

Ⅱ．公社の役割

1．大阪市の住宅施策

<令和4年度 都市整備局運営方針>

○ 都市整備局の目標

- ・ 地域との連携による魅力と活気のあふれるまちづくり
- ・ 安全・安心に住み続けられる住まいづくり
- ・ 持続可能で効率的な公共建築づくり

○ 都市整備局の使命

- ・ これまで培ってきたノウハウを活かして「まちづくり」「住まいづくり」「公共建築づくり」を推進する役割
- ・ 地域の魅力を引き出しかたちに、地域との連携により新たな地域力を生み出す役割
- ・ 安全安心な住まいへ誘導し、誰もが快適に暮らせる住まいを生み出す役割
- ・ それらを支える公共建築をつくる役割

○ 都市整備局運営の基本的な考え方

- ・ 局の活動フィールドである「まち」「住まい」「公共建築」を再認識し、活動をマネジメントする。

「まち」：地域の多様な担い手との連携を図り、様々な地域資源を活かして、都市の魅力向上、防災性向上、機能強化を推進する。

「住まい」：子育て世帯等の市内居住を支援するとともに、居住環境の安全性確保、安心居住を推進する。

「公共建築」：市民生活を支える公共建築を将来にわたり適切かつ効率的に維持・更新する。

次ページ以降に、上記のうち「地域との連携による魅力と活気のあふれるまちづくり」と「安全・安心に住み続けられる住まいづくり」、並びにそれらと密接に関連する「住情報の提供」について、本市住宅施策における具体的取組を記載している。

○都市・地域魅力の向上・発信

市民が大阪という都市・まちづくりへの興味・関心を高めるため、地域の多様な担い手との連携を図り、建築物等を活かした都市・地域魅力の創出や空家の利活用促進、都市居住文化の発信を進める。

➤ 建築物等を活かした都市・地域魅力の創出

- ・新しい大阪の都市魅力を創造・発信する「生きた建築ミュージアム事業」を推進。
- ・修景相談や修景工事費補助を行うとともに、修景建物を活用した魅力発信等を行う「地域魅力創出建築物修景事業」を実施。

➤ 空家の利活用促進及び特定空家等への対処

- ・区役所等と連携しながら、劣化状況等の調査費用や住宅の性能向上又は地域まちづくりに資する改修費等への補助等を実施し、空家の利活用を促進。
- ・区役所の相談窓口で特定空家等に関する相談・通報を受け付け、現場確認や所有者調査、空家所有者等への情報提供、助言・指導等を適切に実施。

《大阪市空家等対策計画（第2期）（令和3年4月）》

➤ 良質な都市型集合住宅の供給促進

- ・魅力ある良質な都市型集合住宅の供給、良好な維持管理を行う住宅の普及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関心を高めるため、「大阪市ハウジングデザイン賞」として魅力ある良質な都市型集合住宅を表彰。

○市営住宅ストック等を活用した地域まちづくりへの貢献

地域活性化を促進するため、市営住宅の建替余剰地や、空き住戸などについて、区役所と連携しながら、地域まちづくりに貢献する有効活用を図る。

➤ 地域コミュニティの活性化に向けた市営住宅ストックの有効活用

- ・建替余剰地等を活用した良質な民間住宅の供給等や、団地・地域のコミュニティ活性化のための活動拠点の導入等を推進。

(市営住宅の空き住戸活用事例)

- ◆こども食堂、学習支援等の子育てサービス
- ◆高齢者生活相談、コミュニティカフェ等の高齢者の生活支援
- ◆地域団体等による地域防犯活動
- ◆待機児童の解消等を目的とした小規模保育事業

○密集住宅市街地における防災性の向上

密集市街地における防災性の向上を図るため、「大阪市密集住宅市街地整備プログラム」に基づき、「重点対策地区(※1)」において、延焼危険性および避難困難性の早期改善に向け、各種施策を集中的に展開する。また、「対策地区(※2)」において、市街地の不燃化を図るため、老朽住宅の建替を促進する。

(※1)重点対策地区：特に優先的な取組が必要な密集住宅市街地（約1300ha）のうち、2指標未達成の防災街区

(※2)対策地区：面的な災害の可能性が高い密集市街地（約3800ha）

➤ 密集住宅市街地における不燃化の促進

- ・「重点対策地区」において、老朽木造住宅の除却等に対する補助を強化するとともに、狭あい道路の拡幅整備等に対する補助を実施。さらに、建替を阻害する要因の一つである現況と公図のずれを解消するため、地籍整備型土地区画整理を活用し、建替や土地の取引が円滑に図られるように土地利用の更新に向けた環境整備を実施。
- ・これらとあわせて、生野区南部地区においては、道路・公園等の公共施設整備を一体的に実施。
- ・また、「対策地区」においては、狭あい道路に面する老朽木造住宅の除却等を支援。

○新婚・子育て世帯の市内居住への支援

新婚・子育て世帯の市内居住を促進するため、住宅取得の支援や子育て世帯等の入居に資する民間賃貸住宅ストック形成支援を行う。

➤ 新婚・子育て世帯の住宅取得の支援

- ・民間住宅を金融機関の融資を受けて取得する新婚・子育て世帯を対象に利子補給を実施。

➤ 民間賃貸住宅ストックの有効活用による子育て世帯等の居住促進

- ・賃貸住宅や空き家等の所有者に対して、子育て世帯の入居に資する改修工事費用の補助を実施。令和3年度から「テレワークできるスペースを設置する工事」を補助対象に追加。

➤ 子育てに配慮した民間マンションの供給促進

- ・安全に配慮した室内仕様や、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・ソフト両面で子育てに配慮した民間の新築マンション（分譲・賃貸）を「子育て安心マンション」として認定し、広く情報発信。

○民間建築物の耐震化の促進

民間建築物の耐震化を促進し、地震時における建物倒壊等による被害の軽減を図るため、民間住宅や耐震診断義務化対象建築物を中心に、耐震診断・改修等に係る支援を行うとともに、耐震改修の必要性や効果に係る積極的な普及啓発等を行う。

《大阪市耐震改修促進計画（令和３年３月）》

➤ 民間住宅の耐震化の促進

- ・民間戸建住宅等の耐震診断や改修工事への補助について、新たに耐震性が不足する住宅の除却工事に対する補助メニューを追加するとともに、マンションの耐震化に対する支援や、「大阪市耐震改修支援機構」を活用した普及啓発や耐震事業者の紹介などを実施。

➤ 耐震診断義務化対象建築物の耐震化の促進

- ・民間の耐震診断義務化対象建築物のうち、耐震性が低いものの所有者に普及啓発を実施。

➤ 民間ブロック塀等の撤去促進

- ・地震の際の人的被害防止や避難経路確保のため、道路等に面した民間ブロック塀等の撤去等の費用への補助を実施。

➤ 防災性の高いマンションの供給促進

- ・耐震性や耐火性など建物の安全性の確保や、被災時の生活維持に求められる設備・施設等の整備、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「防災力強化マンション」として認定し、広く情報発信。

○安心居住の推進

高齢者をはじめとする多様な居住ニーズに対応した、安全・安心に暮らせる住まいを確保できるよう、市営住宅ストックの整備を推進するとともに、一定の性能を備えた民間住宅への居住に必要な支援を行う。

➤ 市営住宅ストック等の整備の推進と効率的な維持管理の追求

- ・耐震性の確保、居住水準の向上、住宅の長寿命化などを図るため、計画的かつ効率的な建替や改修等を推進。

《大阪市営住宅ストック総合活用計画（令和３年３月）》

➤ 市営住宅等によるセーフティネットの確保

- ・収入基準を満たす一般世帯や単身者を対象とした一般選考に加え、新婚・子育て世帯、ひとり親、高齢者等の特に配慮を要する世帯を対象とした優先選考の公募を実施。DV被害者や被災者への住宅提供、LGBTなどの性的マイノリティの方の入居や新型コロナウイルス感染症の影響を受けた方への住宅提供・家賃減免等の実施など、社会情勢の変化に柔軟に対応。

➤ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援

- ・サービス付き高齢者向け住宅の適切な管理や高齢者等の入居を拒まないセーフティネット住宅の登録を促進し、関係部局と連携した情報提供を実施。

➤ 分譲マンションの適切な維持管理の促進

- ・管理組合の相談に応じるとともに「大阪市マンション管理支援機構」と連携した情報提供等により、適正な管理等を支援。

《大阪市マンション管理適正化推進計画（令和４年３月）》

➤ 環境に配慮した建築物等先進的な住まいづくりの誘導

- ・断熱性能の向上や緑地の確保、太陽光発電等の省エネ・創エネ設備の設置などのハード基準を満たすとともに、省エネナビ等居住者の環境意識を高める設備を有する住宅の建設・改修計画を「エコ住宅」として認定。
- ・一定の建築物について省エネ基準への適合の義務の制度を実施するとともに、環境負荷低減等に係る建築物環境計画書の届出内容を本市HPで公表（CASBEE大阪みらい）。また、特に環境配慮に優れた取組をした建築物を「おおさか環境にやさしい建築賞」として表彰。

○災害時の住まいの確保

➤ 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

- ・応急危険度判定の実施、応急仮設住宅の提供に関する体制整備、被災者への住宅提供。

住情報の提供・都市居住文化の発信

○住まい・まちづくりに関わる情報提供・都市居住文化の発信

- ・住まい情報センターにおいて、住まい・まちづくり活動に取り組む専門家団体やNPO等と連携・協働し、住まいに関する相談対応や住むまち大阪の魅力発信等を実施。
- ・大阪くらしの今昔館において、住まいとくらしに関わる様々なテーマでの企画展の開催やWeb動画の配信などを行うことにより、大阪の都市居住文化を発信。

2. 公社に求める役割

- 民間住宅市場では十分対応できていない分野において市場を補完又は先導・誘導すること
- 本市住宅施策を補完する公益性・公共性の高いサービスを提供すること

- ・ 大阪市では、市政改革プランに基づき、「民間にできることは民間に」という方針のもと、各種取組を進めてきている。
- ・ 上記方針も踏まえて住宅施策を推進する中で、公社は、新婚・子育て世帯をはじめとする中堅層の市内定住の促進、リノベーションや定借分譲などの先導的な住宅供給、本市からの各種受託業務の実施など、住まい全般に関わる分野において、市場の補完、先導・誘導や本市住宅施策を補完する役割を担ってきた。
- ・ 近年、コロナ感染症拡大を契機とした「新しい生活様式」による市民ニーズの多様化や、カーボンニュートラルをめざした住宅・建築物分野における取組、高齢化の更なる進行や世帯構成の変化、新設住宅の供給動向や既存住宅ストックの状況など、本市の住宅施策を取巻く状況は変化している。
- ・ 本市住宅施策をより一層推進するためには、技術面や採算性の課題などから、**市場に任せているだけでは民間の取組が十分に進まない分野において、先導的な事業に率先して取組み民間事業者等を誘導する役割**が求められる。
- ・ また、施策の推進に向けては、**民間事業者、NPOや専門家団体、行政など**の多様な主体が適切な役割分担のもと、それぞれが得意とする分野でその能力を発揮するとともに、連携を十分に図ることが重要であり、**多様な主体を繋ぐ中間支援的な役割**が必要となる。
- ・ こうした観点から、本市住宅施策の方向性と、今後公社が担っていくべき役割を整理すると、次表のとおりとなる。

○大阪市の住宅施策と施策推進に向けた対応策（今後公社が担っていくべき役割）

大阪市の住宅施策の方向性	施策推進に向けた対応策	
	本市の取組	公社が担う役割
地域との連携による魅力と活気あふれるまちづくり		
都市・地域魅力の向上・発信		
建築物等を活かした都市・地域魅力の創出	・修景相談や補助制度、情報発信等を実施し、建物所有者等による建築物の修景を促進 ・民間企業や大学等が主体となる実行委員会に本市が参画し、「生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪」を開催し、生きた建築を通して新しい大阪の都市魅力を創造・発信	
空家の利活用促進及び特定空家等への対処	・補助制度、情報発信等を実施し、建物所有者等による空家の利活用を促進 ・情報提供や助言・指導等を実施し、所有者による特定空家等の対策を促進	
良質な都市型集合住宅の供給促進	・表彰、情報発信等を実施し、民間による魅力ある良質な都市型住宅の供給や良好な維持管理を行う住宅の普及を促進	
市営住宅ストック等を活用した地域まちづくりへの貢献		
地域コミュニティの活性化に向けた市営住宅ストックの有効活用	・市営住宅の建替余地や空き住戸等を活用し、良質な民間住宅の供給やコミュニティ活性化のためのNPO団体等の活動拠点の導入等を推進	・自らが所有する住宅ストックを活用し、本市取組を充実させ、民間団体による地域コミュニティの活性化につながる活動をより一層促進していく役割
密集市街地における防災性の向上		
密集住宅市街地における不燃化の促進	・補助制度等を実施し、建物所有者による老朽住宅の除却等を促進するとともに、一部地域において道路・公園等の公共施設整備を一体的に実施	
安全・安心に住み続けられる住まいづくり		
新婚子育て世帯の市内居住への支援		
新婚・子育て世帯の住宅取得の支援	・利子補給制度等を実施し、民間住宅を取得する新婚・子育て世帯を支援	
民間賃貸住宅ストックの有効活用による子育て世帯等の居住促進	・補助制度、情報発信等を実施し、民間の賃貸住宅等における子育て世帯向けの改修を促進	・中堅層の居住ニーズの変化に対応した賃貸住宅ストックの適切な更新、並びに居住環境の向上に資するサービスの提供等に取り組むとともに、事業効果等を広く情報発信するなど、民間事業者の取組を促す役割
子育てに配慮した民間マンションの供給促進	・認定、情報発信等を実施し、民間による子育てに配慮した良質なマンションの供給を促進	

大阪市の住宅施策の方向性		施策推進に向けた対応策	
		本市の取組	公社が担う役割
民間建築物の耐震化の促進			
民間住宅の耐震化の促進	・補助制度等の実施や、建築関係団体等と連携して設立した「大阪市耐震改修支援機構」を活用した情報発信、普及啓発等により、民間住宅の耐震化を促進		
耐震診断義務化対象建築物の耐震化の促進	・所有者に対して普及啓発を実施し、義務化対象建築物の耐震化を促進		
民間ブロック塀等の撤去促進	・補助制度、情報発信等を実施し、所有者によるブロック塀等の撤去を促進		
防災性の高いマンションの供給促進	・認定、情報発信等を実施し、民間による防災性の高いマンションの供給を促進		
安心居住の推進			
市営住宅ストック等の整備の推進と効率的な維持管理の追求	・大阪市営住宅ストック総合活用計画に基づき、計画的かつ効率的な建替や改修等を推進		
市営住宅等によるセーフティネットの確保	・市営住宅ストックを活用し、住宅確保要配慮者の住宅セーフティネットを確保		
住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援	・セーフティネット住宅の登録、専門家団体・NPO団体等による各種居住支援の実施 ・府下公共団体、不動産関係団体等の連携により「Osakaあんしん住まい推進協議会」を設立し、住宅確保要配慮者への情報提供等の取組みを実施	・居住支援法人の活動内容が十分に周知されるためには、住宅セーフティネットに係るネットワークづくりが不可欠であり、居住支援法人同士、公共・法人を繋ぐ中間支援組織的な役割	
分譲マンションの適切な維持管理の促進	・補助制度等の実施や、公共と公的団体、専門家団体等が連携して設立した「大阪市マンション管理支援機構」による情報発信等により、マンション管理組合の適正な維持管理を支援	・管理組合に対する信頼性の高い情報提供や、公平・中立の立場から組合活動をサポートする役割	
環境に配慮した建築物等先進的な住まいづくりの誘導	・認定や表彰、省エネ基準への適合義務化などの各種制度を実施し、民間による環境に配慮した建築物の供給を促進	・環境問題は市場では対応し難い分野であり、特に高いレベルでの省エネルギー対策や既存住宅の省エネルギー改修等については、公的主体が率先して取組み、効果やメリットを情報発信するなど、民間事業者による取組を促進する役割	
災害時の対応			
災害発生時における被災者の住まいの早急な確保	・府下の公共団体と不動産関係団体が連携・協力し、応急仮設住宅等を提供	・災害発生時の被災者の住まいの確保や地域の防災力向上など、社会貢献の取組	
住情報の提供・都市居住文化の発信			
住まい・まちづくりに関わる情報提供・都市居住文化の発信	・住まい情報センターを設置し、専門家団体やNPO等と連携・協働し、住まい・まちづくりに関わる相談・情報提供や大阪の都市居住文化の発信を実施	・多様化する市民の居住ニーズに的確に対応した住情報を提供するため、NPOや専門家団体、他の公的団体、民間事業者など、行政の枠組みを超えた多様な主体との連携を促進する中間支援組織的な役割	