

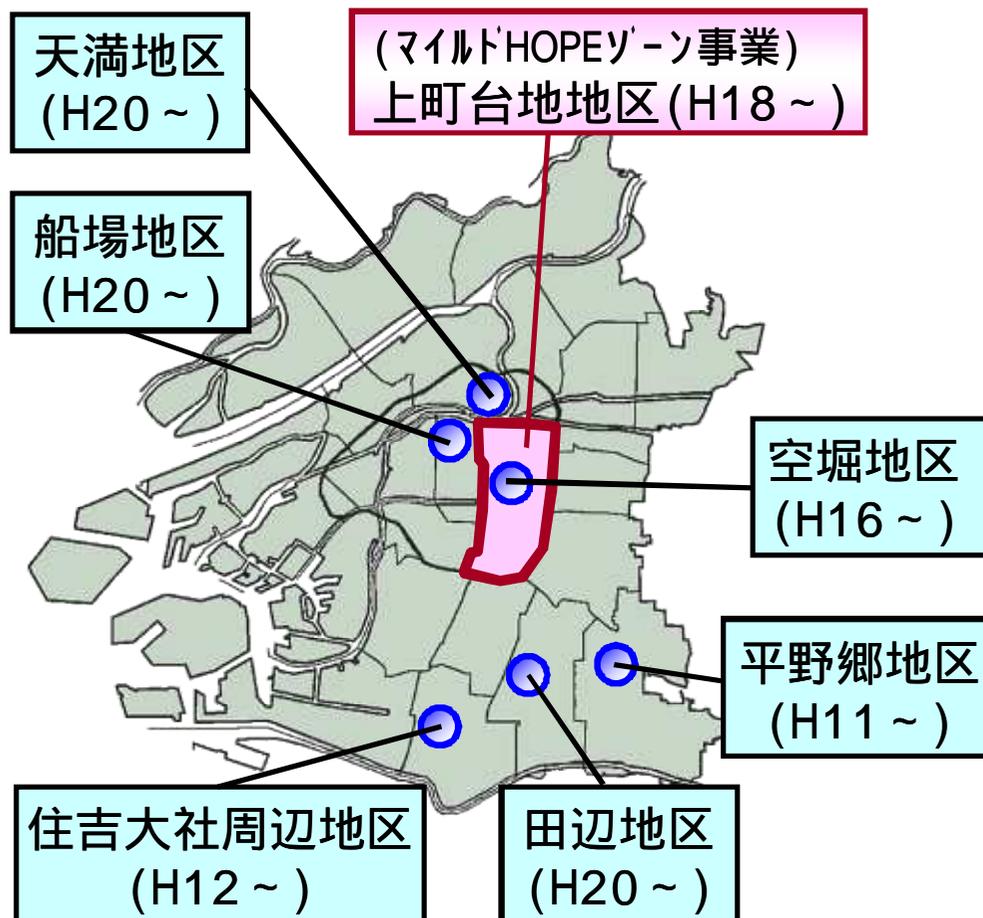
### (3) 魅力あるまちづくりと居住文化の継承

#### 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・マイルドHOPEゾーン事業 >

地域の方々と連携・協働し、建物の修景整備や公共施設の整備などを実施

#### 事業実施地区



建物の修景整備事例



公共施設整備事例  
(道路の美装化)



# < HOPEゾーン事業 > 事業の流れ

ワークショップ等を活用した協議会の設立準備



まちづくり協議会の形成



地元協議会によるまちなみガイドラインの策定



まちなみ修景  
のイメージ図

地域の魅力づくり活動の活性化

建物の修景への補助

修景前



修景後



公共施設の修景整備



道路の修景整備



公園の修景整備

## 各地区の概要

### 平野郷地区 (80ha)

- 祭りちょうちんが似合うまちなみ -

- ・古くからの町割や環濠集落の入り口付近に残る地蔵堂など、環濠都市の面影を伝える豊富な歴史的資源が残っている。

#### 建物修景事例



(修景前)



(修景後)

#### 道路の美装化

平野郷の夏祭りで宮入りルートとなる道路の美装化。



#### HOPE 會所

町家を改修した集会施設。平野郷の町家模型を展示している。



### 住吉大社周辺地区 (36ha)

- 住吉の歴史と人が育む

四季に映えるまちなみ -

- ・旧街道を中心として、住吉大社をはじめとする社寺や地蔵堂、町家や土蔵が建ち並び、社寺や庭先の豊かな緑とあいまって、彩りのあるまちなみを形成している。

#### 建物修景事例



(修景前)



(修景後)

#### すみよし村ぎゃらりー

町家を改修した集会施設。住吉の歴史等の紹介や住吉ゆかりの品の展示を行っている。



#### すみよし村ひろば

既存広場の修景。地元住民が定期的に手入れをしている。



## 空堀地区 (36ha)

- お地蔵さんが見守る

つながりを生かすまちなみ -

- ・戦災を免れた町家や長屋、坂道や石段、石畳やレンガ敷の路地等が今なお戦前のたたずまいを残し、都心部にありながら、昔ながらの情緒あるまちなみを形成している。

### 建物修景事例



(修景前)



(修景後)

### 田島北ふれあい広場

(防災機能を付加した路地整備)



### 協議会活動事例

(推奨建物選考まちあるき)



## 船場地区 (126ha)

- 近世・近代の佇まいが光る

花なりしたまちなみづくり -

- ・近代建築や伝統的な様式を持つ建物などが数多く残っており、それらを活用した店舗等も増えている。
- ・近年、居住者も増加傾向にあり、また、多様なまちづくり団体が様々な活動に取り組んでいる。

### 建物修景事例



## 天満地区 (47ha)

- 天神さんから大川浜へ  
~「もてなし」のまちなみづくり-

- ・大阪天満宮をはじめとする社寺や大川付近の町家・蔵など都心にあって昔ながらの雰囲気を残している。また、多くの人でにぎわう商店街や落語専門の定席「天満天神繁昌亭」など多彩な資源がある。

### 建物修景事例

(修景前)



(修景後)



天満切子を飾った  
「しつらい空間」



## 田辺地区 (50ha)

- 街道と歴史が織りなす にんやか田邊郷 -

- ・交差する庚申街道と下高野街道の2本の街道と、その沿道の2つの集落が特徴的な地区である。
- ・山阪神社や法楽寺をはじめとした数多くの社寺があり、太鼓楼や瓦屋根が、長屋門や蔵と共にまちなみのアクセントとなり往時の面影を残している。

### 建物修景事例



(修景前)

(修景後)

### 協議会活動事例



## 天満地区における道路修景整備

新規

天満地区HOPEゾーン協議会を中心に、住民、商店街、天満宮、繁昌亭など地域との協働により「石畳舗装等」の整備を進め、「魅力あるまちなみ」と新たな「にぎわい」を創出(平成23年度実施)



## < 歴史的建築物の保存・再生によるまちづくりの推進 >

### OSAKAたてもものルネサンス事業の実施 (H23年度)

都心6区で、貴重なまちなみ資源となる歴史的建築物の再生整備補助を実施し、居住地魅力の向上等に資する活用を促進。 <実績 3件>

新規



### 都市魅力戦略に基づく

### 歴史的建築物の再生・活用の促進(H24年度~)

府市都市魅力戦略に位置付けられた「生きた建築ミュージアム」の実現に向け、新たな事業を構築。 <平成24年度 検討調査の実施>

新規

#### 「生きた建築ミュージアム」

- ・御堂筋及びその周辺エリアを一つの大きな美術館として捉え、公的な歴史的資産活用の動きとあわせ、近代建築をはじめとする民間の歴史的建築物の再生活用を促進。
- ・それら質の高い歴史的建築物を展示品とした、新しい大阪の魅力創造・発信。



# 地域における自立的・継続的なまちづくり活動の支援

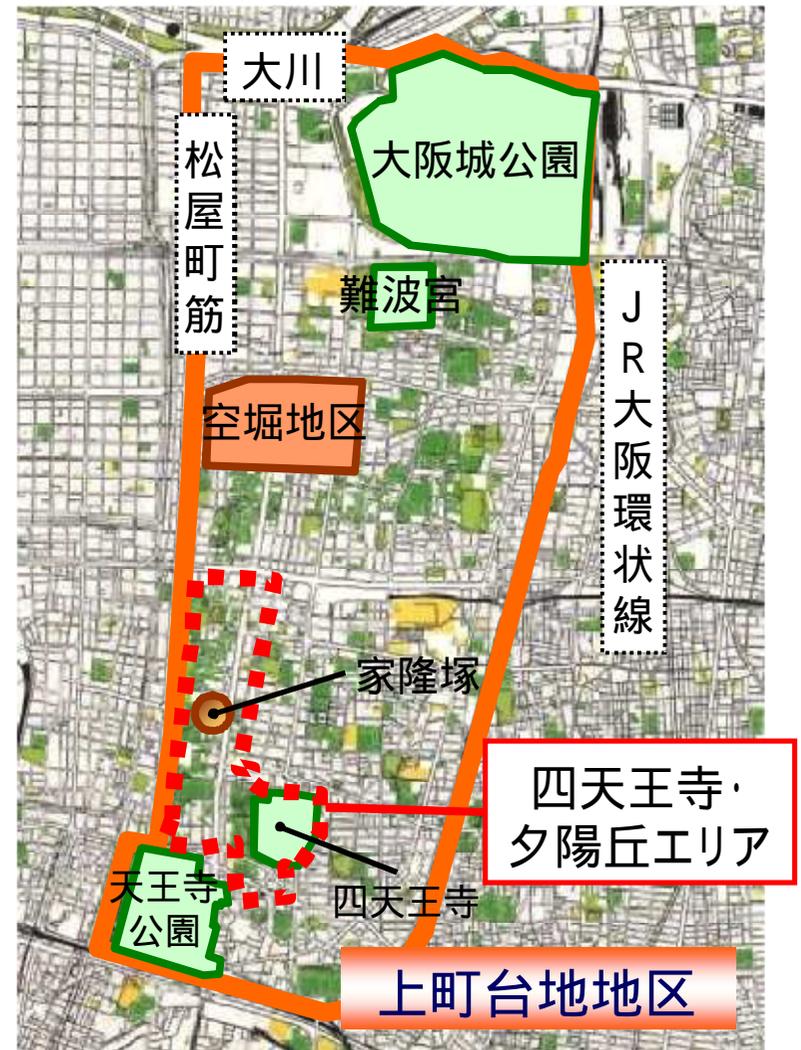
## < マイルドHOPEゾーン事業 - 上町台地地区 - >

歴史的資源・豊かな緑 - 「住むまち」として高いポテンシャル

都市居住の推進・ブランドイメージの確立を図る。

### 【主な取り組み】

- ・NPO等が行うまちづくり事業への支援
- ・まちづくり活動のネットワーク化
- ・地域魅力についての情報発信
- ・ポイントとなるエリアでの修景整備 など



## (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・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度 >

新規

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

- ・ 平成22年度、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

- ・ 平成24年11月、対象世帯に新婚世帯(夫婦いずれもが満40歳未満かつ婚姻届出後5年以内)を追加

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
  - 子育てサークル活動を支援するサービス
  - 保育サービス
  - 家事サポートサービス など



子育て支援サービス

- ・ 総合設計制度を活用した容積ボーナス制度の実施
- ・ 民間金融機関の協力により、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

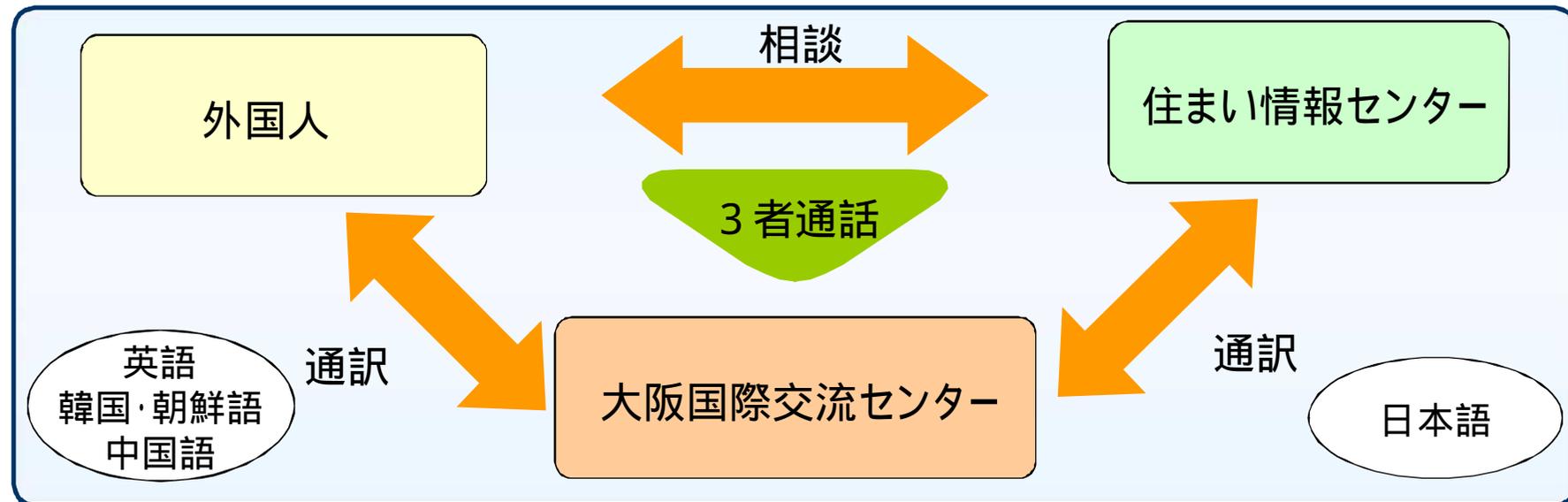
### 5 防災アクションプラン

・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～）

## 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



### < 留学生向け住宅の供給 >

- ・北区紅梅町において、民間賃貸住宅を住宅供給公社が借り上げ、私費留学生に対し、継続的に低廉な家賃で良質な住宅を提供している。



## (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>



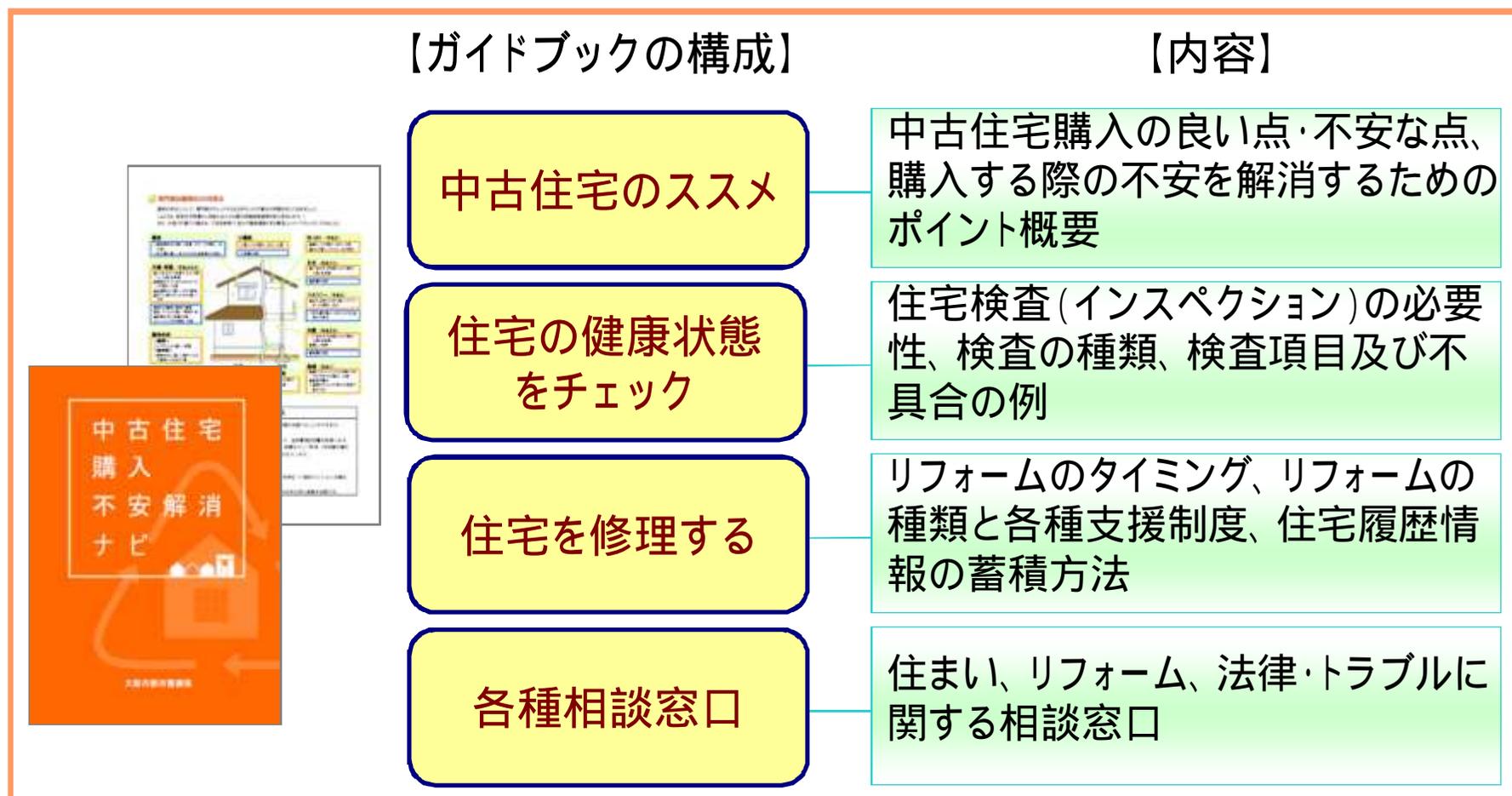
耐震補強を伴う改修を行い、  
地域の資産として再生した  
木造長屋

## 既存住宅流通市場の活性化

### < 既存住宅を活用した各種事業に関する情報提供 >

新規

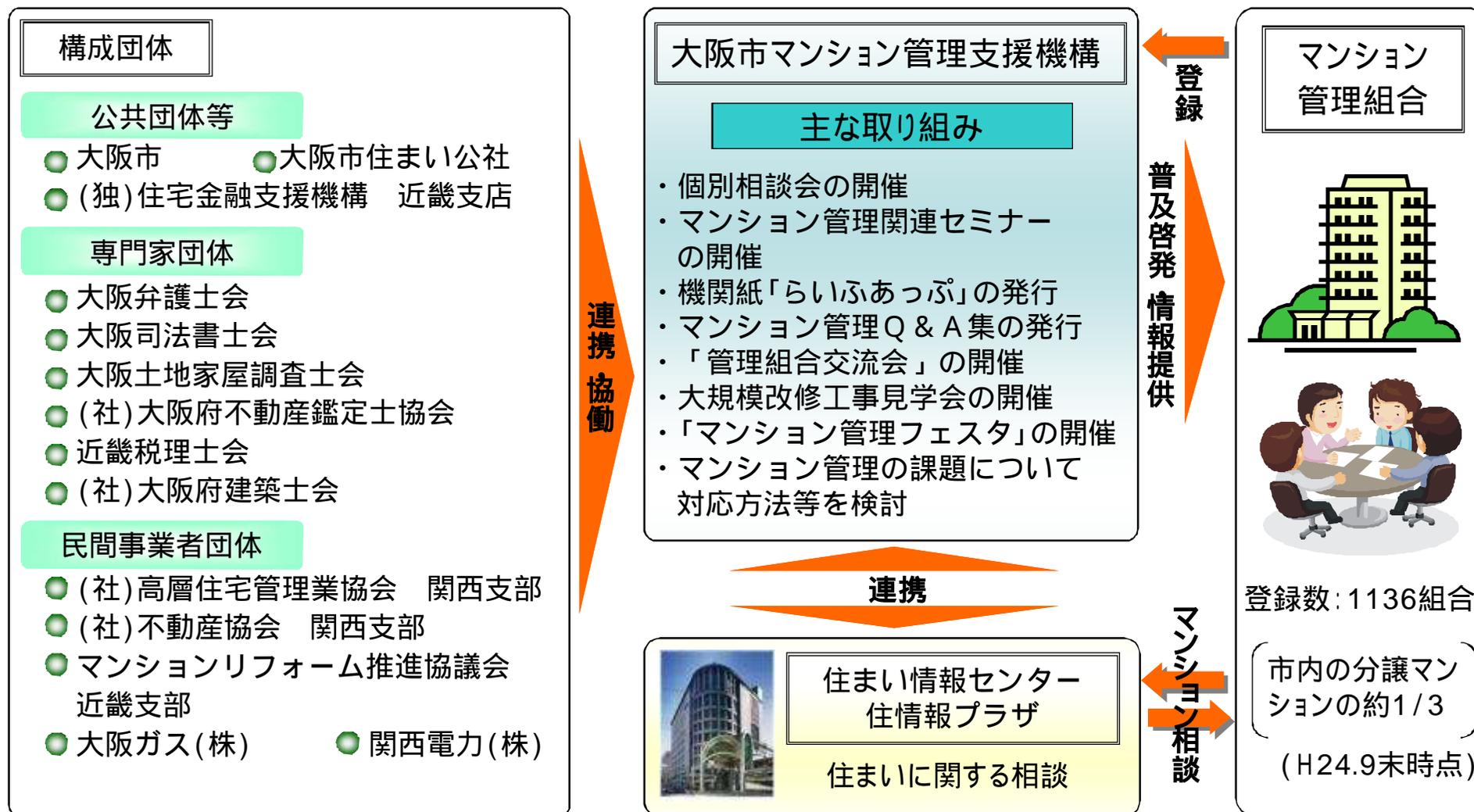
- ・既存住宅を購入する際の不安を解消するためのポイントをまとめたガイドブック「中古住宅購入不安解消ナビ」を作成・配布（H23年度～）
- ・住まい情報センターにてセミナー「中古住宅購入の手引き」を開催（H23年度）



# 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、省エネルギー改修に関するアドバイスをを行う専門家を無料で派遣

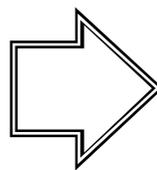
## < 分譲マンション建替検討費助成制度 >

- 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)



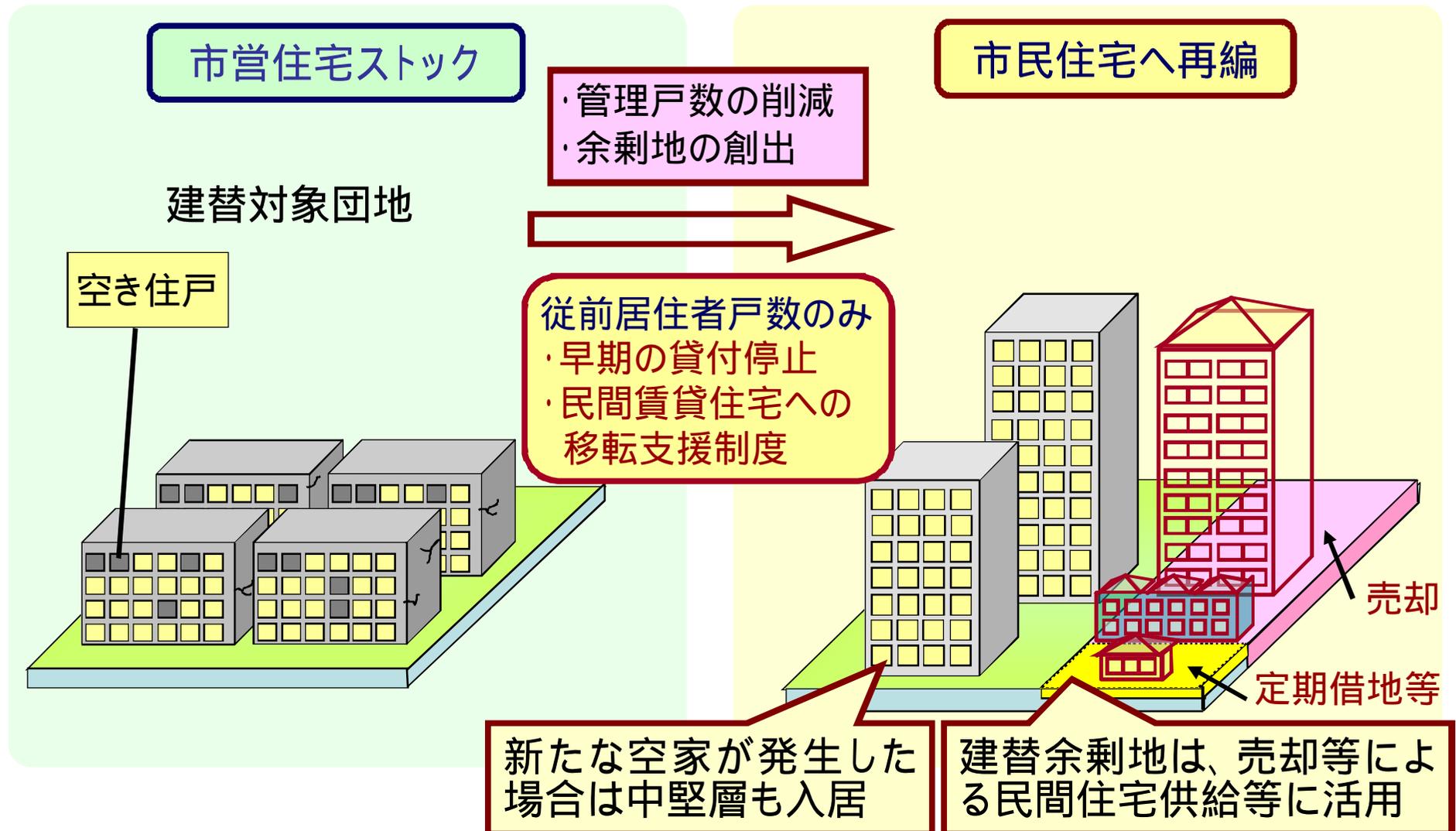
《建替前》



《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13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(2団体)
- ・ 地域交流支援関係(3団体)
- ・ 障害者支援関係(3団体)

24年度は新たに4団地において募集中

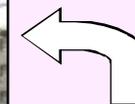


## < 低利用地を活用した生活利便施設等の導入 >

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  
(H23年度末時点: 26団地(30駐車場)・370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 (H23年度: 346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 (H23年度: 66戸)

