

大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方  
答申（素案）

令和 年 月

大阪府住宅まちづくり審議会

# — 目 次 —

はじめに	・・・	1
<b>I. 新たな住宅まちづくり政策の方向性</b>	・・・	2
1. 基本目標	・・・	2
2. 政策展開の方向性	・・・	3
3. 施策展開の視点	・・・	4
<b>II. 基本目標の実現に向けた施策の方向性</b>	・・・	6
1. 暮らしの質を高める	・・・	7
(1) 新たなライフスタイルを支える身近なまちづくり	・・・	7
(2) 健康でいきいきとくらせる住まい・まちづくり	・・・	10
(3) 多様なニーズに対応した良質なストック形成	・・・	12
2. 都市の魅力を育む	・・・	14
(1) 大阪を象徴する都市空間の創造	・・・	14
(2) 世界に誇れる景観づくり	・・・	16
(3) ユニバーサルデザインのまちづくりの推進	・・・	17
3. 安全を支える	・・・	19
(1) 災害に強い都市の形成	・・・	19
(2) 住宅・建築物の安全性の確保	・・・	21
(3) 危機事象への備え	・・・	22
4. 安心の暮らしをつくる	・・・	23
(1) 誰もがくらしやすい環境整備	・・・	23
(2) 多様な住まいを選択できる市場環境整備	・・・	26
(3) 健全な住宅関連産業の育成	・・・	27

<b>Ⅲ. 実効性を持った計画の推進</b>	・・・ 28
(1) 各主体の役割と連携	・・・ 28
(2) 施策の適切な進行管理	・・・ 32
<b>用語の解説</b>	・・・

〔参考資料〕

1. 政策検討部会における整理・主な議論
2. 大阪府の住宅まちづくり政策を巡る現状
3. 住まうビジョン・大阪の進捗状況
4. 住まうビジョン・大阪の進捗状況の点検・評価
5. 審議経過等



## はじめに

大阪府住宅まちづくり審議会は、令和2年3月に、大阪府知事より「大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方について」の諮問を受け、専門的な視点から調査審議を行うため、学識経験者からなる政策検討部会を設置し、答申についての審議を進めてきました。

これまで、大阪府では、平成28年12月に策定した「住まうビジョン・大阪」に基づき、「住まうなら大阪」と思える、多様な人々が住まい、訪れる魅力あふれる都市の創造を目標に、活力・魅力の創出と安全・安心の確保が相互に作用しあい、好循環を生み出す政策展開が図られてきました。

ランドデザイン・大阪及び大阪都市圏に基づく、うめきた地区をはじめとした拠点整備や、特徴ある景観資源の発掘・発信、住宅・建築物の耐震化、密集市街地の一部解消、新たな居住支援の枠組みの進展などの取組みが進むとともに、大阪府の住まいやまちづくりに関する意識・満足度の指標が概ね向上するなど、「住まうなら大阪」と思えるような一定の成果が見られました。

一方、「住まうビジョン・大阪」の策定以降、大阪・関西万博の開催に向けた機運や、誰一人取り残さない持続可能な世界の実現というSDGsの達成への貢献、多様な生活ニーズ、新型コロナウイルス感染症に起因する新しい生活様式や新たな日常、頻発する地震・台風などの自然災害などの危機事象も含め、社会情勢の変化への柔軟な対応が求められています。

また、人口や世帯数の減少、高齢化のさらなる進展、在住外国人の増加など世帯の多様化が進んでおり、その変化に対応した府民の居住の安定確保を図るため、住宅セーフティネットの観点から民間賃貸住宅・公的賃貸住宅の役割の再整理などの課題も存在しています。

本審議会では、賃貸住宅供給のあり方、新しい生活様式や新たな日常に関連した変化への対応について重点的に議論を行うとともに、社会情勢の変化などによる多様なニーズに対応した政策のあり方について議論を重ねてきました。

その結果、大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方として、基本目標を「多様な人々がいきいきと暮らし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現」とする新たな住宅まちづくり政策の方向性等について答申するものです。

令和 年 月  
大阪府住宅まちづくり審議会

## 1. 新たな住宅まちづくり政策の方向性

### 1. 基本目標

「住まい」は、人々の暮らしを支える生活の基盤であり、さらに社会生活や地域におけるあらゆる活動を支える拠点です。また、「まち」は人々の働く、学ぶ、交流するといった人々のくらしや、あらゆる活動の拠点です。

このように、「住まい」と「まち」は、府民の安全・安心な暮らしに不可欠なものであり、そのあり方が人々のくらしの豊かさ、さらには大阪全体の活力に大きな影響を及ぼします。

今後の住宅まちづくり政策においては、多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる都市の創造とともに、大阪・関西万博のテーマである「いのち輝く未来社会のデザイン」やSDGs達成への貢献、新型コロナウイルス感染症に起因する「新たな日常」も踏まえ、健康でいきいきと幸せにくらせる都市の実現も目指し、「多様な人々がいきいきとくらし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現」を基本目標とすべきです。

#### 基本目標

**多様な人々がいきいきとくらし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現**

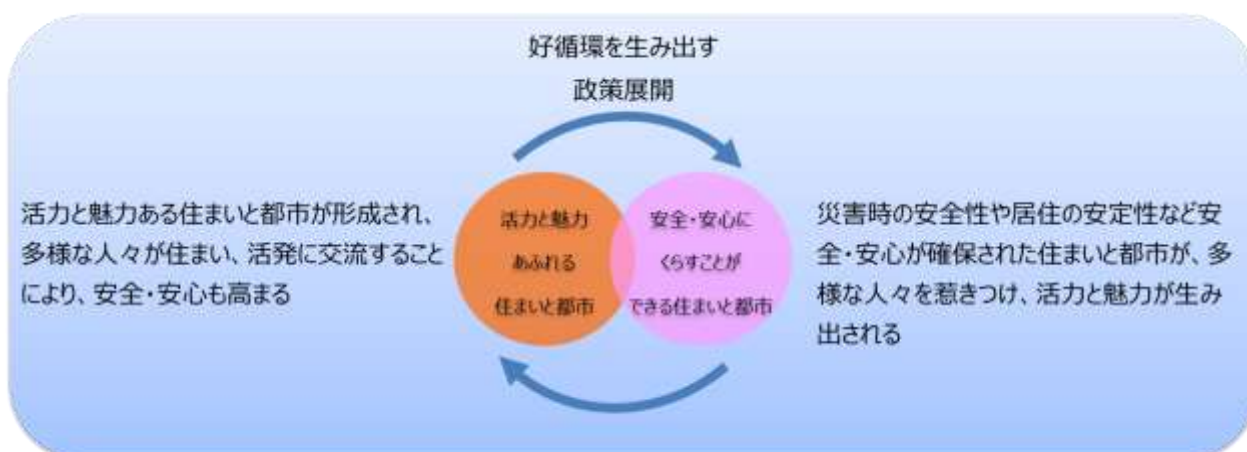
## 2. 政策展開の方向性

基本目標の実現に向けては、「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」に重点を置いた取組みを進める必要があります。

これら2つは、「活力と魅力ある住まいと都市が形成され、多様な人々が住まい、活発に交流することにより、安全・安心も高まる」、また、「災害時の安全性や居住の安定性など安全・安心が確保された住まいと都市が、多様な人々を惹きつけ、活力と魅力が生み出される」といった、相互に作用しあい、好循環を生み出すことが期待されます。

さらには、相次ぐ自然災害への備えのみならず、新型コロナウイルス感染症の影響による社会情勢の変化などに対応する必要があります。

そのため、今後の住宅まちづくり政策の展開にあたっては、社会情勢の変化などに柔軟に対応しながら、「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」が相互に作用しあい、好循環を生み出す政策展開を図るべきです。



### 3. 施策展開の視点

「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」が相互に作用しあい、好循環を生み出す政策展開にあたっては、以下の視点を踏まえ、施策の構築・推進を展開すべきです。

#### 視点① 多様性（ダイバーシティ）

##### ～ 多様化するニーズへのきめ細やかな対応 ～

大阪に住まう人々や世帯における価値観、暮らし方などの変化や、新型コロナウイルス感染症を契機とした居住・労働環境の急激な変化など多様化するニーズを的確に把握することが重要です。

誰もが安心して暮らしやすい都市とするため、所得や仕事の都合で居住地を選択できない人達や、人の価値観や世帯の多様化、新しい生活様式・新たな日常に応じたくらし、いきいきと健康的なくらしなどのニーズに、きめ細やかに対応していく必要があります。

#### 視点② 関係者連携（コ・クリエーション）

##### ～ 様々な分野や、公民の連携による事業効果の最大化 ～

施策実施にあたり、関係者が一丸となって取り組むという土壌と、その取組みが狭い範囲にとどまらず、より広範囲にわたって効果を波及させていくことが重要です。

行政や公的団体、民間事業者等、多様な主体がそれぞれ持つ資源や情報を融通しあい、協力・連携していくことはもちろんのこと、住宅まちづくりの領域だけではなく、くらしを取り巻く分野とも連携した取組みが不可欠です。

また、事業の効果をより発揮させるため、行政や公的団体は、民間の力を最大限引き出せるよう協調して取組み、その効果を周辺に波及させることが必要です。



### 視点③ 施策の舞台（ステージ）

#### ～ 大阪がもつ多様なストック・ポテンシャルの活用 ～

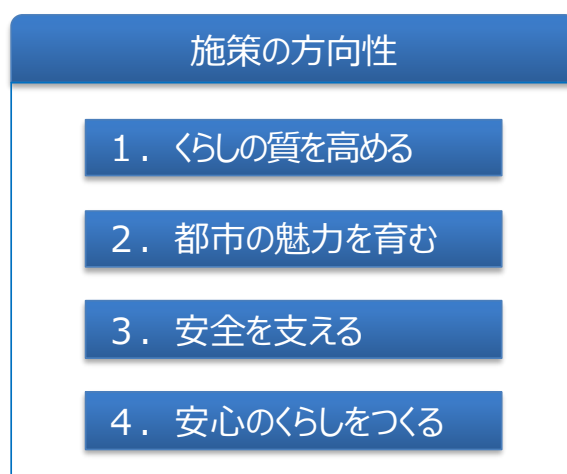
施策展開のステージとなる資源は、住宅・建築物のみならず、都市インフラや居住魅力につながるソフトも含めて活用すべきであり、住宅ストックの活用にあたっては、耐震性などの安全性、府民の居住における安心に加え、良質なストック形成という視点から、質の確保に向けた取組みが必要です。

また、住宅・建築物や都市インフラ、自然環境、歴史的風土・文化、多様な人材やコミュニティなど、大阪府の特徴ある多様なストック・ポテンシャルをサステナビリティ（持続可能性）の視点を持ちながら活かし、大阪に住まう人々や都市の活力・魅力を創出すべきです。

## II. 基本目標の実現に向けた施策の方向性

基本目標の実現に向け、「くらしの質を高める」ことを目指すとともに、「都市の魅力を育む」ことや、人々のくらしの原点である「安全を支える」、「安心のくらしをつくる」という方向性のもと施策を展開すべきです。

また、施策の展開にあたっては、その優先順位を考慮し、特に基本目標の実現に向けて重要な施策については、「重点取組」として強力に取り組を進めるべきです。



## 1. 暮らしの質を高める

大阪に住まう人々が、いきいきと快適に過ごすことができる住まいやまちを実現するため、新たなライフスタイルを支える身近なまちづくり、健康でいきいきとくらす住まい・まちづくり、多様なニーズに対応した良質なストック形成など、暮らしの質を高める取組みを進めるべきです。

### (1) 新たなライフスタイルを支える身近なまちづくり

#### ① スマートシティ等による個性のあるまちづくりの推進【重点取組】

大阪府は、うめきたやなんばなど都市的な土地利用と居住機能が重なった地域や、千里・泉北ニュータウンなど都心から比較的近い距離にある郊外住宅地など、職住が近接したまちなかでの居住が進んでいます。

働き方やライフスタイルに変化が進む中、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とするテレワークの進展等により、職住近接に加え、職住融合のニーズが高まることも考えられます。また、デジタル技術の進展による DX（デジタルトランスフォーメーション）の加速や東京一極集中の是正などの機運が高まっています。

これらの新たな潮流を注視しつつ、住まいとその周辺環境を再評価し、先進技術を活用したスマートシティの実現などにより、誰もが快適な都市空間や居住環境を実現する取組みを進め、様々な個性を持ったまちづくりを進める必要があります。

- ・新しい生活スタイルに対応し、先進技術も取り入れながら、将来の大阪の成長・発展を支え、都市の魅力を育むまちづくりを推進すべきです。
- ・空家や公的ストックを活用したシェアオフィスなどにより、大阪への移住や多拠点居住を加速する地域魅力の向上に取り組むべきです。
- ・公的ストックを多く抱える泉北ニュータウンなど郊外の大規模ニュータウンの再生の取組みにおいて、ニュータウンの抱える課題を先進技術により解決するスマートシティを実現するまちづくりの取組みを加速度的に推進すべきです。

#### ■スマートシティの定義



図 中間とりまとめにおけるスマートシティの定義

(出典：国土交通省 HP)

## ② 郊外住宅地（ニュータウン）の再生、活性化

高度経済成長期に開発されたニュータウンが抱える、施設の老朽化、住民の高齢化などの課題に対し、交流できる場づくりなどを通じて地域コミュニティが活性化され、高齢者だけでなく子育て世帯など多様な世帯が住み慣れた地域で住み続けられ、働くことができる、誰もが住みやすいまちとすることが必要です。

特に、公的賃貸住宅などの公的ストックを多く含むニュータウンにおいては、住宅供給主体、自治体、事業者などの関係者が密接な連携を図り、公的ストック等をまちづくりに積極的に活用し、地域価値の向上に向けて取り組むことが重要です。

- ・ 高齢化の進展が著しく進む郊外住宅団地では、高齢者などが自立した生活を可能とするため、移動手段の確保や、生活利便施設の導入などを促進すべきです。
- ・ 公的賃貸住宅の建替えなどの事業の実施にあたっては、地域コミュニティ維持の観点から、地域住民や地域の事業者などの関係者と連携して取り組むべきです。
- ・ 地域が抱える課題の解決のため、スマートシティの概念を取り入れつつ MaaS を導入するなど移動の利便性向上や、健康に資する住宅の導入促進など、快適な住環境の実現に向けた取組みを促進すべきです。

（千里・泉北ニュータウン）

- ・ 公的賃貸住宅、公園などの公的ストックや近隣センターを活用し、くらしを支える日常の買い物などの生活利便施設や、新たな交流や魅力につながる施設などの導入に取り組むべきです。
- ・ 計画的に整備された良好な住環境を活かし、公的賃貸住宅の資産を活用することで、新たなライフスタイルに対応した、周辺の景観にも調和し、ゆとりがあり、みどりがあふれる住まいの供給に取り組むべきです。
- ・ 地区内の公園や緑道を活用した徒歩や自転車利用などにより、まちづくりにおいて健康の視点を含めた取組みを進めるべきです。

（彩都）

- ・ 地区内外に立地する大学・研究機関などの文化学術・研究開発機能や、「みどり」あふれる豊かな自然環境を活かし、人々が働き、楽しみ、学び、ふれあう多彩な環境を提供するまちづくりを進めるべきです。
- ・ 大阪府内の産業用地の受け皿として、関西を牽引する企業の府外への流出防止や、府外からの企業誘致の促進を通じて、大阪経済の成長・発展につなげるとともに、新たな雇用創出による地域活力の向上をめざすべきです。

## (2) 健康でいきいきとくらする住まい・まちづくり

### ① 新たな日常に対応した質の高い住まいの普及 【重点取組】

健康への意識が高まりつつあるなか、新型コロナウイルス感染症を契機として、運動スペースの確保等、メンタル・フィジカル両面の健康に影響を及ぼす住宅内外の身近な環境や地域の自然資源の重要性が再認識されています。また、感染拡大防止の観点から、換気や非接触機器の活用等、「新しい生活様式」が推奨されています。

- ・住宅における感染対策に配慮するとともに、テレワークや自宅学習時にも快適に過ごせる住まいの普及を促進すべきです。特に、大阪府住宅供給公社、都市再生機構賃貸住宅は、既存ストックを活用したモデルとなるよう取り組むべきです。
- ・換気や非接触などの感染対策への配慮、在宅時間の増加に伴う屋内外の運動スペースの確保、さらにはIoTを活用した健康促進・見守りなど、誰もがいきいきと快適にくらする住まいの普及に取り組むべきです。
- ・木材は、再生可能な素材であり、調湿効果や室内の快適性、子どもの育成環境にも良い効果を与えることから、住宅や子育て施設等における地域産材等木材利用を促進すべきです。

### ■いきいきと快適にくらする住まい（イメージ）



## ② 建築物の省エネルギー化の推進

省エネルギー性が確保され、快適に過ごすことができる住まい・建築物とすることで、地球温暖化防止やヒートアイランド現象抑制といった環境負荷の低減を目的とした施策推進だけでなく、快適性や健康面、経済面での効果、非常時のエネルギー確保などの安心面など、くらしを豊かにすることにつながります。

- ・建築物環境配慮制度や住宅性能表示制度の普及啓発、建築物省エネ法、エコまち法（低炭素建築物）、長期優良住宅の認定など、住宅性能のラベリング制度や住宅のさらなる環境配慮を誘導する施策を推進するとともに、快適性や健康面、経済面などのメリットを広く普及し、新築住宅の省エネルギー化や既存住宅の断熱改修などを促進すべきです。
- ・特に、建物の基本的性能として高い断熱性や日射遮蔽性能、高効率機器、HEMSなどを活用した、より省エネルギー効果が高く、温熱環境等優れた ZEH を普及すべきです。
- ・住まいにおける ZEH と同様、その他の建築物においても、高い断熱性、日射遮蔽、自然エネルギー利用、高効率設備の活用などにより、省エネルギー性が高い ZEB を普及すべきです。
- ・府有建築物については、ESCO 事業の推進や省エネ提案型総合評価入札の実施など、ライフサイクルを通じて CO2 削減や省エネルギー等に配慮した施設整備を図るとともに、省エネルギー改修工事や ESCO 事業等について民間へ普及すべきです。

## ③ みどりあふれる居住空間の形成

新型コロナウイルス感染症拡大に伴う外出自粛により、メンタル・フィジカル両面の健康を保つため、みどりやオープンスペースなどの住まいの周辺環境が再評価され、その重要性が高まりつつあります。さらには、テレワークなどにより、様々な場所で仕事ができるようになり、屋外の自然の中など快適な場所で、自由に働ける可能性が広がったと考えられます。そのため、公園やオープンスペースにおけるみどりの確保と、それらをつなげ、広げることも重要です。

- ・都市部において、新たな価値を創造する可能性を持つ場として、働く場所の周辺に良好な居住環境や、交流・滞在空間を創出すべきです。
- ・郊外住宅地においては、公園や緑道などのみどりのネットワーク化に取り組むべきです。
- ・建築物の敷地等における緑化を促進するとともに、みどりの風促進区域における民間寄付等を活かした民有地の緑化促進や都市計画手法等を活用した緑化誘導を進めるべきです。

### (3) 多様なニーズに対応した良質なストック形成

#### ① 空家等を活用したまちづくりの推進 【重点取組】

府内の住宅のうち、約 71 万戸（平成 30 年）を占める空家は、除却すべきものは除却し、利活用できるものは利活用するという考え方のもと、それぞれの地域が抱える課題の解決をめざしたまちづくりの観点で、既存ストックの活用を促進する必要があります。

- ・空家の積極的な除却を促進し、居住環境の改善や地域コミュニティの活性化など魅力あるまちづくりに資する跡地利用を誘導するため、空家の取得や除却をする所有者を支援する取組みを促進するとともに、必要な制度改善等について国に働きかけるべきです。
- ・民間事業者が主体となった空家や空き店舗のリノベーションを促進するとともに、市町村等が空家等を活用したまちづくりの取組みを実施できるよう、専門家によるサポート体制を充実すべきです。

#### ■空家等を活用したまちづくり

- ・空家除却後の土地利用の促進
- ・地域特性に応じたまちづくりの支援
- ・空家バンクの活用の促進
- ・長期的スパンでまちづくりを支援する方策の検討

##### ■空家除却跡地の活用イメージ



ポケットパーク（出典：国土交通省資料）



家庭菜園

##### ■空家のリノベーションイメージ



◆Before



◆After

## ② 分譲マンションの管理適正化・再生推進 【重点取組】

府内の分譲マンションは約 76 万戸（令和元年末）であり、府民の生活を支える重要な住宅ストックとなっていますが、築 40 年以上の高経年マンションや、超高層マンションなど大規模マンションが増加しており、区分所有者間の意思決定の困難さや災害発生時の避難などの様々な課題があります。

分譲マンションを良質な住宅ストックとするため、国のマンション関連法の改正も踏まえ、管理の適正化の推進や、建替えなどの再生の円滑化の取組みを進める必要があります。

- ・老朽化や管理組合の担い手不足等の課題がある分譲マンションに対して、必要に応じて指導や助言、アドバイザー派遣を行うなど、専門家との連携を図りながら分譲マンションの管理の適正化に向け取り組むべきです。
- ・維持、改良が困難な分譲マンションに対して、専門家との連携の強化による相談体制の充実など、建替えなどの再生の円滑化に向け取り組むべきです。

### ■ マンション関連法の改正

#### マンション管理適正化法の改正

- ・国による基本方針の策定
- ・地方公共団体によるマンション管理適正化の推進  
(マンション管理適正化推進計画制度、管理認定制度等)

#### マンション建替円滑化法の改正

- ・除却の必要性に係る認定対象の拡充
- ・団地における敷地分割制度の創設

### ■ マンションの適正な管理と再生フロー（イメージ）





## 2. 都市の魅力を育む

大阪・関西万博やその後も見据え、国内外から多様な人々が住まい、訪れたい都市を実現するため、大阪を象徴する都市空間の創造、世界に誇れる景観づくり、ユニバーサルデザインのまちづくりの推進など、都市の魅力を育む取組みを進めるべきです。

### (1) 大阪を象徴する都市空間の創造

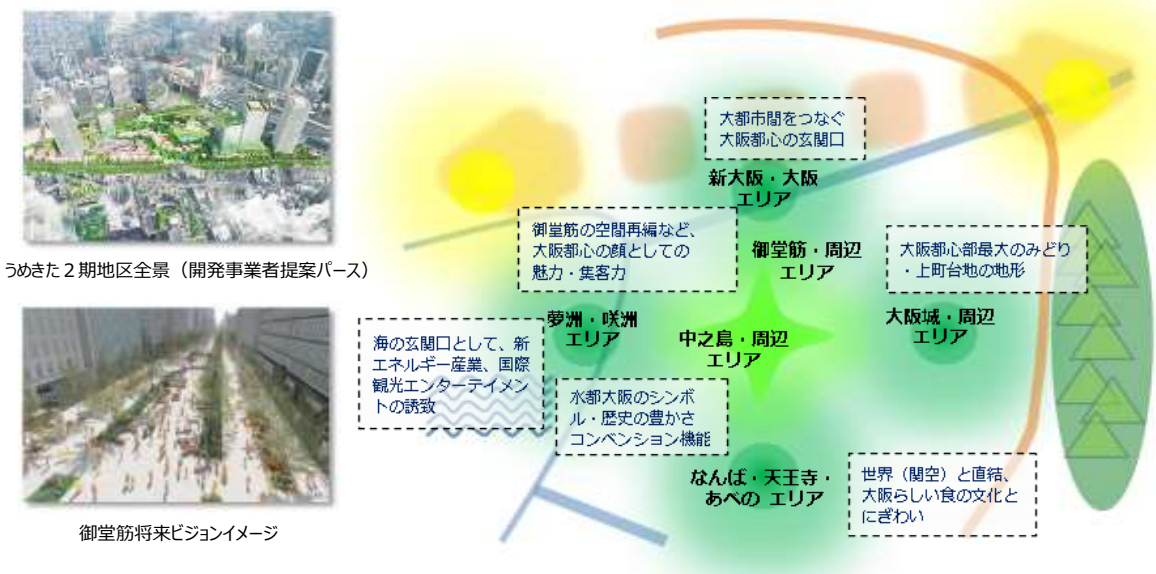
#### ① 都心部の象徴的なエリアのまちづくり 【重点取組】

都心部の魅力が向上することで、訪れたい都市を実現するだけでなく、大阪に住まう魅力にもつながります。

大都市としてこれまで蓄積された都市資源のポテンシャルを最大限活用し、2025年の大阪・関西万博開催を見据え、大阪の都市構造の大胆な転換などにより活力と魅力ある都市空間の創造を進めることが重要です。

- ・「グランドデザイン・大阪」に基づき、大阪らしいストック・ポテンシャルを持つ都心部の6つの象徴的なエリアにおいて、みどりや公共交通などのインフラを最大限活用し、また公民連携により、創造的な人材が集積し、住み、働き楽しみたいと思える都市空間の創造を進めるべきです。
- ・都心部では、ビジネス、地域活動など様々な場面において、オンライン化が進む一方で対面による重要性も増すと考えられるため、オンライン・対面のハイブリッド化に対応した空間確保や、安全に活動・交流できる空間、公園やオープンスペースなどの交流拠点の確保に資するまちづくりに引き続き取り組むべきです。
- ・健康医療産業や大学などとの連携により先端技術を活用したスマートシティを実現するまちづくりを進めるべきです。

#### ■ 6つの象徴的なエリアの取組み（イメージ）

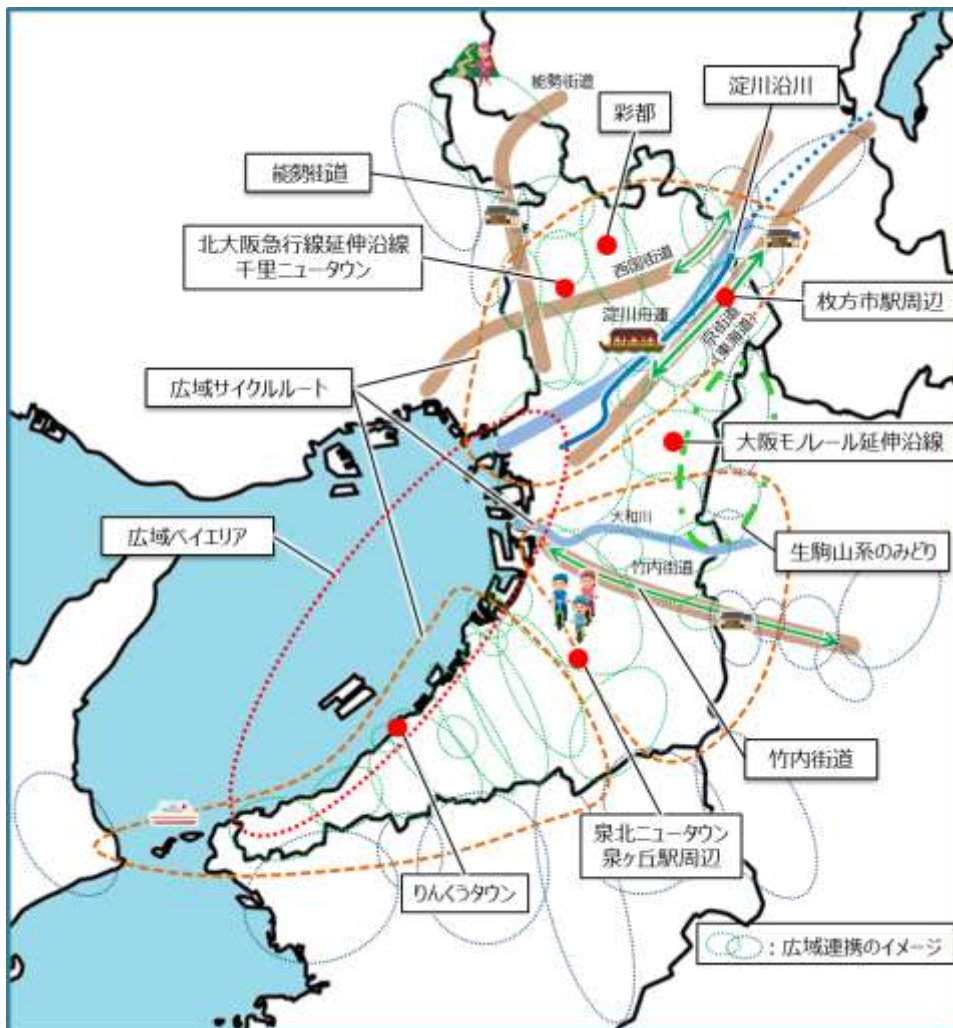


## ② 広域的な都市間連携等による地域価値の創造 【重点取組】

大阪の産業、自然環境、歴史文化など、各地に集積する地域資源を最大限に活かし、民間主導により、行政区域にとらわれない、広域的な視点から取り組むことが重要です。

- ・「グランドデザイン・大阪都市圏」に基づき、東西二極の一極を担う大阪都市圏の実現に向け、広域サイクルルート、淀川の舟運などを広域的なインフラや地域資源を活用した、魅力あふれる都市空間の創造を進めるべきです
- ・夢洲における大阪・関西万博、IRのインパクトや関連インフラ整備の効果を、泉州地域沿岸部の様々な地域資源を活用することで、ベイエリア全体の活性化、さらなる大阪・関西の発展につなげるため、2050年を長期目標とした大阪広域ベイエリアの将来像を示すとともに、様々な主体の取組みの基本的な方向性を示すべきです。
- ・大阪府内の各地域で進められているまちづくりについては、今後、広域連携型都市構造への転換を誘発するよう、各地域で主体的に行われているまちづくりの取組と連携し、必要な支援や情報発信を行うべきです。

### ■府内のまちづくりの取組み



## (2) 世界に誇れる景観づくり

### ① 広域的観点からの景観形成

そこに住む人々が誇りと愛着をもつことができ、いきいきと活動したい、住みたいと感じられる生活空間を創造していくため、大阪の魅力を更に高め、質の高い、生活文化に根ざした個性的で優れた景観とする必要があります。

- ・府県を跨る北摂、生駒、金剛・和泉葛城などの山並み、淀川や大和川といった河川、大阪湾、歴史的街道、広域幹線道路、ニュータウン、大規模公園緑地などにおいては、大阪府が中心となって関係自治体と連携して守り、育て、活かし、愛でる大阪の景観づくりを推進すべきです。
- ・川、公園、樹木、歴史的建造物などの地域の個性を活かし、人々の生活や文化活動に根ざした、人々が親しみやすく個性豊かな身近な景観づくりを市町村と連携して推進すべきです。
- ・地域の景観に与える影響が大きいため、公共事業の実施にあたっては、公共建築物及び、都市インフラや面的開発の景観への配慮、さらには公共事業における景観面でのPDCAサイクルの確立に取り組むべきです。

### ② ビュースポット（視点場）の活用

大景観から小景観に至るまで、府民、民間事業者、来訪者、行政などの様々な主体が連携し、誇りと愛着（シビックプライド）を持って快適に暮らし、過ごすことができるよう、人々を惹きつけ、安全で魅力と賑わいのある大阪の景観をつくり、守り、育て、活かす必要があります。

- ・世界に誇れる大阪の魅力ある景観、きらりと光る個性豊かで多彩な大阪の景観を美しく眺めることのできる「ビュースポット（視点場）」の発掘と情報発信を通じて、人々が景観に対して関心を持ち気軽に景観づくりに参画できるよう、取組みを進めるべきです。

### (3) ユニバーサルデザインのまちづくりの推進 【重点取組】

#### ① 福祉のまちづくりの推進

今日、性別、国籍、年齢、障がいの有無などにかかわらず誰もが暮らしやすく、訪れやすい、そして誰もが活躍できるまちづくりを実現するための手法として、「ユニバーサルデザイン」という概念が、広く普及しています。さらに、超高齢社会の進展に加え、2025年大阪・関西万博の開催にあわせ、この「ユニバーサルデザイン」への注目と期待がますます高まっています。

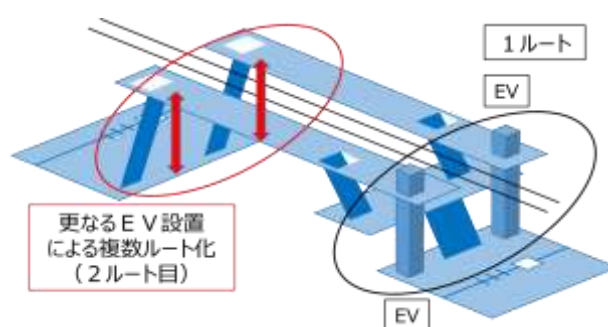
全ての人々が自らの意思で自由に移動でき、その個性と能力を発揮していきいきと社会に参加できるユニバーサルデザインのまちづくりを進めることが必要です。

平時から誰もが行動しやすいことに加え、災害時における避難行動に対する配慮も必要となります。

そのため、サインに頼らずに自然に行動が促される環境づくりを念頭におきつつ、生活環境や連続した移動環境をハード・ソフト両面から継続して整備、改善することが重要です。

- ・ 鉄道駅とその周辺地域のバリアフリー化の推進や、バリアフリー化された施設の適切な利用・維持管理の促進等に取り組むべきです。
- ・ 大阪・関西万博の開催を見据え、誰もが使いやすいよう、乗り継ぎ駅などの特に利用者の多い鉄道駅では、バリアフリールート複数化するなど、さらなるバリアフリー化に取り組むべきです。
- ・ バリアフリー法に基づき、駅や特に公共性の高い施設及びそれらを結ぶ経路の移動等円滑化に向けた取組みを推進すべきです。

#### ■ 鉄道駅の更なるバリアフリー化



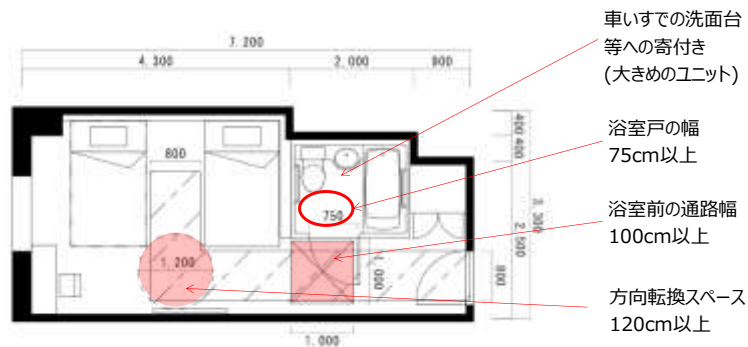
《例：バリアフリールートの複数化》

## ② 建築物のバリアフリー化

高齢者、障がい者をはじめとする誰もが安全にくらせるよう、多数の人が利用する建築物や住宅のバリアフリー化を促進するとともに、それらの施設が適切に利用・維持管理される必要があります。

- ・バリアフリー法や大阪府福祉のまちづくり条例等に基づく施設整備基準に基づき、建築物のさらなるバリアフリー化を推進するとともに、対象建築物の拡充に取り組むべきです。
- ・府有建築物や公的賃貸住宅については、高齢者や障がい者など誰もが安全に利用できるよう、また、民間を先導する立場から、積極的にバリアフリー化を推進すべきです。
- ・持家、賃貸住宅の双方を含めた民間住宅において、介護保険制度や国・府・市町村の助成制度、各種融資制度を活用し、自宅に居住する高齢者の心身の状況に応じた自立した生活や介護しやすい環境を備えた住宅への改善・バリアフリー化を促進すべきです。

### ■ (例) 「ホテル又は旅館」の新築等におけるバリアフリー基準の強化



### ■ (例) 府営住宅のバリアフリー化



### 3. 安全を支える

大規模な地震や、台風、集中豪雨による被害が最小限に抑えられ、人命が守られる住まいとまちを実現するため、災害に強い都市の形成、住宅・建築物の安全性の確保、危機事象への備えなど、安全を支える取組みを進めるべきです。

#### (1) 災害に強い都市の形成

##### ① 密集市街地の整備 【重点取組】

「地震時等に著しく危険な密集市街地」は、平成 24 年度当初に 2,248ha 存在していましたが、これまでの取組みにより、令和元年度末時点で 433ha が解消し、まちの安全性は着実に向上しているものの、未だ 1,815ha が未解消となっているため、その解消や暮らしやすいまちづくりに向け、まちの不燃化や延焼遮断帯の整備、地域コミュニティ等の地域防災力の向上などに取り組む必要があります。

- ・「地震時等に著しく危険な密集市街地」の確実な解消に向け、重点的に老朽建築物の除却や地区公共施設（道路・公園）の整備を促進するとともに、延焼遮断帯の整備に取り組むべきです。
- ・大規模地震の発生が切迫するなか、地震等の被害に備え、市街地の危険性など、それぞれの地域特性に応じた防災活動が円滑に実施されるよう、地域への支援を強化すべきです。
- ・「地震時等に著しく危険な密集市街地」の解消後を見据え、防災性のさらなる向上や住環境の改善、建替えの阻害要因の解決を進め、民間主体のまちづくりが進む環境整備を推進すべきです。

【これまでの主な取組み】

**<暮らしやすいまちづくり>**  
安全・安心なまちの実現と合わせ、民間活力や地域資源を活かし魅力あるまちへ再生

**<まちの不燃化>**  
延焼の危険性が高い老朽建築物の除却や、避難等のための道路・公園を整備

**<延焼遮断帯の整備>**  
延焼遮断帯の核となる都市計画道路三国塚口線、寝屋川大東線を整備

**<地域防災力の向上>**  
土木事務所や市等と連携した防災講座、ワークショップ等を実施

整備前 → 整備後

**【密集事業の見える化】**  
まちの「燃え広がりにくさ」等を色分けした「密集市街地まちの防災性マップ」の公表

## ② 広域緊急交通路沿道の建築物等の耐震化

災害発生時に物資の輸送などを担う広域緊急交通路沿道において、地震発生時の建築物倒壊による道路閉塞を防ぎ、その機能を確保して応急活動（救助・救急、医療、消火、緊急物資の供給）を迅速かつ的確に実施できるよう、沿道建築物の耐震化を促進することが必要です。

- ・耐震診断を義務付けた建築物の進捗率は約 28%（令和 2 年 4 月）と、耐震性が不足する建築物が依然として多いため、耐震化を促進する実効力のある取組みを実施すべきです。
- ・加えて、帰宅困難者対策の強化が図られるよう、倒壊時に通行障害となる恐れのある広域緊急交通路沿道のブロック塀等について耐震化の促進が必要です。

## ③ 災害リスクを考慮したまちづくりの推進

近年は、地震のほかに豪雨や台風による水災害が発生し、住宅にも大きな被害が生じていることから、災害リスクを考慮したまちづくりの推進が必要です。

- ・頻発・激甚化する自然災害に対応するため、インフラ整備等のハード対策と避難対策等のソフト対策を効果的に組み合わせた総合的な市街地の不燃化対策や、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進などを部局間連携により推進するとともに、災害リスクを考慮したまちづくりを推進すべきです。
- ・新たに不動産取引時の重要事項説明において義務付けされた、水害ハザードマップにおける対象物件の所在地の事前説明を適切に周知すべきです。

## ④ 危険な空家の除却等促進

空家が増加するなか、特に腐朽・破損のある空家が問題として取り上げられることが多くなってきています。このような地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家については、府民の安全・安心を確保する観点から、その除却を進めるとともに、管理不全に至る空家の新たな発生を予防する必要があります。

- ・地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく的確な措置等を推進すべきです。
- ・管理不全状態に至る空家の新たな発生を予防するため、公民連携による所有者への意識啓発や相談体制の強化等を促進すべきです。

## (2) 住宅・建築物の安全性の確保

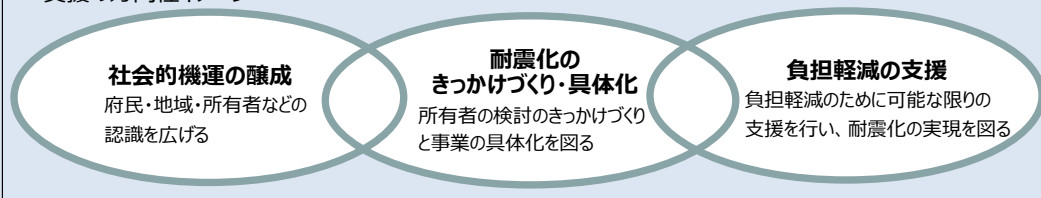
### ① 民間住宅・建築物の耐震化 【重点取組】

住宅の耐震化率は約 89%（令和 2 年 10 月推計）、一定規模以上の学校、病院、ホテル等の多数の者が利用する建築物の耐震化率は約 94%（令和 2 年 10 月推計）であり、これまでの取組みによる一定の成果がみられますが、いまだ耐震化の進まないものもあります。

南海トラフ巨大地震が近い将来高い確率で発生するという切迫した状況を踏まえ、府民の生命・財産を守るため、これまで以上に危機感をもって住宅・建築物の耐震化の促進に向けた取組みが必要です。

- ・より一層の耐震化を促進するため、社会的気運の醸成、耐震化のきっかけづくり・具体化、負担軽減の支援に取り組むべきです。
- ・分譲マンションについては、旧耐震分譲マンションの実態を把握するとともに、市・町及び民間事業者と連携を強化し、耐震化の必要性に関する普及啓発、所有者負担の軽減、専門家の派遣等、管理組合に対して様々な支援を行うことにより、具体的に耐震化を進めるべきです。
- ・ブロック塀等の安全対策について、普及啓発の強化や所有者負担軽減等の支援策、行政等の指導等により、総合的な安全対策を強力に進めるべきです。

#### ■ 支援の方向性イメージ



#### ■ 戸建て住宅耐震化のイメージ



耐震改修工事中

#### ■ ブロック塀の耐震化（撤去）のイメージ



撤去前



撤去後

#### ■ マンション耐震化のイメージ



耐震改修済み



## ② 公的賃貸住宅、公共施設の耐震化

公的賃貸住宅の耐震化率は約89%（令和元年度末）、府有建築物全体の耐震化率は約94%（令和元年度末）であり、耐震化率は向上しているものの、未だに耐震化が必要なものが残されているため、早期に耐震化を図る必要があります。

- ・公的賃貸住宅については、入居者の安全安心を確保するため、早期に耐震化を図るべきです。
- ・公的機関が所有する建築物の耐震化については、大阪北部地震における公共施設のブロック塀の倒壊事故を教訓としてブロック塀の安全対策を徹底するとともに、利用者である府民の安全・安心を早急に確保や、民間建築物の耐震化の推進を先導するという視点から、計画的かつ着実に取り組むべきです。

## ③ 建築基準関連の法令順守の徹底

地震等の災害において、施工不良等が原因とみられる建築物の被害を防ぐために、建築基準関連の法令を適切に運用する必要があります。

- ・中間・完了検査の徹底や違反建築物対策などのフロー対策に加え、ストックの安全対策を一層強化することにより、建築物のライフサイクル（フローからストックまで）を通じた安全性の確保が必要です。

## （3）危機事象への備え

### ① 大規模災害時の体制整備

地震、台風、豪雨などの大規模災害発生の際に、被災状況を迅速かつ的確に把握し、被害の拡大を防ぐとともに、復旧・復興に向けた取組みを着実に進めるためには、平時から大規模災害発生時に備えた体制整備に取り組むことが重要です。

- ・大規模災害発生時に、二次災害を防止する観点から速やかに被災した建築物や宅地の調査を行うことができるよう、被災建築物応急危険度判定制度や被災宅地危険度判定制度の体制充実を図るべきです。
- ・被災者の住まいを早期に確保するため、事前に公共空地の中から応急仮設住宅の建設候補地の検討や、公的賃貸住宅の活用はもとより民間賃貸住宅の活用を円滑に図るため、市町村や関係団体等の連携体制の充実・強化を図るべきです。また、他の都道府県が被災した場合の支援体制についても検討すべきです。
- ・住宅に被害を受けた方に対する、金融支援を地域の金融機関や住宅金融支援機構と協力して行うことが必要です。このため、大規模災害を想定し、速やかに支援が行えるよう平時から金融機関や自治体との連携体制を構築するべきです。

## 4. 安心の暮らしをつくる

子どもから高齢者、障がい者、外国人をはじめ、大阪に新たに住む人、住み続ける人などが安心・快適に暮らすことができる住まいと都市を実現するため、誰もが暮らしやすく、自由に住まいを選べる安心の暮らしをつくる取組みを進めるべきです。

### (1) 誰もが暮らしやすい環境整備

#### ① 世帯の多様化や社会情勢の急激な変化に対応した住まいの確保

住宅は、市場において府民が自らの力で確保することが基本です。

一方、高齢者や障がい者、低額所得者、子育て世帯、外国人等など、自力で一定の質を備えた住宅を確保できない府民や、新型コロナウイルス感染症に起因する社会情勢の急激な変化等で住宅に困窮する府民に対して、居住の安定確保のための施策を講じることが行政に求められます。

そのため、福祉施策とも連携し、居住支援の仕組みを機能させつつ、民間賃貸住宅や公的賃貸住宅といった住宅ストック全体を活用して居住の安定確保を図るため、これまでの取組みの方向性を継続・発展させていくことが必要です。

- ・ 安定的、継続的に府民の居住の安定確保を図るため、将来的な世帯の変動やストックの状況などを的確に見極め、より長期的な視点から、時間軸に応じたストックの見通しを立てながら、あらかじめ必要な施策を講じるべきです。
- ・ 世帯や住宅ストックの状況は、地域によって異なることから、地域ごとの需要やニーズをきめ細かく把握、地域の実情に応じた施策展開を図るべきです。

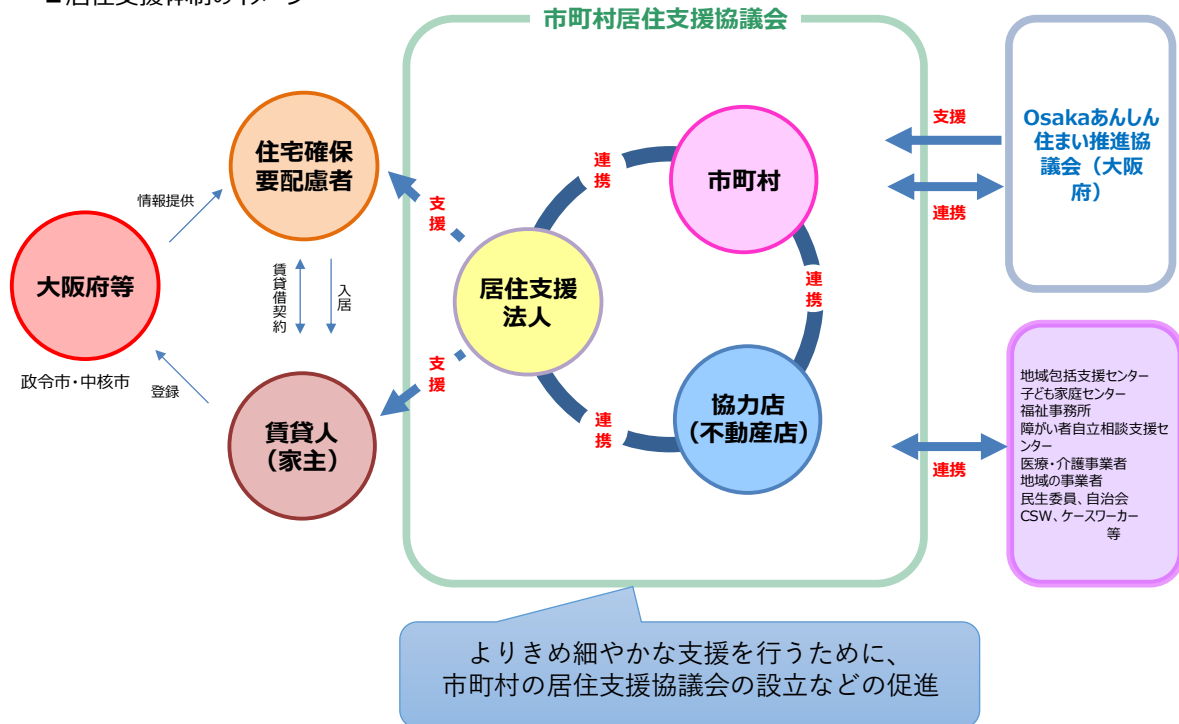
## ② 民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保 【重点取組】

府内一円に立地し、幅広い選択肢を提供できる民間賃貸住宅は、今後も都心部を中心に、一定の供給が想定されます。

これら民間賃貸住宅を活用し、高齢者や障がい者、低額所得者、子育て世帯、外国人などの住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できるように住宅セーフティネット機能の充実が必要です。

- ・セーフティネット住宅の登録促進や居住支援法人の指定の拡大を進めるとともに、不動産関係団体、公的住宅事業者、地方公共団体や居住支援法人等の連携により設立された府の居住支援協議会を核として、賃貸人等へ制度の普及啓発等を行い、居住支援体制の充実を図るべきです。さらに、よりきめ細やかな支援を行うために、市町村単位の居住支援協議会の設立などを進めるべきです。
- ・経済的側面から居住の安定確保を図るべき世帯に対しても、積極的に民間賃貸住宅ストックを有効活用していくために、低廉な家賃で質を備えた賃貸住宅の市場での供給動向の把握、分析を行い、必要な施策に取り組むべきです。

### ■居住支援体制のイメージ

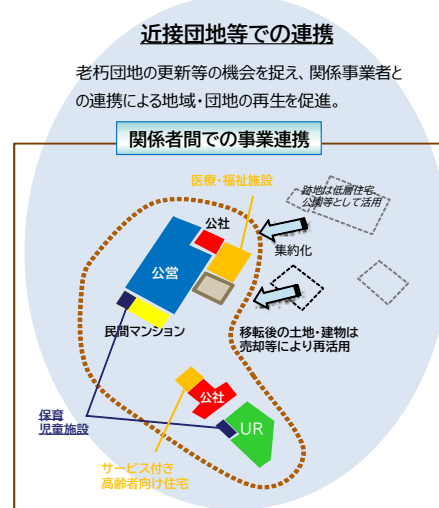


### ③ 公的賃貸住宅ストックの有効活用 【重点取組】

人口や世帯数の減少、高齢化のさらなる進展、在住外国人の増加など、社会情勢が大きく変化する中で、質的側面を満たし、かつ経済的側面及び社会的側面から居住の安定確保を図るべき世帯に対応し、危機事象時にも、迅速に提供可能なストックとして有効活用できる公的賃貸住宅は、引き続き、住宅セーフティネットの一翼として、重要な役割を担っています。

一方で、団地として供給される公営住宅は、立地が限定され、配慮を要する困窮者が集住すること、更新時期を迎える大量の公的賃貸住宅ストックへの対応など、多岐にわたる課題への対策が求められています。

- ・民間賃貸住宅の補完を基本に、居住支援の枠組みとも連携しながら、引き続き既存ストックを活用して府民の居住の安定確保を図るとともに、空室を活用したNPO法人や福祉部局等と連携した就労、高齢者、子育て支援などの地域のまちづくりへの貢献や危機事象による急速な需要の変動などに対して、そのストックを有効活用すべきです。
- ・市場における空き家の数が右肩上がりに増加している中においては、住宅経営上の観点や既入居者への対応なども踏まえ、今後の居住の安定確保を図るべき世帯数の変化(減少)や民間賃貸住宅での住宅セーフティネット機能の拡大等を確認しつつ、公的賃貸住宅の量的縮小を図るべきです。
- ・地域の実情に応じた施策展開を図るためには、まちづくりや福祉施策と一体的に、基礎自治体が公営住宅供給などの施策を講じることが望ましいという観点から、広域的な補完・調整機能を果たしつつ、引き続き府営住宅の基礎自治体への移管を推進すべきです。また、今後、更新時期を迎える大量のストックについては、市町を中心に公的賃貸事業者の連携のもと、地域ごとの実態に応じ、長寿命化、用途廃止、集約、建替え等の事業方針を適切に選択し、計画的に管理運営や事業推進を図ることが必要です。



#### ④ 同和地区を含む旧地域改善向け公営・改良住宅を活用したまちづくり

同和地区を含む旧地域改善向け公営・改良住宅については、高齢化の進展により、コミュニティバランスの問題が生じていることから、地域の実情に即して、建替えや浴室設置、バリアフリー化等の改善により居住水準の向上を促進するとともに、未利用地や建替え余剰地等を活用した多様な住宅供給や施設の導入等を進め、多様な世帯の居住を進めて行く必要があります。

- ・ 地域にある空家や空地等を活用し、子育て・高齢者生活支援活動拠点、障がい者の就労を支援する施設や、コンビニエンスストア等の生活利便施設などの立地を促進すべきです。
- ・ 公営・改良住宅の再生にあたっては、従前居住者の居住の安定に配慮しつつ、PPPの概念のもと民間事業者の活用などにより、多様な住宅供給や社会福祉施設・生活支援施設の立地などが積極的に展開されるよう、大阪府は市町に対して PFI 事業などの先進事例の情報提供等を行うべきです。
- ・ また、地域の実情に応じた施設や機能を導入するためには、住民主体のまちづくり構想の作成や、行政計画への反映が重要なため、府は市町に対し事例の情報を提供するなど、市町と地元住民等との連携を促進すべきです。
- ・ 団地の自治会活動をはじめ地域の人権尊重を基調としてこれまで培われてきた良好な地域コミュニティづくりの実績とノウハウを大切にしながら、地域を維持・発展させることも必要であり、隣保館をはじめとした地域の施設などを活動の場として活用しながら、まちづくり協議会等の地域住民等の参加及び NPO の参画により、公と民のパートナーシップによるまちづくりを促進すべきです。

## (2) 多様な住まいを選択できる市場環境整備

### ① 賃貸住宅市場の形成

大阪に多くある賃貸住宅を活かし、様々なニーズに対応し、安心かつ魅力ある賃貸住宅の普及を促進することが重要です。

- ・現状回復トラブルの防止に向けた取組みなど、安心して賃貸住宅に住むことができる環境整備を進めるべきです。
- ・住まい手のニーズに合わせてリノベーションできる DIY への対応や、入居者同士や入居者と地域住民が交流できる場の設置などを促進するべきです。

### ② 既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備・活性化

戦後、住宅の量的な不足に対応するため、住宅の新規供給が進められてきましたが、量的不足が解消された現在も短期的な経済効果が重視された施策が多方面でとられ、住宅市場は必ずしもストックの維持管理や活用を推進する方向になっていないと言えます。

大阪府におけるリフォーム、リノベーションの実施戸数は約 12 万戸（平成 30 年）であり、近年は横ばいの状況となっています。新たなライフスタイルなどを踏まえた多様なニーズに対応するためにも既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備・活性化に取り組むことが必要です。

- ・既存住宅の魅力・イメージの向上や、取引の機会における住宅の性能面等に関する不安や情報不足の解消などを図るため、既存住宅の住宅性能表示制度、既存住宅売買瑕疵保険、インスペクションなどの普及を促進し、住宅の価値が適正に評価される市場の形成に取り組むべきです。
- ・戸建て住宅を中心に、所有者の維持管理に関する重要性の理解を促進し、維持管理をサポートする仕組みの構築などを進めるべきです。
- ・リフォーム等に関する情報提供や事業者の紹介などのさらなる環境整備に取り組むべきです。

### ③ 不動産取引等における差別の解消

差別につながる土地調査を無くしていくためには、「人権問題に関する府民意識調査」等により把握した府民の意識の現状を踏まえ、効果的な人権教育・啓発を実施することが必要です。

- ・宅地建物取引業者の人権意識を向上させるため、宅地建物取引業法に基づく指導監督基準や大阪府部落差別事象に係る調査等の規制等に関する条例など法令等の周知啓発や人権研修の実施などにより、事業者の人権問題に対する正しい理解と認識を深めるべきです。

- ・差別につながる土地調査問題の再発を防止するため、業界団体による自主規制や人権研修の実施、業界の垣根を越えた協働などの、民間事業者による自主的な取組みを促進すべきです。

### **(3) 健全な住宅関連産業の育成**

#### **① 住まいに関する相談体制の充実**

住宅市場を円滑に機能させるためには、住まいに関する情報を府民や事業者等に効果的に提供するとともに、分からないことやトラブルがあった場合に気軽に相談できる仕組みが重要となります。

- ・借地借家や土地建物売買、リフォーム工事等に関する相談に加え、建材の品質偽装や工事データの偽装など、府民の安全を脅かす問題も発生していることから、住まいに関する相談体制の充実を図るべきです。

#### **② 建設産業の振興に向けた人材育成・環境整備**

建設産業の振興に向け、建設業の構造改革に取り組むとともに、不良・不適格業者の排除などの取組みが必要です。

- ・技術と経営に優れた建設業者の育成や、建設産業のイメージアップ、若年従事者の入職促進などに取り組むべきです。
- ・建設に関する申請の負担軽減、利便性向上を図るため、手続きのオンライン化に取り組むべきです。
- ・既存許可業者の犯罪履歴調査など、不良・不適格業者の排除を進めるべきです。

#### **③ 住情報の提供や住教育の推進**

府民自らが、住まいやまちに対する関心と理解を深め、住文化が継承されることや、住まい・まちづくりの担い手として主体的に取り組むことができるよう、住まいの取得・維持管理に関する基礎的な情報の入手や住教育の環境を整備することが重要です。

- ・住宅性能表示制度、住宅瑕疵担保責任保険、インスペクションなどの制度の普及により、府民の住宅購入時等の取引の機会における情報不足や不安の解消を図るべきです。
- ・建築関係団体や民間事業者等と連携し、小学校への出前講座や住教育イベントを開催するなど、住教育の推進を図るとともに、各種イベントを通じた住情報の提供や、セミナー・ワークショップ等による府民の学ぶ機会の充実を図るべきです。

### Ⅲ. 実効性を持った計画の推進

基本目標を実現するためには、施策に関わる各主体が連携するとともに、それぞれの役割を的確に果たし施策を推進する必要があります。また、効率的な施策推進が図られるよう、適切な進行管理が行われることにより、施策の実効性が確保される必要があります。

#### (1) 各主体の役割と連携

住宅まちづくりに関わる府民、事業者、NPO など各主体が連携するとともに、適切な役割分担のもと、それぞれの役割を自覚し、協力しながら取り組むことが必要です。

#### ① 府民、事業者等の役割

##### (府民の役割)

住宅まちづくりの主役は府民です。府民の行動・選択の結果が住まいや地域、都市のあり方に大きく影響します。

このため、府民には、住宅まちづくりに関する知識を深め自らの住生活の質を高めるとともに、地域コミュニティの担い手として地域の居住魅力の向上に努めるなど、自立・自律した行動が期待されます。

##### (民間事業者の役割)

民間事業者は、市場において主要な役割を担うことから、自らが提供する住宅やまちが、居住環境を形成することを十分認識する必要があります。

法令順守は当然のこと、消費者の安全確保、環境に配慮した活動など、組織活動が社会へ与える影響について認識と責任を持ち、市場を通じて、府民の住宅やまちづくりへのニーズを的確につかみ、良質な住宅関連サービスの提供、適切な情報開示、公正な取引やコストの軽減を通じ、良好な居住環境の形成に貢献することが期待されます。

##### (地域団体やNPO等の役割)

自治会等の住民組織をはじめ、NPO やボランティア団体などの団体は、「地域を守り、育てる」という自覚と責任を持ち、地域コミュニティの担い手として地域に根ざした様々な活動を行うとともに、独自の立場から行政や企業に対してのチェックや提言を行うなど、行政と府民とが協働する新しい公共として役割が期待されます。

これらの団体は、社会的課題に対して、迅速で先駆的な取組が可能であるとともに、それぞれの自由な意思により、個別的で柔軟な社会サービスの提供が可能であり、高齢者の見守り、子育て世帯の支援、障がい者の地域移行の支援、防災や防犯活動、景観の保全など、幅広い分野において取組みを進めることが期待されます。



## ② 国・地方自治体の役割

### (国の役割)

国は、住生活基本計画（全国計画）等により、住生活やまちづくりを巡る国全体の課題認識と施策の方向性を提示します。

### (大阪府の役割)

大阪府は、広域的なまちづくりを担う自治体として府内の地域課題を踏まえつつ、大阪府全域における住宅まちづくり政策の目標やビジョンを提示し、広く発信する役割を担います。

このため、市町村や事業者、府民の住宅まちづくりに関する指針となるよう、住宅まちづくりがめざすべき目標やこれを達成する施策、数値目標などを提示すべきです。

また、市場機能が適切に発揮されるよう、情報提供等による市場の活性化や、施策や規制等による市場の適正化等により、市場の環境整備を行うとともに、府営住宅等の公的ストックのまちづくりへの積極的な活用、市町村の住宅まちづくり施策への指導・助言やNPO、事業者、市町村等が連携するための機会・場（プラットフォーム）の提供など、広域自治体としての役割を果たすことが求められます。

さらに、効果的に施策を推進する観点から、大阪府庁内における各政策との連携や人員体制も含めた部局間の連携を強化することが求められます。

### (市町村の役割)

市町村は、地域のまちづくりの主体として大きな役割を担っており、住民に直結する基礎自治体として、地域の実情を踏まえ、福祉施策等と連携した住宅まちづくり施策の展開や、公営住宅資産を活用したまちづくり、景観施策の推進、空家対策など、地域特性や地域住民のニーズにきめ細かく対応した総合的な住宅まちづくり施策を展開すべきです。

また、市民に身近な住宅まちづくりに関する情報提供・相談機能の充実を図るとともに、住民主体による活動を活性化するため、地域のあらゆる主体をつなぐコーディネート機能を担うなど、地域住民の主体的なまちづくりの取組みを支援すべきです。

さらに、市町村住生活基本計画等を策定し、これら地域に密着したきめ細かい住宅まちづくり施策を推進すべきです。

### ③ 公的団体の役割

#### (大阪府住宅供給公社)

大阪府住宅供給公社は、大阪府の住宅まちづくり政策を共に推進する団体として、先進的なリノベーション住宅の供給、IoTを活用した高齢者見守り支援などの民間を先導する取り組みや、子育て世帯等のファミリー向けや高齢者等に対する良質な賃貸住宅の供給、住戸のグループホームへの活用、良質な既存ストックを活用した住宅セーフティネットとしての役割など、民間賃貸住宅市場では十分に対応ができない住宅の供給に取り組むべきです。

また、保有する住宅団地ストックを有効に活用し、市町や大学、NPO等とも連携しながら、地域住民に求められる施設の導入を図るなど、地域のまちづくりに貢献すべきです。

これらのほか、公的機関として保有するノウハウや信用力も活用しながら、マンションの管理・建替えに関する技術的相談や住宅確保要配慮者の居住支援など、大阪府の住宅まちづくり政策の課題に即した事業を展開する役割を担うべきです。

#### (独立行政法人 都市再生機構 (UR 都市機構))

都市再生機構は、子育て世帯等のファミリー向けや高齢者等に対する良質な賃貸住宅の供給、多様化する社会のニーズに対応したサービスの提供、住戸のグループホームへの活用、良質な既存ストックを活用した住宅セーフティネットとしての役割など、民間賃貸住宅市場では十分に対応ができない住宅の供給に取り組むべきです。

また、団地再生事業等における整備敷地等の活用や保有する住宅団地ストックを活用し、自治体と連携を図るなどして、福祉や子育て支援施設等の地域の生活拠点の形成に努めるべきです。

都市再生分野では、集約・連携型都市構造の強化に向けた民間や自治体との適切な役割分担による都市拠点・地域拠点の再生に取り組むとともに、密集市街地の整備改善を促進して防災性の向上を図るなど、自治体が行うまちづくりの支援や補完を行うべきです。

#### (独立行政法人 住宅金融支援機構)

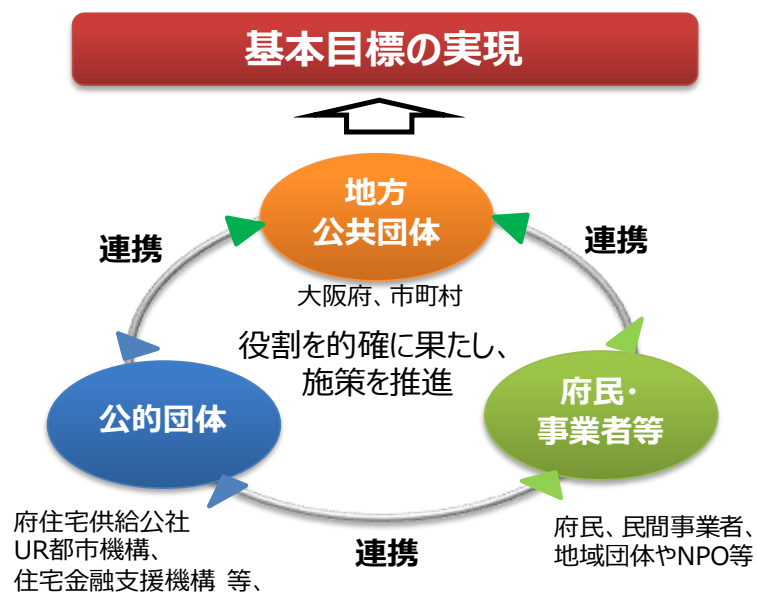
住宅金融支援機構は、証券化支援業務を通じて、民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローンの供給を支援するとともに、金利引下げ等により省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性及び耐久性・可変性が優れた住宅への誘導や中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るべきです。

また、災害で被災した住宅の早期再建、サービス付き高齢者向け住宅の建設、密集市街地における老朽化住宅の建替え、マンションの建替えや大規模修繕、既存住宅ストックの耐震化の推進など、政策上重要な分野に対する融資等を行うべきです。

### (その他の公的団体等)

これらの他、住宅まちづくりに関わる（公財）大阪府都市整備推進センターや、建築関係の公益財団法人などの公的団体は、その設置された目的を的確に果たすよう努めるとともに、それぞれが有するノウハウが有効に住宅まちづくりに活かされるよう、行政や団体相互の連携を図ることが求められます。

#### ■各主体の連携イメージ

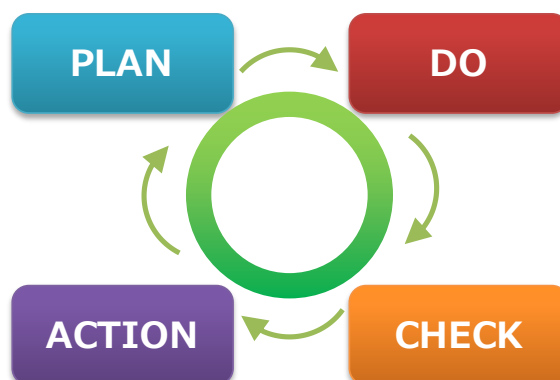


## (2) 施策の適切な進行管理

### (進捗状況の把握と点検)

基本目標の実現に向けては、関係する多様な主体が連携・協働して達成すべき目標を共有できるように、わかりやすい指標を設定するとともに、その指標に基づき、できる限りその進捗状況の把握に努め、PDCA サイクルにより進行管理をすべきです。

#### ■進捗状況の把握と点検



### (的確な施策展開のための市場調査)

ストックの活用を重視した住宅まちづくり施策を展開する上で、住宅関連市場や住宅ストックの状況を的確に把握することが重要です。

このため、国により実施される統計調査の活用を図るとともに、必要に応じて大阪府独自の調査等を実施するなど、住宅関連市場や住宅ストックの状況を的確に把握するための基礎的なデータの収集や分析を行うべきです。

