

本市取組の経過

令和7年1月24日

- P.3 1.①建築物の耐震化の促進
- P.4 1.②密集住宅市街地等における住環境の整備
- P.5 2. 高齢者・障がい者等の居住安定の確保
- P.6 3. 住宅・建築物の修景等によるまちなみの整備
- P.7 4. 新婚・子育て世帯の市内居住の促進
- P.8 5. マンションの適正な維持管理と円滑な建替えの支援
- P.9 6. 省エネルギー・省CO₂型住宅・建築物の整備促進
- P.10 7. 多様化・高度化するニーズに応える住情報提供体制の充実

(1) ①建築物の耐震化の促進

耐震改修促進法に基づき、国の基本方針、府計画等を踏まえて計画を策定し、耐震診断・耐震改修等を計画的・総合的に促進。

H7 阪神・淡路大震災

H7
耐震改修促進法制定

H18
耐震改修促進法改正

（地方公共団体においても耐震改修促進計画の作成を定める）

H23 東日本大震災

H25
耐震改修促進法改正

（多数の者が利用する大規模建築物などを耐震診断義務付け）

H30 大阪北部地震

H30
耐震改修促進法改正

（避難路沿道敷地のブロック塀を耐震診断義務付け）

R6 能登半島地震

2008
(H20)

『大阪市耐震改修促進計画』策定
計画期間：H20～H27年度

2014
(H26)

耐震診断義務付対象建築物
耐震診断費補助事業(~H27)
耐震改修促進事業(~R2)

2015
(H27)

『大阪市耐震改修促進計画』改定
計画期間：H28～R7年度
・民間住宅耐震化率：
84.6% → 目標95%(R7)

2018
(H30)

民間ブロック塀等撤去促進事業

2020
(R02)

『大阪市耐震改修促進計画』中間改定
・民間住宅耐震化率：
89.7% → 目標95%(R7)

戸建

マンション

耐震診断・改修設計・改修工事補助

(H17~)

住宅の耐震改修を緊急に促進するための支援強化として工事費補助を加算
(H26~R2)

消費税増税を受け、耐震診断費の補助額・率の引き上げ
(R2~)

耐震除却補助を創設
(R3~)

耐震除却において所有者自ら実施できる「容易な耐震診断」を導入 (R6~)

マンション耐震化緊急支援事業を創設 (H24~)

分譲マンション耐震改修検討費助成制度を創設
・耐震改修に向けた検討を行う管理組合を支援
(H25~27)

分譲マンション再生検討費助成制度に移行
・管理組合における合意形成をより効果的に実施
(H28~)

(1) ②密集住宅市街地等における住環境の整備

密集住宅市街地における防災性の向上を図るため、進捗状況を踏まえ、重点的に取り組むエリアの見直しを行い、各種取組を効果的に推進。

H7 阪神・淡路大震災

H13 都市再生プロジェクト(第三次決定)

大火の可能性が高い危険な密集市街地を対象とした重点整備を方針化(全国 約8,000ha)

H23 東日本大震災

H24 「地震時等に著しく危険な密集市街地」(危険密集市街地)公表

延焼危険性・避難困難性の指標を考慮して指定(全国 約6,000ha)

1999
(H11)

「防災性向上重点地区」(約3,800ha) 設定

- 面的な災害の可能性が高い市街地を位置づけ
民間老朽住宅の建替を促進

2002
(H14)

「特に優先的な取組が必要な密集住宅市街地」(優先地区：約1,300ha) 設定

- 防災性向上重点地区のうち、国の定めた延焼危険性の指標をもとに地域を指定

2012
(H24)

優先地区(21街区・約1,300ha)を、国が進捗管理する**危険密集市街地**に位置付け

2014
(H26)

『密集住宅市街地重点整備プログラム』策定

計画期間：H26～R2年度

- 優先地区を対象にハード・ソフトの両面の取組を実施し、半数の街区で目標達成

2021
(R03)

『密集住宅市街地整備プログラム』策定

計画期間：R3～12年度

- 優先地区のうち指標の目標未達成の街区(10街区・約640ha)を「**重点対策地区**」とし重点的な取組を実施。取組期間中に全街区での目標達成をめざす
- 他の防災性向上重点地区を「**対策地区**」とし老朽木造住宅の建替を促進

防災性向上重点地区(対策地区)

H11～：約3,800ha

優先地区

H14～：約1,300ha

指標を
もとに
抽出

(危険密集市街地に位置付け)

H24～：約1,300ha

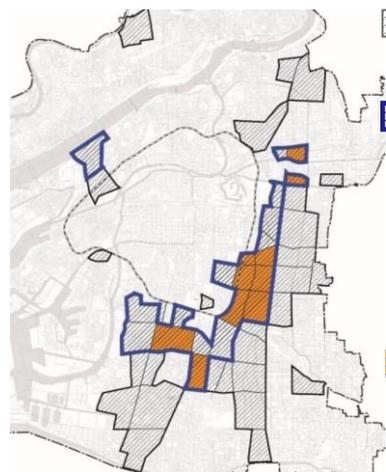
半数解消

重点対策地区

R2末：約640ha(現行PG策定時)

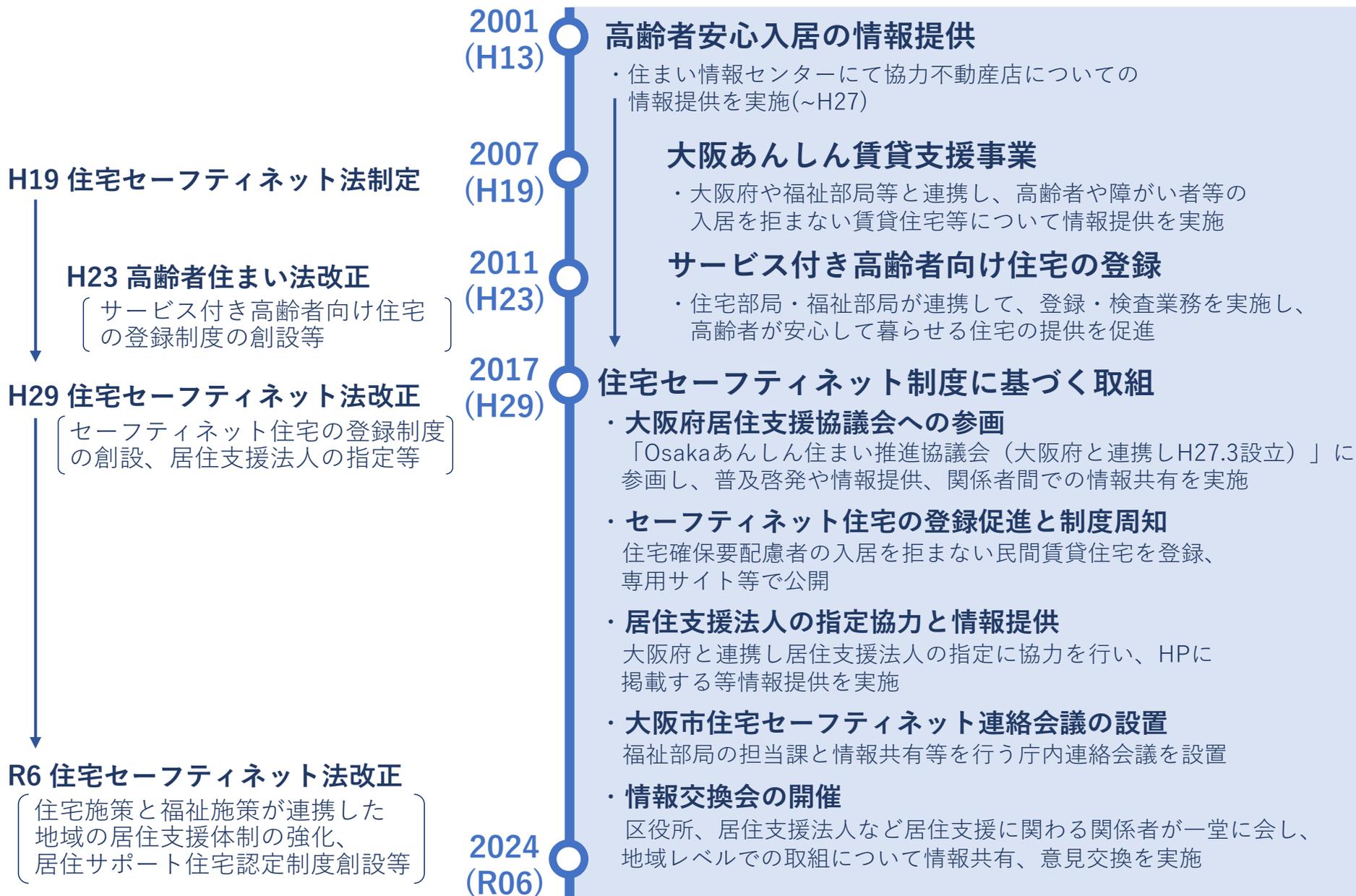
約170ha解消

R5末：約470ha



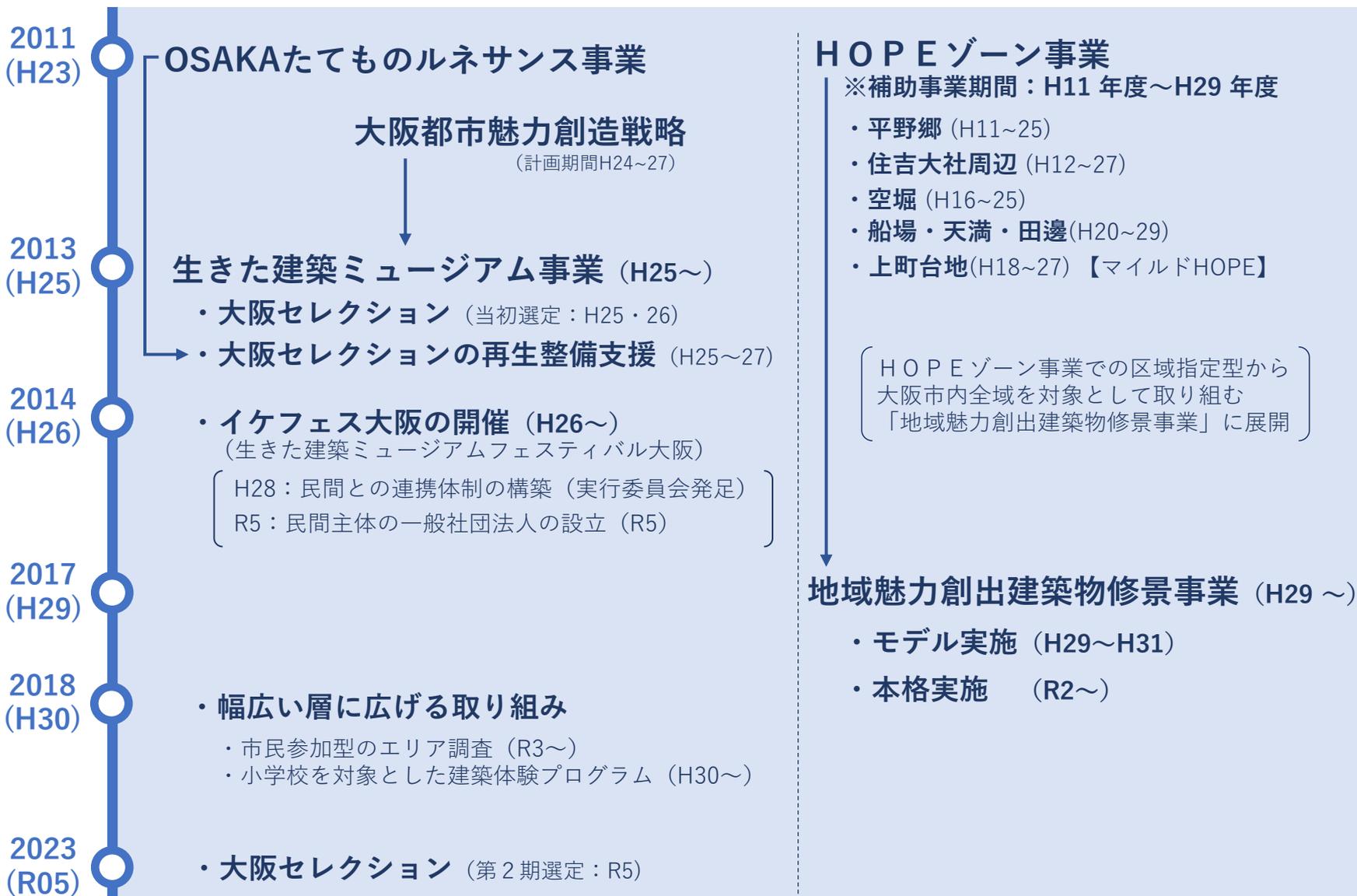
(2) ① 高齢者・障がい者等の居住安定の確保

法改正等を踏まえ、住宅確保要配慮者の居住安定の確保に向けた取組を促進。



(3) ①住宅・建築物の修景等によるまちなみの整備

住宅・建築物の修景等によるまちなみの整備や新しい大阪の都市魅力を創造・発信。



(4) ①新婚・子育て世帯の市内居住の促進

市外転出傾向にある新婚・子育て世帯について、初期の住居費負担の軽減を図り、市内定住を促進。

1991
(H03)

新婚世帯向け家賃補助制度を創設

- ・市内の民間賃貸住宅に入居する新婚世帯に対し、初期の住居費負担の軽減を図る家賃補助を実施

1998
(H10)

民間分譲マンション購入融資利子補給制度を創設

- ・子育て世帯を対象に、民間分譲マンションを住宅金融公庫の融資を受けて購入する際の住宅ローンに対し利子補給を実施

2005
(H17)

子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度を創設

- ・対象となる住宅に戸建て住宅を追加
- ・対象となる住宅ローンに、民間融資（固定金利）を追加

市政改革プランに基づき、現役世代の定住をより促進させる観点から、新婚家賃補助制度の新規募集を停止し、住宅ローンの利子補給へ移行

【参考】新婚世帯向け家賃補助制度

- ・補助受給終了1年後の市内居住率：63.3% ・年間予算(最大)：約80億円

2012
(H24)

新婚・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度を創設

- ・利子補給制度の対象に新婚世帯（夫婦いずれもが満40歳未満かつ婚姻届出後5年以内）を追加
- ・対象となる住宅ローンに変動金利を追加

2014
(H26)

2017
(H29)

- ・予算戸数を拡充（2,000戸⇒2,900戸）

2021
(R03)

- ・新婚世帯の対象者として、ファミリーシップ宣誓書受領証の交付を受けている者を追加

【参考】政策的な位置づけ

- ・市政運営の基本方針に、子育て・教育環境の充実が位置付けられ、現役世代への重点投資という市長方針に合致。
- ・大阪市未来都市創生総合戦略の柱の一つである「基本目標①-1未来の大阪を担う子どもを安心して生み育てられる社会の実現」において、本利子補給制度が主な事業として位置付け。

(5) ③マンションの適正な維持管理と円滑な建替えの支援

法改正等を踏まえ、マンション管理の適正化を総合的・計画的に促進。

H25 耐震改修促進法改正

耐震診断・改修の努力義務対象建物の範囲拡大、区分所有建物の耐震改修の必要性に係る認定制度の創設等

2013
(H25)

分譲マンション耐震改修検討費助成制度を創設

- 耐震改修に向けた検討を行う管理組合に対して、検討費用の一部を助成
⇒H28 建替検討費助成制度（H15～）と統合して「分譲マンション再生検討費助成制度」に再編

H26 建替円滑化法改正

耐震性不足の認定を受けたマンションに係る敷地売却決議要件の緩和、マンション敷地売却組合の設立等

2014
(H26)

除却の必要性に係る認定（要除却認定）を開始

- 生命・身体に危険性があると認められるマンション等について、除却の必要性を認定。敷地売却制度を活用できるほか、建替えにより新たに建築されるマンションで、特定行政庁の許可により容積率制限の緩和が受けられる

R2 管理適正化法改正

マンション管理適正化推進計画、管理計画認定制度の創設等

2021
(R03)

分譲マンション管理適正化推進計画を策定

- 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などを定め、マンション管理の適正化を総合的・計画的に促進

R2 建替円滑化法改正

マンション敷地売却事業の対象及び容積率の緩和特例の適用対象の拡大等

2022
(R04)

分譲マンション管理計画認定制度の創設

- 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いて認定。国が定める基準の他、マンション管理支援機構への登録など大阪市独自の認定基準を設定

管理適正化支援アドバイザー派遣制度の創設

- 築30年以上で管理に課題を抱えている分譲マンションの管理の適正化を支援するため、マンション管理士などの様々な専門家を現地に派遣

(6) ① 省エネルギー・省CO₂型住宅・建築物の整備促進

法改正等を踏まえ、住宅・建築物の省エネ化の促進及び普及啓発を実施。

H14省エネ法改正

〔特定建築物の省エネ措置の届出義務化等〕

2004
(H16)

CASBEE大阪

・ 建築主が住宅・建築物の環境性能について総合的な評価を行い大阪市へ届出を行う大阪府は概要をHP等で公表

H20省エネ法改正

〔特定建築物の規制強化等〕

2009
(H21)

長期優良住宅の認定

・ 構造及び設備について長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅を認定

H24
都市の低炭素化の促進
に関する法律制定

〔低炭素建築物の認定等〕

2011
(H23)

CASBEE大阪みらい

・ CASBEE大阪を改正
(任意届出対象の追加、ラベリングの実施)

2012
(H24)

低炭素建築物新築等計画の認定

・ 低炭素化に資する一次エネルギー消費量の削減等が図られた住宅・建築物の計画を認定

H27
建築物省エネ法制定

〔大規模非住宅建築物の省エネ基準適合義務等〕

2014
(H26)

環境配慮型総合設計制度

・ 総合設計制度を活用する建築物で一定要件を満たす場合に容積を割増

H31
建築物省エネ法改正

〔省エネ基準適合義務対象の拡大等〕

2016
(H28)

建築物エネルギー消費性能向上計画の認定

・ 省エネ性能の向上に資する一定の誘導基準に適合している住宅・建築物の計画を認定

R04
建築物省エネ法改正

〔原則全ての住宅・建築物について省エネ基準適合義務化等〕

2023
(R05)

住宅省エネ改修促進事業

・ 2050年脱炭素社会「カーボンゼロ おおさか」の実現に向け、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

エコ住宅普及促進事業

・ 断熱性能の向上など一定の基準を満たす住宅を認定

省エネ基準適合の義務化(R07.4～)、
低炭素住宅・長期優良住宅の
認定基準引上げ

〔法改正によりエコ住宅認定制度で求める水準と同等以上の省エネルギー性能を備えた住宅の普及促進は十分果たされる状況にあり、一定の役割を終える〕

(7) ①多様化・高度化するニーズに応える住情報提供体制の充実

社会経済情勢・市民ニーズの変化に対応したテーマ設定でセミナー等を開催。

【セミナー・シンポジウム等の開催】

◇耐震改修支援機構が住まいの耐震についての出前講座を開始

H23
東日本大震災

2012
(H24)

東日本大震災～動物たちから得た教訓～

- ・一緒に暮らすペットとともに被災したらどうなるのか、被災地の動物たちから見えてきた教訓を知り災害に備えるためのセミナー

学ぼうさい

- ・まさかのときに備え、正しい判断で行動できるよう、災害時に必要な様々な「減災の技」を楽しく学んでコツを知り、体験するシンポジウム

H26
空家法制定

2014
(H26)

空き家と向き合う～家の価値を保ち、次代につなぐ～

- ・空き家の現状と管理・活用についての基調講演、対策ポイントと工夫等についてのパネルディスカッション、空き家の片付けについてのセミナー等

H30
大阪府北部地震
台風21号

2018
(H30)

天災は忘れた頃にやってくる！わがこと意識で命を守る住まいの備え

- ・大阪府北部地震や台風21号の教訓をもとに、今後災害時にとるべき行動や日頃からの備えについてディスカッションするシンポジウム

◇三都市による災害時の相談業務の連携

- ・大阪市・神戸市・京都市の公的な住情報センターが連携協定を締結し、情報交換会を実施するとともに、災害時の相談業務の連携体制を構築

R2
新型コロナ感染拡大

2020
(R02)

◇セミナー等をオンライン配信でも開催

WITH/AFTER コロナー住まい・まちづくりはどのように変わる

- ・大阪でテレワークをしながらどのように住まい、働き、暮らすのかを考えるシンポジウム

R4
建築物省エネ法改正

2023
(R05)

省エネな住まいづくり

- ・建築物省エネ法の改正や国等による省エネ関連施策の動向を踏まえ、新築やリフォーム、普段からできる住まいの省エネの工夫を紹介するセミナー