

部局長マニフェスト

住宅まちづくり部長マニフェスト(案)

私の思い

住宅まちづくり部長
吉田 敏昭



住宅まちづくり部では、子どもからお年寄りまでだれもが安全で安心して暮らせる居住魅力や活力のある住まいとまちづくりの実現に向け、部の施策概要にある5つのテーマごとに具体的な取組みを進めます。

今年度の重点課題としては、『住宅まちづくり政策の再構築』に向け、住宅セーフティネットの今後のあり方や、みどり・景観等の地域資源を活かしたまちづくりなど、住宅まちづくり行政の大きな方向性を示します。

また、府民の命を守るための住宅・まちの『安全』確保や、既存ストックの『資産活用』に、工夫を図り引き続き取り組むとともに、新たに、泉北ニュータウンの再生など『活力』を生み出すまちづくりや、建築物による『環境』配慮のまちづくりを推進します。

【重点課題】

- 『住宅まちづくり政策の再構築』
- 『安全』な住まいとまちづくり
- CO₂削減に向けた『環境』配慮のまちづくり
- 府有施設の『資産活用』
- 『活力』を生み出すまちづくり

住宅まちづくり部の施策概要

- ・ 府営住宅の供給、民間住宅を活用した安心して暮らせる住まいの確保
 - ・ 住宅・建築物の耐震化、木造密集市街地の整備
 - ・ 建築・宅地の安全性の確認・検査、建設業者・宅建業者の指導
 - ・ 福祉のまちづくり、美しい景観づくり、環境にやさしいまちづくり
 - ・ 彩都やりんくうタウンなどの新しいまちづくり
- などの業務を担当します。

安全な住まいとまちづくり

災害に強い住宅・建築物
木造密集市街地の整備 } 【重点課題】
安全問題への対応(エレベーター等事故防止やアスベスト対策など)
建築物の安全性の確認・検査体制の強化

安心して暮らせる住まいとまちづくり

府営住宅の整備・管理 ()
公的賃貸住宅によるセーフティネットの確保 } 【重点課題】
民間住宅市場における安心の確保
() 資産活用【重点課題】
土地取引等における差別の解消
福祉のまちづくり・住まいのバリアフリー化の推進

さまざまな暮らしが選べる住まいとまちづくり

多様な選択ができる住宅の提供
住宅を選択しやすい環境づくり
多様な選択ができるまちづくり
泉北ニュータウンの再生、彩都【重点課題】

活力あるコミュニティに支えられる住まいとまちづくり

住民主体のまちづくりへの支援
府営住宅等による地域コミュニティへの配慮

次世代に継承できる住まいとまちづくり

美しいまちづくり
環境にやさしいまちづくり 【重点課題】
環境・ライフサイクルコストへの配慮等の研究・検討 【重点課題】

【重点課題】

『住宅まちづくり政策の再構築』

何を目指すのか、目指すべき方向は？

戦略課題の目標

「将来ビジョン大阪」 - くらすなら大阪！分権先進都市オンリー1 - を目指し、都市型高齢社会・人口減少社会での、大阪における新たな住宅まちづくり政策の再構築に向け、そのあり方を示します。

その実現に向けて、今年度何をするのか？

施策推進上の目標

住宅まちづくり審議会での議論を踏まえ、3つの論点において大阪府の基本的な考え方を示します。

住宅セーフティネットの今後の方向性

府営住宅をはじめ、公的賃貸住宅のあり方とともに、民間賃貸住宅の活用も含めた住宅セーフティネットの今後の方向性について、6月に審議会での中間取りまとめを行います。

民間住宅市場の安心確保と良質なストックの形成

民間住宅市場においては、府民が安心して良質な住まいを選択できる環境整備と、高齢期に適した住まいや環境に配慮した住宅など良質な住宅ストックの形成について、9月に審議会での中間取りまとめを行います。

大阪のまちの再構成

まちづくりにおいては、府民の安全・安心の確保とともに、地域社会の活力の増進を図り、みどりや景観などの地域資源を活用して、大阪の居住魅力・都市魅力を高めるまちづくり政策を検討します。

あわせて全体をとりまとめ、H23年2月に答申をいただきます。

その取組みにより、何をどのような状態にするのか？

アウトプット

答申を踏まえて早期に目標等を設定し、大阪府住宅まちづくりマスタープランとして公表します。
「住宅セーフティネットの今後の方向性」については、中間取りまとめを受けて施策を検討し、次年度への予算要求を含め、実施できる内容から取り組みます。

アウトカム

全国で、「くらすなら大阪と思っている人の割合」を増やします。
H22年4月現在：8.8%【11人に1人】から、H22年度末目標：12%【8人に1人】
H21年6月時点：6.3%【16人に1人】

何を目指すのか、目指すべき方向は？

戦略課題の目標

「将来ビジョン大阪」 - 安全・安心ナンバー1 - 災害がきても大丈夫!大阪づくり
戦略を踏まえて、
民間住宅の耐震化
密集市街地の不燃化 に取り組みます。

その実現に向けて、今年度何をするのか？

施策推進上の目標

民間住宅耐震化のスピードアップ

- (1) 市町村と連携し、土木事務所地域支援課を中心に、自治会や自主防災組織等地元への直接PRの強化や、地域のまちづくりと連動したPRにより、府民の防災意識を高めて耐震化を促進します。
- (2) 「大阪府住宅・建築物耐震10ヵ年戦略プラン」(H18～H27の10年で、耐震化率73% 90%目標)の中間検証により、施策の効果を点検(Check)し、その結果を踏まえ、施策の改善・見直し(Act)を行い、プラン後期の具体的な取組み方針を策定します。(9月:中間取りまとめ)

重点密集市街地での不燃化対策

- (1) 密集市街地では、市街地の燃えにくさの指標である不燃領域率の向上と消防活動困難区域の解消に取り組んでいますが、大火の可能性の高い危険な重点密集市街地のうち、大阪市を除く約935haにおける目標(H24年度末に平均不燃領域率を40%以上とする)は、達成困難な状況(H20年3月時点で36.3%)です。今後、有識者等の意見を踏まえ、これまでの取組み成果と事業の進め方を年内に検証し、年度内に抜本的な見直しの方向性を取りまとめます。
- (2) 重点密集市街地において、規制誘導や老朽住宅の建替えに併せた道路・公園整備による『面の整備』で、燃えにくいまちづくりを目指します。
市と調整し、建替え時に建物の不燃化を促進するため防火・準防火地域の指定拡大を図ります。不燃領域率が低く、地元のまちづくり機運が高まった地区において、消防活動や避難などを行いやすくするため、地元市と連携して、道路・公園などを整備する密集事業を集中的に実施します。

その取組みにより、何をどのような状態にするのか？

アウトプット

民間住宅の診断・改修補助件数

東海・東南海・南海地震で大きい被害が予想される太平洋沿岸県(耐震対策先進的取組県())での補助件数(H21年度の平均)以上(診断:2100件、改修400件)を目指します。

()東海地震防災対策強化地域、東南海・南海地震防災対策推進地域のうち、太平洋沿岸に位置する8都県(東京、神奈川、静岡、愛知、三重、和歌山、徳島、高知)

重点密集市街地での防火・準防火地域の指定拡大

H22年3月時点の指定率 80% H24年3月時点 90%を目指します(大阪市含む)。

(参考)東京都、愛知県では、ほぼ100%

重点密集市街地で集中的に事業を実施している地区の進捗率(事業費ベース)

H21年3月時点 35.3% H22年3月時点 48.5% H23年3月時点 60%を目指します。

(参考)府内で密集事業を実施している全地区の進捗率は、
H22年3月時点 31.0% H23年3月時点 32.1%

アウトカム

地震などの災害に強い住まいやまちになってきたと感じる府民の割合を増やします。

何を目指すのか、目指すべき方向は？

戦略課題の目標

「将来ビジョン大阪」- みどりの風を感じる大都市オンリー1 - の考えに基づいて、地球温暖化防止に向け、環境に配慮した建築物でCO₂削減に取り組みます。あわせて、建築物の表面・敷地の緑化や高温化抑制の取組みで、みどりの風を感じるまちづくりを目指します。

その実現に向けて、今年度何をするのか？

施策推進上の目標

CO₂削減、省エネ、緑化、高温化抑制に配慮した建築物及びその所有者や設計者が高く評価される社会を目指す「てたんそ大阪プロジェクト」を実施します。

建築物のCO₂削減等を評価する届出・表示制度の創設【全国初】

- (1) 複雑な現行のCASBEE制度(91の評価項目、対象は5,000㎡超の大規模建築物)に比べ、「簡便」で「わかりやすい」CO₂削減等の評価手法による届出制度を10月からスタートします。(評価項目をCO₂関連の9つと省エネ、緑化、高温化抑制に重点化、対象は小規模や既存の建築物、戸建住宅も含む)
- (2) 届出制度の評価結果を表示するラベリング制度を創設し、府民にわかりやすく環境配慮の「見える化」を図ります。

建築物の環境配慮意識向上のための普及啓発

- (1) 上記制度の普及のため、優れた取組みについて、評価結果を公表したり、表彰する顕彰制度(大阪サステナブル建築賞)を拡充し、建築主・設計者の環境配慮意欲の向上を図ります。
- (2) 府民には、関係機関と連携し建築物の環境配慮評価の目を養い、自らも行動するようPRします。設計者には、建築主への技術提案やニーズに対応できる「環境配慮技術」の普及を図ります。

府有建築物の省エネ・CO₂削減マネジメントの検討

府有建築物の省エネ化を図り、効果的・効率的なCO₂削減に寄与する、新築や大規模改修時の整備基準案を作成します。
既存の府有建築物について、CASBEE評価を簡便で分かりやすくし、改修時の指標となる省エネ性能の表示を推進します。

その取組みにより、何をどのような状態にするのか？

アウトプット

CO₂削減目標等については、今後、関係部局と調整・検討します。

アウトカム

CO₂削減に向けた建築物による環境配慮の取組みに対する府民評価の向上を目指します。

何を目指すのか、目指すべき方向は？

戦略課題の目標

府民の財産である府有建築物の効率的な管理手法を検討し、府営住宅では、施設・用地の利用拡大、売却など歳入に有効な『資産活用』を目指します。

その実現に向けて、今年度何をするのか？

施策推進上の目標

府有建築物のファシリティマネジメント推進に向けた検討

ハード面でのマネジメントが不十分な状況を改善し、施設の長寿命化や事故・故障の防止などを図るため、関係部局と調整しながら、以下の取組みを推進します。

- (1) 保全対象施設(H21年度252施設)について、劣化度の実態調査結果などの情報を整備し、施設データの一元化を図ります。
- (2) 保全対象施設のうち、建物用途・建築規模・将来計画・経過年数等を考慮して、主要施設(30施設程度)を抽出し、トータルコストの低減などを図るため、中長期保全計画を作成します。また、24年度までの3か年で、修繕実施計画を作成します。

府営住宅の資産活用

- (1) 府営住宅団地での用地の売却や有償貸付け
 - ・建替えによる活用用地等の分譲条件等を再考し、早期の売却を進めます。(事業者への早い段階からの周知や、市場性に合わせた区画割など)
 - ・すべての府営住宅団地について、売却や有償貸付け等が可能な低未利用地などを明確にしたうえで公表し、具体の事業に着手します。
- (2) 駐車場空き区画活用プロジェクト(空き区画の解消、H21年度の空き区画数 約17,000区画)
 - 府営住宅365団地で迷惑駐車をしている駐車場未契約者に、空き区画の契約を働きかけます。市場性を踏まえた時間貸駐車場制度の新しい仕組みづくりを7月までに行い、中央・千里の住宅管理センター区域内で、事業者を8月までに公募します。(収益に応じた納付金制度の創設)
 - 空き区画の一層の有効活用を図るため、他用途への利用も含めた活用を推進します。
- (3) 入居者滞納対策強化による滞納額の削減 (H20年度 H21年度決算見込み 6.7%削減)

その取組みにより、何をどのような状態にするのか？

アウトプット

ファシリティマネジメントについては関係部局との調整を踏まえ、今後の目標を設定します。

府営住宅の資産活用

- (1) 府営住宅建替え団地において、活用用地等の売却の公募等 (H22年度目標 2.4ha)
- (2) 時間貸駐車場の実施団地数 (H22年度目標 100団地)
- (3) 入居者滞納額のH21年度決算予定額比 (10%削減)
生活保護費の代理納付の推進 (3年間で全市町(代理納付導入を働きかける38市町))

アウトカム

府有施設の資産活用に対する府民評価の向上を目指します。
現況(H22年4月) : 59.3% 目標(H22年度末) : 3人中2人は評価(67%)

【重点課題】

『活力』を生み出すまちづくり

何を目指すのか、目指すべき方向は？

戦略課題の目標

「将来ビジョン大阪」 - くらすなら大阪！分権先進都市オンリー1 - を目指し、大阪の居住魅力・都市魅力を高め、活力を生み出すまちづくりに、
泉北ニュータウンの再生
彩都の新しいまちづくり など、具体的な地区で取り組みます。

その実現に向けて、今年度何をするのか？

施策推進上の目標

泉北ニュータウンの再生

「泉北ニュータウン再生府市等連携協議会」(H22年4月13日設立)で、堺市をはじめ公的団体と連携し、広域的な視点からニュータウンの活性化に向けて取り組みます。

- (1) 泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョンの策定
泉ヶ丘駅前地域の現状・問題点の把握、マーケットリサーチを実施して、その将来像と実現方策を示すビジョンを、年内に策定します。
- (2) 公的賃貸住宅等再生の検討
ニュータウン再生に資する公的賃貸住宅の活用方策について、事業主体間の連携方策を含め、検討します。

彩都・中部地区の事業推進

H25年度のまち開きを目指し、H22年度は都市再生機構や市等と連携して、積極的に企業の誘致活動を行います。
岩阪橋梁については、H22年度に用地買収、準備工事を円滑に進め、都市再生機構の本格造成工事着手にあわせて、橋梁本体の工事着手を判断します。

その取り組みにより、何をどのような状態にするのか？

アウトプット

協議会での検討やビジョンの策定を踏まえて、次年度への予算要求を含め、実施できる内容から取り組みます。

アウトカム

全国で、「くらすなら大阪と思っている人の割合」を増やします。
H22年4月現在：8.8%【11人に1人】から、H22年度末目標：12%【8人に1人】
H21年6月時点：6.3%【16人に1人】

資料編

解説1 住宅まちづくり審議会

大阪府における住宅及びまちづくりについての重要事項の調査審議に関する事務を行う知事の附属機関。(設置根拠:大阪府附属機関条例)

解説2 公的賃貸住宅

公営住宅や公社賃貸住宅、UR賃貸住宅等の公的主体により供給される賃貸住宅のほか、高齢者向け優良賃貸住宅等、地方公共団体が費用の一部を負担するなどにより整備の推進を図る賃貸住宅。

解説3 大阪府住宅まちづくりマスタープラン

府民、民間事業者、NPO、市町村、大阪府など、住宅・まちづくりに関わる様々な主体が連携・協働を図り、住まいとまちづくりに関する施策を一体的かつ総合的に展開するための指針であり、法定計画である「大阪府住生活基本計画」と施策別計画である「大阪府高齢者・障がい者住宅計画」及び「大阪府営住宅ストック総合活用計画」により構成。(計画期間:H18～H27年度)

解説4 大阪府住宅・建築物耐震10ヵ年戦略プラン

「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく都道府県の「耐震改修促進計画」としてH18年度に策定したもので、府域の住宅・建築物の耐震化を計画的に推進するため、10年後の耐震化の目標設定、目標達成のために必要な施策等を定めた計画。

解説5 重点密集市街地

地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地(8市約2,300ha)(国土交通省がH15年に公表)

解説6 不燃領域率

市街地大火の危険性を判定する上で重要な指標で、市街地の「燃えにくさ」を表す。建物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出する。不燃領域率が40%以上で焼失率は急激に低下し、20～25%程度となり、不燃領域率が70%を超えると市街地の焼失率はほぼ0となる。

解説7 消防活動困難区域

震災時でも消防車が通行できる道路(幅員6m以上)から、消防車搭載ホースの屈曲等を考えて消防活動が容易にできない100m(商業・工業地域等)あるいは120m(その他の地域)を超える区域。

解説8 防火・準防火地域

市街地における火災の危険を防除するため、都市計画法に基づき定める地域。この地域では、建物を建築する際に、建物の規模に応じて耐火建築物としなければならないもの、耐火建築物または準耐火建築物にするものなどが建築基準法で規定されている。

解説9 密集事業

住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)の略称。既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集市街地の整備改善等を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行う事業。

資料編

解説10 CASBEE制度

「CASBEE」(建築環境総合性能評価システム)は、(1)省エネ、(2)CO₂削減、(3)資源の適正利用、(4)敷地内・周辺環境への配慮、(5)室内環境の向上、(6)耐久性の向上など、建築物の環境性能を総合的に評価するシステムで、5段階に格付けされる。

なお、大阪府の「建築物の環境配慮制度」の評価手法は、府の重点評価(省エネ、緑化、ヒートアイランド対策)とCASBEEにより成り立っている。

解説11 大阪サステナブル建築賞

「建築物の環境配慮制度」で届出されたもののうち、完成したものについて環境配慮への取組みが特に優れている建築物を表彰し、環境に配慮した建築物の普及促進及び府民の意識啓発を図ることを目的としている。(「大阪府温暖化の防止等に関する条例」に規定)

解説12 ファシリティマネジメント

業務用不動産(土地、建物、構築物、設備等)すべてを経営にとって最適な状態(コスト最小、効果最大)で保有し、運営し、維持するための総合的な管理手法。
(社団法人 日本ファシリティマネジメント推進協会によるファシリティマネジメントの定義)

解説13 保全対象施設

府有施設のうち、本庁舎関係、府営住宅、高等学校等、公安委員会関係、企業会計、特別会計関係の施設を除く、住宅まちづくり部公共建築室で補修工事等を実施する施設。

解説14 彩都 中部地区

彩都は、茨木・箕面の丘陵地において公共と民間とが協力して推進する新都市建設プロジェクト。

中部地区は、西部地区の彩都ライフサイエンスパークとともに、彩都のシンボルゾーンの位置づけ。ライフサイエンス分野やイノベーションな企業の集積を目指しており、西部地区とは岩阪橋梁(道路橋)で結ばれる計画。

