

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
佐野 裕俊



住宅まちづくり部では、府民の誰もが安全で安心して暮らせる住まいとまちづくりの実現を目指し、とりわけ今年度は東日本大震災を踏まえ、これまでの取組みを総点検し、ストック重視・市場重視の考えをもとに施策を展開してまいります。

重点課題としては、公共と民間をあわせた全ての住宅を対象に、住宅政策の再構築を行います。

さらに、地域資産としての府営住宅を活用したまちづくり、住宅の耐震化や密集市街地の整備、都市魅力を高める歴史街道沿道でのまちなみ整備、泉北ニュータウンの再生、りんくうタウンの活性化など、地域の安全や活力を高めるまちづくりを進めてまいります。

「大阪は暮らしやすい」「大阪に訪れたい」と感じてもらえるよう、大阪の住まいとまちづくりに部をあげて積極的に取り組んでまいります。

【重点課題】

- ① 住宅まちづくり政策の再構築
- ② 地域のまちづくりへの活用や経営の視点を強化した府営住宅の運営
- ③ 災害に強く安全な住宅・まちの整備
- ④ 都市魅力を高める景観誘導と活力を生み出すプロジェクトの推進

住宅まちづくり部の施策概要

府営住宅や民間住宅を活用した安心できる住まいの確保、住宅の耐震化やまちの不燃化、建築・宅地の検査・指導等による建物やまちの安全性の確保、**府有建築物の設計・工事**などの業務を担当します。

また、福祉・景観・環境に配慮したまちづくりや、彩都、りんくうタウンなどの**新しいまちづくり**に取り組んでいます。

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③】

○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

★住宅市場全体を活用した住宅セーフティネットの確保

★府営住宅の整備・管理

} ⇒ 【重点課題①】

○土地取引等における差別の解消

【重点課題②】

○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

★計画的市街地の再生

★地域の資源を活かした郊外魅力の創出

⇒ 泉北ニュータウンの再生、りんくうタウンの活性化、彩都【重点課題④】

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

★美しい景観づくり⇒ 【重点課題④】

○環境にやさしいまちづくり

【重点課題①】

住宅まちづくり政策の再構築

①何を目指すのか、目指すべき方向は？

目標
戦略課題の

都市型高齢社会・人口減少社会に対応した住宅政策に向け、これまでの府営住宅の供給を中心とした住宅政策から、住宅市場全体で府民が安心して住まえるよう、住宅政策をダイナミックに転換します。

②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

■住宅市場を活用した住宅まちづくり政策の展開

- 住宅産業界や金融機関、保険機関等と連携した市場の環境整備の枠組みを示します。(12月)
 - ・中古住宅市場、リフォーム・リノベーション^{〔解説1〕}市場を活性化するための仕組み
 - ・民間住宅市場における家主・借主の不安を解消するための仕組みや規制方策 等
- サービス付き高齢者向け住宅^{〔解説2〕}の供給促進を図ります。
 - ・住宅供給事業者とサービス提供者などのニーズを踏まえ、住宅やサービスの基準、供給目標量等の検討を行い、「高齢者・障がい者住宅計画」において提示します。(H23 年度内)
- 公共資産の活用・流動化(民間投資の支援)を促進するための仕組みを示します。(12月)
 - ・府営住宅ストック等を活用し、地域の安心を支える施設などを導入(あんしん住まい確保プロジェクトの実施)
 - サービス付き高齢者向け住宅や保育所など生活・福祉インフラの導入
 - ・PFI方式等を活用した子育て世帯向けのマンションや戸建て住宅の導入 等
- 「住宅バウチャー制度」^{〔解説3〕}について、福祉部とともに検討を進め、国に対して提案を行います。(夏頃までに府の基本的な考え方を示し、年度内に国へ提案)

③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

- 住宅政策の枠組み等を提示する「住宅まちづくりマスタープラン」^{〔解説4〕}の策定(H23.9月 素案の作成、12月策定)
- 「あんしん住まい確保プロジェクト」アクションプログラムの策定(H24.3月)
 - < 民間から提案を募るための公募条件や事業実施時期等を示します。 >
- 高齢者・障がい者住宅計画の改定(H24.3月)

により、今後の具体的な取組み目標を示します。

アウトカム

施策の進捗状況に応じ、目標を設定します。

【重点課題②】

地域のまちづくりへの活用や経営の視点を強化した府営住宅の運営

①何をめざすのか、めざすべき方向は？

戦略課題
の目標

- ・地域資産としての府営住宅を活用したまちづくりの推進
- ・市場における競争を導入した効率的な事業推進(経営の視点の強化)を目指します。

②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

■府営住宅資産の有効活用に向けた取組み ～地域のまちづくりへの貢献～

- 市町と連携した地域のまちづくりの推進、建替え必要度合いの精査など、今後10年間の府営住宅ストックの活用方針を明らかにします。
 - ・市町との「まちづくり研究会」の設置などにより、地域ニーズに即した活用を図ります。(8月中間まとめ)
 - ・大規模団地のまちづくり基礎調査を実施し、まちづくりの基本構想案を策定します。(H23年度内)
 - ・府営住宅の空き家を用いて、入居者とその周辺居住者に介護・保育などのサービスを提供する事業者を公募します。
 - ・駐車場の空き区画でのコインパーキングのさらなる導入を進めるとともに、空き区画を集約し、EVカーシェアリング^{〔解説5〕}など多様な用途への活用を進めます。

■府営住宅特別会計の導入に向けた取組み

- 府営住宅特別会計の導入により、受益と負担の関係や収支をより明確にし、府営住宅に係るコストについて、府民に分かりやすく示します。(H24年度導入)

■府営住宅管理におけるアウトソーシング^{〔解説6〕}の取組み

- 指定管理者制度^{〔解説7〕}モデル実施の評価を踏まえ、市場原理によるコスト低減、民間の創意工夫による良質な入居者サービスの提供に向け、H24年度から府全域において指定管理者制度を開始します。
 - ・指定管理者の公募(7月)、指定・公示(H23年度内)
- 自治会が管理していた駐車場について、効率的な管理を行うため、公募により管理者を募集します。

■家賃収納率の更なる向上への取組み

- 短期滞納者(電話督促等)、既退去済滞納者(アウトソーシングによる回収)対策の強化を継続的に進めます。

③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

- 新たな住宅政策の方向性を踏まえ、府営住宅ストック総合活用計画を策定し、経営の視点を強化した具体的な取組みを進めます。(H23.9月素案の作成、12月策定)
- 財政構造改革プラン(案)による府営住宅資産の処分のH23年度目標額23億円の達成
- コインパーキング設置予定団地(365団地)の約50%での導入(H23年度目標:60団地、H22年度:112団地で実施済)
- 家賃収納率の向上(H21年度実績:98.5%⇒H23年度目標:99.0%)

アウトカム

府営住宅の資産活用に対する府民評価の向上を目指します。

【重点課題③】

災害に強く安全な住宅・まちの整備

①何を目指すのか、目指すべき方向は？

目標 戦略課題の

東南海・南海地震等の来るべき大地震に備え、府民の生命と財産を守る減災の観点から、安全な住宅・まちの整備に取り組めます。

- ・住宅・建築物の耐震化の更なるスピードアップ
- ・災害に対して脆弱な木造住宅密集市街地の不燃化促進

②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・建築物の耐震化の促進

- 特に耐震化が遅れている木造住宅の耐震化のスピードアップのため、民間事業者との連携などにより、府民が安心して取組める環境を整備し、効果的・効率的に取り組めます。
 - ・適正な事業者の情報や、改修費用の目安など、府民が安心して耐震化に取り組める情報提供の仕組みをつくります。
 - ・先導的事業として、地域・民間・行政が一体的にまち単位で取組む「まちまるごと耐震化」支援事業を実施します。
 - 事業者グループの公募・登録(5月～)
 - 市町村選定の実施地区での事業者選定(7月～)、事業実施(8月～)
- 大規模な店舗や事務所などの特定建築物^{〔解説8〕}について、今後の取組方針を検討するため、実態調査を実施し、その結果を明らかにします。

■超高層建築物における長周期地震動への対応

- 長周期地震動による既存の超高層建築物の影響について、国の動きや関係機関と連携し、建物所有者等に対して、注意喚起や相談対応などに取り組めます。

■重点密集市街地^{〔解説9〕}での不燃化対策

- 特に大火の可能性の高い危険な重点密集市街地(政令市を除く)のうち、府市が連携して取組む最重点地区の設定、事業手法の検討、事業実施の優先順位など、今後10年間の取組方針を明らかにします。
- 関係市と調整し、防火・準防火地域^{〔解説10〕}の指定を拡大し、今まで対象となっていない2階建て住宅等の不燃化を図る新たな防火規制等の導入に取り組めます。

③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

- 民間住宅の耐震改修補助件数 1,000件(H22年度:383件)
先進県(①静岡、②愛知、③兵庫)での平均補助件数(948件)以上
- 重点密集市街地での取組み
 - ・今後10年間の取り組み方針を示す新たな行政計画を策定し、具体的な取組み目標を設定します。
 - ・防火・準防火地域の指定率90%(H22年度:87.5%) (参考)東京、愛知:ほぼ100%
 - ・集中的に密集事業^{〔解説11〕}を実施している地区の進捗率 80%(H22年度:60.2%)
(参考)府内全地区での進捗率 H22年度:31%

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。
H23年3月時点:11.9%【8人に1人】から平成23年度末目標:20%【5人に1人】

【重点課題④】

都市魅力を高める景観誘導と活力を生み出すプロジェクトの推進

①何をめざすのか、めざすべき方向は？

戦略課題
の目標

美しい景観づくりを進め、大阪の都市魅力を高めるとともに、泉北ニュータウンの再生、りんくうタウンの活性化、彩都の新しいまちづくりにより、大阪の活力向上に取り組めます。

②その実現に向けて、今年度何をするのか？



■美しい景観づくりに向けた取り組み

- 大阪の都市魅力を高めるために、歴史的街道において、地元市と連携し、住民主体のまちなみ整備に取り組めます。(ミュージアム構想と連動)
- 景観計画区域内において、建築物等のきめこまかな審査・指導がきるようガイドラインを作成し、景観づくりの実効性を高めます。

■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」で、堺市や公的団体と連携し、広域的な視点から泉北ニュータウンの活性化に向けて取り組めます。
 - ・教育機関をはじめとする施設の誘致など「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」の具体化を推進します。
 - ・泉北ニュータウン再生に資する公的賃貸住宅^{〔解説12〕}のあり方と再生に向けた事業推進方策等を示す「公的賃貸住宅再生計画」を策定します。(H23年度内)

■りんくうタウンの活性化

- 民間が市場原理に基づき、これまで以上にそのアイデアや活力を活かして、りんくうタウンの活性化を進めるための「戦略プラン」を策定します。(秋 中間報告、H23年度内 成案)
- 国際医療交流の拠点形成を図るため、総合特別区域^{〔解説13〕}の指定申請などの取り組みを進めます。

■彩都・中部地区^{〔解説14〕}の事業推進

- 都市再生機構の本格造成工事の着手にあわせ、岩阪橋梁本体の工事着手を進めます。また、中部地区のまち開きに向けて関係機関と企業誘致などに取り組めます。

施策推進上の目標

③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

- 歴史的街道区域を大阪府景観計画区域に追加指定し、住民主体の景観づくりを目指します。
- 泉北ニュータウンにおける学校教育機関等の施設誘致、公的賃貸住宅再生計画を策定します。
- りんくうタウン活性化に向けた「戦略プラン」を策定し、まちの活性化と魅力づくりに順次取り組めます。また、国際医療交流の拠点形成を目指し、総合特別区域の指定や関連施設の誘致などに取り組めます。

アウト
カム

「景観づくりや泉北ニュータウンの再生などの取り組みにより、大阪の都市魅力・活力が向上していると思う府民」の割合を増やします。

資料編

解説1 リノベーション

リフォームが新築時の目論見に近づく様に復元する修繕であるのに対し、リノベーションは新築時の目論見とは違う次元に改修する改修とされている。一般的には、建物を大幅に改修し、古い建物を新しい状態に戻すのではなく、大規模な設備更新や間取り変更などを伴い、建物に新たな付加価値を与えることを目的としたものをいう。

解説2 サービス付き高齢者向け住宅

バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する住宅のこと。高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)の改正(2011年2月8日閣議決定)に伴い、これまでの高齢者円滑入居賃貸住宅及び高齢者専用賃貸住宅の登録制度は廃止となり、サービス付き高齢者向け住宅制度が都道府県知事への登録制度として新たに創設される予定。

解説3 バウチャー制度

「バウチャー」は引換券・割引券の意。国や自治体などが目的を限定して個人を対象にクーポンを交付して補助金を支給し、利用者がサービスをより自由に選択できるようにする制度のこと。
【住宅バウチャー制度】賃貸住宅を借りる際に、補助金等を支給し、利用者の負担を軽減する制度。

解説4 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5 EVカーシェアリング

登録した複数の会員がEV(電気自動車)を共同利用するシステム。

解説6 アウトソーシング

外注、外製ともいい、企業や行政の業務のうち専門的なものについて、それをより得意とする外部の企業等に委託する経営手法

解説7 指定管理者制度

地方自治法に基づき、議会の議決を経て、民間事業者(指定管理者)が府営住宅など公の施設の管理を行う制度

解説8 特定建築物

「建築物の耐震改修の促進に関する法律」で定められている学校・病院・ホテル・事務所等一定規模以上で多数の人々が利用する建築物、危険物の貯蔵場・処理場及び地震により倒壊し道路を閉塞させる建築物のこと。

解説9 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)

資料編

解説10 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11 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。

解説12 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等。

解説13 総合特別区域

国が、地域との協働プロジェクトとして、地域の包括的・戦略的なチャレンジを、オーダーメイドで総合的（規制・制度の特例、税制・財政・金融措置）に支援する地域。総合特別区域法に基づき指定される。（第177回通常国会にて審議中）

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。

