

平成24年度 住宅まちづくり部 部局運営方針・重点政策推進方針

24年度の部局運営にあたって

都市型高齢社会・人口減少社会が進む現状の中で、関西の中核を担う大阪の活力・魅力向上に向け、市場機能の活用とストック重視の視点を強化し、住宅まちづくり政策を展開してまいります。

“大阪の新たな成長”のためには、今ある都市資源を最大限活用しながら、府・大阪市が一体となって強力に都市づくりを進めることが必要です。このため、その羅針盤となるグランドデザインを策定し、魅力あふれる大都市・大阪の実現に向け取組んでまいります。また、これまで取組んできた、りんくうタウンの活性化や泉北ニュータウンの再生なども引き続き推進してまいります。

さらに、住宅の耐震化、密集市街地の整備などによる安全の確保や、府民誰もが安心して住まいを確保できる環境の整備などにより、府民生活の原点である「住宅」と「まち」における「安全と安心」の確保、「活力と魅力」の向上に向け、民間との連携のもと、前例にとらわれず新たな発想で様々な取組みを進めてまいります。

今年度は、このような方針のもと、以下の4つの課題について、重点的に施策を推進していきます。

- ▶ 大都市としての活力と魅力づくり～大阪の都市構造の大胆な転換～
- ▶ 減災の視点による災害に強い住まいとまちの整備
- ▶ 市場機能を活用した住宅まちづくり政策の展開
- ▶ 府営住宅ストックの有効活用～地域のまちづくりの推進・経営の視点の強化～

部局の施策概要と24年度の主な取組み

- ◇「ストック重視」「市場機能重視」の視点を盛り込み策定した「大阪府住宅まちづくりマスタープラン」に基づき各種施策を展開する。
- ◇大阪の都市構造を大胆に転換する「グランドデザイン・大阪」の推進やりんくうタウンの活性化、泉北ニュータウンの再生など「活力と魅力あふれる住まいとまち」の形成や市場機能を活用した住宅セーフティネットの構築など「安心して暮らせる住まいとまち」の形成を目指す。
- ◇府営住宅については、地域力向上に向けたまちづくりに活用されるよう市町と連携して取組むとともに、耐震化など安心して暮らせる住まいづくりを進める。
- ◇東南海・南海地震などの大地震に備え、住宅・建築物の更なる耐震化を推進するとともに、地震時に脆弱な木造密集市街地の取組みを強化し「安全を支える住まいとまち」の形成を図る。

★：重点政策

活力と魅力あふれる住まいとまちの形成

- ◆グランドデザイン・大阪の推進 ★
 - グランドデザインの策定
 - ・大阪が目指すべき方向性等を示す都市のグランドデザインを策定
 - ・府市一体となって実現に取り組む新しいシステムづくり
 - 4つのエリアと2つの軸における府・大阪市一体の取組み
 - ・新大阪・大阪地区
 - ・なんば・天王寺・あべの
 - ・森之宮・大手前
 - ・夢州・咲洲地区
 - ・御堂筋(南北軸)
 - ・中ノ島・中央大通(東西軸)
- ◆多彩な機能(職、学、遊、住)をもつまちの形成
 - 泉北ニュータウンの再生 ★
 - りんくうタウンのまちづくり ★
- ◆良好な景観を活用した都市魅力の向上
 - 住民主体の歴史的街道沿道の景観づくり
 - 体験型・参加型の景観情報の発信 ★

安心して暮らせる住まいとまちの形成

- ◆市場機能を活用した住宅セーフティネットの構築 ★
 - 家主・借主の不安を解消する仕組みづくり
 - 高齢者の身体機能の状況やニーズに応じた住まいの提供
- ◆既存住宅流通・リフォーム市場の活性化 ★
- ◆土地取引等における差別の解消
 - 府民などへの啓発
 - 宅地建物取引業者の人権意識の向上 等
- ◆建設産業の再生と発展
- ◆福祉のまちづくりの推進
 - 住宅とまちのバリアフリー化の推進
- ◆住まいやまちに関する情報提供の充実
 - 情報開示や見える化の推進
- ◆府営住宅ストックの有効活用 ★
 - 地域力向上にむけたまちづくりの推進
 - 安全・安心でやさしく暮らせる住まいづくり
 - ・耐震化、バリアフリー化の推進
 - ・新たなエネルギー社会構築に向けた取組み
 - 地域コミュニティの活性化と住民福祉の支援
 - コミュニティ、福祉に配慮した施設整備等
 - 経営の視点を強化した運営
 - ・民間ノウハウを活用したアウトソーシング
 - ・資産の有効活用、家賃収納率の向上

安全を支える住まいとまちの形成

- ◆住宅・建築物の耐震化 ★
 - 耐震化の更なるスピードアップ
 - ・まちまるごと耐震化支援事業の推進
- ◆災害に強いまちづくり
 - 木造密集市街地の再整備 ★
 - 災害に強い良質なマンションの整備誘導 ★
 - 東日本大震災を踏まえた災害に強いまちづくり
 - ・長周期地震動への対応
 - ・災害時における民間賃貸住宅を活用した被災者への住宅確保
- ◆建築物等の安全の確保
 - 老朽危険空き家の対策 ★
 - 建築確認事務等の適正・円滑な執行

環境にやさしい住まいとまちの形成

- ◆環境に配慮した住宅・建築物の普及促進
 - 住宅・建築物の環境配慮
 - 新しいエネルギー社会への対応
- ◆環境にやさしいまちの構造やライフスタイルへの転換
 - みどりの風を感じるネットワークの形成

テーマ1：大都市としての活力と魅力づくり ～大阪の都市構造の大胆な転換～

めざす方向

大都市としてこれまで蓄積された都市資源について、そのポテンシャルを最大限活用しながら、大阪の都市構造の大胆な転換などにより、大都市としての活力・魅力づくりを実現。

- ・府域全域の方向性を示す「将来ビジョン・大阪」のもと、大阪の再生に不可欠な大阪都心部の2050年を目指した大きな方向性と今後の取組みを示す「グランドデザイン」を確立し、府・大阪市一体の取組みを進めます。
- ・地域ブランドを高めるプロジェクトの推進等による、内外の集客力強化、地域の既存資産を活かした都市づくりを進めます。

(参考指標) 来阪外国人数 H25：年間400万人(観光戦略) H32：年間650万人(大阪の成長戦略)

「めざす方向」の実現に向けた24年度取組みと目標

今年度何をするか？

何をどのような状態にするか？

都市魅力あふれる大都市・大阪の実現 ～「グランドデザイン・大阪」の推進～

- ▶ 蓄積された都市機能のポテンシャルを活かし、大阪の都市構造を大胆に転換するための「グランドデザイン」を確立
- ▶ 都市エリア等(4つのエリア・2つの都市軸)における府・大阪市一体の取組み
 - 4つのエリア：「新大阪・大阪」「夢洲・咲洲」「森之宮・大手前」「なんば・天王寺・あべの」
 - 2つの軸：御堂筋(南北軸)、中之島・中央大通(東西軸)
 (エリアにおける当面の取組み)
 - 「新大阪・大阪」→うめきたの緑化検討、「夢洲・咲洲」→国際総合戦略特区の取組み、「森之宮・大手前」→大阪城公園パークマネジメント具体化の支援、「なんば・天王寺・あべの」→なんば駅前モール化検討

- ▶ 都市戦略として大阪がめざすべき方向性(2050年)、実現に向けた取組み方策等を明示するグランドデザインを策定します。

- ▶ 各エリアの状況に応じ、府・市一体で取組み、エリア等の将来像の明確化、土地利用構想の具体化、地元等の取組主体の形成等を図ります。

地域ブランドを向上するプロジェクトの推進と景観資源による都市魅力の向上

- ▶ りんくうタウンの活性化、国内外からの集客拠点の形成に向け、クールジャパンフロント^{(*)1}、国際医療交流の拠点づくりを推進
 - ・世界が「カッコいい」と認める日本のまんがやアニメ等に関する施設などが集積する「クールジャパンフロント」、地域活性化総合特区^{(*)2}を活用した規制緩和等による国際医療交流の拠点づくりに取組む
- ▶ 泉北ニュータウンの再生に向け、泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョンの具体化、公的賃貸住宅再生計画に基づく取組みを推進
 - ・泉ヶ丘駅前地域の活性化に向け、地元関係者によるエリアマネジメント組織^{(*)3}の創設に向けて取組む
 - ・民間活力による公的賃貸住宅の再生手法・活用地上における導入機能の検討など地元市・各事業主体と連携して取組む
- ▶ 府民や観光客が景観資源を手軽に見て実感できる情報発信の仕組みを創設

- ▶ 「クールジャパンフロント」のコアエリアのH26年度までの概成を目指し、全体スキームを構築します。また、国際医療交流の拠点となる高度がん医療施設の整備事業を支援します。(H26年度開院目標)

- ▶ 地元関係者と協力し、泉ヶ丘駅前地域でのエリアマネジメント組織のあり方の検証・組織構築に向けたロードマップを作成します。タウン管理財団による駅前ビル等の民間譲渡に向けた取組みを支援します。具体的団地での公的賃貸住宅再生の事業計画案を作成します。

- ▶ 民間のITサービスを活用し、携帯型情報端末で検索できる景観資源の情報を発信します。

テーマ2：減災の視点による災害に強い住まいとまちの整備

めざす方向

東南海・南海地震等の来るべき大地震に備え、生命と財産を守る減災の観点から、府民の安全・安心の基盤である住宅・建築物の耐震化・不燃化等に取り組み、災害に強いまち大阪を目指します。

(中長期の目標・指標)

年度	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
住宅・建築物耐震化率の向上				● 90% (H22: 約78%)										
地震時に著しく危険な密集市街地の解消										● 概ね解消 (H22: 約2,248ha)				

(関連する中長期の政策課題) 「将来ビジョン・大阪」に掲げる将来像イメージ「子どもからお年寄りまでだれもが安全・安心ナンバー1」

「めざす方向」の実現に向けた24年度の取組みと目標

今年度何をするか？

民間住宅・建築物の耐震化の促進

- ▶ **木造住宅の耐震化のスピードアップ**
 - ・草の根的な啓発事業の強力な推進
 - ・地域・民間・行政が一体的に取り組む「まちまるごと耐震化」支援事業の取組み推進 (H24: 10地区実施)
- ▶ **特定建築物(*4)の耐震化の誘導方策の検討・具体化**
 - ・広域緊急交通路(*5)沿道の建築物等の耐震化の誘導方策を提示

減災の視点による住まいとまちの整備

- ▶ **地震時に危険な木造住宅密集市街地整備の取組み強化**
 - ・「(仮称)大阪府密集市街地整備方針」を策定し、今後10年間の取組みを明示
 - 特に重点的に取組む新重点密集市街地(地震時に著しく危険な密集市街地)の設定
 - 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
- ▶ **災害に強い良質なマンション整備の誘導**
 - ・一定の防災力を備えたマンションを「防災マンション」として認定する制度を創設(大阪市と連携)
- ▶ **長期間放置されている老朽危険空家対策の提示**
 - ・防災、防犯上、地域に影響を及ぼす可能性のある老朽危険空家の実態を把握し、有効な対策を提示

何をどのような状態にするか？

耐震化を進め、府民の安全・安心を向上します

- ▶ 民間住宅耐震改修補助の活用件数を増やします。
H22: 386件、H23: 618件 ⇒ H24: 1,000件
- ▶ 特定建築物の耐震化の誘導方策を構築します。

密集市街地整備等により防災力の向上を図ります

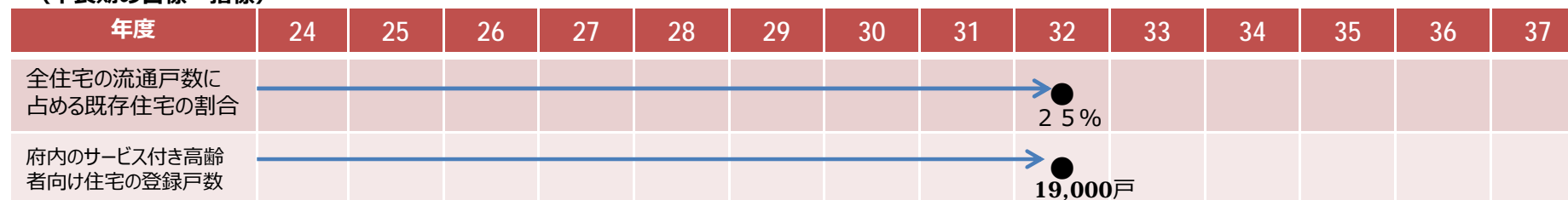
- ▶ 地元市の各密集市街地における整備アクションプログラムの策定を支援し、新たな防火規制の導入など、具体的な取組みを明示します。
- ▶ 防災マンション認定制度の運用を開始します。
- ▶ 市町村と連携し、空家の適切な維持管理の推進、放置された空家の除却等による地域の安全が確保される仕組みを構築します。

テーマ3：市場機能を活用した住宅まちづくり政策の展開

めざす方向

都市型高齢社会・人口減少社会に対応するため、市場機能を活用した政策に大きく転換し、ストックを重視した住宅まちづくり政策を展開します。あわせて、府民の不安の解消とともに多様な選択性が確保されるよう取組みを進めます。

(中長期の目標・指標)



(関連する中長期の政策課題) 「将来ビジョン・大阪」に掲げる将来像イメージ「子どもからお年寄りまでだれもが安全・安心ナンバー1」

「めざす方向」の実現に向けた24年度の実践と目標

今年度何をするか？

都市型高齢社会・人口減少社会に対応した民間住宅ストックの活用

既存住宅流通と住宅リフォームの促進

- ・市場の活性化に向け、民間・行政による協議会を設立し既存住宅市場の魅力化を図るとともに、安心できる市場形成など、具体的な取組み方策を提示
- ・住み替え促進を図るため、泉北ニュータウンの戸建て住宅地を対象に、NPO・大学・市と連携したモデル事業を実施（空家等を活用した改修プランやシェア居住^(※6)等の新たな住まい方を提案）

安心して住まいを確保できる環境整備

住宅確保要配慮者^(※7)の住まいの安定確保

- ・事業者向けの説明会、相談会等により、国の補助制度を活用した民間住宅の空家のリフォームを促進し、この補助を活用した住宅を、入居を拒まない「大阪あんしん賃貸住宅^(※8)」として登録を促進
- ・低所得者向けの家賃補助等により、サービス付き高齢者向け住宅^(※9)の供給を促進

民間賃貸住宅の原状回復トラブル防止に向けた取組み

- ・現在進めている商慣習やトラブルの状況把握と分析を行ない、条例化を含め有効な方策を提示

府市の住宅セーフティネットに向けた取組みの統一化

※府市の公営住宅タスクフォースでの議論の進捗を踏まえた上で、取組み内容を記載します。

何をどのような状態にするか？

既存住宅・リフォーム市場の活性化を図ります

- ・協議会においてホームページを立ち上げ、既存住宅・リフォームの魅力を発信するなど、市場活性化に向けた仕組みを構築します。
- ・泉北ニュータウンでの取組みを広く情報発信するなどにより、郊外戸建て住宅地における住み替えを促進します。

府民が安心して確保できる住宅を増やします

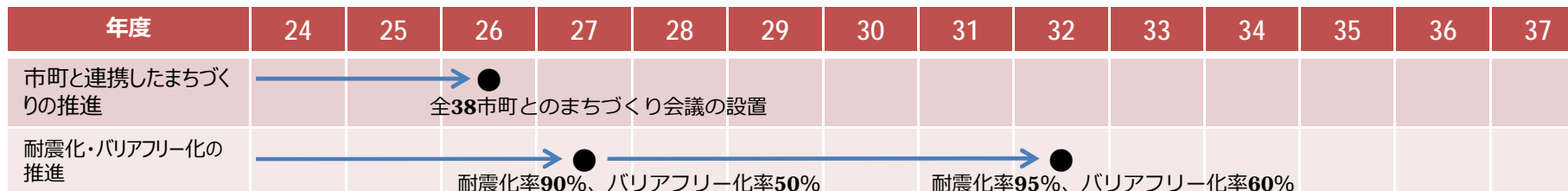
- ・大阪あんしん賃貸支援事業の登録住宅数を増やします。
H23年度末：2,635戸 ⇒ H24年度末：3,000戸
- ・サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数を増やします。
H23年度末：2,843戸 ⇒ H24年度末：5,000戸
- ・原状回復トラブル防止に向けた取組みを充実します。

テーマ4：府営住宅ストックの有効活用 ～地域のまちづくりの推進・経営の視点の強化～

めざす方向

地域資産としての府営住宅を活用して基礎自治体等が多様なサービスを提供できるよう取組みを展開するとともに、経営の視点を強化した府営住宅ストックの有効活用を図ります。

(中長期の目標・指標)



(関連する中長期の政策課題) 「将来ビジョン・大阪」に掲げる将来像イメージ「子どもからお年寄りまでだれもが安全・安心ナンバー1」

「めざす方向」の実現に向けた24年度の実践と目標

今年度何をするか？

地域力向上に向けたまちづくりの推進

市町と連携した府営住宅ストックの活用

- ・府営住宅のある市町と具体的な活用方策（空室活用・建替え時の施設導入等）の検討を開始
- ・建替えや耐震改修等を複合的に実施する大規模団地において、市と連携し「まちづくり基本構想」を策定

地域密着の住民サービスを提供する観点からの市町への府営住宅の移管

- ・大阪市への移管に向けて具体的な取組みを実施（府市統合本部公営住宅タスクフォースで議論）

貴重なストックの長期活用の取組み

ストック総合活用計画(*10)に基づく耐震化・バリアフリー化の推進

- ・耐震改修事業の中層住宅への拡大やエレベーター設置など耐震化・バリアフリー化を積極的に推進

経営の視点を強化した府営住宅の運営

低未利用地などの売却・貸付による財源の確保

家賃収納率の更なる向上

- ・短期滞納者（電話督促等）や既退去滞納者（アウトソーシング(*11)による回収）対策の強化

何をどのような状態にするか？

市町と連携したまちづくりを進めます

- ・「府営住宅資産を活用したまちづくり会議（仮称）」を、H24～H26に全38市町と設置します。
- ・府市統合本部の基本的方向性（案）のとりまとめ結果を踏まえ、府営住宅の大阪市への移管を進めます。

耐震化・バリアフリー化を進めます

- ・耐震化率・バリアフリー化率の目標達成に向けて、H24年度は、建替事業1,133戸、耐震改修事業1,321戸、住戸内バリアフリー化事業1,200戸、中層エレベーター設置事業60基を実施します。

経営の視点による収入確保を進めます

- ・財政構造改革プラン（案）の府営住宅資産処分目標額148億円（H23～H25）の達成（H24目標54億円）
- ・家賃収納率の向上
H23見込み：99.0% ⇒ H24：99.5%

No.	用語	解説
* 1	クールジャパンフロント	「クールジャパン」とは、マンガ、アニメ、ゲームなどのポップカルチャーをはじめ、日本製品、建築、料理、武道等の伝統文化など、私たち日本人が当たり前とってきた日本の文化を外国の人たちにカッコいいモノ(＝クール)として評価されている現象。クールジャパンフロントのまちづくりは、中でも特に海外で評価の高いマンガ、アニメ、ゲームなどに関する施設をりんくうタウンに集め、国内外からの集客で恒常的ににぎわうまちを目指そうとするもの。
* 2	地域活性化総合特区	総合特別区域法に基づき、地域の活性化に関する施策を総合的かつ集中的に推進するために指定された地域のこと。規制の特例や税制、財政、金融に関する支援措置を受けることができる。
* 3	エリアマネジメント組織	地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組み(エリアマネジメント)を推進する組織
* 4	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。
* 5	広域緊急交通路	災害発生時に救助・救急、医療、消火並びに緊急物資の輸送等を迅速かつ確実に実施するために、あらかじめ大阪府地域防災計画で位置づけられている道路。
* 6	シェア居住	ひとつの住居を複数人で共有する住まい方
* 7	住宅確保要配慮者	低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者
* 8	大阪あんしん賃貸住宅	民間賃貸住宅において、高齢者、障がい者、外国人及び子育て世帯などが円滑に入居できるよう、市町村等と連携し、入居を拒まない住宅等の登録、情報提供を行う事業。

No.	用語	解説
*9	サービス付き高齢者向け住宅	面積要件やバリアフリー構造等の一定の基準を満たし、見守りや生活相談等の高齢者を支援するサービスを提供する高齢者向け住宅のこと。
*10	ストック総合活用計画	「大阪府営住宅ストック総合活用計画」 大阪府住宅まちづくりマスタープランの施策別計画の一つ。府民の貴重な資産である府営住宅を、将来のあるべき姿を見据えつつ、建替えや改善等の事業を適切に選択し、良質なストックの形成に資するとともに、募集や入居管理、資産活用等、総合的な活用を進めるため、今後10年間の活用方針を示す計画。
*11	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