

# 大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方について

答申（素案）

平成 27 年 12 月

大阪府住宅まちづくり審議会

# 目 次

## はじめに

### 1章 大阪の住まいと都市を取り巻く状況と課題認識

1. 人口動向に関する課題認識
2. 府民の暮らしに関する課題認識
3. 住まいと都市の現状・課題認識

### 2章 住宅まちづくり政策の基本的な方針

1. 住宅まちづくり政策の展開方針
2. めざすべき将来像
3. 基本目標
4. 施策の展開方針

### 3章 基本目標の実現に向けた施策の方向性

1. 国内外から多様な人々を惹きつける住まいと都市の実現
  - (1) 活力と魅力ある都市空間の創造
  - (2) 多様で魅力的な住まいを選択できる環境の整備
  - (3) 大阪の魅力を活かした移住・定住促進
2. 生き活きとくらすことができる住まいと都市の実現
  - (1) 多彩な機能（職・学・遊・住）をもつ都市の形成
  - (2) 誰もが生き活きとくらすことができる環境の整備
  - (3) 活力ある住宅市場の形成
3. 環境にやさしく、快適にくらすことができる住まいと都市の実現
  - (1) 環境にやさしく、魅力ある都市の形成
  - (2) 環境にやさしく、快適な住宅・建築物の普及
  - (3) 環境にやさしく、調和したライフスタイルの普及
4. 安全を支える住まいと都市の実現
  - (1) 災害に強い都市の形成
  - (2) 住宅・建築物の耐震化の促進
  - (3) 住まいと都市の安全性の確保

5. 安心してくらすことができる住まいと都市の実現
  - (1) 住宅ストック全体を活用した府民の居住の安定確保
  - (2) 福祉の住まいとまちづくりの推進
  - (3) 土地取引等における差別の解消
  - (4) 健全な住宅関連産業の育成

#### 4章 重点的に取り組むべき施策

- (1) 東西二極の一極を担う都市空間の形成
- (2) 大阪の魅力を活かした移住・定住促進
- (3) 空家対策の推進
- (4) 公的資産の組み替えによるまちづくりの推進
- (5) エネルギー利用効率の高い建築物・都市の形成
- (6) 密集市街地の整備
- (7) 地域特性に応じた耐震化対策
- (8) 民間賃貸住宅市場における安心確保
- (9) スマートエイジング・シティの形成

#### 5章 特色ある地域別の将来像及び施策の方向性

- (1) 大阪らしいポテンシャルとストックを持つ象徴的なエリア
- (2) 木造住宅が密集する地域
- (3) 歴史的まちなみなどの景観資源のある地域
- (4) 住工共生、モノづくりを推進する地域
- (5) 大規模な公的賃貸住宅団地のある地域
- (6) 同和地区を含む旧地域改善向け公営・改良住宅が建設された地域
- (7) 高度経済成長期に整備されたニュータウン
- (8) 複合機能が導入される計画的市街地
- (9) 農山漁村など豊かな自然を有する地域

#### 6章 実効性を持った計画の推進に向けて

1. 住宅まちづくりに関わる各主体の役割と連携
2. 施策の適切な進行管理

## はじめに

住まうということは、人々の暮らし・あらゆる活動の原点となるものであり、さらに、地域や都市の活力を生み出すものです。

住まいは、人々の暮らしを支える最も重要な装置であり、あらゆる活動の拠点であるとともに、都市の重要な構成要素を成すものです。

都市は、住まうをはじめとして、働く・学ぶ・遊ぶ・交流するといった人々のあらゆる活動の舞台であり、都市の活力の源は人々が住まい、働き、学び、遊び、交流することによって生み出されます。

このように住まいと都市は、府民の暮らしに不可欠なものであり、そのあり方が人々の暮らしの豊かさ、さらには、大阪全体の活力に大きな影響を及ぼします。

人々の「住まう」を支える住まいと都市の創造を通じて、府民一人ひとりの安全・安心で豊かな暮らしを実現するとともに、大阪の活力を維持・発展させることが住宅まちづくり政策の重要な使命です。

現在、大阪府政では、東西二極の一極を担う大阪の実現をめざし、「成長と安全・安心の良き循環」による豊かな大阪の実現に向けた取組みが進められています。

経済的活力や都市魅力に加えて、暮らしの場としての魅力を備えた大阪を実現するためには、多様な人々にとって、住みたい、住み続けたい、訪れたいと思える魅力ある都市を創造していく必要があります。

多様な人々が住まい、訪れる都市では、人々の活発な交流により、絶えずイノベーションが生み出され、活力と魅力あふれる都市が形成されるとともに、コミュニティや地域力が強化され、安全・安心の確保にもつながります。

これまで大阪府の住宅まちづくりでは、府民の居住の安定確保や住宅・建築物の耐震化、密集市街地の再整備など、特に、府民の「安全・安心の確保」に重点を置いた取組みが展開されてきました。これにより、民間賃貸住宅市場の環境整備や公的賃貸住宅団地の再生、府民や事業者の人権意識の向上、住宅・建築物の安全性確保など、一定の成果が出てきています。

しかしながら、府民の「安全・安心の確保」に向けては、住宅ストックの質の向上や都市の防災性・防犯性の確保、住宅市場における入居拒否や土地差別、建設・リフォーム工事等に関するトラブルの解消などの課題が存在しており、特に、今後、人口構造の変化や都市活力の低下など社会情勢がますます厳しくなることが懸念される中、これまでの「安全・安心の確保」に重点を置いた取組みだけでは、多様な人々が住まい、訪れる都市を実現することは難しくなってきています。

今後の住宅まちづくり政策においては、「活力・魅力ある住まいと都市が形成され、多様な人々が住まい、活発に交流することにより、安全・安心も高まる」、あるいは、「災害時の安全性や

防犯性など安全・安心が確保された住まいと都市が、多様な人々を惹きつけ、活力と魅力が生み出される」といった、「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」が相互に作用し合い、好循環を生み出すような政策展開をめざすべきです。

本審議会は、平成 27 年 3 月、大阪府知事より本審議会に対し、「大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方」について、諮問を受けました。

審議会では、諮問の内容が多岐に及ぶことから、審議会のもとに作業部会を設置し、専門的な検討を行った後、慎重に審議を重ね本答申のとりまとめを行いました。

本答申が大阪府における新たな住宅まちづくり政策の展開に役立てられることを期待します。

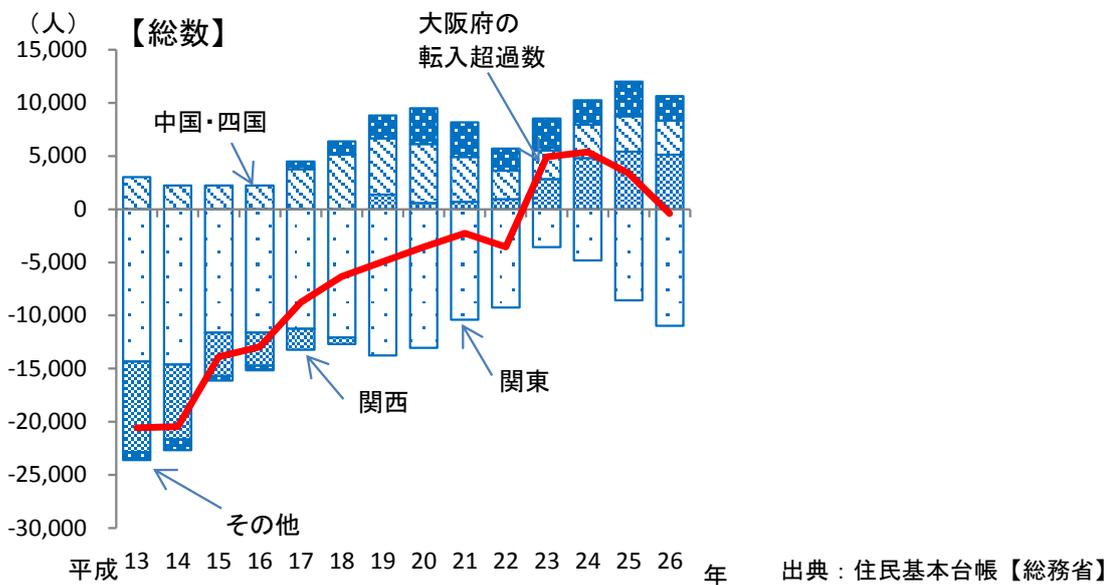
# 1章 大阪の住まいと都市を取り巻く状況と課題認識

## 1. 人口動向に関する課題認識

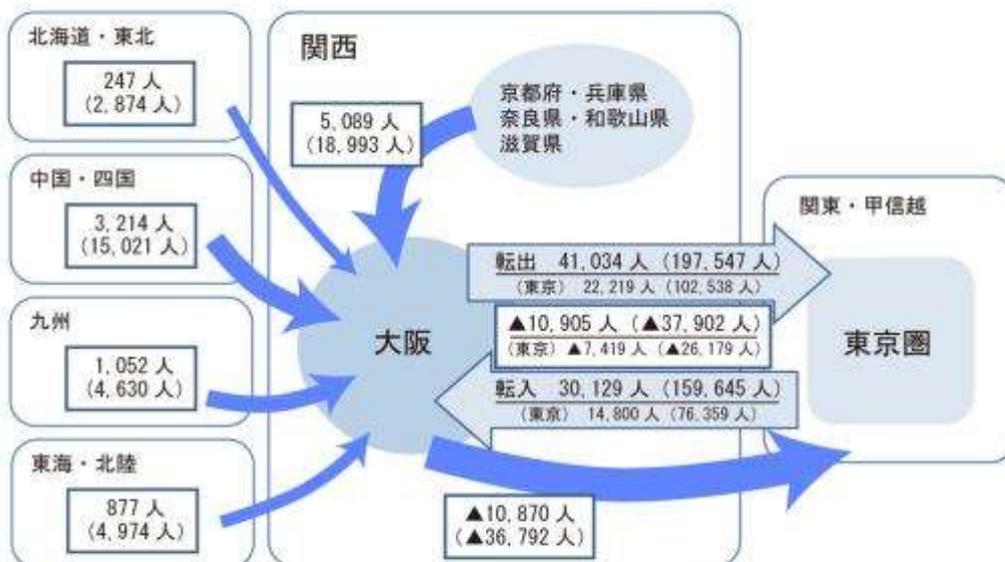
今後、日本では人口減少・高齢化が急速に進展することが予測されています。

近年（平成13年以降）の大阪府における人口の社会増減を見ると、関東地方に対しては一貫して転出超過の状態となっていますが、中国・四国地方からは一貫して転入超過、北海道や東北、九州、東海・北陸地方からは、平成17年以降転入超過が継続しています。また、関西地方の中では平成19年以降、転入超過状態が継続しており、近年特に、近隣府県から大阪府への人口集積が進んでいます。

図〇 人口の社会増減の状況【大阪府】



図〇 人口の社会増減の状況【大阪府】



※ 上段：直近1年の転入超過数 (2014)  
 (下段)：過去5年累計の転入超過数 (2010-2014)  
 ※ 外国人は含んでいない

出典：住民基本台帳人口移動報告【総務省】

また、府内の市区町村では、人口減少に直面している市区町村が存在する一方で、一貫して人口が増加し続けている地域や、近年、人口減少から増加に転じている地域も存在しています。

人口減少・高齢化の進展は、消費・経済力の低下による都市活力の低下を招くとともに、人口規模の縮小による生活関連サービスの縮小や、税収減による行政サービスの低下、利用者の減少による公共交通サービス水準の低下、地域コミュニティの機能低下など、人々の暮らしに様々な負の影響を及ぼします。

図〇 都市機能の維持に必要な圏域人口



※ 人口規模と機能の対応は概ねの規模イメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。  
出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

商業施設の商圏と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圏や立地戦略は様々  
 ※ コンビニエンスストア  
 大都市住宅地⇒商圏：半径500m、周辺人口：3,000人、流動客  
 その他の地域⇒証券：半径2～3km（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客  
 ※ 食品スーパー（2,000～3,000㎡規模）⇒周辺人口1～3万人  
 ※ ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

出典：国土交通省都市局第2回都市再構築戦略検討委員会 有限会社リテイルワーク代表 阪部年明氏 プレゼン資料より抜粋

出典：「改正都市再生特別措置法等について（平成27年3月31日時点版）」【国土交通省都市局】資料から抜粋

「大阪府人口ビジョン（素案）」及び「大阪府まち・ひと・しごと創生総合戦略（素案）」（平成27年8月）では、出生率の改善及び東京圏への一極集中の解消により、人口減少傾向を抑制することとし、Ⅰ）若者が活躍でき、子育て安心の都市「大阪」の実現、Ⅱ）人口減少・超高齢社会においても持続可能な地域づくり、Ⅲ）東西二極の一極としての社会経済構造の構築の3つを取組みの方向性として定め、各種施策を推進することとしています。

都市・まちづくりに関しては、防犯・防災など安全・安心な地域づくりや、東西二極の一極としての社会経済構造の構築に向け、定住魅力・都市魅力を高め、東京圏への人口流出に歯止めをかけていくこと等が示されています。

住宅まちづくり政策においても、人口減少・高齢化の進展に対して何の策も講じないのではなく、多様な人々にとって住みたい、住み続けたい、訪れたいと思える居住魅力ある大阪を実現していくことが求められています。

## 2. 府民の暮らしに関する課題認識

### (1) こども、子育て世帯を取り巻く状況

大阪での子ども、子育て世帯を取り巻く状況をみると、「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」は増加傾向にあり、その理由としては、「実家の援助が受けやすい」や「住宅事情が良い」といった意見が上位に挙がっています。

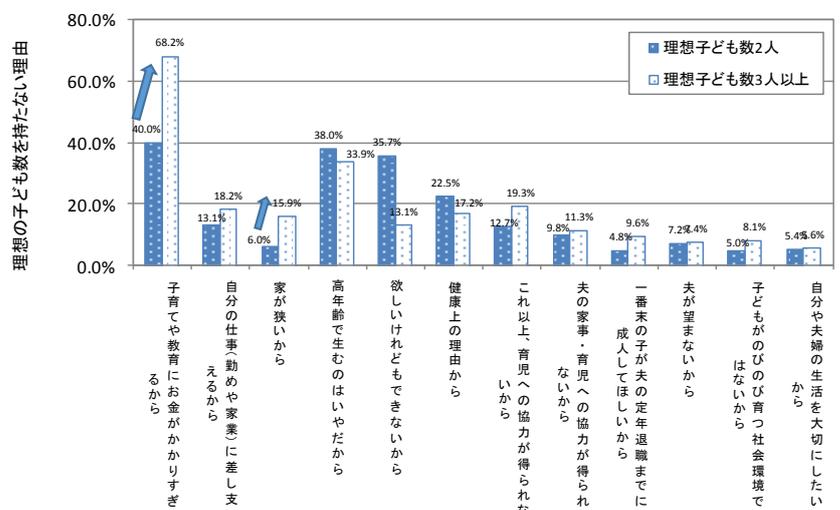
しかしながら、子どもを巻き込んだ犯罪や児童虐待相談対応件数の増加や、地域や家庭での養育力の低下、ひとり親世帯の増加など、支援を必要とする子どもが増えています。

また、保育所の待機児童数の増加など、共働きのライフスタイルが一般的となる時代において、職住近接で子育てのための支援やサービスが受けやすい環境の整備がより一層求められています。

出生数は、今後も減少傾向が続くと見込まれています。

理想の子ども数を持たない理由として、子育てや教育費の経済的負担に加え、「家が狭いから」という理由も挙げられており、特に理想の子ども数が2人以下の場合と3人以上の場合を比較すると、その特徴が顕著に見られることから、子育て世帯のニーズにあった住まいの確保が課題となっています。

図〇 理想の子ども数を持たない理由【全国】



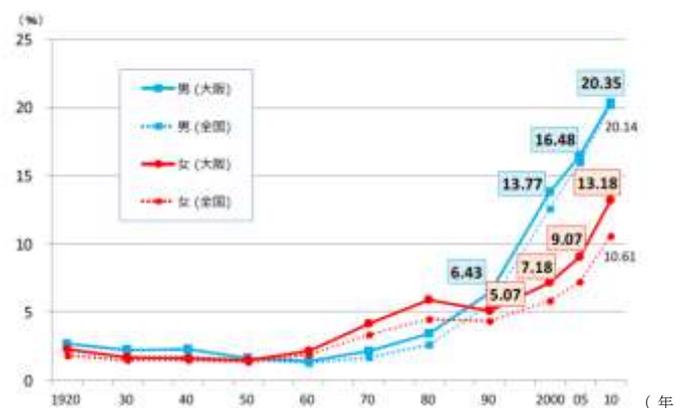
出典：H22 出生動向基本調査【厚生労働省】

### (2) 若年世代を取り巻く状況

若年世代では、大阪の大学卒業生の4人に1人が正社員などの安定した職に就けていないなど、経済的に不安定な若者が多くなっています。

生涯未婚率も特に近年高まっており、これらの経済的な不安定さや個人のライフスタイルの多様化などが影響しているものと考えられます。

図〇 生涯未婚率の推移



出典：国勢調査【総務省】

### (3) 高齢者を取り巻く状況

今後、高齢者人口の割合は増加することが予測されており、特に高齢単独世帯は総世帯数が減少するなかでも増加することが予測されます。

また、介護、支援を要する高齢者も増加傾向にあり、今後一層増加することが懸念されます。

高齢者の多くは、支援やサービスを受けながら住み慣れた自宅や地域で住まうことを望んでおり、これに対応した住環境の整備が求められます。

高齢者向けの住まいは、民間事業者によるサービス付き高齢者向け住宅

(サ高住)の積極的な供給が進んでいますが、住まいとしてのスペックが低い「施設」的なサ高住が多く、自律した高齢者の住まいの選択肢にはなっておらず、ニーズに対応した環境整備が求められています。

また、社会参加に対する意欲の高まりも見られ、高齢者が元気で活き活きと活躍する社会づくりが求められます。

#### (4) 障がい者を取り巻く状況

障がい者については、自らが住みたいと思う場所で、当たり前の生活を送ることが重要であり、入所施設や精神科病院に入所・入院している障がい者が、施設等で生活することを余儀なくされるのではなく、本人の希望に応じて地域生活を送ることができるよう地域移行を推進し、ニーズに対応した住まいを整備していく必要があります。

また、障がいを理由とする「不当な差別的取扱い」、社会的障壁の除去にかかる「合理的配慮の不提供」を禁止することを定めた「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」(障害者差別解消法)が平成25年6月に成立し、平成28年4月に施行されます。障がい者が居住用の不動産の取引を行う場面等、住宅分野においての差別を解消するための取組みが必要です。

#### (5) 外国人を取り巻く状況

外国人については、約20万7千人の外国人がくらししており、都道府県別に見ると、東京都に次いで2番目に多くなっています。

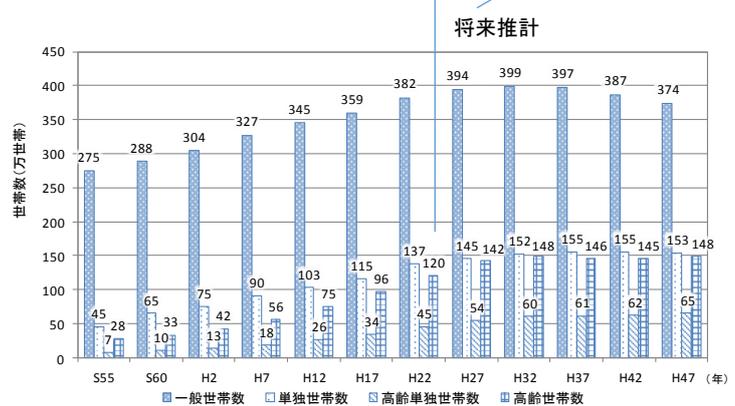
外国人留学生を対象とした調査では、留学後の宿舎等を探すことが大変である状況があり、安心して暮らせる環境整備が必要です。

#### (6) 低所得者を取り巻く状況

都市の活力低下、経済成長の停滞により、中間所得層が減少する一方で、世帯の低所得化も進み、非正規労働者など収入の安定しない府民が増加するなど、住宅困窮者は多様化しています。生活困窮者自立支援法の施行を踏まえ、生活困窮者自立支援制度と連携した住宅まちづくり政策の展開が求められています。

低所得者や高齢者、障がい者など、住宅の確保に配慮を要する人々の居住の安定確保とともに、これからの大阪を担う子ども・若者・子育て世帯や、外国人も含めた創造的な人材など、府民一人ひとりが安全・安心で豊かさを実感できる大阪を実現することが重要です。

図〇 世帯数と世帯構成の変化【大阪府】



出典：2010年(H22)年までは国勢調査【総務省】、将来推計については、大阪府推計

### 3. 住まいと都市の現状・課題認識

現在、大阪府内には約 459 万戸の住宅ストックが存在し、うち空家は約 68 万戸が存在しており、年々増加傾向にあります。空家のうち、適切な管理が行われておらず、結果として地域の生活環境に悪影響を与えるものは適切に除却や更新がなされる必要がありますが、これにとどまらず、空家や空建築物等を大都市が保有する貴重な資産として捉え、積極的に活用することにより、地域、ひいては都市全体の活性化が期待されます。

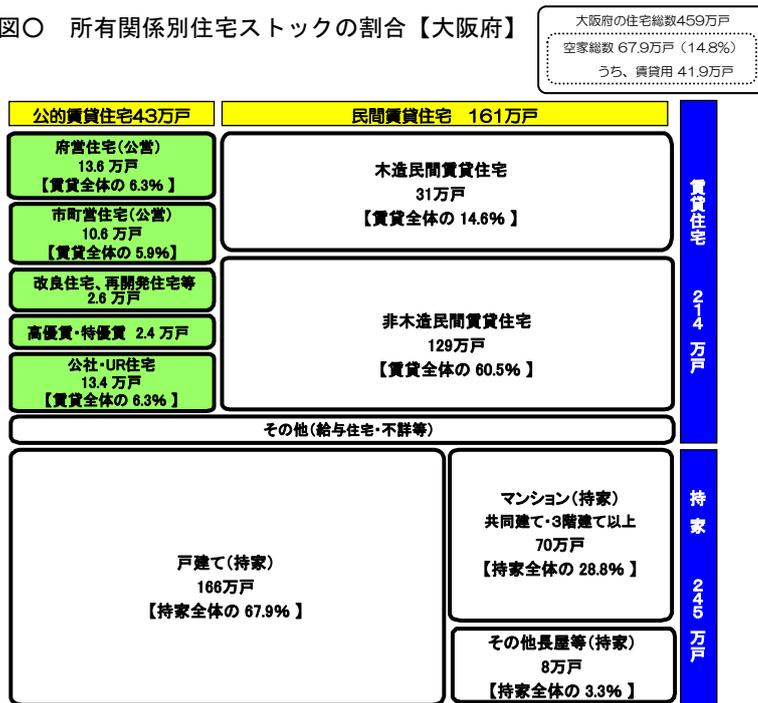
また、中古住宅流通シェアは全国と比較して高水準にありますが、欧米諸国と比較するとまだまだ低い状況であり、空家の利活用を促進するうえでも、中古住宅流通市場のより一層の活性化を図っていく必要があります。

府民が居住する住宅では、最低居住面積水準に満たないものや耐震基準を満たしていないものが存在するとともに、バリアフリー性能や省エネ性能が十分でないものも多く存在しています。さらに、都市生活を支える分譲マンションは、今後、老朽化や管理不全が懸念されるストックが存在するなど、良質な住宅ストックの形成が求められています。

一方で、近年、自らのライフステージやライフスタイルに合わせて住み替えたり、リノベーションを行うなどの新たな住まい方が普及しつつあることから、これらの動きを拡大させていくことで、良質な住宅ストック形成や循環型の市場の形成が期待されます。

賃貸住宅市場では、狭小住宅や老朽化などのストックの課題に加え、退去時補修に関するトラブルや高齢者や障がい者などに対する入居差別、不当な追い出し行為等の課題が存在するとともに、持家住宅市場では、ストックの質は向上しているものの、依然として欠陥住宅やリフォーム等に関するトラブル、宅地・建物取引の場などにおける差別が存在するなどの課題を抱えています。

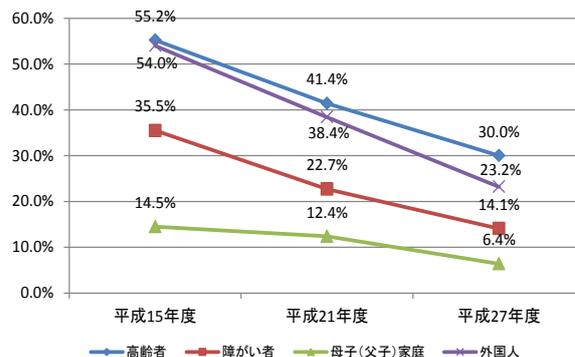
図〇 所有関係別住宅ストックの割合【大阪府】



※公的賃貸住宅戸数はH26.3.31現在  
 ※公的賃貸住宅以外の住宅数については、  
 H25住宅・土地統計調査より推計  
 ※特定公共賃貸住宅は特優賃として計上  
 ※高優賃には、公社・UR分を含む

出典：H25 住宅・土地統計調査【総務省】

図〇 大阪府の宅建業者が家主から入居拒否の申し出を受けた経験【大阪府】



出典：宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査

また、住宅市場を支える建設産業では、就業者の高年齢化や専門工などの建設従事者、大工就業者数の減少といった課題が見られます。

一方で近年では、賃貸住宅の空家率の上昇等を背景として、住まい手のニーズに合わせた魅力ある賃貸住宅の供給や入居者と地域コミュニティの交流を促進する仕組みづくりを行う大家や不動産事業者が増えてくるなど、賃貸住宅市場の魅力化の動きが見られます。

人口の転出入の動きが大きく、借家率が高いという大都市の特徴に着目すると、これら賃貸住宅市場の魅力化に向けた動きを拡大させていくことで、住まい手のくらしの豊かさや大阪の魅力の向上が期待されます。

人々の活動の舞台である都市については、地震や水害等の自然災害、市街地大火等に対する安全性の確保や犯罪等に対する防犯性の確保に加え、都市のバリアフリー化や景観形成、みどりの創出、環境配慮など、快適で魅力ある都市空間を創造していく必要があるとともに、子育てや医療、福祉など、人々のくらしを支える様々な生活支援施設・サービスを充実していく必要があります。

近年、大阪では、うめきたや天王寺・あべのをはじめとした都心エリアのほか、千里・泉北ニュータウンや、彩都、りんくうタウンなど郊外部においても魅力あるまちづくりが進められるとともに、大学の立地を契機としたまちづくりや駅前地域の活性化など府内の様々な地域で、魅力ある都市空間創造に向けた取組みが進められています。

これまでの住宅の質の確保や向上を目的とする住宅政策や身近な地域におけるまちづくりを中心とした取組みに加えて、各々の地域が持つストック・ポテンシャルを活かし、都市全体の居住魅力を高めていくことも重要となってきました。

図〇 地震時等に著しく危険な密集市街地の位置



出典：大阪府

図〇 うめきたと周辺のみどり化



## 2章 住宅まちづくり政策の基本的な方針

### 1. 住宅まちづくり政策の展開方針

#### 「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」の好循環を生み出す政策を展開

都市の活力の源は「人」です。多様な人々が住まい、訪れる都市では、人々の活発な交流により、絶えずイノベーションが生み出され、活力と魅力あふれる都市が形成されるとともに、コミュニティや地域力が強化され、安全・安心の確保にもつながります。

このため、今後の住宅まちづくり政策の展開にあたっては、「活力と魅力ある住まいと都市が形成され、多様な人々が住まい、活発に交流することにより、安全・安心も高まる」、あるいは、「災害時の安全性や防犯性など安全・安心が確保された住まいと都市が、多様な人々を惹きつけ、活力と魅力が生み出される」といった、「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」が相互に作用し合い、好循環を生み出す視点を重視した政策展開が求められています。

### 2. めざすべき将来像

関西は、エンターテインメントや歴史・文化、ファッションなど多様な資源や都市機能を有する府県が、鉄道や道路等により緊密にネットワーク化されています。

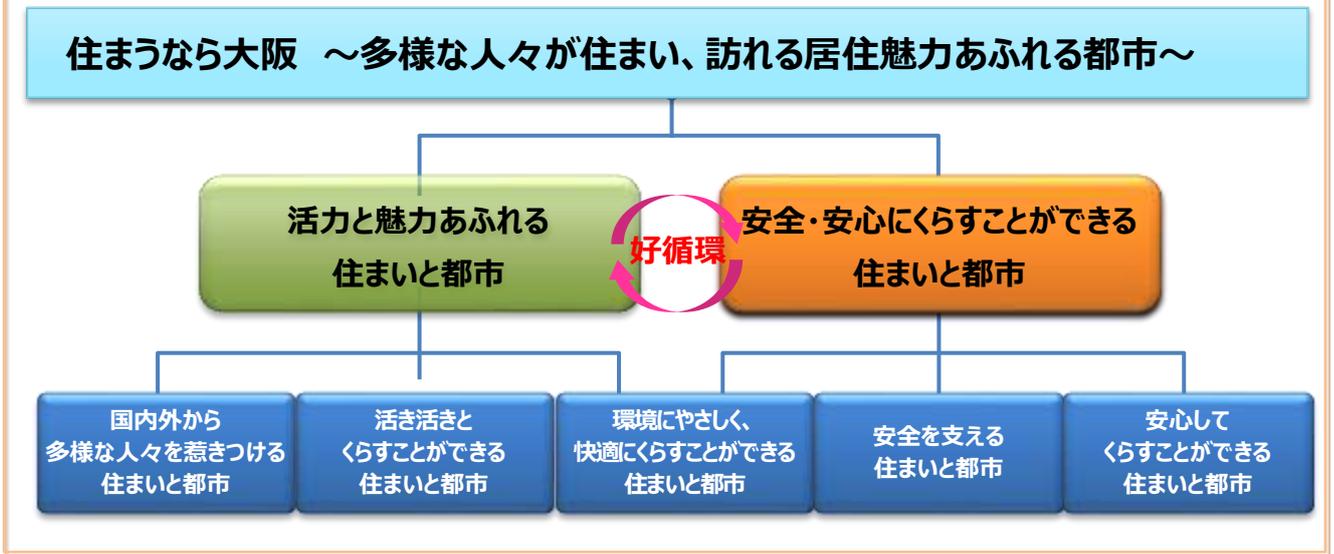
その中核を担う大阪は、働く場が豊富で、職住の近接性や交通利便性、生活利便性が高いといった大都市としての魅力と、大都市でありながら、人情味ある府民性、身近に豊かな自然や歴史・伝統文化に触れることができ、くらしやすいという魅力を兼ね備えています。

そんな大阪ならではの魅力を存分に活かし、「住まうなら大阪」と思えるような、「多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる大都市」をめざすべき共通の将来像とし、「活力と魅力ある住まいと都市」と「安全・安心にくらすことができる住まいと都市」の実現に取り組むべきです。

### 3. 基本目標

施策の展開にあたっては、人々のくらしの原点である安全・安心が確保され、将来にわたり快適さや豊かさを享受することができるよう環境に配慮された住まいと都市の実現はもちろんのこと、国内外から多様な人々を惹きつけ、大阪に住まう全ての人々が生き活きとくらすことができる住まいと都市を実現することを基本目標とすべきです。

## めざすべき将来像と基本目標



### 4. 施策の展開方針

#### 様々な施策が相互に作用し、好循環を生み出す視点を重視

基本目標の実現に向け、様々な施策が相互に作用しあい、好循環を生み出す視点を重視した施策を展開するため、以下の3つの方針に基づき、効果的・効率的に施策を展開すべきです。

#### ① 様々な分野・主体の政策と連携した取組みを展開

施策の展開にあたっては、大阪に住まう人々を中心に置きながら、行政や公的団体、NPO等の団体、民間事業者等、多様な主体がそれぞれ持つ資源や情報を融通しあい、協力・連携していくことが不可欠です。

このため、住宅まちづくり政策の領域だけでなく、交通、環境、医療、福祉、教育、労働、防災など、府民の暮らしを取り巻く各政策と連携した取組みを展開すべきです。

#### ② 民間が主体的・主導的に取り組むことができる環境を整備

魅力ある住まいと都市を創り出す主役は府民、NPO、民間事業者、大学などの民間です。これら民間が主体的・主導的に取り組むことができる環境を整えるため、行政は市場メカニズムが健全に機能するよう、市場環境の整備を行うとともに、地域活動の支援や公的資産の民間開放などを進める必要があります。

#### ③ 大阪を構成する多様なストックを活用した取組みを展開

住宅・建築物や都市インフラ、自然環境、歴史的風土・文化、多様な人材やコミュニティなど、ハードからソフトに至る多様なストックを活かし、大阪に住まう人々や都市の活力・魅力を創出する必要があります。また、ストックの活用にあたっては、耐震性など必要最低限の安全性を確保することを徹底すべきです。

## 居住魅力あふれる大阪での多様な住まい方（将来イメージ）

公共交通が充実したコンパクトな府域に、様々な魅力が詰まった大阪では、ライフスタイルやライフステージに応じて、多様な住まい方が選択、又は同時に楽しむことができます。

### 環境にやさしく・調和して住まう



- ・公共交通が充実し、みどりがあふれる環境にやさしい都市で、環境にやさしく、自然と調和して過ごすことができます
- ・住まいをきちんと手入れして長く使う暮らし方や、限りある資源を無駄にしない節度ある暮らし方、自然の光や風を住まいに取り入れた豊かなくらしなど様々なくらしを楽しむことができます

【みどりの創出、住宅・建築物の省エネ化推進、木材利用促進など】



### 働く・学ぶ・遊ぶ場充実、子どもいきいき、子育てを楽しむ



- ・のびのびと遊ぶことができる公園やみどりが整い、友達や家族、豊かなコミュニティの中で、子どもたちがすくすくと育つことができます
- ・職住近接なので、子育ても楽しみながら過ごすことができます



【ニュータウン再生、職住混在のまちづくり、住み替え支援、子育て環境の充実など】

### 歴史・文化・芸術を楽しむ



- ・町家や長屋などの歴史的建物やまちなみの魅力、伝統芸能や地域の祭りといった文化、芸術など、大阪の歴史・文化・芸術を楽しみながら過ごすことができます



【歴史・景観まちづくり、リノベーションの推進、住教育の充実など】

### 大都市の魅力を楽しみつつ、落ち着いた住環境で住まう



- ・大都市の魅力を楽しみつつ、安全・安心が確保され、豊かなコミュニティや良好な子育て環境、老後も安心な生活環境のなかでくらすことができます
- ・大規模な災害が発生しても、被害が最小限に抑えられ、人命が守られています。

【住宅・建築物の耐震化、密集市街地整備、防犯まちづくりなど】

### 大都市・大阪の圧倒的な魅力を楽しむ



- ・職・住・教育・医療などあらゆる都市機能、多様な人材が集積するクリエイティブな都市でくらすことができます
- ・人にやさしい交通システムと豊かなみどりや水辺空間が備わった都市で、子どもものびのびとくらすことができます
- ・関西の中心、アジア・世界との玄関口として、あらゆる魅力を楽しめるくらしができます

【関西の中核を担う都市空間の形成、大阪に住まう魅力の情報発信など】

### 包容力のある大阪で、人のあたたかさに包まれる



- ・多様な人々がともに住まい、つながることで、大都市でありながら、つながり豊かなコミュニティが一段と育まれ、子どもからお年寄り、障がい者、外国人など誰もが、自分らしくいきいきとくらすことができます

【公的賃貸住宅団地の再生、スマートエイジング・シティの形成、安心な住まい・居住支援の充実など】

### 豊かな自然を満喫して住まう



- ・身近に豊かな自然に触れることができる強みを活かし、農空間、海・山・川の魅力を満喫するくらしができます
- ・交通利便性も高く、ゲストハウスや住まいが充実しているため、住み替えやマルチハビテーション（二地域居住など）にも適しています

【移住・二地域居住の推進など】



### 学びとともに住まう



- ・学生生活を満喫する、働きながら学ぶ、リタイアしてから学ぶなど、学ぶ場が充実している大阪ならではのくらしができます
- ・子どもたちは、学校だけでなく、地域や家庭に支えられ、すくすくと育つことができます

【住教育の充実、地域コミュニティの強化など】



### スポーツを楽しみ、健康で生き活きと住まう



- ・トップスポーツから気軽に誰もが参加できるスポーツイベントまで、あらゆるスポーツを様々な形で楽しむことができます
- ・気軽にウォーキングやジョギングなどを楽しむことができる公園や広場もあり、健康でいきいきとくらすことができます

【みどりの創出、大阪に住まう魅力の情報発信など】



### モノづくりとともに住まう



- ・世界的な企業からオンリーワンの町工場、伝統産業・地場産業まで、モノづくりとともくらすことができます
- ・付加価値の高い新たなモノづくりも生まれ、職住一体・近接のくらしができます

【住工共生のまちづくりの推進など】





### 3章 基本目標の実現に向けた施策の方向性

#### 1. 国内外から多様な人々を惹きつける住まいと都市の実現

##### (基本的な考え方)

関西、日本の成長をけん引する大都市として、大阪ならではの魅力を存分に活かし、国内外の人々にとって多様かつ魅力的で、住みたい、住み続けたい、訪れたいと思える住まいと都市を実現し、大阪への新しい人の流れを生み出すべきです。

魅力ある都市空間が、都市の成長を担う創造的な人材をはじめとした多様な人々を惹きつけ、イノベーションが生み出され、それが新たな都市の魅力となって、民間投資を誘発し、さらに魅力ある都市空間が創造されるという好循環が期待されます。

また、多様な人々が住まい、訪れることで、都市活力の維持・発展や、人口規模維持による生活関連サービス・公共交通サービスの充実、安定した税収確保による行政サービスの充実、地域コミュニティの機能強化など、安全・安心の確保にもつながります。



##### (1) 活力と魅力ある都市空間の創造

###### ○東西二極の一極を担う都市空間の形成

日本、関西の成長をけん引する大都市として、大阪のストック、ポテンシャルを活かし、創造的な人材が集積し、住み、働き、楽しみたいと思える都市空間を創造すべきです。

このため、2050年の大都市・大阪の将来像を示す「グランドデザイン・大阪」に基づく取組みなど、魅力ある都市空間の創造を推進すべきです。

###### ○歴史的・文化的資源、自然環境などを活かした美しい景観づくり

大阪には、寺内町や旧街道沿いのまちなみ、江戸時代からの伝統的民家や明治・大正・昭和初期の近代建築物など、大阪の長い歴史や文化のたたずまいを持つまちなみが今も残っています。また、水都大阪を象徴する河川や水路が都市に残されており、こうした歴史的・文化的資源や自然環境等の地域に存在するあらゆる資源を積極的に活用した美しい景観づくりを行い、住まう人、訪れる人にとって魅力的な都市を形成すべきです。

このため、大阪府は、広域的観点から大阪の骨格となる、幹線道路などの都市軸、水や緑の自然軸、街道などの歴史軸等の景観の保全、創造のための適切な規制・誘導を行うとともに、市町村は、景観行政団体となり、景観計画の策定など、地域の特性に合わせたきめ細や

かな景観施策を展開すべきです。また、景観上重要な場所を視点場（ビュースポット）の観点から捉えなおし、景観を大阪の魅力として発信するビュースポット景観形成の取組みを推進すべきです。

## （２）多様で魅力的な住まいを選択できる環境の整備

### ○魅力ある賃貸住宅市場の形成

人口の流動性や集積性及び借家率の高さという大都市の特徴に着目し、賃貸住宅市場の環境整備・活性化を図るべきです。魅力ある賃貸住宅市場が形成されることで、大阪に住まう人々の豊かな暮らしが実現するとともに、大阪への新しい人の流れが生み出されます。

このため、原状回復トラブルの防止に向けた取組みなど、安心して賃貸住宅に住むことができる環境整備を進めるとともに、住まい手のニーズに合わせてリノベーションできる賃貸住宅や、入居者同士や入居者と地域住民がつながり・交流できる場が設けられた賃貸住宅など、住まい手や地域にとって魅力ある賃貸住宅の普及を拡大し、賃貸住宅市場の活性化を図るべきです。

## （３）大阪の魅力を活かした移住・定住促進

### ○大阪に住まう魅力の情報発信、移住・定住促進等

関西の中心、世界・アジアとの玄関口を担う大都市であり、働く場が豊富で、職住の近接性や交通利便性、生活利便性が高いといった大都市としての魅力と、大都市でありながら、人情味ある府民性、身近に豊かな自然や歴史・文化に触れることができ、暮らしやすいといった大阪の魅力を活かした多様なライフスタイルを府内外に発信するとともに、「職」や「住」など暮らしに関する支援・情報等をパッケージで提供することにより、大阪への移住や定住を促進すべきです。

また、都市と自然との近接性と発達した公共交通ネットワークを活かし、都市部と農山漁村の地域間交流を促進するとともに、地域間交流をきっかけとして、二地域居住等のマルチハビテーションや住み替えを促進すべきです。

## 2. 生き活きとくらすことができる住まいと都市の実現

### (基本的な考え方)

働き・学び・遊び・住むための多彩な機能を有する都市の形成を図るとともに、府民一人ひとりが適切な住まいやサービスを選択できる環境を整備するなど、大阪に住まう人々が生き活きとくらすことができる住まいと都市を実現すべきです。

これまでの都心部に様々な機能を依存する都市構造から、それぞれの地域が自立し、多彩な機能を備えた都市構造への転換を進めることにより、若年世代の流出に歯止めがかかるとともに、新たな人々の流入が促進され、活力・魅力の向上とともに、安全・安心の確保が期待されます。



### (1) 多彩な機能（職・学・遊・住）をもつ都市の形成

#### ○持続可能なまちへの構造転換

郊外部の住宅地など、その周辺で働く場などが不足している地域において、住むだけでなく、働く、学ぶ、遊ぶといった機能を導入し、それぞれの地域が都心部に依存しない構造への転換を進めるべきです。

このため、高度経済成長期に整備され、施設の老朽化や住民の高齢化などの課題を抱える千里・泉北ニュータウンでは、地区センター等において、子育て世代や学生、若者など多様な世代が魅力とを感じる多彩な機能の導入を図るとともに、公的資産や空家等を活用し、地域の暮らしを支える多様な機能導入を進めるべきです。また、新たに整備が進められているニュータウン等では、彩都におけるライフサイエンス分野の研究機関の集積や物流施設の立地、りんくうタウンにおけるにぎわいの創出など、大阪の成長を支える新たな機能の導入を進めるべきです。

#### ○空家等を活用したリノベーションまちづくりの推進

空家、空き店舗などの遊休不動産が増加する中、これら遊休不動産のリノベーションにより、これまで地域になかった新たな機能や人材を呼び込むことを核として、地域全体の価値・魅力を向上させる、民主導による「リノベーションまちづくり」が全国的に広がりを見せています。

大阪府においても空家は年々増加傾向にあり、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものについては、適切な維持管理や除却、更新を促進することは当然のことながら、これにとまらず、空家等を大都市が有する貴重な資産として捉え、積極的に活用することにより、地域の価値・魅力を向上させていく必要があります。

このため、民主導による「リノベーションまちづくり」が府内の各地域で展開される仕組みづくりを進めるべきです。

## ○公的資産の組み替えによるまちづくりの推進

大阪府や市町村など公的団体が保有する資産については、府民の貴重な資産であるという認識のもと、余剰スペースの有効活用や土地・建物の交換など、公的資産の組み換えにより、地域のまちづくりにとって最適な利用を推進していく必要があります。

このため、地域にある公的賃貸住宅等の公的資産を活用し、人々が集まる拠点の確保や、様々な活動を展開できるスペースへの転用などを進めるとともに、生活支援施設など生活を支える様々な機能や、雇用を生み出す就労機能の導入を図るなど、地域の安心の確保や賑わい・活力の向上を図るべきです。

さらに府営住宅については、住民サービスの向上やまちづくりに有効活用する観点から、基礎自治体との緊密な連携・協力のもと、市町への移管を推進すべきです。

## (2) 誰もが生き生きとくらすことができる環境の整備

### ○若年世代の活躍を支える住まいの確保

これからの大阪を担う若者世代が生き生きとくらすことができる環境を整備するため、賃貸住宅市場の環境整備・活性化を図り、若者が魅力と感じる住まいの供給を促進するとともに、一定の質を備えた低家賃の賃貸住宅の供給促進や公的賃貸住宅における若年世代の入居機会の創出など、若者の経済的自立を支える住まいの確保に努めるべきです。

### ○子どもがすくすくと育ち、子育てが楽しい環境づくり

将来の大阪を担う子ども達が安全・安心にすくすくと育つことができる環境や、子育て世代が子育てに適した住まいを確保でき、安心して子どもを生み育てることができる環境を整備するため、公的資産を活用した子育て支援施設等の導入を促進するとともに、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化や新婚・子育て世帯の家賃負担の軽減、公的賃貸住宅への入居促進等に取り組むべきです。また、住情報と併せて、地域における子育て支援情報を提供するなど、子育て世代の円滑な住み替えを支援すべきです。

### ○高齢者が生き生きと安心してくらすことができる環境整備

高齢者の自律したくらしを促すとともに、介護が必要となった場合でも、住み慣れた地域で必要な支援やサービスを受けながら、安心してくらし続けることができる環境整備を進めるため、住まいのバリアフリー化の推進や高齢者の自律を支援するサービス付き高齢者向け住宅の供給誘導を図るとともに、公的資産を活用した高齢者支援施設等の導入を促進すべきです。

### ○障がい者がいきいきと住まう環境づくり

障がい者の地域移行を推進するため、公的賃貸住宅を活用したグループホームの供給に加え、障がい者がサービスを受けながらくらすことができる民間賃貸住宅の確保など、ニーズに対応した住まいの供給を促進するとともに、公的資産を活用した支援施設等の導入促進など、障がい者が安心して地域生活を送ることができる環境整備を進めるべきです。

## ○外国人にとって住みやすい環境づくり

外国人が安心して民間賃貸住宅に入居できる環境の整備や公的賃貸住宅を活用した留学生向けの住まいの供給促進など、外国人にとって住みやすい環境づくりを進めるべきです。

## ○多世代がつながり、交流する仕組みづくり

元気な高齢者が支援を要する高齢者や子どもの見守りを担うことが、高齢者の生きがいや子育て世帯の住みやすい環境につながり、さらに世代間の交流が促進されるなど、地域の活力や魅力を高めるためには、多世代が住むだけでなく、つながり・交流する仕組みづくりが重要なことから、公的資産や空家等を活用した場づくり等を進めるべきです。

また、自治会等の住民組織が主体となった活動を促進するため、地元市町村と連携しながら、活動拠点の確保や先進事例におけるノウハウ等の提供、NPO等とのマッチングなどを行うべきです。

### (3) 活力ある住宅市場の形成

#### ○中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備・活性化

ライフスタイル・ライフステージに応じた住宅の選択の多様性を拡大するとともに、空家等既存ストックが循環する住宅市場を形成するため、中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備・活性化をより一層推進すべきです。

このため、中古住宅の魅力・イメージを向上させるとともに、取引の機会において、住宅の性能面等に関する不安や情報不足の解消が図られ、住宅の価値が適正に評価される市場の形成を図るべきです。

また、府民が安心してライフスタイル等に応じたリフォーム・リノベーションを行えるよう、リフォーム等に関する情報提供や事業者の紹介などの環境整備に取り組むべきです。

#### ○分譲マンションの適切な維持管理、良質なストック形成の誘導

分譲マンションは、都市生活を支える重要な住宅ストックであるとともに、その戸数規模の大きさから都市に大きな影響を与えるストックです。マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることも多く、また入居者の高齢化、管理等への無関心化、賃貸化等の進展により、管理等が十分では無い状況も見られます。また、経年による劣化等の進行により、改修や建替え等が必要なマンションもあることから、「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム」により、マンションの管理や改修、建替えなどに係る情報の提供や専門アドバイザーの派遣など、管理組合等への支援を引き続き行うとともに、マンションの実態や管理組合等のニーズを踏まえた効果的な支援を行うための制度の構築について検討を行うべきです。

さらに、複数のマンションで構成される団地の再生方策についても、国における検討状況等を踏まえつつ、施策のあり方について検討していく必要があります。

#### ○住まいに関する情報提供、教育の推進

活力ある住宅市場を形成するためには、府民が自らの住まいやまちに対する関心と理解を

深め、自らに合った住まいを選択するとともに、住まい・まちづくりの担い手として主体的に取り組むことができるよう府民の情報不足や不安の解消が図られることが重要です。このため、住まいに関する情報提供の充実や、府民の知識の向上と意識の増進を図るための住教育の推進等に取り組むべきです。

### 3. 環境にやさしく、快適に過ごすことができる住まいと都市の実現

#### (基本的な考え方)

鉄道・バスなどの公共交通が充実し、住宅・建築物の省エネ化・長寿命化が図られるとともに、再生可能エネルギーの活用や都市緑化等が進んだ、環境にやさしく、快適に過ごすことができる住まいと都市を実現すべきです。

取組みを進めるにあたっては、地球温暖化防止やヒートアイランド現象抑制といった環境負荷の低減を目的とした施策推進だけでなく、「車より公共交通を利用する方が便利で、費用も安い」、「省エネ住宅は、夏涼しく、冬暖かく、家計にもやさしい」といった快適性や健康面、経済面での魅力、非常時のエネルギー確保などの安心面など、暮らしを豊かにする視点からの施策推進にも取り組むべきです。

快適性や健康面、経済面、非常時の安心面などのメリットが広く普及されることにより、環境負荷の低減につながる暮らし方や住まいの選択が広がり、安全・安心で快適性・利便性の高い都市が形成されるとともに、これら魅力ある都市が、安全・安心で質の高い暮らしを求める人々をさらに惹きつけるといった好循環が期待されます。



#### (1) 環境にやさしく、魅力ある都市の形成

##### ○みどりあふれる都市の創造

都市のみどりは、潤いや安らぎをもたらすほか、良好な景観形成や賑わい創出などに重要な役割を果たし、都市の魅力を高める効用を備えています。周辺山系やベイエリアの豊かな自然がまちをつつみ、それらの自然が河川や道路を軸としてまちへと導かれ、そしてまちの中でも都市公園をはじめとするみどりの拠点が緑道や街路樹などでつながれた「みどりのネットワーク」を形成するため、建築物の敷地等における緑化を促進するとともに、みどりの風促進区域における民間寄付等を活かした民有地の緑化促進や都市計画手法等を活用した緑化誘導を進めるべきです。

##### ○エネルギーを効率的に安心して利用できる都市の形成

環境性に優れ、非常時においても一定のエネルギーを確保・融通できる都市の形成に向け、地域特性に応じたエネルギーの地産地消を促進するシステムを検討・構築すべきです。

このため、施設の更新や都市の再開発等の機会を捉え、再生可能エネルギー等の導入を促進するとともに、地域内で利用効率の高いエネルギー融通を行う地域エネルギーマネジメントシステムの導入等を図るべきです。

## (2) 環境にやさしく、快適な住宅・建築物の普及

### ○住宅・建築物の省エネルギー化等の推進

省エネ性能の高い住宅は、室内の温度を一定に保つことができることから、快適性が高く、またヒートショック等の事故の発生予防にもつながり、住まう人々の健康にも良い住宅です。

住宅の省エネルギー化を推進するため、建築物環境配慮制度や住宅性能表示制度の普及啓発、長期優良住宅や低炭素住宅の認定など、住宅の環境配慮を誘導する施策を推進するとともに、快適性や健康面、経済面などのメリットを広く普及し、新築住宅の省エネルギー化や既存住宅の断熱改修などを促進すべきです。また、住宅への太陽光発電装置の設置を促進するなど、使用エネルギーの再生可能エネルギーへの転換を促進すべきです。

また、民間建築物においては、建築物環境配慮制度の更なる充実を図るとともに、「大阪府ビル省エネ判定制度」により、省エネルギー改修やE S C O事業の普及を促進すべきです。

府有建築物については、E S C O事業の推進や省エネ提案型総合評価入札の実施など、ライフサイクルを通じてCO<sub>2</sub>削減や省エネルギー等に配慮した施設整備を図るべきです。

### ○地域産材等木材利用の促進

木材は、再生可能な素材であり、調湿効果や室内の快適性、子どもの育成環境にも良い効果を与えることから、住宅や子育て施設等における地域産材等木材利用を促進すべきです。

## (3) 環境にやさしく、調和したライフスタイルの普及

### ○快適で利便性が高く、魅力ある暮らし方の情報発信

鉄道・バス等の公共交通は、運行時間が正確で利便性も高く、環境負荷の少ない交通機関です。また、コミュニティサイクルやカーシェアリングは、家計にもやさしく、自分の好きなきに、好きなどころで利用できる利便性の高い移動手段であると同時に、環境負荷の少ない移動手段です。

また、住まいをきちんと手入れして長く使う暮らし方や、限りある資源を無駄にしない節度ある暮らし方、自然の光や風を住まいに取り入れたくらし方は、豊かで魅力ある暮らし方であると同時に、環境に配慮されたくらし方です。

このように、「環境に配慮するくらし」が「我慢を強いるくらし」ではなく、「快適で利便性が高く、魅力ある暮らし方が環境配慮につながる」という好循環を生み出すライフスタイルを広く普及すべきです。

## 4. 安全を支える住まいと都市の実現

### (基本的な考え方)

住宅等の耐震化や耐火性などの向上や、大規模な地震や集中豪雨による浸水被害、土砂災害などの災害が発生しても、被害が最小限に抑えられ、人命が守られるとともに、防犯面においても安全性が高い住まいと都市を実現すべきです。

特に、これまでは、行政主導による安全・安心の確保に重点を置いた取組みが展開されてきましたが、府民や民間事業者等が魅力とを感じる市場を整えることで、民間による取組みが進み、安全・安心が確保されるという好循環が期待されます。

例えば、密集市街地では、行政による道路・公園などの整備事業に関連しない住宅の建替え等も進んでおり、こうした民間による更新を加速させていくことで、安全確保のスピードアップが図られます。駅前地域や広幅員道路の沿道が魅力的になることや、老朽住宅の更新・空家等の活用などによって、これまでにない機能や人が地区に新たに入ってくる、老朽住宅除却跡地に豊かなみどりを備えた空間が生まれるなど、地区の価値・魅力が高まることによって、民間による更新の拡大が期待されます。



### (1) 災害に強い都市の形成

#### ○密集市街地の整備

「地震時等に著しく危険な密集市街地」の解消に向け、「大阪府密集市街地整備方針」及び各市が策定している「整備アクションプログラム」に基づき、地区公共施設（道路・公園）の整備エリアの重点化や老朽住宅の除却の強化等の「まちの不燃化」を促進するとともに、都市計画道路の早期整備による「延焼遮断帯の整備」や、防災講座、ワークショップなど地域への働きかけにより「地域防災力の向上」を図るべきです。加えて、民間による自律更新を促進する観点から、民間が魅力とを感じる機能や空間等が生み出される仕組み等について検討を行うべきです。

#### ○広域緊急交通路沿道建築物の耐震化の促進

地震発生時の建築物倒壊による道路の閉塞を防ぎ広域的な緊急輸送道路の機能を確保するため、災害時に応急活動（救助・救急、医療、消火、緊急物資の供給）を迅速かつ的確に実施するための道路である広域緊急交通路の沿道建築物の耐震化を促進すべきです。

#### ○土砂災害、浸水被害に強い都市づくり

減災の考え方に基づきインフラ整備等のハード対策と避難対策等のソフト対策を効果的に組み合わせた総合的な治水対策、土砂災害対策、津波浸水対策を推進するとともに、災害リ

スクを考慮したまちづくりを推進すべきです。

### ○地域住宅の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等の除却等促進

府民の安全・安心を確保する観点から、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等（「特定空家等」）について、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく的確な措置を推進すべきです。

### ○大規模災害発生時に備えた体制の整備

地震発生後、被災状況を迅速かつ的確に把握し、二次災害を防止・軽減するとともに、余震等により災害が拡大することを未然に防止するため、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を図るべきです。

また、大規模災害発生時における応急仮設住宅の確保について、民間賃貸住宅等の活用を円滑に図るため、関係団体との連携体制を構築すべきです。

## （２）住宅・建築物の耐震化の促進

### ○民間建築物の耐震化の促進

南海トラフ巨大地震や、上町断層帯など大規模な地震から府民の生命・財産を守るため、今後一層の住宅・建築物の耐震化を促進していく必要があります。

府民が耐震性のある住宅に住み、耐震性のある建築物を利用できるようになるという観点から、現在、改定を進める「大阪府住宅・建築物耐震 10 ヶ年戦略プラン」に基づき、耐震改修だけでなく、建替え、除却、住替えなど、さまざまな方法により、部局横断的に取り組むことや、施策効果の高いものから優先順位をつけたり、住まい手のニーズや住宅の種別、市街地特性に合った耐震化など、大阪の地域特性に応じた耐震化を促進すべきです。

### ○公共建築物の耐震化の促進

行政が所有する建築物（府・市町村有建築物）の耐震化については、民間建築物の耐震化の推進を先導する役目から、計画的かつ着実に取組みを進めていくべきです。

## （３）住まいと都市の安全性の確保

### ○犯罪に強い住まいと都市づくり

住宅設計者や住宅所有者による防犯対策を推進するため、防犯に配慮した住宅の設計指針や防犯性の高い住宅を登録・認定する制度等の普及を行うべきです。また、地域の防犯力を高めるためには、住民同士のつながり・交流を促進し、地域のコミュニティを強化することが重要であることから、公的資産や空家等を活用し、地域コミュニティを強化する仕組みづくり・場づくりを行うべきです。

### ○住宅・建築物における安全性の確保

中間・完了検査の徹底や違反建築物対策などのフロー対策に加え、ストックの安全対策を一層強化することにより、建築物のライフサイクル（フローからストックまで）を通じた安全性の確保が必要です。

## 5. 安心してくらすことができる住まいと都市の実現

### (基本的な考え方)

子どもから高齢者、障がい者、外国人をはじめ、誰もが住み慣れた地域で安心・快適にくらすことができる住まいと都市を実現するとともに、全ての人々の人権が尊重される豊かな社会の実現をめざすべきです。

公営住宅制度は、住宅（ハード）の提供と併せて経済的（ソフト）な支援を行うことにより低所得者の居住の安定を図ることができる反面、提供できる数が限られることや、団地として供給するため、立地が限定され、配慮を要する困窮者が集住すること、また大量のストックの更新の必要性といった課題を抱えています。一方、住宅市場では多くの余剰ストックが発生しており、その有効活用が求められています。

このため、府民の居住の安定確保にあたっては、これまでの公営住宅中心の政策から、その他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅などを含めた府域の住宅ストック全体を活用し、府民の安全・安心な居住と活力を創造する政策への転換を一層推進すべきです。

また、公営住宅については、福祉施策等と連携した住民サービスの提供及び公的資産をまちづくりに有効に活用するという地域主権の観点から、地域に身近な基礎自治体はその管理・運営を担うことが望まれます。このため、府営住宅については、基礎自治体との緊密な連携・協力のもと、市町への移管を推進すべきです。

これら住宅ストック全体を活用した政策展開及び府営住宅の市町移管により、府民の居住の安定確保を図るとともに、公営住宅資産を府民の安全・安心と活力を支える多様な機能・用途に転換していくべきです



### (1) 住宅ストック全体を活用した府民の居住の安定確保

#### ○民間賃貸住宅における安心確保

民間賃貸住宅市場において、高齢者や障がい者、低所得者、子育て世帯、外国人等の住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できる環境整備をより一層推進するため、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人への支援を充実すべきです。

このため、不動産関係団体、公的住宅事業者及び地方公共団体等の連携により設立された居住支援協議会を核として、「大阪あんしん賃貸支援事業」の充実や、円滑入居を促進する住まい探し相談会の開催、情報弱者に対する情報発信の充実など住宅確保要配慮者への支援に取り組むとともに、賃貸人の不安を軽減するための各種情報提供や居住支援サービスの活用促進などの賃貸人への支援や入居拒否の解消に取り組むべきです。

とりわけ、一定の質を備えた低家賃住宅が市場において確保され、低所得者が円滑に入居できる仕組みづくりを進めるべきです。

### ○公的賃貸住宅ストックの有効活用と地域主権の推進

公的賃貸住宅については、ストックを有効活用し、府民の居住の安定を確保するとともに、その土地や建物等の資産を活用し、入居者だけでなく、周辺地域に居住する府民の暮らしを支える生活支援機能や福祉機能を持った用途に転換していくべきです。

特に、府営住宅については、福祉施策等と連携した住民サービスの提供及び公的資産をまちづくりに有効に活用するという地域主権の観点から、基礎自治体との緊密な連携・協力のもと、市町への移管をさらに推進すべきです。

### ○スマートエイジング・シティの形成

高齢者をはじめ、住民が住み慣れた地域で安心して快適に住み続けられるとともに、若年世代を中心とした新たな多様な世代を惹きつける、超高齢化社会における循環型の都市「スマートエイジング・シティ」を実現していくべきです。

このため、公的賃貸住宅の空き室や建替え等により生み出す用地等において、介護・医療、生活支援施設や子どもの預かり施設などの導入を促進すべきです。

## （２）福祉の住まいとまちづくりの推進

### ○住まいのバリアフリー化の推進

住宅内の事故を未然に防ぎ、高齢者、障がい者をはじめとする誰もが安全に暮らせるよう、住宅のバリアフリー化を進めるべきです。

このため、公的賃貸住宅におけるバリアフリー化を推進するとともに、介護保険制度や府・市町村の助成制度等を活用し、民間住宅におけるバリアフリー化を促進すべきです。

また、個々の身体の状態に応じた的確な改修が可能となるよう、福祉、医療、介護などの様々な分野の専門職とも連携できる専門知識を有する技術者を養成すべきです。

### ○都市のバリアフリー化の推進

すべての人が自らの意思で自由に移動でき、社会に参加できる「福祉のまちづくり」の理念の実現に向け、都市のバリアフリー化を推進すべきです。このため、大阪府福祉のまちづくり条例の的確な運用やバリアフリー法に基づく認定制度の活用を促進するとともに、鉄道駅とその周辺地域のバリアフリー化の推進や、バリアフリー化された施設の適切な利用・維持管理の促進等に取り組むべきです。

## （３）土地取引等における差別の解消

差別につながる土地調査をなくしていくためには、「人権問題に関する府民意識調査」等により把握した府民の意識の現状を踏まえ、効果的な人権教育・啓発を実施することが必要です。

また、宅地建物取引業者の人権意識を向上させるため、人権研修の実施など事業者の人権問

題に対する正しい理解と認識を深めるべきです。

さらに、差別につながる土地調査問題の再発を防止するため、業界団体による自主規制の取組みや人権研修の実施、業界の垣根を越えた協働の取組みなど、民間事業者による自主的な取組みを促進すべきです。

#### **（４）健全な住宅関連産業の育成**

##### **○住まいに関する相談体制の充実**

住宅市場を円滑に機能させるためには、住まいに関する情報を府民や事業者等に効果的に提供するとともに、分からないことやトラブルがあった場合に気軽に相談できる仕組みが重要となります。

近年では、借地借家や土地建物売買、リフォーム工事等に関する相談に加え、建材の品質偽装や工事データの偽装など、府民の安全を脅かす問題も発生しており、住まいに関する相談体制の充実を図るべきです。

##### **○建設産業の振興に向けた環境整備**

技術と経営に優れた建設業者の育成や、建設産業のイメージアップ、若年従事者の入職促進などの建設業の構造改革に取り組むとともに、不良・不適格業者の排除など建設業の振興を図るべきです。

## 4章 重点的に取り組むべき施策

本章では、将来像の実現に向け、基本目標の分野を横断して効果を発現する取り組みを重点的に取り組むべき施策として提言します。

### (1) 東西二極の一極を担う都市空間の形成

大阪が、東西二極の一極を担い、世界の中で存在感を発揮する都市を目指すためには、日本、関西の成長をけん引する大都市として、そのストック、ポテンシャルを活かし、創造的な人材が集積し、住み、働き、楽しみたいと思える都市空間を創造すべきです。

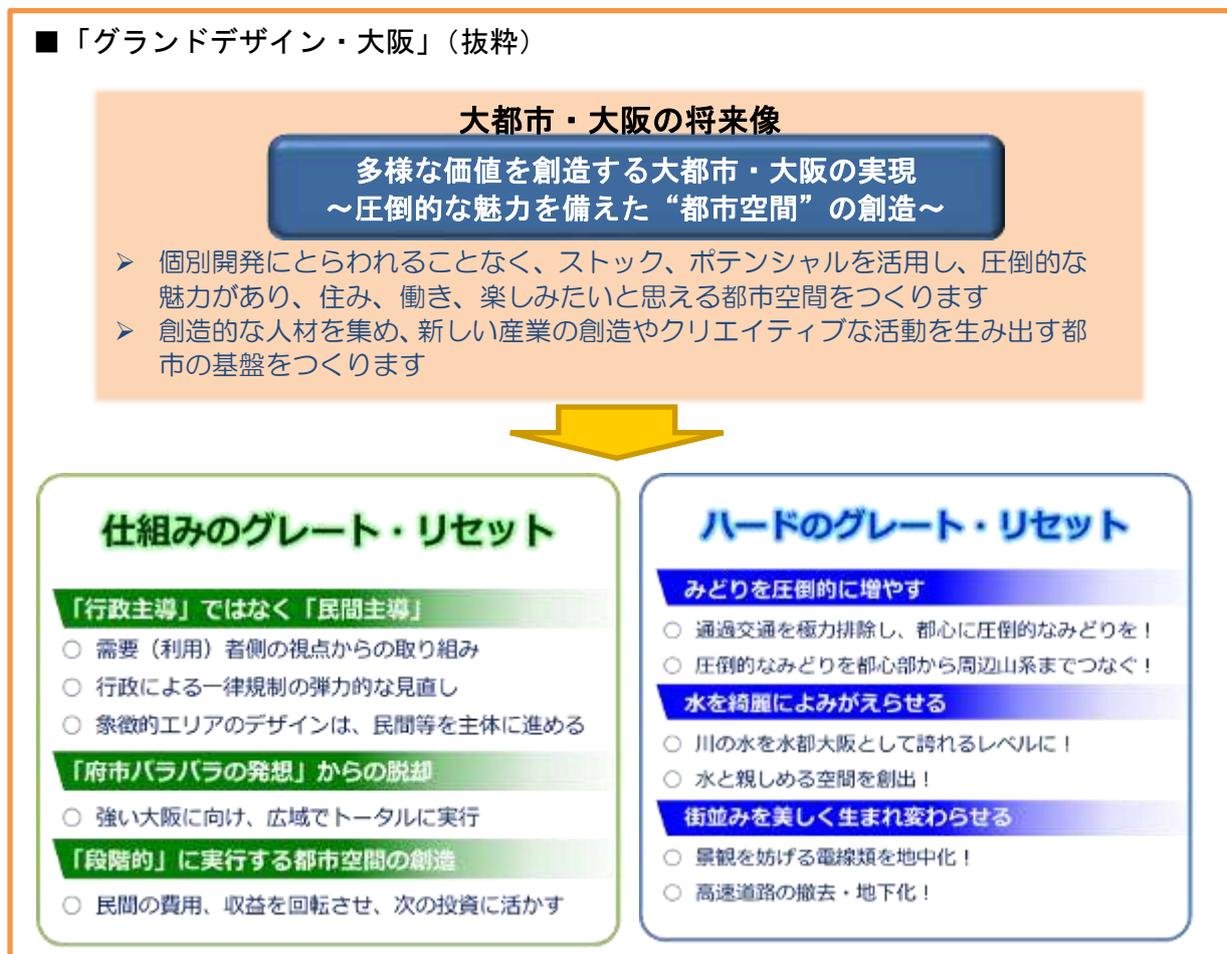
国内外の人々にとって魅力的ある都市空間が創造されることにより、都市の成長を担う創造的な人材をはじめとした多様な人々がひきつけられイノベーションが生み出されるとともに、それが新たな都市の魅力となり、多様な人々をひきつけるという好循環が期待されます。

### ・「グランドデザイン・大阪」における魅力ある都市空間の創造

「グランドデザイン・大阪」は、府域全域の方向性を示す「将来ビジョン・大阪」にもとづき、2050年を目標とする大都市・大阪の都市空間のすがたを分かりやすく示したものです。

この「グランドデザイン・大阪」に基づき、圧倒的な魅力を備えた都市空間を創造していくべきです。

#### ■「グランドデザイン・大阪」(抜粋)



## (2) 大阪の魅力を活かした移住・定住促進

大阪には、エンターテインメントや歴史・文化、ファッションなど多様な資源や都市機能があり、また、働く場が豊富で、職住の近接性や交通利便性、生活利便性が高いといった大都市としての魅力と、大都市でありながら、人情味ある府民性、身近に豊かな自然や歴史・文化に触れることができ、くらしやすいといった魅力があります。

大阪の魅力を楽しむライフスタイルを府内外に発信することで、府外からの移住、大阪に定住することを促進していくべきです。

大阪に、多様な人々が住まい、訪れることで、都市活力が維持・発展し、人口規模の維持による生活関連サービス・公共交通サービスの充実、地域コミュニティの機能強化など府民のくらしの利便性の向上、そして、安全・安心の確保も期待されます。

### ・大阪に住まう魅力の情報発信、移住・定住の促進

大阪ならではの「住まう魅力」を、わかりやすく府内外に発信する必要があります。また、そんな大阪の魅力を活かした多様なライフスタイルを発信することで、自分らしいくらしを実現できることを提案すべきです。

例えば、大阪の都市部の中古住宅をリノベーションし職住近接のくらしを実現できることや、都市と自然との近接性と発達した公共交通ネットワークを活かし、都市部と農山漁村における二地域居住等のマルチハビテーションが実現できることなどを提案すべきです。

また、大阪へのUIJターン希望者向けの就職説明会・セミナー等において、「職」と「住」などくらしに関する支援・情報等をパッケージで提供することにより、大阪への移住や定住を促進すべきです。



### (3) 空家対策の推進

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている危険な空家等については、地域の安全・安心を確保のために、早期に除却等の的確な対応が必要です。

そして、除却した後の土地や、改修した空家等は、地域の有用かつ貴重な資産と捉え、まちづくりに活用し、その地域の居住魅力を高めていくべきです。

地域において、これらの取組みが連鎖的に転換され、活力・魅力と安全・安心の好循環が期待されます。

#### ・ 特定空家等対策の促進

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行を契機に、府民の安全・安心を確保する観点から、適切な管理が行われず結果として地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている「特定空家等」については、除却等の措置を早期に行う必要があります。

そのために、まずは全市町村において実態を把握、特定空家等を認定し、除却等の必要な措置を講じるよう所有者等に働きかけるべきです。

また、特定空家等の認定は、取り扱いに差が生じる場合も想定されることから、市町村の連携協議会等の場を活用して、特定空家等の認定や除却等の措置について、情報の共有化や意見交換を図るべきです。

さらに、特定空家等の除却促進に向けて、国に対して必要な措置を要望するなどの取組みも進めるべきです。

#### ■ 「空家等対策の推進に関する特別措置法」における用語の定義等

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項)
- 「特定空家等」とは、
  - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
  - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。(2条2項)

#### 空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

#### 特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

#### ■ 地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等の事例



### ・空家等を活用するリノベーションまちづくりの促進

空家等対策は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている「特定空家等」への的確な対応はもとより、そもそも特定空家等を発生させないよう、空家等を大阪に残された有用かつ貴重な資産と捉え、フル活用を行って居住魅力等を高める「まち育て」の発想で取組み、大阪の都市としての魅力向上を図っていくことが重要です。

そのためには、まず市町村が今後作成する空家等対策計画を「まち育て」という大きな視点で捉える地域のまちづくり戦略として作成するよう、大阪府から働きかけるべきです。

また、空家等が一定程度まとまって存在する地域においては、その利活用を図るために、関連する様々な分野の専門家などが連携し、まずは核となるリノベーション事業を成功させ、そのような事業を近傍に連鎖的に展開するいわゆる「リノベーションまちづくり」の視点も導入していくべきです。

このためには、これまで中古住宅流通やリフォーム・リノベーションの促進に民間団体・事業者等により取り組んできた「大阪の住まい活性化フォーラム」を最大限活用し、リノベーションまちづくりを行う専門家チームの組成のあり方等を検討するとともに、積極的な取組み意向のある市町村において、具体的な地区において早期に実践事例を作っていくべきです。

#### ■リノベーションまちづくり イメージ



～1棟の空家等の再生から周辺の空家等再生への連鎖的な展開～

国土交通省 資料より抜粋

#### (4) 公的資産の組み替えによるまちづくりの推進

大阪府、市町村などの公的資産については、府民の貴重な資産であるという認識のもと、相互に情報共有を図り、それぞれが管理する資産の余剰スペースの有効活用や土地・建物の交換、一体的な管理・運営など、公的資産の組み換えにより、地域のまちづくりにとって最適な利用を推進していく必要があります。

地域にある公的資産を活用し、人々が集まる拠点の確保や、様々な活動を展開できるスペースへの転用などを進めるとともに、生活支援施設など生活を支える様々な機能や、雇用を生み出す就労機能の導入などによって、地域の安心の確保や賑わい・活力の向上を図るべきです。

公的資産の組み替えの機会にあわせ、再生可能エネルギーの導入等を、地域のエネルギーの地産地消の視点からも検討することも必要です。

また、公的資産のうち、公営住宅については、福祉施設等と連携した住民サービスの提供及び、公的資産をまちづくりに有効に活用する観点から、地域に身近な基礎自治体が、その管理・運営を担うことが望まれます。そのため、府営住宅については、住民サービスの向上やまちづくりに有効活用する観点から、基礎自治体との緊密な連携・協力のもと、市町への移管を推進すべきです。

#### ■公的資産の組み替え イメージ

従来の公的住宅



#### ■府営住宅の市町への移管

積極的にまちづくりを行う市町に移管 ⇒ 大阪市へ移管（平成 27 年 8 月 1 日～）  
⇒ 大阪市以外の市町への移管を推進

(5) エネルギー利用効率の高い建築物・都市の形成

住宅・建築物の省エネ化の推進や再生可能エネルギーの導入を促進するとともに、再開発等の機会を捉え、エネルギー利用効率の高い都市への転換をめざすべきです。

エネルギー利用効率の高い建築物や都市は、環境負荷の低減に寄与するだけでなく、快適性が高く、また非常時においても一定のエネルギーを確保できることから、安全・安心面の魅力も備えています。

■エネルギー利用効率の高い建築物・都市の形成 イメージ

○建築物環境配慮制度



○ESCO事業の推進



○エネルギーの面的利用 (イメージ)

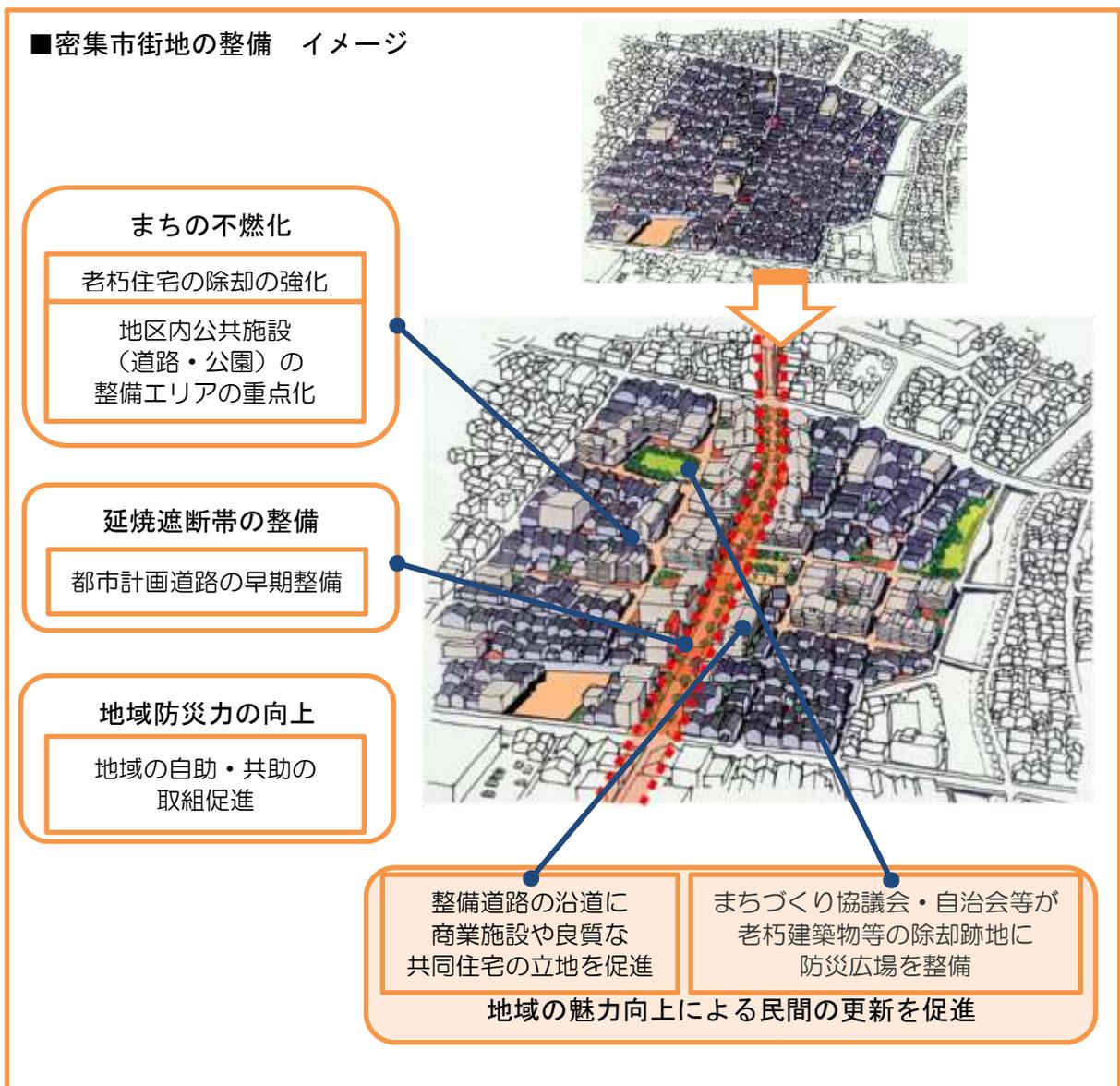


## (6) 密集市街地の整備

老朽住宅の除却の強化などの「まちの不燃化」を促進するとともに、都市計画道路の早期整備による「延焼遮断帯の整備」、防災講座、ワークショップなど地域への働きかけによる「地域防災力の向上」を図り、加えて、民間による更新を促進する観点から、民間が魅力と感じる機能や空間等が生み出される仕組み等について検討する必要があります。

整備を進める広幅員道路の沿道などへ、多様な世帯を呼び込む良質な住宅や、生活便利・支援施設を誘導するほか、老朽住宅の除却跡地にまちづくり協議会等が公園・みどりを整備し、地域の居住魅力を高めていくことで、民間による更新も促進されます。

さらに、多様な世帯が住まう、職住遊学が融合したみどり豊かな都市型住宅地として、都心に近い立地特性を活かした大阪の成長を支える魅力あるまちへ再生を進めていくべきです。



### (7) 地域特性に応じた耐震化対策

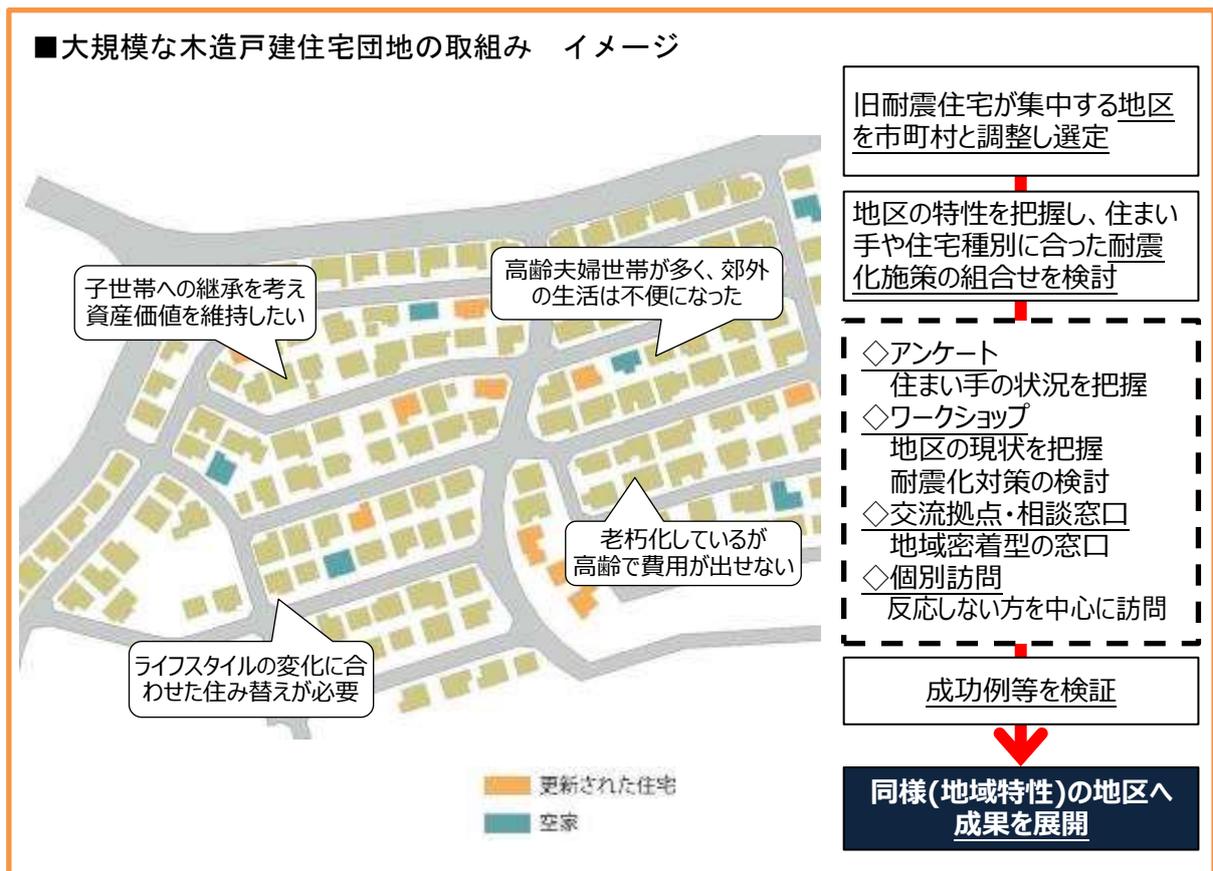
耐震改修だけでなく、建替え、除却、住替えなど、さまざまな方法により、部局横断的に取り組むことや、施策効果の高いものから優先順位をつけたり、住まい手のニーズや住宅の種別、市街地特性に合った耐震化など、大阪の地域特性に応じた耐震化を促進する必要があります。

地域特性に応じて、住まい手や住宅種別にあった組み合わせによる耐震化を進め、良質な住宅への改修や、除却後の土地や住替え後の住宅が、地域の生活利便・支援施設などに活用されることで、地域の居住魅力の向上にもつながります。

これまでの取組みに加え、優先的に耐震化の図る必要のある地域への重点的な取組みが必要です。

地域特性や市街地特性、建築物の特性に応じた対策を推進するため、地震による被害が拡大する可能性のある密集市街地、高齢化が著しく住宅・建築物の更新が進まない昭和56年以前に開発されたニュータウンなどからモデル地区を抽出して、特性に応じた取組みによる検証を行う必要があります。

その結果を踏まえて、他地区への展開を図るなど、効率的効果的な耐震化の促進に努め、必要に応じて関係部局と連携を図りながら、様々な方策を検討していくべきです。



## (8) 民間賃貸住宅市場における安心居住の確保

民間賃貸住宅市場において、高齢者や障がい者、低所得者、子育て世帯、外国人等の住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できる環境整備をより一層推進するため、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人双方への支援を充実すべきです。

このため、不動産関係団体、公的住宅事業者及び地方公共団体等の連携により設立された「Osaka あんしん住まい推進協議会」(居住支援協議会)を核として、「大阪あんしん賃貸支援事業」の充実や、円滑入居を促進する住まい探し相談会の開催、情報弱者に対する情報発信の充実など住宅確保要配慮者への支援に取り組むとともに、賃貸人の不安を軽減するための各種情報提供や居住支援サービスの活用促進など、賃貸人への支援や入居拒否の解消に取り組むべきです。とりわけ、一定の質を備えた低家賃の住宅が市場において確保され、低所得者が円滑に入居できる仕組みづくりを進めるべきです。

これら安心居住に向けた取り組みを進めることで、これからの大阪を担う若者世代や子どもたちがいきいきと暮らし、また、子育て世帯が、子育てに適した住まいを確保でき、子どもを生み育てることができる、市場環境も整備されることが期待されます。

### ■居住支援協議会の取り組み イメージ



## Osaka あんしん住まい推進協議会

#### 協議会の設立趣旨

- 住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会
- 居住の安定確保、居住支援方策の充実を図る
- 府、市町村、不動産関係団体、公的住宅事業者を中心とする幅広いネットワーク構築

#### 主な活動内容

- 民間賃貸住宅オーナーへの支援や情報提供
- 高齢者や障がい者等への賃貸住宅情報の提供
- 貸主、借主双方への支援方策の検討

#### あんしん賃貸検索システムを運営



低家賃住宅を  
登録促進

#### 各種情報冊子の作成



#### ホームページでの情報提供



#### 住まい探しイベントの開催



#### (9) スマートエイジング・シティの形成

「ヘルスケア」や「エイジング」をキーワードにして、高齢者をはじめ、あらゆる人が住み慣れた地域で安心して快適に住み続けられ、多様な世代の新たな住民を惹きつけるとともに、幅広い関連産業の創出・振興を図るなど、超高齢化社会の課題解決と地域の活性化を進めるまちづくり「スマートエイジング・シティ」の実現に向けた取組みが推進されています。

健康寿命の延伸と生涯にわたる生活の質の向上のため、保健・医療・福祉に加えて、住宅、移動手段、都市機能などについても政策分野横断的に、超高齢社会の多領域の課題を解決していく必要があります。

このため、公的賃貸住宅の空室や建替え等により生み出す用地等において、介護・医療、生活支援施設や子ども預かり施設などの導入を促進すべきです。

## 5章 特色ある地域別の将来像及び施策の方向性

大阪は、公共交通が充実したコンパクトな府域に、様々な魅力が詰まっており、ライフスタイルやライフステージに応じて、多様な住まい方が選択、又は同時に楽しむことができます。

このような大阪の魅力を活かした多様な住まい方を実現していくために、大阪のそれぞれの地域が価値・個性を磨き、競い合い、居住魅力を高め、そのポテンシャルとストックを存分に活かした取組みを展開していくことが重要となります。

本章では、大阪のまちなりたちや変遷を踏まえ、特色ある地域を取り上げ、そのポテンシャル・ストックを活かした将来像及び取り組むべき施策の方向性について提言します。

- 大阪らしいポテンシャルとストックを持つ象徴的なエリア
- 木造住宅が密集する地域
- 歴史的まちなみなどの景観資源のある地域
- 住工共生、モノづくりを推進する地域
- 大規模な公的賃貸住宅団地のある地域
- 同和地区を含む旧地域改善向け公営・改良住宅が建設された地域
- 高度経済成長期に整備されたニュータウン
- 複合機能が導入される計画的市街地
- 農山漁村など豊かな自然を有する地域

## (1) 大阪らしいポテンシャルとストックを持つ象徴的なエリア

「新大阪・大阪エリア」「なんば・天王寺・あべのエリア」「大阪城・周辺エリア」  
「夢洲・咲洲エリア」「御堂筋・周辺エリア」「中之島・周辺エリア」 など

### (現状)

国際競争の激化や超高齢化など長期的変化の中で、今後、大阪が成長・発展していくためには、多様な価値を創造し、圧倒的な魅力を備えた都市空間を創出していく必要があります。

平成24年6月には、大阪府・大阪市において、民間の力で大きく動き出し、変化、躍動する大阪の今後の方向性を「グランドデザイン・大阪」として広く世界に発信するとともに、2050年を目標とする大都市・大阪の都市空間の姿が示されました。

この「グランドデザイン・大阪」においては、これまでの都市拠点の開発という視点ではなく、大阪府・大阪市が広域的な視点にたって、「大阪らしいポテンシャルとストックを持つ象徴的なエリア」を示し、このエリアを中心に、オール大阪体制で取組みが進められています。

現在うめきた2期におけるまちづくりなど、魅力ある都市空間の創造が進められています。

### (将来像)

「グランドデザイン・大阪」で示されているとおり、「多様な価値を創造する大都市・大阪」として、個別開発ではなく、ポテンシャル、ストックが活用された、圧倒的な魅力があり、住み、働き、楽しみたいと思える都市空間がつけられています。

また、そこには、創造的な人材を集め、新しい産業の創造やクリエイティブな活動を生み出す都市がつけられています。

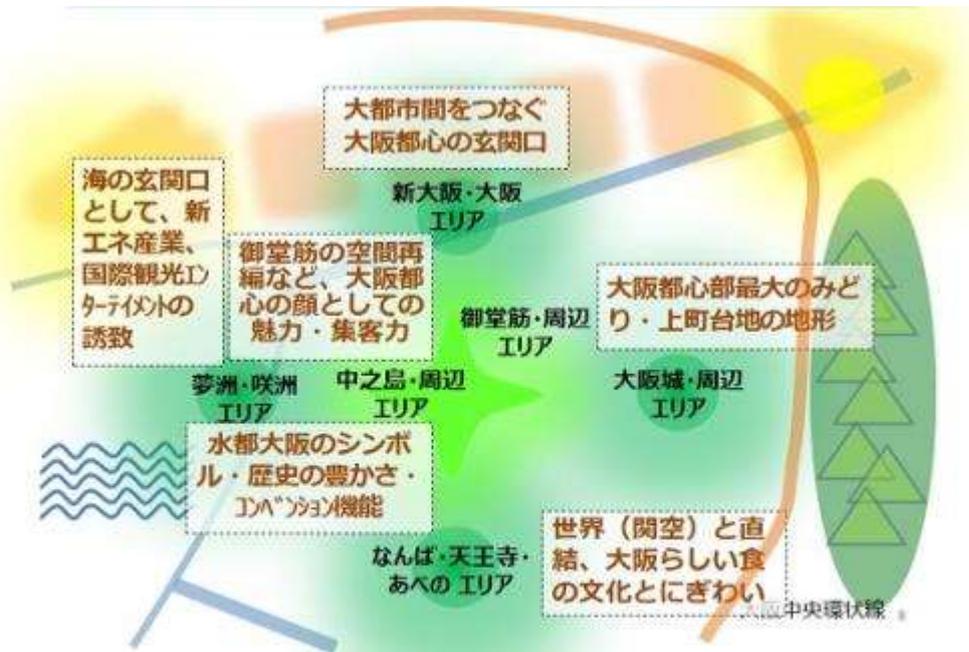
### (施策の方向性)

大阪には自然豊かな周辺山系や海辺があるという立地特性を有するものの、都心部ではみどりが少なく、都市景観としてもさらなる魅力向上が望まれます。そのため、都心部では通過交通を極力排除し、都心部に圧倒的なみどりを確保するとともに、そのみどりを都心部から周辺山系につなぎ、府民をひきつける魅力あるみどりの創出を進めるべきです。

また、エリアの中には、明治・大正・昭和初期の近代建築物など、大阪の長い歴史と文化のたたずまいを持つまちなみや、水都大阪を象徴する河川や水路が残されており、こうした歴史的・文化的資源や自然環境を積極的に活用し、住まう人、訪れる人にとって魅力的な都市の形成を図るべきです。

その実現にあたっては、需要者・利用者側からの視点の取組みを進めるほか、行政一律規制を弾力的に見直し、特にこれらのエリアのデザインは、行政が決めるのではなく、エリアを熟知する民間等が主体的に進めるなど、行政主導ではなく民間が主体的・主導的に取組むことができる環境を整備するべきです。

## ■大阪らしいポテンシャルとストックを持つ象徴的なエリア



## ■各エリアの取組みの方向性

### 「新大阪・大阪エリア」

大都市間をつなぐ大阪都心の玄関口としての機能を活かす

- ・ うめきたと周辺のみどり化

### 「なんば・天王寺・あべのエリア」

世界（関空）と直結、大阪らしい食文化とにぎわいを活かす

- ・ 難波駅前のみどり化
- ・ なんば～あべの一体化

### 「大阪城・周辺エリア」

大阪都心部最大のみどり・上町台地の地形を活かす

- ・ 大阪城公園と周辺のにぎわい創出
- ・ 世界的観光拠点としての魅力向上
- ・ 森之宮周辺の活性化

### 「夢洲・咲洲エリア」

海の玄関口として、新エネ産業、国際観光エンターテインメントの誘致に活かす

- ・ 観光・新エネルギー産業の誘致

### 「御堂筋・周辺エリア」

御堂筋の空間再編など、大阪都心部の顔としての魅力・集客力を活かす

- ・ 御堂筋側道の歩行者空間化
- ・ 近代建築物の保全・活用
- ・ 堺筋～御堂筋～四ツ橋筋の魅力・景観向上

### 「中之島・周辺エリア」

水都のシンボル・歴史の豊かさ・コンベンション機能を活かす

- ・ 水都大阪のシンボルアイランド化
- ・ 中之島西部地域の魅力向上



## (2) 木造住宅が密集する地域

「優先地区（大阪市）」 「新湊地区（堺市）」 「庄内地区（豊中市）」  
「豊南町地区（豊中市）」 「東部地区（守口市）」 「大日・八雲東町地区（守口市）」  
「門真市北部地区（門真市）」 「萱島東地区（寝屋川市）」 「池田・大利地区（寝屋川市）」  
「香里地区（寝屋川市）」 「若江・岩田・瓜生堂地区（東大阪市）」 など

### (現状)

道路等の都市基盤整備が整わないまま、木造賃貸住宅等が密集して立地した地域では、狭い道路等のため、消防活動が困難な区域も多いなど、災害が起きた場合は甚大な被害が想定されます。そのうち「地震時等に著しく危険な密集市街地」は、大阪府内で7市11地区、約2,248haにものぼり、広範囲に広がっているため、それぞれの市単位では解決が困難で、大阪全体でとらえるべき都市構造問題です。

これまで、大阪府と地元市が協力して、密集事業によるまちづくり、面整備事業との合併施行手法や、防火・準防火地域などの規制誘導手法等により、安全性の向上に取り組んできました。

さらに取組みを加速するため、平成26年3月に大阪府では平成32年度までの「地震時等に著しく危険な密集市街地」の解消をめざし、取組みの方向性を示す「大阪府密集市街地整備方針」を策定し、また、市に対する補助の拡充や、土木事務所への密集市街地担当の配属など市への支援を強化するとともに、地元市では、目標達成に必要な取組みや事業量等を地区ごとに示した「整備アクションプログラム」を作成し、大阪府・地元市の連携を強化し取組みを進めています。

### (将来像)

災害に強い都市構造を形成するとともに、良質な住宅の供給や、広幅員道路の沿道、駅前などのリノベーションを促進し、多様な世帯が住まう、職住遊学が融合した、みどり豊かな都市型住宅地として、都心に近い立地特性を活かした大阪の成長を支える魅力あるまちへの再生を進めます。

### (施策の方向性)

密集市街地では、依然として地震時大火など広域的な被害が発生する可能性が高く、延焼や道路閉塞の危険性に対して、早急に最低限の安全性を確保するため、引き続き、府市が協力して取り組んでいくべきです。

とりわけ、大規模な地震の発生する可能性が高まる中、平成32年度までに「地震時等に著しく危険な密集市街地」を解消するため、燃えにくいまち、避難できるまちにする取組みを拡大しつつ着実に進めていく必要があります。

それとともに短期的には、すぐに起こるかもしれない地震に備えて「逃げる」ことができるように地域の応急対応体制の充実・強化を図るべきです。

こうした観点から、「まちの不燃化」「延焼遮断帯の整備」「地域防災力の向上」の3つの取組みを柱に、安全性向上のスピードアップを図っていくべきです。

老朽住宅の除却などの災害に強いまちづくりにあわせて、将来像の実現に向け、多様な世帯を呼び込む良質な住宅の供給促進や、整備を進める広幅員道路の沿道などへの生活利便・支援施設の誘導、また、地域を潤すみどりの導入などによるまちの活性化も進めていくべきです。

■大阪府における「地震時等に著しく危険な密集街地」



市名	地区名	面積 (ha)
大阪市	優先地区	1,333
堺市	新湊	54
豊中市	庄内、豊南町	246
守口市	東部、大日・八雲東町	213
門真市	門真市北部	137
寝屋川市	萱島東、池田・大利、香里	216
東大阪市	若江・岩田・瓜生堂	49
計（7市11地区）		2,248

■大阪府の密集市街地対策の目標・取組みの方向性

目標・めざす方向性

- 1 災害に強いまちづくり
  - ◆平成32年度までに「地震時等に著しく危険な密集市街地」を解消
    - ⇒不燃領域率40%以上あるいは地区外へ避難できる水準の確保
  - ◆延焼遮断帯の整備など災害に強い都市構造の形成
  - ◆「逃げる」ための緊急の備え

- 2 大阪の成長を支える魅力あるまちづくり
  - 多様な世帯が住まう、職住遊学が融合した、緑豊かな都市型住宅地として再生

取組みの方向性

- 〔1〕まちの不燃化
  - ①地区公共施設（道路・公園）の整備エリアの重点化
    - ～やりやすさに捉われない～
    - ・必要性の高い施設に重点化
  - ②老朽住宅の除却の強化
    - ～建替えに捉われない～
    - ◆補助制度の拡充
      - ・補助対象エリアの拡大
      - ・期間限定で補助率引上げ
- 〔2〕延焼遮断帯の整備
  - 密集市街地対策として府の都市計画道路の整備をスピードアップ
- 〔3〕地域の防災力の向上
  - 地域の自助・共助の取組促進
    - ⇒防災マップづくりや避難訓練等を行う市を支援



庄内地区（豊中市）

※整備道路の沿道に良質な共同住宅が立地



門真市北部地区（門真市）

※整備道路の沿道に病院が立地（着色箇所が道路整備部分）

### (3) 歴史的まちなみなどの景観資源がある地域

「富田林寺内町地区（富田林市）」「枚方宿地区（枚方市）」など

#### (現状)

大阪には、寺内町や旧街道沿いのほか、江戸時代からの伝統的民家や明治・大正・昭和初期の近代建築物が残っている地域など、歴史をもった特徴あるまちなみや建築物が多く残っていますが、居住者の高齢化、相続、建物の老朽化等をきっかけに、建替えにより歴史的まちなみ等がなくなっている地域もあります。

大阪府としては、これら歴史的街道沿道のまちなみや歴史的資源を活かし、伝統的なまちなみとの調和や街道の連続性に配慮した景観づくりを行うため、大阪府景観計画に「歴史軸」を位置づけ、規制・誘導がされてきました。

また、戦災を受けなかった、比較的道路基盤が整った地域に、長屋等の木造住宅が集中的に立地して、住宅地として良好な状態を保持している地域もあります。

近年は若い世代が、それぞれのライフスタイルに応じて、町家や長屋をリノベーションやコンバージョンする人も増えており、カフェやレストランが開設されるなど、地域の魅力を高める活用も進んでいます。

また、歴史・自然・文化に育まれた景観や美しいまちなみなどにおける景観づくりや連携した情報発信に乏しく、こういった景観資源を十分に活かしていない状況を踏まえ、景観資源を再発見し、よりよいまちづくりに役立て、国内外に大阪の魅力として発信する「ビュースポット景観形成」の取組みが、大阪府・市町村の連携のもと進められています。

#### (将来像)

歴史的価値を持った建築物などを保全・修景するだけでなく、地域の資源として積極的に活用することで、府民が親しみや潤いを感じるまちなみや伝統的文化を発展、継承するためのまちづくりが進められています。また、これらの景観資源が再発見され、大阪の新たな魅力として国内外に発信されています。

#### (施策の方向性)

引き続き、府民や事業者が行う景観形成について、適切な規制・誘導を行うべきです。

歴史的なまちなみ・町家・長屋地域では、歴史的な価値を持った住宅・建築物が残っており、風景や記憶の継承という観点からも、その保全や活用を通じて、まちづくりを進めていくべきです。

また、「ビュースポット景観形成」の取組みや「大阪美しい景観づくり推進会議」等を活用して、大阪府と市町村で連携した情報発信や、地元住民・府民の景観に対する意識醸成を図るべきです。そのため、大阪府は、市町村が連携しながら広い視野のもとに景観行政を進められるようコーディネーター役を務め、景観形成のプラットフォームを提供するほか、さらに、市町村と連携しながら、府民や事業者が取り組みやすくなるような支援を行うことも必要です。

■ 歴史的街道 景観計画区域



■ 富田林寺内町地区 (寺内町)



■ 枚方宿地区 (旧街道沿い)



#### (4) 住工共生、モノづくりを推進する地域

「東大阪市」など

##### (現状)

工場が集積する工業系用途地域では、道路等の基盤が整備されているとともに、利便性が高い場合が多いため、工場の廃業や転出により、住居系土地利用への転換が進行し、工場と住宅の混在が進んでいる地域が存在します。

混在が進みつつある地域においては、住宅側では騒音、振動等の住環境問題が発生する一方で、工場側では「近隣住民との問題」などが操業環境の障害となっており、他地区からの住民の流入に伴う、住民と企業相互の各種のトラブルが発生しています。

モノづくりのまちを維持するには、操業環境と居住環境をうまく調和させ、住工が共存できる快適な環境を形成・創出することが必要です。

そのため、東大阪市においては、平成25年4月から「住工共生のまちづくり条例」を施行し、この条例に基づき指定した「モノづくり推進地域」で住宅を建てるときのルールを定めるなどの取り組みが進められています。

##### (将来像)

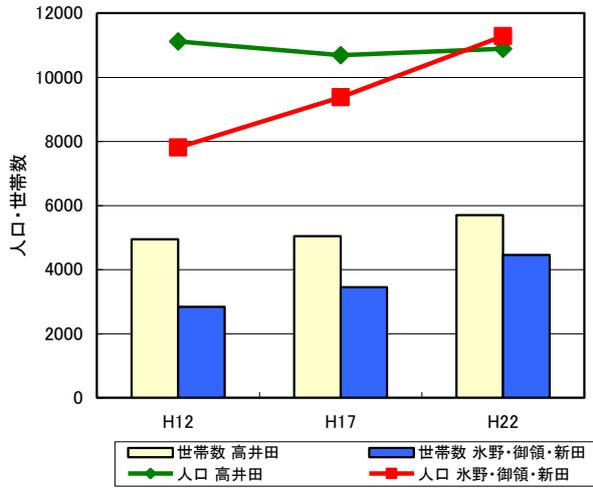
良好な住環境を確保する地域、工場の集積の維持を図る地域など、地域の目標に応じて、住宅と工場の立地を適正に規制誘導し、住環境と操業環境が共存できるルールのもとで、それぞれできる限り良好な環境を確保し、調和の取れたまちづくりが進められています。

##### (施策の方向性)

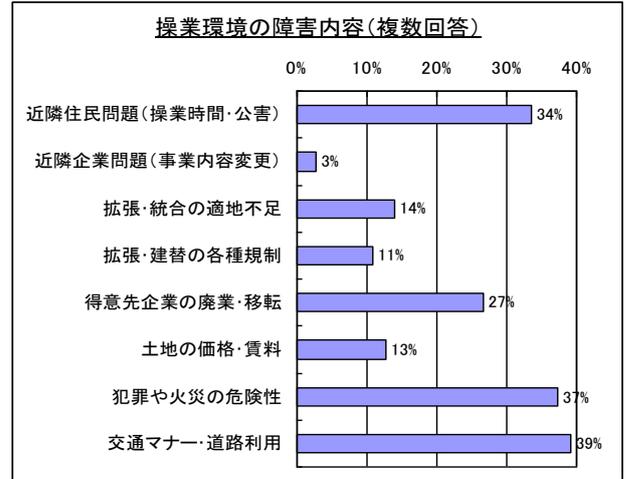
良好な住環境を確保するゾーンと操業環境を確保するゾーンを設定し、各々の環境を確保するため、特別用途地区や地区計画の活用などによって、地域の状況に応じた土地利用を誘導すべきです。

新規入居者に対する地域環境についての情報提供や、工場側に対する地域の環境改善・地域運営への参画の要請など、互いに理解し、共存するためのルールづくりを促進すべきです。

## ■ 東大阪高井田地区の状況

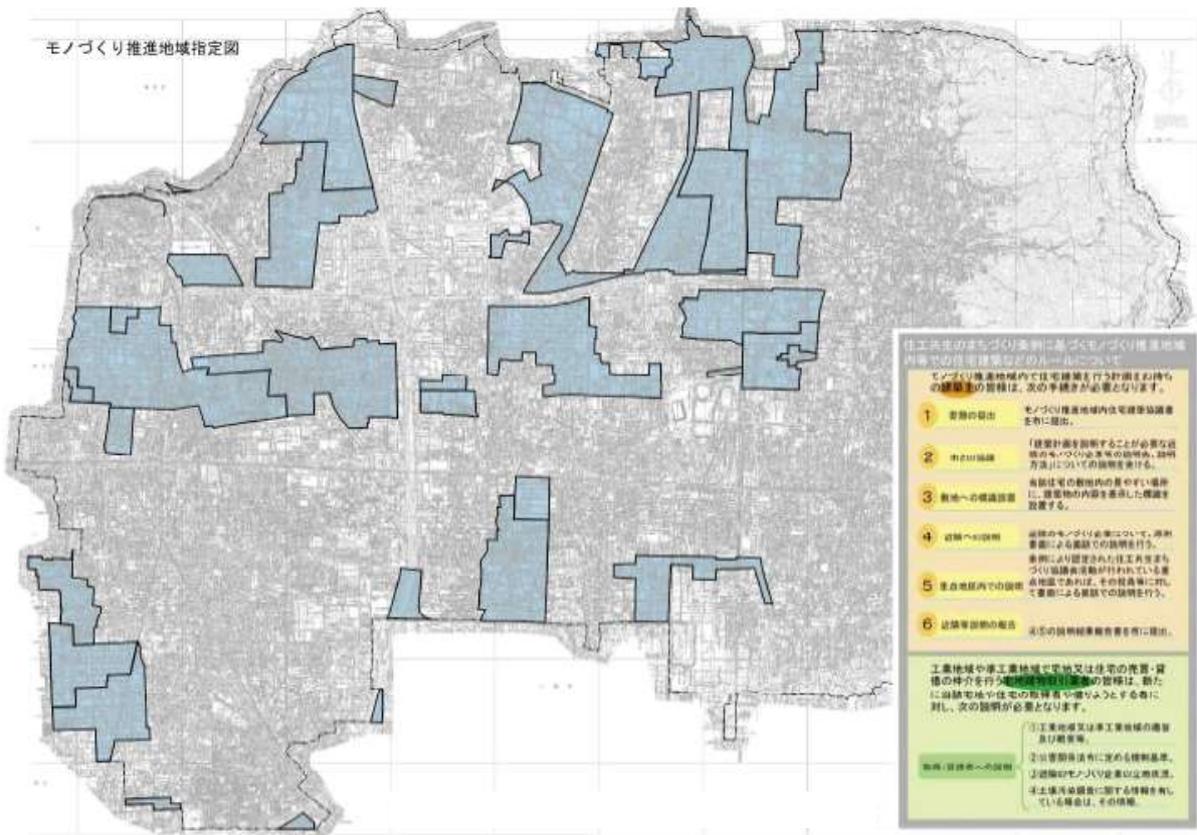


データ出典) H12,17 国勢調査、  
H22 住民基本台帳



出典) 地域再生を支援する住工共存型都市  
環境創造に向けた実践調査 (H16 都  
市再生モデル調査)

## ■ 東大阪市 モノづくり推進地域



## (5) 大規模な公的賃貸住宅団地のある地域

### (現状)

大阪には、昭和40年代をピークに大量に供給された公的賃貸住宅が一定まとまった規模で開発された大規模な公的賃貸住宅団地が存在します。

小学校区単位等でみると、地域の世帯数の過半、特に2,000戸を越える団地では大半を占めるなど、地域の重要な構成要素となっており、地域コミュニティに大きな影響を与えています。

当初の入居開始から30年～40年が経過し、設備の老朽化やエレベーターがなくバリアフリー化が十分でない、一部の住棟については耐震性が低いなどのストックの課題が存在しています。

また、入居者の高齢化に伴い地域の交流の希薄化や担い手不足等の問題も生じ、単身高齢者などのいわゆる孤独死の発生や自治会等の入居者組織の運営の困難化などが生じています。

府営住宅の大規模団地においては、モデル的に、地域のニーズにあわせた機能導入等を大阪府と地元市共同で検討し「まちづくり基本構想」を策定したうえで、建替事業や耐震改修事業等、様々な事業手法を組み合わせた事業が進められています。

### (将来像)

高齢者、障がい者等が安心して住まう団地が形成されるとともに、若年世帯や子育て世帯の多様な世代が住まう活力ある地域が形成されています。

公的賃貸住宅ストックが積極的に活用され、団地内外の地域住民が交流できる空間づくりや利用できる施設等の導入などが進められています。

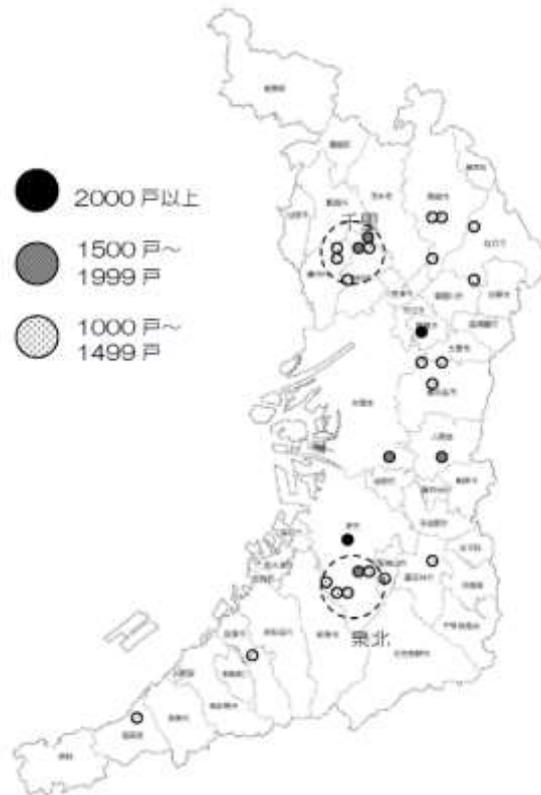
### (施策の方向性)

大規模団地における地域住民の交流を活性化するため、空室や敷地を有効に活用し、高齢者支援施設や子育て支援施設、日常の買いまわり施設やコミュニティレストランなどの周辺地域に広がりある施設や、子育て世帯向け住宅や高齢者向け住宅など、民間活力も活用しながら、多様なニーズに対応した施設や住宅を誘導すべきです。

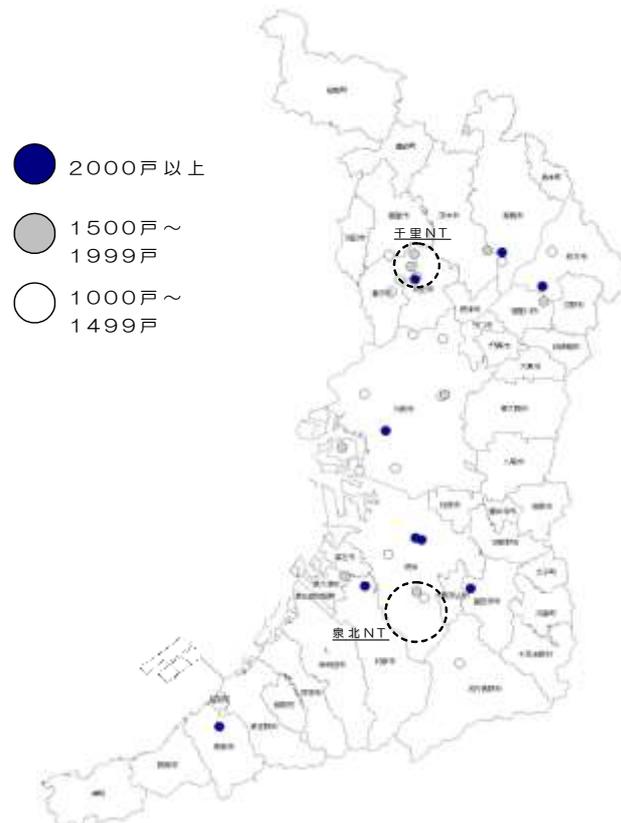
地域コミュニティの活性化に向けて、若年世帯や子育て世帯向け等、多様な層が入居できるようにすべきです。また、大学等との連携もとりつつ、地域の担い手としても期待できる留学生をはじめとした学生や研究者などの入居も積極的に図るべきです。

団地の付加価値の向上に向け、成果を出している先進的な取組みについては、他の事業主体へ情報発信し、施策展開を図るべきです。

■管理戸数が1,000戸以上の府営住宅団地の分布状況



■管理戸数が1,000戸以上のUR賃貸住宅団地の分布状況



## (6) 同和地区を含む旧地域改善向け公営・改良住宅が建設された地域

### (現状)

国勢調査を活用した実態把握報告書（平成 27 年 2 月）によると、本地域における公営・改良住宅は地域全体の戸数の約 4 割を占めており、そのうち、昭和 40 年代以前に建設された住宅が約 6 割、浴槽がない住宅が約 7 割を占めています。

世帯の状況を見ると、65 歳以上の高齢世帯の割合が約 4 割を占め、うち高齢単身世帯が約 7 割を占めています。

また、居住者に占める 20 歳代から 40 歳代の割合は、平成 23 年度で 32.1%、平成 26 年度では 30.1%であり、20 歳代から 40 歳代の居住者の減少が見られます。

### (将来像)

公営・改良住宅の建替えや改善を促進するとともに、「みなし特定公共賃貸住宅制度」の活用など若年中堅層が定住し、良好なコミュニティの育つ「住み続けることのできるまちづくり」を目指します。

### (施策の方向性)

本地域における公営・改良住宅については、建替えや浴室設置、バリアフリー化等の改善を推進し、居住水準の向上を図るべきです。

本地域では、高齢化の進展や地域内の住民活動を支える階層の減少が続いていることから、府通知等に基づき、適切なコミュニティバランスの確保や、建替えにより生み出される用地等を利活用し、多様な世帯の居住を進めて行く必要があります。

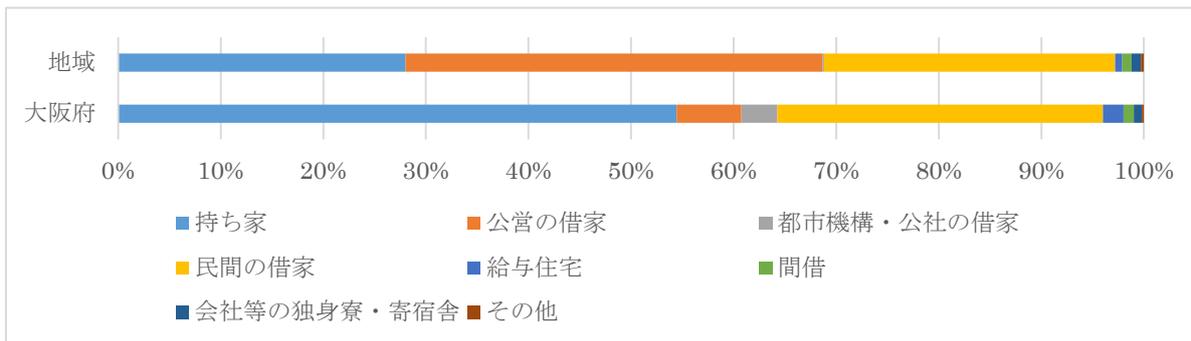
具体的には、地域にある空家や空地等を活用し、高齢者の安否確認や生活相談等の見守り活動や子供たちの居場所にもなる子育て・高齢者生活支援活動拠点、地域の障がい者の就労を支援する施設及び高齢者等の日頃の買い物の不便を解消するコンビニエンスストア等の生活利便施設などの地域活動・支援拠点の立地を促進すべきです。

また、建替え事業により生み出された用地等においては、PFI 等を活用した民間事業者による多様な住宅供給や社会福祉施設・生活支援施設等の立地を促進するなど、これまで以上に民間と連携した取り組みが積極的に展開されるよう、大阪府は市町村に対して PFI 事業などの先進事例の情報提供や指導・助言を行うべきです。

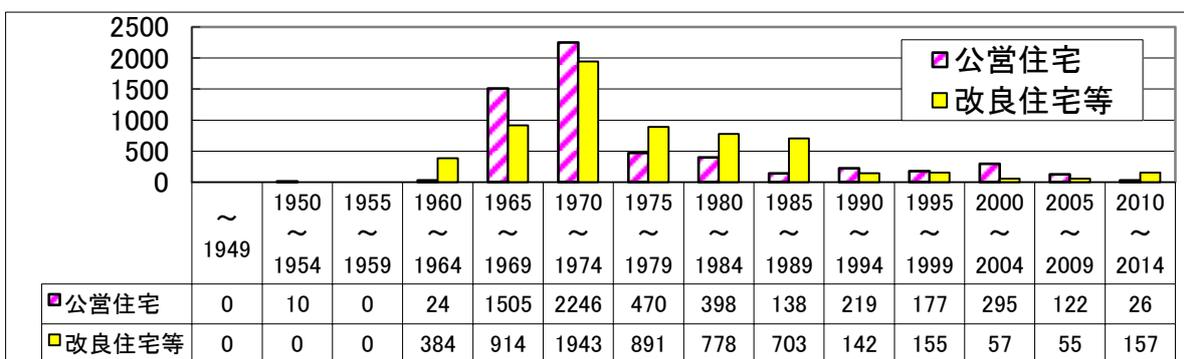
さらに、用地等の利活用において、地域の実情に応じた施設や機能を導入するためには、住民主体によるまちづくりの構想が作成され、行政のまちづくり計画等へ反映されることが重要です。このことから、大阪府は市町村に対し、住民参加のもと地域の実情に即したまちづくりが行われている事例等の情報を提供するなど、市町と地元住民等との連携を促進するべきです。

住宅団地の自治会活動をはじめ地域の人権尊重を基調としてこれまで培われてきた良好な地域コミュニティづくりの実績とノウハウを大切にしながら、地域を維持・発展させることも必要であり、隣保館をはじめとした地域の施設などを活動の場として活用しながら、まちづくり協議会等の地域住民等の参加及びNPOの参画により、公と民のパートナーシップによるまちづくりを促進するべきです。

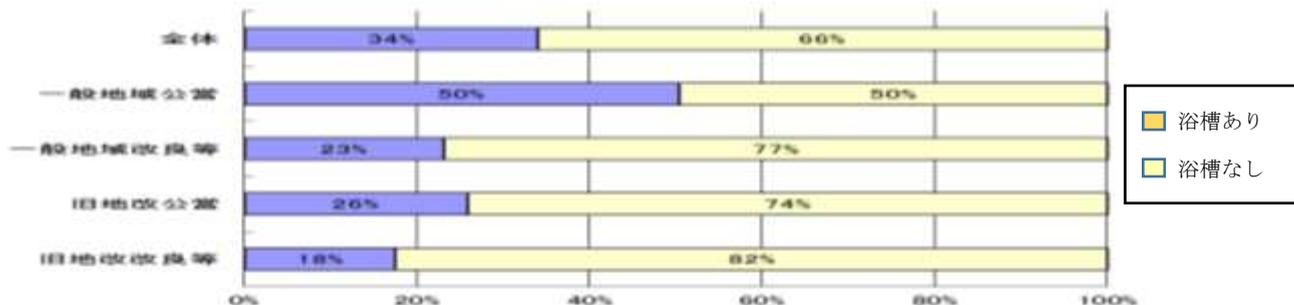
■地域における住宅の所有形態 (H27. 2 国勢調査を活用した実態把握報告書【第二次】より)



■公営住宅・改良住宅の建設時期 (管理状況調査)



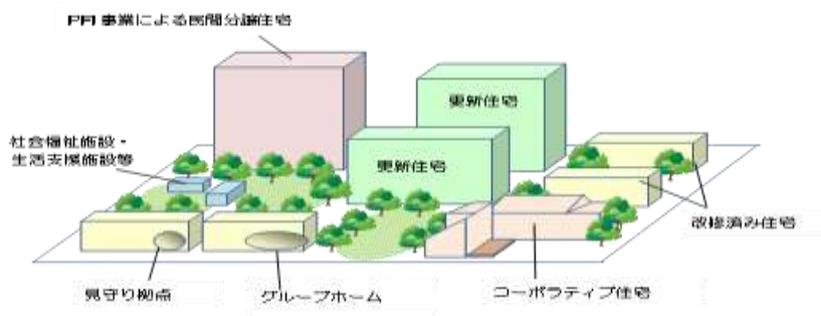
■公営住宅・改良住宅等の浴槽設置状況 (管理状況調査)



■公営住宅・改良住宅の高齢世帯等の状況 (管理状況調査)

	平成 26 年度	65 歳以上の高齢世帯		ひとり親世帯
		うち単身世帯		
旧地域公営・改良		41.1%	72%	6.7%

■将来イメージ



空き店舗を活用した  
高齢者の見守り拠点施設の整備事例



未活用地の活用事例  
(コーポラティブ住宅用地として分譲)

## (7) 高度経済成長期に整備されたニュータウン

「千里ニュータウン」「泉北ニュータウン」など

### (現状)

大阪には、高度経済成長期に大都市圏への人口集中から生じる住宅問題を解決するため、昭和30年代から多くの計画的住宅市街地（ニュータウン）が開発され、その後40～50年が経過し、住民の高齢化も進んでいます。多くの計画的住宅市街地は郊外に建設されており、若年のファミリー世帯を主な対象として計画されたため、バリアフリー化が十分ではなく、高齢者の多様な居住ニーズに対応できていません。

また、これまで地域の日常を支えてきた地区センターや近隣センターなどにおいても、一部、用途転換や更新がなされているものの、核店舗の撤退などによる商業機能の低下等が生じています。

そのため、千里ニュータウンにおいては、平成19年10月に策定した「千里ニュータウン再生指針」に基づき、公的賃貸住宅の建替えにあわせ新たな住宅や施設の導入が図られるとともに、地区センター・近隣センターの活性化も進められており、その結果、人口・世帯の減少に歯止めがかかり、若年世帯の居住が増えるなどの成果が現れています。

また、泉北ニュータウンにおいても、平成22年5月に策定された「泉北ニュータウン再生指針」に基づき、泉ヶ丘駅前地域の活性化や公的賃貸住宅の再生などが進められています。

### (将来像)

豊かな自然を享受しながら、高齢者や子育て世帯など多様な世帯が住み慣れた地域で良好な地域コミュニティに支えられ住み続けられるとともに、日常的な買い物や通院が可能で、趣味や生きがいを見つけられ、働くことができる誰もが住みやすいまちになっています。

### (施策の方向性)

公的賃貸住宅などの公的資産を、各供給主体が、自治体や他の供給主体との連携を図り、地域の特性を活かした魅力ある市街地にするため、地域や民間に開放し、地域のニーズにあった活用を積極的に推進すべきです。

さらに、ニュータウンの再生を強力に進めるためには、公的資産の各供給主体による個別の対応ではなく、再生に向けての理念や目標を共有した自律的なPPP組織（CID組織）が、地域を一体的に捉え、その資産を最大限に活用した戦略的な取組みを行うことが重要であり、先導的なモデルとして泉北ニュータウンの泉ヶ丘駅前地域において、CID組織設立に向けた検討を進めるとともに、この取組みが他の地域に加速的につながるよう、情報発信を行うべきです。

高齢者などが自立した生活を送ることが困難となる場合などにおいては、駅前などの高齢者向け住宅等への住み替えを促進するとともに、住み替えた後の住宅には、地域の住民活動の担い手ともなる子育て世帯等の入居を促進すべきです。

周辺に立地する大学・研究機関などの文化・学術研究機能を活かし、多様な人々が交流する魅力あるまちづくりを目指すべきです。

## ■千里ニュータウンの将来イメージ

- 公的賃貸住宅の更新や地区センター、近隣センターの再生など、「千里ニュータウン再生指針」に基づき取組みが進んでいます。
- 公的賃貸住宅等の更新に際しては、住宅を含めた周辺のバリアフリー化、周辺の景観と調和した良好な景観の形成やコミュニティの形成等に配慮するとともに、多様な住宅供給や地域の活性化につながるよう余剰地の活用を進められています。
- 地区センターについて、商業・業務機能をはじめ、文化や福祉、居住等の多様な機能の集積により、住民の生活を支え、多世代が楽しむ場として充実を図る。また、近隣センターについては、住民のニーズに応える商業機能や地域の暮らしを支える拠点として活性化が図られています。



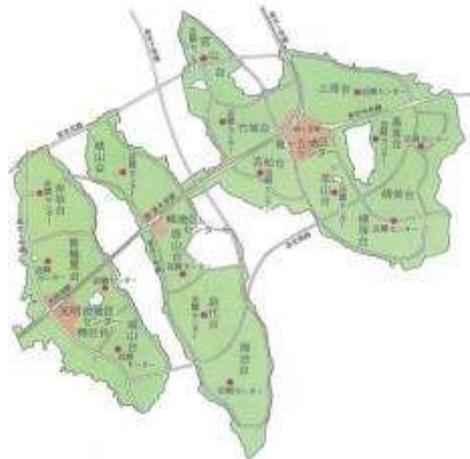
地区センターの活性化（千里中央・千里北地区センター）



公社団地再生地への生活利便施設導入

## ■泉北ニュータウンの将来イメージ

- 堺市が策定した「泉北ニュータウン再生指針」に基づき、泉ヶ丘駅前地域の活性化や公的賃貸住宅等の再生など、活性化に向け、取組みが進んでいます。
- 泉ヶ丘駅前地域においては、主な民間事業者等が連携してCID組織を設立し、「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」と「アクションプラン」に基づき事業が進められ、活性化が図られています。
- 公的賃貸住宅については、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画(H24.5改訂)」に基づき、住戸のリノベーションによる既存ストックの有効活用や、活用地等におけるまちづくりに貢献する多様な機能の導入を図るとともに、公的賃貸住宅を活用した近隣センターの活性化が図られています。



公的賃貸住宅の再生



泉ヶ丘駅前地域の活性化



## (8) 複合機能が導入される計画的市街地

「彩都」「阪南スカイタウン」「箕面森町」など

### (現状)

文化学術や研究開発、国際交流といった特色ある機能を組み込んだ、時代を先導するユニークな都市づくりを進めている「彩都（国際文化公園都市）」、「住む」「憩う」「働く」の3つの機能をあわせもった特色ある複合機能都市づくりを進めている「阪南スカイタウン」、他世代共生、地域共生、環境共生の3共生をテーマとしたまちづくりを進めている「箕面森町」などにおいて、テーマ性を持った新たな住まい方の提案や発信が行われています。

それぞれの地域における取組みにより、地域内の人口は増えていますが、今後、これまでの取組みだけでなく、社会経済情勢の変化や周辺環境、立地ニーズ等に対応した取組みが必要となってきています。

### (将来像)

住まうだけでなく、働き・学び・楽しむなどの機能をあわせた複合機能都市の形成が、引き続き進められ、新たな住まい方が実現しています。

また、社会経済情勢の変化等に対応した取組みが進められることにより、新たな価値が創造され、多様な価値観やニーズに応えられるまちになっています。

### (施策の方向性)

周辺に立地する大学・研究機関などの文化・学術研究機能や、農村や里山が持つ自然環境を活かし、多様な人々が交流する魅力あるまちづくりをめざすべきです。

さらに、その多様な世代が健康を意識し安心していきいきと地域に暮らし続けられる、超高齢社会に対応したまちづくりをめざすべきです。

また、住まうだけでなく、働く機能も導入するため、元気のあるものづくり企業の府外への流出防止や、府外からの企業誘致を行うために必要となる産業用地を創出し、大阪経済の成長・発展につなげるとともに、新たな雇用創出により、地域活力の向上を目指すべきです。

地域資源である自然と共生する社会、再生可能エネルギーの活用などによる低炭素社会の構築に向け、社会ニーズに対応した環境配慮型のまちづくりの実現をめざすべきです。

## ■彩都（国際文化公園都市）の将来イメージ

- 周辺の豊かな緑や美しい住環境に恵まれた彩都では、新エネルギーの導入や、自然とふれあえる環境づくりなど、環境共生型のまちづくりが進んでいます。
- ライフサイエンスをはじめとした研究開発施設等が集積し、関西を代表する成長産業拠点の一翼を担っています。
- 先端技術や科学に身近にふれられるまちとして、地域ぐるみでの科学体験学習や健康づくりなどの取組がなされ、彩都ならではの生活スタイルが育まれています。
- 大阪経済の発展に寄与する産業拠点の形成や多様な世代が健康で安心して地域に住み続けられるようなモデル的なまちづくりが進んでいます。



西部地区

ライフサイエンスパーク

## ■阪南スカイタウンの将来イメージ

- ～住む人にも働く人にも調和のとれたやさしいまち～
- 住む人にとって、様々なライフスタイル※に対応した「ゆとりある暮らし」が実現し、海と緑と太陽などの豊かな自然環境と調和した街となっています。
- 職住近接の実現によって、ゆとりある生活が営まれています。
- ～活力あるにぎわいのあるまち～
- センター地区は、核となる広域的商業施設と合わせ、日常生活を支える利便施設が充実し、まちの中心としてにぎわいが生まれています。
- ～「わがまち意識」が芽生えるまち～
- このまちで生活する人々の「わがまち意識」がさらに高まり、互いに尊重しあえるような地域コミュニティが成熟し、一人一人が主人公であるようなまちづくりが進んでいます。



## ■箕面森町の将来イメージ

- ～多世代共生のまち～
- 子どもから老人までが、安全に安心して暮らすことができ、多世代が交流できるようなシステムや場所、住居のあるまちになっています。
- ～地域共生のまち～
- 地域の自然資源を活用することにより住民同士がふれあい、学校活動の円滑化・活性化が図られるなど、住民が地域社会とつながりながら生活できるようになっています。
- ～環境共生のまち～
- 豊かな自然と一体となった暮らしができ、里山を守り、活用することにより、心も体も健康に暮らすことができるようになっています。



## (9) 農山漁村など豊かな自然を有する地域

「千早赤阪村」「岬町」など

### (現状)

大阪には、農山漁村など身近に豊かな自然を有する地域も、存在しています。

これらの地域においては、放棄地の増加、山林の荒廃、獣害、空家の増加、限界集落の発生、農林漁業の担い手の不足、商店の衰退、工場の撤退、雇用の確保、生活交通サービスの撤退、地域医療の確保、伝統文化や伝統工芸の喪失などの様々な課題を抱えています。

こうした諸課題は、戦後の高度経済成長を通じて徐々に複合的に進展しており、さらに、人口構成が変化していく中で、ますます深刻になってきています。

そのため、その地域における人口の維持、地域の活性化等を図るため、空家情報の提供や移住者への支援を進めている自治体もあります。

大阪におけるこれらの地域は、都心部から公共交通機関を活用すれば約1時間で行くことができるという利便性を有しており、農空間や、海、山、川の魅力を満喫する暮らしを求め人などに対してだけでなく、二地域居住にも適しています。このような新たな人の動きにより、地域の活性化も期待されます。

### (将来像)

農山漁村など身近に豊かな自然を有する地域に、人が住まうことにより、増加してきた空家が活用されるほか、新たな農林漁業の担い手にもなっています。そして、地域交流やつながりがさらに強化され、地域の魅力の向上につながっています。

### (施策の方向性)

都市と自然との近接性と発達した公共交通ネットワークを活かし、都市部と農山漁村など豊かな自然を有する地域との地域間の交流を促進するとともに、その交流をきっかけとして、二地域居住等のマルチハビテーションや住み替えを促進すべきです。あわせて、移住者の誘致や受け入れができるよう、空家バンクの開設なども検討すべきです。また、既存集落におけるコミュニティを維持するために、地域の創意工夫により土地利用計画制度を柔軟に活用すべきです。

また、農山村におけるみどりや漁村における水辺空間などの自然環境や、農林水産業の従事者が住んでいた古民家など、これらの地域に存在するあらゆる資源を積極的に活用し、美しい景観づくりを行い、住まう人、訪れる人にとって魅力的な地域を形成すべきです。

## ■千早赤阪村の取組み

### (概要)

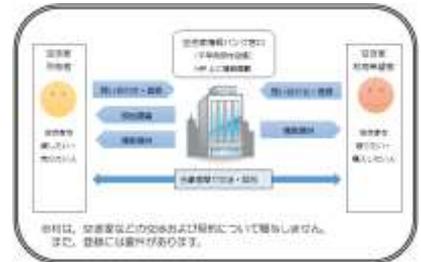
- 大阪府内唯一の村。森林面積約8割。昭和60年をピークに人口は減少し、平成26年4月に大阪府内で初めて過疎地域に公示。
- 大阪市内中心部から車で1時間程度でありながらも、金剛・葛城山地の主峰金剛山をはじめ、日本の棚田百選に選定された「下赤阪の棚田」など大自然を感じられる。



下赤阪の棚田

### (取組み)

- むらづくりの将来像を「みんなが集う-観光力-」「みんなが育む-教育力-」「みんなに優しい-環境力-」「みんなを結ぶ-協働力-」として、最重点施策「人口維持・地域の活性化」の取組みを実施
- 阪南大学と連携協定を締結し、観光資源のニーズ調査や学生による観光ツアーを提案
- 下赤阪の棚田などの観光資源や道の駅・農産物直売所での都市住民との交流、観光客の誘致を推進
- 移住者の受け入れができるよう空家を新たな受け皿として活用し、空家バンク制度や空家への転入者に住宅改修費や家賃の補助を実施
- 地域おこしの支援やPR活動などのために、地域おこし協力隊を募集
- 土地利用のあり方を検討し、卸売業や小売業などの商業施設の開業を支援



定住促進空き家情報バンク制度

## ■岬町の取組み

### (概要)

- 自然環境に恵まれた地域で、自然環境を活かした国内唯一の常設ビーチバレーコート「潮騒ビバレー」や、ヨット・カヌーが楽しめる「府立青少年海洋センター」など、海を楽しむことができる施設が数多く存在。
- 近畿のみなとオアシスでは6番目、大阪府内では第1号の登録として、平成27年10月に「みなとオアシスみさき」が誕生。
- 大阪都心部から1時間以内、関西の国内外の空の玄関口である関西国際空港から約30分圏内という立地環境。



みなとオアシスみさき

### (取組み)

- 豊かな自然環境、都心からのアクセスの良さを活かし、定住人口の減少を補う交流人口の拡大、地元雇用の拡大を目指し、スポーツツーリズム事業を実施
- 移住者の受け入れができるよう空家を新たな受け皿として活用し、空家バンク制度を実施

## 6章 実効性を持った計画の推進に向けて

めざすべき将来像を実現するためには、施策に関わる各主体がそれぞれの役割を的確に果たすとともに、効率的な施策推進が図られるよう、適切な進行管理が行われることにより、施策の実効性が確保される必要があります。

### 1. 住宅まちづくりに関わる各主体の役割と連携

基本目標の実現のためには、住宅まちづくり政策に関わる大阪府、市町村、公的団体、事業者、NPO、府民などが適切な役割分担のもと、各主体がそれぞれの役割を自覚し、連携・協力しながら取り組むことが必要です。

#### ① 府民、事業者の役割

##### （府民の役割）

住宅まちづくりの主役は府民です。府民の行動・選択の結果が住まいや地域、都市のあり方に大きく影響します。このため、府民には、住宅まちづくりに関する知識を深め、自らの住生活や地域の居住魅力の向上・安定に努める、自律・自立した府民像が求められます。

##### （民間事業者の役割）

民間事業者は、市場において主要な役割を担うことから、自らが提供する住宅やまちが、居住環境を形成することを十分認識する必要があります。

消費者の安全確保、環境に配慮した活動など、組織活動が社会へ与える影響について認識と責任を持ち、市場を通じて、府民の住宅・まちづくりへのニーズを的確につかみ、良質な住宅関連サービスの提供、適切な情報開示、公正な取引やコストの軽減を通じ、良好な居住環境の形成に貢献することが期待されます。

##### （地域団体やNPO等の役割）

自治会等の住民組織をはじめ、NPOやボランティア団体などの団体は、「地域を守り、育てる」という自覚と責任を持ち、様々な地域に根ざした活動を行うとともに、独自の立場から行政や企業に対してのチェックや提言を行うなど、行政と府民とが協働する新しい公共としての役割を果たすことが求められます。

これらの団体は、社会的課題に対して、迅速で先駆的な取組が可能であるとともに、それぞれの自由な意思により、個別的で柔軟な社会サービスの提供が可能であり、高齢者の見守り、子育て世帯の支援、障がい者の地域移行の支援、防災や防犯活動、景観の保全など、幅広い分野において取組を進めることが期待されます。

#### ② 地方自治体の役割

##### （大阪府の役割）

大阪府は、広域的なまちづくりを担う自治体として、大阪府全域における住宅まちづくり政策の目標やビジョンを提示し、広く発信する役割を担います。

このため、市町村や事業者、府民の住宅・まちづくりに関する指針となるよう、住宅まちづくりがめざすべき目標やこれを達成する施策、数値目標などを提示する大阪府住宅まちづくりマスタープランを策定（改定）すべきです。

また、市場機能が適正に発揮されるよう、情報提供等による市場の活性化や、施策や規制等による市場の適正化等により、市場の環境整備を行うとともに、府営住宅等の公的資産の積極的な活用、市町村の住宅まちづくり施策への指導・助言、NPO、事業者、市町村等が連携するための機会や場（プラットフォーム）の提供など、広域的自治体としての取組を進めることが求められます。

#### **（市町村の役割）**

市町村は、地域のまちづくりの主体として大きな役割を担っており、住民に直結する基礎自治体として、福祉施策等と連携した住宅まちづくり施策の展開や、公営住宅資産を活用したまちづくりの推進、空家対策など、地域特性や地域住民のニーズにきめ細かく対応した総合的な住宅まちづくり施策を展開すべきです。

また、市民に身近な住宅まちづくりに関する情報提供・相談機能の充実を図るとともに、住民主体による活動を活性化するため、地域のあらゆる主体をつなぐコーディネート機能を担うなど、地域住民の主体的なまちづくりの取組みを支援すべきです。

さらに、これら地域に密着したきめ細かい住宅まちづくり施策を推進していくためには、市町村住宅マスタープランの策定が望まれます。

### **③ 公的団体の役割**

#### **（大阪府住宅供給公社）**

大阪府住宅供給公社は、子育て世帯等のファミリー向けや高齢者等に対する良質な賃貸住宅の供給、住戸のグループホームへの活用など、民間賃貸住宅市場では十分に対応できない住宅の供給に取り組む必要があります。

また、保有する住宅団地ストックを有効に活用し、市町等とも連携しながら、地域住民に求められる施設の導入を図るなど、地域のまちづくりに貢献すべきです。

これらのほか、公的機関として保有するノウハウや信用力も活用しながら、マンションの管理・建替えに関する技術的相談や住宅確保要配慮者の居住支援など、大阪府の住宅まちづくり政策の課題に即した事業の展開を行う役割を担うべきです。

#### **（独立行政法人 都市再生機構（UR都市機構））**

都市再生機構は、子育て世帯等のファミリー向けや高齢者等に対する良質な賃貸住宅の供給、多様化する社会のニーズに対応したサービスの提供を含め、民間賃貸住宅市場では十分に対応できない住宅の供給に取り組む必要があります。

また、団地再生事業等における整備敷地等の活用や保有する住宅団地ストックを活用し、自治体と連携を図るなどして、福祉や子育て支援施設等の地域の生活拠点の形成に努めるべきです。

都市再生分野では、集約・連携型都市構造の強化に向けた民間や自治体との適切な役割分担による都市拠点・地域拠点の再生に取り組むとともに、密集市街地の整備改善を促進して防災性の向上を図るなど、自治体が行うまちづくりの支援や補完を行うべきです。

#### **（独立行政法人 住宅金融支援機構）**

住宅金融支援機構は、政策上重要で公的機関でなければ対応が困難な長期固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援する証券化支援業務を行い、金利引下げを通じて、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性及び耐久性・可変性が優れた住宅への誘導を図る必要があります。

また、災害復興建築物の建設等に必要な資金の貸付けなど、民間金融機関では対応が困難な融資業務等を行うべきです。

#### **（その他の公的団体等）**

この他、住宅まちづくりに関わる公的団体は、（公財）大阪府都市整備推進センター、（一社）大阪府タウン管理財団など多岐に渡り、その設置された目的を的確に果たすよう努めるとともに、それぞれが有するノウハウが有効に住宅まちづくりに活かされるよう、行政や団体相互の連携を図ることが求められます。

## **2. 施策の適切な進行管理**

施策の実施にあたっては、施策の評価・検証を行った上で、適切かつ柔軟に見直しを行うことができるよう、個々の施策の進捗状況の把握に加え、施策の進捗状況を的確に把握する成果指標を設定するなど、評価を行い、P D C Aサイクルによる進行管理を実施すべきです。

#### **（進捗状況の把握と点検）**

施策の達成状況を評価し、その効果を分かりやすく府民に示すため、成果指標の設定が必要であり、この成果指標は市場に提示することにより、施策の進捗状況が把握できるだけでなく、府民による居住の選択や、事業者による住宅供給や居住サービス提供の際の判断材料として活用され、良好な居住環境の形成に向けた指針となり得ます。

設定した成果指標について、できる限りその進捗状況の把握に努め、施策の計画的な進行管理・点検を通じ、必要に応じて施策の見直しを行うべきです。

#### **（的確な施策展開のための市場調査）**

市場の活用、ストックの活用を重視した住宅まちづくり施策の展開を図る上で、住宅関連市場や住宅ストックの状況を的確に把握することが重要です。

施策構築や見直しに際し、住宅市場の状況が適切に反映されるよう、国により実施される統計調査の活用を図るとともに、住宅市場を見据えた施策の構築に必要な市場の実態把握のため、必要に応じて大阪府独自の調査等を実施すべきです。