

**HOUSING
POLICY
of OSAKA**

大阪市の住宅施策

はじめに

住まいは市民が豊かな生活をおくるうえでの基礎的な要素であり、人がまちに住まうことは、経済、文化、コミュニティをはじめとする様々な都市活動を豊かにするものです。

また、住まいとまちは、市民が愛着や誇りを持ち、より満足や生きがいを感じることのできる生活の場であるとともに、様々なライフサイクルに対応し、市民が住み続けたいという思いに応えられる多様性・柔軟性や、より良い形で将来に引き継いでいけるという持続可能性を有することが必要です。

大阪市では、平成22年2月に大阪市住宅審議会より、『住みたい、住み続けたい、住まいとまち大阪の実現―「まちに住まう」新時代をめざして―』を基本目標とする「今後の住宅施策の方向について」の答申をいただき、現在、この答申を踏まえ、市民やNPO、企業等との連携・協働のもと、多様な住宅施策に取り組んでいます。

この冊子は、大阪市の住宅施策について、その概要を取りまとめたものです。

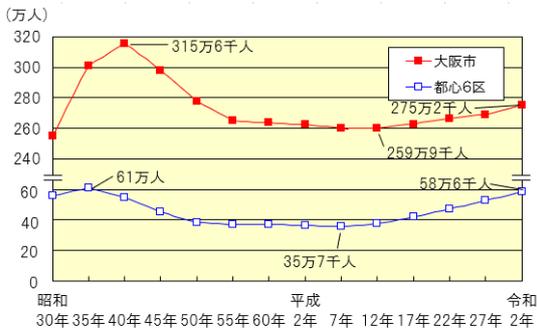
目次

1. 現状と課題	1
2. 住宅施策の方向	3
3. 大阪市の主な住宅施策	5
(1) 密集住宅市街地における防災性の向上	5
(2) 住宅・建築物の耐震化の促進	7
(3) 住宅の長期利用とストックの再生・有効活用	8
(4) 市営住宅ストックの有効活用	9
(5) 都市魅力の向上	11
(6) 子育て世帯等の多様な世帯に対する居住支援	12
(7) 住まい・まちづくりに関する総合的な相談・情報発信	13

■ 少子高齢化の進行と中堅層の市外転出

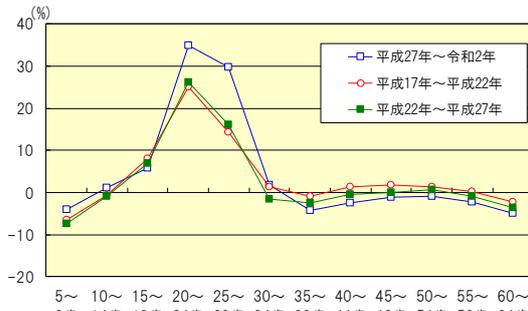
近年、大阪市においては、都心部で幅広い層の人口が増加しているものの、全市的に年少人口の転出傾向が見られ、依然として子育て世帯の転出超過が続いているものと考えられます。また、少子高齢化が進んでおり、今後より進行するものと予想されています。こうした状況が続くと、地域コミュニティの維持が困難となることをはじめ、様々な面で都市活力の低下が懸念されます。

■ 人口の動向（大阪市）



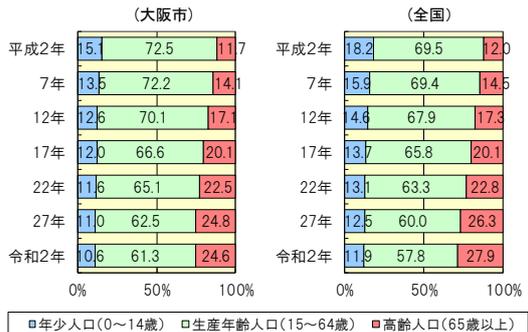
注1: 都心6区は北区、福島区、中央区、西区、天王寺区、浪速区を示す。
注2: 各年10月1日現在の値。
資料: 国勢調査(総務省)

■ 5歳階級別人口増減率の推移（大阪市）



資料: 国勢調査(総務省)

■ 年齢別人口の推移（全国、大阪市）



資料: 国勢調査(総務省)

■ 一層の改善・向上が求められる住宅の水準

本市の居住水準は、全国や他都市と比較すると依然として低く、また、耐震性・耐火性の劣る老朽木造住宅など、市民が安心して暮らしていくうえで改善すべき課題を抱える住宅が、数多く存在しています。

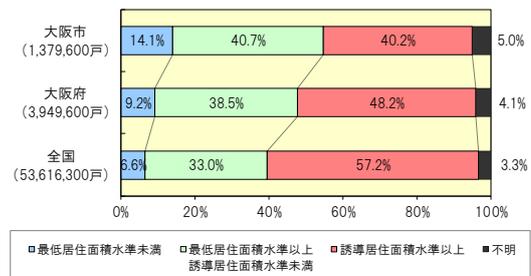
また、既存住宅の購入に際して、購入者が物件の良否を判断するために必要な情報を的確に入手する仕組みが確立されていないなど、住宅ストックの有効活用を図るうえで重要となる住宅流通における課題があります。

■ 所有関係別、構造別住宅数の推移（大阪市）



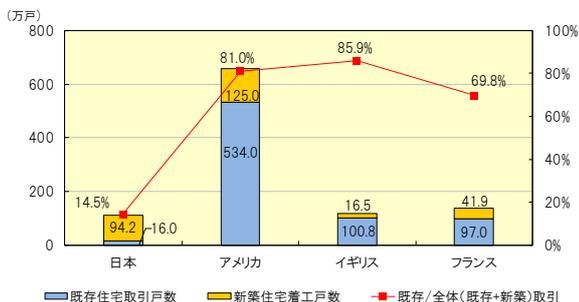
資料: 住宅・土地統計調査(総務省)

■ 居住水準の状況別世帯数（大阪市、大阪府、全国）



資料: 平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

■既存住宅流通シェアの国際比較



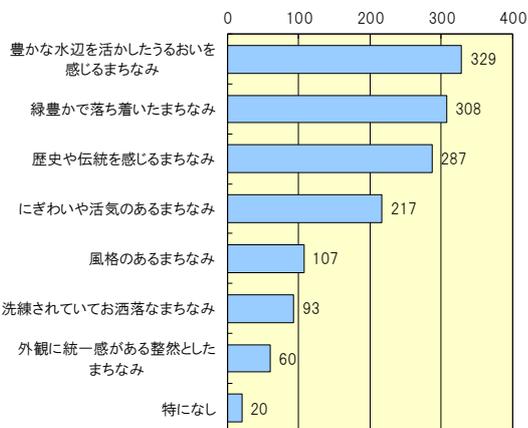
資料：国土交通省資料(令和元年度)
 日本 ……住宅・土地統計調査(総務省:平成30年) 住宅着工統計調査(国土交通省:平成30年計)
 アメリカ…U.S.Census Bureau「New Residential Construction」, National Association of REALTORS「Existing Home Sales」(データは平成30年)
 イギリス…Department for Communities and Local Government 「Housing Statistics」, HM Revenue & Customs「UK Property Transactions Statistics」(データは平成30年)
 フランス…Institut national de la statistique et des études économiques 「Number of started dwellings」, Conseil général de l'environnement et du développement 「House Prices in France : Property Price Index, French Real Estate Market Trends in the Long Run」(データは平成30年)
 注)イギリス:既存住宅取引戸数については、四半期ごとの取引額4万ポンド以上の取引戸数を暦年ベースで合計したもの

■潜在する多彩なまちの魅力

大阪市には、長い歴史の中で培われた文化や歴史的まちなみ、水辺など多彩なまちの魅力が潜在しています。しかしながら、こうしたまちの魅力が次の世代へと受け継がれていない場合や、まちづくりに十分には活かしきれていない場合があります。

一方、市民のまちづくりへの参加意向は高まりを見せ、NPO等のまちづくり団体の活動も活発化してきており、これらの人々と連携した取り組みを進めていくことが求められています。

■大阪らしい景観づくりのためにめざすべきまちなみ (大阪市)



資料：平成27年度市政モニターアンケート「大阪らしい景観づくりについて」(N=593、複数回答)

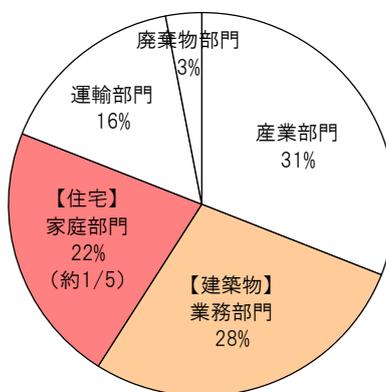
■まちに求められる安全性の確保

大規模地震の発生が危惧されるなか、住宅・建築物の耐震化は喫緊の課題です。密集住宅市街地においては、防災面や住環境面で大きな課題を抱えており、重点的な施策展開が求められています。

■地球温暖化等の環境問題の深刻化

近年、地球温暖化やヒートアイランド現象といった環境問題が深刻化してきています。こうした問題は生活に与える影響も大きく、市民の関心も高まりつつあり、CO₂排出量の多い住宅・建築分野においても環境に配慮した取り組みを進める必要があります。また、地域の住環境向上の観点はもとより、環境対策の観点からも、より一層の緑化促進が求められています。

■CO₂の部門別排出状況 (2018年度・大阪市)



資料：大阪市地球温暖化対策実行計画[区域施策編] (令和4年10月)

■住宅政策にかかる国の動向と経済情勢の変化

住宅政策にかかる国の基本方針は、公的住宅の量的供給から、居住の安定確保、住宅ストックの有効活用と長寿命化、建築物の安全・安心の確保などへと大きく転換しています。

今後の住宅政策の展開にあたっては、こうした国の動向や経済情勢の変化にも的確に対応していく必要があります。

住宅政策の基本目標

大阪市では、平成 22 年 2 月に大阪市住宅審議会より「今後の住宅施策の方向について」の答申※をいただき、現在、答申に基づき様々な住宅施策に取り組んでいます。

答申では、大阪市の住宅施策の基本目標を『住みたい、住み続けたい、住まいとまち大阪の実現 —「まちに住まう」新時代をめざして—』とし、安全、快適で、持続可能な住まい・まちづくりは、市民やNPO、企業等と行政とが一緒になって取り組むことにより実現できるものであり、その協働・連携により、誰もが住みたい、住み続けたい、そして次世代へ引き継ぎたいと思える住まいとまちをめざしていくべきであると提言しています。

この基本目標の達成に向け、今後の施策の方向性として

- ①安全・安心を支える住まい・まちづくり
- ②まちの魅力をひきだす住まい・まちづくり
- ③都市の活力を高める住まい・まちづくり
- ④環境と調和する住まい・まちづくり

の4点を示し、

- ①市民との協働
- ②ストックの有効活用
- ③多様な情報の発信・交流
- ④様々な分野との連携・協力
- ⑤先導性の発揮

という視点を持って、施策を展開していく必要があるとしています。

※答申の詳細は、都市整備局のホームページを参照して下さい。

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000024568.html>

今後取り組むべき主要な施策

■安全・安心な住宅・住環境づくり

市民が安心して生活していくためには、住宅やまちについて基本的な安全性が確保されていることが重要です。

このため、住宅をはじめとする建築物の耐震化を積極的に促進するとともに、密集住宅市街地においては、地域のコミュニティを活かしながら、老朽住宅の建替え・除却の促進や、狭あい道路の拡幅等を進めていく必要があります。

また、住宅・建築物における防犯性の向上を図るとともに、地域住民による防犯活動を支援するなど、安全な住宅・住環境づくりを進める必要があります。

■居住安定確保に向けた取り組みの強化

居住の安定を確保し、住宅セーフティネットを構築していくため、福祉分野における計画や方針等も踏まえながら、高齢者向けの良質な賃貸住宅の供給や住宅のバリアフリー化等をより一層促進するとともに、高齢者や障がい者等を対象とした市営住宅における優先選考や、民間賃貸住宅への入居支援等に取り組んでいく必要があります。

■魅力あるまちづくりと居住文化の継承

誰もが住みたいと感じ、心豊かな生活をおくることができるまちを実現していくためには、まちの魅力を高め、市民がまちに愛着と誇りをもち、さらに次世代へと継承していくことが重要です。

そのため、地域の人々の自立的なまちづくり活動に対して支援を行うとともに、建築物等の修景により良好なまちなみ形成を図るなど、それぞれのまちの歴史や自然、伝統的な町家などの建築物、祭事や慣習など、有形・無形の地域資源を活かしたまちづくりを進める必要があります。

■ 幅広い都市居住ニーズへの対応

様々なライフスタイルや価値観をもつ幅広い人々の都市居住を促進し、活力あるまちづくりを進めるためには、多様化する市民の居住ニーズに的確に対応していくことが重要です。

このため、良質な都市型住宅の供給や住環境の整備等を促進するとともに、市外転出傾向にある新婚・子育て層をはじめとする幅広い世代の市内居住を支援する必要があります。

■ 住宅の長期利用とストックの再生・有効活用

住宅ストックの全体的な水準を高めるため、新たに供給される住宅の質の向上を図るとともに、既存住宅の改善・再生・有効活用を促進することが重要です。

このため、民間住宅については、良質な住宅を長期にわたり適切に維持管理していくための仕組みづくりや、既存住宅の流通促進などの取り組みを進める必要があります。

また、市営住宅については、計画的な更新や維持管理に努めるとともに、地域のまちづくりに貢献する「市民住宅」への再編に向けた取り組みを進める必要があります。

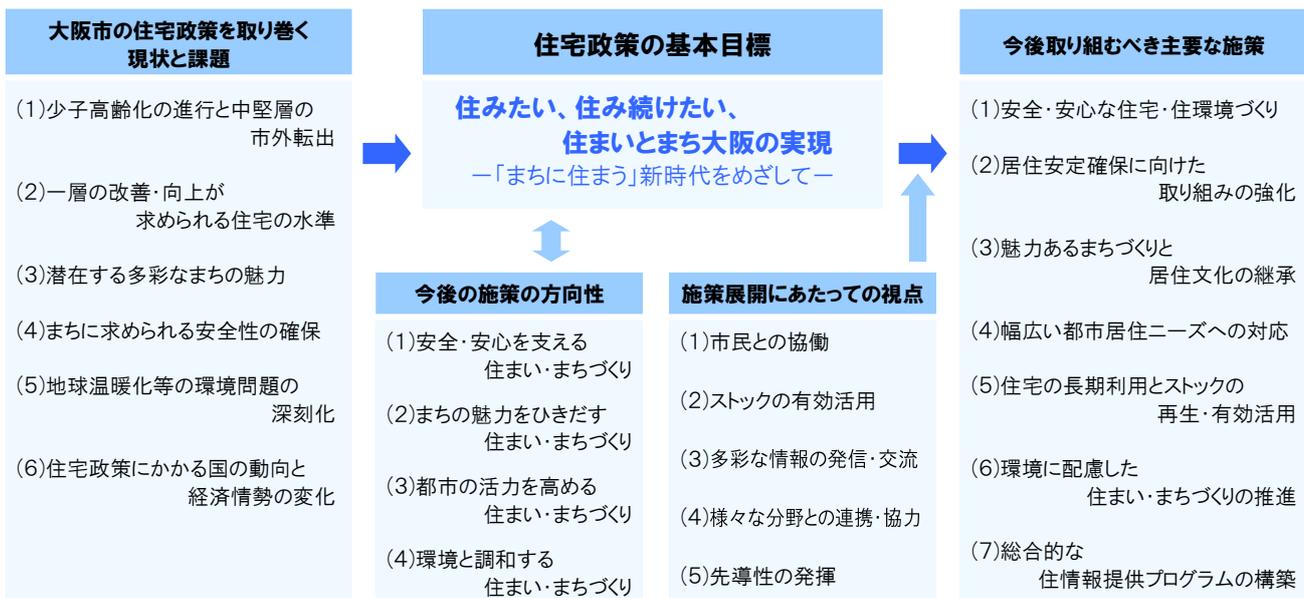
■ 環境に配慮した住まい・まちづくりの推進

地球温暖化や都市部におけるヒートアイランド現象が進行するなか、住宅・建築物の分野においても環境負荷の低減などの対策を講じ、環境に配慮した住まい・まちづくりを推進していくことが求められています。

このため、住宅・建築物において、省エネルギー技術や再生可能エネルギーの活用、ヒートアイランド対策の促進等を図る必要があります。

■ 総合的な住情報提供プログラムの構築

社会経済情勢が大きく変化するなか、多様化・高度化する市民の住情報ニーズに的確に応えるため、福祉分野などに関連する住情報の提供や地域の住まい・まちづくり活動のネットワーク機能の強化など、これまでの住まい情報センターを拠点とした取り組みについて一層推進する必要があります。



今後の住宅政策の方向について（答申）の体系

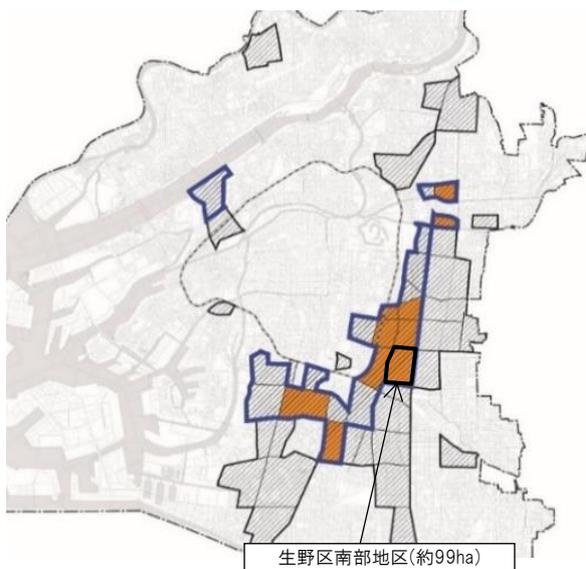
(1) 密集住宅市街地における防災性の向上

大阪市には、JR大阪環状線外周部等の戦災による焼失を免れた地域を中心に、都市基盤などが未整備で、防災面等で課題を抱えた密集住宅市街地が広く分布しています。

これまで、災害時における延焼拡大の遅延や避難活動の円滑化を図るため、『優先地区』を中心に各種施策を展開しており、平成26年4月には、「密集住宅市街地重点整備プログラム」を策定し、延焼危険性や避難困難性に関する目標を定め、市街地の不燃化や避難経路の確保、地域防災力の強化等に関する取組を進めてきました。

令和3年3月には、これまでの事業進捗を踏まえて新たな「密集住宅市街地整備プログラム」を策定し、『重点対策地区』において、延焼危険性及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とともに、『対策地区』において、密集住宅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しています。

	対策地区〔約 3,800ha〕: 面的な災害の可能性が高い密集市街地
	優先地区〔約 1,300ha〕: 特に優先的な取組が必要な密集住宅市街地
	重点対策地区〔10 防災街区・約 640ha〕 : 優先地区のうち、令和2年度末時点で、延焼危険性や避難困難性に関する2指標未達成の防災街区



大阪市の密集住宅市街地

■ 密集住宅市街地重点整備事業

重点対策地区において、老朽住宅の除却や建替え支援の強化を図り、各種施策を集中的に展開しています。

狭あい道路沿道老朽住宅除却費補助

幅員6m未満の道路に面する昭和56年以前建築の老朽木造住宅を除却する場合に、除却費に対する補助を行っています。

集合住宅への建替建設費補助

老朽建築物を除却し、耐火性の高い集合住宅に建替える場合、除却費・設計費・共同施設整備費に対する補助を行っています。



建替前

建替後

集合住宅への建替建設費補助の活用事例

防災空地活用型除却費補助

幅員6m未満の道路に面する老朽木造住宅を除却し、跡地に災害時の避難等に役立つ防災空地を整備する場合に、除却費・空地整備費に対する補助を行っています。



整備前

整備後

防災空地活用型除却費補助の活用事例

地籍整備型土地地区画整理事業を活用した土地利用更新環境整備事業

建替を阻害する要因の一つである公図のずれを解消するため、現況の土地利用に合わせて土地境界を明確にしたうえで公図を訂正するとともに、狭あい道路の拡幅整備を行い、老朽住宅の建替えの促進を図っています。

■ 民間老朽住宅建替支援事業

対策地区において、老朽住宅の除却・建替えに対する補助や建替アドバイザー派遣等により、民間老朽住宅の自主更新を促進しています。

狭あい道路沿道老朽住宅除却費補助

幅員4m未満の道路に面する昭和 25 年以前建築の老朽木造住宅の除却費に対する補助を行っています。

隣地取得型戸建住宅建替補助

未接道敷地等を解消するために隣接する土地を取得し、戸建住宅に建替える場合、除却費・設計費等に対する補助を行っています。

■ 地域連携による防災力向上支援事業

重点対策地区等において地域住民と連携・協働し、次の各種事業を行うことにより、地域の防災力の向上を図っています。

狭あい道路拡幅促進整備事業

幅員4m未満の狭あい道路に面した敷地で建替え等を行う際、建築基準法に基づき後退した部分を道路として整備する場合、拡幅整備費用に対する補助を行うことにより、狭あい道路の拡幅整備を促進しています。



整備前 整備後
狭あい道路拡幅促進整備事業のイメージ

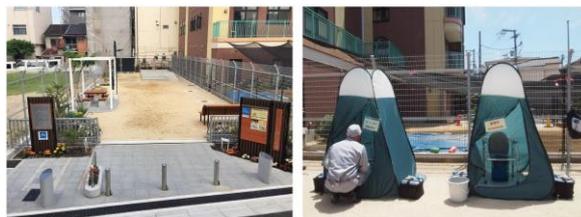
主要生活道路不燃化促進整備事業 (防災コミュニティ道路の整備)

地域住民によりまちづくり協定等が締結された区域内の路線を「防災コミュニティ道路」と認定し、沿道建築物の建替え等の際、建設費や道路整備費等に対する補助を行うことにより、幅員6m程度の主要生活道路の整備と沿道建築物の不燃化を促進しています。

まちかど広場整備事業

広場や公園等が不足しているエリアにおいて、一時的な避難場所や地域の防災活動の場となるまちかど広場の整備を行っています。

地域住民との連携・協働のもと、ワークショップ方式による計画づくりや日常的な管理運営・防災活動などを通じて、地域コミュニティの活性化や防災意識の向上を図っています。



まちかど広場の整備事例(えびえにし防災広場)

■ 生野区南部地区整備事業

密集市街地の面的整備のモデル事業として、老朽住宅が密集し、都市基盤が未整備な生野区南西部の98.5haの区域において、民間老朽住宅の除却や建替え、狭あい道路の拡幅整備を促進するとともに、市営住宅の建設や都市計画道路、都市計画公園等の公共施設整備を一体的に実施し、防災性及び住環境の向上を図っています。



生野区南部地区整備事業の取組

(2) 住宅・建築物の耐震化の促進

大阪市では、住宅や建築物の耐震改修を促進し、地震に対する安全性の向上を図るため、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、「大阪市耐震改修促進計画」を策定し、住宅・建築物の耐震化の促進にかかる各種施策を実施しています。

■ 民間住宅の耐震化の促進

耐震診断・改修補助事業

民間住宅の耐震化を促進するため、一定の要件を満たすものについて、耐震診断費や耐震改修費等に対する補助を実施しています。

戸建住宅等については、耐震診断費に対する補助に加え、耐震診断・耐震改修設計・耐震改修工事費の見積もりをまとめて行う『パッケージ耐震診断』を補助対象とするとともに、耐震改修工事については、建物全体を補強する工事に加え、1階のみを補強する工事や、1階の寝室等にシェルターを設置する工事も補助の対象としています。さらに令和3年度からは、耐震性が不足する住宅の除却工事費に対する補助を実施しています。

また、マンションについても、耐震診断費や耐震改修設計費、耐震改修工事費に対する補助を実施しています。



シェルター設置の事例

大阪市耐震改修支援機構

戸建住宅等の耐震化をより一層促進するため、建築関係団体等と連携し、平成20年度に「大阪市耐震改修支援機構」を設立しました。

機構の協力を得て、耐震化に関わる出前講座・個別相談会・現地見学会などの実施や、耐震診断・耐震改修を依頼することのできる事業者の紹介等の活動を行っています。

■ 耐震診断義務化建築物の耐震化の促進

「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、特定の建築物の所有者に対して耐震診断結果の報告が義務付けられており、不特定多数の者や避難弱者が利用する大規模建築物等については診断結果を公表し、耐震性が低い建築物の所有者に対して耐震化へ向けた働きかけを行っています。

また、特定の避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等についても診断結果の報告が義務付けられたことから、現在、所有者に対する普及啓発や耐震診断結果報告書に関する相談等を実施しています。

■ 防災力強化マンション認定制度

まちの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、耐震性や耐火性など建物の安全性に関する基準に適合することに加え、被災時の生活維持に求められる設備・施設等の整備、住民による日常的な防災活動等の実施など、ハード・ソフト両面で防災力が強化された民間マンションを認定し、広く情報発信しています。



認定プレート

(3) 住宅の長期利用とストックの再生・有効活用

■ マンション管理・建替支援事業

「大阪市マンション管理適正化推進計画」に基づき、マンション管理の適正化を総合的・計画的に促進しています。

情報提供及び普及啓発の実施

公的団体や専門家団体、民間事業者団体との連携・協働により設立した「大阪市マンション管理支援機構」では、マンション管理組合等に対する普及啓発・情報提供を実施しています。また、管理組合等の勉強会へ専門家の無料派遣を実施しています。

管理の適正化に関する助成

長期修繕計画の作成や見直しを専門家に委託する費用や、マンションの再生(改修、建替え等)に向けた初動期の合意形成に必要な調査・検討を委託する費用の助成を実施しています。

管理計画認定制度の推進

一定基準を満たすマンションの管理計画を認定する管理計画認定制度の積極的な周知を図りながら適切に運用し、管理状況が市場で評価される環境の整備を促進しています。

管理が不適切なマンションに対する支援

築30年以上で管理に課題を抱えたマンションに専門家を派遣し、その課題解決に向けたアドバイスを実施しています。

■ 空家の利活用の促進に向けた取組

「大阪市空家等対策計画」に基づき、空家の利活用に向けた良質なストックへの改修を促進し、地域まちづくりやまちの魅力向上等に繋げるため、区と連携しながら、住宅の性能向上や地域まちづくりに資する空家の改修費等に対して補助を行う「空家利活用改修補助事業」を実施しています。

また、大阪市立住まい情報センターや各区役所において、専門家団体や民間事業者等との連携によるセミナーや相談会の開催等に取り

組むとともに、空家の利活用事例について紹介を行う事例集の配布を行っています。



地域まちづくりに資する
空家の改修事例

■ 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建設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意識の向上を図るため、優れた外観デザイン・計画や、新しい技術開発や新しいアイデア、適切な維持管理などにより住宅や住環境が良好に保たれているなど、魅力ある良質な都市型集合住宅に対して、表彰を実施しています。



令和4年度受賞住宅

(左)寺田町プレイス1(新築・賃貸)(撮影者:笹の倉舎/笹倉洋平)

(右)特別賞:グランドメゾン新梅田タワー-THE CLUB RESIDENCE(新築・分譲)



■ 長期優良住宅の認定

法律に基づき、長期優良住宅を認定し、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の普及を促進しています。

■ 民間住宅の省エネ化の促進

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しています。

(4) 市営住宅ストックの有効活用

本市の公営住宅は、社会事業の一環として建設されたことに始まり、その後、住宅に困窮する所得の低い世帯への住宅供給を目的として昭和26年に制定された「公営住宅法」に基づき、戦災による住宅難や高度成長期の勤労者世帯への住宅対策として供給してきました。

■ 「市民住宅」への再編

市営住宅は、老朽化したストックの増加、高齢化の進行によるコミュニティの沈滞化、応募倍率の住戸間での大きな偏りなどといった多くの課題を抱えています。

これらの市営住宅ストックを、より多くの市民に支持される「市民住宅」へと再編するため、「ストックの効率的な活用」「コミュニティの再生」「公平・公正な管理の推進」「地域のまちづくりへの貢献」といった基本的な考え方のもと、各種取組を進めています。

■ 市営住宅ストック総合活用計画

現在、本市では、約11万戸の市営住宅を管理しています。昭和40年代以降に大量に建設された住宅の老朽化が進むなど、改善が必要な住宅が依然として数多く存在することから、継

続的な更新が不可欠となっています。

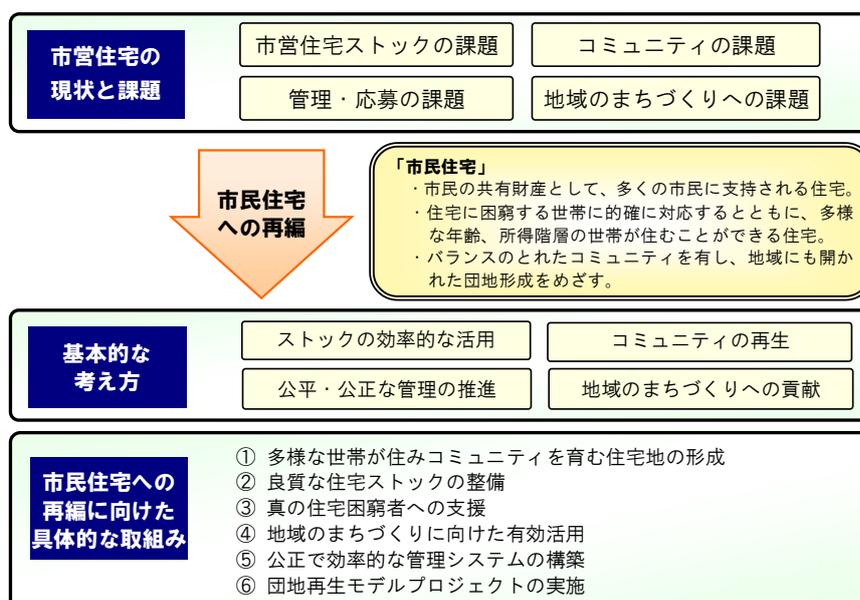
また、現行の耐震基準を満たさない住宅が残っており、早急な耐震化が求められています。

こうした状況を踏まえ、令和3年3月に「大阪 市営住宅ストック総合活用計画」の見直しを行い、耐震基準を満たさない住宅と浴室のない住宅の解消をめざして、建替と改修を適切に選定し効果的な事業推進を図るとともに、予防保全の観点から計画改修の充実を図ることとしています。

この計画に基づき、老朽化した住宅等は建替により更新し、長期活用可能な住宅は耐震改修や全面的改善、エレベーター単独設置により有効に活用しています。また、住宅の長寿命化に向け、安全性の確保や住宅の機能維持に必要な改修を計画的・定期的を実施しています。

■ 市内府営住宅の移管

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、順次市内の府営住宅の移管が進められ、令和5年4月にすべての住宅の移管が完了し、一元的に公営住宅等の管理・運営を行っています。



「市民住宅」への再編(「大阪市営住宅研究会」報告より)

■ 地域まちづくりへの貢献

建替え余剰地等を活用した 民間住宅や生活利便施設等の導入

市営住宅の建替えに際して、土地の高度利用を図るとともに、従前居住者世帯数に限定した建替え事業を進め、生み出された余剰地において、良質な中堅層向けの民間住宅や生活利便施設を導入するなど、地域の活性化に取り組んでいます。また、大規模団地などでは、コンペ方式等によって民間活力を導入する団地再生モデルプロジェクトを推進するとともに、地域のまちづくりを担う区役所と連携して開発を推進しています。

鶴見区横堤においては、建替余剰地の売却にあたってプロポーザルを実施し、省エネルギー性能やエネルギー自給度の向上が図られた先導的な都市型エコ住宅が建設されました。

平野区の長原駅前用地においては、敷地全体の開発計画のプロポーザルを令和4年に区役所が実施し、今後、民間住宅や商業施設の開発が行われる予定です。



鶴見区横堤

長原駅前用地(外観パース)

既存団地の敷地を活用した 生活利便施設等の導入

地域の活性化や生活利便性の向上に向け、高齢化により、あまり使用されなくなった敷地の一部を民間事業者へ貸付け、生活利便施設や健康福祉施設等を導入する取組を進めています。東淡路第2住宅に続く2例目として生活支援サービス等を提供するコンビニエンスストアが、令和6年1月に苅田北住宅でオープンしました。

コミュニティビジネス活動拠点の導入

入居者の高齢化等によるコミュニティの沈滞化等の課題に対応するため、高齢者の生活支援や子育て支援サービスの提供など、団地や地域の活性化につながるコミュニティビジネス等の活動拠点として、NPO等の団体に市営住宅の空き住戸を提供しています。

令和5年4月時点では、13箇所が高齢者の生活相談や子育て親子のつどいの場の提供等に取り組んでいます。また、地域の方々と共に団地内の清掃活動やバザー等のイベントを開催するなど、地域との交流が広がっています。



空き住戸を活用した高齢者支援の取組

地域の利便向上に向けた 附帯駐車場空き区画の活用

市営住宅の附帯駐車場としての利用状況を勘案しながら、空き区画を民間事業者へ一時貸し駐車場として貸付け、公有地の有効活用を図っています。

地域防犯活動の支援に向けた 市営住宅空き住戸等の活用

防犯活動の拠点を確保したいという地域団体等に対して、市営住宅の空き住戸・空き駐車場を、無償(光熱水費等は使用者負担)で提供する取組を行っています。

小規模保育事業への市営住宅空き住戸等の活用

待機児童の解消を目指した入所枠の確保と、地域コミュニティの再生・活性化を図るため、保育ニーズの高い地域の市営住宅の空き住戸等を、事業者公募において選定された小規模保育事業者へ貸付ける取組を行っています。

(5)都市魅力の向上

■ 生きた建築ミュージアム事業

大阪のまちを一つの大きなミュージアムと捉え、「生きた建築※」を通して、大阪の新しい魅力を創造・発信しようとする取組です。

代表的な生きた建築(大阪セレクション全97件)の選定や、民間の方々との連携による生きた建築の一斉公開イベント「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)」の開催と合わせて、新たな展開をめざし、子どもたちが建築に触れる機会の提供や、生きた建築の発掘などの取組を進めています。

※「生きた建築」とは、この事業で定義した『ある時代の歴史・文化、市民の暮らしぶりといった都市の営みの証であり、様々な形で変化・発展しながら、今も生き生きとその魅力を物語る建築物等』をいう新しい概念。



生きた建築ミュージアム・大阪セレクション

(左から)
上: 大阪ガスビル/梅田吸気塔 [いずれも撮影: 西岡潔]
下: 大阪ステーションシティ/久金属工業株式会社 社屋



生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪の様子



小学校を対象としたプログラム(左)・市民参加型のエリア調査(右)

■ 地域魅力創出建築物修景事業

建築物の修景※を促進し、地域魅力の創出を図るため、市内全域の建築物を対象に「修景相談」と「修景補助」を行うとともに、修景した建築物を活かした「魅力発信等」に取り組んでいます。

「修景相談」では、市内の建築物の所有者等を対象に、修景に関する基本的な説明や参考事例の紹介を行う「一般相談」と、専門家が修景に関して詳細な助言を行う「専門家相談」を無料で実施しています。

「修景補助」では、地域魅力の創造・発信につながる質の高い修景を行う市内の既存建築物を対象に、その工事費の一部に対する補助を行っています。

また、修景補助建築物をはじめ、地域の魅力となる建築物を通して、建築物そのものや地域の「魅力発信等」に取り組んでいます。



修景補助建築物の例

(左から)西川家長屋/税家(うだつや)/米谷家住宅

※修景とは、地域魅力の創出につながる、建築物の外観の特徴を活かした改修やまちなみに配慮した整備などをいう。

また、地域との連携・協働により、地区の特色を生かしたまちなみ整備を促進し、魅力ある居住地づくりを進めてきたHOPEゾーン(平野郷・住吉大社周辺・空堀・天満・田辺・船場の6地区)及びマイルドHOPEゾーン(上町台地地区)のエリアでは、補助事業終了後も引き続き、地区ごとに定めた「まちなみガイドライン」の周知・普及啓発やこれまでの実績等を活かした地区の魅力発信に取り組んでいます。

(6) 子育て世帯等の多様な世帯に対する居住支援

全国的な少子高齢化の進行に加え、子育て世帯の市外転出傾向が続くなか、人口構成バランスのとれた活力あるまちづくりを進めるため、新婚・子育て世帯等の市内定住に向けた各種施策を実施しています。

また、高齢者等が安心して住み続けられるよう、良質な民間賃貸住宅の供給を促進しています。

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・子育て世帯の住宅取得を支援するため、市内において、一定の条件を満たす民間金融機関等の住宅ローンやフラット35を受けて初めて住宅を取得する方のうち新婚世帯（申込者及び配偶者が40歳未満で婚姻届出後5年以内の世帯）又は子育て世帯（小学校6年生以下の子どもがいる世帯）の方を対象に、その住宅ローンの利子の一部を補助しています。

子育て世帯等向け民間賃貸住宅 改修促進事業

子育て世帯等の市内居住の促進と、民間賃貸住宅の有効活用による良質な住宅ストックの形成を図るため、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しています。



パンフレット

〔左：新婚・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度
右：子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業〕

子育て安心マンション認定制度

安全に配慮した室内の仕様や、キッズルーム等の整備に加え、子育て世帯の交流支援等の子育て支援サービスを提供するなど、ハード・ソフト両面で子育てに適した優良な民間の新築マンションを「子育て安心マンション」として認定し、広く情報発信しています。



パンフレット



認定マーク



認定物件事例(左:キッズルーム、右:児童遊園)

サービス付き高齢者向け住宅の登録

高齢者が安心して暮らせる住宅を提供するため、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、法で定める基準を満たした住宅を「サービス付き高齢者向け住宅」として登録しています。

セーフティネット住宅の登録

高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者※の居住の安定の確保を図るため、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅で、一定の登録基準を満たした住宅を「セーフティネット住宅(住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅)」として登録しています。

※高齢者、低額所得者、子育て世帯、障がい者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者

(7)住まい・まちづくりに関する総合的な相談・情報発信

■ 大阪市立住まい情報センター

「住まい情報センター」を拠点として、市内の住宅に関する各種の情報サービスを集約化し、市民サービスの向上を図るとともに、住まいに関する相談・情報発信など各種事業を実施しています。



住まい情報センター

■所在地
北区天神橋 6 丁目 4-20

■施設概要
①住情報プラザ(4階)
②ホール(3階)・研修室(5階)
③住まいのミュージアム(大阪くらしの今昔館)(8~10階)

住まいに関する相談

住情報プラザにおいて、住まいの賃貸借や購入及び大阪市の住宅施策についての一般的な内容に関する相談に対応するとともに、建築士・弁護士・ファイナンシャルプランナー等の専門家による相談(予約制:面接のみ)も実施しています。

また、公的住宅の案内をはじめとした住まいに関する情報を一元的に入手できるようになっています。



住情報プラザ(住まいの総合相談)

住情報の普及・啓発等

住まいに関するセミナー・シンポジウム・相談会等を開催するとともに、専門家団体やNPO等との協働・交流を促進する「住まい・まちづくりネットワーク」を活用し、住まい・まちづくりに取り組

む専門家団体や NPO 等とタイアップしてセミナーや交流会等のイベントを実施しています。また、住まいや大阪の生活文化に関する図書・ビデオ等を揃えた「住まいのライブラリー」を設置し、「住」と「暮らし」の幅広い情報を提供しています。

その他、大阪のまちの魅力情報や住まいのサポート情報等を幅広く提供するとともに、イベント等の申し込みができる「おおさか・あんじゅ・ネット」により、ウェブ上での情報発信を行っています。

住まいのミュージアム(大阪くらしの今昔館)

「住むまち・大阪」に対する愛着とイメージアップを図るため、大阪の住まいと暮らしの歴史・文化を体験できる「住まいのミュージアム(大阪くらしの今昔館)」を開設しています。

常設展示室では、江戸時代の大坂の町並みを実物大で再現し、季節毎の町並みのしつらい替えや、ボランティア「町家衆」等によるイベント、小学生等を対象とした体験学習などを行っています。また、明治以後の大阪の住まいや暮らしを精巧な模型や映像等で紹介しています。

企画展示室では、「住まいと暮らし」をキーワードに、様々なテーマをより掘り下げて紹介する企画展を開催しています。

さらに、大阪天満宮や天満天神繁昌亭、天神橋筋商店街と連携して天満・天神橋地域の豊富な地域資源を活かしたイベントを開催するなど、大阪の新たな魅力の創出と情報発信に取り組んでいます。



常設展示室(江戸時代の大坂の町並み)



大阪市

大阪市都市整備局企画部住宅政策課

〒530-8201 大阪市北区中之島 1 丁目 3 番 20 号

電話 06-6208-9217

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/index.html>

(令和 6 年 1 月)