

局の目標	局の使命	令和7年度 局運営の基本的な考え方
○地域との連携による魅力と活気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	○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 ○地域との連携により新たな地域力を生み出す役割 ○誰もが快適に暮らせる安全安心な住まいを生み出す役割 ○市民生活を支える公共建築をつくる役割	○「まち」「住まい」「公共建築」をフィールドに、市民生活や都市活動を支える。 「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、防災性向上、機能強化、都市の魅力向上を推進する。 「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。 ○市設建築物の整備・維持管理等におけるデジタル技術の活用や、補助申請等における手続きのオンライン化による DX の推進、住宅の省エネ化促進や市設建築物の ZEB 化等による GX の推進、官民連携の推進に取り組む。

経営課題	主な戦略	令和7年度の具体的取組
1. 地域との連携による魅力と活気あふれるまちづくり <課題認識> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 <めざすべき将来像(最終的なめざす状態)> (概ね 10～20 年間で念頭に設定) 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。	(1) 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」(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。 アウトカム 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	① 密集住宅市街地における不燃化の促進 「大阪市密集住宅市街地整備プログラム」に基づいて実施してきたこれまでの取組の中間評価を行い、密集住宅市街地整備推進プロジェクトチーム会議で議論したうえで、同プログラムの見直しを行う。 「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 95 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、町会回覧や地域掲示板への掲示による補助制度の周知など地域等と連携した普及啓発を実施する。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事業を推進する。 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、市営住宅の建設を一体的に実施しており、着実な事業の推進に向け、用地取得が完了した路線における道路整備工事や、次期工事着手を予定している改良住宅の設計に取り組む。 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 120 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、広報紙による補助制度の周知など制度利用の促進に向けた取組を実施する。
	(2) 土地利用の更新によるまちの活力の向上 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。 アウトカム 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マメまちづくり(小規模で柔らかな土地区画整理事業)に着手:5地区	① 個人施行等の土地区画整理事業の促進 土地利用の更新によるまちの活性化を進めるため、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、区や局と連携しながら個人施行(市)によるマメまちづくり(小規模で柔らかな土地区画整理事業)を推進する。あわせて令和 6 年度に実施したセミナーのアンケート結果等を踏まえた民間事業者等への普及策を検討し、官民連携によるマメまちづくりを促進する。 具体的には、土地の有効利用が図れない低未利用地が散在している地区を対象として、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や、現況と公図がずれている境界の不明確な土地がある地区を対象として、公図訂正を行う地籍整備型土地区画整理事業などを実施する。 近年着手した地区(令和5年度:1地区、令和6年度:4地区(見込み含む))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。
		② 公共施行の土地区画整理事業の促進 三国東地区においては、建物移転率が約 75%となっており、今後の工程を見据えた着実な事業進捗に向けて、インフラ整備に必要な幹線道路予定地上の建物等の移転を集中的に進め、仮換地の使用収益を開始するとともに、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。 淡路駅周辺地区においては、連続立体交差事業の進捗に合わせて、引き続き道路の整備等を実施する。 「事業報告書」としてホームページで公表している各地区の事業進捗状況等について、より市民に伝わりやすいように内容の見直しを行う。あわせて、今後の区画整理事業の効果的な活用について整理する。

経営課題	主な戦略	令和7年度の具体的取組
	（３）市営住宅ストック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。 アウトカム 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)	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 区役所との協働を進めながら、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、官民連携による取組を推進する。 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。 令和7年2月から令和7年 11 月にかけては、2025 年日本国際博覧会公式参加スタッフの宿泊施設として、市営住宅を活用する。
	（４）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。 アウトカム 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)	① 建築物等を活かした都市・地域魅力の創出 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、地域魅力創出建築物修景事業については、これまで5年間の実績等も踏まえながら、修景相談(130 回)や修景工事費補助(5件)、修景建物の魅力発信等をより効果的に進める。 また、大阪のまちを一つの大きなミュージアムにとらえ、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(10 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。 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。 ② 空家の利活用促進 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。 また、地域まちづくりや住宅の性能向上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。 ③ 住まい情報センターにおける都市居住文化の発信 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、内容に応じてオンラインも併用した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。 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。
	（１）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、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。 アウトカム 子育て世帯等の居住に資する住宅供給戸数 15,000 戸(令和 7 年度～11 年度の合計)	① 新婚・子育て世帯の住宅取得の支援 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)。 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、結婚等の契機をとらえた効果的な制度周知が図られるよう、区役所ホームページとの連携を図る。 DX 推進の観点から、申請手続きのオンライン化を図るとともに本市が保有している住民情報データと連携し、提出書類や手続の簡素化を図る。 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 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。
	2. 安全・安心に住み続けられる住まいづくり <課題認識> ・ 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。 <めざすべき将来像(最終的なめざす状態)> (概ね 10～20 年間で念頭に設定) 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。	

経営課題	主な戦略	令和7年度の具体的取組
	（２）民間建築物ストックの活用に向けた耐震化等の促進	① 民間住宅の耐震化の促進
	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。	「大阪市耐震改修促進計画」の計画期間満了にあたり、耐震化の目標の達成状況等について検証し、計画改定を行う。 民間戸建住宅等の耐震診断費補助(302 戸)や耐震改修・除却工事費補助(320 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に対する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。
	アウトカム ・ 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)	② 耐震診断義務付け対象建築物の耐震化の促進
		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。
		③ 民間住宅の省エネルギー化の促進
		GX の取組として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、ホームページで活用事例や FAQ を掲載するなど情報発信の充実を図るとともに、利用促進に向けた積極的な制度周知に取り組む。
	（３）安心居住の推進	① 市営住宅ストックの整備と適切な管理の推進
	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。	「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。また、同計画の中間年を迎えるにあたり、この間の事業実施状況を勘案し、新たな計画を策定する。さらに、ZEH-oriented 水準を満たした建替住宅の設計を進め、住宅の省エネルギー化を図り、GX を推進するとともに、工事監理における情報共有や遠隔臨場について、DXを推進する。 住宅に困窮する低額所得者の居住の安定を図るため、適切な入居者管理を進めるとともに、安全かつ快適に居住できるよう、経常的・緊急的な補修、各種点検及び空家補修などの適切な維持管理を着実に実施する。 適切な管理を進めるにあたっては、民間活力を活用し市民サービスの向上を図るため、指定管理者制度を導入しており、多様化するニーズに効果的・効率的に対応していく。なお、現指定管理者の指定期間が令和7年度末をもって満了となるため、次期指定管理者の指定に向けて、公募及び選定を行う。
	アウトカム ・ 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)	② 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援
		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。 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住宅の検査を実施する。(検査実施回数:~30 回) あわせて、行政オンラインシステムを活用し、事業者に対して定期的に自主点検の実施・報告を求める。(1回/年) 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における連携促進に取り組む。
		③ 分譲マンションの適切な維持管理の促進
		市内の主要な居住形態の一つである分譲マンションに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)。また、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。 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。 今後、高経年マンションの増加が見込まれるなか、より効果的な制度構築等につなげるため、市内の高経年分譲マンションの管理実態の把握および国や他都市のマンション施策に関する調査を実施する。

経営課題	主な戦略	令和7年度の具体的取組
3. 持続可能で効率的な公共建築づくり <課題認識> ・ 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 2,560 施設、延床面積約 1,326 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 年代に建設されたものが多く、建設後 30 年以上経過したものが全体の約 67%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修繕や更新の時期を迎えるとともに、市民ニーズの変化等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CO ₂ 化の取組を積極的に推進する必要がある。 <めざすべき将来像(最終的なめざす状態)> (概ね 10～20 年間で念頭に設定) 市民生活を支える公共建築の長寿命化が図られ、適切かつ効率的な整備・維持管理が実施されている。	(1) ファシリティマネジメントの推進 「大阪市公共施設マネジメント基本方針」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。 アウトカム 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) 50.0%(令和 12 年度)	① 市設建築物の省エネルギー化の推進 市設建築物の省エネルギー・省 CO ₂ 化を積極的に推進するため、新築施設については、「市設建築物設計指針(環境編)」において建築物省エネ法で求められる水準よりも高い環境性能目標を定める等、環境に配慮した建築物の整備に取り組む。 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、ZEB 化等を条件とする事業実施の可能性について調査を行う。また、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(15 施設)。 ② 市設建築物の長寿命化及び再編整備の推進 市設建築物の長寿命化を推進するため、施設所管所属で構成される「市設建築物マネジメント推進連絡会」を活用し、各種情報の周知徹底を図り、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につなげる。また、DX推進の観点から、施設カルテ及び各種データベースについて、クラウドサービスを活用した運用を開始する。 市設建築物の再編整備を推進するため、「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。
	(2) 市設建築物の整備需要への確実な対応 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。 アウトカム 令和 12 年度末までに、建築物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、法で求められる水準よりも高い環境性能目標※の達成率 100% ※300 ㎡以上の中大規模建築物において ZEB Oriented 相当以上	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 市設建築物における省エネルギー・省 CO ₂ 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 750 件)。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、原則ZEB Oriented 相当以上をめざした設計を進めるなど、GX の推進を図るとともに、BIM を活用した計画・設計の試行実施やウェアラブルカメラなどの利用による遠隔臨場の導入、設計から維持管理までの施設情報を一元化したシステム構築の検討を進めるなど、DXの推進を図る。 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う(庁内研修:5回)。 さらに、施設所管所属による市設建築物の効果的・効率的な施設管理を進めるため、複数の施設の保守点検・修繕等の業務を一括して委託するスキームとして新たに構築した「保守点検・修繕等包括的業務委託」において、施設所管所属に対する技術的な助言を行うとともに制度の効果的な運用に向けた検証を行う。