

令和6年度 都市整備局運営方針・具体的取組(案)

(局長： 上村 洋)

局の目標	局の使命	令和6年度 局運営の基本的な考え方
<p>○地域との連携による魅力と活気あふれるまちづくり</p> <p>○安全・安心に住み続けられる住まいづくり</p> <p>○持続可能で効率的な公共建築づくり</p>	<p>○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</p> <p>○地域の魅力を引き出したちにし、地域との連携により新たな地域力を生み出す役割</p> <p>○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</p> <p>○それらを支える公共建築をつくる役割</p>	<p>○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。</p> <p>「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。</p> <p>「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。</p> <p>「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。</p>

経営課題	主な戦略	令和6年度の具体的取組
<h3>1. 地域との連携による魅力と活気あふれるまちづくり</h3> <p><課題認識></p> <ul style="list-style-type: none"> 市内には、伝統的な様式の町家や近代建築をはじめとする都市・地域の魅力を高める建築物等が数多く存在しており、これらの魅力資源を活かした都市・地域魅力の向上・発信をより一層進める必要がある。また、利用・流通に供されていない空家が増加傾向にあり、地域魅力向上のため利活用を促進する必要がある。 市営住宅団地では、高齢化の進行によるコミュニティの沈滞化がみられ、地域活性化に向けたストックの有効活用が必要である。 JR 大阪環状線の外周部等には、防災面などで課題を抱えた密集住宅市街地が広く分布しており、防災性の向上を図る必要がある。 土地の規模・形状、接道条件が悪い等の条件から、低未利用地が点在しており、土地利用の更新によるまちの活力の向上を促進していく必要がある。 <p><めざすべき将来像(最終的なめざす状態)></p> <p>(概ね 10～20 年間に念頭に設定)</p> <p>地域の多様な担い手との連携が図られ、市民が大阪の様々な魅力を再認識し、まちに活気があふれている。</p>	<h4>(1) 都市・地域魅力の向上・発信</h4> <p>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。</p> <p>アウトカム</p> <p>本市が実施する調査において、大阪のまちづくりに資する活動に関わりたい(関わっている)と答えた割合 54%(令和5年度)→ 65%以上(令和 10 年度)</p>	<h4>① 建築物等を活かした都市・地域魅力の創出</h4> <p>建築物の修景(外観の特徴を活かした改修等)の促進により地域魅力の創出を図るため、修景相談(130 回)や修景工事費補助(5件)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」を実施する。</p> <p>また、大阪のまちを一つの大きなミュージアムととらえ、そこに存在する生きた建築を通して、新しい大阪の都市魅力を創造・発信するため、民間の方々と連携した日本最大級の建築一斉公開イベント「生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪(イケフェス大阪)」の開催や、小学生を対象とした建築体験プログラム等の市民が生きた建築を体験できる機会(5回)の提供等に取り組む「生きた建築ミュージアム事業」を推進する。</p> <p>これらの実施にあたっては、SNS の活用やパンフレットの全校配布など、効果的・積極的な事業周知に努める。</p>
		<h4>② 空家の利活用促進</h4> <p>大阪市空家等対策計画に基づき、空家の利活用による地域まちづくりやまちの魅力向上等に繋げるため、区役所等と連携しながら、インスペクション(建物の劣化状況等調査)費用や住宅の性能向上に資する改修費、地域まちづくりに資する改修費等に対する補助(改修工事費補助:27 戸)を行う。</p> <p>また、地域まちづくりに資する改修工事を紹介した活用事例集による情報発信や、商業施設におけるデジタルサイネージを活用した制度周知など、普及啓発の充実を図る。</p>
		<h4>③ 住まい情報センターにおける都市居住文化の発信</h4> <p>住情報プラザにおいて、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魅力あるシンポジウム・セミナー(65 回)の開催、住むまち大阪の魅力発信等を実施する。</p> <p>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(5回)や、天神橋筋商店街や市民ボランティア「町家衆」と連携したイベントを行うことにより、大阪の都市居住文化を発信する。</p>
	<h4>(2) 市営住宅ストックを活用した地域まちづくりへの貢献</h4> <p>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。</p> <p>アウトカム</p> <p>建替余剰地を活用した良質な民間住宅の供給戸数(累計) 2,840 戸(令和5年度) → 3,200 戸(令和 10 年度)</p>	<h4>① 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</h4> <p>区役所との連携を図りながら、建替余剰地等を活用した団地再生プロジェクト等による良質な民間住宅の供給や生活利便施設の導入(6件)、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(3件)などの取組を推進する。</p> <p>また、未利用地・空き住戸の活用について他施策から要請があった場合に随時対応するなど、市営住宅ストックを活用して地域まちづくりへの貢献を図る。</p>
	<h4>(3) 密集住宅市街地における防災性の向上</h4> <p>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」(令和3年3月策定)に基づき、「重点対策地区」(10 防災街区:約 640ha)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」(約 3,800ha)において、市街地の不燃化を図るため、老朽住宅の除却や建替を促進する。</p> <p>アウトカム</p> <p>令和 12 年度末までに、「重点対策地区」のすべてにおいて、不燃領域率 40%以上かつ地区内閉塞度レベル2を達成</p>	<h4>① 密集住宅市街地における不燃化の促進</h4> <p>「重点対策地区」においては、狭あい道路に面する老朽木造住宅の除却に対する補助(約 145 戸)をはじめ、延焼防止性能の高い集合住宅への建替や跡地を防災空地として活用する場合における老朽木造住宅の除却や敷地整備に対する補助などを行うとともに、地域等と連携した制度周知などを実施する。あわせて、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、土地利用の更新に向けた環境整備を行う。</p> <p>さらに、生野区南部地区においては、これらの支援とあわせて、道路・公園等の公共施設整備を一体的に実施する。</p> <p>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に対する補助(約 125 戸)をはじめ、狭小敷地等における戸建住宅への建替に対する補助などを行うとともに、制度利用の促進に向けた取組を強化する。</p>

経営課題	主な戦略	令和6年度の具体的取組
	<p>(4) 土地利用の更新によるまちの活力の向上</p> <p>区画整理手法を活用して民間事業者等が未利用地等を積極的に活用できる環境を整備。三国東地区では着実な事業進捗により仮換地の引渡しを推進。</p> <p>アウトカム</p> <p>令和10年度末までに、令和5年度時点で実施している地区以外で新たに土地区画整理事業に着手:5地区</p>	<p>① 個人施行等の土地区画整理事業の促進</p> <p>土地利用の更新によるまちの活力向上に資する個人施行等の土地区画整理事業において、小規模で柔軟かい土地区画整理事業手法も活用しながら土地利用の活性化につながるよう事業化に向けた取組を行う。</p> <p>小規模で柔軟かい土地区画整理事業として、既存道路があるため、土地の有効利用が図れない小規模かつ不整形な低・未利用地等を対象として、道路の付替え、土地の集約・入替えを行う敷地整序型土地区画整理事業を実施している。また、公図と現況がずれている境界の不明確な土地において、接道条件の改善や公図訂正を行う地籍整備型土地区画整理事業を実施する。</p> <p>区や局の施策や課題に対してまちづくり手法を総合的に検討し、積極的にまちづくりを進めていくため、区局連携による個人施行(市)の小規模な土地区画整理事業である「市有地を有効活用するまちリノベーション事業」を推進する。</p> <p>近年着手した地区(令和4年度:2地区、令和5年度:2地区(見込含む))において引き続き事業を推進するとともに、新たな地区での事業着手を図る。</p> <p>② 公共施行の土地区画整理事業の促進</p> <p>三国東地区においては、防災性の向上を図り、土地利用の更新によるまちの活性化を推進するため、建物移転等を進め、仮換地の使用収益開始を行うとともに、都市計画道路等の延焼遮断空間の確保や避難路の整備を引き続き行う。</p> <p>淡路駅周辺地区においては、まちの利便性向上や美観を高め、土地利用の更新によるまちの活性化を推進するため、引き続き道路の整備等を実施する。</p> <p>建物移転や道路整備の進捗状況等を記載した事業報告書を作成し、ホームページで公表するほか、図書館や区役所に配架することで、市民に広く周知を行う。</p>
<p>2. 安全・安心に住み続けられる住まいづくり</p> <p><課題認識></p> <ul style="list-style-type: none"> 近年、単身世帯等の若年層(20歳代)が転入超過となる一方で、子育て層(30～40歳代)については転出傾向にあり、新婚・子育て世帯の市内居住を促進するため、子育て世帯等が良質な住宅を確保できるよう支援する必要がある。 民間住宅において、耐震化率は一定向上しているものの、既存住宅の耐震改修等は十分に進んでおらず、住宅の耐震化等の促進が必要である。 大阪市の高齢者数は今後も増加する見込であり、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対する支援が必要である。 <p><めざすべき将来像(最終的なめざす状態)></p> <p>(概ね10～20年間を念頭に設定)</p> <p>建築物の耐震化や新婚・子育て世帯や高齢者をはじめとする多様な居住ニーズに対応した住宅の供給が図られ、市民が安全・安心に住み続けられる住まいを確保できる。</p>	<p>(1) 新婚・子育て世帯の市内居住への支援</p> <p>新婚・子育て世帯の市内居住を促進するため、新婚・子育て世帯を対象に良質な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の形成を支援する。</p> <p>アウトカム</p> <p>子育て世帯等の居住に資する住宅供給戸数 15,000戸(令和2年度～6年度の合計)</p> <p>(2) 民間建築物ストックの活用に向けた耐震化等の促進</p> <p>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付け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。</p> <p>アウトカム</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間住宅の耐震化率 84.6%(平成27年) → 95%(令和7年) 多数の者が利用する民間建築物の耐震化率 92.5%(平成27年) → 概ね解消(令和7年) <p>(3) 安心居住の推進</p> <p>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。</p> <p>アウトカム</p> <p>住宅の「高齢者への配慮(段差がない等)」への不満率 46.1%(平成30年) → 37.0%(令和10年)</p>	<p>① 新婚・子育て世帯の住宅取得の支援</p> <p>新婚・子育て世帯の持家取得を支援し、市内定住を促進するため、民間住宅を金融機関の融資を受けて初めて取得する新婚・子育て世帯を対象に利子補給を行う(新規受付件数:2,900件)。</p> <p>引き続き、局ホームページについてより分かりやすい案内となるよう充実を図るとともに、結婚等の契機を捉えた効果的な制度周知を図られるよう、区役所ホームページとの連携を図る。</p> <p>② 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</p> <p>子育て世帯等の市内居住と民間賃貸住宅ストックの有効活用を効果的に促進するため、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する(改修工事費補助:60戸)。また、FAQの更新や事例の追加などホームページ等の情報発信を強化し、利用促進に向けた制度周知の充実を図る。</p> <p>① 民間住宅の耐震化の促進</p> <p>民間戸建住宅等の耐震診断費補助(約300戸)や耐震改修・除却工事費補助(約300戸)をはじめ、マンションの耐震化や、道路に面したブロック塀の撤去等への補助を行うとともに、耐震化の必要性等に関する普及啓発の充実を図る。また、「大阪市耐震改修支援機構」の協力のもと、木造住宅を対象に耐震事業者の情報提供等を実施する。</p> <p>② 耐震診断義務付け対象建築物の耐震化の促進</p> <p>耐震改修促進法に基づき、耐震診断の実施が義務付けられている「不特定多数の者が利用する大規模建築物」のうち、耐震性が不足している民間建築物の所有者に対して、耐震化の必要性や補助制度等の周知を行う。</p> <p>③ 民間住宅の省エネルギー化の促進</p> <p>住宅ストックの省エネルギー化を促進するため、民間の既存の戸建・共同住宅の所有者等に対して、開口部(窓・ドア)や設備等の省エネルギー性能の向上に資する改修工事費等への補助を実施する(改修工事費補助:250戸)。また、新たにFAQを掲載するなどホームページ等の情報発信を強化し、利用促進に向けた制度周知の充実を図る。</p> <p>① 市営住宅ストックの整備の推進</p> <p>「大阪市営住宅ストック総合活用計画(令和3年3月策定)」(計画期間:令和3年度から10年間)に基づき、耐震性の確保、浴室のない住宅の解消やバリアフリー化などによる居住水準の向上、住宅の長寿命化などを図るため、主要資材単価や労務単価の高騰などの課題にも対応しながら、計画的かつ効率的に建替(建設戸数:1,100戸)や改修等を推進する。</p> <p>② 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援</p> <p>バリアフリー構造を備え、安否確認や生活相談サービスの提供を受けることができるなど、高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅として登録されたサービス付き高齢者向け住宅や、高齢者、障がい者などの住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅(セーフティネット住宅)の登録の促進を図る。</p> <p>サービス付き高齢者向け住宅の建物や設備の適切な管理を担保するための検査を実施する。(検査実施回数:50回)</p> <p>住宅セーフティネット制度周知用リーフレットを作成し、市関係施設等で配布するほか、関係部局等と協力して「住宅セーフティネット制度」の普及啓発及び住宅確保要配慮者の居住支援連携促進に取り組む。</p>

		<p>③ 分譲マンションの適切な維持管理の促進</p> <p>市内の主要な居住形態の一つである分譲マンションに誰もが安心して居住できるよう、大阪市マンション管理適正化推進計画(令和4年3月策定)に基づき、住まい情報センターにおける相談対応や、大阪市マンション管理支援機構と連携した情報提供・普及啓発を実施する(セミナー等の開催:8回)。さらに、管理組合への専門家の派遣、長期修繕計画の作成費等に対する助成、管理計画認定制度の推進など、分譲マンションの管理の適正化を総合的・計画的に促進する。また、各種補助制度や大阪市マンション管理支援機構と連携したセミナー等の実施にあたり、本市ホームページ等を積極的に活用して周知を図る。</p>
<p>経営課題</p>	<p>主な戦略</p>	<p>令和6年度の具体的取組</p>
<p>3. 持続可能で効率的な公共建築づくり</p> <p><課題認識></p> <ul style="list-style-type: none"> 大阪市は、庁舎や市民利用施設、学校、市営住宅など多種多様な施設を整備してきており、その合計は約2,630施設、延床面積約1,314万㎡となっている。また、高度経済成長の影響が大きい1960年代後半から1970年代に建築されたものが多く、建築後30年以上経過したものが約65%を占めるなど老朽化が進行している。 これら市設建築物については、老朽化に伴い多くの施設で更新時期を迎えるとともに、新たな施策に応じた新增築や改修等の事業量も急増している。施設の機能・安全性の向上や多様なニーズに的確に対応していくためには、より一層計画的かつ効率的な業務推進が求められている。 また近年は、脱炭素社会の実現に向けた意識が高まっており、本市においても「ゼロカーボンおおさか」の実現を掲げていることから、市設建築物の省エネルギー・省CO₂化の取組を積極的に推進する必要がある。 <p><めざすべき将来像(最終的なめざす状態)> (概ね10～20年間を念頭に設定)</p> <p>市民生活を支える公共建築の長寿命化が図られ、適切かつ効率的な維持・更新が実施されている。</p>	<p>(1) ファシリティマネジメントの推進</p> <p>「大阪市公共施設マネジメント基本方針」(平成27年12月策定、令和3年2月一部改訂)に基づき、市設建築物の総合的な有効活用を図るファシリティマネジメントを推進し、施設の長寿命化や再編整備、省エネルギー化に取り組む。ファシリティマネジメントの推進にあたっては、全庁横断的な視点で施設整備のあり方を検討する「資産流動化プロジェクト施設チーム」が設置されており、都市整備局はその技術的な分野を担う。</p> <p>アウトカム</p> <p>市設建築物(一般施設)におけるエネルギー消費量の削減率(平成25年度比)</p> <p>36.1%(令和3年度)→50.0%(令和12年度)</p> <p>(2) 市設建築物の整備需要への確実な対応</p> <p>本市における建築技術の取りまとめ部門として、市民生活を支える市設建築物にふさわしい品質・性能を確保し、適切かつ効率的な整備を推進する。</p> <p>アウトカム</p> <p>令和12年度末までに、省エネ法への適合義務のある新增築を行う市設建築物において、ZEB化率100%を達成(ZEB Oriented 相当以上)</p>	<p>① 市設建築物の省エネルギー化の推進</p> <p>市設建築物の省エネルギー・省CO₂化を積極的に推進するため、新築施設については、設計時における環境性能目標を定めた「市設建築物設計指針(環境編)」を必要に応じて更新しつつ、環境に配慮した建築物の整備を推進する。また、既存施設については、民間ノウハウを活用して省エネルギー改修を行うESCO事業を着実に進める(事業者選定:1事業)とともに、個別施設への現地調査による設備機器の運用改善などの技術的支援を実施する(約10施設)。</p> <p>② 市設建築物の長寿命化及び再編整備の推進</p> <p>市設建築物の長寿命化については、個別施設計画や施設カルテに基づく予防保全型の維持管理を推進するため、施設所管所属に対して技術的支援(予防保全の実施に向けた評価支援及び施設カルテの適切な運用に向けた確認支援)を実施する(約30施設)。また、DX推進の観点から、施設カルテの運用におけるクラウドサービスの活用を進める。</p> <p>市設建築物の再編整備については、資産流動化プロジェクト施設チームが施設整備の妥当性を評価する「施設整備計画書によるチェックシステム」を予算編成と連動して実施するとともに、空き施設等の情報を一元的に整理することで施設所管所属におけるストックの有効活用に向けた検討を支援する。</p> <p>① 蓄積した技術・ノウハウを活かした市設建築物の適切かつ効率的な整備</p> <p>施設所管所属からの依頼を受け、市設建築物における省エネルギー・省CO₂化の取組の推進や災害時に果たす役割に応じた耐震性能・防災機能の確保など、市設建築物にふさわしい品質・性能を確保しつつ、施設用途やニーズに応じた市設建築物の整備等を実施する(新增築や改修に係る工事発注件数:約1,000件)。今年度は、一般施設や学校施設の新増築において、『市設建築物設計指針(環境編)』に基づき、ZEB Oriented 相当以上をめざした設計を進める。</p> <p>また、建築に関する情報を収集したうえで、要綱・要領、指針やマニュアル、仕様書等を作成し、情報発信を行うとともに、施設所管所属への技術的な支援を行っている(庁内研修:5回)。</p>