

## (4) 幅広い都市居住ニーズへの対応

### 新婚・子育て世帯の市内居住の促進

#### < 新婚世帯向け家賃補助制度 >

- ・ 民間賃貸住宅に入居する新婚世帯に対し、家賃の一部を最大6年間補助

補助上限額	1～3年目	15,000円/月
	4～6年目	20,000円/月



#### < 子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度 >

- ・ 市内で住宅をはじめて購入する子育て世帯を対象に、住宅ローンに対して、**5年間、0.5%**の利子補給を実施。  
(例: 2,000万円の借入れで年間10万円×5年間の利子補給)

- ・ 平成22年度に、対象となる住宅ローン金利の要件緩和や利子補給期間の延長(3年間 5年間)など、制度を拡充

新規

## < 子育て安心マンション認定制度 >

- ・ 安全に配慮した室内の仕様や、キッズルーム等の整備に加え、子育て世帯の交流支援等の子育て支援サービスを提供するなど、ハード・ソフト両面での基準を満たす子育てに適した優良なマンションを認定し、広く情報発信

### ハード面の基準

- バリアフリー対策が講じられていること
- キッズルーム等を設置すること
- 室内の事故防止策が講じられていること など



キッズルーム

### ソフト面の基準

- 子育てを支援するサービスを提供すること
  - 保育サービス
  - 子育てサークル活動を支援するサービス
  - 家事サポートサービス など



子育て支援サービス

- ・ 総合設計制度との連携による容積ボーナス制度の実施
- ・ 民間金融機関との協力により、認定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

# 良質な都市型住宅の供給促進

## < 防災力強化マンション認定制度 >

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、被災時の生活に役立つ設備等の整備、住民による日常的な防災活動の実施など、ハード・ソフト両面で防災力が強化されたマンションを認定し、広く情報発信

### 1 建物の安全性

一定レベルの耐震性・耐火性など



### 2 建物内部の安全性

・住戸内の地震対策  
・EV閉込め防止対策など



### 3 避難時の安全性

・避難路等への落下防止対策  
・避難時に活用できる空地 など

### 4 災害に対する備え

・災害後3日間の生活維持の備えなど



防災上の特色

管理組合や各家庭で行う対策を管理規約等に明文化

### 5 防災アクションプラン

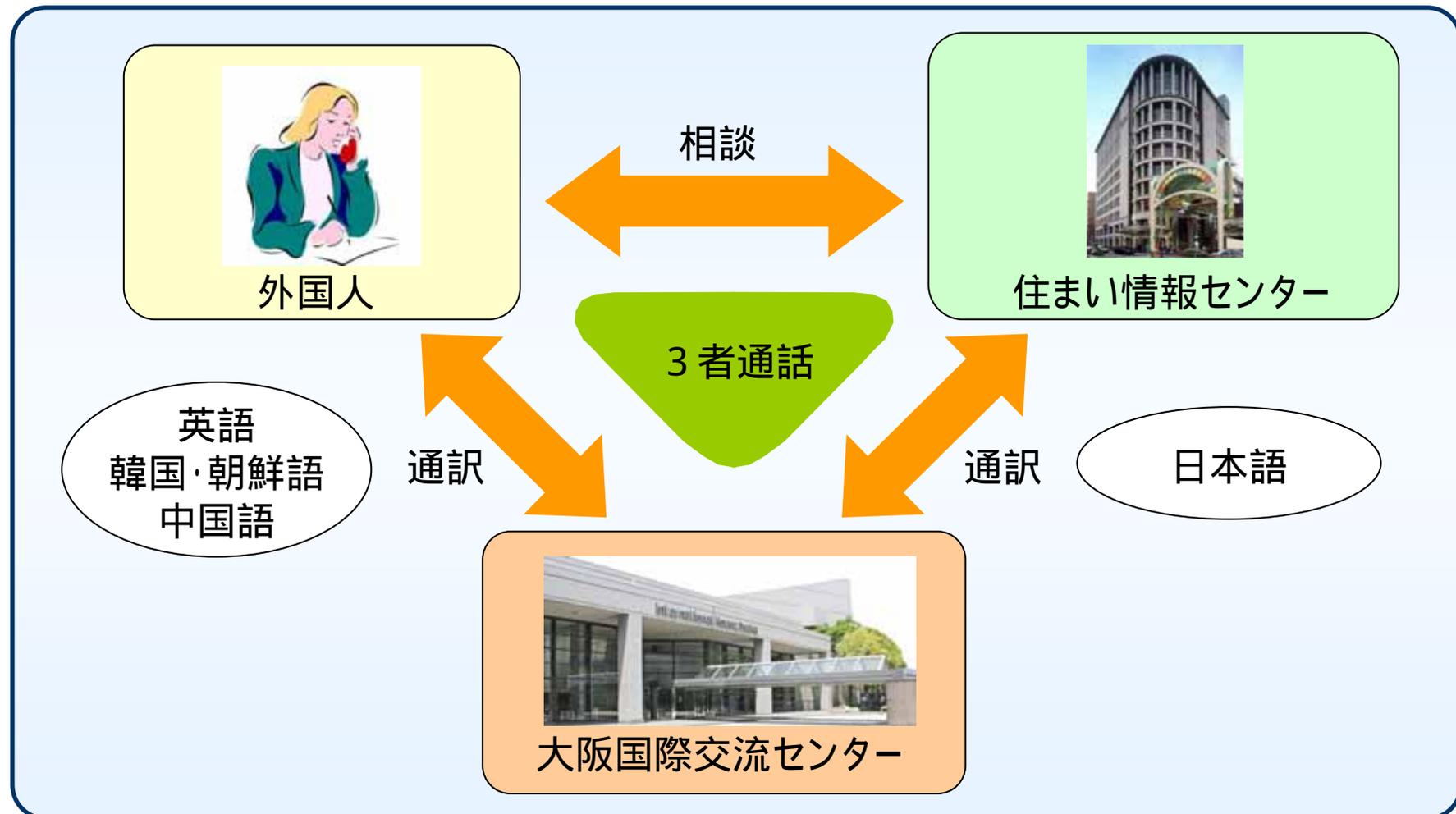
・民間金融機関との協力により、認定マンションを購入される方を対象に、住宅ローンの金利を優遇（平成22年度～）

新規

## 外国人の居住ニーズへの対応

### < 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 >

- ・大阪国際交流センターと連携し、トリオフォン(3者通話)を使用した、英語、中国語、韓国・朝鮮語による住まいに関する相談対応を実施



## (5) 住宅の長期利用とストックの再生・有効活用

### 住宅の長寿命化の促進

#### < 大阪市ハウジングデザイン賞における表彰 >

新規

- ・ 既存建築物の再生や、良好な維持管理について表彰の対象に追加 (H22年度~)

[平成22年度ハウジングデザイン賞受賞住宅]

#### Rojiコート(コーポラティブ)

< ハウジングデザイン賞 >



維持管理が適切に行われ、  
住宅や住環境が良好に保たれている  
築23年のコーポラティブ住宅

#### リ・メゾン風雅(賃貸)

< 特別賞 >



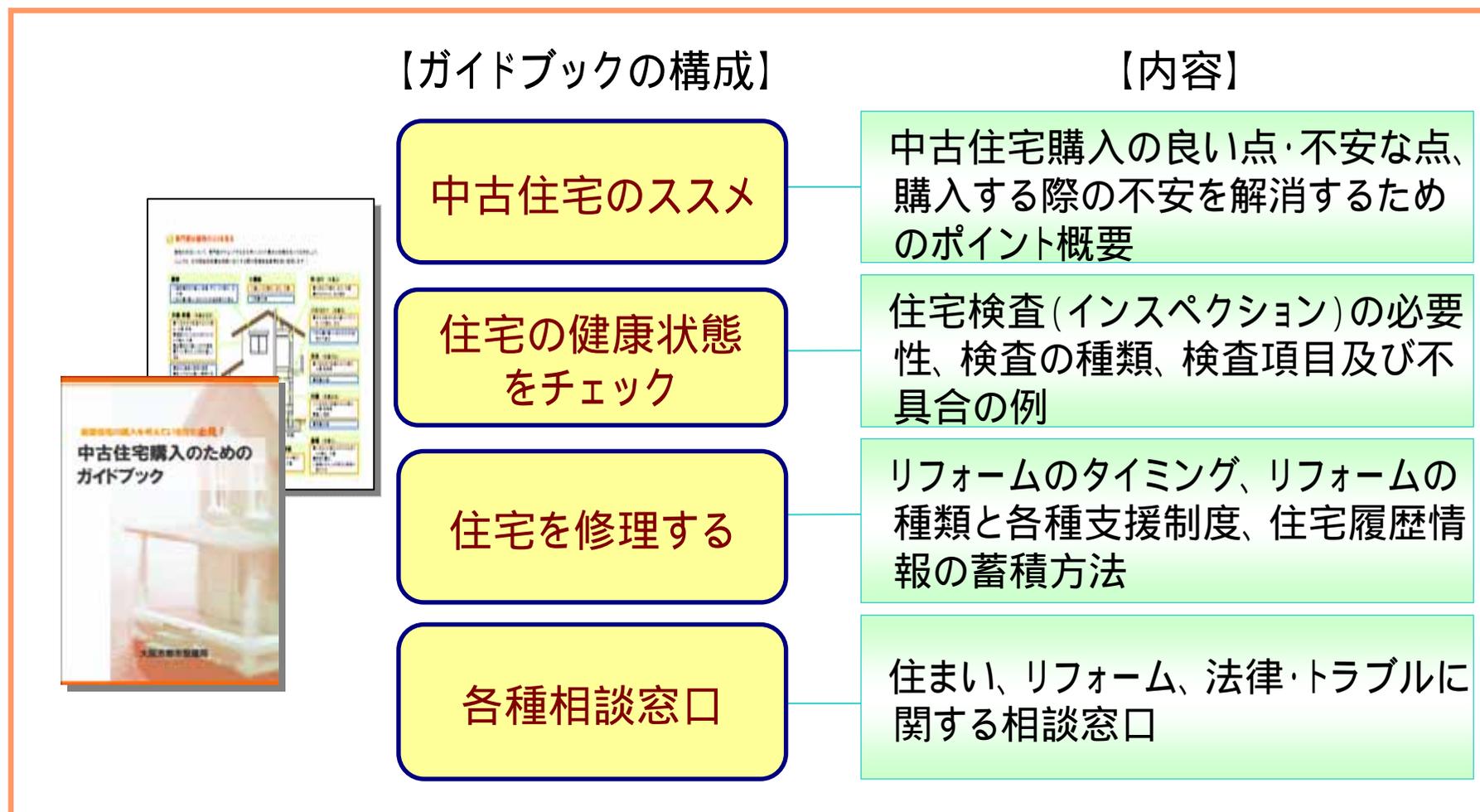
耐震補強を伴う改修を行い、  
地域の資産として再生した  
築40年の木造長屋

# 既存住宅流通市場の活性化

< 「(仮称)中古住宅購入のためのガイドブック」の検討 >

新規

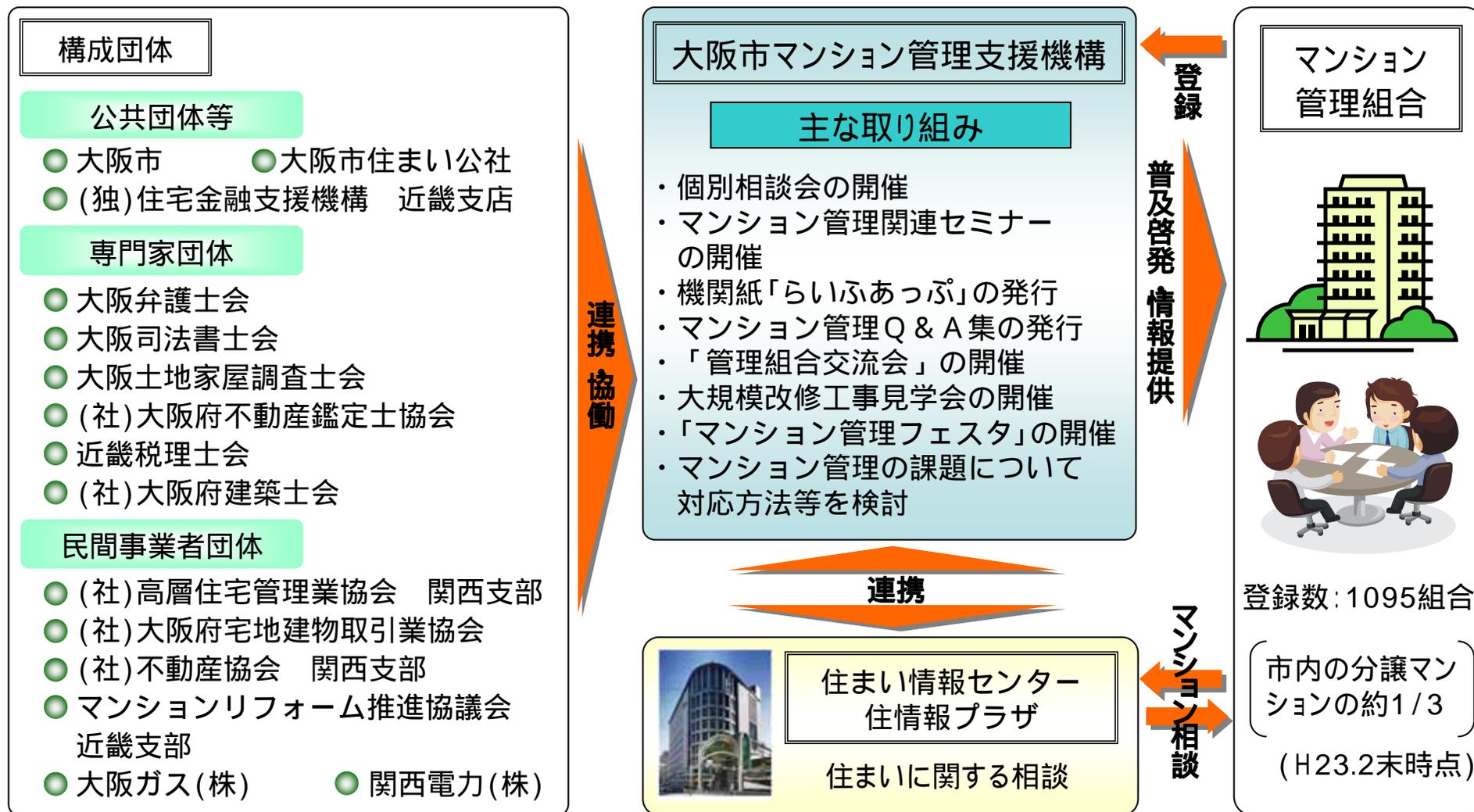
- ・既存住宅を購入する際の不安を解消するためのポイントをまとめたガイドブック「(仮称)中古住宅購入のためのガイドブック」を作成中 (H22年度～)



# マンションの適正な維持管理と円滑な建替えの支援

## < マンション管理支援機構を通じた活動の充実 >

- ・分譲マンションの適切な維持管理や円滑な建替えを促進するため、専門家団体と連携して設立した「大阪市マンション管理支援機構」において、情報提供、普及啓発等を実施
- ・平成22年11月 都市住宅学会業績賞 受賞



## < 分譲マンションアドバイザー派遣制度 >

円滑な建替えや、計画的な大規模修繕に関するアドバイスを行う専門家を無料で派遣

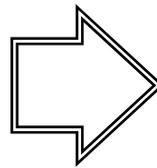
## < 分譲マンション建替検討費助成制度 >

- 補助対象
- ・建替え検討組織の運営支援に要する経費
  - ・マンションの現状調査に要する経費
  - ・区分所有者等の意向調査・意向確認に要する経費
  - ・建替え基本構想の作成に要する経費
  - ・建築規制の確認等に要する経費 など

補助額 1件当たり150万円限度 (対象となる経費の1 / 3)



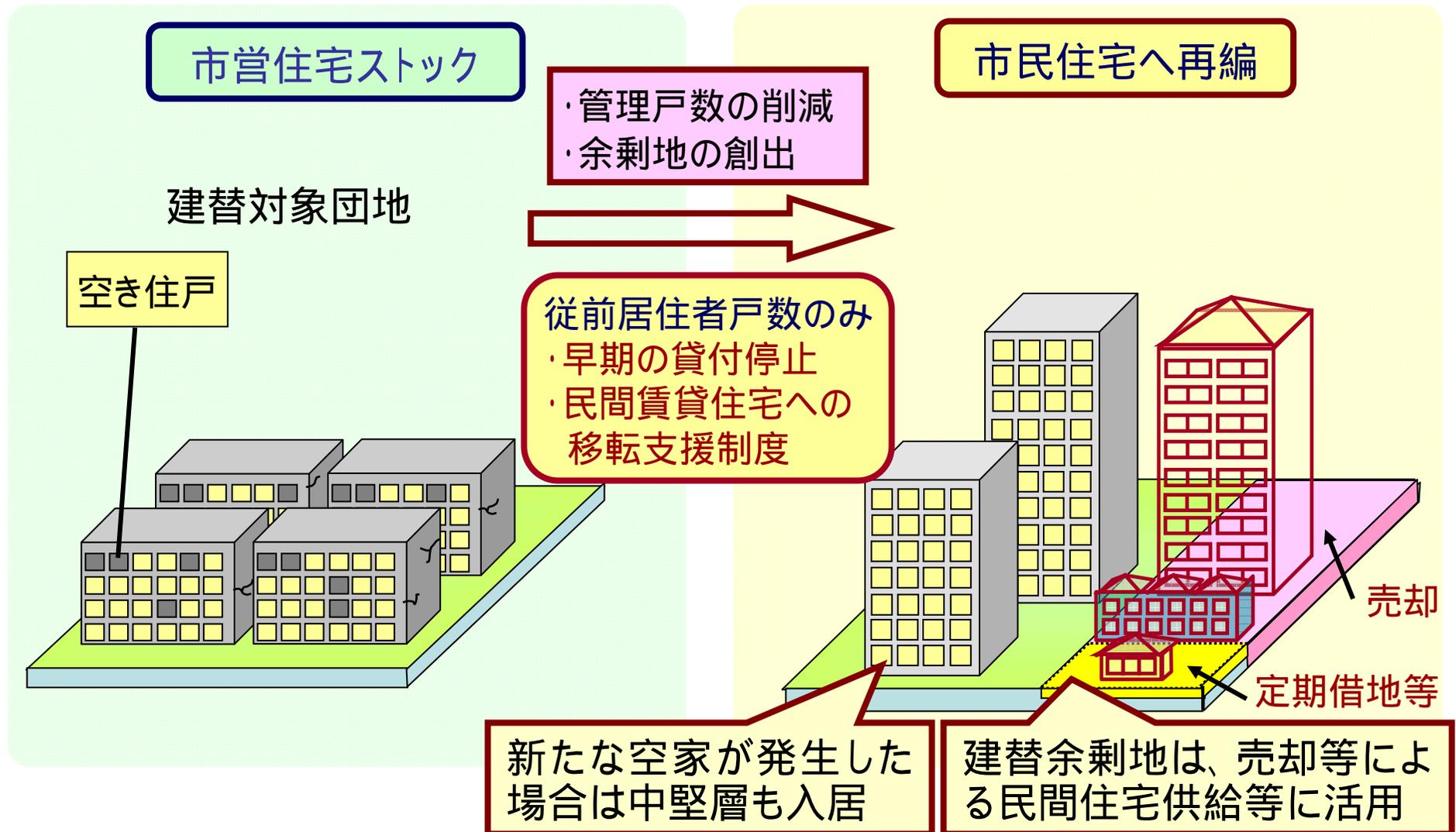
《建替前》



《建替後》 完成予想図

# 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

## < 団地再生モデルプロジェクトの推進 >

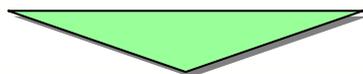


## < コミュニティビジネス等の導入 >

子育て支援や高齢者支援など、地域の活性化に繋がる活動を行うNPO等の団体に市営住宅の1階空き住戸を提供

### 対象とする活動内容

- ・ 高齢者の生活支援等を目的とする活動
- ・ 子育て支援サービス等の提供を目的とする活動
- ・ 地域コミュニティの活性化等を目的とする活動



### 現在11団体が活動中

- ・ 子育て・子ども支援関係 (5 団体)
- ・ 高齢者支援関係 (1 団体)
- ・ 地域交流支援関係 (3 団体)
- ・ 障害者支援関係 (2 団体)



## < 低利用地を活用した生活利便施設等の導入 >

新規

- ・市営住宅敷地の一部を事業用借地権により、行政財産のまま民間事業者に貸付け
- ・東淡路第2住宅でモデル実施
- ・コンビニエンスストアが営業（H23.4中旬～）  
「公共料金等の支払いなどの取扱」、「災害時帰宅支援ステーション」、「子ども110番の家」の設置等を義務付け



東淡路第2住宅

## < 地域の利便向上に向けた附帯駐車場空き区画の活用 >

- ・市営住宅の附帯駐車場としての利用状況を勘案しながら、空き区画を一時貸し駐車場として活用  
(18団地(21駐車場)・260区画で実施)



## < 新婚・子育て世帯、中堅層世帯の入居促進 >

- ・新婚・子育て世帯の別枠募集の実施（H22年度：367戸）
- ・公営住宅の制度上の位置付けを変更し、中堅層向け住宅として募集（H22年度：63戸）



## (6) 環境に配慮した住まい・まちづくりの推進

### 省エネルギー・省CO<sub>2</sub>型住宅・建築物の整備促進

< (仮称) エコ住宅普及促進事業の創設 > (平成23年度～)

新規

断熱性能の向上や省エネ設備の設置等の基準を満たす住宅を「大阪市エコ住宅」として認定し、当該住宅の購入・改修にかかる融資に対する利子補給を実施

#### エコ住宅の認定

##### 主な認定要件

- ・ 高断熱
- ・ 高効率給湯設備
- ・ 緑地の確保
- ・ 創エネルギー設備
- ・ 環境意識向上に資する設備

##### 認定戸数

- ・ 600戸/年 × 3年間

#### 住宅ローンの利子補給

- ・ 利子補給期間 …… 60ヶ月
- ・ 利子補給率 …… 0.5%以内  
(約10万円/年)



## < 省エネ改修アドバイザー派遣制度 >

従来の分譲マンションアドバイザー派遣制度

適切な維持管理、円滑な建替えを支援するため、アドバイザーを派遣



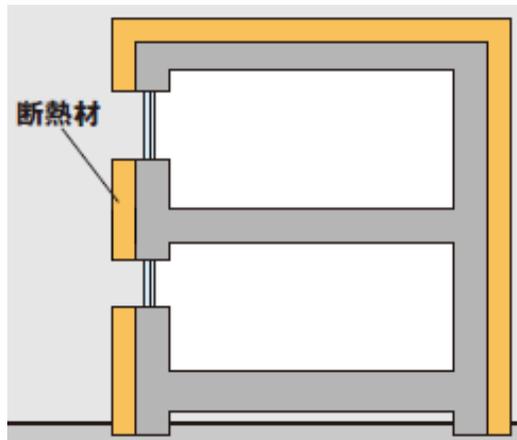
拡充

省エネルギー改修を支援するアドバイザーを派遣(平成23年度～)

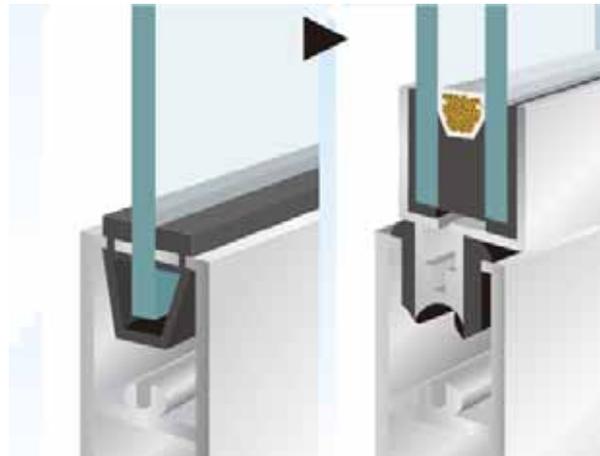
新規

省エネ改修アドバイザー想定アドバイス事例

外壁・屋上の断熱改修



建具の断熱化



共用部照明のLED化



インバータ制御EVの設置 等

< 「(仮称)住まいの省エネ・省CO<sub>2</sub>化のためのガイドブック」の検討 > 新規

- 「建物の断熱化」や「設備機器の高効率化」など、環境に配慮した住まいづくりの具体的な内容を簡便にまとめた「(仮称)住まいの省エネ・省CO<sub>2</sub>化のためのガイドブック」を作成中 (H22年度~)

【ガイドブックの構成】

戸建住宅編

新築マンション編

マンションリフォーム編



【ガイドブックの記載内容(例)】

建物の断熱化

- ・躯体の断熱化
  - ・開口部の断熱化
  - ・断熱改修
- 等

自然エネルギーの活用

- ・太陽光発電設備
  - ・太陽熱利用機器
- 等

設備機器の高効率化

- ・エコキュート
  - ・エコジョーズ
  - ・エコウィル
  - ・エネファーム
- 等

その他

- ・省エネナビ
  - ・電気自動車の充電設備
  - ・マンションリフォームの進め方
  - ・公的支援の概要
- 等

# 住宅・建築物におけるヒートアイランド対策の促進

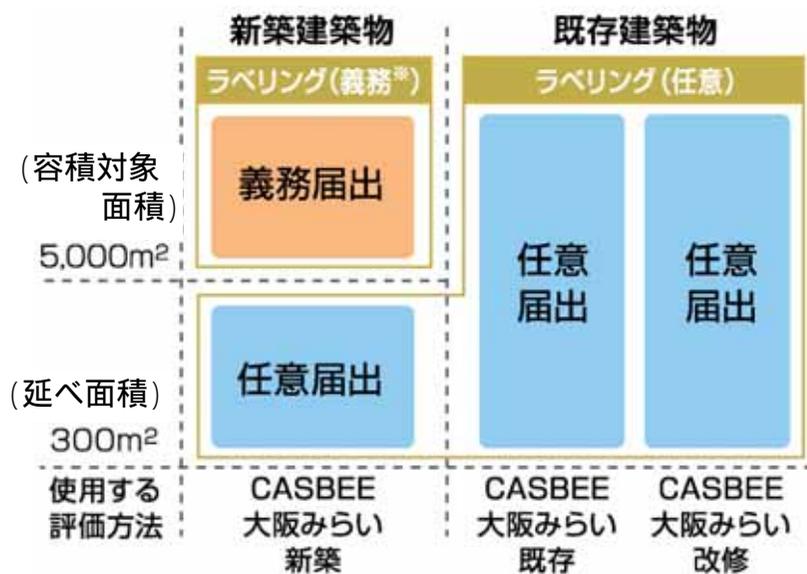
< 大阪市建築物総合環境評価制度 (CASBEE大阪みらい) の実施 >

新規

- ・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
- ・平成23年度から、届出対象を拡充するとともに、建築物環境性能表示制度 (ラベリング) を実施

(計画調整局実施)

## 届出対象の拡充



- ・任意届出制度を新たに実施 (従来は橙色部分の義務付けのみ)

## ラベリングの実施



- ・販売又は賃貸を目的とした建築物が対象
- ・折り込み広告や雑誌広告
- ・インターネットによる広告に掲載

## (7) 総合的な住情報提供プログラムの構築

### < 住まい情報センター事業 >

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

#### 相談・情報提供等

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



#### 普及・啓発等

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



#### 住まいのミュージアム(大阪くらしの今昔館)

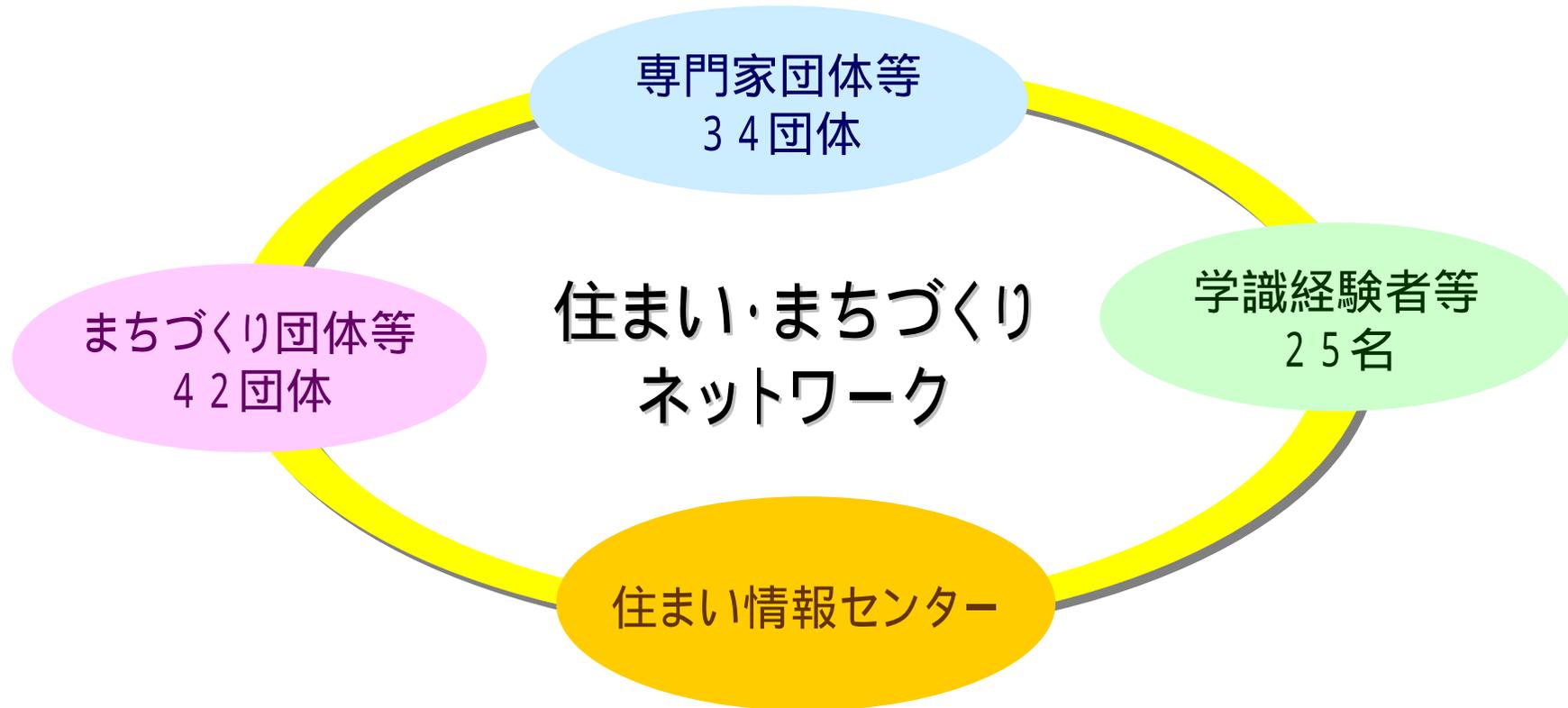
- ・「住まいの歴史と文化」をテーマにした専門ミュージアム
- ・江戸時代の大坂の町並みを実物大で再現
- ・市民ボランティア「町家衆」による江戸時代の町家の案内や紙芝居の上演など



## 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・まちづくりネットワークを活用した住情報の提供 >

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



## まちづくり団体等との「タイアップ事業」の開催

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



## 専門家団体等との連携による「出前講座」の開催(H22.3～)

新規

大阪市立住まい情報センターと連携して住まいに関する講座(講演やイベント)を実施している専門家団体やNPO等が、市民が希望する会場(大阪市内に限る)に出向き、住まいや暮らしに役立つ講座を実施

・22年度開催回数：14回

### < 出前講座のメニュー >

- ・木の家を建ててみよう
- ・木の家のお手入れ方法
- ・国産材を使った家づくりは環境を守る
- ・住宅を長持ちさせるメンテナンス
- ・相談事例からみる失敗しないリフォーム
- ・不動産購入で失敗しないための広告の読み方
- ・高齢者住宅の種類と選び方
- ・キッチン・リフォームのヒント
- ・素材で楽しむインテリア

など



## 居住地の魅力情報の広域的な発信

< 多様な媒体による居住地の魅力や住まい・まちづくり活動の情報発信 >

### 「おおさか・あんじゅ・ネット」

- ・大阪市の住宅施策に関する情報の提供
- ・公的賃貸住宅の空屋情報の提供
- ・住むまち大阪の魅力情報の発信
- ・アクセス件数：年間約11万7千件(22年度見込)



### 「住まい・まちづくり・ネット」

- ・市民や専門家団体、NPO等の双方向の交流を支援
- ・大阪の住まいに関するイベントの検索・参加申込が可能
- ・ネットを活用したアンケート調査により市民ニーズを把握
- ・アクセス件数：年間約5万9千件(22年度見込)



### 携帯版WEBサイト「住まい・まちづくり・ネットMOBILE」の開設(H22.3)

新規

- ・「住まい・まちづくり・ネット」を携帯用端末向けにサービスを拡充
- ・アクセス件数：年間約1万1千件(22年度見込)



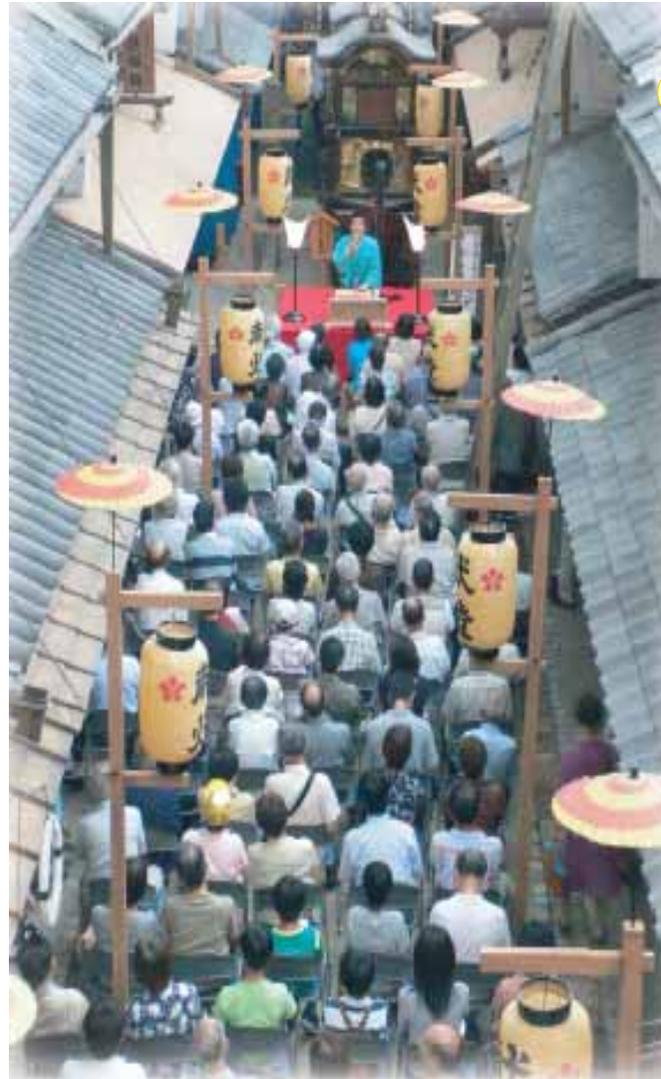
## < 大阪くらしの今昔館による「住むまち・大阪」の魅力発信 >

・市民ボランティア『町家衆』と連携し、様々なイベントを通じて魅力情報を発信

住まいとくらしの  
情報交流拠点



歴史体験を通じた  
生涯学習への支援



市民とともに創る  
集客型のミュージアム



ミュージアムから  
地域へ

# 住まい・まちづくりに関わる学習プログラムの充実

新規

## < 学校教育等と連携した住まい・まちづくり学習の実施 >

### 子ども向け学習用DVDを製作(平成23年3月)

- ・住まいのミュージアムの館蔵品の中から特に昭和時代に使用された「昔の道具」を画像・動画で約100点収録したDVD教材。



### < 収録内容一例 >



同じ用途の道具の変遷を写真で紹介



道具の使い方を動画で紹介

# < 生涯学習における住まい・まちづくり学習の実施 >

新規

大学等と連携し開発した、高校生、大学生向けの体験学習プログラムの充実  
(平成22年度～)

大学等との連携による  
学習プログラムの開発

大阪くらしの今昔館



大阪教育大学

大阪市立大学

大阪人間  
科学大学

大阪工業  
技術専門学校

## 一般の高校・大学生向け

大阪の町と町家に関する体験学習

学習テーマ

建築の基本的知識  
江戸時代の大坂の町  
大阪の町家  
伝統的な住まいの工夫  
と技術



## 建築・住居系の高校・大学生向け

軸組模型を使った  
伝統的建築工法に  
関する体験学習

学習テーマ

木造建築の説明  
伝統工法の説明  
組み立て体験



大阪くらしの今昔館の学芸員が持つ  
知識、知恵、ノウハウを活かしたまち歩きを実施

- ・地域特有の住まいにかかわる工夫等の解説
- ・まちなみ、近代建築、重要文化財などの解説



地域への効果

まちづくりの  
担い手育成

地域への  
愛着・誇りの醸成

居住文化の  
発展・継承



