

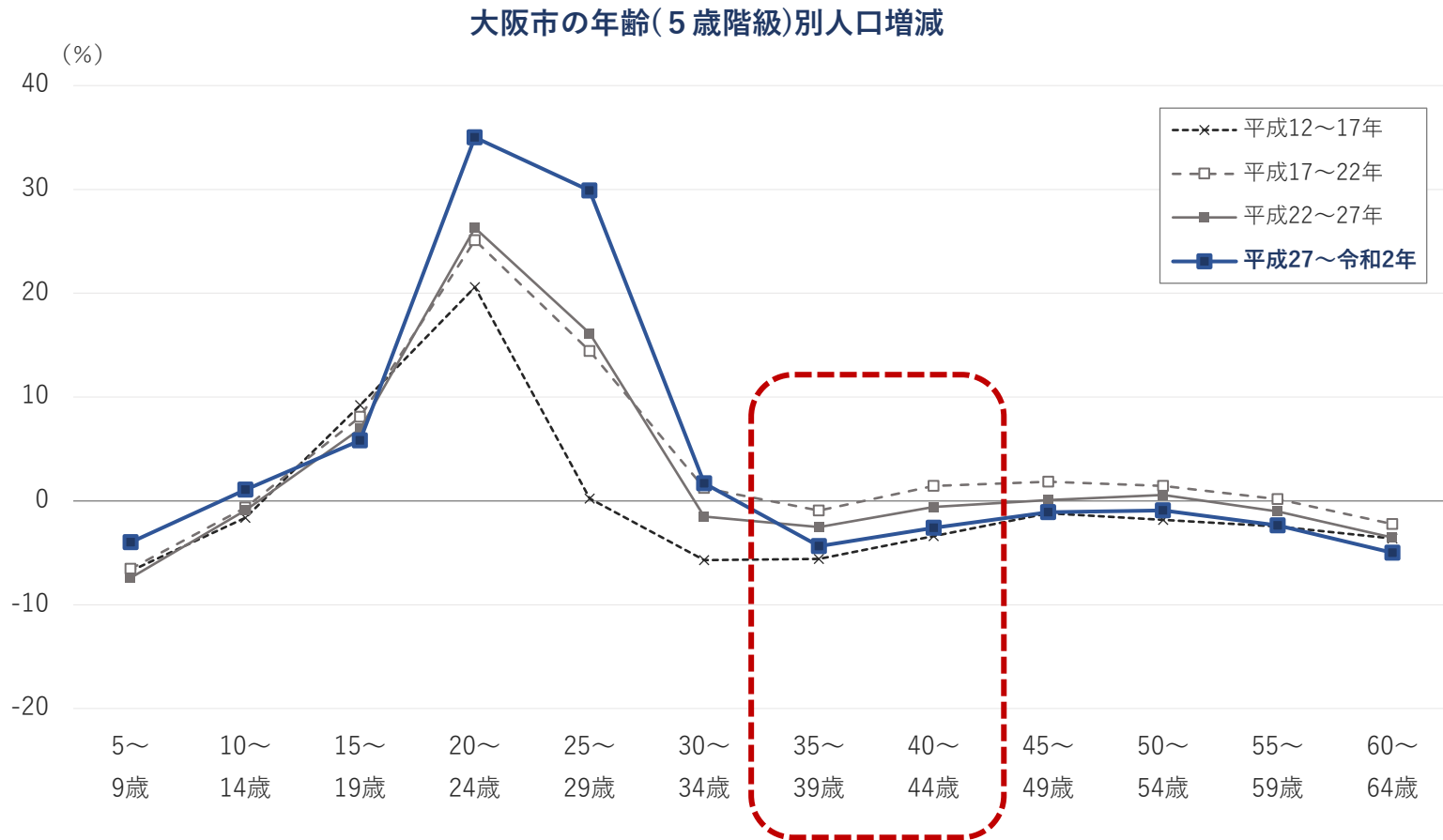
（４）幅広い都市居住ニーズへの対応

- ① 新婚・子育て世帯の市内居住の促進
- ② 良質な都市型住宅の供給促進

① 新婚・子育て世帯の市内居住の促進

大阪市の人口の動向

- ・ 単身世帯等の若年層が増加しているが、35～44歳の子育て層については減少（転出超過）しており、平成17年以降、その減少幅は拡大している

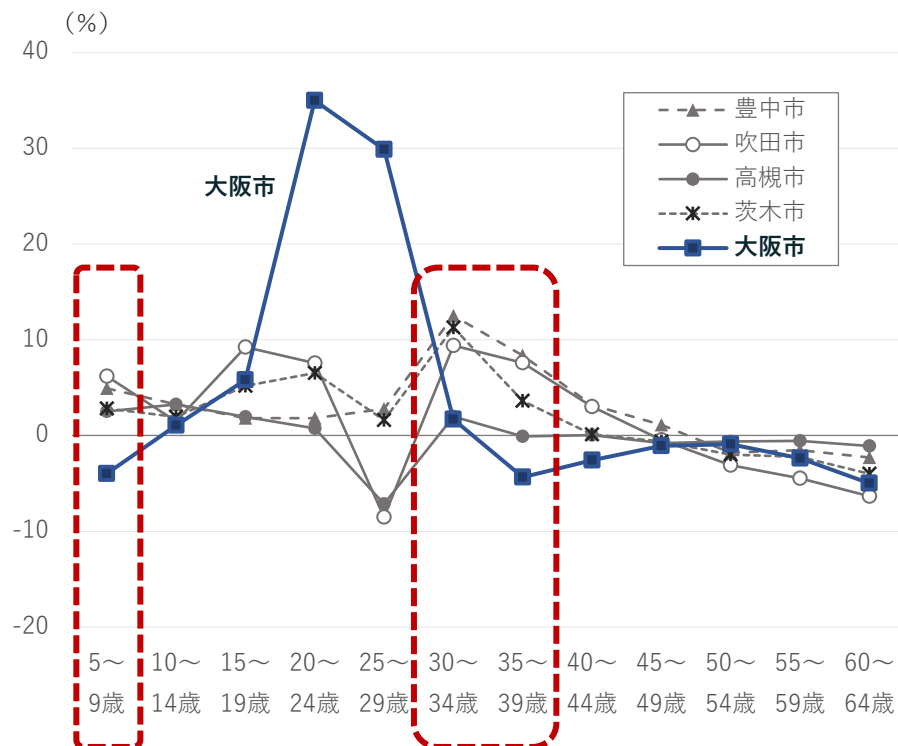


資料：国勢調査

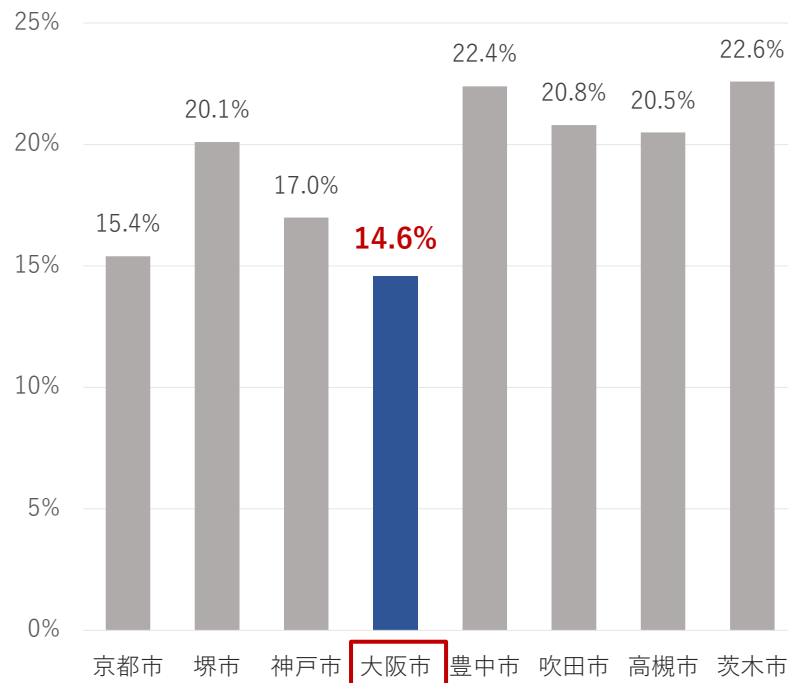
大阪市の人口の動向

- ・大阪市と同様に市全体として人口増の周辺都市※の直近5年間における人口増減と比較すると、大阪市と異なり5～9歳や30～39歳の子育て層をはじめとする中堅層の人口が増加している ※府内周辺都市のうち総人口と人口増減率いずれも上位10に入る4市
- ・大阪市では、18歳未満世帯員のいる一般世帯数は年々減少しており、近隣政令市等の中で最も低くなっている

大阪市と周辺都市※の年齢(5歳階級)別人口増減比較
(平成27年～令和2年比較)



大阪市と近隣政令市・周辺都市※の子ども(18歳未満世帯員)のいる世帯の一般世帯に占める割合比較(令和2年)



資料：令和2年国勢調査

新婚・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度

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世帯又は子育て世帯を対象に住宅ローンの利子の一部を補助

【制度概要】

- ・対象 : 大阪市内の民間住宅を購入する新婚・子育て世帯(所得制限：1,200万円以下)
- ・利子補給内容 : 住宅ローンの残高(最大2,000万円)に対し、年0.5%以内を利子補給
- ・利子補給期間 : 最長5年間 ⇒ **5年間で最大50万円の利子補給**

【制度変遷】 全市的な方針や市会における議論を踏まえ、制度拡充を実施

平成17年6月 : 制度創設(子育て・固定金利のみ)

平成24年7月 : 市政改革プランに基づき、新婚家賃補助の新規募集を停止し、現役世代の定住をより促進させる観点から、新婚世帯等を対象とした住宅ローンの利子補給制度にシフト

平成24年11月 : 対象世帯に新婚世帯(固定金利のみ)を追加

平成26年6月 : 住宅ローンの対象に変動金利を追加

平成29年度～ : 予算戸数(新規受付分)を2,000戸から2,900戸に拡充

【実績】

令和5年度 : 1,930件

累計(平成17年度～令和5年度) : 28,843件



【参考】住宅金融支援機構との連携による金利引下げ【フラット35地域連携型(子育て支援)】

- ・本制度を活用し、あわせて【フラット35】を利用する場合は、
【フラット35】地域連携型(子育て支援)として借入金利が当初5年間、年0.5%引下げ

子育て安心マンション認定制度

5つの安心の視点で
ハード《子育てに配慮した仕様》と
ソフト《子育てを支援する環境》を
備えた良質なマンションを認定

【経過】

平成17年 7月：新築を対象に運用開始

令和 6年 4月：既存も対象に追加

「総合型」「安全型」の
2つの認定タイプを設定

※総合型：認定基準の5つの視点を総合的に備えたマンション

安全型：認定基準のうち「安全で安心」の視点に重点を置いた
マンション

【5つの安心】

- ・安全で安心
- ・快適で安心
- ・便利で安心
- ・楽しくて安心
- ・いろいろ安心



認定マーク

【認定実績】

22件、4,919戸
(令和5年度末時点)

【活用事例】



拡大



浴室扉チャイルドロック



扉付きコンセント



対面式キッチン



児童遊園



キッズルーム

子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業

子育て世帯等の入居に資する改修工事等を行う民間賃貸住宅オーナーに対して、改修工事費の一部を補助

【対象住戸】

- ・ 昭和56年 6 月 1 日以降に着工した民間賃貸住宅
- ・ 住戸の床面積40㎡以上

【対象工事】

○次のいずれか1つの工事を含むもの

- ・ 居間を含む間取りの変更
- ・ 居間を含む 2 つ以上の居室の窓の断熱改修
- ・ 居室の床等の断熱改修
- ・ ユニットバスの新設・改良工事

○子どもの安全対策措置として、

次のすべての対策をするもの

- ・ 居間、玄関のドアの指はさみ防止
- ・ 居間のコンセント部の感電防止
- ・ 居室の吊戸棚等における地震対策

【補助率】 1／3

【補助限度額】 75万円／戸

【活用事例】



居間を含む間取りの変更



ユニットバスの改良

台所設備の改良



扉の指はさみ防止措置

テレワークスペースの設置

市営住宅における取組

新婚・子育て世帯向け募集や建替用地の保育所用地提供、
空き住戸を活用したコミュニティビジネス活動拠点の導入を引き続き実施する
とともに、新たに市営住宅の空き住戸を小規模保育所として活用する取組を実施

新婚・子育て世帯向け別枠募集

- ・入居者の高齢化が進行していることから、市営住宅団地におけるコミュニティミックスを図るため、若年世帯の入居促進に向け、新婚世帯・婚約者、子育て世帯を対象とした別枠募集を実施

市営住宅建替用地の保育所用地提供

- ・市営住宅の建替に伴い併設している保育所の移転を要する場合等において、保育所用地として市営住宅建替用地の提供を実施（令和5年度末：20団地（平成20年度以降））

市営住宅の空き住戸を活用したコミュニティビジネス活動拠点の導入

- ・現在、11団体が活動しており、そのうち8団体が子育て支援を実施
（子ども食堂、放課後デイサービス、不登校児童支援、子育て相談など）

小規模保育所への市営住宅空き住戸等の活用

- ・増加する地域の多様な保育ニーズに対応し、待機児童の解消を図るとともに、地域コミュニティの再生・活性化を図るため、市営住宅の空き住戸等を小規模保育事業に活用する取組を実施（令和5年度末：4団地5戸）

② 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

防災性の向上と災害に強い良質な
マンションの整備を誘導するため、
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

【経過】

平成21年 5 月

：新築・既存マンションを対象に
運用開始

令和 6 年 4 月

：「新築型」「既存型」の2つの
認定タイプを設定

【主な認定基準】

- ・耐震性や耐火性など
建物の安全性基準に適合
- ・被災時の生活維持用の
設備・施設等の整備
- ・住民による日常的な
防災活動等の実施

【認定実績】

57件、7,583戸
(令和5年度末時点)



認定マーク

【活用事例】



マンホールトイレ



備蓄倉庫



かまどベンチ



防災訓練

大阪市ハウジングデザイン賞

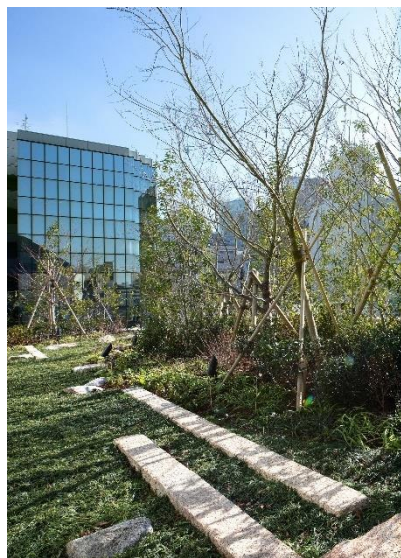
魅力ある良質な都市型集合住宅の供給を促進するとともに、広く市民の方々や住宅供給に携わる人々の住宅に対する関心を高めていただくことを目的に実施
まちとの関係を重視した都市型住宅や、優れたリフォーム等が行われたもの、維持管理が適切に行われ、住宅や住環境が良好に保たれている住宅などを表彰

【表彰実績】 98件（令和5年度末時点）

過去の受賞作品（新築）



グランドメゾン新梅田タワー（分譲）



撮影者：笹の倉舎/笹倉洋平

寺田町プレイス1（賃貸）

過去の受賞作品（改造等）



撮影者：大坊崇

林寺2丁目長屋（賃貸）

過去の受賞作品（維持管理）



ベイシティ大阪（分譲）

(5) 住宅の長期利用とストックの再生・有効活用

③ マンションの適正な維持管理と円滑な建替えの支援

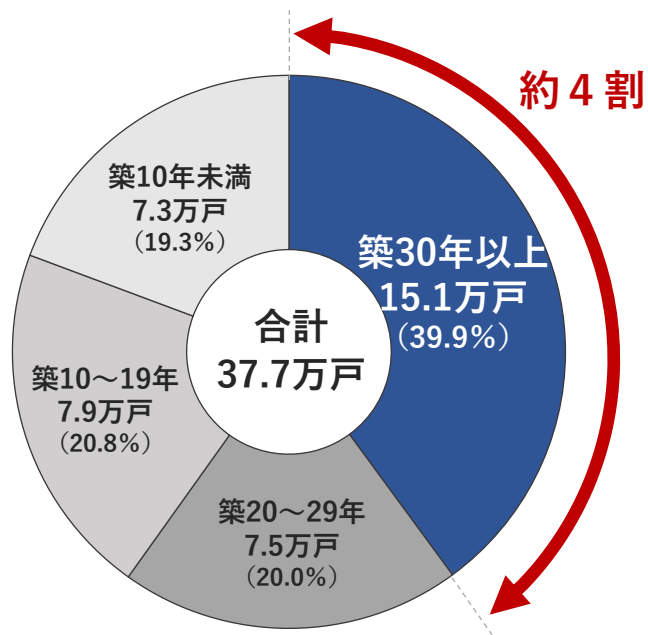
④ 市営住宅ストックの有効活用と地域まちづくりへの貢献

③ マンションの適正な維持管理と円滑な建替えの支援

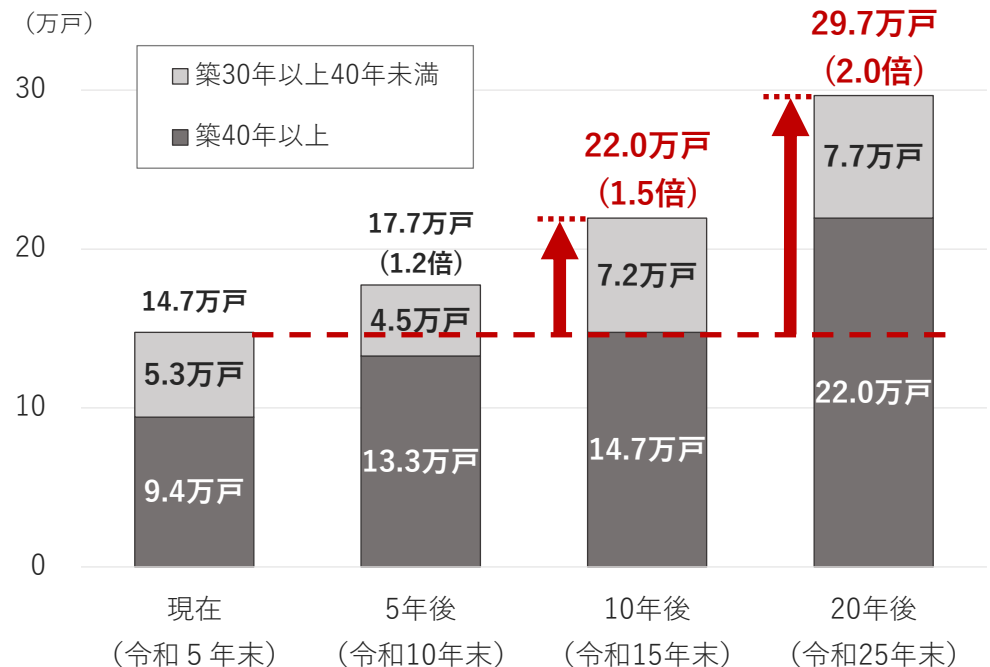
大阪市の分譲マンションの現状

- ・ 大阪市の分譲マンションストック戸数は、約37.7万戸（令和6年4月末時点）
- ・ 住宅全体のストック戸数の約2割を占め、大阪市の主要な居住形態として定着
- ・ 築30年以上のマンションは、約15.1万戸、約4割を占めており、10年後には約1.5倍、20年後には約2倍と急増見込

分譲マンションの竣工時期別戸数
（令和6年4月末時点）



築30年以上のマンションの将来推計
（令和5年末時点）



資料：民間調査会社データ等

分譲マンションの適正な維持管理の促進

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（マンション管理適正化法）が令和2年6月に改正され、地方公共団体による管理適正化推進計画の作成等が新たに位置づけ

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〕

マンション管理適正化法に基づき、目標や施策の基本的な方向性等を定め、マンション管理の適正化を総合的・計画的に促進

【計画期間】

令和4年度～令和13年度（10年間）

【目標】

- ・ 築30年以上のマンションにおいて、
計画期間25年以上の長期修繕計画を作成している管理組合の割合（令和13年度：50%以上）
- ・ 大阪市マンション管理支援機構と連携して開催する
マンション管理に関するセミナー等への参加者数（年間400名以上）

管理計画認定制度

- ・ 管理運営状況や長期修繕計画など、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合、
マンション管理適正化法に基づく認定を行う制度
- ・ 住宅金融支援機構の住宅ローン「フラット35」及びマンション共用部分リフォーム融資の
金利の引下げ、マンションすまい・る債の利率上乘せ等のメリット

大阪市マンション管理支援機構

- ・ 公共団体等・専門家団体・民間事業者団体が連携し設立
- ・ マンション管理について総合的に研究するとともに、住まい情報センターにおける相談業務に対する支援や、管理組合に対する情報提供・普及啓発などを実施

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
- ・ (公社)大阪府不動産鑑定士協会
- ・ 近畿税理士会
- ・ (公社)大阪府建築士会

民間事業者団体

- ・ (一社)マンション管理業協会 関西支部
- ・ (一社)不動産協会 関西支部
- ・ (一社)マンションリフォーム推進協議会 近畿支部
- ・ 大阪ガスマーケティング(株)
- ・ (株)オプテージ

連携・協働

大阪市マンション管理支援機構

- ①情報紙「らいふあっぷ」の発行
- ②マンション管理関連セミナーの開催
- ③「管理組合交流会」の開催
- ④「大規模修繕工事見学会」の開催
- ⑤「マンション管理フェスタ」の開催
- ⑥マンション管理の情報収集・研究
- ⑦大阪市立住まい情報センターが行う相談業務のサポート

連携

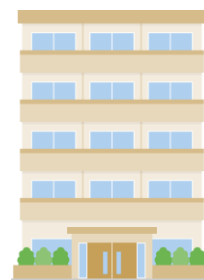
大阪市立住まい情報センター
住情報プラザ

登録

普及啓発・情報提供

相談

マンション管理組合



1,396管理組合が
登録済み
(令和5年度末時点)

大阪市マンション管理支援機構の取組

○情報誌「らいふあっぷ」

セミナー・基礎講座・管理組合紹介等、マンション管理に役立つ情報を提供（6・10・2月発行 6月号は大阪市内の全管理組合に送付）



情報誌「らいふあっぷ」

○マンション管理セミナー・基礎講座

マンション管理組合の役員等が、管理組合会計や管理会社との関係構築等、マンション管理に役立つ知識を学ぶための講座を開催（年4～6回開催）



マンション管理基礎講座

○管理組合交流会

管理組合活動での悩み事等について他の管理組合の方と情報交換する会を開催、弁護士・建築士にアドバイスを求めることも可能（年3回程度開催）

○大規模修繕工事見学会

自身のマンションで大規模修繕工事を実施する際の参考とするために、工事中のマンションを見学する会を開催（年1回程度開催）



大規模修繕工事見学会

○マンション管理フェスタ

マンションの管理に関する体験コーナーや専門家とのおしゃべりコーナー等、様々なプログラムを盛り込んだイベント（隔年開催）

支援制度

○勉強会支援アドバイザー派遣制度

〔内容〕 管理組合が開催する勉強会等の講師役として専門家を派遣し、建物の技術的な内容や法的な問題等に関する一般的なアドバイスを実施（1マンションにつき3回まで）

〔専門家〕 一級建築士、弁護士など



勉強会支援アドバイザー派遣

○管理適正化支援アドバイザー派遣制度

〔内容〕 築30年以上で管理に課題を抱えているマンションに専門家を派遣し、課題の解決に向けたアドバイスを実施（1マンションにつき18回、かつ、1年度につき6回まで）

〔専門家〕 マンション管理士、一級建築士など

○長期修繕計画作成費助成制度

〔内容〕 管理組合が長期修繕計画を作成又は見直す費用の一部を補助

〔補助率〕 1/3（上限30万円）（1マンションにつき1回まで）

○再生検討費助成制度

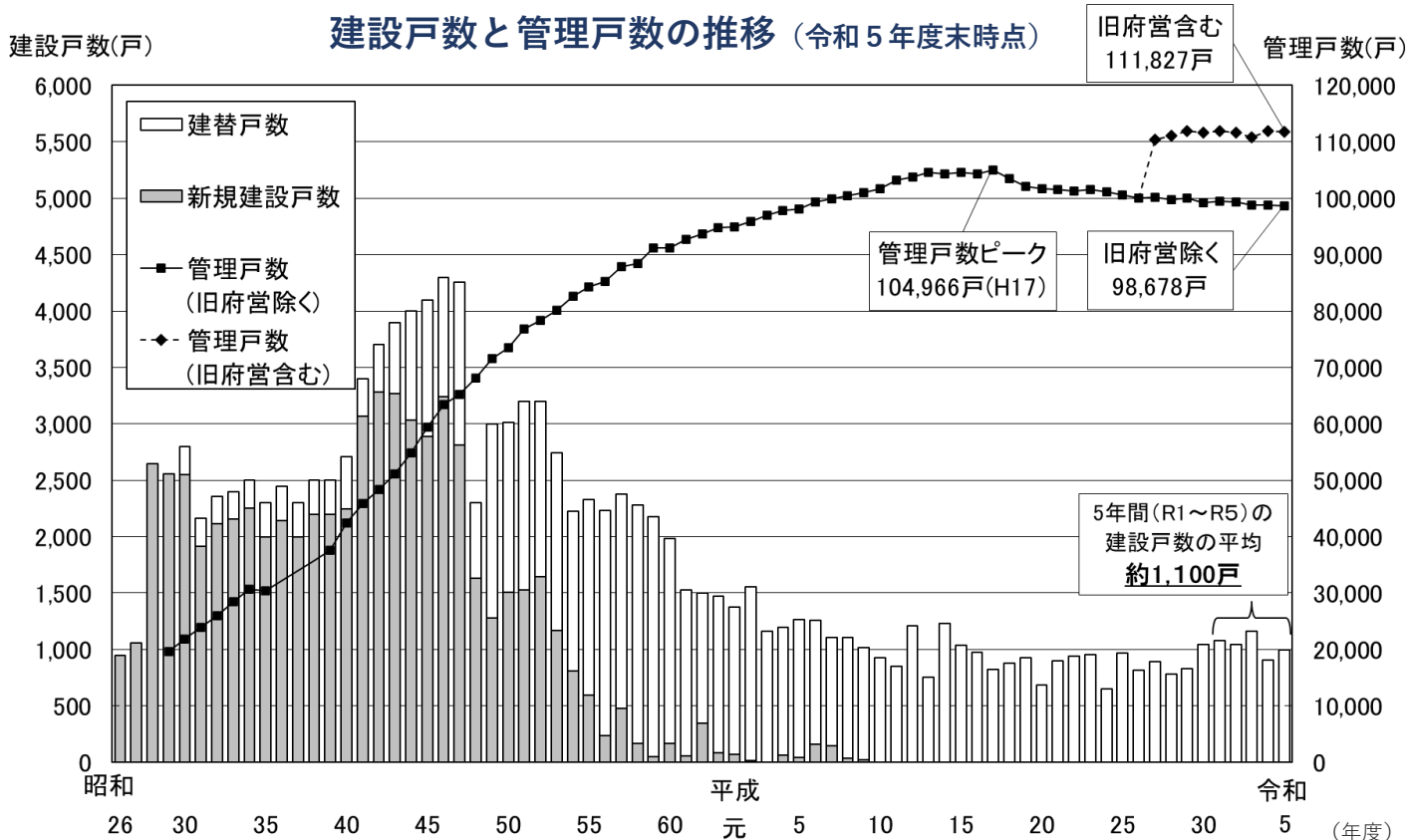
〔内容〕 耐用年数の1/2以上を経過しているマンションの管理組合がマンションの再生（改修、建替え等）に向けた現状調査や再生手法検討に要する費用の一部を補助

〔補助率〕 1/3（上限60万円）（1マンションにつき3回まで）

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

市営住宅ストックの状況

- ・ 大阪市の市営住宅の管理戸数は約11万戸
- ・ 戦後から高度成長期の住宅不足を背景に新規建設を進め、昭和50年代以降は建替ヘシフト、住宅セーフティネットの根幹としてストックの有効活用を実施
- ・ 大阪市内の府営住宅は、より身近な地域ニーズに対応したまちづくりなどを目的に、平成27年8月以降移管が進められ、令和5年4月にすべての住宅の移管が完了

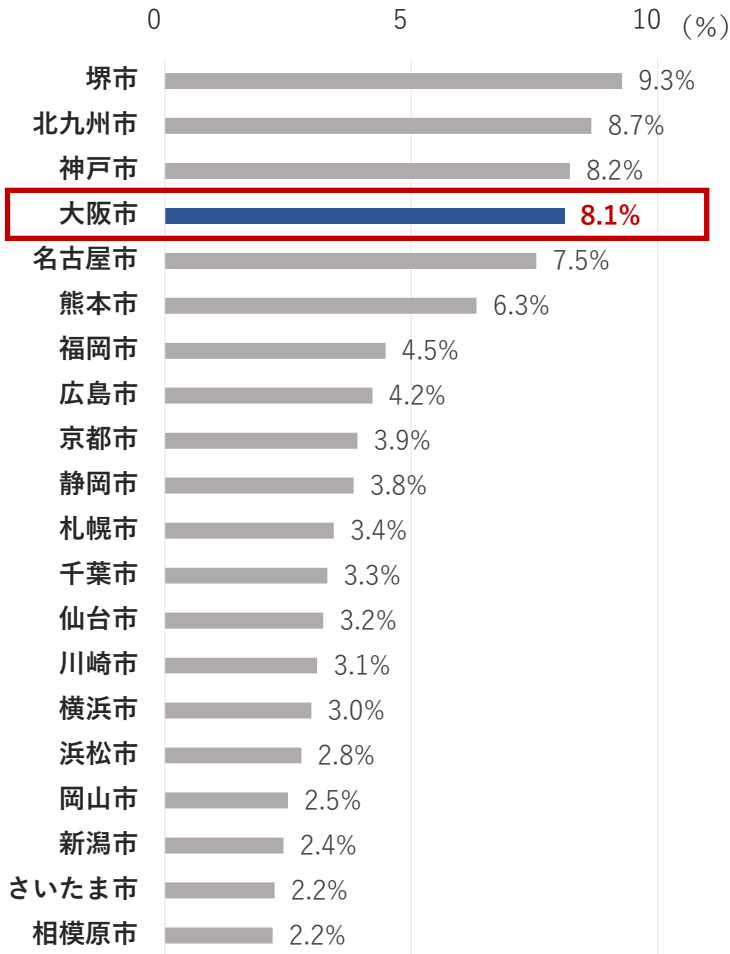


市営住宅ストックの状況

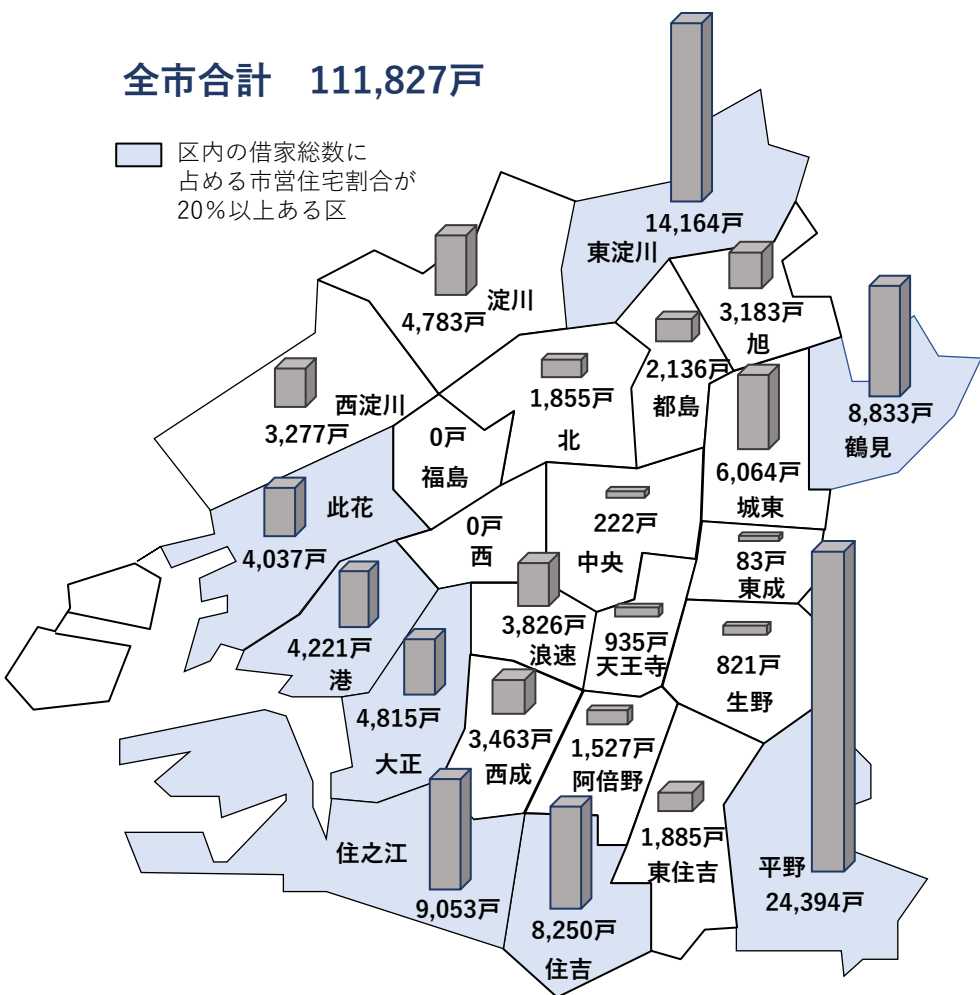
- ・ 大阪市の住宅総数に占める市営住宅の割合は約8.1%（政令市の中でも上位）
- ・ 都心部以外の周辺区に多く、大規模団地を形成しているところも存在

政令市比較（令和5年度末時点）

※住宅総数に占める市営、道府県営住宅の割合



区別分布状況（令和5年度末時点）



市営住宅の整備

「大阪市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、耐震性の確保や居住水準の向上等の基本目標のもと、建替や耐震改修、計画改修などを計画的に実施

大阪市営住宅ストック総合活用計画

平成13年11月策定、平成19年2月改定
平成28年3月改定、令和3年3月改定

【計画期間】

令和3年度～令和12年度（10年間）

【概要】

基本目標

耐震性の確保

- ・耐震性が低い住宅の解消

居住水準の向上

- ・浴室なし住戸の解消
- ・バリアフリー化

住宅の長寿命化

- ・適切な点検・補修及び計画的な改修の実施
- ・長期活用可能な仕様の採用

コミュニティの再生

- ・新婚・子育て世帯などの入居促進
- ・コミュニティビジネス活動拠点の導入

地域まちづくりへの貢献

- ・建替余剰地や低未利用地の活用
- ・地域防災力の向上

ストック活用手法

耐震性・居住性・築年数・敷地の有効活用等の観点から、住棟毎に活用手法を選定し実施

建 替

約17,000戸

耐震改修

約4,500戸

全面的改善

約250戸

エレベーター単独設置

約2,900戸

継続活用

約87,000戸

計画改修

安全性確保や住宅の機能維持に必要な改修を計画的・定期的実施

外壁改修

屋根・屋上
防水改修

給水管改修

排水管改修

分電盤改修

エレベーター制御
機器改修

自動火災報知
設備改修

照明設備改修

計画期間内に
対象住宅の概ね7割の
事業着手をめざす

建替

- ・ 老朽化した市営住宅について、従前居住世帯数に限定した建替を計画的に進め、長期にわたり利用できる水準の住宅を建設、可能な限り土地の高度利用を図り、余剰地の創出に努めている
- ・ 昭和30年代に建設された住宅は概ね建替を完了し、現在は昭和40年代に建設された住宅を中心に建替を推進

【整備事例】



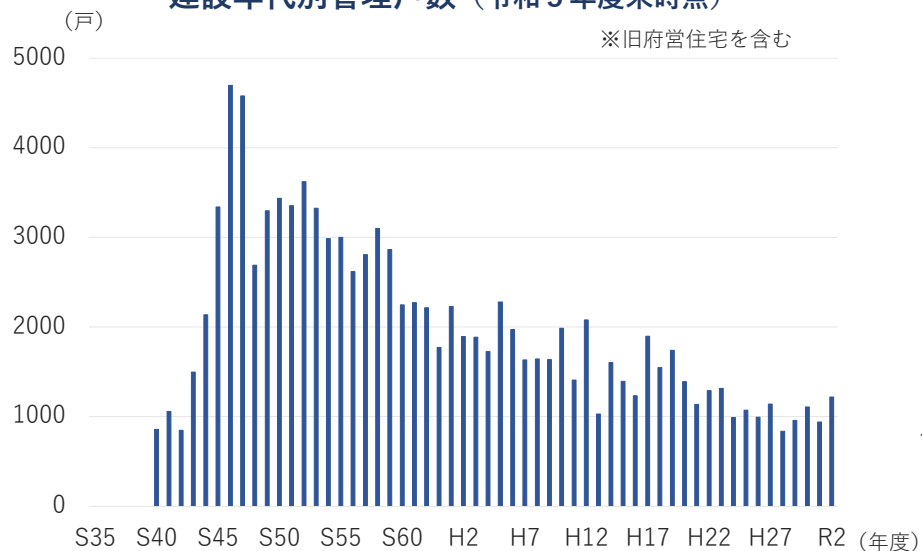
建替前



建替後

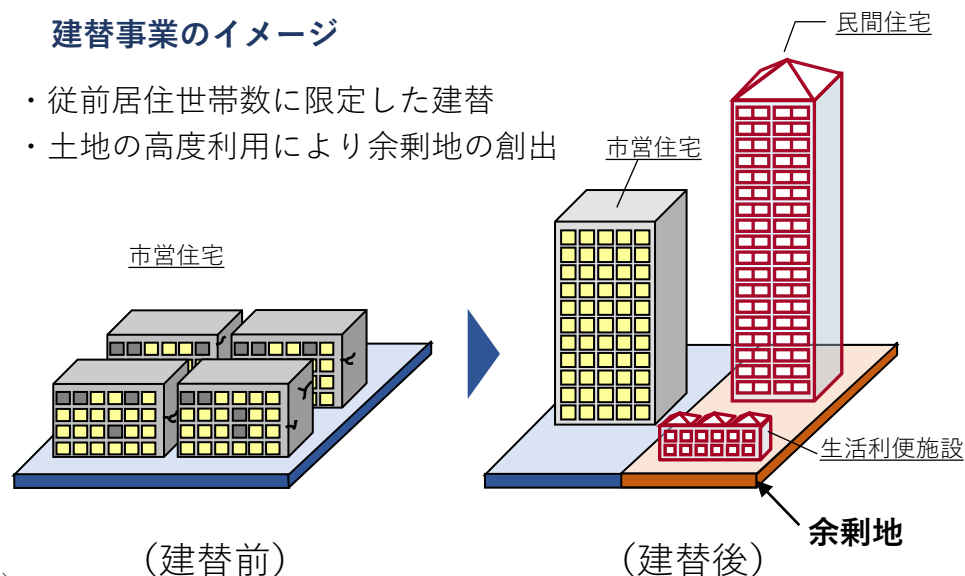
建設年代別管理戸数（令和5年度末時点）

※旧府営住宅を含む



建替事業のイメージ

- ・ 従前居住世帯数に限定した建替
- ・ 土地の高度利用により余剰地の創出



耐震改修

- ・ 現行の耐震基準を満たさない住棟について、鉄骨ブレースや耐震スリットの設置、開口部の閉塞など、必要な補強を実施

全面的改善

- ・ 浴室の設置を中心に住戸内部の改善を行い、あわせて、共用部分の改善及び屋外・外構の改善を実施

エレベーター単独設置

- ・ 入居者の要望がまとまったエレベーターのない住棟について、平成6年度から廊下型住棟への、平成12年度からは階段室型住棟へのエレベーター設置を実施

【整備事例】 耐震改修

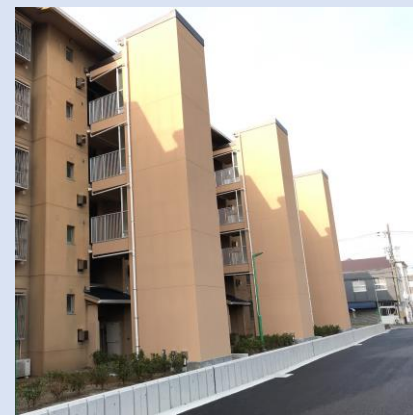


鉄骨ブレース

【整備事例】 エレベーター単独設置



設置前



設置後

計画改修

- ・継続活用する住棟を対象に、予防保全の観点から、安全性の確保や住宅としての機能を維持するうえで重要な改修を、計画的・定期的を実施

【整備事例】 計画改修（外壁改修）



改修前

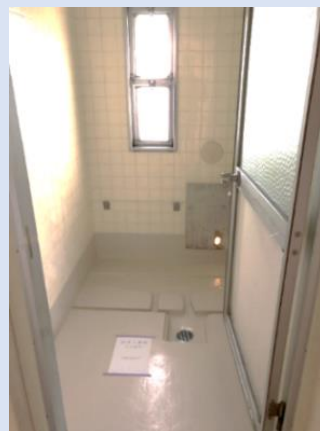


改修後

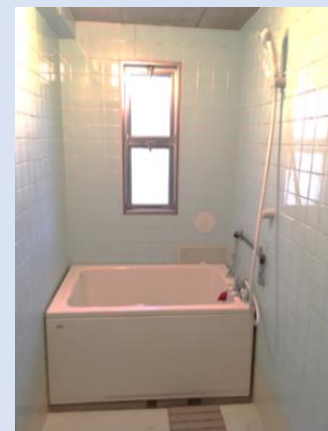
浴槽設置

- ・浴室はあるものの浴槽が設置されていない住宅について、令和6年7月募集以降、入居者募集等により入居予定となったすべての住戸に浴槽を設置
- ・あわせて入居者が設置した浴槽を、退去時の申請等に基づき市負担で撤去

【整備事例】 浴槽設置



設置前



設置後
(浴槽・給湯器等を設置)

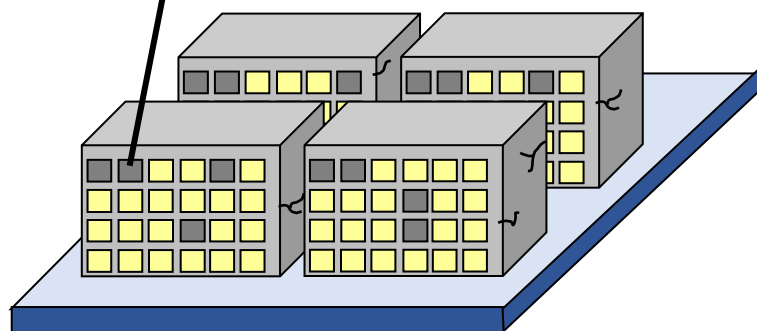
団地再生プロジェクト

市営住宅の建替余剰地を活用した、良質な民間マンションや生活利便施設の導入により、地域の活性化を図ってきている

市営住宅ストック

建替対象団地

空き住戸



- ・ 管理戸数の削減
- ・ 余剰地の創出

従前居住世帯数に限定した建替

- ・ 早期の貸付停止
- ・ 民間賃貸住宅への移転支援制度

新たな空家が発生した場合は
中堅層も入居

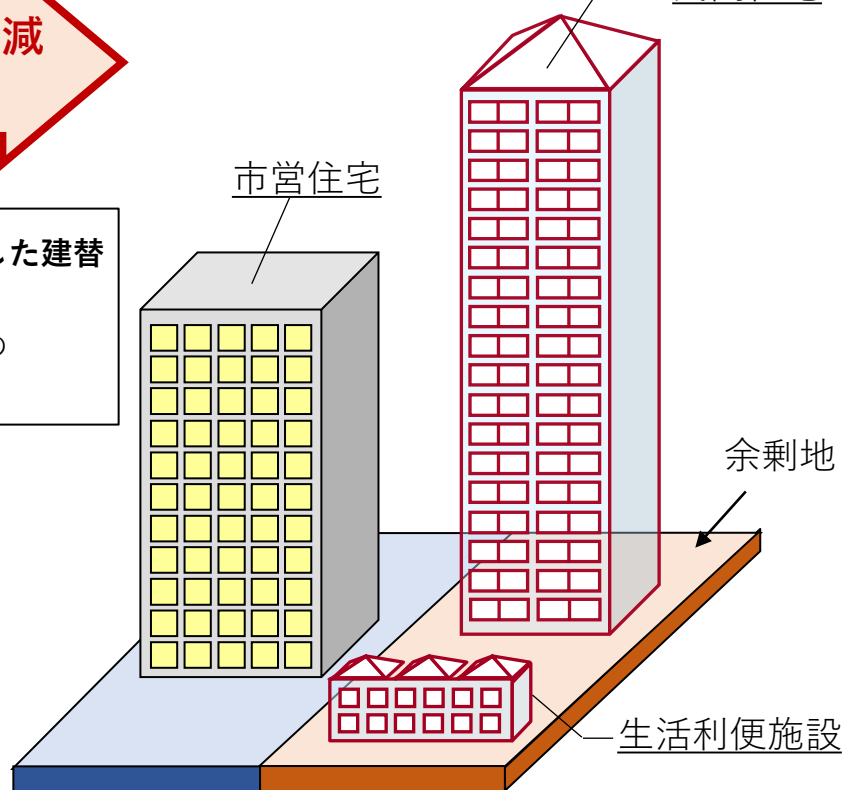
市民住宅へ再編

民間住宅

市営住宅

余剰地

生活利便施設



建替余剰地は、売却等※により民間住宅供給等に活用

※令和5年度末までに計約220,386㎡（甲子園球場約5.7個分）を売却

団地再生プロジェクト

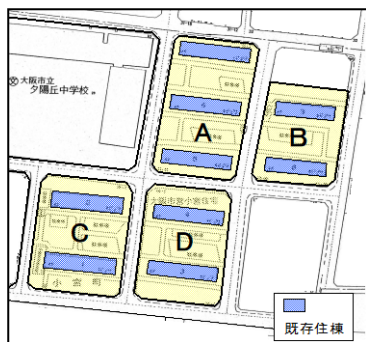
団地再生モデルプロジェクト

(平成19年度 小宮住宅(天王寺区))

- 市営住宅部分と民間開発部分をあわせた敷地全体の一体的な開発計画の提案を求める設計提案競技を実施
- この最優秀案に基づき、条件付き一般競争入札による民間開発部分の売却を実施

《既存住宅》

昭和23,24年建設
216戸



【設計提案競技の最優秀案】



鳥瞰透視図
(計画地北西方向より)

完成写真提供
：近鉄不動産株式会社

地域のまちづくりを担う区役所との連携 プロポーザル方式による用地売却

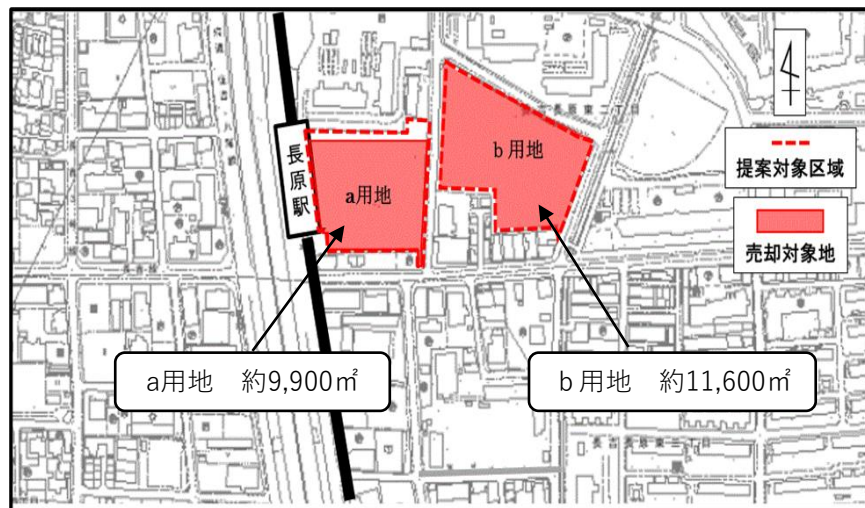
長原駅前の市営住宅建替余剰地の開発

【プロポーザルの概要】 令和4年9月募集、
令和5年3月開発事業予定者決定

- ・平野区のOsaka Metro 長原駅前用地の売却にあたり、区役所において、計画提案と価格の二段階審査方式による公募型プロポーザルを実施
- ・今後、駅前エリアにふさわしい集客拠点の整備と、ファミリー向けの分譲マンションの供給が進められる予定

【提案された計画の概要】

- ・長原駅前にあたる西側(a)用地には、にぎわい集客拠点となる商業施設を誘致
- ・クリニックや文化教室等の地域貢献施設の導入や、オンデマンドバス駐車場の設置等による周辺住民等の利便性向上、交流の促進
- ・東側(b)用地には、駅前に相応しいファミリー向けの住宅を設置



R7.4商業施設完成予定

R9.3共同住宅完成予定

市営住宅の空き住戸を活用したコミュニティビジネス活動拠点の導入

高齢者支援や子育て支援をはじめとした地域の活性化につながるコミュニティビジネスを行うNPO等の団体に対し、活動拠点として市営住宅の空き住戸を提供する取組

《市営住宅の課題》

- 高齢化の進行
- コミュニティの崩壊
- 地域社会との分断

《社会状況の変化》

- 市民活動の活発化
- 市民協働の機運

NPO活動の課題

「事務所や活動場所の狭さ、賃料」、
「運営費の確保」が課題。

《コミュニティビジネス拠点の導入》

地域コミュニティの活性化に向け、コミュニティビジネスの活動拠点として、市営住宅の1階空き住戸を、NPO等へ提供

対象となる活動

地域コミュニティの活性化、高齢者の生活支援、
子育て支援サービス

NPO活動を行いやすい主な使用条件

- ・ 非営利団体は使用料1/2減免措置あり
- ・ 敷金なし
- ・ 活動内容にあわせ室内の改装が可能



地域コミュニティの活性化



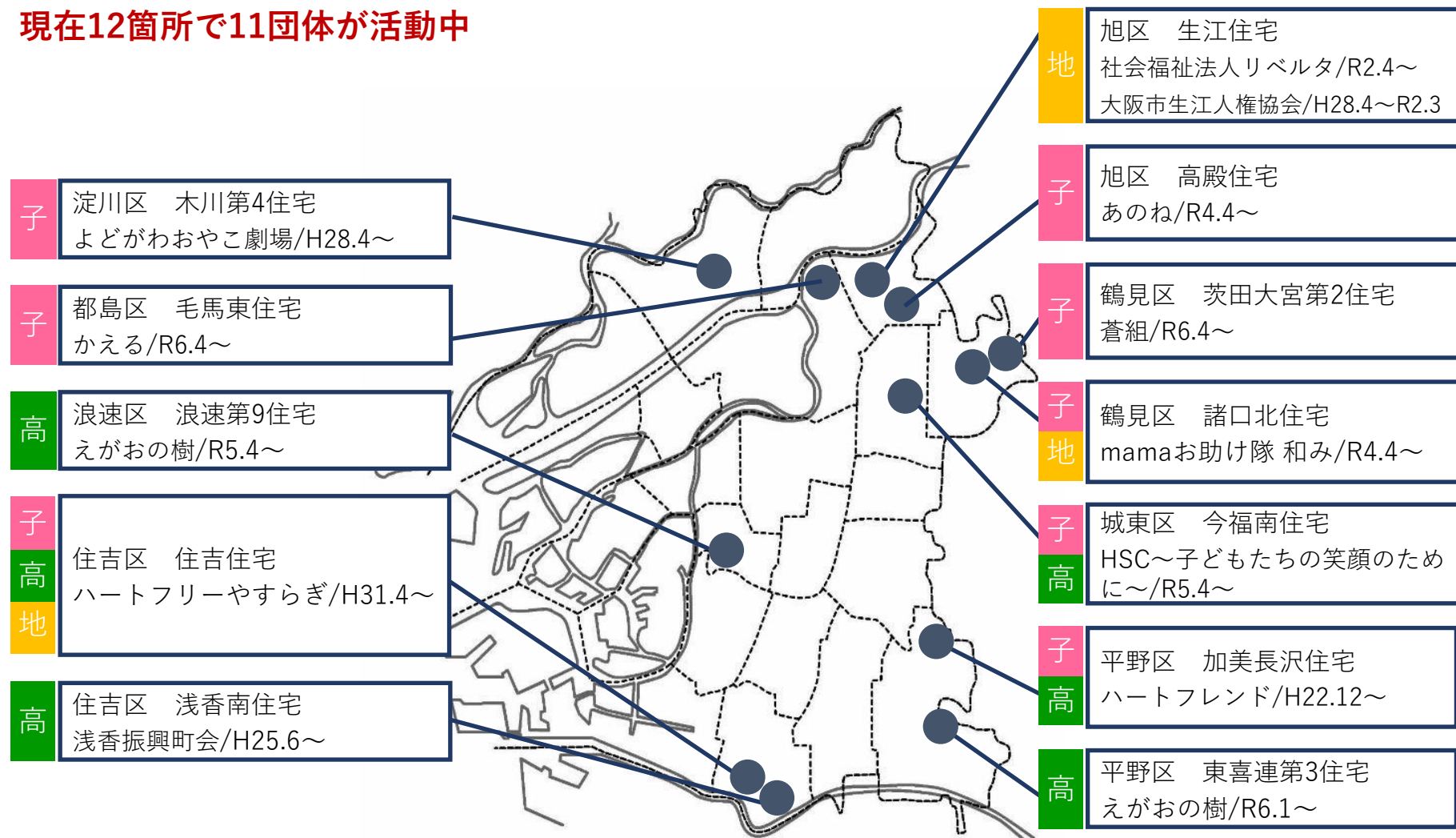
高齢者の生活支援



子育て支援サービス

市営住宅の空き住戸を活用したコミュニティビジネス活動拠点の導入

現在12箇所で11団体が活動中



【活動内容】

地 地域コミュニティの活性化

高 高齢者の生活支援

子 子育て支援サービス

市営住宅の空き住戸を活用したコミュニティビジネス活動拠点の導入

【導入事例】



乳幼児を対象とした工作教室



子ども食堂



子どもの居場所



高齢者と乳幼児の交流



高齢者や地域の人のためのふれあいカフェ

市営住宅の低利用地を活用した生活利便施設の導入

地域の活性化や生活利便性の向上に向け、既存の市営住宅の敷地の一部を活用し、生活利便施設等（コンビニエンスストアなど）を導入するため、事業用定期借地権設定契約により行政財産のままで民間事業者への貸付を行う取組を推進

【導入事例】

東淡路第2住宅

平成22年5月1日～
20年間



貸付前



貸付後

荻田北住宅

令和5年8月1日～
30年間



貸付前



貸付後

小規模保育事業への市営住宅空き住戸の活用

増加する地域の多様な保育ニーズに対応し、待機児童の解消を図るとともに、市営住宅団地及び地域住民のコミュニティの再生・活性化を図るため、市営住宅の空き住戸等を小規模保育事業に活用する取組を実施

【活用事例】現在4団地5戸で実施中（写真：鶴見第2住宅）



改修前

乾式壁の撤去
(2室 ⇒ 1室)
床仕上げの変更
(畳 ⇒ フローリング)



改修後



幼児用のトイレ、安全柵の設置



（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

① 省エネルギー・省CO₂型住宅・建築物の整備促進

地球温暖化対策の取組

「大阪市地球温暖化対策実行計画」に基づき、
2050年脱炭素社会「ゼロカーボン おおさか」の実現をめざし、地球温暖化対策を推進

大阪市地球温暖化対策実行計画〔区域施策編〕

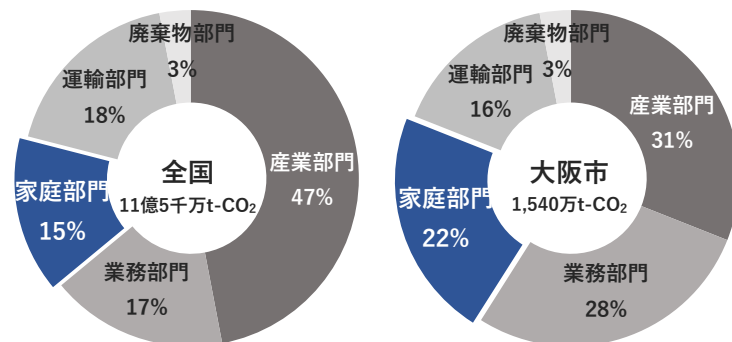
〔平成23年3月策定、令和4年10月改定計画策定、令和6年5月改訂〕

2030(令和12)年度の温室効果ガス削減目標を
2013(平成25)年度比30%削減から50%削減に
引き上げ、地球温暖化対策を一層強化

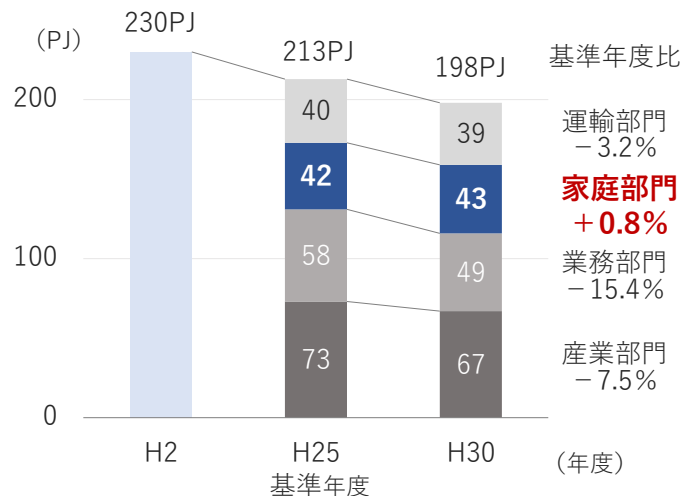
- ・住まいに関わる「家庭部門」からのCO₂排出量は、大阪市全体で22%と全国(15%)に比べて高い
- ・市域のエネルギー消費量は、近年減少傾向にあるが、平成25年度比では家庭部門だけが増加

家庭部門のCO₂削減・省エネが重要

CO₂の部門別排出状況（平成30年度）



大阪市内における
エネルギー消費量の推移



資料：大阪市地球温暖化対策実行計画〔区域施策編〕をもとに編集

【国の方向性】 新築：国において幅広い施策や支援制度を実施

- ・全ての新築住宅について省エネ基準適合義務化（令和7年度）
- ・ZEH・ZEB等に対する支援の継続・充実 など

既存：地方自治体と連携して支援

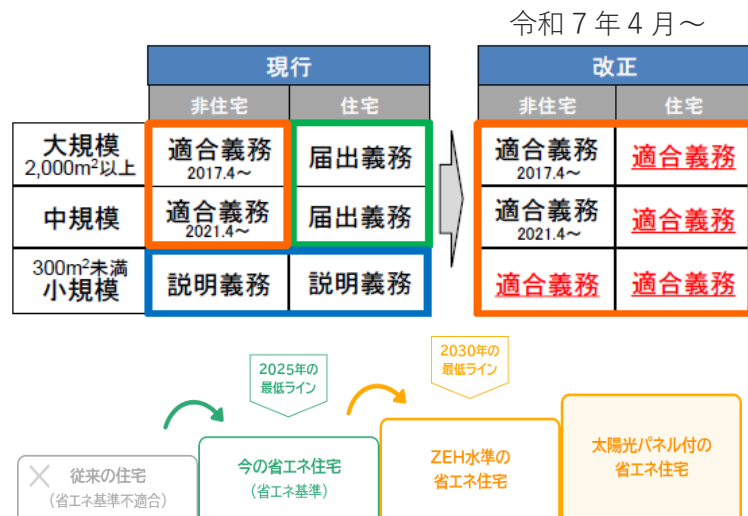
- ・「住宅・建築物省エネ改修推進事業」の創設 など

【大阪市の現状】 ・他都市と比べて、「断熱性に配慮された住宅※」の割合が低い

（※全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅）

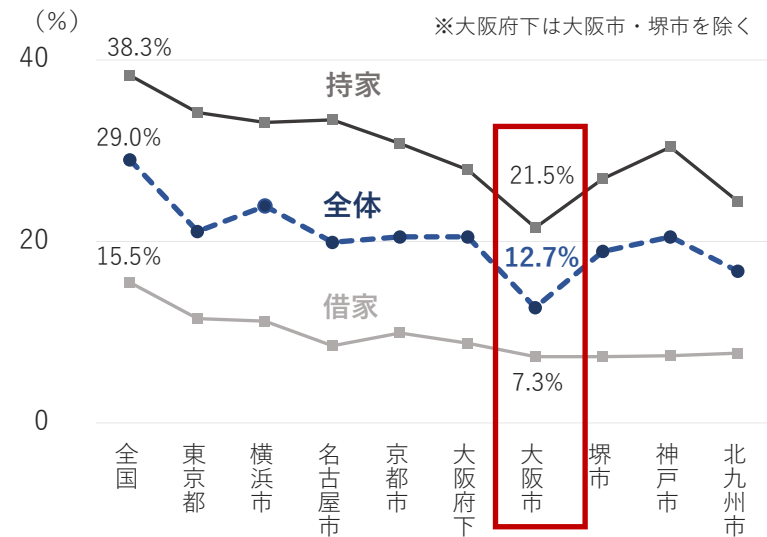
・住宅ストックの省エネ化の促進が必要

省エネ基準適合義務化



出典：国土交通省資料

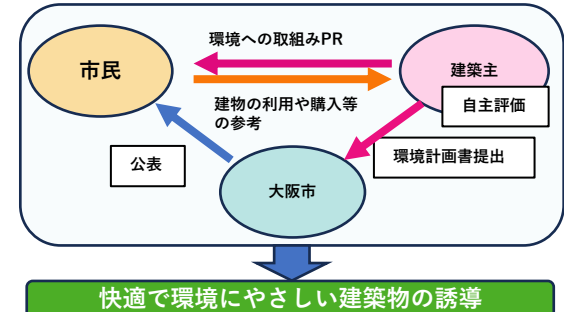
断熱性に配慮された住宅の割合



資料：平成30年住宅・土地統計調査

CASBEE大阪みらい（平成16年度～）※平成23年度から現名称

- ・建築物の環境性能を総合的に評価する仕組みとして国土交通省が先導し開発したシステム（CASBEE）を基本に、大阪の地域特性を考慮した評価制度
- ・2000m²以上の建築物を新築等する際に、建築主が自主的に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、その結果を記載した計画書を大阪市へ届出、大阪市はホームページでその計画書の概要を公表
- ・事業主は、分譲や賃貸の募集を行う際に、販売広告等に建築物の環境性能（ラベル）を表示



CASBEE大阪みらい 制度のイメージ

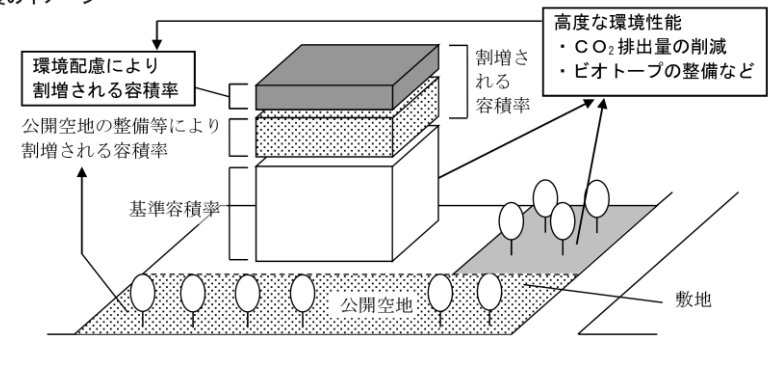


大阪市建築物環境性能表示 ラベル

環境配慮型総合設計制度（平成26年度～）

- ・総合設計制度を活用する建築物で「CASBEE大阪みらい」に基づく建築物の環境性能評価が高く、一定要件を満たす場合には、通常の総合設計による容積率割増に加えて、さらに容積を割増

■制度のイメージ



低炭素建築物新築等計画の認定

(平成24年度～)

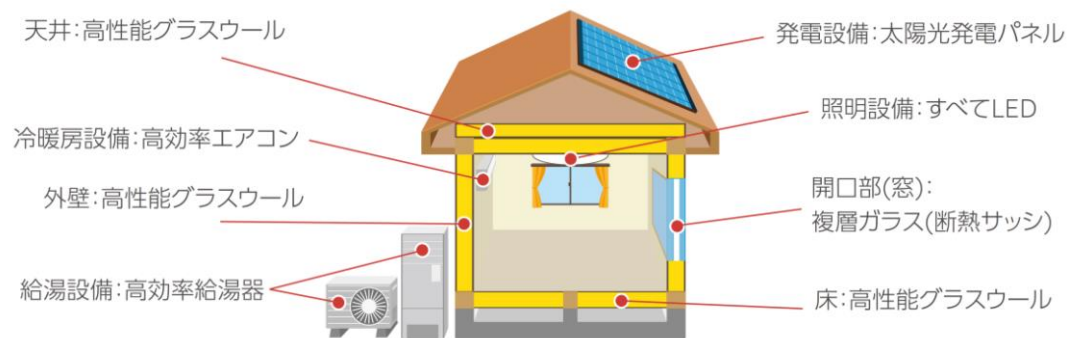
- 「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき、低炭素化に資する措置が講じられている建築物の新築等を対象とし、一定の基準に適合している計画を認定

建築物エネルギー消費性能向上計画の認定

(平成28年度～)

- 「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」(建築物省エネ法)に基づき、省エネ性能の向上に資する建築物の新築等を対象とし、一定の誘導基準に適合している計画を認定

認定建築物(住宅)のイメージ



低炭素建築物新築等計画 の認定

【主な認定基準】

- ・省エネ誘導基準に適合
- ・再生可能エネルギー利用設備(太陽光発電設備など)の設置
- ・その他の措置(節水機器の設置など)

【優遇措置】

- ・低炭素化に係る床面積の容積率不算入
- ・住宅ローン減税
- ・住宅ローンの金利引下げ

建築物エネルギー消費性能 向上計画の認定

【主な認定基準】

- ・省エネ誘導基準に適合

【優遇措置】

- ・省エネ性能向上に係る床面積の容積率不算入
- ・住宅ローンの金利引下げ

住宅・建築物の省エネルギー・省CO₂化

エコ住宅普及促進事業（平成23年度～令和5年度）

- ・断熱性能の向上など一定の基準を満たす住宅を「大阪市エコ住宅」として認定
- ・平成23～25年度の3年間に認定を受けた住宅を対象に利子補給を実施



認定マーク

住宅省エネ改修促進事業（令和5年10月～）

- ・住宅ストックの省エネルギー性能の向上を図るため、省エネ性能の向上に資する改修工事費の一部を補助

【補助対象者】

- ・既存の戸建・共同住宅の所有者 等

【補助要件】

- ・大阪市内にある民間の既存住宅
- ・昭和56年6月1日以降に着工した建物 等

【対象工事】

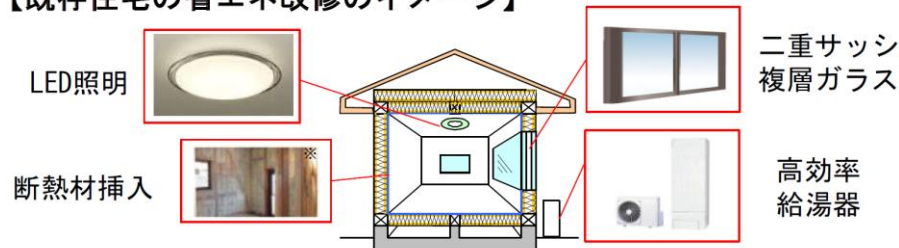
○省エネ改修工事

- ・開口部の断熱改修工事
- ・躯体等の断熱改修工事
- ・設備の効率化工事（太陽熱利用システム・高断熱浴槽
高効率給湯機・LED照明等）

【補助率・補助限度額】

- ・省エネ基準レベル：2/5 30万円/戸
- ・ZEHレベル：4/5 70万円/戸

【既存住宅の省エネ改修のイメージ】



出典：国土交通省資料

【活用事例】



〈活用事例〉共同住宅の事例（内窓設置）