

住宅審議会答申(H22.2)に基づく主要な施策

(1) 安全・安心な住宅・住環境づくり

1

建築物の耐震化の促進

密集住宅市街地等における住環境の整備

地域の防犯性の向上

(2) 居住安定確保に向けた取り組みの強化

7

高齢者・障害者等の居住安定の確保

市営住宅の公平・公正な入居管理の実施

(3) 魅力あるまちづくりと居住文化の継承

9

住宅・建築物の修景等によるまちなみの整備

地域における自立的・継続的なまちづくり活動の支援

(4) 幅広い都市居住ニーズへの対応	13
--------------------	----

新婚・子育て世帯の市内居住の促進
良質な都市型住宅の供給促進
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	15
--------------------------	----

住宅の長寿命化の促進
既存住宅流通市場の活性化
マンションの適正な維持管理と円滑な建替えの支援
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

(6) 環境に配慮した住まい・まちづくりの推進	19
-------------------------	----

省エネルギー・省CO₂型住宅・建築物の整備促進
住宅・建築物におけるヒートアイランド対策の促進

(7) 総合的な住情報提供プログラムの構築	21
-----------------------	----

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
居住地の魅力情報の広域的な発信
住まい・まちづくりに関わる学習プログラムの充実

平成24年12月

(1) 安全・安心な住宅・住環境づくり

建築物の耐震化の促進

< 耐震診断・改修補助事業 >

戸建住宅等の耐震化の促進に向け、耐震診断、耐震改修設計及び耐震改修工事に対する補助を実施

○ 耐震診断

補助率：90%（限度額：4万5千円/戸、18万円/棟）

（標準的な木造住宅で診断費用が5万円の場合、約5千円の費用負担）

○ 耐震改修設計

診断・設計・工事費見積りをセットで行う場合（パッケージ耐震診断）のみ

補助率：2/3（限度額：10万円/戸、18万円/棟）

○ 耐震改修工事

・補助率、補助限度額の引き上げ（平成21年度～）

補助率：23% 50%

補助限度額：90万円/戸 100万円/戸

・簡易型耐震改修やシェルター型耐震改修も対象

【シェルター型耐震改修の例】



< マンション耐震化緊急支援事業 >

マンションの耐震化の促進に向け、耐震診断、耐震改修設計及び耐震改修工事に対する補助を実施(平成24年度～)

○ 耐震診断

- ・補助率、補助限度額を従前の制度より拡充

補助率: 1 / 2 2 / 3

補助限度額: 2万5千円/戸かつ100万円/棟 200万円/棟

○ 耐震改修設計

- ・耐震改修設計費補助を創設

補助率: 2 / 3 (限度額: 400万円/棟)

○ 耐震改修工事

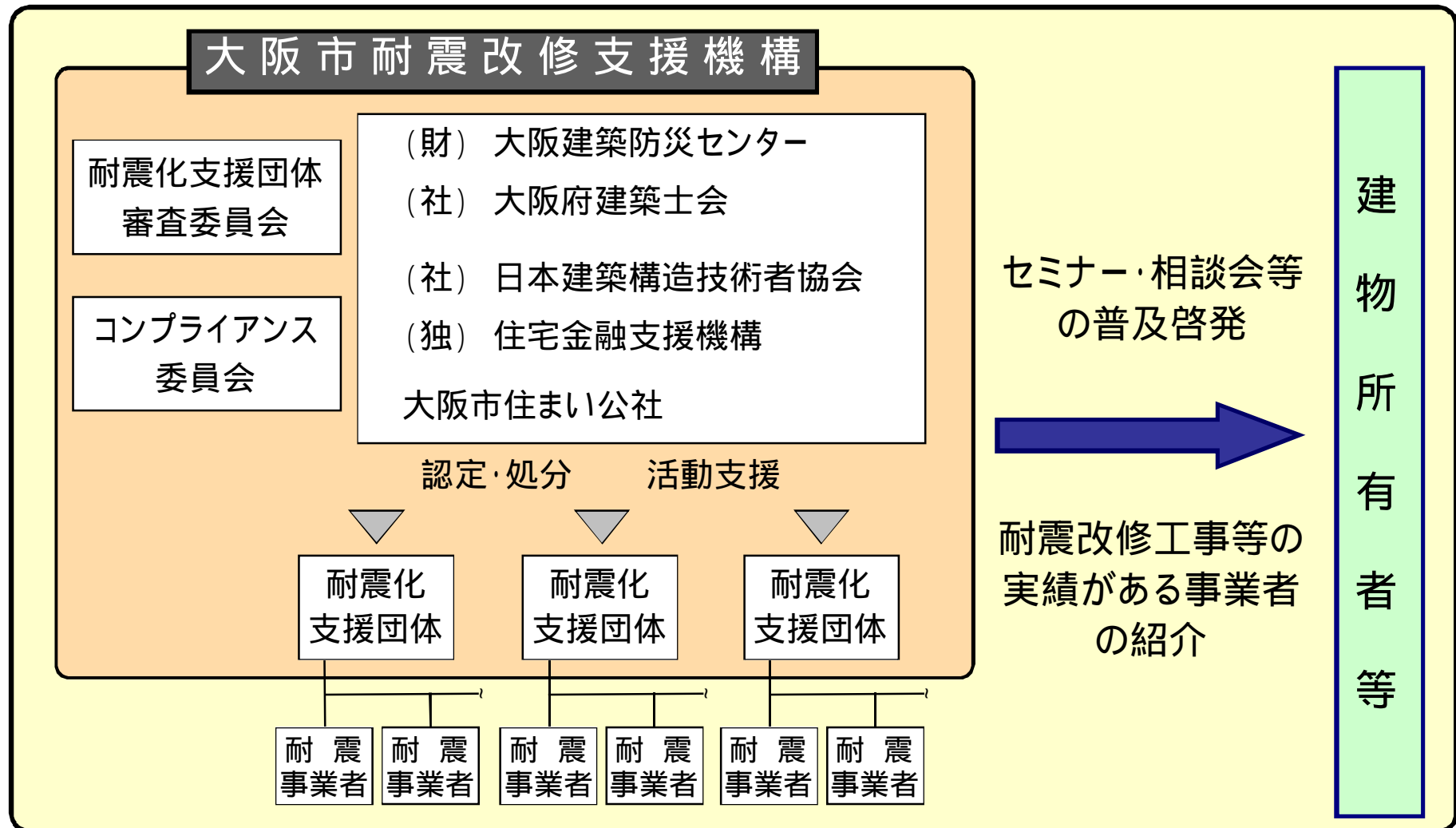
- ・補助率を従前の制度より拡充し、補助限度額を設定

補助率: 15.2～23% 1 / 2

補助限度額: 1,000万円/棟

< 大阪市耐震改修支援機構 >

公的団体や建築関係団体と連携し、耐震化に係る効果的な普及啓発や、耐震診断・耐震改修工事等の実績がある事業者の紹介を実施



密集住宅市街地等における住環境の整備

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



課題

『特に優先的な取り組みが必要な
密集住宅市街地(約1,300ha)』を、
効率的・効果的に整備

地域住民等
との連携

規制誘導
手法の活用

公共投資の
重点化

民間老朽住宅建替支援事業

地域連携による防災性向上支援事業

- ・狭あい道路拡幅促進整備事業
- ・主要生活道路不燃化促進整備事業
- ・まちかど広場整備事業

都市防災不燃化促進事業

生野区南部地区整備事業

< 民間老朽住宅建替支援事業 >

防災面に課題を抱えた民間老朽住宅の自主更新を促進するため、建替相談やハウジングアドバイザーの派遣、建替建設費補助、従前居住者家賃補助等を実施

建替相談

ハウジングアドバイザーの派遣

建替建設費補助

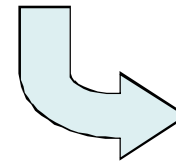
(優先地区では補助率優遇や要件緩和を実施)

従前居住者家賃補助

賃貸住宅建設資金融資



【建替前】



【建替後】

狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度(H23年度～)

新規

・優先地区において、狭あい道路等に面する昭和25年以前の老朽木造住宅を
除却する場合に、その費用の一部を補助

限度額

【戸建住宅】 75万円 / 件

【共同住宅】 150万円 / 件

補助率

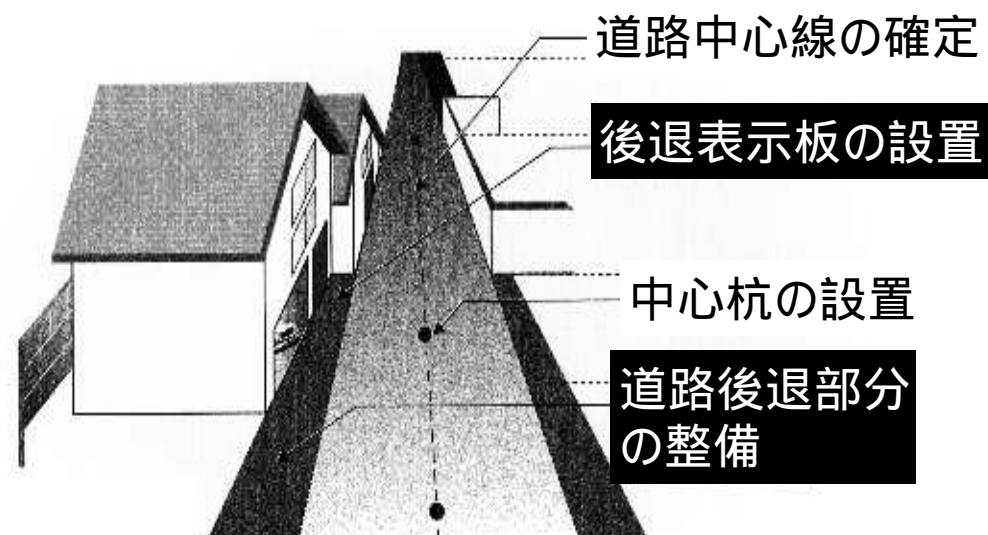
除却費の1 / 2

< 地域連携による防災性向上支援事業 > 【優先地区を対象】

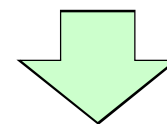
○ 狭あい道路拡幅促進整備事業

狭あい道路を建築基準法で定められた幅員 4 m に拡幅するために、建物の建替え等の際の後退部分について、舗装整備等に要する費用に対する補助制度を実施

整備イメージ



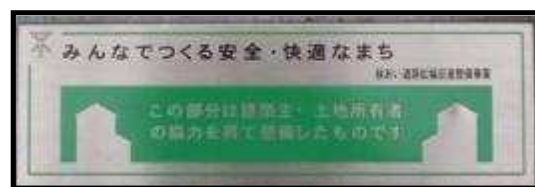
【整備前】



【整備後】



【後退表示板】

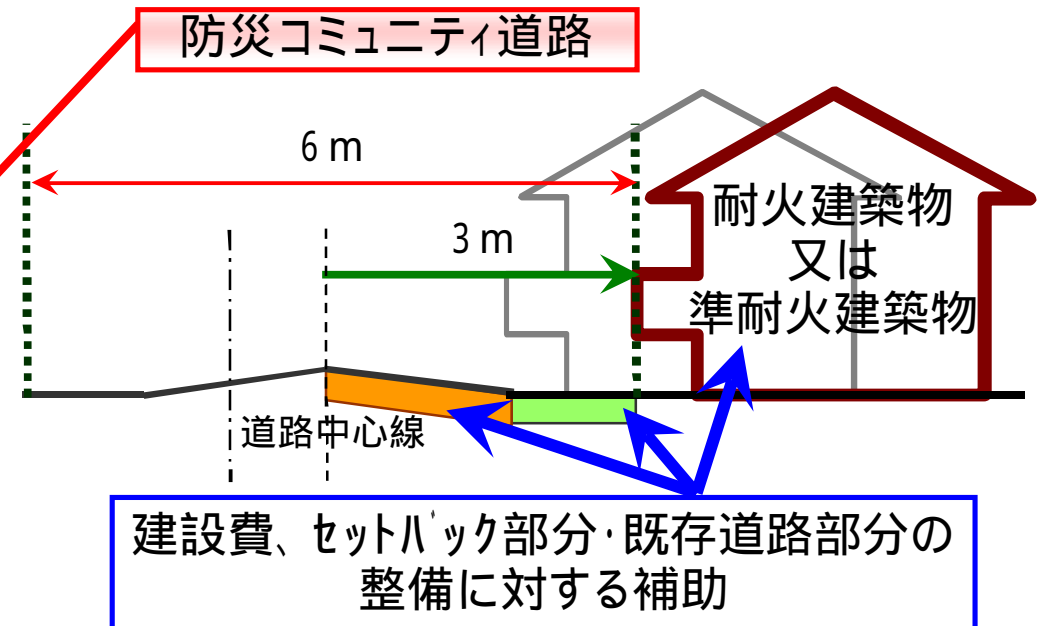
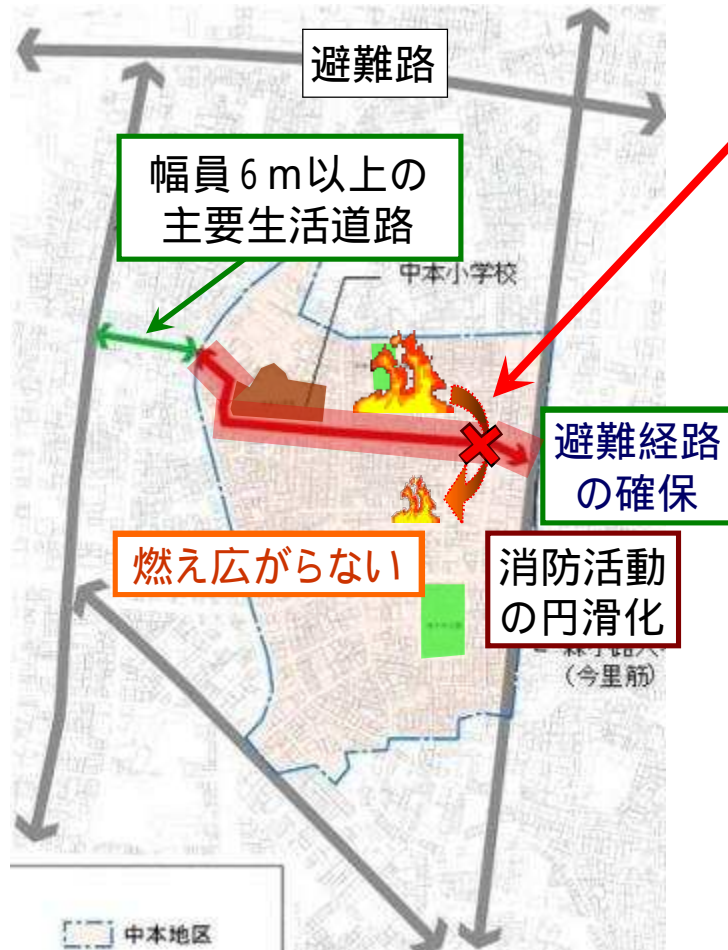


○ 主要生活道路不燃化促進整備事業

地域住民によるまちづくり協定等が締結され、市が「防災コミュニティ道路」と認定した主要生活道路において、建替え等の際に、沿道建築物のセットバックと不燃化を誘導する補助制度を実施

整備イメージ

(中本地区の例：H21年度認定)



【認定路線数(H24.9末時点)】

10路線 (東成区中本地区：1路線
福島区海老江東地区：2路線
阿倍野区阿倍野地区：1路線
生野区北鶴橋地区：3路線
生野区東桃谷地区：3路線)

○まちかど広場整備事業

地域の防災力の向上を図るため、地域住民との連携・協働のもとで、ワークショップ方式により計画づくりを進め、日ごろはコミュニティを育む場として、災害時には一時的な避難や救助活動等を行う場となる「まちかど広場」を整備

まつむし広場(約365㎡)【H22年度整備】



＜広場＞
救護・配給テント設置
給水地点として活用

＜掲示板＞
災害情報等を掲示

＜倉庫＞
防災道具の保管等

【災害時利用】



＜手押しポンプ＞
初期消火等に活用

＜かまどベンチ＞
避難者への
炊き出し



< 都市防災不燃化促進事業 >

地域防災計画に定める避難路のうち、大阪市の指定する避難路の沿道区域における建築物の不燃化を促進するため、一定の基準を満たす耐火建築物等を建設する場合に補助を実施

東成・生野・東住吉地区

森小路大和川線(今里筋:緑橋～杭全)

- ・ 事業期間：H22～31年度
- ・ 事業規模：延長4.9km
(面積約28.5ha)

23年度 助成要件の見直し

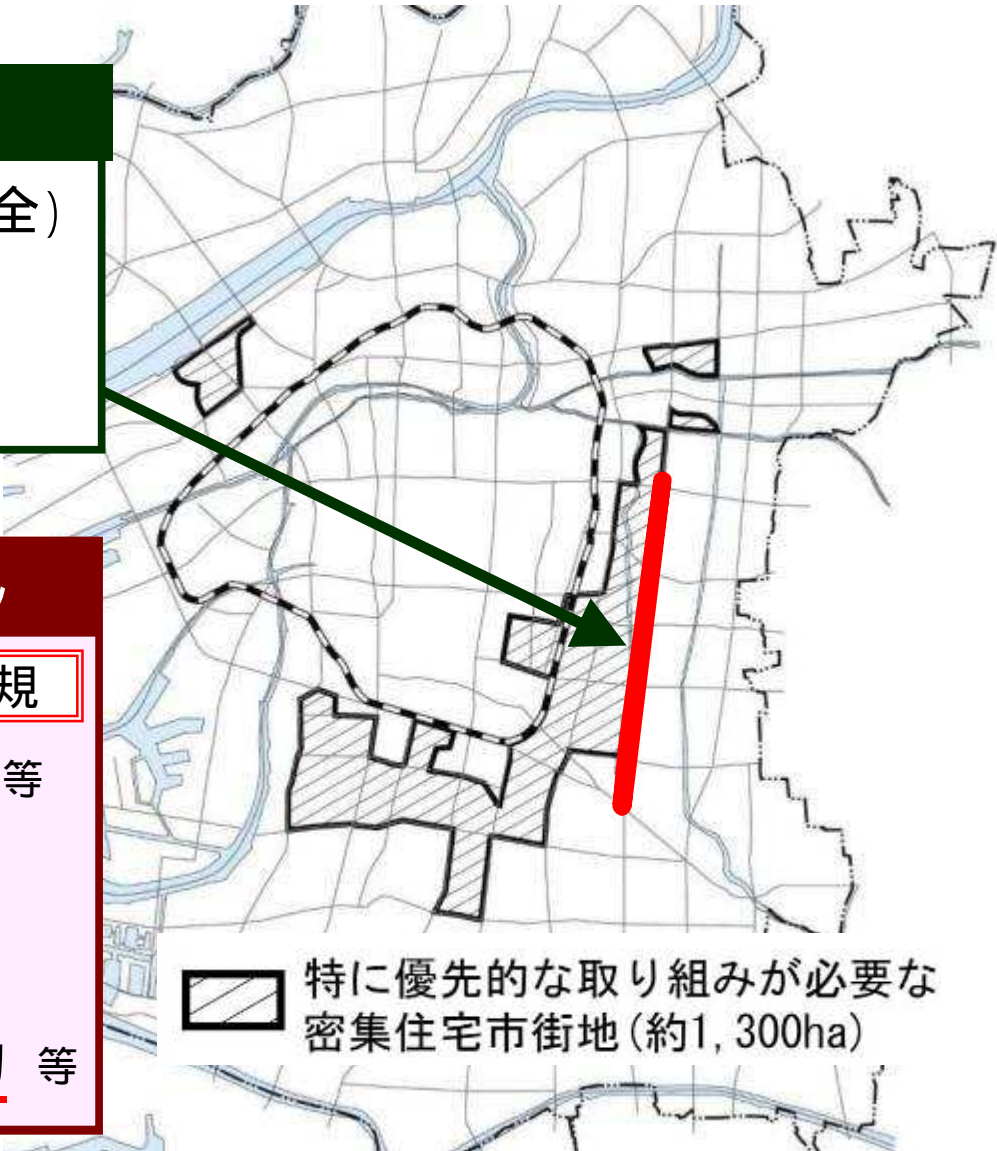
従来の助成要件

建築面積50m²以上の耐火建築物 等

新規

23年度より

建築面積45m²以上の耐火建築物
40m²以上の準耐火建築物 等



特に優先的な取り組みが必要な
密集住宅市街地(約1,300ha)

The map shows a network of evacuation routes (dashed lines) and a specific area highlighted with a red line and a green arrow pointing to it, indicating a priority area for fireproofing measures. The area is located near the intersection of the Sanjo and Daimonji streets.

< 生野区南部地区整備事業 >

老朽住宅の建替促進と道路・公園等の公共施設整備を一体的に進める面的整備事業を実施。特に老朽住宅が集中している地区では、限定的に住宅地区改良事業を実施



主要生活道路(生野東西線)



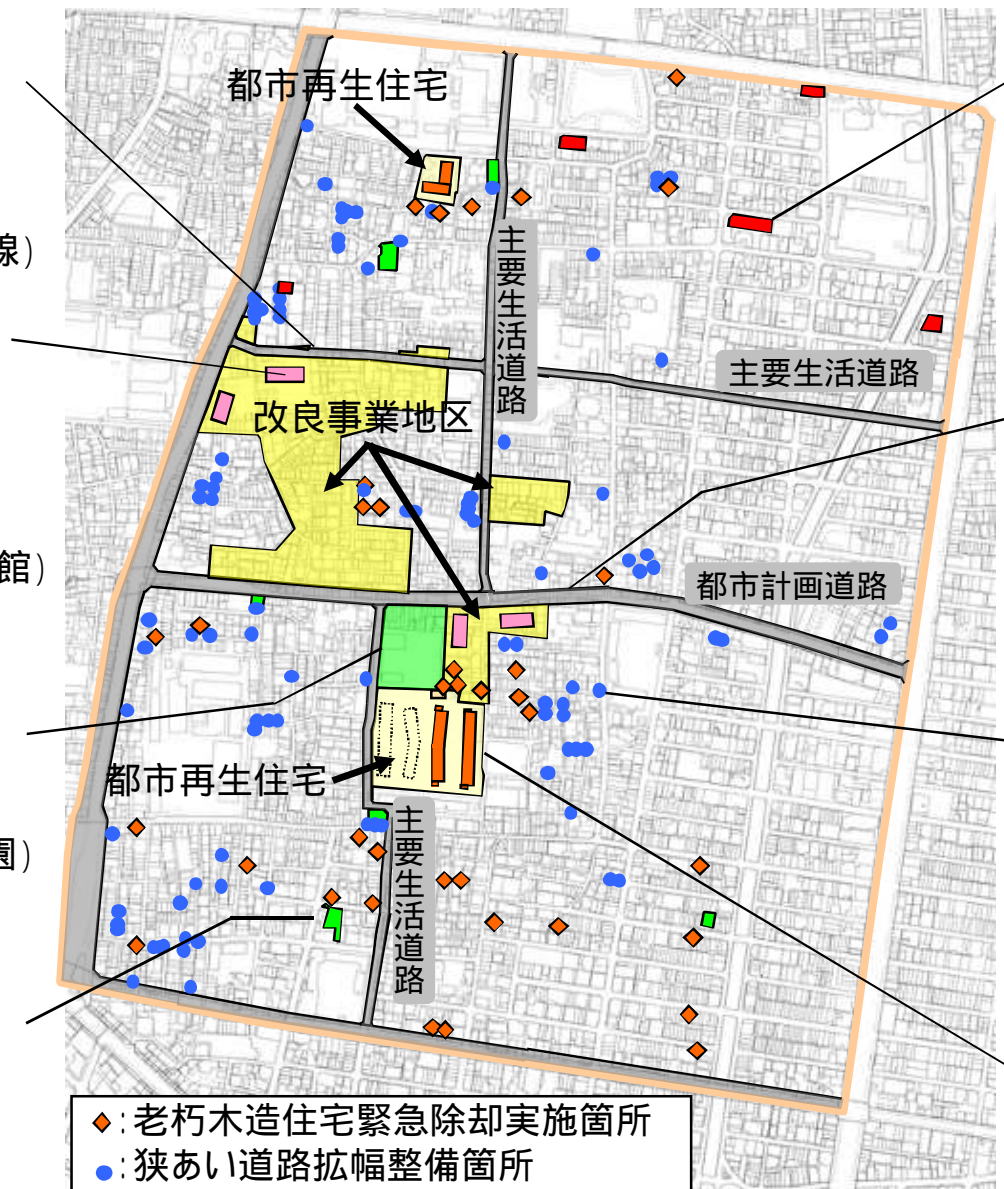
改良住宅(生野東住宅2号館)



都市計画公園(南生野公園)



まちかど広場
5 (はやしじ自然ひろば)



民間老朽住宅の建替促進



都市計画道路
(河堀口舎利寺線)



狭あい道路拡幅整備



都市再生住宅
(生野東住宅11・12号館)

地域の防犯性の向上

< 地域への防犯カメラ設置費補助 >

・マンション管理組合や振興町会等が、道路や公園等の公共的な空間を撮影範囲に含む防犯カメラを設置する場合に、その費用の一部を補助(平成21～22年度)

補助対象

- ・分譲マンション管理組合、連合振興町会、振興町会
- ・賃貸住宅のオーナー、入居者組織
- ・駐車場事業者、コンビニ事業者 等

補助内容

【補助率】1/2、【補助限度額】10万円/台

設置イメージ

(マンションに設置)



(街頭に設置)



画像イメージ



画面の1/3以上が公共的なエリアを写していることを要件とする

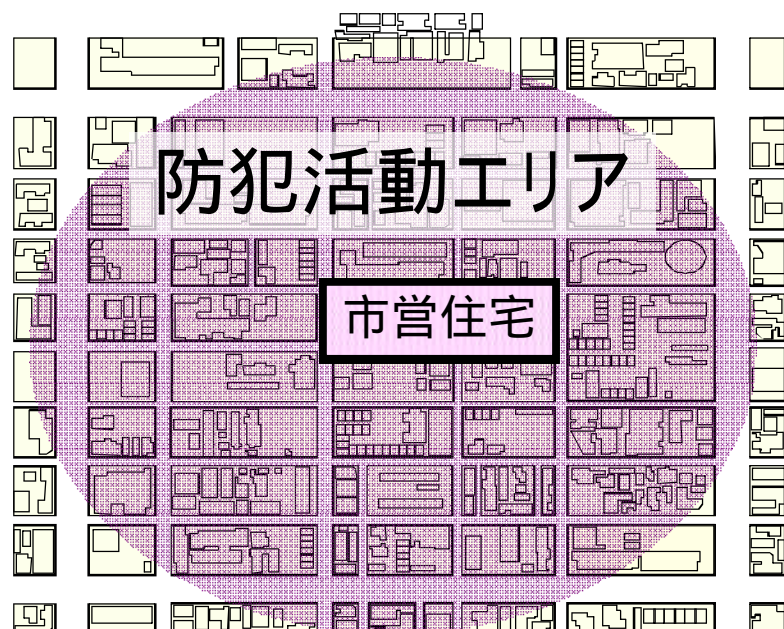
- ・区役所・地域・警察署が連携して、犯罪発生状況やこれまでの防犯カメラの設置状況などの分析を踏まえ、重点的なカメラ設置を促進する制度を実施(平成23年度)
- ・区役所・地域・警察署が連携して、主として小学生以下の子どもに対する犯罪行為の発生が懸念される小学校の周辺及び通学路へのカメラ設置を促進する制度を実施(平成24年度～)

< 地域の防犯活動の支援に向けた市営住宅空き住戸・空き駐車場の活用 >

- ・防犯活動を行う地域団体等に対して、活動拠点や青色防犯パトロール車の保管場所として、市営住宅の空き住戸・空き駐車場を提供

対象

- ・青色防犯パトロールを行う団体
- 活動する区域にある連合振興町会が運営に関与する団体
- ・駐車場については、青色防犯パトロール車を対象



- ・対象エリアを、「地域安全対策推進モデル区(東淀川、東住吉、平野区)」から、市営住宅のある全ての区に拡充(平成22年度～)

新規

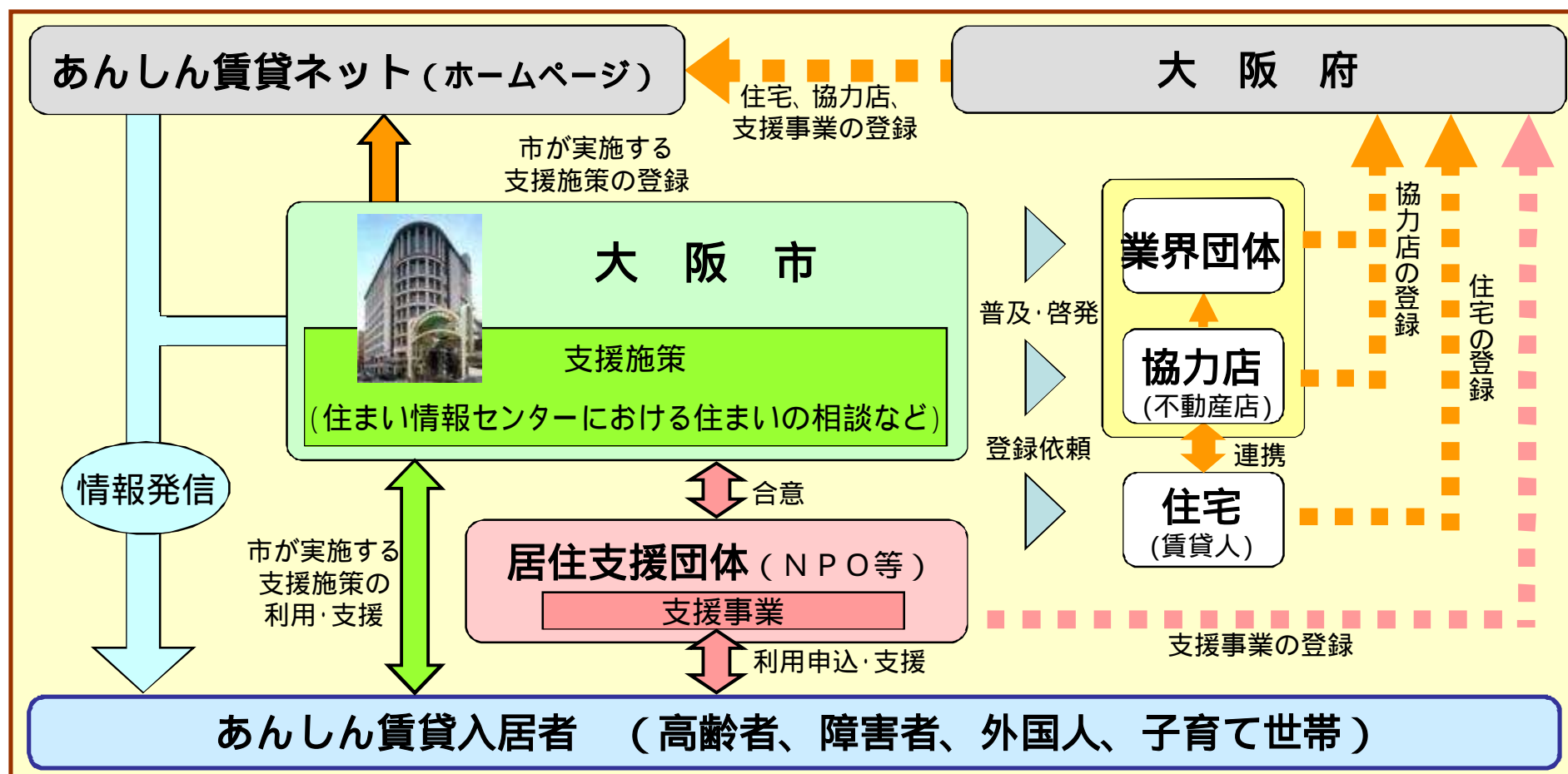
(2) 居住安定確保に向けた取り組みの強化

高齢者・障害者等の居住安定の確保

<大阪あんしん貸貸支援事業>

- ・高齡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
- ・平成22年度から、高齡者等の入居時・入居後の支援を行う居住支援団体の登録を開始

新規



< サービス付き高齢者向け住宅の登録 >

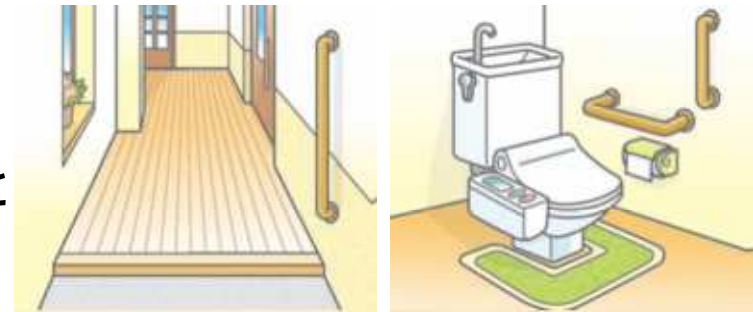
新規

バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する住宅を登録し、事業者への指導・監督を行う。

登録基準

規模・設備

- ・各専用部の床面積が原則25㎡/戸以上
- ・台所や水洗便所など一定の設備を備えること
- ・バリアフリー構造であること



サービス

- ・サービスを提供すること
(少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供)

サービスの例: 食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助等



契約内容

- ・居住の安定が図られた契約であること
- ・敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと
- ・前払金に関して入居者保護が図られていること など



サービス付き高齢者向け住宅の登録事例

居室部分 : 台所、便所、収納設備、洗面設備
共同スペース : 食堂、浴室など
別途、訪問介護事業所を併設

居間



台所



便所・洗面所



共同浴室



市営住宅の公平・公正な入居管理の実施

< 公平で公正な管理の推進と真の住宅困窮者への支援 >

- ・ 緊急的な住宅困窮者に対する随時募集制度の導入
- ・ DV被害等に対する優先入居の実施
- ・ 市営住宅からの暴力団員排除に向けた市営住宅条例の改正
- ・ 迷惑行為措置要綱に基づく近隣迷惑行為への的確な措置を実施

< 市営住宅における福祉施策との連携 >

- ・ 市営住宅の建替え等に際し、高齢者・障害者ケア付き住宅を提供
- ・ 高齢者・障害者世帯、母子世帯等の優先入居の実施

< 「11回落選者特別措置制度」及び「家賃減免制度」の見直し >

新規

○ 11回落選者特別措置制度(平成24年8月より)

▶ 登録制から11回落選者を対象とした抽選に変更

- ・ 別枠募集では、当選者が順位に従い募集住宅の中から住宅を選択
- ・ 落選者・辞退者には再度の応募を認める(引き続き優先選考対象となる)
- ・ 既に登録済みの者は、現行制度により住宅を提供
- ・ 別枠募集は、年2回(4月・9月)実施

○家賃減免制度(平成24年3月より)

▶ 給与・年金等の収入の種類に関わらず総収入をもとに算定

- ・世帯の総収入が『支出基準額』を下回る場合に減免を実施
- ・支出基準額は、個々の世帯の員数・年齢その他の状況を踏まえ、生活保護基準を参考に設定

▶ 減免後負担家賃に各住宅の便益(広さ、設備等)の格差をより明確に反映

- ・応能応益家賃に減額率を乗ずる方式に改める(減額率は最低生活費を下回る程度に応じて数段階に設定)
- ・住宅の便益に応じて最低負担額を設定する

▶ 負担家賃上昇者に対する激変緩和

- ・収入が増加していないにもかかわらず、制度改正に伴い負担家賃が上昇する場合、負担差を段階的に調整する。
既に家賃減免の適用を受けている方については、現行の適用期間は現行制度のままとし、適用更新時に新制度に移行する。