

# 大阪府住宅まちづくりマスタープランの 進捗状況について

## 基本目標 1. 安心して暮らせる住まいとまち

### ■ 施策の取組み状況

| 施策の方向性                            | 現在の取組み状況【平成 23～24 年度】  |                    |  |  |  |        |        |    |    |    |    |    |    |
|-----------------------------------|--|--------------------|--|--|--|--------|--------|----|----|----|----|----|----|
| 市場機能を活用した住宅セーフティネットの構築            | <p><b>民間賃貸住宅市場の環境整備</b></p> <p>□安心して住宅を選択できる仕組みづくり</p> <p>○大阪あんしん賃貸支援事業の充実と登録促進<br/>【あんしん賃貸住宅 205 件 (2,945 戸)、協力店 239 店舗、居住支援団体 4 団体 (平成 24 年度末)】</p> <p>○宅地建物取引業者に対する指導監督基準の適正な運用<br/>【人権研修・人権推進指導員養成講座の開催ほか (平成 23 年度～)】</p> <p>○本籍、国籍欄のない標準的な入居申込書の普及促進</p> <p>□家主・借主の不安を解消する仕組みづくり</p> <p>○将来的な居住支援協議会の設立を念頭に、行政と不動産関係団体のネットワーク構築に向け、不動産関係 4 団体と大阪府で意見交換会を実施。<br/>【平成 23 年度から計 4 回開催】</p> <p>○高齢者・障がい者など住宅確保要配慮者の入居に係る各種サービスについてチラシを作成し、家主や事業者へ周知 (平成 24 年度)</p> <p>○大阪府版ガイドライン『賃貸住宅の原状回復トラブルを防止するために (平成 25 年 3 月)』の作成、周知普及</p> <p><b>住宅パウチャー制度の検討</b></p> <p>○国土交通省及び厚生労働省に対して制度提案 (平成 24 年 3 月)</p> <p>○社会保障審議会 (生活困窮者の生活支援の在り方に関する特別部会) において制度提示 (平成 24 年 6 月)</p>   |                    |  |  |  |        |        |    |    |    |    |    |    |
| 住宅市場における住宅確保要配慮者 (高齢者、障がい者等) への対応 | <p><b>今後増加する高齢者への対応</b></p> <p>○サービス付き高齢者向け住宅の供給促進<br/>【登録戸数：10,687 戸 (平成 24 年度末時点)】</p> <p>○「大阪府高齢者の住まいナビ」により、高齢者の住まいの情報や介護保健サービス等に関する情報を発信。</p> <p><b>障がい者グループホーム・ケアホームの供給促進</b></p> <p>○公営住宅におけるグループホーム・ケアホームの活用促進</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">■新規導入実績(※大阪市区を除く。)</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">平成23年度</th> <th style="text-align: center;">平成24年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">件数</td> <td style="text-align: center;">26</td> <td style="text-align: center;">23</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">定員</td> <td style="text-align: center;">58</td> <td style="text-align: center;">62</td> </tr> </tbody> </table> | ■新規導入実績(※大阪市区を除く。) |  |  |  | 平成23年度 | 平成24年度 | 件数 | 26 | 23 | 定員 | 58 | 62 |
| ■新規導入実績(※大阪市区を除く。)                |  |                    |  |  |  |        |        |    |    |    |    |    |    |
|                                   | 平成23年度   | 平成24年度             |  |  |  |        |        |    |    |    |    |    |    |
| 件数                                | 26   | 23                 |  |  |  |        |        |    |    |    |    |    |    |
| 定員                                | 58   | 62                 |  |  |  |        |        |    |    |    |    |    |    |
| 公的賃貸住宅の改革とストックの活用                 | <p><b>公的賃貸住宅団地のまちづくりへの活用</b></p> <p>○府営住宅の空き室活用の推進<br/>【空き室活用件数 3 件 (平成 24 年度末)】</p> <p>○府営住宅を活用したまちづくりについての協議の場 (まちづくり会議) の設置・運営<br/>【会議設置市町数：20 市町 (平成 24 年度末)】</p>  |                    |  |  |  |        |        |    |    |    |    |    |    |
| 土地取引等における差別の解消                    | <p><b>府民などへの啓発</b></p> <p>○平成 22 年度「人権問題に関する府民意識調査」分析結果に関する講演会を市町村職員、人権啓発団体等を対象に開催</p> <p>○人権啓発冊子等による府民啓発の実施</p> <p><b>宅地建物取引業者の人権意識の向上</b></p> <p>○宅地建物取引業者に対する指導監督基準の適正な運用 (再掲)</p> <p>○宅地建物取引業人権指導員制度の推進</p> <p><b>民間事業者の自主的な取組の促進</b></p> <p>○「差別につながる土地調査防止」に向けた意見交換会の開催</p>  |                    |  |  |  |        |        |    |    |    |    |    |    |
| 福祉の住まいとまちづくりの推進                   | <p><b>住宅のバリアフリー化の促進</b></p> <p>○国庫補助事業「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の活用促進<br/>【補助事業活用住宅戸数 363 戸 (平成 24 年 12 月末完了分)】</p> <p>○重度障がい者等住宅改造助成事業の実施<br/>【助成実績 174 件 (平成 24 年度)】</p> <p><b>まちのバリアフリー化の推進</b></p> <p>○「大阪府福祉のまちづくり条例」の的確な運用</p> <p>○駅舎におけるエレベーター設置や段差解消など移動円滑化事業の促進<br/>【バリアフリー基本構想策定状況 67 件 (32 市町、128 地区) (平成 24 年度末時点)<br/>エレベーター設置補助実績 63 駅 (平成 24 年度末累計)】</p>   |                    |  |  |  |        |        |    |    |    |    |    |    |
| 住まいやまちに関する情報提供・相談体制の充実            | <p>○官民連携による「大阪の住まいの活性化フォーラム (平成 24 年 12 月設立)」のホームページにおいて、中古住宅の取得やリフォーム、住み替え等に関する情報の一元的な情報発信を実施。</p> <p>○府民に対する効率的・効果的な住宅相談体制の確保に向け、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、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を開始。(平成 23 年度から)</p> <p>○建築関係団体等で構成される「大阪府住まい・まちづくり教育普及協議会」との連携により、小学校への出前講座等を実施。<br/>【平成 23 年度：出前講座 5 校、イベント等 3 回、平成 24 年度：出前講座 4 校、イベント等 3 回】</p>   |                    |  |  |  |        |        |    |    |    |    |    |    |

■基本目標の達成状況把握のための指標

| 指標   | 計画策定時<br>現状値<br>(年度)                          | 現状値<br>(年度)                            | 目標値<br>(年度)                     | データの<br>出典                                |
|--|---|--|---------------------------------|---|
| ●最低居住面積水準未達率☆  | 6.4%<br>(H20)                                 | H25 調査結果を<br>H26・27 に集計予定              | 早期に<br>解消<br>(H32)              | 住宅・土地統<br>計調査                             |
| ●生活支援施設を併設している公的賃貸住宅※団地(100 戸以上)の割合☆<br>生活支援施設…訪問看護・介護、通所看護・介護、ショートステイ事業所、地域活動センター、介護老人福祉施設、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、認知症高齢者グループホーム、介護療養型グループホーム、障がい者福祉施設、保育所、幼稚園、児童館、学童保育、病院、診療所等         | 14.7%<br>(H21)                                | H24 年度末状況を<br>H25 年末頃集計予定              | 25%<br>(H32)                    | 大阪府調べ                                     |
| ●高齢者(65 歳以上の者)の居住する住宅のバリアフリー※化率☆<br>①一定のバリアフリー化率(注1)<br>②うち、高度のバリアフリー化率(注2)<br>(注1)2箇所以上の手すり設置または、屋内の段差解消<br>(注2)2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当                       | ①35.7%<br>② 9.0%<br>(H20)                     | H25 調査結果を<br>H26・27 に集計予定              | ① 75%<br>② 25%<br>(H32)         | 住宅・土地統<br>計調査                             |
| ●共同住宅における共用部分のバリアフリー化率☆<br>「共同住宅の総戸数」に対する「道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な共同住宅戸数」の割合   | 20.9% (H20)                                   | H25 調査結果を<br>H26・27 に集計予定              | 28%<br>(H32)                    | 住宅・土地統<br>計調査                             |
| ●鉄道駅舎のバリアフリー化率<br>乗降客数3,000 人/日以上全ての鉄道駅舎における移動等円滑化された駅舎のうち、段差が解消された駅舎の割合   | 77%<br>(H21)                                  | 81%<br>(H21)                           | 100%<br>(H32)                   | 国土交通省<br>近畿運輸局<br>調べ                      |
| ●大阪あんしん賃貸支援事業※の推進<br>大阪あんしん賃貸支援事業の登録住宅数  | 2,298 戸<br>(H22)                              | 2,945 戸<br>(H24)                       | 5,000 戸<br>(H32)                | 大阪府調べ                                     |
| ●高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合☆<br>高齢者向け住宅(有料老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、養護老人ホーム、高齢者専用賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅※)   | 1.97%<br>(H22)                                | H25 調査結果を<br>H26・27 に集計予定              | 3~5%<br>(H32)                   | 住宅・土地統<br>計調査<br>国勢調査                     |
| ●入居差別の状況<br>宅地建物取引業者が家主から高齢者等の入居を断るよう言われた経験がある割合(過去5年間)<br>①高齢者 ②障がい者 ③母子(父子)家庭 ④外国人   | ①41.4%<br>②22.7%<br>③12.4%<br>④38.4%<br>(H21) | H27 年度調査により<br>把握                      | 解消<br>(H32)                     | 宅地建物取<br>引業者に関<br>する人権問<br>題実態調査          |
| ●本籍や国籍欄のない民間賃貸住宅入居申込書の使用率  | 47.7%<br>(H21)                                | H27 年度調査により<br>把握                      | 70%<br>(H27)                    | 宅地建物取<br>引業者に関<br>する人権問<br>題実態調査          |
| ●土地取引等における差別の状況<br>宅地建物取引業者が取引物件に関して、同和地区であるかどうかの質問を受けた経験がある割合(過去5年間)  | 37.8% (H21)                                   | H27 年度調査により<br>把握                      | 解消<br>(H32)                     | 宅地建物取<br>引業者に関<br>する人権問<br>題実態調査          |
| ●宅地建物取引業者への人権意識の向上<br>①大阪府知事免許を有する宅地建物取引業者のうち「宅地建物取引業人権推進指導員」が設置されている割合<br>②宅地建物取引業者が、人権に関する指導監督基準の規制内容、国土交通大臣が示された宅建業法第 47 条関係の解釈内容及び「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」の改正内容についての認識の割合 | ①14.5%<br>(H22)<br>② -                        | ①19.4%<br>(H24)<br>② H27 年度調査に<br>より把握 | ①35%<br>(H27)<br>②100%<br>(H27) | 大阪府調べ<br>宅地建物取<br>引業者に関<br>する人権問<br>題実態調査 |

☆印については「住生活基本計画(全国計画)」と同じ指標

## 基本目標 2. 安全を支える住まいとまち

### ■ 施策の取組み状況

| 施策の方向性               | 現在の取組み状況【平成 23～24 年度】   |         |        |        |   |      |       |       |       |      |     |     |     |      |     |     |       |  |         |         |         |       |       |        |       |       |        |       |       |
|----------------------|---|---------|--------|--------|---|------|-------|-------|-------|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-------|--|---------|---------|---------|-------|-------|--------|-------|-------|--------|-------|-------|
| 住宅・建築物の耐震化           | <p><b>府民が安心して耐震化に取組める環境整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○地域における防災訓練や自治会等での説明会実施、PR チラシの全戸配布等積極的な PR を実施</li> <li>○民間事業者とのタイアップによる、パンフレット「あなたの住まいは地震対策は大丈夫？」の作成・周知</li> <li>○木造住宅の耐震診断・設計・改修に対する補助</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>【補助実績】</b> (単位: 戸)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成23年度</th> <th>平成24年度</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>耐震診断</td> <td style="text-align: center;">2,039</td> <td style="text-align: center;">1,959</td> <td style="text-align: center;">3,998</td> </tr> <tr> <td>耐震設計</td> <td style="text-align: center;">485</td> <td style="text-align: center;">445</td> <td style="text-align: center;">930</td> </tr> <tr> <td>耐震改修</td> <td style="text-align: center;">616</td> <td style="text-align: center;">502</td> <td style="text-align: center;">1,118</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>○「まちまるごと耐震化支援事業」の推進                     <ul style="list-style-type: none"> <li>【登録事業者 26 事業者、実施地区数 14 地区 (平成 24 年度末累計)】</li> </ul> </li> <li>○部分的な耐震改修等、最低限の安全性を確保するための取組みの具体化に向けた検討</li> </ul> <p><b>公共建築物等の耐震化の推進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○府有建築物の耐震化の推進</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>【耐震化率】</b></p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成23年度末</th> <th>平成24年度末</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>府有建築物全体</td> <td style="text-align: center;">74.5%</td> <td style="text-align: center;">78.5%</td> </tr> <tr> <td>うち府立学校</td> <td style="text-align: center;">77.8%</td> <td style="text-align: center;">85.7%</td> </tr> <tr> <td>うち府営住宅</td> <td style="text-align: center;">75.9%</td> <td style="text-align: center;">77.8%</td> </tr> </tbody> </table> |         | 平成23年度 | 平成24年度 | 計 | 耐震診断 | 2,039 | 1,959 | 3,998 | 耐震設計 | 485 | 445 | 930 | 耐震改修 | 616 | 502 | 1,118 |  | 平成23年度末 | 平成24年度末 | 府有建築物全体 | 74.5% | 78.5% | うち府立学校 | 77.8% | 85.7% | うち府営住宅 | 75.9% | 77.8% |
|                      | 平成23年度  | 平成24年度  | 計      |        |   |      |       |       |       |      |     |     |     |      |     |     |       |  |         |         |         |       |       |        |       |       |        |       |       |
| 耐震診断                 | 2,039   | 1,959   | 3,998  |        |   |      |       |       |       |      |     |     |     |      |     |     |       |  |         |         |         |       |       |        |       |       |        |       |       |
| 耐震設計                 | 485   | 445     | 930    |        |   |      |       |       |       |      |     |     |     |      |     |     |       |  |         |         |         |       |       |        |       |       |        |       |       |
| 耐震改修                 | 616   | 502     | 1,118  |        |   |      |       |       |       |      |     |     |     |      |     |     |       |  |         |         |         |       |       |        |       |       |        |       |       |
|                      | 平成23年度末   | 平成24年度末 |        |        |   |      |       |       |       |      |     |     |     |      |     |     |       |  |         |         |         |       |       |        |       |       |        |       |       |
| 府有建築物全体              | 74.5%   | 78.5%   |        |        |   |      |       |       |       |      |     |     |     |      |     |     |       |  |         |         |         |       |       |        |       |       |        |       |       |
| うち府立学校               | 77.8%   | 85.7%   |        |        |   |      |       |       |       |      |     |     |     |      |     |     |       |  |         |         |         |       |       |        |       |       |        |       |       |
| うち府営住宅               | 75.9%   | 77.8%   |        |        |   |      |       |       |       |      |     |     |     |      |     |     |       |  |         |         |         |       |       |        |       |       |        |       |       |
| 災害に強いまちづくり           | <p><b>まちの防災性能の向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○準防火地域の指定の促進</li> <li>○広域緊急交通路沿道建築物の耐震化を促進するため、沿道建築物の耐震診断・改修補助制度を創設 (平成 24 年度)</li> </ul> <p><b>密集市街地の再整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○防火・準防火地域の指定促進</li> <li>○2階建て住宅等の不燃化を図るための新たな防火規制の導入</li> <li>○地元市における整備アクションプログラムの策定協議</li> </ul> <p><b>東日本大震災の教訓を踏まえた災害に強いまちづくりの検討</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○「被災建築物の応急危険度判定」及び「被災宅地危険度判定制度の体制」の充実</li> <li>○円滑な応急仮設住宅の確保方策の整備に向け、宅建業者団体及び家主団体との協議を実施</li> <li>○一定の防災力を備えた良質なマンションを府が認定する「大阪府防災力強化マンション認定制度」を創設 (平成 24 年 12 月)</li> </ul>   |         |        |        |   |      |       |       |       |      |     |     |     |      |     |     |       |  |         |         |         |       |       |        |       |       |        |       |       |
| 住まいとまちづくりの様々な安全性への対応 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○建築基準法の的確・適正な運用 (適正・円滑な建築確認・検査、指定確認検査機構等への立ち入り・指導等)</li> <li>○定期報告制度の的確な運用による既存建築物の適正な維持管理の促進</li> </ul>   |         |        |        |   |      |       |       |       |      |     |     |     |      |     |     |       |  |         |         |         |       |       |        |       |       |        |       |       |

### ■ 基本目標の達成状況把握のための指標

| 指標   | 計画策定時<br>現状値<br>(年度) | 現状値<br>(年度)                     | 目標値<br>(年度)         | データの<br>出典      |
|--|----------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------|
| <p>●新耐震基準(昭和 56 年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率☆</p> <p>現状値は、大阪府住宅・建築物耐震 10 年戦略プランに基づく推計値</p> | 77.9% (H22)          | H25 調査結果を<br>H26・27 に集計予定       | 90%<br>(H27)        | 住宅・土地統計調査       |
| <p>●地震時に著しく危険な密集市街地の面積(重点密集市街地面積)☆</p> <p>今後 10 年間で重点的に取り組む密集市街地の面積(政令市を除く)</p>        | 861ha<br>(H22)       | H25 年度末の状況を<br>H26 に調査・集計<br>予定 | おおむね<br>解消<br>(H32) | 大阪府調べ           |
| <p>●完了検査実施率</p> <p>建築工事完了時に義務付けられた完了検査を実施した割合</p>                                      | 93.7%<br>(H21)       | 94.8%<br>(H24)                  | 100%<br>(H32)       | 大阪府調べ           |
| <p>●治安が良いと感じる府民の割合</p>   | 9.3%<br>(H22)        | 18.8%<br>(H24)                  | 30%<br>(H32)        | オンラインワ<br>ン都市調査 |

☆印については「住生活基本計画 (全国計画)」と同じ指標

## 基本目標 3. 環境にやさしい住まいとまち

### ■ 施策の取組み状況

| 施策の方向性                   | 現在の取組み状況【平成 23～24 年度】   |
|--------------------------|---|
| 環境に配慮した住宅・建築物の普及促進       | <ul style="list-style-type: none"> <li>○「建築物環境配慮制度」におけるラベリング制度の義務化（条例改正）、届出対象拡大（規則改正）<br/>【平成 23 年度改正、平成 24 年度施行】</li> <li>○中小事業者等における省 CO2 設備・機器の導入促進等               <ul style="list-style-type: none"> <li>・「まるごと運用改善支援事業」（中小事業者に対する省エネや運用コスト改善の指導）の実施（平成 23 年度）</li> <li>・運用改善マニュアル「手軽にできる！省エネのすすめ!!」の作成（平成 23 年度）</li> <li>・「民間事業者省 CO2 設備導入支援事業」の実施（平成 23 年度）</li> <li>・省エネ・省 CO2 相談窓口の設置・運営</li> </ul> </li> <li>○住宅性能表示制度・長期優良住宅の普及啓発等</li> <li>○住宅への太陽光発電装置の設置促進等               <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅用太陽光発電設備設置特別融資制度の創設（平成 24 年度から）</li> <li>・太陽光パネル普及啓発事業の開始（平成 24 年度から）</li> </ul> </li> <li>○府営住宅における高効率給湯器の導入（継続）、新築住宅の共用灯における LED 照明の標準仕様化（平成 24 年度から）</li> <li>○地域産木材の住宅等における利用促進に向け、「おおさか材認証制度」を創設（平成 24 年度から）</li> <li>○木造住宅における省エネ化を推進するため、大工・工務店向けの省エネ施工技術講習会を開催</li> </ul> |
| 環境にやさしいまちの構造やライフスタイルへの転換 | <p><b>みどりの風を感じるネットワークの形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○12 路線延長約 200Km 区域を「みどりの風促進区域」として指定（平成 23 年 5 月）し、区域内において、協力企業の寄付や府の補助事業を活用した民有地の緑化支援を実施するとともに公有地の緑化を実施。</li> <li>○みどりの風促進区域のうち 6 市 6 路線において都市計画手法による緑化誘導制度を開始（平成 24 年度～）</li> </ul> <p><b>環境にやさしい暮らし方の普及</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○各家庭のライフスタイルや住宅の状況に合わせて効果的な温暖化対策を提案する「うちエコ診断」を実施（平成 22 年度から）</li> <li>○府営住宅駐車場の空き区画を活用したカーシェアリング事業の実施（9 住宅（平成 24 年度末累計））</li> </ul>  |

### ■ 基本目標の達成状況把握のための指標

| 指標   | 計画策定時<br>現状値<br>(年度)      | 現状値<br>(年度)                 | 目標値<br>(年度)   | データの<br>出典                         |
|--|---------------------------|-----------------------------|---------------|------------------------------------|
| ●建築物環境配慮制度における届出率<br>大阪府温暖化の防止等に関する条例に基づく「対象件数(年間)」に対する「届出件数(年間)」の割合 | 95%<br>(H22)              | 89%<br>(H24)                | 100%<br>(H32) | 大阪府調べ                              |
| ●新築住宅における住宅性能表示の実施率☆<br>「新設住宅着工戸数(年間)」における「住宅性能評価の実施戸数(年間)」の割合       | 36.3%<br>(H22)            | 32.1%<br>(H24)              | 50%<br>(H32)  | 住宅着工統計<br>住宅性能評価機<br>関等連絡協議会<br>調べ |
| ●新築住宅における認定長期優良住宅の割合☆  | 6.1%<br>(H21.6～<br>H22.3) | 7.6%<br>(H24)               | 20%<br>(H32)  | 大阪府調べ<br>住宅着工統計                    |
| ●市街地における緑被率<br>樹林や樹木、芝生等に被われた面積の市街地全体に対する割合                          | 14%<br>(H14)              | 集計中<br>(H25 年 9 月頃<br>公表予定) | 20%<br>(H37)  | みどりの現況調<br>査                       |

☆印については「住生活基本計画（全国計画）」と同じ指標

## 基本目標 4. 活力と魅力あふれる住まいとまち

### ■ 施策の取組み状況

| 施策の方向性                 | 現在の取組み状況【平成 23～24 年度】  |
|------------------------|--|
| 健全な住宅関連産業の振興           | <p><b>中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備・活性化</b></p> <p>○中古住宅・リフォーム市場の活性化を目的として、官民連携の「大阪の住まい活性化フォーラム」を立上げ（平成 24 年 12 月）、中古住宅をリフォーム・リノベーションして、住みたい街に住むことの魅力を広げていくことを目的として、第 1 回リフォーム・リノベーションコンクールを実施</p> <p>○「大阪府住宅リフォームマイスター制度」において、「リフォーム工事瑕疵担保責任保険」に対応するため、マイスター事業者の登録要件として、「住宅瑕疵担保責任法人」への登録を要件化（平成 23 年度）</p> <p>○府民への住宅リフォームに関する情報提供や相談体制を充実させるため、リフォームマイスター制度推進協議会等の出前講座を実施。</p> <p><b>情報提供と相談体制、紛争処理の仕組みの整備</b></p> <p>○大阪府 HP 等により、住まいのリフォームやトラブル等の相談に対応できる「大阪府住まいの評価・管理アドバイザー制度」の PR をおこなうとともに、「大阪の住まい活性化フォーラム」HP により公的な相談窓口等の一元的情報発信を実施。（平成 24 年度から）</p> <p><b>マンションの修繕、改善、建替え等の環境整備</b></p> <p>○「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム」を活用し、マンション管理組合役員等からの相談対応に応じるとともに必要に応じアドバイザーを派遣【相談対応 112 件、アドバイザー派遣 24 件（相談アドバイザー 19 件、実務アドバイザー 5 件（平成 24 年度））】</p> <p><b>建設産業の振興に向けた環境整備</b></p> <p>○建設業法に基づく厳正な処分による不良・不適格業者の排除<br/>【指示処分 17 件、営業停止処分 19 件、許可取消処分 34 件（平成 24 年度）】</p> <p>○府有建築物に係る適正な工事発注、工事の品質の確保</p> |
| 多様な住まいやまちを選択できる環境整備    | <p><b>高齢期の住まいを選択できる環境整備</b></p> <p>○住宅におけるバリアフリー化の促進、サービス付き高齢者向け住宅の供給促進</p> <p><b>子育てしやすい環境づくり</b></p> <p>○特定優良賃貸住宅における「新婚・子育て世帯家賃減額補助」の実施 【475 戸（平成 24 年度）】</p> <p>○府営住宅における「新婚・子育て世帯向け募集」、「期限付き入居募集（若年世帯向け）」を優先入居枠として募集 【募集戸数：新婚・子育て世帯向け 710 戸、期限付き入居 220 戸】</p> <p><b>地域での住み替えを支援するための仕組みづくり</b></p> <p>○泉北ニュータウンをモデル地区として NPO、自治会、大学、地元市等と連携し、郊外住宅地における戸建て空き家の利活用促進、住み替え支援に向けた取組みを実施（平成 24 年度）</p>   |
| 多彩な機能（職、学、遊、住）をもつまちの形成 | <p><b>持続可能なまちへの構造転換</b></p> <p>○千里ニュータウン千里南地区センターにおいて、高齢者の活動・交流の拠点、市民公益活動の拠点機能を備えた複合施設「千里ニュータウンプラザ」が開設（平成 24 年度）。</p> <p>○彩都におけるバイオ産業やイノベーション企業誘致<br/>【国際戦略総合特区の中核エリアに指定され、ジーンデザインが研究施設を新設（平成 25 年 3 月）。さらにジェイテック、アース環境サービスが新たな施設の建設を予定。このほか、クマリフトが研究・研修施設を建設中。】</p> <p>○りんくうタウンにおける国際医療交流、クールジャパンフロントをコンセプトとしたまちづくり</p> <p><b>地域力の向上に向けたまちづくりの推進</b></p> <p>○「泉北ニュータウンほっとけないネットワーク」の取組みに対して、国等の補助事業の情報提供や府営住宅の空き家の提供などを実施。また、当該取組みを他市町村等に対して情報提供。</p>   |
| 地域の特性を活かした美しく魅力あるまちの形成 | <p><b>歴史的・文化的資源、自然環境など地域の魅力を活かしたまちの形成</b></p> <p>○伝統的なまちなみを継承する歴史的街道区域の指定<br/>【一般区域 7 街道、重点区域 2 地区（平成 24 年度末）】</p> <p>○「石畳と淡い街灯まちづくり支援事業」を 6 モデル地区で実施し、現在は、そのモデル地区と府で構成された「石畳と淡い街灯まちづくり連携協議会」で地域の魅力についての情報発信などを行い、府全域で地域資源を活かしたまちづくりを促進・推進している。</p> <p>○「地域の魅力・顔づくりプロジェクト」により、行政・府民らが連携、協働して緑化や清掃活動等を実施。</p> <p><b>美しい景観づくり</b></p> <p>○景観区域において建築物等の届出行為を通じ、色彩、形態等について適切な規制・誘導を実施<br/>【届出件数 68 件（平成 24 年度）】</p> <p>○景観計画区域内における建築物等の極め細やかな審査・指導に向け「景観形成ガイドライン」を作成（平成 23 年度）、また、歴史的街道区域における景観づくりのガイドラインとなる「歴史的な景観まちづくり手引き集」を作成（平成 24 年度）。</p> <p>○違法広告物対策に係る登録員制度導入の市町村への働きかけ</p>  |

■基本目標の達成状況把握のための指標

| 指標  | 計画策定時<br>現状値<br>(年度) | 現状値<br>(年度)               | 目標値<br>(年度)     | データの<br>出典                      |
|---|----------------------|---------------------------|-----------------|---------------------------------|
| ●既存住宅の流通シェア☆<br>既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合 | 17.6%<br>(H20)       | H25 調査結果を<br>H26・27 に集計予定 | 25%<br>(H32)    | 住宅着工統計<br>住生活総合調査               |
| ●リフォーム(注)実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合☆               | 3%<br>(H20)          | H25 調査結果を<br>H26・27 に集計予定 | 6%<br>(H32)     | 住宅・土地統計調査<br>住生活総合調査            |
| ●リフォーム時に瑕疵担保責任保険に加入した住宅の全リフォーム実施戸数に占める割合☆   | 0.3%<br>(H22)        | H25 調査結果を<br>H26・27 に集計予定 | 10%<br>(H32)    | 住宅・土地統計調査<br>住生活総合調査<br>国土交通省調べ |
| ●住宅の利活用期間 滅失住宅の平均築後年数☆                      | 約 32.6 年<br>(H20)    | H25 調査結果を<br>H26・27 に集計予定 | 約 40 年<br>(H32) | 住宅・土地統計調査                       |
| ●子どもを大阪で育てて良かったと思っている府民の割合                  | 45.8%<br>(H22)       | 44.0%<br>(H24)            | 70%<br>(H32)    | オンリーワン<br>都市調査                  |
| ●まちづくりに参加したいと思っている府民の割合                     | 37.4%<br>(H22)       | 39.5%<br>(H24)            | 50%<br>(H32)    | オンリーワン<br>都市調査                  |
| ●府民の近隣の人たちやコミュニティの関わりの満足度                   | 71.2%<br>(H20)       | —                         | 80%<br>(H32)    | 住生活総合調査                         |
| ●登録員制度導入市町村の数                               | 21<br>(H22)          | 22<br>(H24)               | 30<br>(H32)     | 大阪府調べ                           |
| ●建築協定地区数                                    | 336 地区<br>(H22)      | 348 地区<br>(H24)           | 400 地区<br>(H32) | 大阪府調べ                           |
| ●景観計画策定団体の数                                 | 9 団体<br>(H22)        | 11 団体<br>(H24)            | 18 団体<br>(H32)  | 大阪府調べ                           |

☆印については「住生活基本計画（全国計画）」と同じ指標

# 大阪府住宅まちづくりマスタープラン(住生活基本計画)の概要

## 住宅まちづくりマスタープランとは

今後の住宅まちづくり政策が目指すべき目標を掲げるとともに、その枠組みや施策の展開方向を明示し、大阪府、市町村、公的団体、事業者、NPO、府民など、住宅まちづくりに関わる様々な主体が連携・協働を図り、施策を一体的かつ総合的に展開するための指針

## 改定の背景

- 住生活基本計画(全国計画)の改定
- 住宅まちづくり審議会答申(都市型高齢社会・人口減少社会での大阪府における新たな住宅まちづくり政策のあり方について)

## 住宅まちづくりマスタープランの構成

計画期間 平成 23～32 年度(10 年間)

### 目指すべき将来像と基本目標

- ◇安心感が得られる住まいとまちの実現
  - ◇選択が可能で活力ある住まいとまちの実現
- 《住まいとまちの4つの基本目標》
1. 安心して暮らせる住まいとまち
  2. 安全を支える住まいとまち
  3. 環境にやさしい住まいとまち
  4. 活力と魅力あふれる住まいとまち

### 施策の展開方針

- ◆市場機能の重視
- ◆ストックの重視
- ◆地域活動の重視
- ◆政策連携の重視

### 施策の方向性

- ◆目標の実現に向けた施策の方向性
- ◆市街地タイプ別の施策の展開方向

市街地タイプ別の将来イメージ(概ね10年後)を記載  
(ニュータウン、密集市街地、歴史的まちなみ・町家・長屋地域等)

- ◆住宅の供給等及び住宅地の供給に関する方針

### 計画の推進に向けて

- ◆各主体の役割と連携
- ◆施策の進行管理(評価・検証)

## 目指すべき将来像の実現に向けた施策の方向性(口は主な取組)

### 安心感が得られる住まいとまち

#### 1. 安心して暮らせる

##### ◆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

- ・国における民間賃貸住宅トラブル防止方策の検討等の動きを踏まえた対応
- ・行政・不動産・居住支援等各種団体によるネットワーク構築(居住支援協議会設立)
- ・大阪あんしん賃貸支援事業(入居を拒否しない住宅等に関する情報提供)の充実
- ・家賃債務保証制度等のサービス活用の仕組みづくり

###### □低所得者への対応

- ・住宅バウチャー制度の検討(枠組みの検討、国への制度提案)

##### ◆住宅市場における住宅確保要配慮者(高齢者・障がい者等)への対応

###### □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

- ・サービス付き高齢者向け住宅(バリアフリー・安否確認・生活相談)の供給促進

##### ◆土地取引等における差別の解消

###### □府民などへの啓発と宅地建物取引業者の人権意識の向上等

##### ◆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

- ・高齢者・障がい者向け住宅改造研修制度の見直し
- ・福祉のまちづくり条例の的確な運用

##### ◆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

- ・「住宅性能表示制度」の促進や「て～たんそ大阪プロジェクト」の実施等、住宅・建築物の性能等の情報をわかりやすく提供

#### 2. 安全を支える

##### ◆住宅・建築物の耐震化

###### □「まちまるごと耐震化」支援事業の実施

- ・地域、民間、行政が一体的にまち単位で取り組む耐震化の実施

##### ◆災害に強いまちづくり

###### □密集市街地の再整備

- ・防火・準防火地域の指定拡大促進や新たな防火規制
- ・延焼防止・避難路確保につながる事業の重点的・集中的実施

###### □東日本大震災を踏まえた災害に強いまちづくり

- ・長周期地震動による超高層建築物等への影響対応
- ・公的賃貸住宅の津波避難ビル等への活用

##### ◆住まいとまちづくりの様々な安全性への対応

###### □建築物のライフサイクルを通じた安全性の確保

- ・「大阪府建築安全マネジメント計画」に基づく建築物のフローからストックまでを通じた安全性の確保

### 選択が可能で活力ある住まいとまち

#### 3. 環境にやさしい

##### ◆環境に配慮した住宅・建築物の普及促進

###### □住宅・建築物の環境配慮と新しいエネルギー社会への対応

- ・住宅への太陽光発電装置設置促進
- ・府営住宅への太陽光パネル・LED照明の設置
- ・府有建築物における多様な環境配慮技術の導入

###### □て～たんそ大阪プロジェクトの実施

- ・CO2削減や省エネ等に配慮した住宅・建築物の性能のラベリング制度の実施
- ・建築物環境配慮制度の届出対象の拡大

##### ◆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

- ・地区計画等の都市計画手法の活用による緑化促進

#### 4. 活力と魅力あふれる

##### ◆健全な住宅関連産業の振興

###### □既存住宅流通・リフォーム市場の活性化

- ・不動産や建設業、金融業等の民間団体と行政による連携体制の構築
- ・「瑕疵担保責任保険」の普及促進など、住宅の取引の機会における府民の不安や情報不足の解消

##### ◆多様な住まいやまちを選択できる環境整備

###### □子育てしやすい環境づくり

- ・府営住宅での子育て世帯向けの募集等による若年世帯の入居機会拡大
- ・特定優良賃貸住宅での「新婚子育て世帯向け家賃減額補助」の実施

##### ◆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

- ・泉ヶ丘駅前地域の活性化や公的賃貸住宅の再生

###### □りんくうタウンのまちづくり

- ・国際医療拠点の形成、クールジャパンフロントをコンセプトとしたまちづくり

###### □地域力の向上に向けたまちづくりの推進

- ・あんしん住まい確保プロジェクト(府営住宅資産の活用)の実施など、府営住宅等の公的資産を活用し、地域にサービス提供が図られる用途に転換

##### ◆地域の特性を活かした美しく魅力あるまちの形成

###### □歴史的街道区域の大阪府景観計画区域指定

- ・歴史的街道沿道の区域指定による住民主体のまちなみ整備の誘導

各基本目標ごとに指標を設定し、定期的に施策の評価・検証を行い、PDCAサイクルによる進行管理を実施