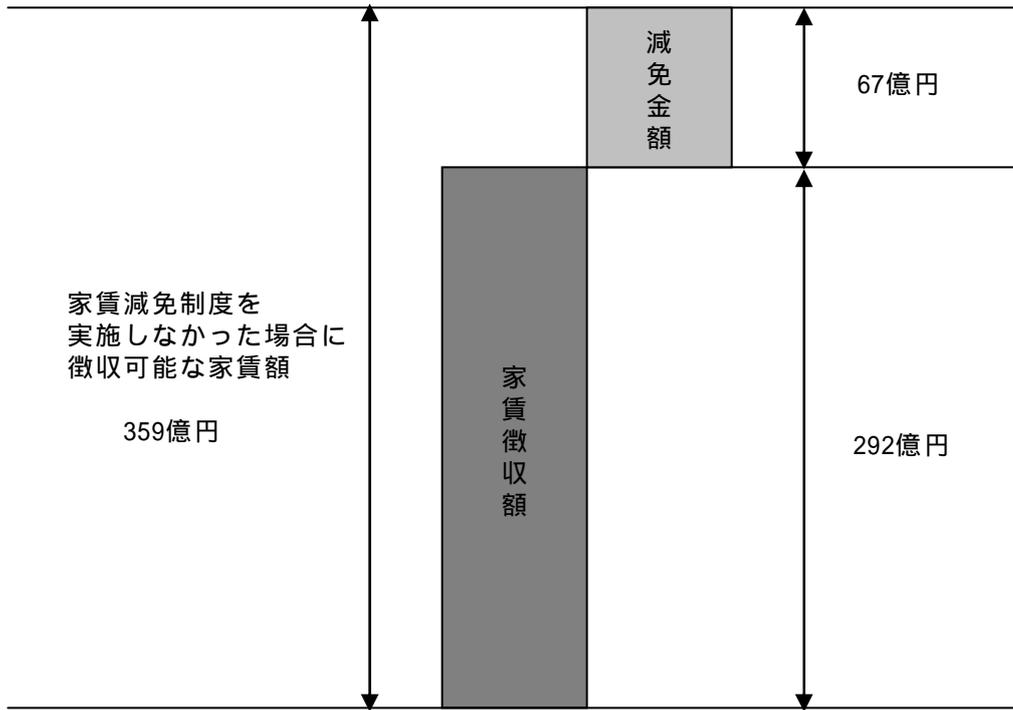


<モデル3> 昭和45年度管理開始：2K、浴室なし、EVなし



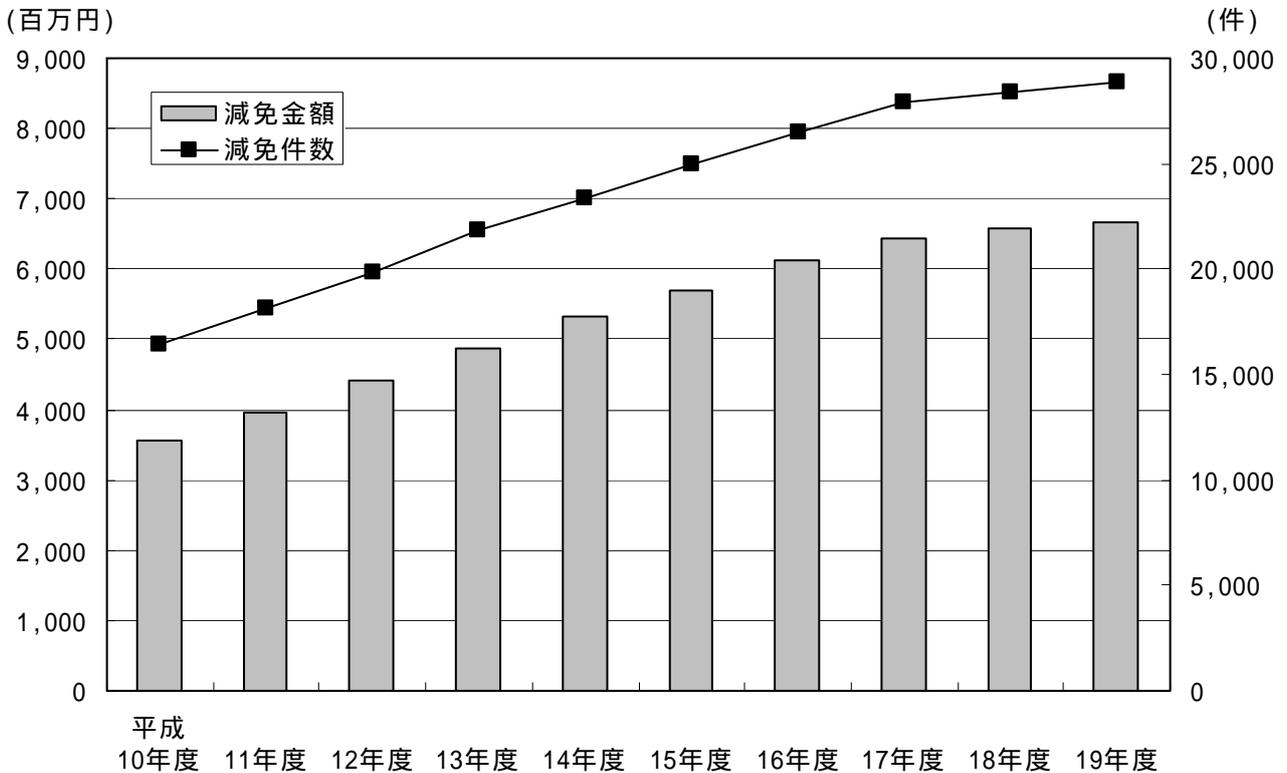
資料：大阪市調べ（平成20年3月末現在）

図2-30 家賃徴収額と減免金額（大阪市）（P7）



資料：大阪市調べ（平成20年3月末現在）

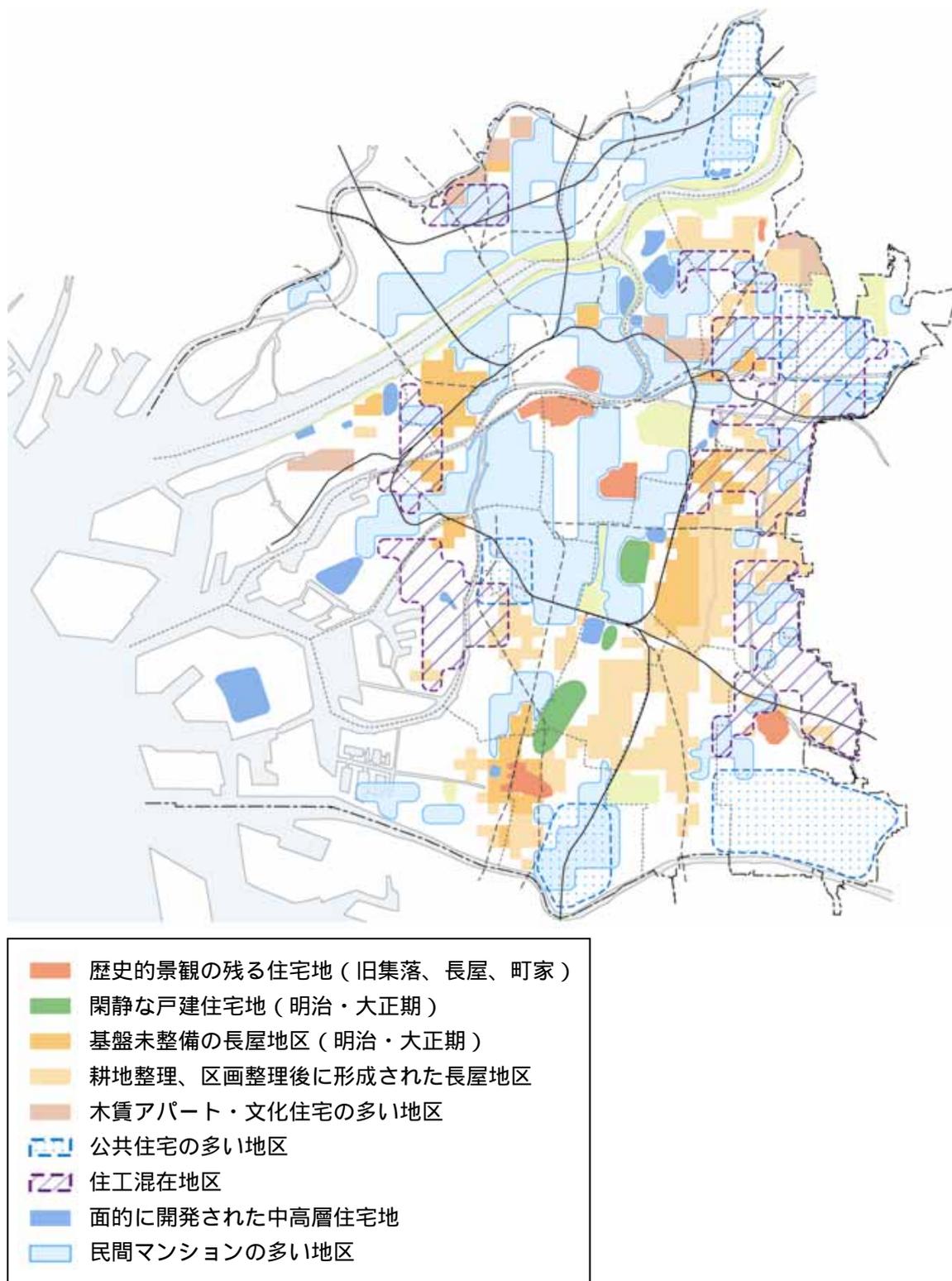
図2-31 減免件数と減免金額の推移（大阪市）（P7）



資料：大阪市調べ（平成20年3月末現在）

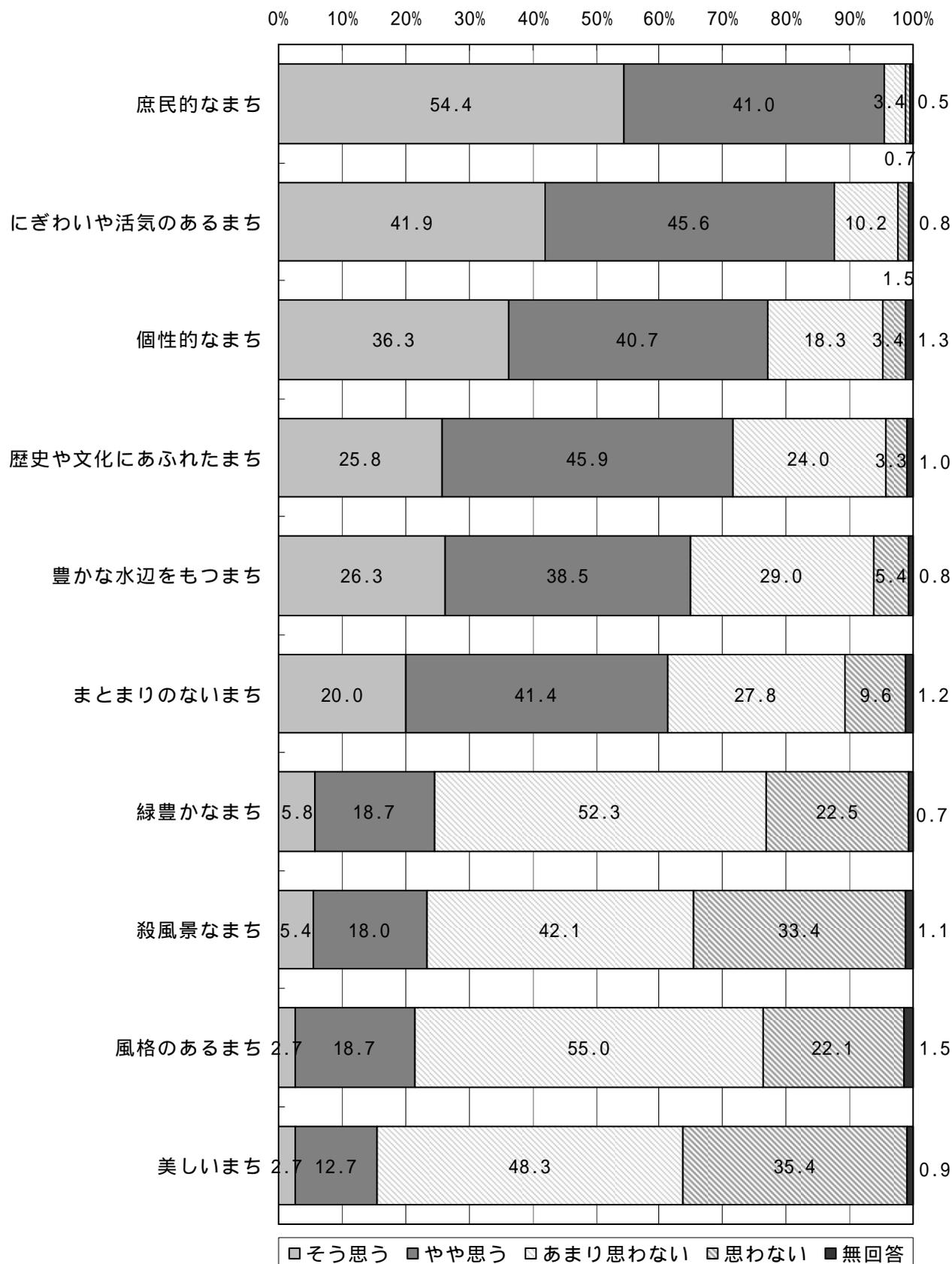
3 . 住環境の状況

図3-1 大阪市内の典型住宅地（P8）



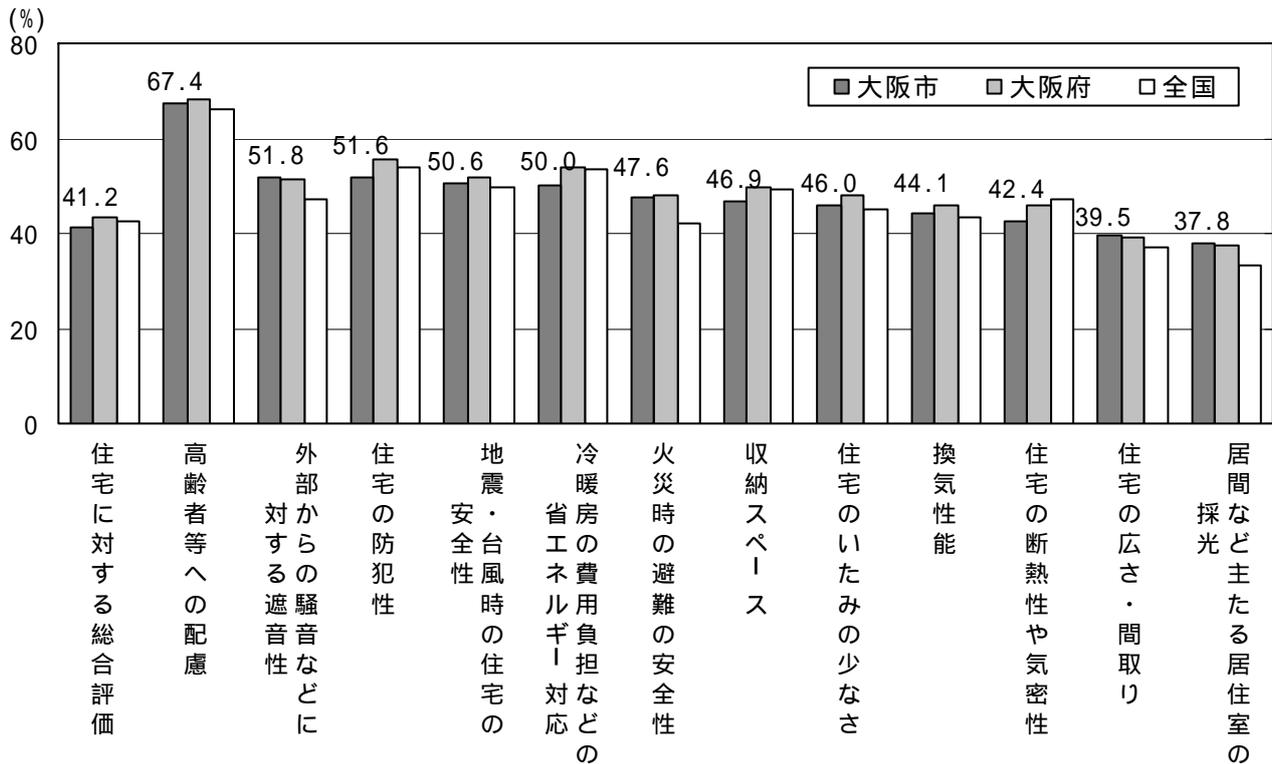
資料：都市居住魅力の戦略的推進に向けての提言
（都市居住魅力戦略推進会議：平成 18 年度）

図3-4 大阪市の景観イメージ（大阪市）（P8）



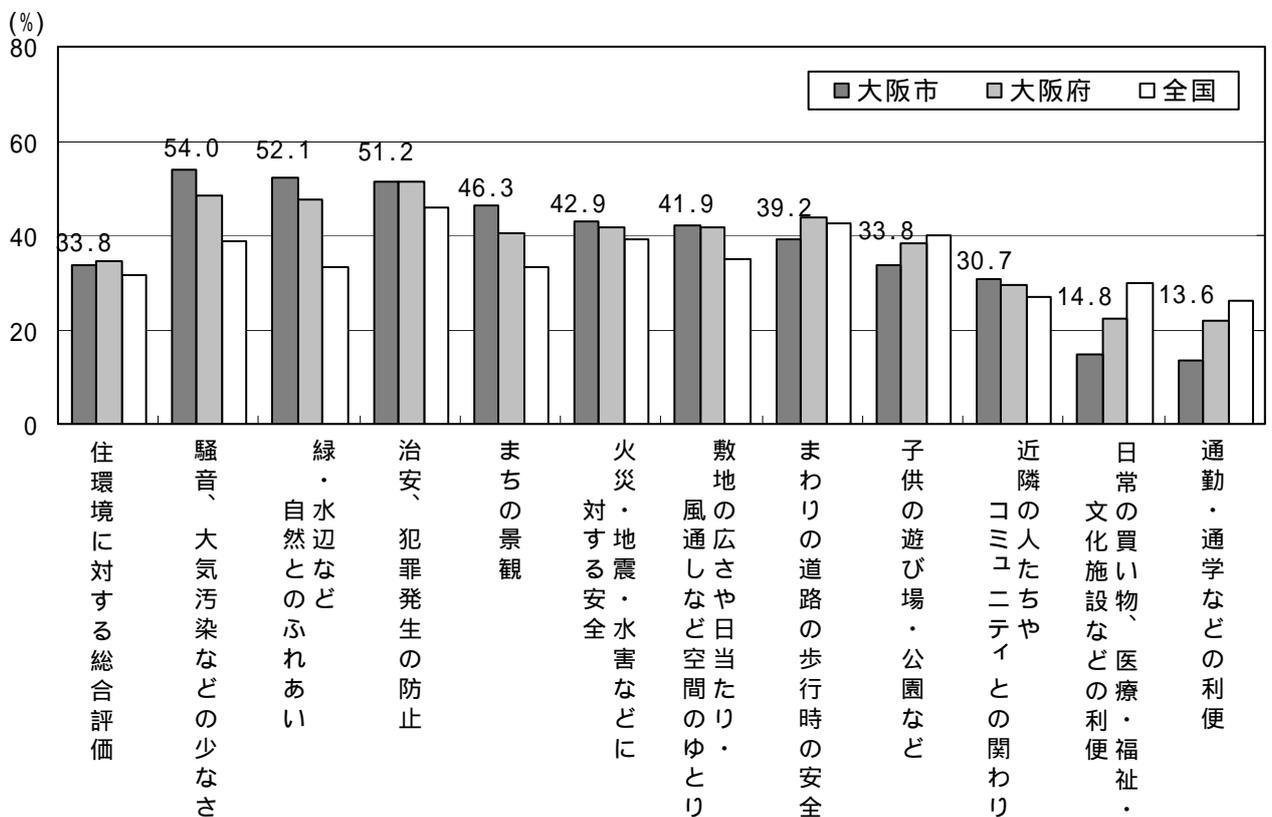
資料：平成17年度第3回市政モニター報告書
「大阪市の都市景観と水の都大阪の再生について」

図3-5 住宅の各要素に対する不満率（全国、大阪府、大阪市）（P9）



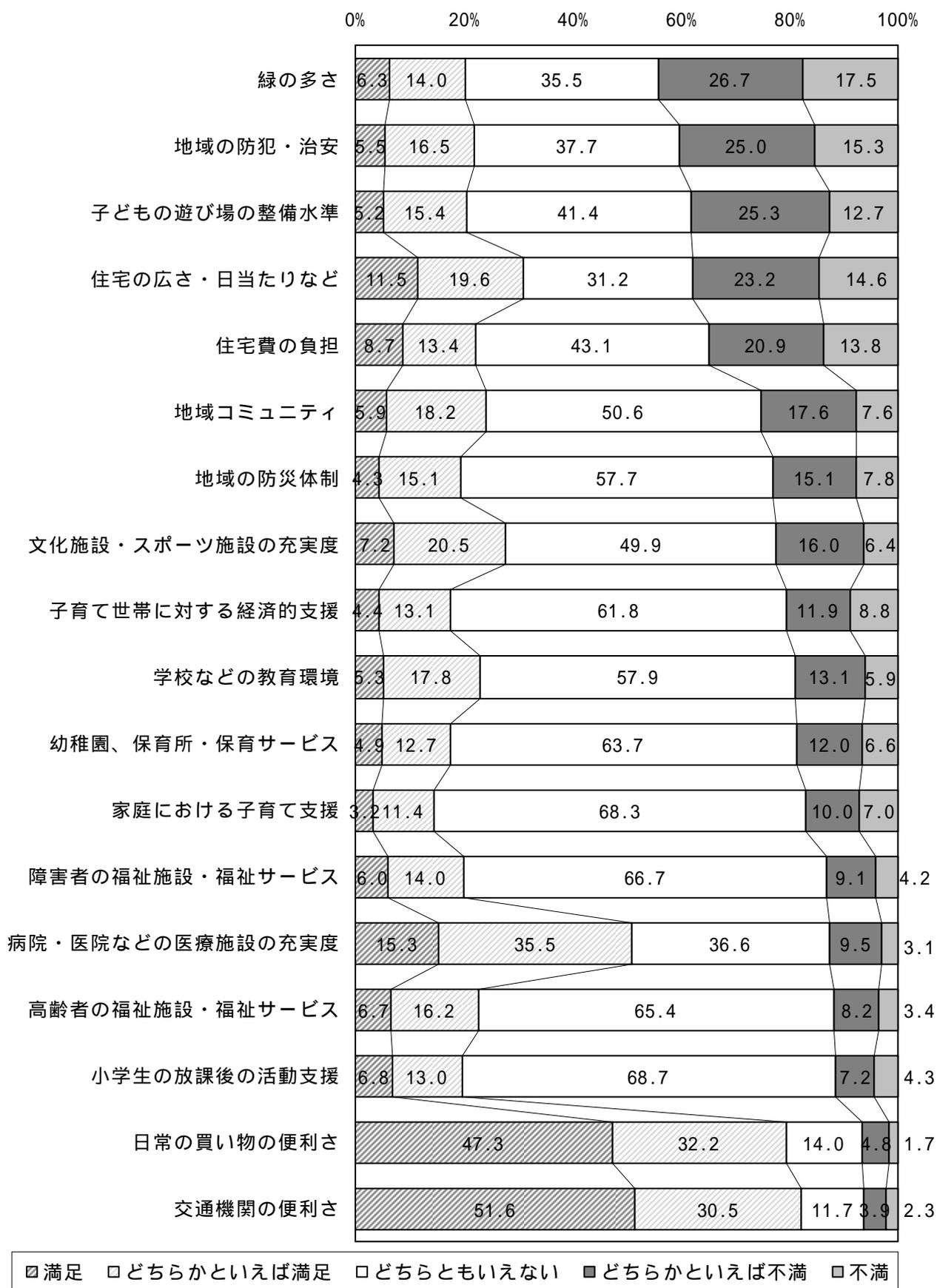
資料：住宅需要実態調査（国土交通省：平成15年）

図3-6 住環境の各要素に対する不満率（全国、大阪府、大阪市）（P9）



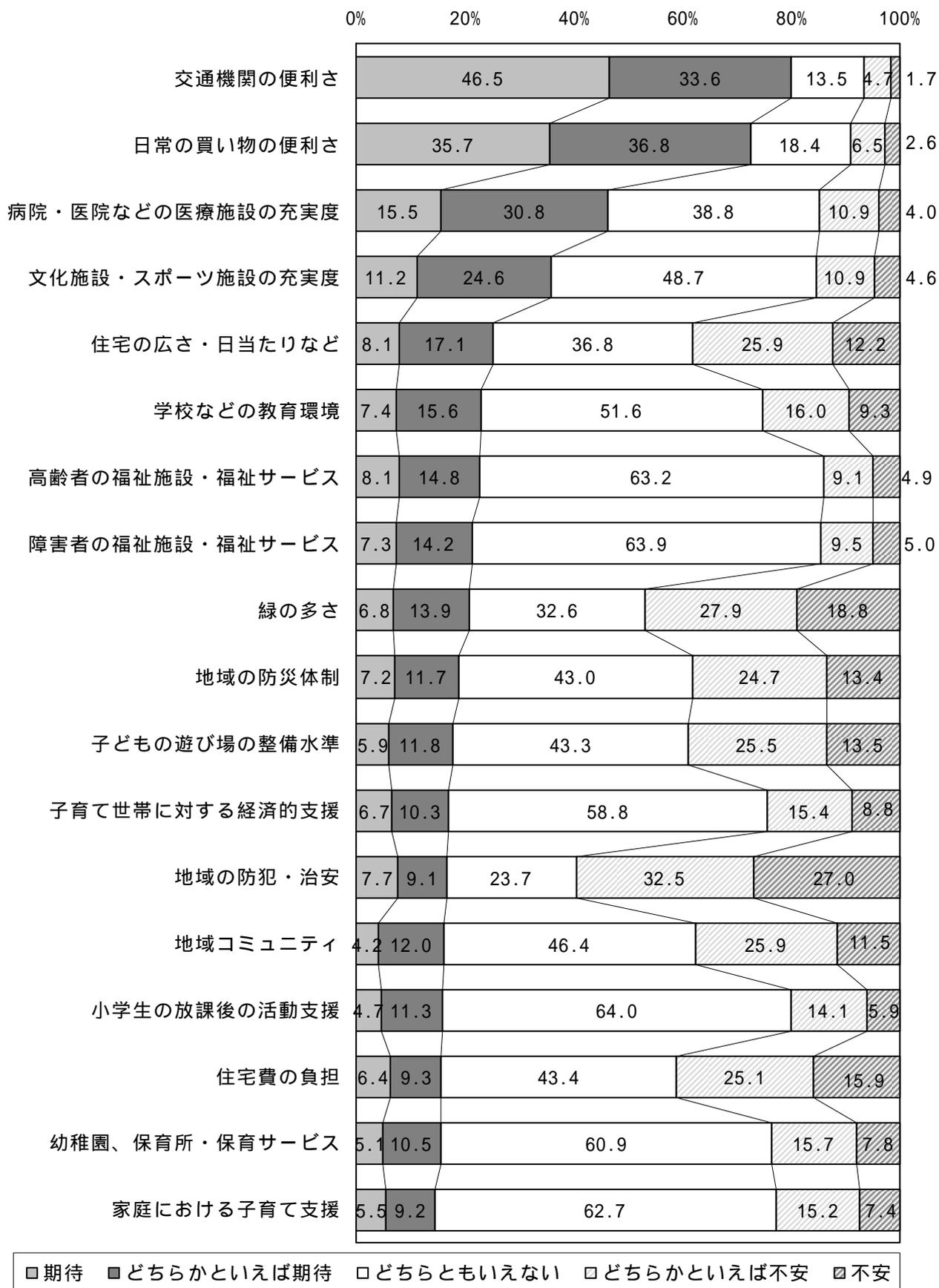
資料：住宅需要実態調査（国土交通省：平成15年）

図3-7 市外への転出者の市内居住の満足度（大阪市）（P9）



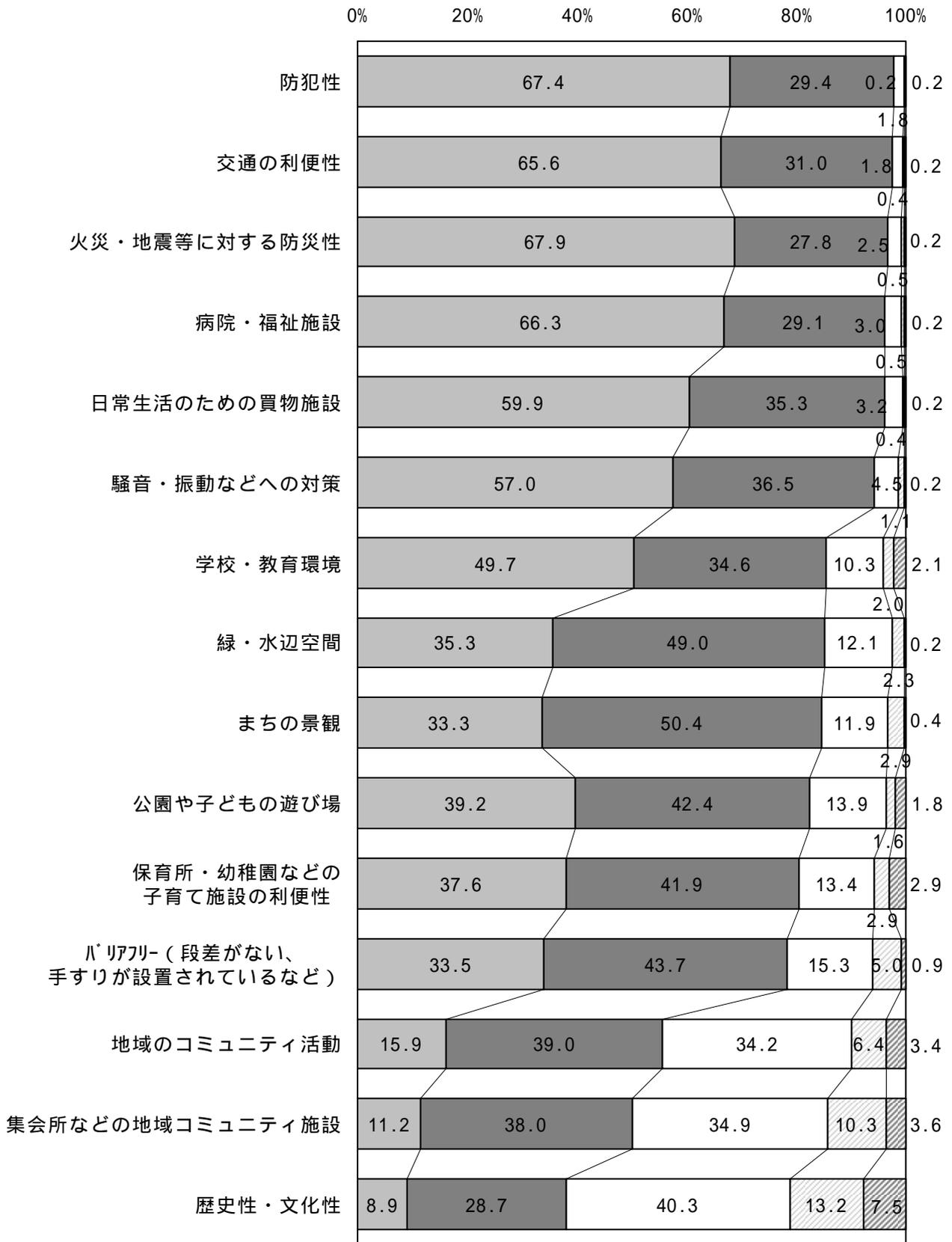
資料：大阪市調べ（平成18年度）

図3-8 市内への転入者の市内居住の期待度（大阪市）（P9）



資料：大阪市調べ（平成18年度）

図3-9 住環境で重要な要素（大阪市）（P9）

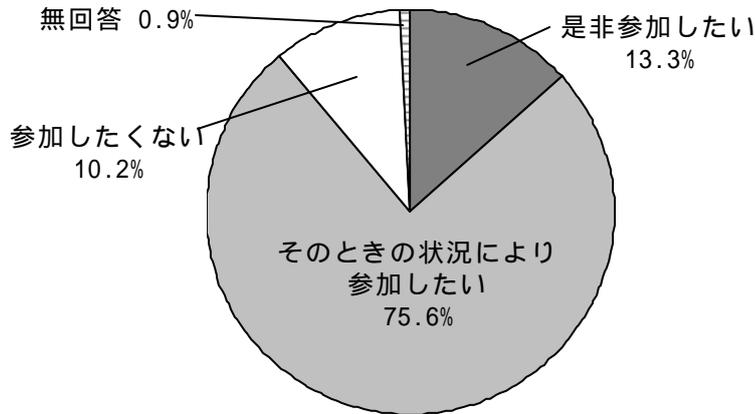


□重要である ■どちらかといえば重要 □どちらともいえない □どちらかといえば重要でない □重要ではない

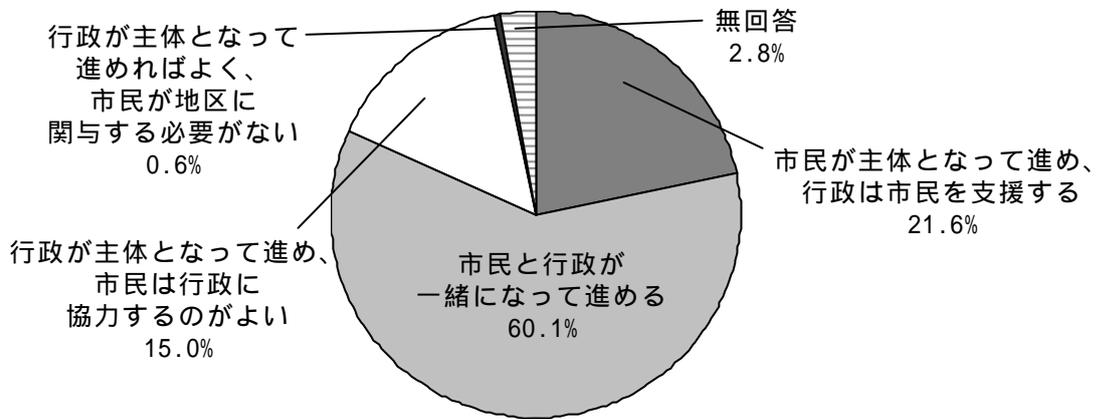
資料：平成21年度市政モニター報告書「住宅について」

図3-10 まちづくりへの参加意向（大阪市）（P9）

< 市民参加の活動意向 >

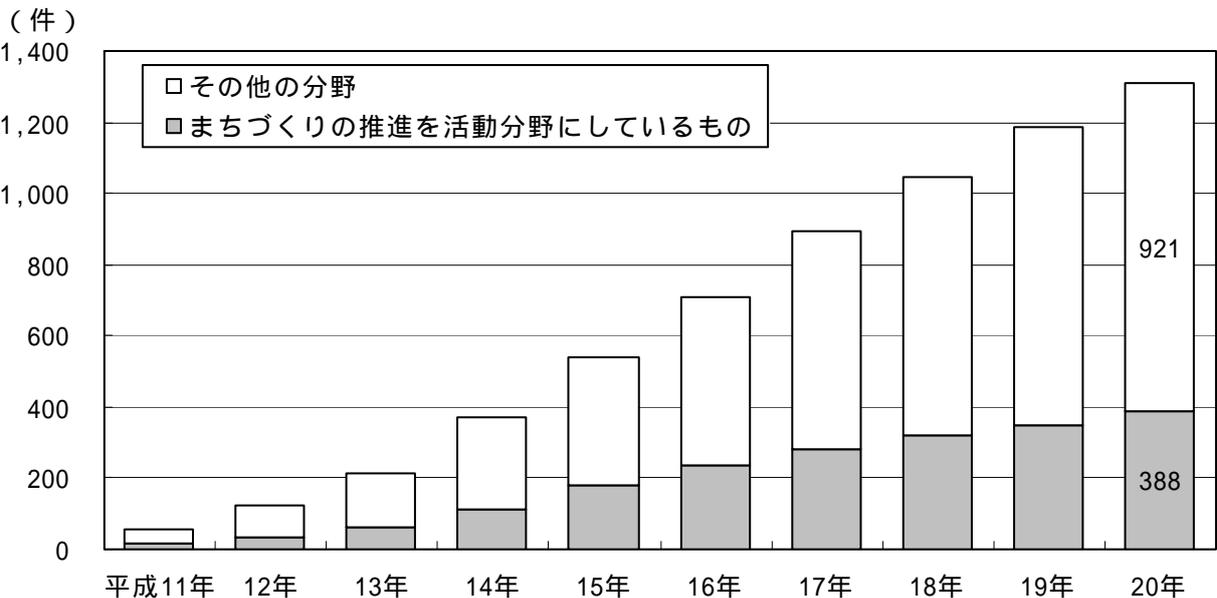


< まちづくりにおける市民と行政との関係 >



資料：平成 18 年度第 1 回市政モニター報告書「身近な地域のまちづくりについて」

図3-11 特定非営利活動（NPO）法人数の推移（大阪市）（P9）



資料：大阪府及び内閣府が認証した大阪市に主たる事務所を置くNPO法人数の累積件数

表3-1 地震の被害想定（大阪市）（P10）

		上町断層帯地震	生駒断層帯地震	有馬高槻断層帯地震	中央構造線断層帯地震	東南海・南海地震
発生確率		2～3%	0～0.1%	0～0.02%	0～5%	50～70%
地震規模（マグニチュード）		7.5～7.8	7.3～7.7	7.3～7.7	7.7～8.1	7.9～8.6
震度		5強～7	5弱～6強	5弱～6弱	4～5強	5弱～6弱
建物被害	全壊棟数	166,800棟	62,800棟	4,700棟	700棟	8,500棟
	木造	145,700棟	58,200棟	4,400棟	600棟	8,000棟
	非木造	21,100棟	4,600棟	300棟	100棟	500棟
	半壊棟数	109,900棟	72,300棟	9,700棟	1,700棟	17,700棟
	木造	82,200棟	59,700棟	8,400棟	1,400棟	15,200棟
	非木造	27,700棟	12,600棟	1,300棟	300棟	2,500棟
人的被害	死者	8,500人	1,400人	～100人	0人	～100人
	負傷者	41,000人	37,800人	6,100人	900人	10,300人

資料：大阪市地域防災計画（震災対策編）

注1：上記の数字は、概ね大阪府自然災害総合防災対策検討委員会（平成17年度、18年度）における考え方に基づくもので、大阪市内の考え方を抜粋したものの。

注2：地震規模と発生確率（今後30年以内）は、文部科学省所管の地震調査研究推進本部による平成20年1月1日を算定基準日とした評価である。

図3-12 大阪市内の密集住宅市街地（大阪市）（P10）

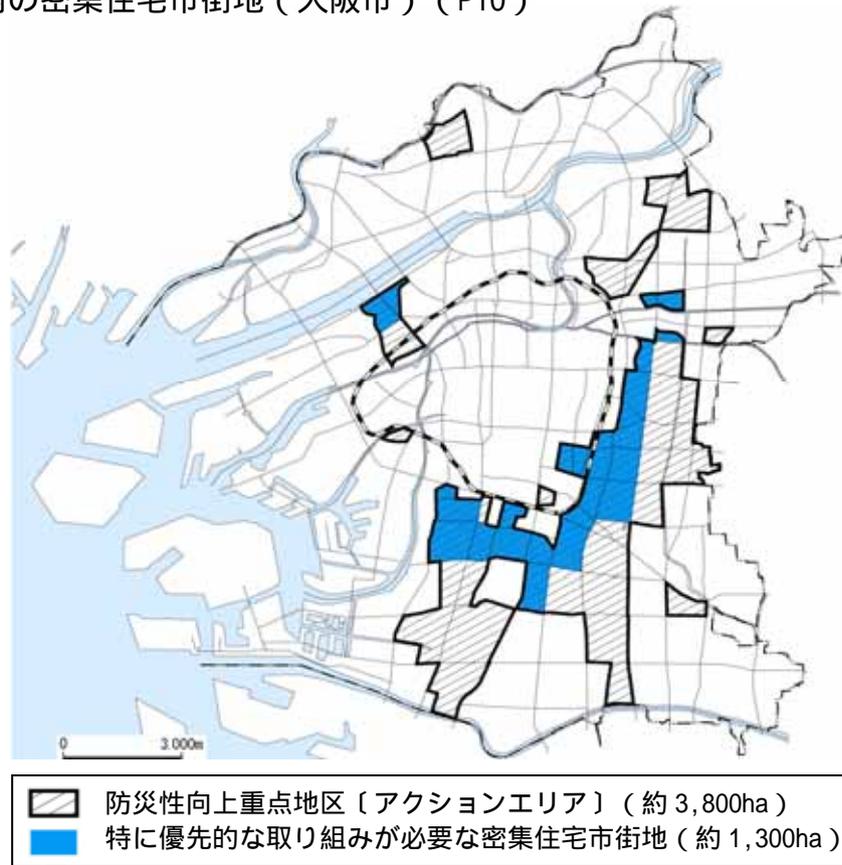
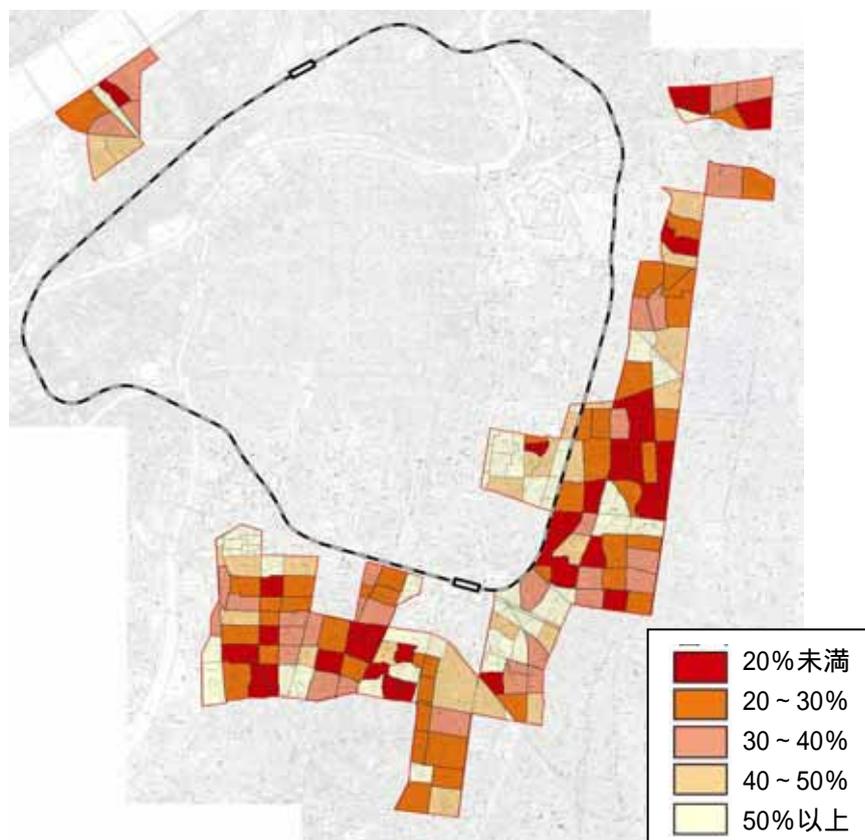
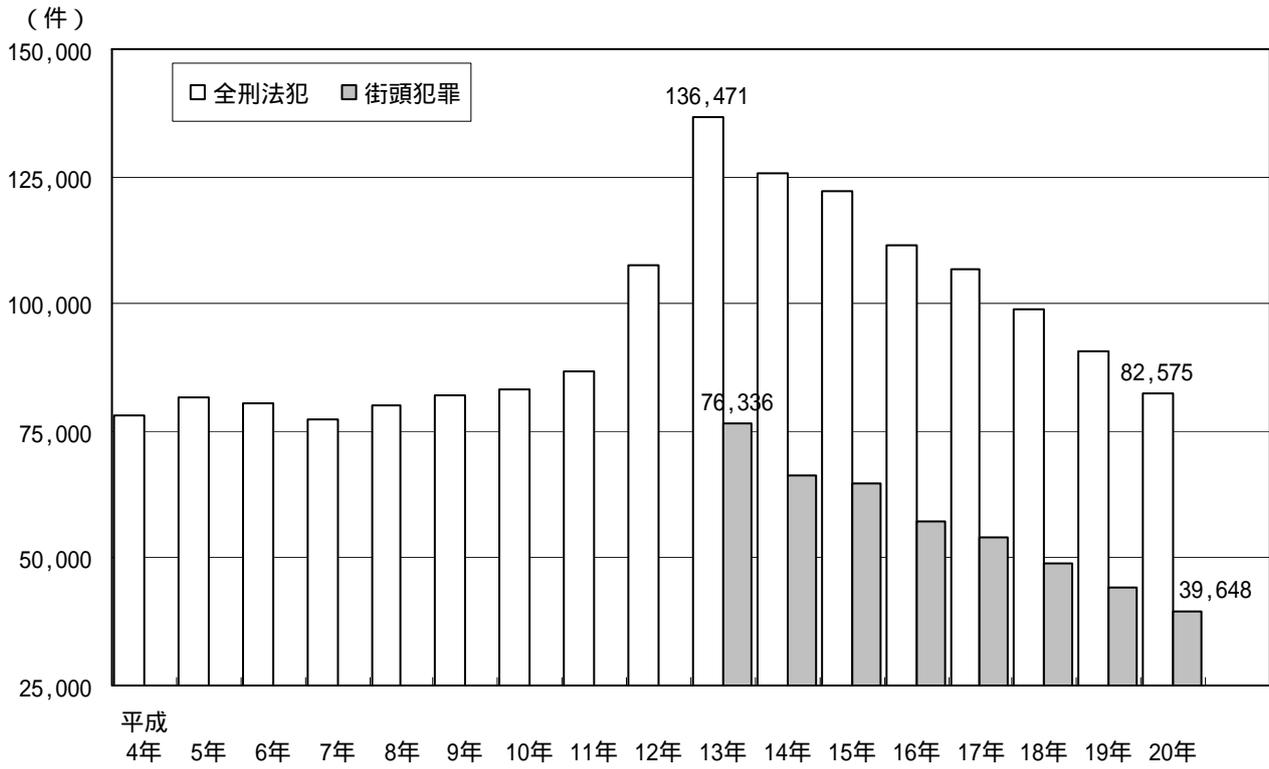


図3-13 特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地における不燃領域率（大阪市）（P11）



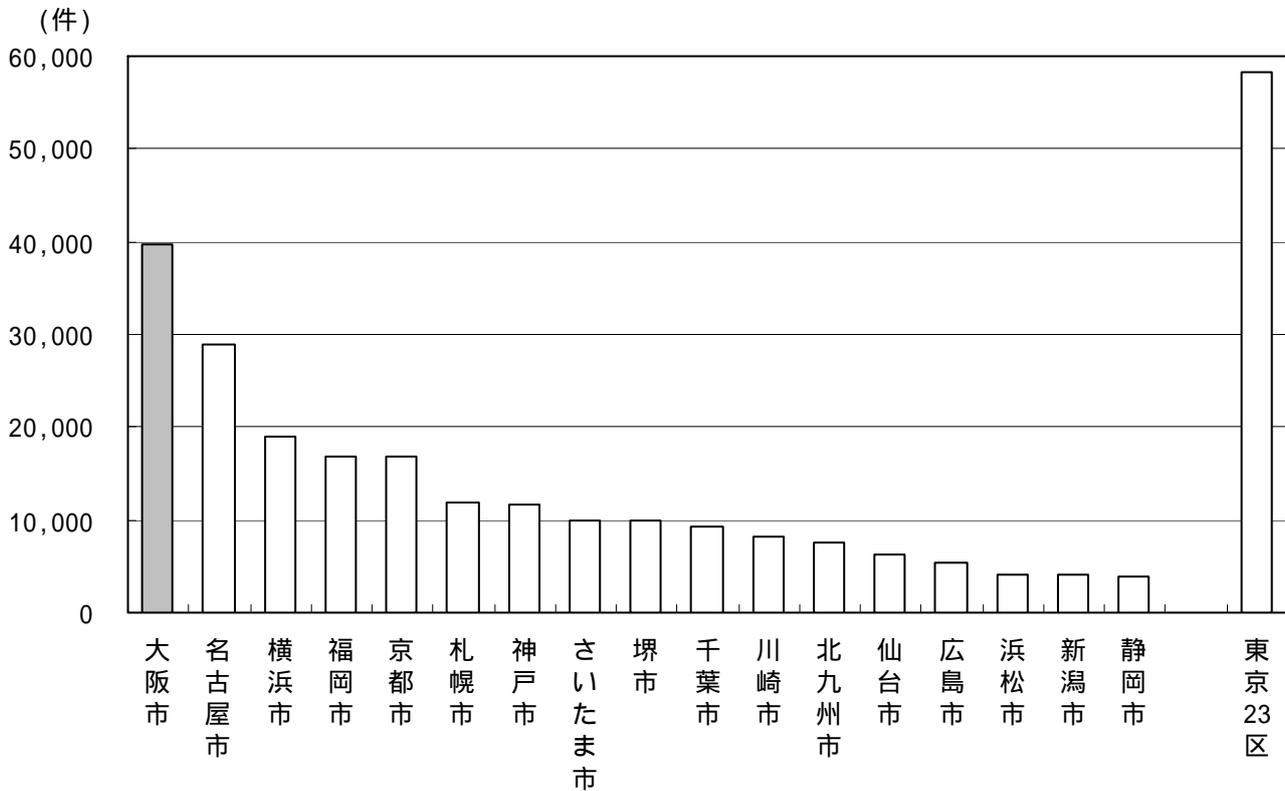
資料：大阪市調べ（平成 18 年度）

図3-14 全刑法犯・街頭犯罪認知件数の推移（大阪市）（P11）



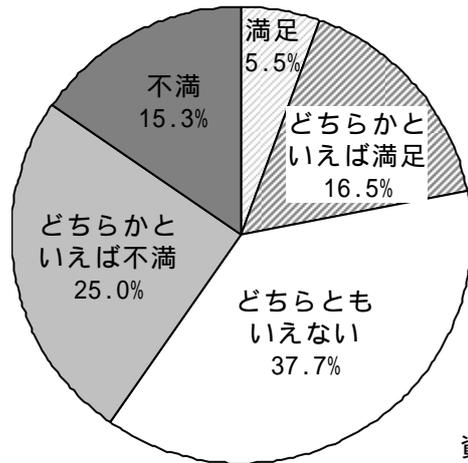
資料：大阪市地域安全対策本部資料

図3-15 街頭犯罪認知件数の政令指定都市比較（政令市）（P11）



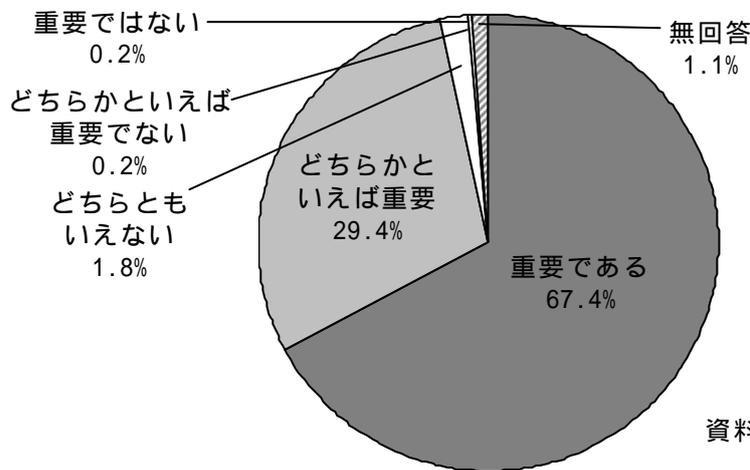
資料：大阪市地域安全対策本部資料（平成20年度）

図3-16 大阪市外への転出者の「地域の防犯・治安」についての満足度（大阪市）（P11）



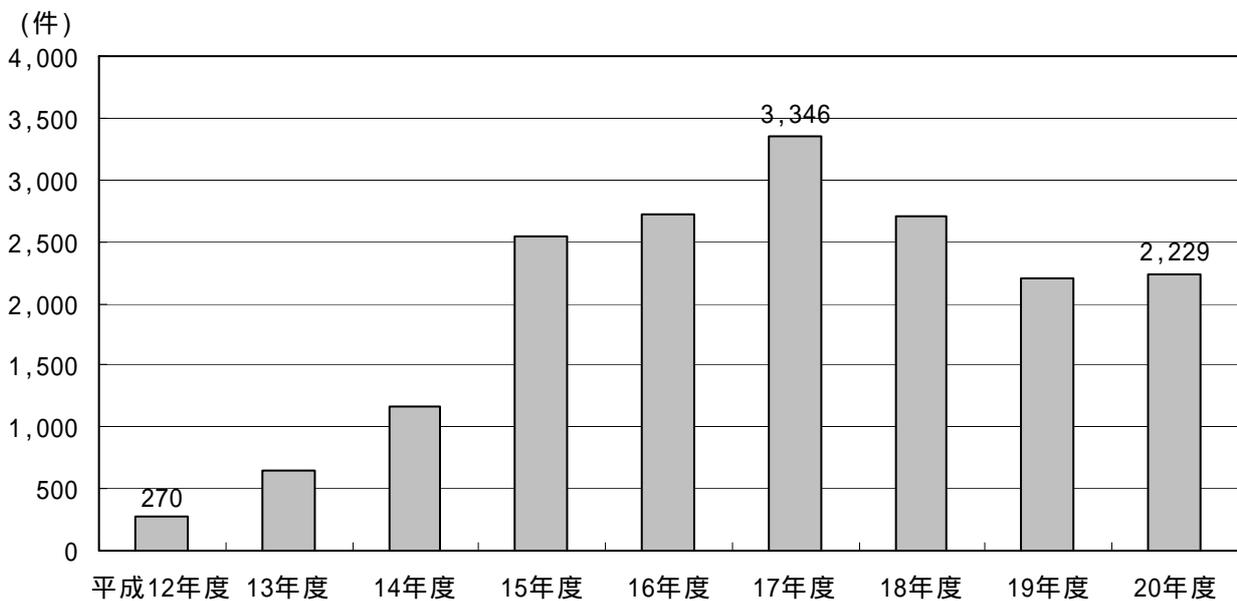
資料：大阪市調べ（平成18年度）

図3-17 住環境における「防犯性」の重要度（大阪市）（P11）



資料：平成21年度市政モニター報告書「住宅について」

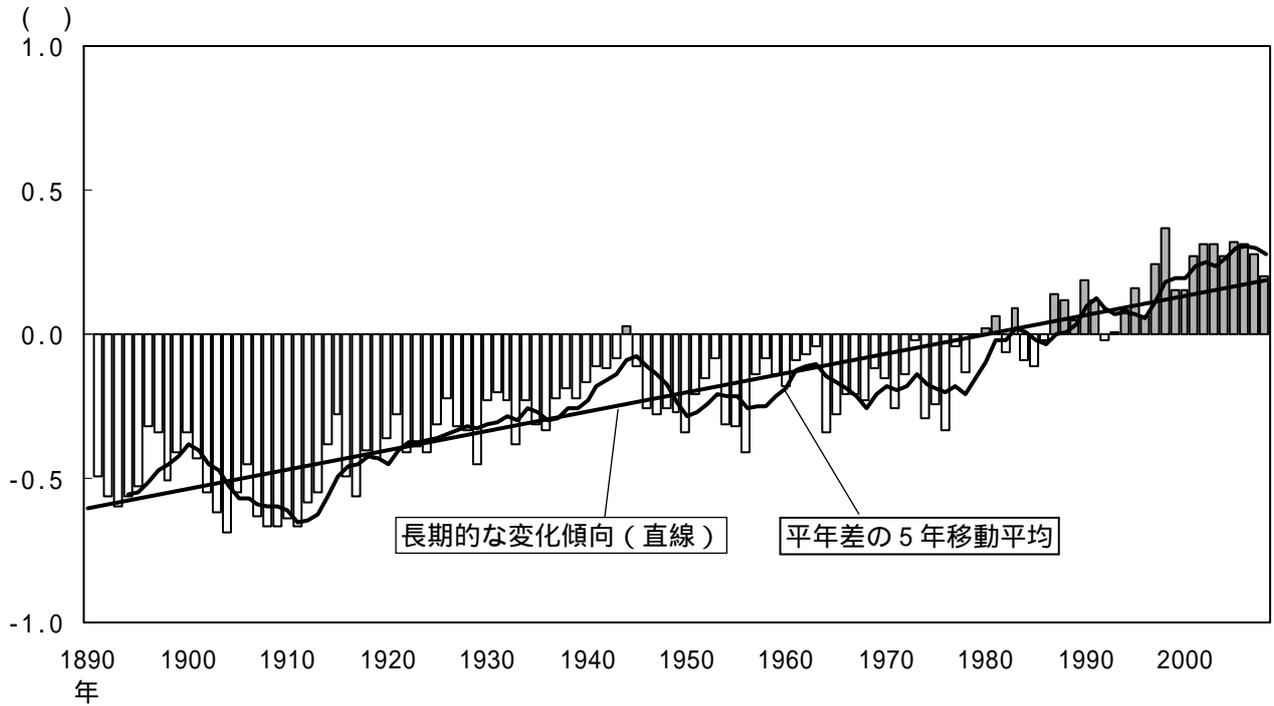
図3-18 リフォームに関する相談件数（全国）（P11）



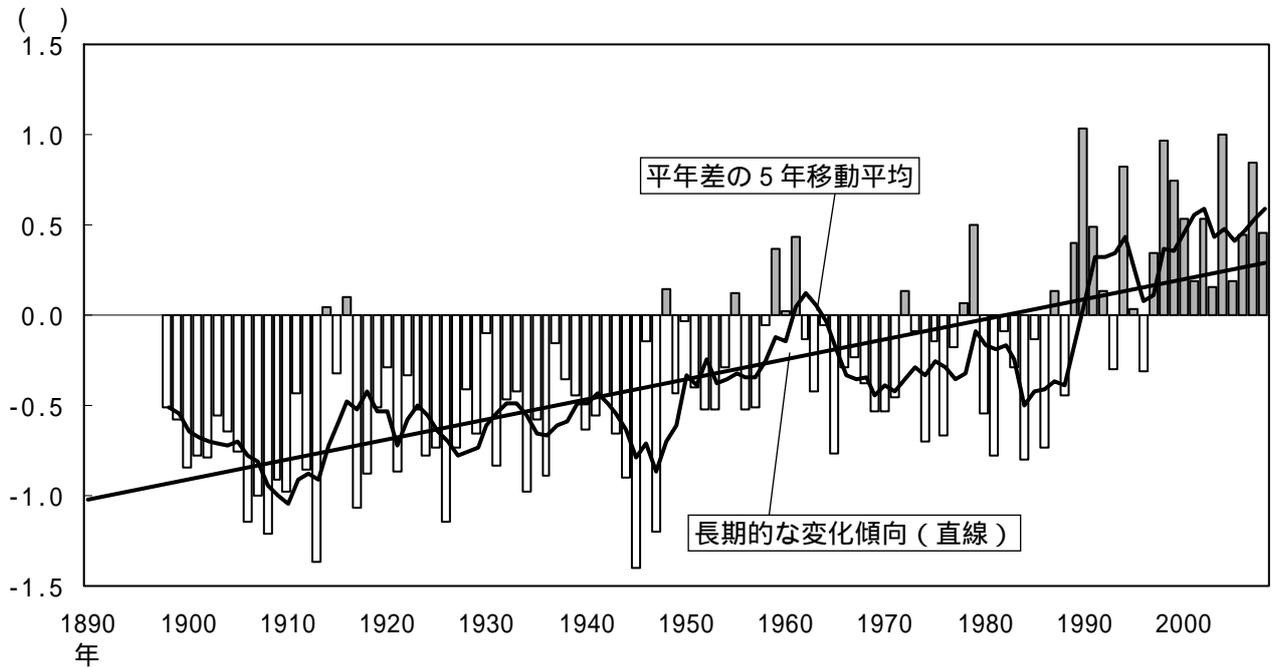
資料：相談統計年報（住宅リフォーム・紛争処理支援センター）

図3 - 19 年平均気温平年差の推移 (P13)

< 世界の年平均気温平年差 >



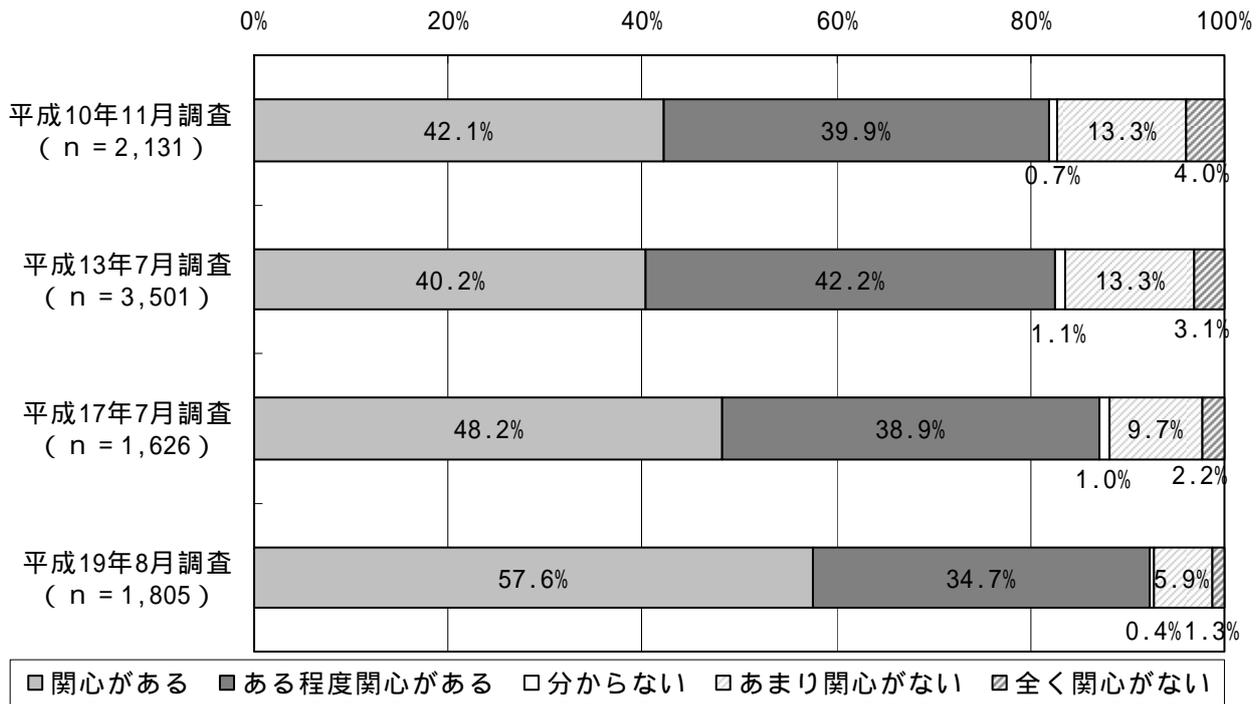
< 日本の年平均気温平年差 >



資料：気象庁ホームページ

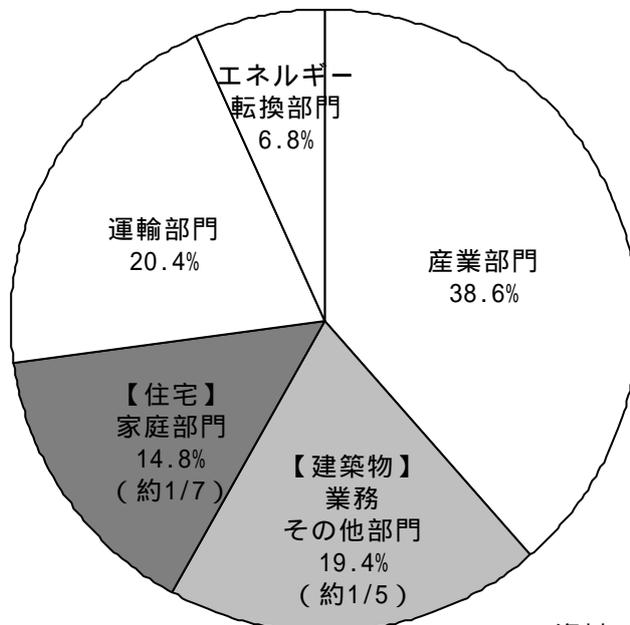
注：棒グラフは、各年の平均気温の平年値との差。平年値は、1971～2000年の30年平均値。

図3-20 地球環境問題に対する世論の推移（全国）（P13）



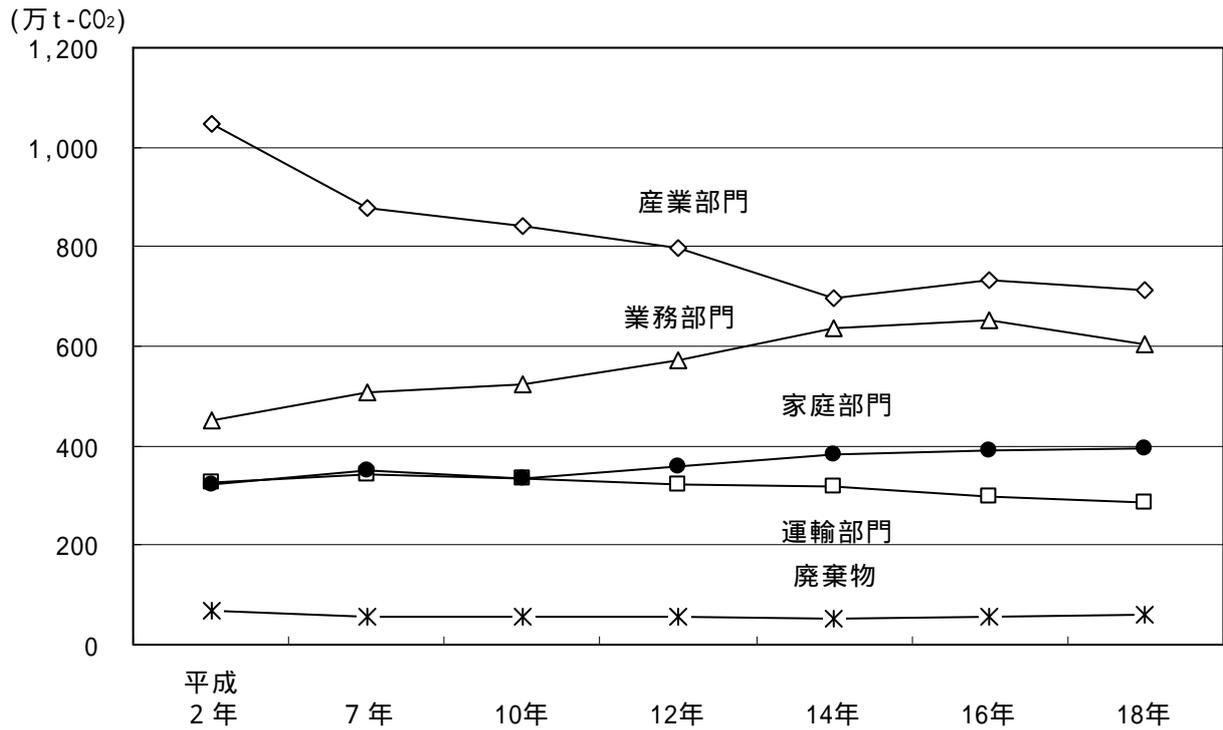
資料：地球温暖化対策に関する世論調査（内閣府：平成19年8月）

図3-21 エネルギー起源CO₂排出量の部門別構成比（全国）（P13）



資料：環境省公表資料（平成19年度）

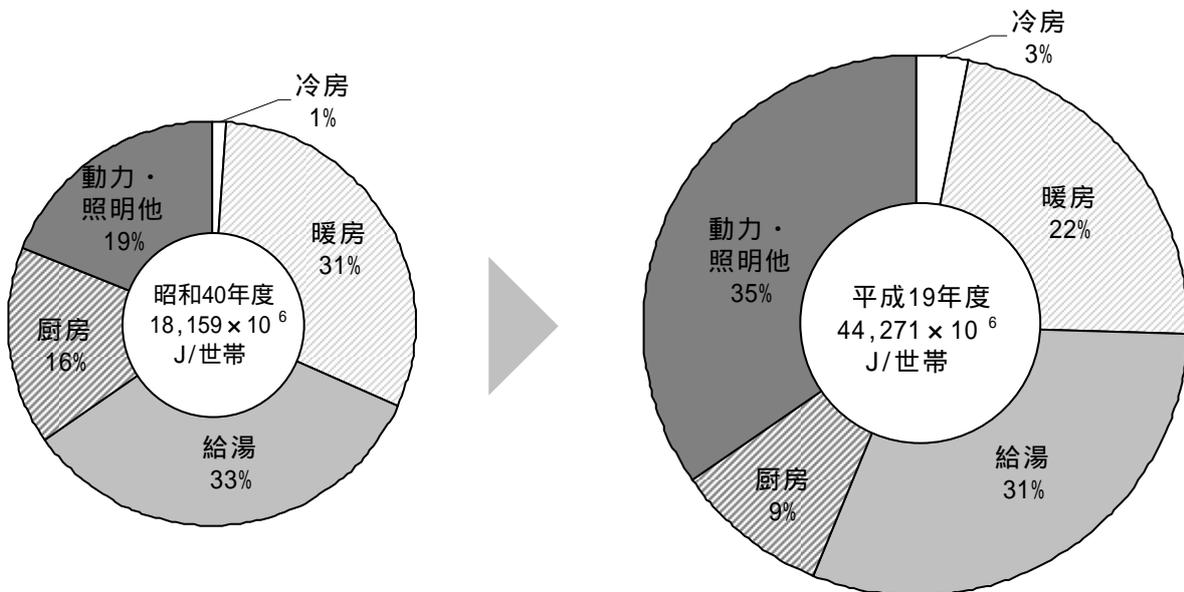
図3-22 部門別CO₂排出量の推移（大阪市）（P13）



資料：大阪市調べ

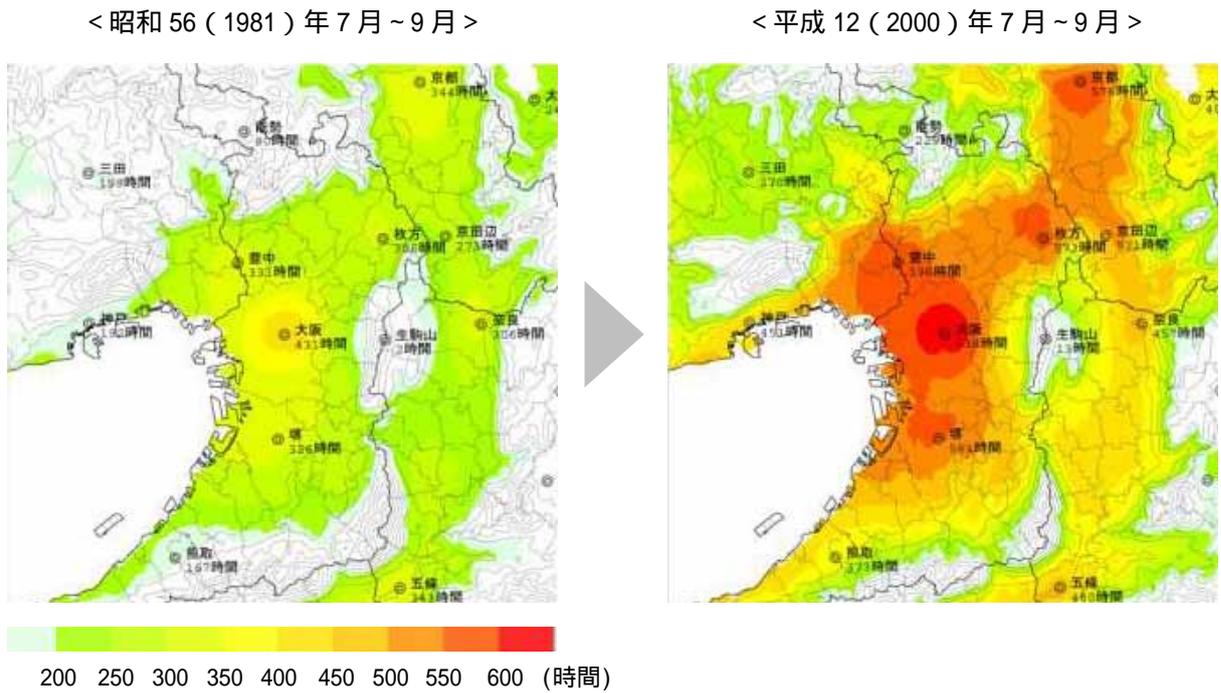
図3-23 世帯あたりのエネルギー消費原単位と用途別エネルギーの消費の推移（全国）

（P14）



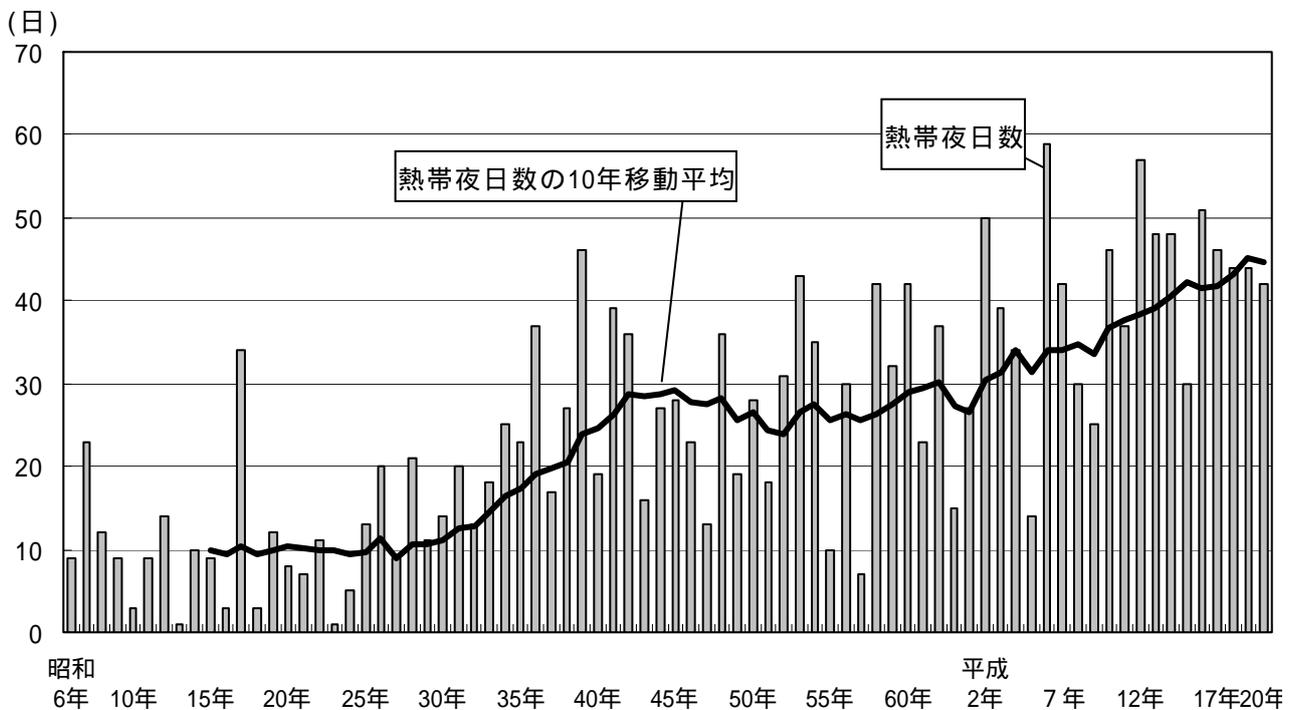
資料：環境省公表資料

図3-24 気温が30 以上となった時間数の推移 (P14)



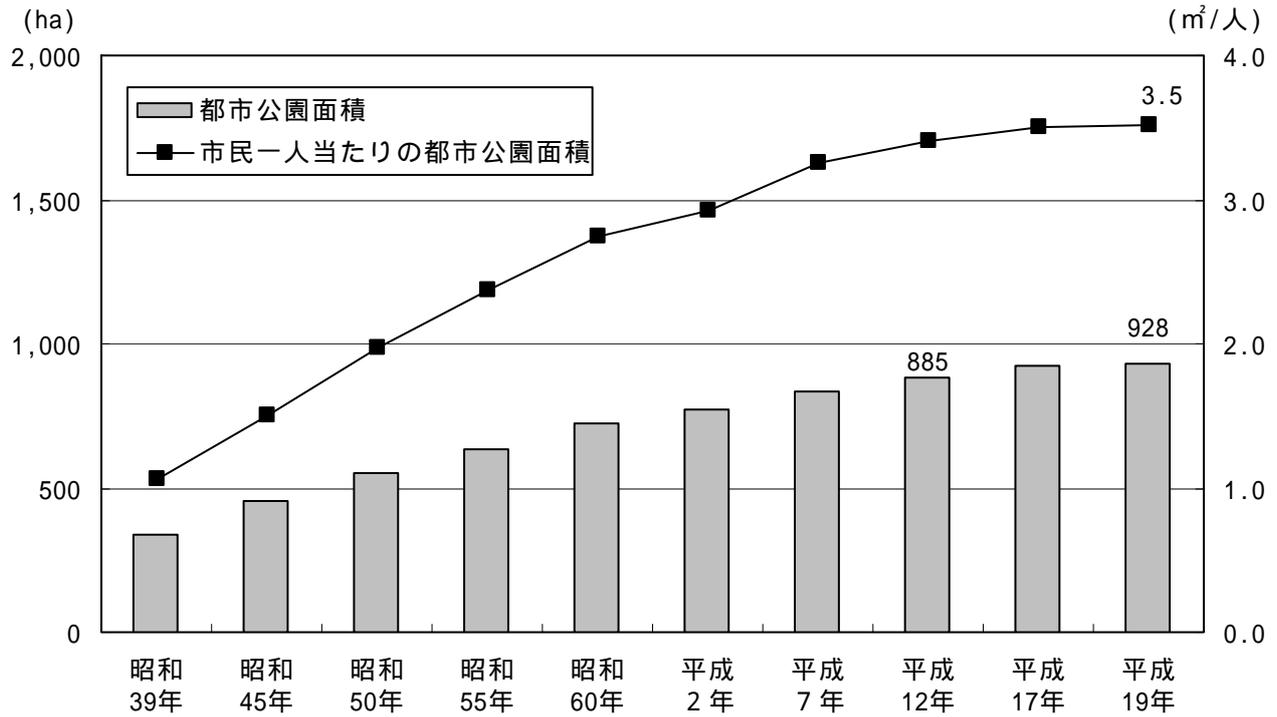
資料：大阪市ヒートアイランド対策推進計画（平成 17 年 3 月）

図3-25 熱帯夜日数（6～9月）の経年変化（大阪市）（P14）



資料：大阪市調べ

図3-26 都市公園面積の推移（大阪市）（P14）

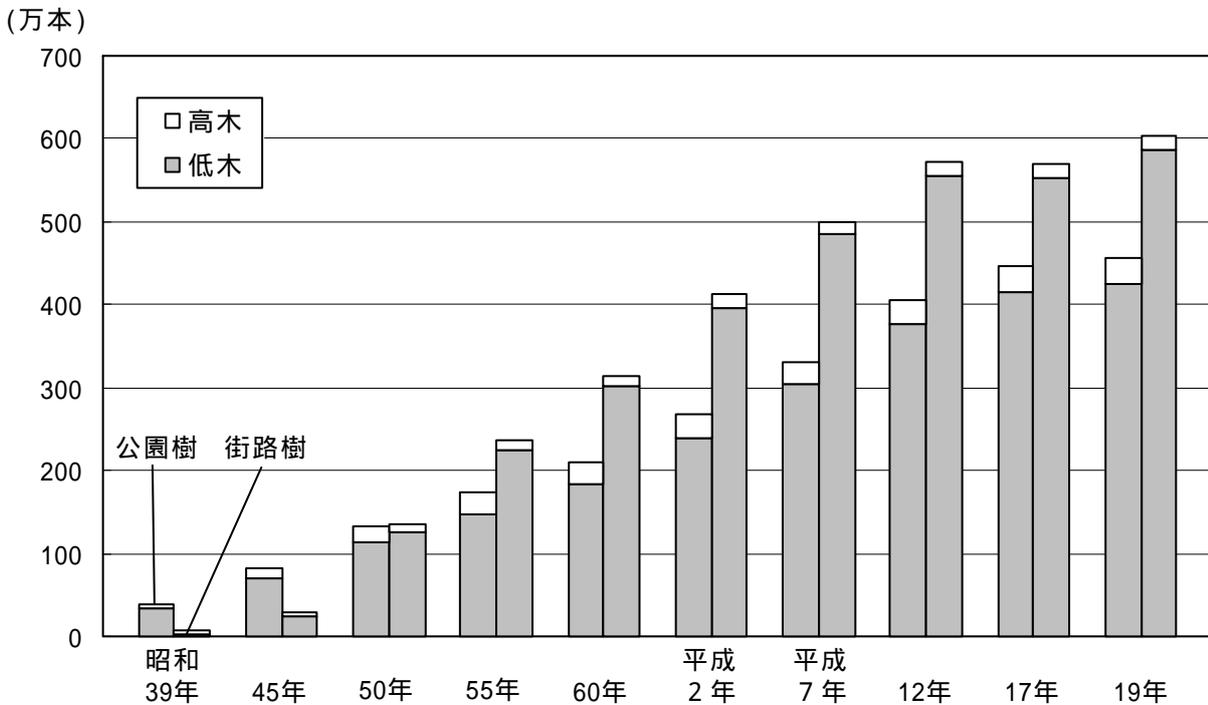


注1：各年4月1日現在の値。

注2：都市公園面積には、国・府営公園を含む。

資料：都市公園一覧表（大阪市）

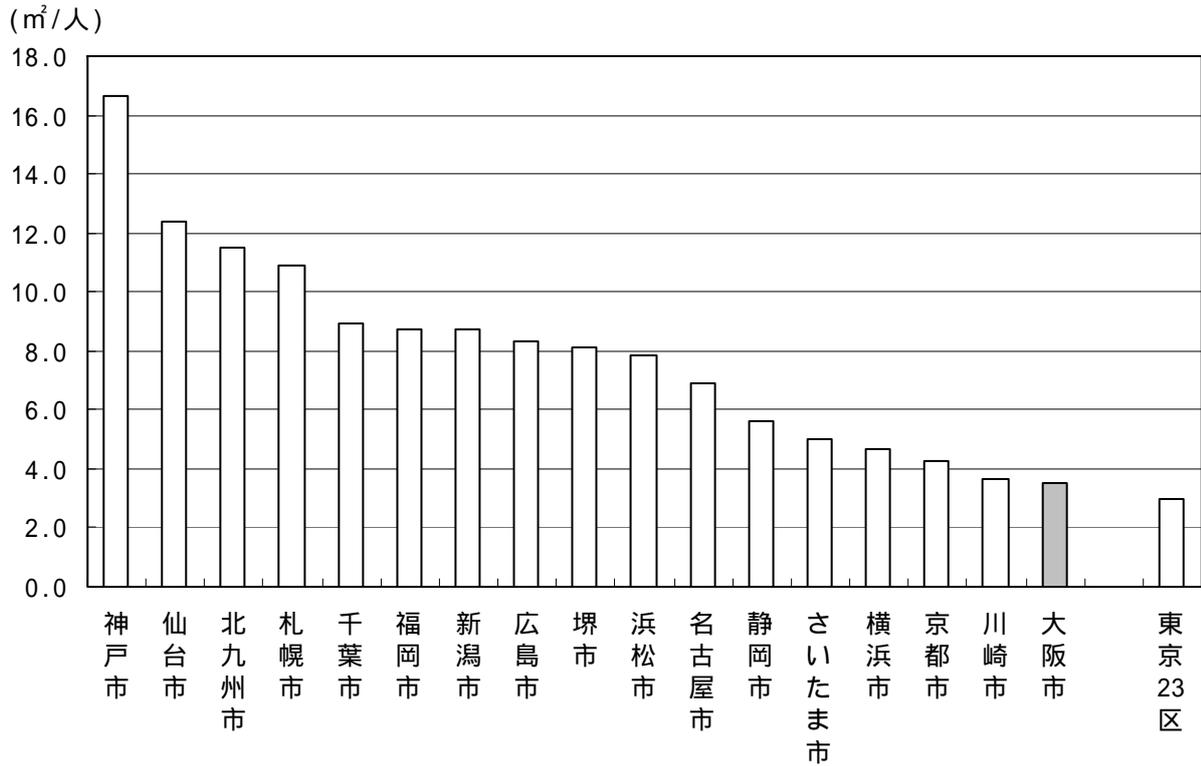
図3-27 街路樹・公園樹木数の推移（大阪市）（P14）



注：各年度3月末現在の値。

資料：大阪市調べ

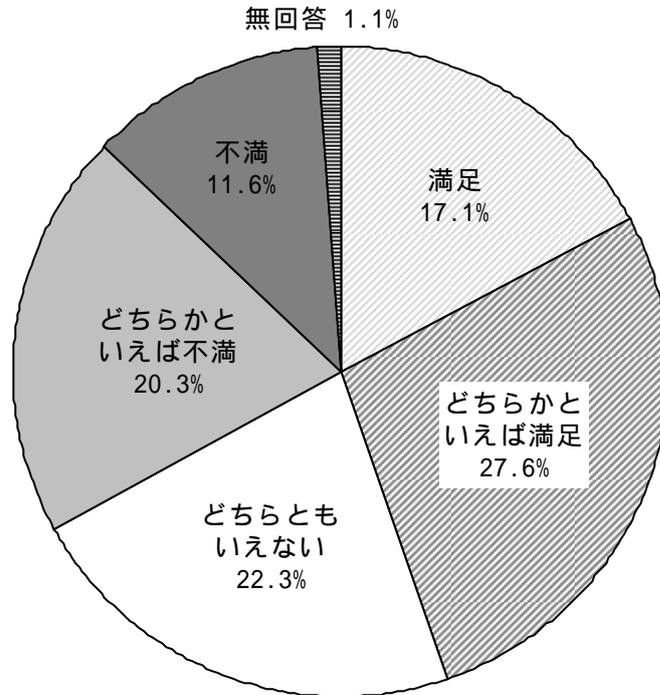
図3-28 一人当たり都市公園面積の政令指定都市比較（政令市）（P14）



注1：平成20年3月末現在の値。
 注2：特定地区公園を含む。

資料：国土交通省調べ

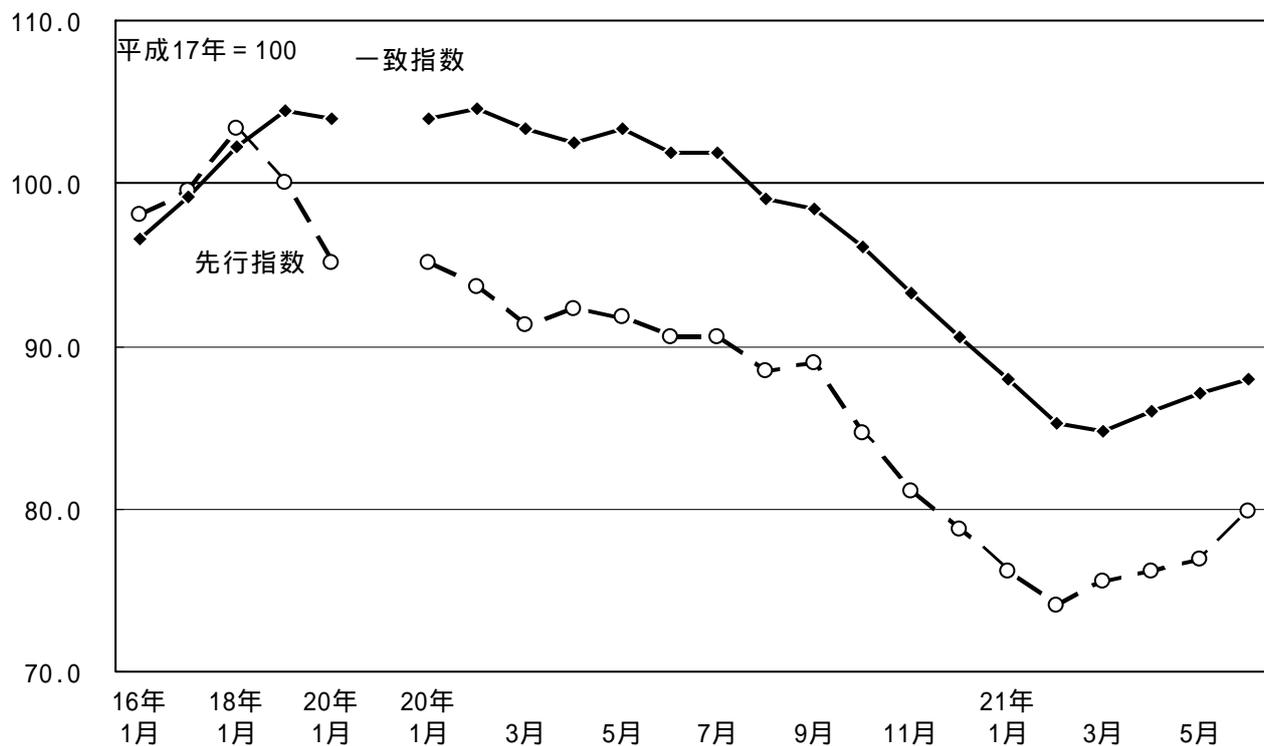
図3-29 住環境における「緑・水辺空間」についての満足度（大阪市）（P14）



資料：平成21年度市政モニター報告書「住宅について」

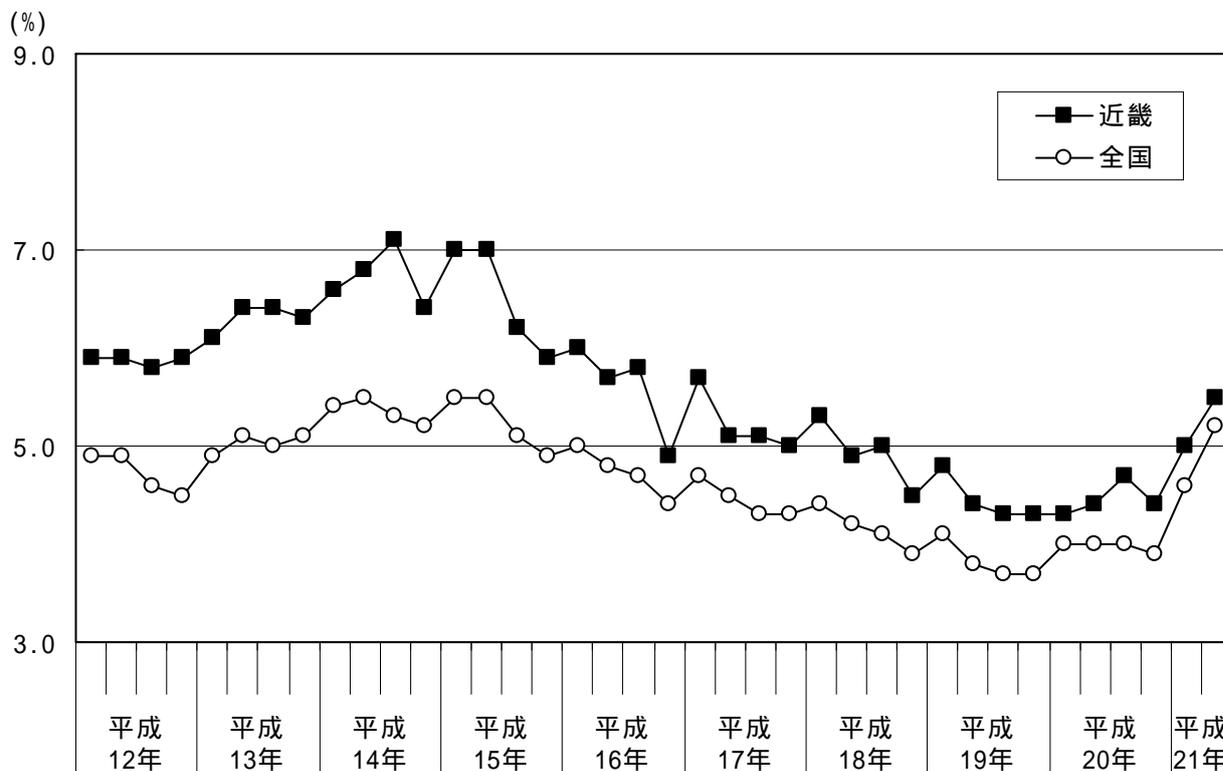
4 . 経済情勢の変化

図4-1 景気動向指数の推移（全国）（P17）



資料：景気動向指数（内閣府）

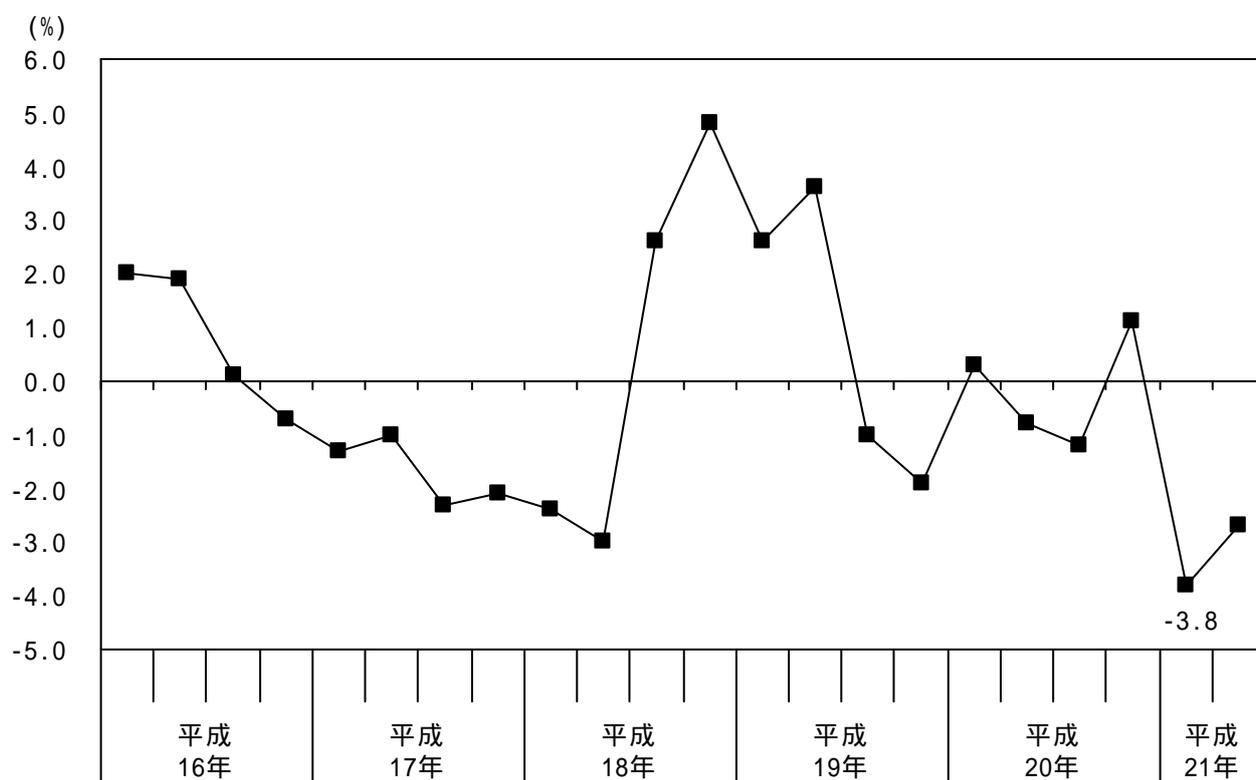
図4-2 完全失業率の推移（全国、近畿）（P17）



資料：労働力調査（厚生労働省）

注： は1～3月期、 は4～6月期、 は7～9月期、 は10～12月期を表す。

図4-3 実収入の対前年同期実質増減率の推移（総世帯のうち勤労者世帯）（全国）（P17）



資料：家計調査（総務省）

注： は1～3月期、 は4～6月期、 は7～9月期、 は10～12月期を表す。

大阪市における住宅施策の変遷

