

## 令和7年度 都市整備局運営方針

(所属長：尾植 正順)

「目標」「使命」及び「所属運営の基本的な考え方」	
目標	<ul style="list-style-type: none"><li>●地域との連携による魅力と活気あふれるまちづくり</li><li>●安全・安心に住み続けられる住まいづくり</li><li>●持続可能で効率的な公共建築づくり</li></ul>
使命	<ul style="list-style-type: none"><li>●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</li><li>●地域との連携により新たな地域力を生み出す役割</li><li>●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</li><li>●市民生活を支える公共建築をつくる役割</li></ul>
令和7年度 所属運営の 基本的な 考え方	<ul style="list-style-type: none"><li>●「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。</li><li>●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。</li></ul>

重点的に取り組む経営課題

経営課題1 地域との連携による魅力と活気あふれるまちづくり

5決算額	4,604百万円	6決算額	4,584百万円	7予算額	4,889百万円
------	----------	------	----------	------	----------

課題認識	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <p>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。</p>		
主な戦略 (課題解決の方策)	<ol style="list-style-type: none"> <li>密集住宅市街地における防災性の向上</li> <li>土地利用の更新によるまちの活力の向上</li> <li>市営住宅ストックを活用した地域まちづくりへの貢献</li> <li>都市・地域魅力の向上・発信</li> </ol>		
アウトカム 指標 (経営課題の解決に向けた進捗度合を示した指標)	令和12年度末までに、「重点対策地区」(10防災街区：約640ha)のすべてにおいて、①かつ②の2指標を達成 ①「燃えにくさ」(延焼危険性)を示す不燃領域率40%以上 ②「逃げやすさ」(避難困難性)を示す地区内閉塞度レベル2		
	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(小規模で柔らかい土地区画整理事業)に着手 5地区		
	市営住宅の建替余剰地を活用した良質な民間住宅の供給戸数(累計) 3,655戸(令和6年度)→4,000戸(令和11年度)		
	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)		
アウトカム 指標の達成状況 (定量評価)	7年度実績と達成状況 ※A：達成 B：未達成	前年度実績	
	10防災街区のうち2指標を達成した防災街区 ：8防災街区(令和7年度末)	A	6防災街区(令和6年度末)
	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(小規模で柔らかい土地区画整理事業)に着手 ：3地区	A	2地区(令和6年度)
	市営住宅の建替余剰地を活用した良質な民間住宅の供給戸数(累計) ：3,734戸(令和7年度)	A	3,655戸(令和6年度)
	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 ：－(次回測定は、令和8年度予定)	－	61%(令和6年度)

経営課題2 安全・安心に住み続けられる住まいづくり

5決算額

45,409百万円

6決算額

48,305百万円

7予算額

56,549百万円

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。

主な戦略  
(課題解決の方策)

- (1) 新婚・子育て世帯の市内居住への支援
- (2) 民間建築物ストックの活用に向けた耐震化等の促進
- (3) 安心居住の推進

アウトカム  
指標

(経営課題の解決に向けた進捗度を示した指標)

子育て世帯等の居住に資する住宅供給戸数  
15,000戸（令和7～11年度の合計）

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）

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）

アウトカム  
指標の達成状況  
(定量評価)

7年度実績と達成状況 ※A：達成 B：未達成

前年度実績

子育て世帯等の居住に資する住宅供給戸数  
：2,385戸（令和7年度時点）

B

12,302戸  
（令和2～6年度の合計）

民間住宅の耐震化率  
：約94%（令和7年推計）  
多数の者が利用する民間建築物の耐震化率  
：約97%（令和7年推計）

B

民間住宅の耐震化率  
：—（令和2年：89.7%）多  
数の者が利用する民間建築物の  
耐震化率  
：—（令和2年：95.5%）

住宅の「高齢者への配慮（段差がない等）」への  
不満率  
：42.8%（令和5年）

B

—（平成30年：46.1%）

経営課題3 持続可能で効率的な公共建築づくり

5 決算額	460百万円	6 決算額	466百万円	7 予算額	617百万円
-------	--------	-------	--------	-------	--------

<p>課題認識</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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<sub>2</sub>化の取組を積極的に推進する必要がある。</li> </ul>				
<p>主な戦略 (課題解決の方策)</p>	<p>(1) ファシリティマネジメントの推進 (2) 市設建築物の整備需要への確実な対応</p>				
<p>アウトカム 指標 (経営課題の解決に向けた進捗度を示した指標)</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） 50.0%（令和12年度）</p> <p>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%</p> <p>※めざすべき環境性能は以下のとおり 300㎡以上の中大規模建築物においてZEB Oriented 相当以上 300㎡未満の小規模建築物においてBEI（一次エネルギー消費性能）値0.8以下</p>				
<p>アウトカム 指標の達成状況 (定量評価)</p>	<p>7年度実績と達成状況 ※A：達成 B：未達成</p>	<p>前年度実績</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） ：41.0%（令和7年度（令和6年度エネルギー消費量の削減率））</p>	<p>A</p>	<p>36.7%（令和6年度）</p>		
	<p>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： － (新增築を行う市設建築物においてZEB Oriented 相当以上をめざすことを『市設建築物設計指針(環境編)』に規定(令和5年4月)して以降、新たに設計に着手したもののうち、竣工に至った物件はない。)</p>	<p>－</p>	<p>－</p>		

<p>自己評価 (運営方針全体の定性評価)</p>	<p>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に向け、都市・地域魅力の向上・発信や市営住宅ストックを活用した地域まちづくりへの貢献、密集住宅市街地における防災性の向上、土地利用の更新によるまちの活力の向上、新婚・子育て世帯の市内居住への支援、民間建築物の耐震化等の促進、安心居住の推進及びファシリティマネジメントの推進などの各種施策・事業を展開してきた。目標を達成できなかった取組もあったが、全体として戦略の進捗を図ることができたと考えている。</p> <p>&lt;経営課題1&gt; 地域との連携による魅力と活気あふれるまちづくり  (1) 密集住宅市街地における防災性の向上については、密集住宅市街地整備プログラムに基づき、対策地区における老朽住宅の除却や建替え、重点対策地区における各種施策の集中的な展開などにより順調に進捗しており、引き続き、区や地域住民等と連携しながら普及啓発に取り組むとともに、令和8年度に拡充した各種補助制度のさらなる利用促進を進めていく。  (2) 土地利用の更新によるまちの活力の向上については、区画整理手法の普及促進を実施し、低未利用地を積極的に活用できる環境を整えることにより、戦略が順調に進捗しており、引き続き、土地区画整理事業等を促進していく。  (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については、市営住宅の建替事業に伴い創出された余剰地や、市営住宅の空き住戸の活用などの取組により戦略が順調に進捗しており、新たに策定したストック総合活用計画に基づき、引き続き、各区役所と連携しながら取組を進めていく。  (4) 都市・地域魅力の向上・発信については、これまでの取組の結果、一定進捗しており、市民が自分たちの暮らす大阪という都市・まちづくりへの興味・関心を高めるため、制度の検証を進めながら、引き続き、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、空家の利活用促進などの取組を推進していく。</p> <p>&lt;経営課題2&gt; 安全・安心に住み続けられる住まいづくり  (1) 新婚・子育て世帯の市内居住への支援については、新婚・子育て世帯の住宅購入融資利子補給制度や民間賃貸住宅への改修費補助等、取組は一定進捗しており、積極的な普及啓発の実施や制度拡充の検討など市内居住の促進に向けた取組をより一層推進していく。  (2) 民間建築物の耐震化等の促進については、耐震性が不足する住宅の耐震診断・改修工事費、除却工事費に対する補助の実施、民間住宅の省エネ改修工事費の補助の実施など、地震時における建物倒壊等による被害の軽減を図る取組や住宅の省エネ化に向けた取組は一定進捗しており、引き続き、区や地域住民等と連携した積極的な普及啓発に取り組んでいくとともに、令和8年度に拡充した民間戸建住宅等やマンションの耐震化に対する補助を含む各種補助制度のさらなる利用促進を進めていく。  (3) 安心居住の推進については、計画的かつ効率的な建替や改修等による市営住宅ストックの整備の推進、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援、分譲マンションの適切な維持管理の促進といった、高齢者をはじめとする多様な市民が安全・安心に住み続けられる住まいの確保に向けた取組は一定進捗しており、引き続き、住宅施策と福祉施策が連携した居住支援体制の強化を図りながら、各種取組を進めていく。</p> <p>&lt;経営課題3&gt; 持続可能で効率的な公共建築づくり  (1) ファシリティマネジメントの推進については、「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長寿命化や再編整備、省エネルギー化の推進といった取組により順調に進捗しており、引き続き、各種取組を進めていく。  (2) 市設建築物の整備需要への確実な対応については、本市における建築技術の取りまとめ部門として、市設建築物の省エネルギー化・省CO<sub>2</sub>化の推進等、市民生活を支える市設建築物にふさわしい品質・性能の確保、適切かつ効率的な整備の推進に向けた取組は一定進捗しており、引き続き、各種取組を進めていく。</p>
<p>今後の方針</p>	<p>今後も、当局がこれまで培ってきた住まい・まちづくりや公共建築づくりのノウハウを活かすとともに、社会情勢や市民ニーズの変化を踏まえた検証・改善を図ることが重要である。</p> <p>多様な幸せを実感できる、住み続けたい住まい・まちづくりをめざし、「安心」「安全」「魅力」「継承」を住宅政策の基本的な方向性とした「住まい・まちづくり」と、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「公共建築づくり」に向けて、各種施策の戦略的かつ効率的な推進に努めていく。</p> <p>また、施策の推進にあたっては、DX・GXの推進及び官民連携の視点をもって取り組んでいく。</p>