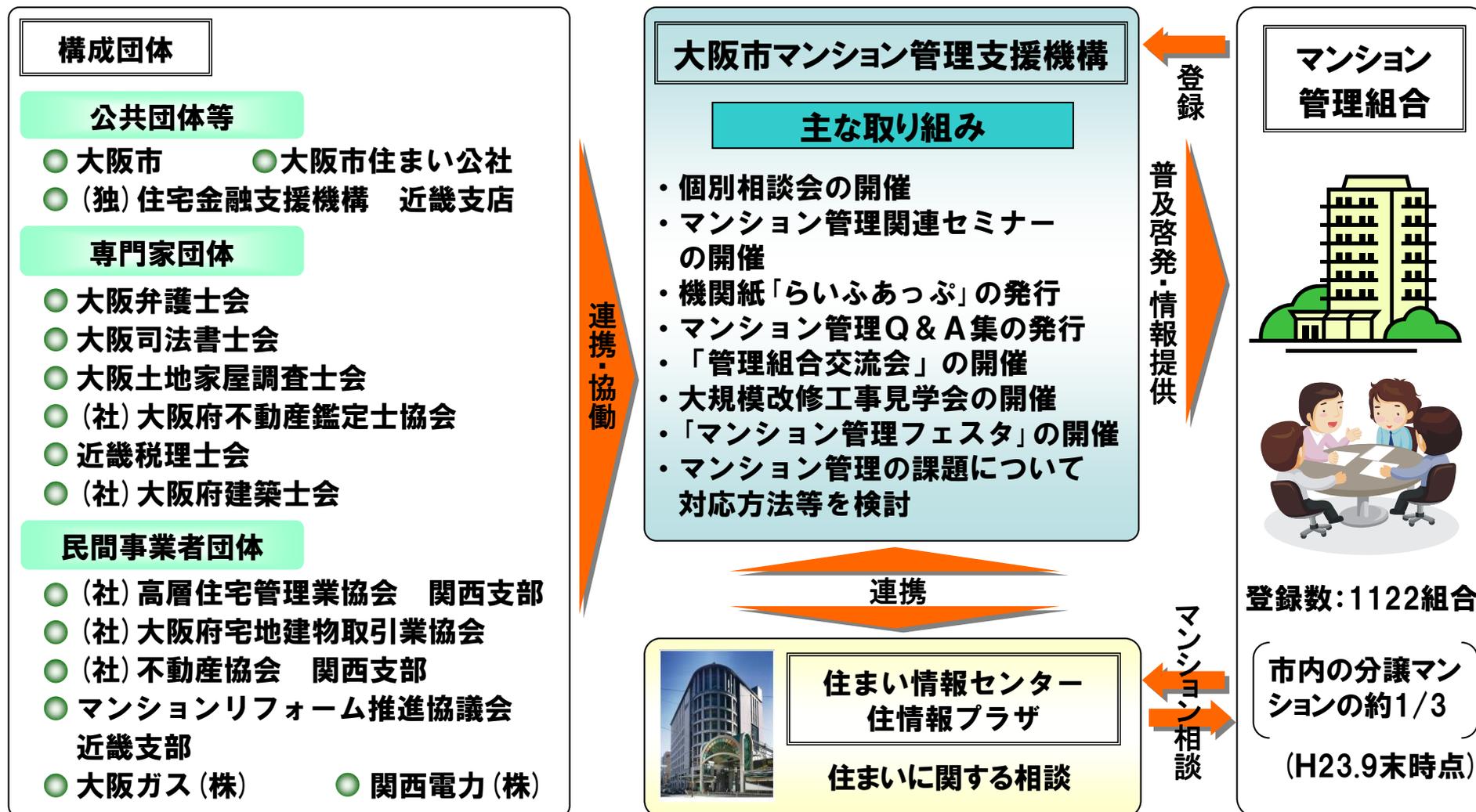


③マンションの適正な維持管理と円滑な建替えの支援

<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



構成団体

公共団体等

- 大阪市 ● 大阪市住まい公社
- (独)住宅金融支援機構 近畿支店

専門家団体

- 大阪弁護士会
- 大阪司法書士会
- 大阪土地家屋調査士会
- (社)大阪府不動産鑑定士協会
- 近畿税理士会
- (社)大阪府建築士会

民間事業者団体

- (社)高層住宅管理業協会 関西支部
- (社)大阪府宅地建物取引業協会
- (社)不動産協会 関西支部
- マンションリフォーム推進協議会 近畿支部
- 大阪ガス(株) ● 関西電力(株)

大阪市マンション管理支援機構

主な取り組み

- ・個別相談会の開催
- ・マンション管理関連セミナーの開催
- ・機関紙「らいふあつぷ」の発行
- ・マンション管理Q & A集の発行
- ・「管理組合交流会」の開催
- ・大規模改修工事見学会の開催
- ・「マンション管理フェスタ」の開催
- ・マンション管理の課題について対応方法等を検討

連携・協働

登録

普及啓発・情報提供

連携

マンション相談

マンション管理組合



登録数:1122組合

市内の分譲マンションの約1/3

(H23.9末時点)



住まい情報センター 住情報プラザ

住まいに関する相談

<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

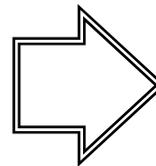
<分譲マンション建替検討費助成制度>

- 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）



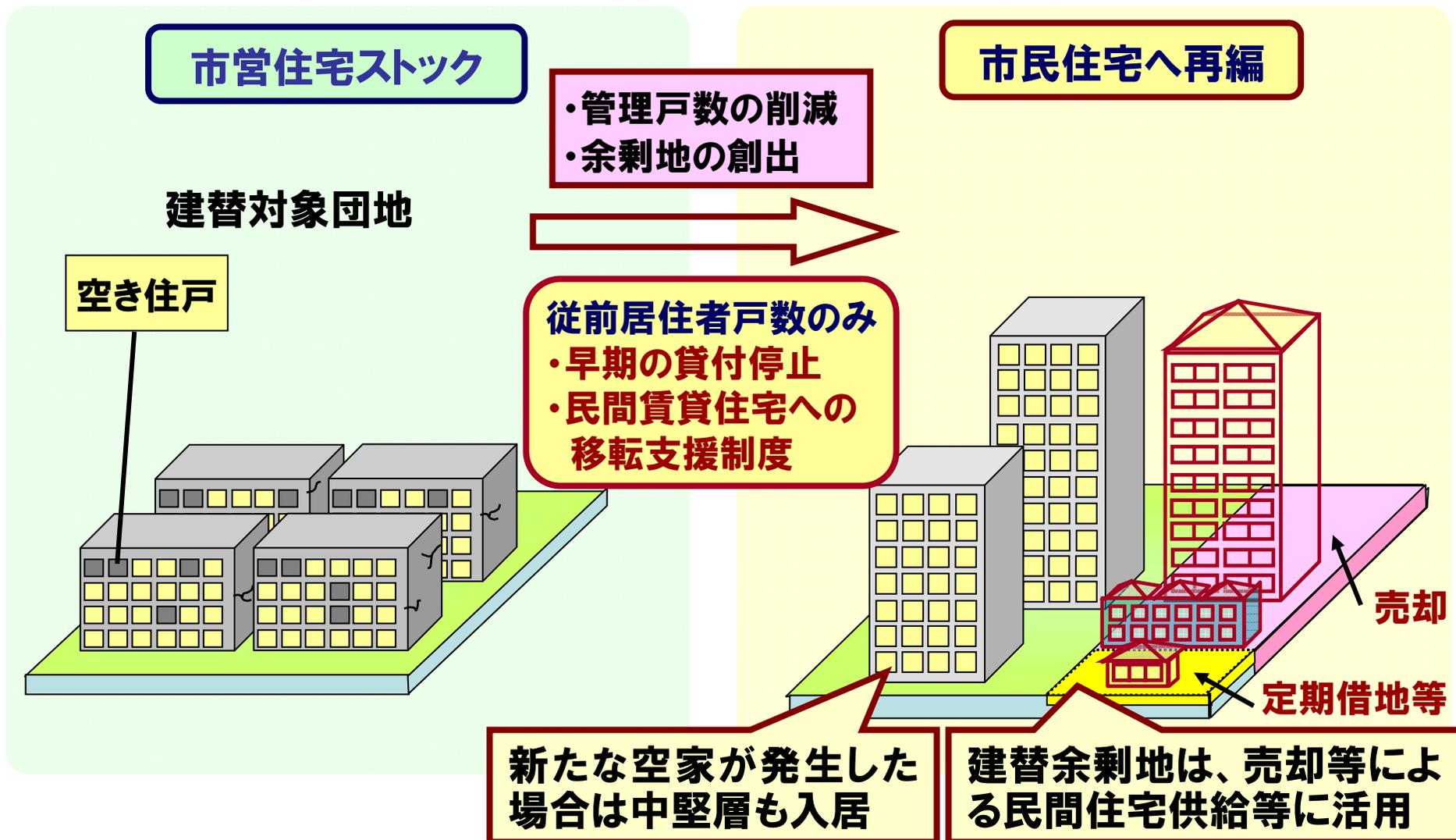
《建替前》



《建替後》 完成予想図

④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>

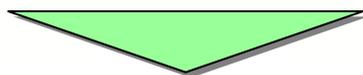


<コミュニティビジネス等の導入>

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10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(2団体)
- ・ 障害者支援関係(2団体)

23年度は新たに5団地において募集中



<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開始
(平成23年4月)

※「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
(H22年度末時点: 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

①省エネルギー・省CO₂型住宅・建築物の整備促進

<大阪市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



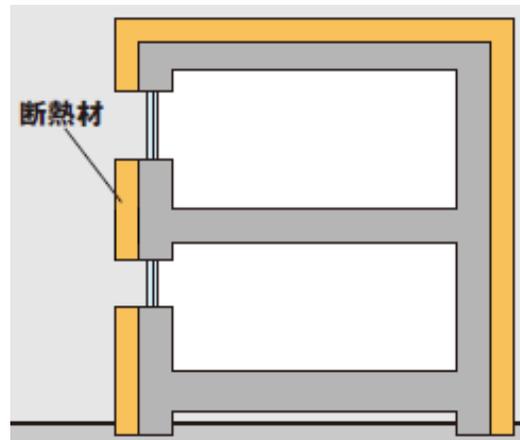
拡充

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～)

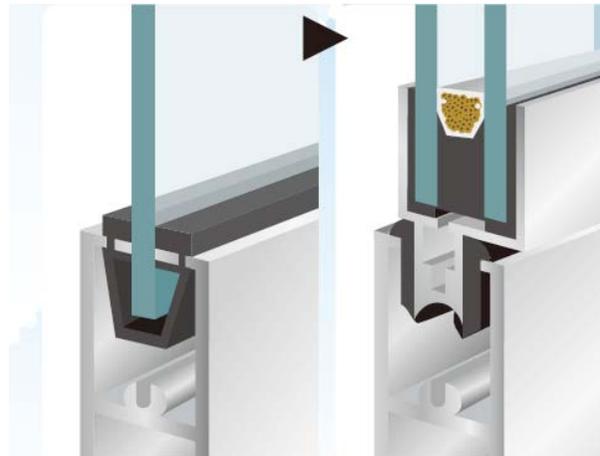
新規

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

<「住まいの省エネ・省CO₂化のためのガイドブック」の作成 >

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「住まいの省エネ・省CO₂化のためのガイドブック」を作成・配布（H22年度～）
- ・住まい情報センターにてセミナー「住まいの省エネ」を開催（H23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

②住宅・建築物におけるヒートアイランド対策の促進

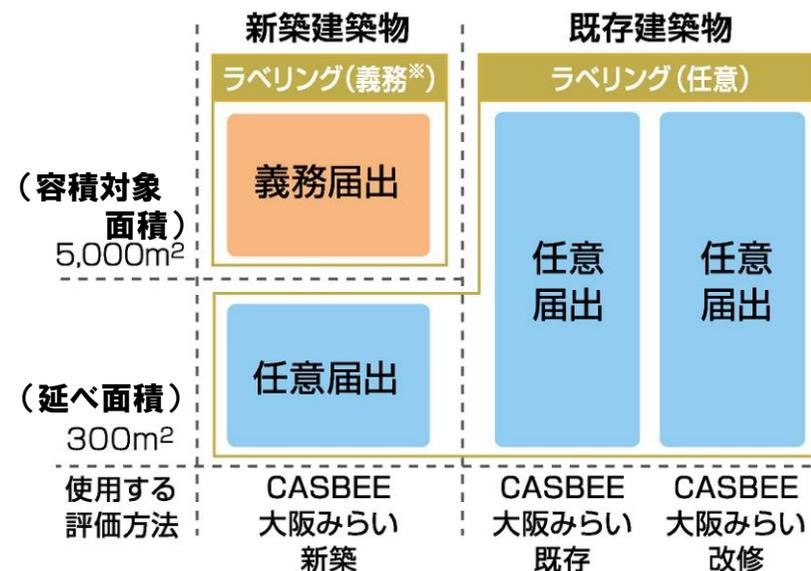
<大阪市建築物総合環境評価制度(CASBEE大阪みらい)の実施>

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



①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

