

# 平成25年度 住宅まちづくり部 部局運営方針・重点政策推進方針

## 25年度の部局運営にあたって

大阪の「活力・魅力」、「安全・安心」の向上に向け、市場機能の活用とストック重視の視点を強化し、失敗を恐れず、新たな発想で様々な取組みに挑戦し、住宅まちづくり政策を展開してまいります。

昨年、策定しました「グランドデザイン・大阪」に基づき、大阪らしいストックとポテンシャルを持った象徴的な6つのエリアにおいて、圧倒的な魅力ある都市空間の創造を目指します。また、これまで取り組んできた、りんくうタウンの活性化においては、国際医療交流の拠点づくりを促進するとともに、泉北ニュータウンにおいても泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョンの具体化、公的賃貸住宅の再生に向けた取組みなども引き続き推進してまいります。

「人の命を守る」ことは行政として取り組むべき最優先課題です。東日本大震災等を教訓とし、まずは「逃げる・凌ぐ」ことを主眼とし、引き続き、住宅の耐震化、密集市街地の整備などによる安全の確保に取り組むとともに、新たに、広域緊急交通路沿道の建築物の耐震化を重点的に実施するなど、「減災のまちづくり」に向けた取組みを進めます。また、市場機能を活用した住宅まちづくりや府営住宅ストックの有効活用についても、引き続き積極的に取組み、住宅まちづくり部が一丸となって進めてまいります。

今年度は、このような方針のもと、以下の5つの課題について、重点的に施策を推進していきます。

- 活力と魅力ある都市空間の創造
- 減災に繋げる災害に強い住まいとまちの整備
- 市場活用を重視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～
- 次世代に引き継がれる質の高い建築ストックの形成

## 部局の施策概要と25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。
- ◇都市魅力あふれる大都市・大阪の実現に向け、「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。
- ◇地域資産としての府営住宅を活用し、基礎自治体が地域ニーズに対応した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る。
- ◇東南海・南海地震など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。

### 活力と魅力ある都市空間の創造

#### ◆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～ ★

- 大阪都心部の象徴的エリアにおける府・大阪市・民間による一体的取組み
  - ・新大阪・大阪エリア
  - ・大阪城・周辺エリア
  - ・夢洲・咲洲エリア
  - ・なんば・天王寺・あべのエリア
  - ・御堂筋・周辺エリア
  - ・中之島・周辺エリア

- 「グランドデザイン・大阪都市圏」の策定に向けた取組み
  - ・府域全体の都市空間のあるべき姿、国際競争力に打ち勝つ大阪都市圏をめざした「大きな方向性」の案を明示

#### ◆地域魅力を高めるプロジェクトの推進 ★

- りんくうタウンのまちづくり
- 泉北ニュータウンの再生

#### ◆景観資源による都市魅力の向上 ★

- 歴史的街道沿いの景観づくり
- 景観デザインによる新たな都市魅力創出の推進

### 市場活用を重視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

#### ◆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

- ◆安心して住まいを確保できる環境整備 ★
  - 住宅確保要配慮者の住まいの安定確保
  - 住まいに関する相談体制の確保

#### ◆民間との連携による住宅ストックの活用 ★ □中古住宅流通と住宅リフォームの促進

- ◆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

#### ◆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 ★
  - 地域力向上に向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
    - ・若年世帯の入居等を促進
  - 経営の視点を強化した運営

### 減災に繋げる災害に強い住まいとまちの整備

- ◆民間住宅・建築物の耐震化の促進 ★
  - 「大阪府耐震10ヶ年戦略プラン」の改定
  - 広域緊急交通路沿道の建築物の耐震化
  - 木造建築物の耐震化のスピードアップ

- ◆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密集市街地整備
  - 宅地の耐震化
  - 大規模災害時における民間と連携した体制整備

### 次世代に引き継がれる質の高い建築ストックの形成

- ◆環境に優しい建築ストックの形成 ★
  - 民間の資金・ノウハウを活用した府有建築物への新エネ・省エネ設備の導入
  - 環境に配慮した民間住宅・建築物の誘導
- ◆誰もが使いやすい建築ストックの形成 ★
  - 誰もが使いやすい建築物への誘導 福祉のまちづくり条例の改正

- ◆既存建築物の適正な維持管理等の推進 ★
  - 大阪府建築安全マネジメント計画の推進
  - 府有建築物の有効活用・施設保全における技術マネジメントの実施

★：重点政策

## テーマ1：活力と魅力ある都市空間の創造

### めざす方向

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、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目指す。

- ・将来の大阪都心部の都市空間の姿を示した「グランドデザイン・大阪」のもと、府・大阪市一体で、住み、働き、楽しみたくなる魅力を備えた都市空間の創造に取り組みます。
- ・関西を視野に大阪都市圏として概ね関西大環状道路のエリアを見据えつつ、みどり、交通、居住、防災、観光などの観点から、府域全体の都市空間のあるべき姿を描く「グランドデザイン・大阪都市圏」の策定に向け取り組みます。
- ・地域の魅力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25年度の実現と目標(1/2)

#### 今年度何をするか？

##### 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～

#### □ 大阪都心部の象徴的エリアにおける府・大阪市・民間による一体的取組み

- ・新大阪・大阪エリア  
うめきた2期のみどり化を中心とした事業スキームを確立する。併せて、新大阪・大阪の一体化に向け、エリア形成にとって重要な資源である淀川を活用した都市魅力向上のビジョン作成に取り組む。
- ・大阪城・周辺エリア  
大阪城東部地区など当エリアのポテンシャルを活かした土地利用転換を図るため、関係者による合意形成の場づくりを進めるとともに、広域的なまちづくりの方向性・事業手法の検討に取り組む。
- ・夢洲・咲洲エリア  
国際観光エンターテイメント機能の強化、国際戦略総合特区を活用した企業立地の促進、都心部とのアクセス強化などによるエリアの活性化・賑わい創出の仕掛けづくりに取り組む。
- ・なんば・天王寺・あべのエリア  
動物園を核としたエリアの集客力強化、LRT(\*2)・緑陰道の具体化等、当エリアの一体的な魅力創出に向けた方策検討に取り組む。
- ・御堂筋・周辺エリア  
御堂筋のみどり化による魅力づくり、都市集積を高めた賑わいづくりのための規制の見直しなど、世界が注目するおしゃれなストリート、広域的な賑わい軸の形成の実現に向けた方向性の検討に取り組む。
- ・中之島・周辺エリア  
都市魅力創造戦略に基づく、水と光のまちづくりの推進、中之島ミュージアムアイランド構想の実現検討に取り組む。

#### 何をどのような状態にするか？

##### 大阪の顔となる拠点形成の具体化に歩み出します

- うめきた2期のビジョンづくりのための民間提案公募の実施や、大阪版BID(\*1)の段階的実施の検討等の民間主体の取組み方策を構築。また、淀川における国の事業を促進し、淀川舟運の活性化など、淀川活用に関する取組みの方向性を明示する。
- 府・市・都市再生機構等との検討会を立ち上げ、民間や地権者の意見を聞きながら、広域的なまちづくりの方向性を示す。なお、成人病センター跡地については、実現性の高い立地施設の絞込み等により土地利用の基本的な方向性を固める。
- 咲洲地区活性化協議会等において、にぎわいを創出する仕掛けづくりなど、その方向性を示す。また、JR桜島線延伸に関する調査・採算性の検討等を行い、実現に向けた事業スキームを明示する。
- 民間事業者・府・市で構成するLRTの技術検討会を設置。都心部への流入車抑制のための交通処理方策の検討とともに、みどり溢れる賑わい空間の創出や、LRT等便利な移手段のあり方(案)を示す。
- 都市集積の向上のための規制見直しの実施、居住機能の充実策、緑化推進体制の構築、賑わいづくりを検討するための緩速車線閉塞実証実験を行う。
- 府・市・民間によるワーキングを設置し、公民が共有できる「中之島全体構想(仮称)」をとりまとめ。

「めざす方向」の実現に向けた25年度の取組みと目標（2/2）

今年度何をするか？

府域全体の都市空間のあるべき姿を描く「ランドデザイン・大阪都市圏」の策定に向けた取組み

- 府県の枠を越えた広範囲な視点に立ち、みどり、交通、観光などの観点から、定住魅力にあふれ国際競争に打ち勝つ大阪都市圏をめざした「大きな方向性」の案の明示に向け取り組む。  
（方向性イメージ：みどり化の推進、インナーエリアの土地利用転換など）

地域魅力を高めるプロジェクトの推進

りんくうタウンの立地特性を活かした国内外からの集客拠点づくりを推進

- 海外で高い評価を得ている日本のマンガやアニメ等コンテンツに関する発信拠点として、「クールジャパンフロント(\*3)」のまちづくりに取り組む。
- 「りんくうタウン・泉佐野地域」地域活性化総合特区(\*4)による、地域の医療資源を活用した国際医療交流の拠点づくりに取り組む。
- 公園予定地を活用したりんくうタウンの活性化の検討に取り組む。

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

- 泉北ニュータウンの再生に向けて、泉ヶ丘駅前地域の活性化と公的賃貸住宅の再生、戸建て住宅地の空き家利活用を一体的に促進し、全国のまち再生のモデルとなる先駆的取組みを推進する。
- 再生の核となる泉ヶ丘駅前地域の公的資産を一体的に捉えたまち再生に取り組む。
- 昨年度に策定した「泉ヶ丘エリアマネジメント組織構築計画」に基づき、地元関係者によるエリアマネジメント組織(\*5)の創設に向けて取り組む。
- 公的賃貸住宅の活用等において、まちづくりに貢献する多様な機能の導入を図る。また、公的賃貸住宅を活用した近隣センターの活性化に取り組む。
- 戸建て空き家を利活用した住み替えやまちのにぎわい形成を促進し、戸建て住宅地の再生に取り組む。

景観資源による都市魅力の向上

歴史的街道沿いの景観づくり

- 地域の歴史的資源である街道沿いの景観づくりの実現に向け、市町村や地域住民とともに取り組む。

景観デザインによる新たな都市魅力創出の推進

- 大阪の顔となる都市拠点等において、景観デザインによる都市魅力創出の方策検討を行うとともに、電子広告等の屋外広告の活用や、規制緩和等による都市の賑わい創出の具体化に向け取り組む。

何をどのような状態にするか？

- 「ランドデザイン・大阪都市圏」(案)の策定に向け、府内市町村、経済団体、隣接府県など、関係機関との意見交換を実施する。

(※関係機関との協議調整の進捗を踏まえた上で、具体的内容を記載します。)

地域の活性化・まち再生の動きを加速させます

- クールジャパンフロントのまちづくりプロデューサーを確保し、事業スキームを組成。H25秋頃に開発運営事業者の公募手続を開始する。
- 国際医療交流の拠点となる高度がん医療施設の立地整備を支援し、H25年度中の事業着手を目指す。(H27年度開院目標)
- 公園管理者や地元市町と一緒に検討を行い、具体案を策定する。
- 泉ヶ丘駅前地域の公的資産を一体的に捉え、それらの有効活用やリニューアルに向けた具体的な再生プランを取りまとめる。
- エリアマネジメント組織の母体となりうる泉ヶ丘ライブタウン会議の強化(規約の設置、構成員の拡充、部会の設置等)を行いつつ、泉ヶ丘ライブタウン会議が中心となって、イベントの実施など活性化に向けた取組みを実現できるよう、支援していく。
- 公的賃貸住宅の活用等において、各々の地域で必要な施設の導入を進める。また、関係機関と連携し、近隣センターに隣接する空き室や集約事業等で発生する土地を活用した再生のあり方をとりまとめる。
- NPOや大学、堺市等と連携し、戸建て空き家改修プロジェクトの実現化に向け取り組むとともに、まちのにぎわい形成に資する空き家の利活用を促進する。併せて、取組みを広く情報発信し、泉北NT内外への普及を図る。

景観づくりの具体化を図ります

- 羽曳野市駒ヶ谷地区において、地元企業等の協力を得て、具体的な景観づくりに繋がるよう、竹内街道をPRする案内板や灯籠等を設置する。(H25年度秋頃設置目標)
- 新たな賑わい創出に向けた具体的方策を明示する。

## テーマ2：減災に繋げ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・建築物等の耐震化・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	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
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25年度の実践と目標

#### 今年度何をするか？

##### 民間住宅・建築物の耐震化の促進

- 「大阪府耐震10ヶ年戦略プラン」の改定
  - ・多くの府民が利用する特定建築物(\*6)について、耐震改修促進法の改正(予定)に併せて、減災の観点から効果的な耐震化の誘導方策の検討に取り組む。
- 広域緊急交通路(\*7)沿道の建築物の耐震化の重点的取り組み
  - ・災害時に重要な役割を担う広域緊急交通路の機能確保のため、府・市町村・業界団体と連携し、沿道建築物の耐震化に重点的に取り組む。
- 木造住宅の耐震化のスピードアップ
  - ・「まちまるごと耐震化」支援事業の登録事業者数・事業地区を増やし、耐震化を促進する。
  - ・耐震化のスピードアップのため、施策・事業のあり方を再検証し、新たな方策を構築する。

##### 減災の視点による住まいとまちの整備

- 木造密集市街地整備の新たな取り組み ～(仮)大阪府密集市街地整備方針の策定～
  - ・災害に強い都市構造を構築する長期的取組みの方向性と、最低限の安全性を早急に確保するための取組みについて、関係市と連携し、地域の自主的な取組みを促進する視点でその方策を明示する。
- 宅地の耐震化に向けた取り組み
  - ・府が所管する市町村内の大規模盛土造成宅地の現状を調べる現地調査を実施する。
- 大規模災害時における民間と連携した体制整備
  - ・「被災建築物応急危険度判定」の民間と協力した連絡訓練を実施し検証する。
  - ・「災害時の民間賃貸住宅空き家情報の提供」について、詳細な仕組みを確立する。
  - ・応急仮設住宅の円滑な建設に向けたマニュアルを作成する。

#### 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

- 「大阪府耐震10ヶ年戦略プラン」を改定し、特定建築物の耐震化の方策を明示する。
- 沿道建築物の耐震診断補助を最大限に活用し、建物所有者による耐震診断を進め、耐震化に繋げる。
- 民間住宅耐震改修補助の活用件数を増やす。  
H23:616件、H24:501件 ⇒ H25:830件
- 民間が主体的に、耐震化の重要性、必要性等を直接所有者へ訴えかける仕組みをつくる。

##### 密集市街地整備などにより防災力の向上を図ります

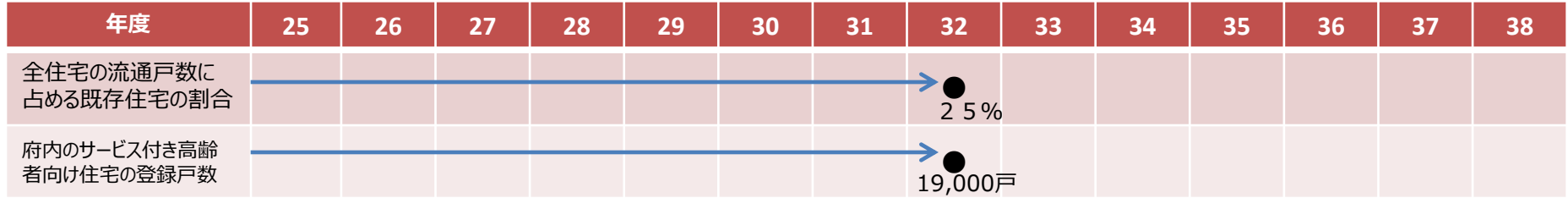
- 助成措置や税制等による老朽木造住宅の除却促進方策の強化、みどり化の促進、防災環境軸の整備促進、地域住民の防災意識の醸成などの具体的方策を打ち出す。
- 現地調査の結果を踏まえ、大規模盛土造成地マップの公表等に向け、市町村との協議調整を開始する。
- 民間団体と締結した各種の協定に基づく協力体制が、円滑に実行に移せるよう、点検等を行い体制を強化する。

## テーマ3：市場活用を重視した住宅まちづくり政策の展開

### めざす方向

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、住まいの確保に関する府民の不安解消、多様な選択性の確保など府民ニーズに対応した取組みを進めます。

(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25年度の実践と目標

#### 今年度何をやるか？

##### 民間との連携による住宅ストックの活用

###### □ 中古住宅流通と住宅リフォームの促進

- ・官民連携により設立した「大阪の住まい活性化フォーラム」により、住情報の提供を含め、市場の魅力化や安心できる市場形成に向けた取組みを強化する。

##### 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(\*9)の住まいの安定確保

- ・不動産関係団体との意見交換などにより、入居を拒まない「大阪あんしん賃貸住宅(\*10)」の府民向け情報提供システムの構築や賃貸人の不安解消に資する方策の検討に取り組む。
- ・低所得者向けの家賃補助等によるサービス付き高齢者向け住宅(\*11)の供給の促進を図る。また、登録戸数の少ない市町村が存在することを踏まえた供給促進のあり方の検討に取り組む。

###### □ 住まいに関する相談体制の確保

- ・公民の役割分担、広域自治体と基礎自治体の役割分担を整理し、府民が必要とする、より効率的・効果的な相談体制の確保に向け取り組む。

#### 何をどのような状態にするか？

##### 中古住宅・リフォーム市場の活性化を図ります

- 官民の住情報を一元的に提供するフォーラムホームページの更なる充実と、これらの情報を直接府民に伝える消費者向けセミナーを実施する。
- 住宅履歴情報の蓄積・活用やインスペクションの普及方策の検討を行なうとともに、NPOや公的団体による既存の相談体制を再構築し、府民が分かりやすく安心できる仕組みを構築する。
- リフォーム事業者等の技術力向上のため、既存のバリアフリーリフォームの研修制度を再構築するとともに、既存の省エネ講習会を強化する。
- 日々のコンテンツの作成・更新の実施と、SNS(\*8)の活用を検討し、フォーラムホームページのアクセス件数を増加させる。

##### 府民が安心して確保できる住宅を増やします 住まいに関する相談体制の見直し・強化を行います

- 大阪あんしん賃貸支援事業の登録住宅数を増加させる。  
H24年度末：2,945戸 ⇒ H25年度末：3,300戸
- サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数を増やすとともに、府民ニーズに応じた入居しやすい仕組みを構築する。  
H24年度末：10,687戸 ⇒ H25年度末：13,500戸
- 相談体制(窓口機能)のあり方や、各相談機関との連携策についての検討などにより、効率的・効果的な相談体制と相談業務の円滑化を図る。

## 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、基礎自治体等が地域ニーズに対応した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)

年度	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
市町と連携したまちづくりの推進		●												
耐震化・バリアフリー化の推進			●					●						

市町と連携したまちづくりの推進：全38市町とのまちづくり会議の設置

耐震化・バリアフリー化の推進：耐震化率90%、バリアフリー化率50% → 耐震化率95%、バリアフリー化率60%

(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25年度の実現に向けた取組みと目標

#### 今年度何をやるか？

##### 地域力向上に向けたまちづくりの推進と貴重なストックの長期活用等の取組み

- 市町と連携した府営住宅ストックの活用
  - 府営住宅の積極的活用（空き室活用、駐車場の空き区画、建替え時の施設導入等）を進めるため、「府営住宅資産を活用したまちづくり会議」の場等で、市町と協議連携し、地域コミュニティの活性化や地域住民への生活支援サービスを提供する活用事例を拡大する。
- 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、具体的な取組みを継続実施（府市統合本部公営住宅タスクフォースで議論）
- ストック総合活用計画（\*12）に基づく耐震化・バリアフリー化の推進
  - 耐震化率目標達成に向け、建替事業、耐震改修事業を着実に実施する。
  - 中層エレベーター設置事業の早期進捗のため事業手法を見直し、概ねのスケジュールを示す事業実施計画を作成する。
- 地域コミュニティの活性化
  - コミュニティ活性化のため、若年世帯の入居等を促進する。

##### 経営の視点を強化した府営住宅の運営

- 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(\*13)による回収）対策の継続実施
- 府営住宅管理におけるアウトソーシングの取組み
  - 駐車場管理業務の見直しによる入札制度の導入
- 府営住宅事業全体の収支バランスを踏まえた取組みの検討

#### 何をどのような状態にするか？

##### 市町連携のまちづくり、耐震化・バリアフリー化等を進めます

- 「府営住宅資産を活用したまちづくり会議」を、H24～26年度に全38市町と設置する。（H24：20市町で設置、H25・26：残り18市町で設置）
- 今までの活用事例（福祉活動拠点、コインパーキング、コンビニエンスストア等）をさらに拡大していくとともに、空き室・駐車場空き区画・住棟の壁面等の新たな活用に取り組む。（H25活用予定：空き室⇒子育てひろば等）
- 大阪市への移管（H27年度）を進めるため、移管に係る要綱（案）・協定書（案）等を作成する。
- 耐震化率・バリアフリー化率の目標達成に向けて事業を実施する。（H25年度予算：建替事業795戸、耐震改修事業2,204戸、住戸内バリアフリー化事業700戸、中層エレベーター設置事業60基）
- 新婚、子育て世帯向けの募集枠の拡大などを行う。

##### 効率的・効果的な府営住宅経営を行います

- 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年度）の達成（H25目標43億円）
- 家賃収納率を向上させる。（H24見込み：99.05%⇒H25：99.5%）
- H26年度新制度による業務開始を目標に、H25年秋頃に入札を実施。
- 更なる建設コストの精査や、収入増に向けた新たな取組み（住棟の壁面の活用等）などに着手する。



## テーマ5：次世代に引き継がれる質の高い建築ストックの形成

### めざす方向

新エネルギー・省エネルギーなどの新たな社会ニーズへの対応や、適正な維持管理による長寿命化など、今ある建築ストックの質を維持・向上させ、次世代にも誇れる建築ストックの形成を目指します。

#### (中長期の目標・指標)

年度	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
屋根貸し事業による太陽光パネルの設置	設置可能な全ての府有建築物への早期設置													
定期報告率の向上	→ ● H26 建築物：75% (H23: 68%)													

(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25年度の実践と目標

#### 今年度何をするか？

##### 環境に優しい建築・誰もが使いやすい建築ストックの形成

- **民間の資金・ノウハウを活用した府有建築物への新エネ・省エネ設備の導入**
  - ・設置可能な全ての府有建築物を対象に、順次、屋根貸し事業による太陽光パネルの設置を進める。
  - ・省エネ効果の高い新たな施設への導入など、ESCO事業(\*14)の更なる推進に取り組む。
  - ・民間の省エネ技術を最大限に活かせる省エネ提案型総合評価入札(技術提案型)の実施
- **環境に配慮した民間住宅・建築物の誘導**
  - ・新エネルギー・省エネルギーの推進に向け、CASBEE制度(\*15)の評価・公表方法の改善に取り組む。
  - ・さらに、大規模建築物における太陽光パネル設置や省エネ基準の適合など、誘導方策の制度化検討に取り組む。
  - ・業界団体との研究会等を設置し、省エネ住宅の普及促進方策の検討に取り組む。
- **誰もが使いやすい建築物への誘導 福祉のまちづくり条例の改正**
  - ・当事者から見た福祉のまちづくりの課題等を踏まえ、今後の取り組むべき方向など、条例の効果検証を行う。なお、速やかに取り組むべき課題については、早期の条例改正に取り組む。

##### 既存建築物の適正な維持管理等の推進

- **大阪府建築安全マネジメント計画の推進**
  - ・建築基準法に基づく定期報告制度(\*16)の実効性向上に繋がるインセンティブ手法を検討し、安全性の高い建築ストックの形成に取り組む。
- **府有建築物の有効活用・施設保全における技術マネジメントの実施**
  - ・部局連携による府有建築物の有効活用の推進に取り組む。
  - ・中長期的な保全計画、修繕実施計画等を活用した適切な施設保全に積極的に取り組む。

#### 何をどのような状態にするか？

##### 建築物の新エネルギー・省エネルギー対応を進めます

- 太陽光パネル設置事業者の提案公募、省エネ効果の高い施設でのESCO事業の提案公募を実施する。また、省エネ技術やLCC縮減に関する提案型入札を実施。順次件数を拡大し、府有建築物の環境配慮の起爆剤にする。
- 環境部局と連携し、業界の声を反映した実効性のある誘導方策を構築し、環境配慮の建築・省エネ住宅のストック形成に繋げる。
- 福祉のまちづくり条例の改正に向け段階的に取り組みを進める。喫緊の課題に対しては、年度内の条例改正を目指す。

##### 建築ストックの質の向上を図ります

- 定期報告率の向上に繋がる仕組み(報告者の公表、損害保険制度との連動など)を構築する。
- 府有建築物の空きスペースの利活用など、施設の運営状況等を考慮した有効活用を進める。また、良質な府有建築物の整備や適切な施設保全を進め、質の高い府有建築物の長期的活用を進める。

No.	用語	解説
* 1	BID	Business Improvement District の略。都市の再生、地域の活性化に向けた事業を進めるため、地域の合意を基礎に設立される都市経営組織。負担金や公共空間等の活用により独自の財源を持つ。①組織運営、②プロモーション、③デザイン、④経済活性化を包括的に実施するルール・資金等を含んだ総合的の制度。
* 2	LRT	Light Rail Transit の略。低床式車両の活用や軌道・電停の改良による乗降の容易性、定時性、速達性、快適性などの面で優れた特徴を有する次世代の軌道系交通システム。
* 3	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、その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。
* 4	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。
* 5	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り組み(エリアマネジメント)を推進する組織
* 6	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。
* 7	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。
* 8	SNS	social networking service の略。インターネット上で、交流の場を提供し、社会的ネットワークを構築するサービスのこと。

No.	用語	解説
* 9	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。
* 10	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。
* 11	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。
* 12	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。
* 13	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。
* 14	ESCO事業	Energy Service Company事業の略称で、省エネルギー効果が見込まれるシステム・設備などを提案・提供し、維持・管理まで含めた包括的なサービスを提供する事業及びその事業者。
* 15	CASBEE制度	建築物を環境性能で評価し、格付けする「建築物総合環境性能評価システム(Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency)」の略語。省エネルギーや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面はもとより、室内の快適性や景観への配慮といった環境品質・性能の向上といった側面も含めた、建築物の環境性能を総合的に評価するシステム。
* 16	定期報告制度	建築基準法に基づき、特定行政庁が指定する建築物(昇降機などの建築設備や遊戯施設などの工作物も含む。)の所有者・管理者が、定期的に、専門技術を有する資格者に調査・検査をさせ、その結果を特定行政庁に報告する制度。