

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（案）

『住まうなら大阪！ 多様な人々が住まい、訪れる  
居住魅力あふれる都市の創造』

平成 28 年〇月

大阪府住宅まちづくり審議会

## 目 次

答申の要旨	1
<b>1章 大阪の住まいと都市を取り巻く現状と課題認識</b>	<b>5</b>
1. 人口の動向に関する現状・課題認識	5
2. 府民のくらしの現状・課題認識	7
3. 住まいと都市の現状・課題認識	11
<b>2章 住宅まちづくり政策の基本的な方針</b>	<b>15</b>
1. 基本的な考え方と基本目標	15
2. 政策展開の方向性	15
3. 施策の柱立て	15
4. 施策展開の視点	16
<b>3章 基本目標の実現に向けた施策の方向性</b>	<b>19</b>
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	19
（1）活力と魅力ある都市空間の創造	19
（2）多様で魅力的な住まいを選択できる環境の整備	20
（3）大阪の魅力を活かした移住・定住促進	20
2. 生き活きとくらすことができる住まいと都市の実現	21
（1）多様な機能を備えた都市の形成	21
（2）誰もが生き活きとくらすことができる環境の整備	22
（3）活力ある住宅市場の形成	23
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	25
（1）快適性の高い都市の形成	25
（2）環境にやさしく快適な住宅・建築物の普及	26
（3）環境と調和したライフスタイルの普及	26
4. 安全を支える住まいと都市の実現	27
（1）災害に強い都市の形成	27
（2）住宅・建築物の耐震化	28
（3）住まいとまちづくりにおける様々な安全性への対応	28
5. 安心してくらすことができる住まいと都市の実現	29
（1）住み慣れた地域で安心してくらすことができる都市の形成	29
（2）住宅ストック全体を活用した府民の居住の安定確保	30
（3）不動産取引等における差別の解消	31
（4）健全な住宅関連産業の育成	31

<b>4章 重点的に取り組むべき施策</b> .....	<b>32</b>
(1) 大阪らしいポテンシャルとストックを活かした 魅力ある都市空間の形成 .....	33
(2) 大阪に住まう魅力の情報発信による移住・定住促進 .....	34
(3) 空家を活用したまちづくりの推進 .....	35
(4) 公的賃貸住宅を活用したまちづくりの推進 .....	36
(5) 住宅・建築物の省エネルギー化の推進 .....	37
(6) 密集市街地における防災性の向上と魅力あるまちづくりの推進 .....	38
(7) 地域特性に応じた耐震化対策の推進 .....	39
(8) 公民連携による安心居住の推進 .....	40
<b>5章 地域特性を踏まえた取り組むべき施策</b> .....	<b>42</b>
(1) 木造住宅が密集する地域 .....	43
(2) 歴史的まちなみなどの景観資源がある地域 .....	45
(3) 住宅と工場等が混在する地域 .....	47
(4) 大規模な公的賃貸住宅団地のある地域 .....	49
(5) 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 .....	51
(6) 高度経済成長期を中心に整備されたニュータウン .....	53
(7) 複合機能が導入される計画的市街地 .....	55
(8) 農山漁村など豊かな自然を有する地域 .....	57
<b>6章 実効性を持った計画の推進に向けて</b> .....	<b>59</b>
1. 住宅まちづくりに関わる各主体の役割と連携 .....	59
2. 施策の適切な進行管理 .....	61
<b>用語の解説</b> .....	<b>62</b>

## 資料編

1. 大阪の住まいと都市を取り巻く状況と課題認識
2. 大阪府住宅まちづくりマスタープラン進捗状況
  - ・ 施策の進捗状況（基本目標別・市街地タイプ別）

## 答申の要旨

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。

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※を生み出し、活力と魅力あふれる都市が形成されるとともに、コミュニティが活性化し、地域力が向上することで、安全・安心の高まりにつながります。

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都市を創造すべきです。

これまで大阪府の住宅まちづくり政策では、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。

# 「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（案）の要旨〉

基本的な  
考え方

基本目標

政策展開の  
方向性

施策の柱

施策展開の  
視点

施策の方向性

## 都市の活力の源は「人」

### 《大阪ならではの魅力を活かす》

住まうなら大阪！ ～多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる都市の創造～

活力と魅力あふれる住まいと都市

好循環

安全・安心に過ごすことができる住まいと都市

国内外から多様な人々を惹きつける  
住まいと都市

活き活きと過ごすことができる  
住まいと都市

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

安全を支える  
住まいと都市

安心して過ごすことができる  
住まいと都市

好循環を生み出すための3つの視点の重視により、様々な施策が相互に作用

様々な分野・主体との連携

民間による主体的・主導的な取組みを推進

ストック・ポテンシャルの活用

#### ○活力と魅力ある都市空間の創造

- ・グランドデザインに基づく魅力ある都市空間の創造
- ・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

#### ○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
- ・中古住宅流通・リフォーム市場の活性化

#### ○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

#### ○多様な機能を備えた都市の形成

- ・地域特性を活かした魅力あるまちづくりの推進
- ・空家等を活用したリノベーションまちづくりの推進
- ・公的資産の組替えによるまちづくりの推進

#### ○誰もが活き活きと過ごすことができる環境の整備

- ・子ども、若年代、子育て世代、高齢者、障がい者、外国人など誰もが活き活きと過ごすことができる環境整備
- ・多世代がつながり、交流する仕組みづくり

#### ○活力ある住宅市場の形成

- ・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
- ・住情報の提供や住教育の推進等、学び機会の充実
- ・大工・技能者など住宅関連産業を担う人材の育成

#### ○快適で魅力ある都市の形成

- ・みどりのネットワークの形成
- ・エネルギーの地産地消の促進

#### ○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
- ・地域産材等木材利用の促進

#### ○環境と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

#### ○災害に強い都市の形成

- ・密集市街地の整備
- ・広域緊急交通路沿道建築物の耐震化促進
- ・土砂災害、浸水被害に強い都市づくり
- ・特定空家等の除却等促進
- ・大規模災害発生時に備えた体制の整備

#### ○住宅・建築物の耐震化

- ・民間住宅・建築物の耐震化の促進
- ・公共住宅・建築物の耐震化の促進

#### ○住まいとまちづくりにおける様々な安全性への対応

- ・犯罪に強い住まいづくりの推進及び地域コミュニティの強化
- ・住宅・建築物における安全性の確保

#### ○住み慣れた地域で安心して過ごすことができる都市の形成

- ・スマートエイジングシティの形成
- ・都市のバリアフリー化の推進

#### ○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
- ・公的賃貸住宅ストックの有効活用と地域主権の推進
- ・住まいのバリアフリー化の推進

#### ○不動産取引等における差別の解消

- ・府民や民間事業者の意識の啓発

#### ○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
- ・建設産業の振興に向けた環境整備

### 重点的に取り組むべき施策

大阪らしいポテンシャル・ストックを活かした魅力ある都市空間の形成

大阪に住まう魅力の情報発信による移住・定住促進

空家を活用したまちづくりの推進

公的賃貸住宅を活用したまちづくりの推進  
(府営住宅の市町移管、スマートエイジングシティの形成等)

住宅・建築物の省エネルギー化の推進

密集市街地における防災性の向上と魅力あるまちづくりの推進

地域特性に応じた耐震化の推進

公民連携による安心居住の推進

### 地域特性を踏まえた取り組むべき施策

木造住宅が密集する地域

歴史的まちなみなど景観資源のある地域

住宅と工場等が混在する地域

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

高度経済成長期を中心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



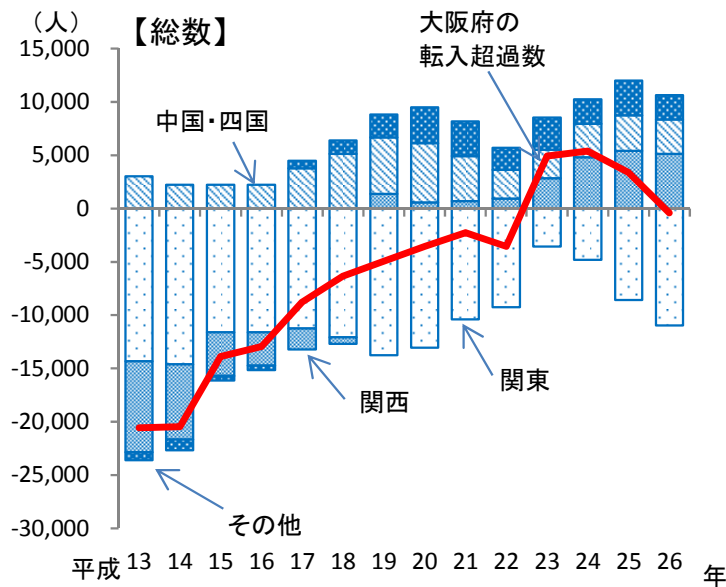
# 1章 大阪の住まいと都市を取り巻く現状と課題認識

## 1. 人口の動向に関する現状・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。

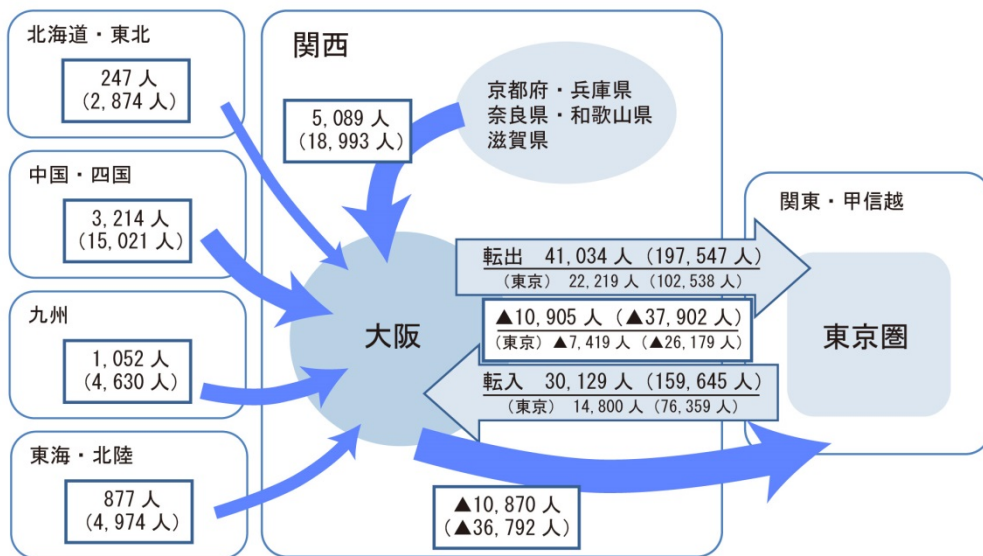
近年（平成13年以降）の大阪府における人口の社会増減を見ると、関東地方に対しては一貫して転出超過の状態となっていますが、中国・四国地方からは一貫して転入超過、北海道や東北、九州、東海・北陸地方からは、平成17年以降転入超過が継続しています。また、関西地方の中では平成19年以降、転入超過状態が継続しており、近年特に、近隣府県から大阪府への人口集積が進んでいます。

図1 人口の社会増減の状況【大阪府】



出典：おおさか経済のうごき 平成27年(2015)年4～6月版【大阪府】

図2 人口の社会増減の状況



※ 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：大阪府人口ビジョン (案)【大阪府】

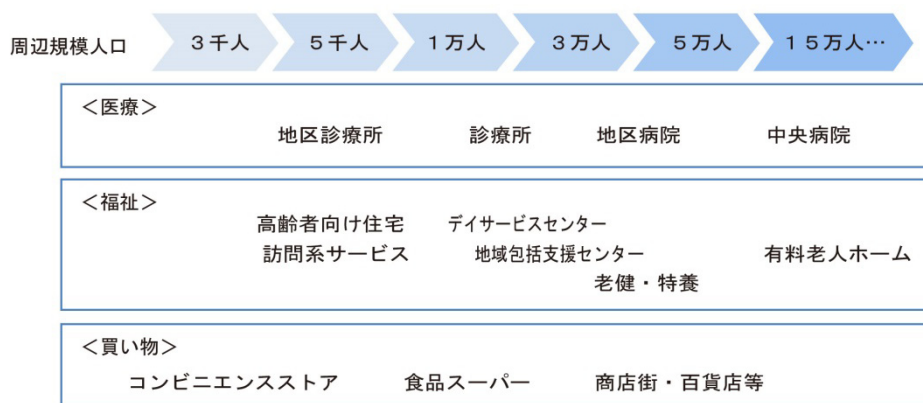


年齢階級別に社会増減をみると、15～24歳代で転入超過となる一方で、0～4歳と30代の子育て世代と思われる世帯の転出超過が顕著です。

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3 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

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。

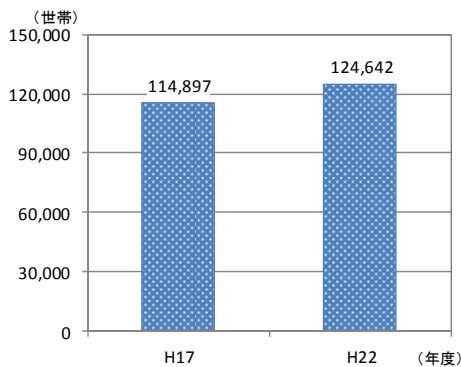
## 2. 府民のくらしの現状・課題認識

### (1) 子ども、子育て世帯を取り巻く状況

府民アンケート調査によると、「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。

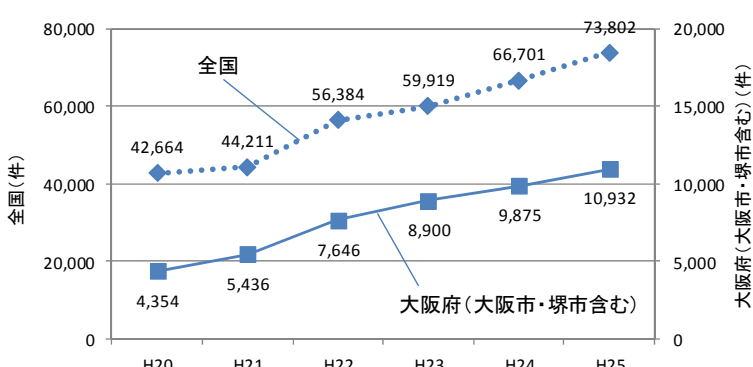
しかしながら、子どもを取り巻く状況をみると、経済的に厳しい状況に置かれたひとり親世帯の増加や、子どもを巻き込んだ犯罪や児童虐待相談対応件数の増加、地域や家庭での養育力の低下など、様々な支援を必要とする子どもが増えています。

図4 ひとり親世帯数の推移【大阪府】



出典：大阪府子ども総合計画【大阪府】

図5 児童虐待相談対応件数の推移

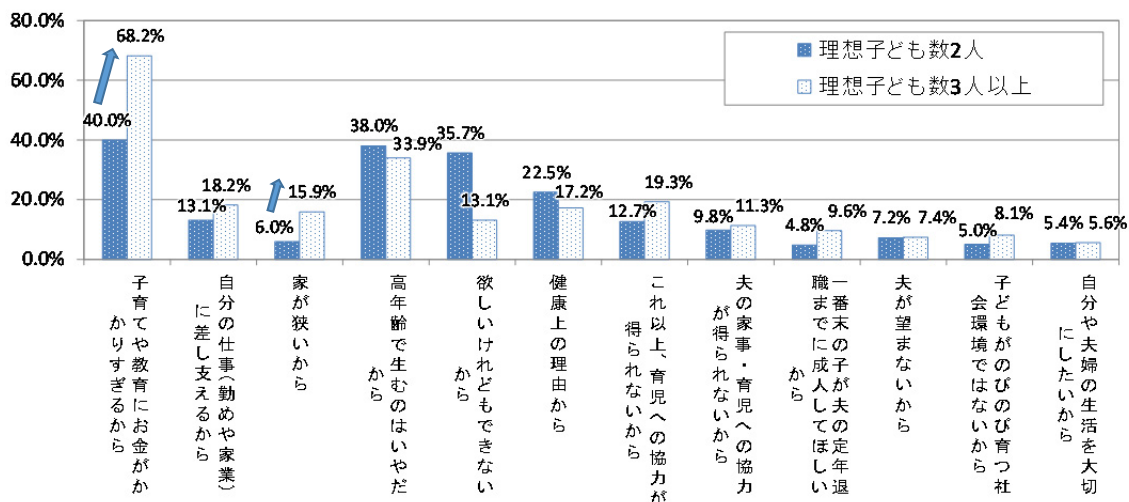


出典：大阪府子ども総合計画【大阪府】より作成

また、出生数は、今後も減少傾向が続くと見込まれていますが、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。

さらに、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。

図6 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】

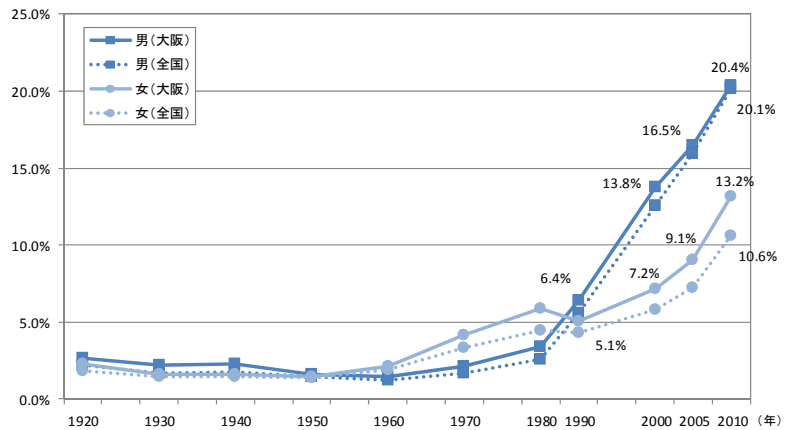
### (2) 若年世代を取り巻く状況

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存在しています。

生涯未婚率も特に近年高まっており、これら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。

また、先に触れたように、10代、20代の人口は転入超過となっています。これからの大阪を担う若年世代が魅力とを感じる住まいや、自立を支える住まいを確保していく必要があります。

図7 生涯未婚率の推移



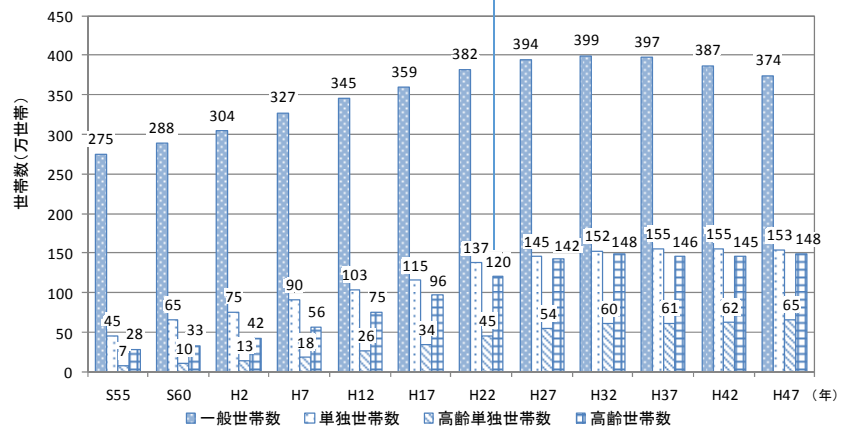
出典：国勢調査【総務省】

### (3) 高齢者を取り巻く状況

今後、高齢者の人口の割合は増加することが予測されており、特に高齢単独世帯数は総世帯数が減少する中でも増加することが予測されています。

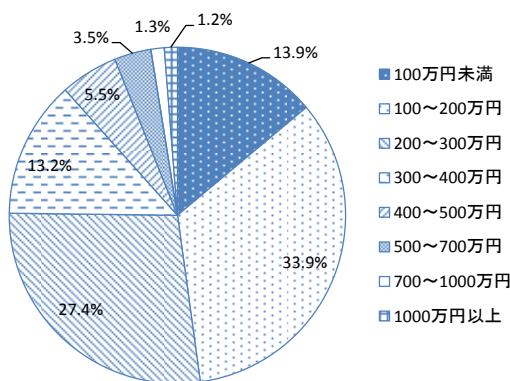
高齢者世帯の年間収入をみると、300万円未満の世帯が全体の7割以上を占めています。年間収入別に住まいの状況を見ると、年収が低くなるほど、持ち家の割合が低くなり、200万円未満の世帯では、その割合は4割となり、民間借家や公営の借家に居住する世帯の割合が高くなっています。特に民間借家では、その他の住宅と比較してバリアフリー※化率が低くなっており、質の向上が求められます。

図8 世帯数と世帯構成の変化【大阪府】



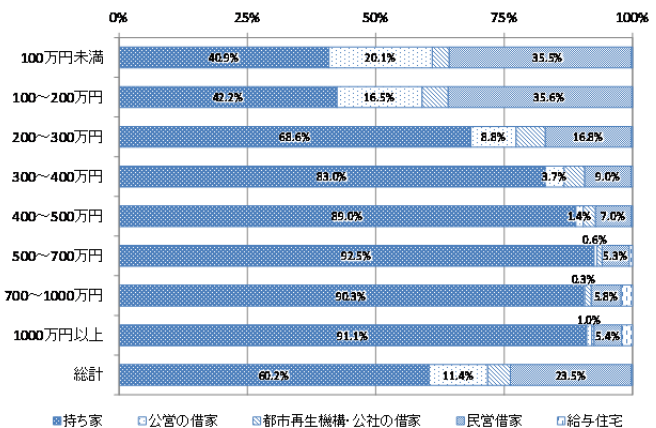
出典：2010年（H22）年までは国勢調査【総務省】、将来推計については、大阪府推計

図9 高齢者のみの世帯の年収分布【大阪府】



出典：平成25年住宅土地統計調査【総務省】

図10 世帯の年収別住まいの状況（高齢者のみの世帯）【大阪府】



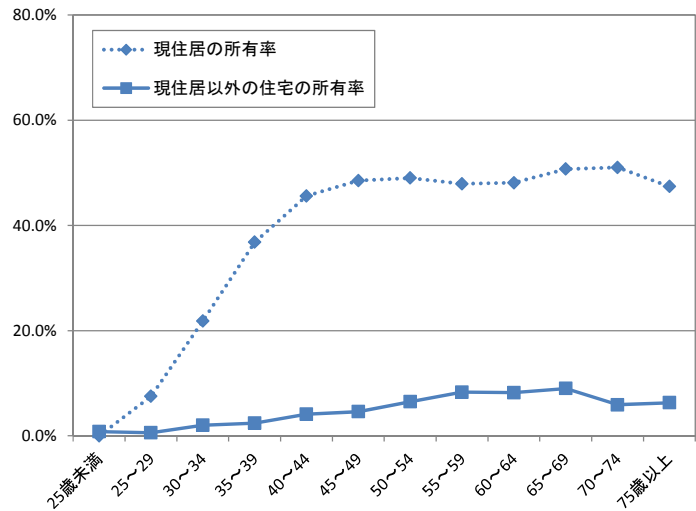
出典：平成25年住宅土地統計調査【総務省】

また、高齢になるほど、現住居の所有率や現住居以外の住宅の所有率が高くなる傾向があります。

高齢者の多くは、介護が必要となった場合でも、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、これに対応した住宅まちづくりが求められます。

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

図 11 家計主年齢階級別の住宅の所有率【大阪府】



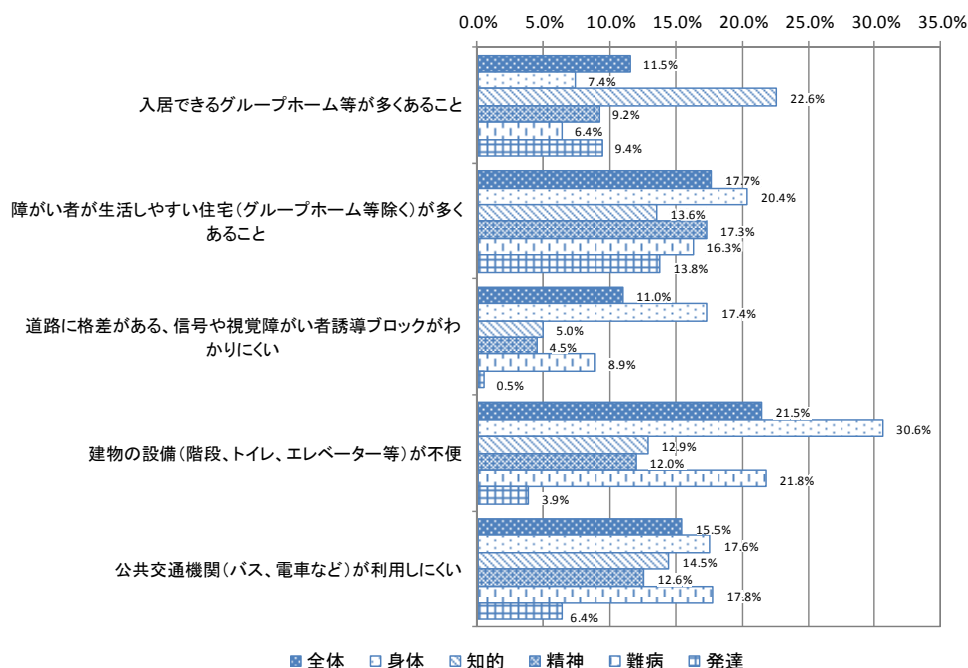
出典：平成 25 年住宅土地統計調査【総務省】

#### (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、住宅分野における差別を解消するための取組みが必要です。

図 12 障がい者が地域やまちで過ごす際に必要なこと、困ることなど【大阪府】



出典：平成 22 年度大阪府障がい者の生活ニーズ実態調査より【大阪府】

#### (5) 外国人を取り巻く状況

大阪には、約20万7千人の外国人が暮らし、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といった状況があり、安心してらせる環境整備が必要です。

このほか、都市の活力低下や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。

低額所得者や高齢者、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。

### 3. 住まいと都市の現状・課題認識

府内の住宅総数(空家含む)は約459万戸で、うち賃貸住宅が約214万戸(約47%)、持家が約245万戸(約53%)と推計されます。

公的賃貸住宅は約43万戸で、賃貸住宅ストックの約2割を占めています。また、住宅全体の約9割を民間住宅(民間賃貸住宅及び持家)が占めています。

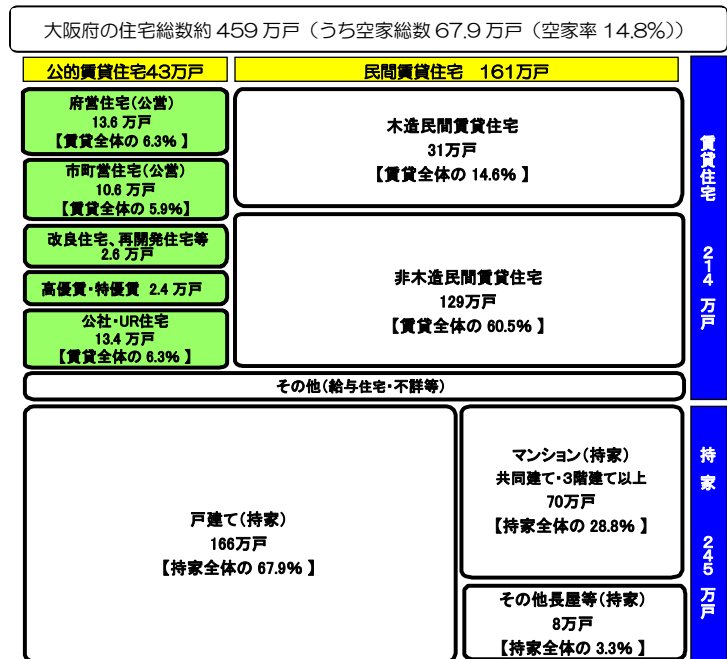
空家は約68万戸が存在しており、年々増加傾向にあります。

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、空家や空き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。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。

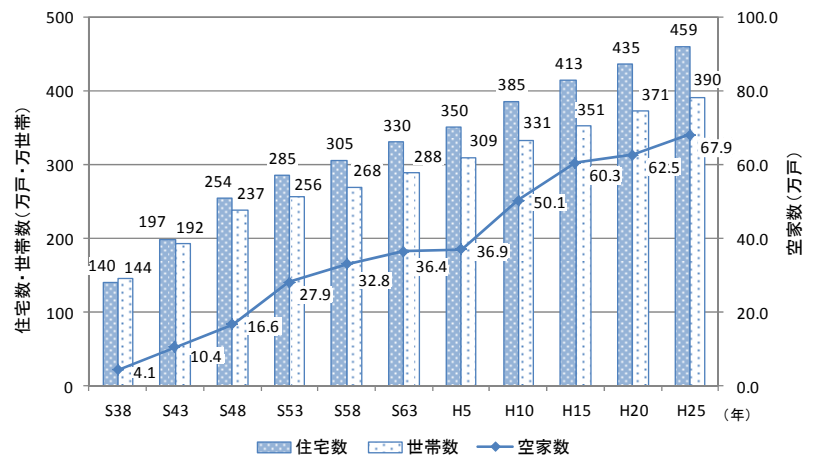
図13 所有関係別住宅ストックの割合【大阪府】



※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

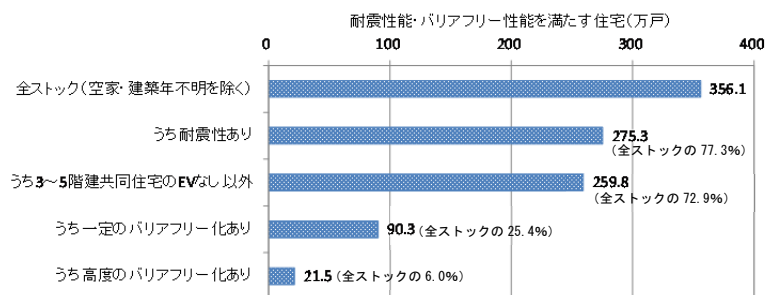
出典：H25住宅・土地統計調査【総務省】

図14 住宅数・世帯数・空家数の推移【大阪府】



出典：住宅土地統計調査【総務省】

図15 耐震性能、バリアフリー性能を満たす住宅【大阪府】



◆耐震性能を満たす住宅

- ・昭和56年以降に建築された建物
- ・昭和56年以前に建築された建物は、実績値に基づき、大阪府で推計

出典：平成25年住宅土地統計調査【総務省】

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。

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。

高度経済成長期を中心にこれまでは、独身や新婚時代は小さいアパート、子どもが生まれると少し広めの賃貸住宅に住み替え、最終的に郊外※の一戸建て住宅を取得するという、いわゆる住宅すごろくに沿った住まい方が標準といわれていました。

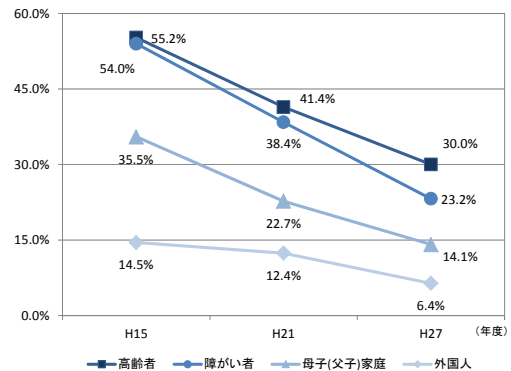
しかしながら、近年の厳しい経済・雇用情勢や生涯未婚率の高まりといった社会環境の変化に加え、ライフステージ※に応じて賃貸住宅に住み替える住まい方や中古住宅を取得しリノベーション※する住まい方など、持家や新築住宅にこだわらないライフスタイルが普及し、住まい方は多様化しています。

また、郊外戸建住宅を取得した層でも、平均寿命の延伸に伴い、高齢期に持家から高齢者向け住まいに住み替える動きや、住替え後の留守宅や相続された住宅などの空家の管理の問題などが発生しています。

特に近年では、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・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。

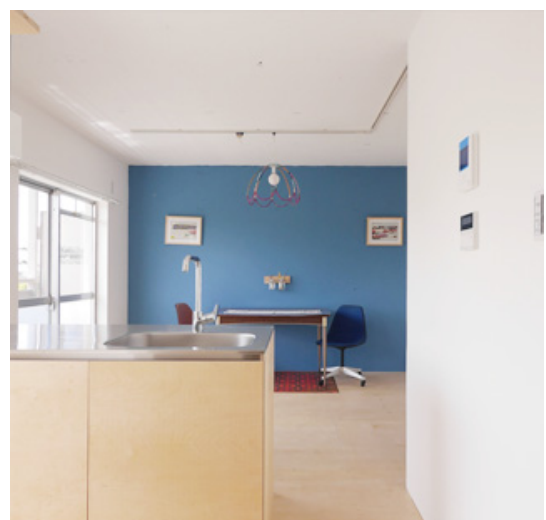
人口の転出入の動きが大きく、借家率が高いという大都市の特徴に着目すると、これら賃貸住宅市場の魅力化に向けた動きを拡大させていくことで、住まい手のくらしの豊かさや大阪の魅力の向上が期待されます。

図 16 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【大阪府】

図 17 茶山台団地 DIY※リノベーション

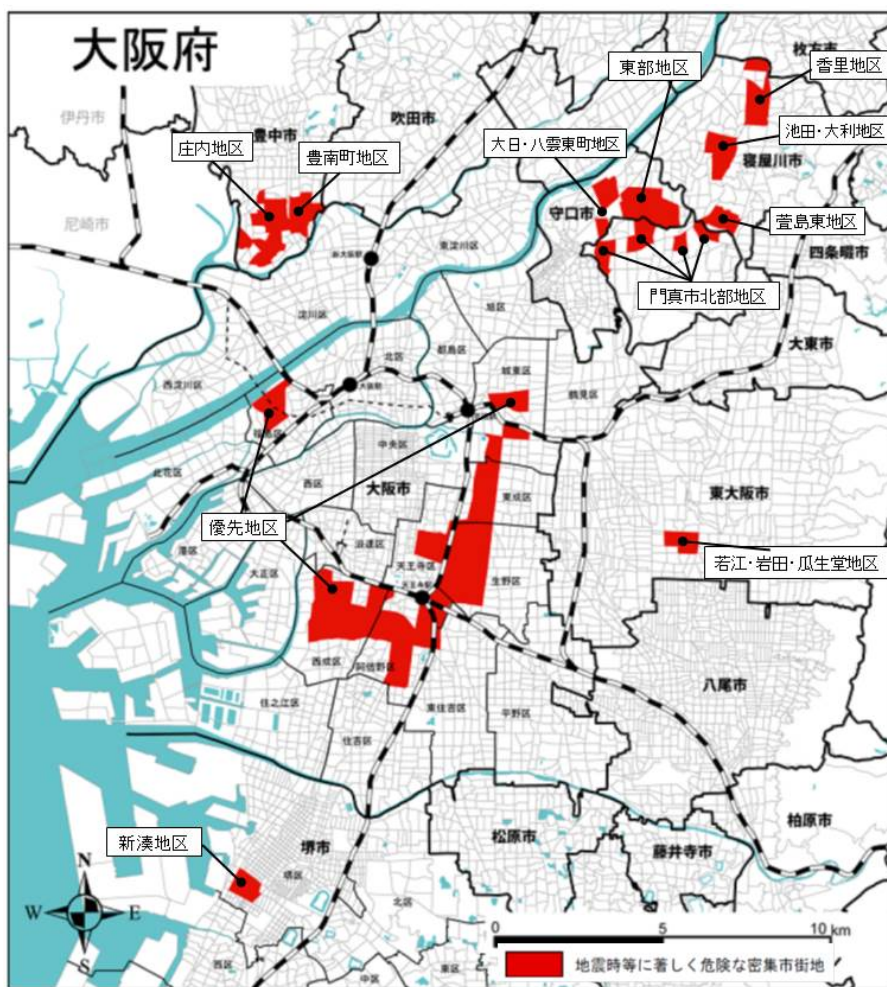


出典：大阪府住宅供給公社

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が特に課題です。

大阪には、木造住宅が密集する市街地が広範囲にわたり存在しています。こうした密集市街地は、戦前から市街地化が進んでいた長屋が多く残る地区や、高度経済成長期に農地が急速に宅地化された文化住宅が多い地区など、地区によって形成過程が異なっています。このような地域特性にも配慮しつつ、「地震時等に著しく危険な密集市街地」等における市街地大火等に対する安全性の確保を進めていく必要があります。

図 18 地震時等に著しく危険な密集市街地の位置



出典：大阪府

また、犯罪等に対する安全性の確保やバリアフリー化、景観形成やみどりの創出、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、人々の暮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<sup>※</sup>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が重要となってきています。

図 19 魅力ある都市空間創造に向けた取組み（例）

<p><b>【うめきた】</b> うめきたと周辺のみどり化</p> 	<p><b>【天王寺・あべの】</b> 天王寺公園の再整備</p>  <p>出典：天王寺公園エントランスエリア 整備イメージ（事業者提案）</p>	<p><b>【泉北ニュータウン】</b> 大学移転、駅前施設の再編</p> 
<p><b>【千里ニュータウン】</b> 地区センターの再整備</p> 	<p><b>【彩都】</b> バイオ・物流拠点の整備</p> 	<p><b>【りんくうタウン】</b> 国際医療交流※の拠点づくり</p> 

## 2章 住宅まちづくり政策の基本的な方針

### 1. 基本的な考え方と基本目標

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。

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を生み出し、活力と魅力あふれる都市が形成されるとともに、コミュニティが活性化し、地域力が向上することで、安全・安心の高まりにつながります。

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、暮らしやすいという魅力を兼ね備えています。

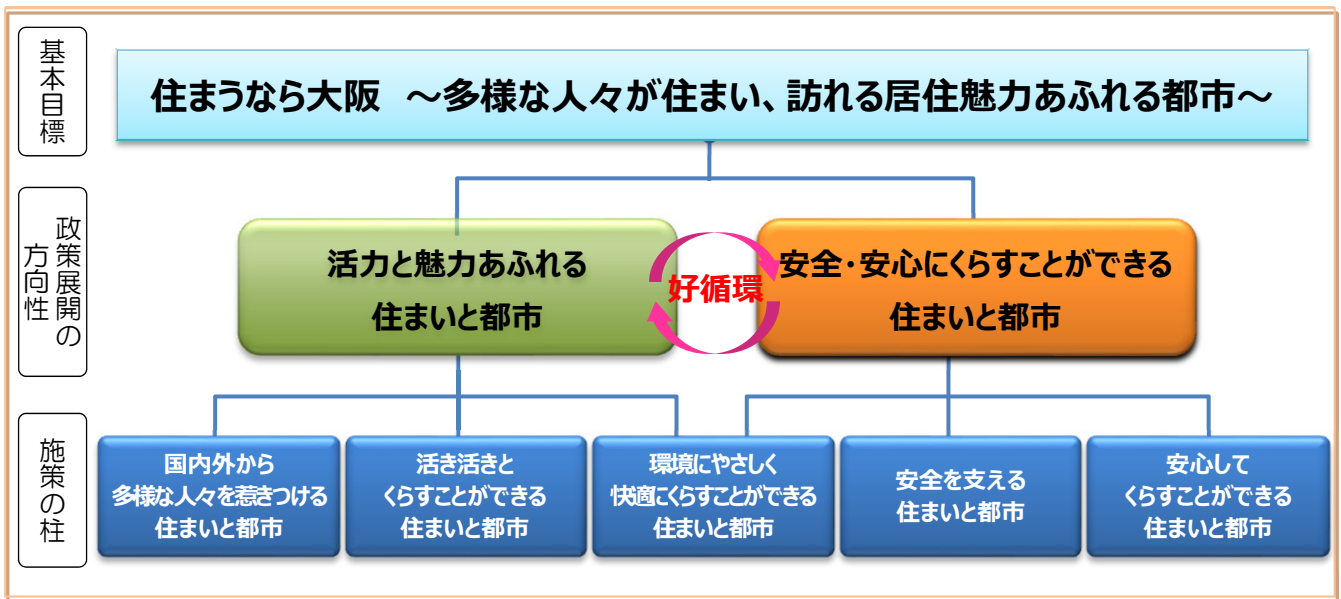
そんな大阪ならではの魅力を存分に活かし、「住まうなら大阪」と思える、多様な人々が住まい、訪れる都市の創造を基本目標とすべきです。

### 2. 政策展開の方向性

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を展開すべきです。

### 3. 施策の柱立て

施策の展開にあたっては、人々の暮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の実現に向け、施策を展開すべきです。



#### 4. 施策展開の視点

好循環を生み出す施策を展開するため、以下の3つの視点を重視し、様々な施策が相互に作用し合う、効果的・効率的な施策展開をめざすべきです。

##### ① 様々な分野・主体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<sup>※</sup>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、文化、人権など、府民のく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<sup>※</sup>の民間開放などを進める必要があります。

##### ③ 大阪がもつ多様なストック・ポテンシャルを活用した取組みを展開

住宅・建築物や都市インフラ<sup>※</sup>、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・ポテンシャルを活かし、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、住宅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。

### 大都市・大阪の圧倒的な魅力を楽しみながら住まう

- 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、あらゆる魅力を満喫するくらしができます



### 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。



### 働く・学ぶ・遊ぶ場充実、子どもいきいき、子育てを楽しみながら住まう

- 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くらすことができます



### 農山漁村で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



### 包容力のある大阪で、人のあたたかさに包まれて住まう

- 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生まれ、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



### 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、自然と調和してくらすことができます
- 住まいをきちんと手入れして長く使うくらし方や、限りある資源を無駄にしない節度あるくらし方、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



### 歴史・文化・芸術を楽しみながら住まう

- 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くらすことができます



### 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、モノづくりとともに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



### 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



### スポーツを楽しみ、健康でいきいきと住まう

- 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



### 3章 基本目標の実現に向けた施策の方向性

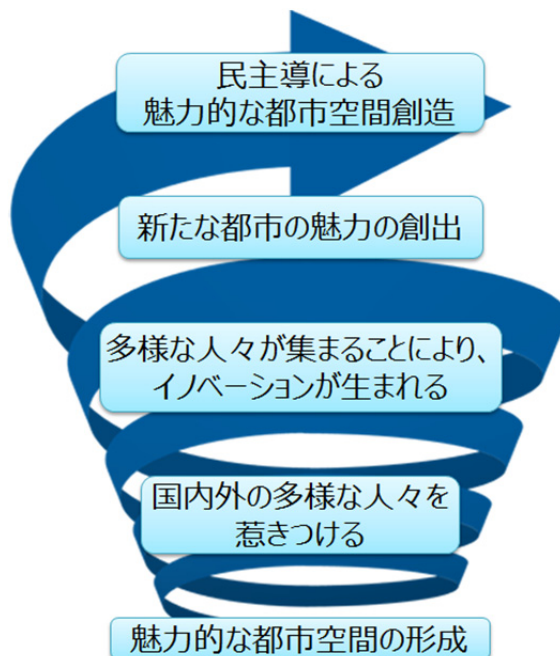
#### 1. 国内外から多様な人々を惹きつける住まいと都市の実現

##### (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、イノベーションを生み出し、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・安心の高まりにもつながります。



##### (1) 活力と魅力ある都市空間の創造

###### ○グランドデザインに基づく魅力ある都市空間の創造

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く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といった、住まい手や地域にとって魅力ある賃貸住宅の普及を促進するなど、賃貸住宅市場の活性化を図るべきです。

### ○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を図り、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。

## （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、く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。

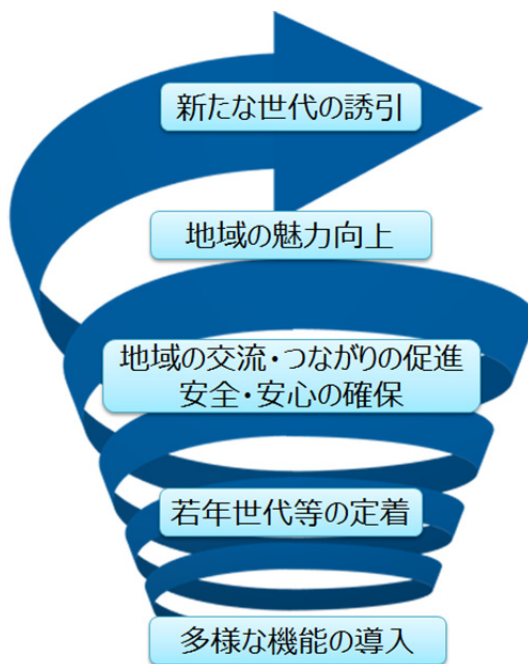
また、都市と自然との近接性と発達した公共交通ネットワークを活かし、都市部と農山漁村の地域間交流を促進するとともに、地域間交流をきっかけとして、二地域居住等のマルチハビテーションや住替えを促進すべきです。

## 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、大阪に住む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、多様な機能を備えた魅力あるまちづくり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) 多様な機能を備えた都市の形成

#### ○地域特性を活かした魅力あるまちづくりの推進

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、地域のく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。

## (2) 誰もが生き活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活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替えを支援すべきです。

### ○高齢者が生き活きと安心してくらすことができる環境づくり

高齢者が、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立を支援するサービス付き高齢者向け住宅<sup>※</sup>の供給促進を図るとともに、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。

### ○障がい者が生き活きと安心してくらすことができる環境づくり

障がい者の地域移行の推進や「親なき後」を見据えた住まい、まちづくりを推進するため、公的賃貸住宅を活用したグループホーム<sup>※</sup>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くらしやすい環境づくりにつながり、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

#### ○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。分譲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。

また、複数のマンションで構成される団地については、国における再生方策の検討状況等を踏まえつつ、再生に向けた取組みを推進すべきです。

#### ○住情報の提供や住教育の推進等、学ぶ機会の充実

活力ある住宅市場の形成や地域のコミュニティや居住魅力を維持・向上させていくためには、府民自らが、住まいやまちに対する関心と理解を深め、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環境を整備することが重要です。

このため、府民が住宅購入時等に、住宅の性能が分かるよう住宅性能表示制度<sup>※</sup>等の一層の普及を図るとともに、既存住宅瑕疵担保責任保険<sup>※</sup>の普及や、インスペクションの普及など、取引の機会における府民の情報不足や不安の解消を図るべきです。

また、住まいの取得・維持管理・処分や賃貸住宅の入居・退去に関すること、まちづくりに関する基礎的な知識など、府民の知識の向上と意識の増進を図るため、建築関係団体や民間事業者等と連携し、小学校への出前講座や住教育<sup>※</sup>イベントを開催するなど、住教育の推進を図るとともに、各種イベントを通じた住情報の提供や、セミナー・ワークショップ<sup>※</sup>等による府民の学ぶ機会の充実を図るべきです。

#### ○大工・技能者など住宅関連産業を担う人材の育成

地域の木造住宅等の生産やリフォーム等を担う人材の不足、従事者の高齢化に対応するため、関連業界と横断的に連携し、若年者の入職促進、新技術への対応能力の向上など、将来を担う

大工・技能者等を育成すべきです。

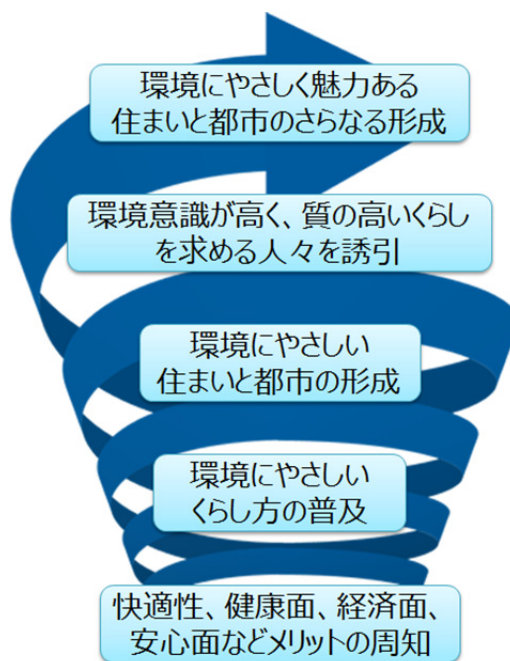
### 3. 環境にやさしく快適に過ごすことができる住まいと都市の実現

#### (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) 快適性の高い都市の形成

##### ○みどりのネットワークの形成

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。

##### ○エネルギーの地産地消の促進

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、建築物省エネ法、エコまち法（低炭素建築物）、長期優良住宅※の認定など、住宅性能のラベリング制度や住宅のさらなる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ESCO事業※の普及を促進すべきです。

府有建築物については、ESCO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CO2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）環境と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、自分の好きなときに、好きなところで利用でき、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。こうした取組みにあたっては、まちづくり協議会※など地域住民等の理解を得ながら、緊密に連携して協働により進めていくことが、持続可能なまちづくりの観点から重要です。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<sup>※</sup>」）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等を推進すべきです。

### ○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

### ○民間住宅・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、「住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪」に基づき、耐震改修だけでなく、建替え、除却、住替えなど、様々な方法により、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。

### ○公共住宅・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）住まいとまちづくりにおける様々な安全性への対応

### ○犯罪に強い住まいづくりの推進及び地域コミュニティの強化

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)

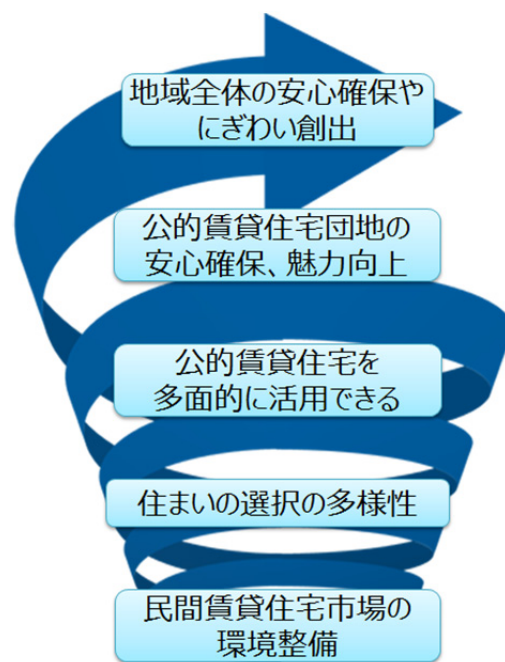
子どもから高齢者、障がい者、外国人をはじめ、誰もが住み慣れた地域でともに安心・快適にくらすことができる住まいと都市を実現するとともに、全ての人々の人権が尊重される豊かな社会の実現をめざすべきです。

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額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とその管理・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) 住み慣れた地域で安心してくらすことができる都市の形成

#### ○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。

#### ○福祉のまちづくりの推進

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。

## （２）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、低額所得者、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、地方公共団体や居住支援を行う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。

また、府民が、その所得に応じて一定の質を備えた住まいを市場において確保できることが重要なため、民間賃貸住宅の空家等を有効に活用し、一定の質を有した低家賃住宅の供給促進を図るべきです。

さらに、府民一人ひとりの状況に応じた居住支援を充実させるため、生活困窮者自立支援法に基づく自立相談支援事業と連携し、住居に関する課題を抱える生活困窮者に対して民間賃貸住宅の情報提供や家賃債務保証※会社を紹介するなど、自立相談支援事業と居住支援協議会の取組みの連携を図るべきです。

### ○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。

### ○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、介護保険制度をはじめとする様々な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連携できる専門家を養成すべきです。

### (3) **不動産取引等における差別の解消**

#### ○府民や民間事業者の意識の啓発

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、宅地建物取引業法に基づく指導監督基準や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など法令等の周知啓発や人権研修の実施などにより、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

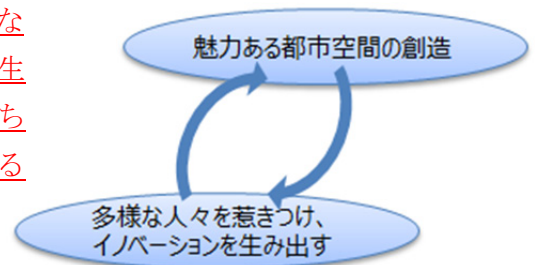
本章では、3章に示した基本的な施策のうち、特に好循環を生み出す施策展開により、重点的に取り組むべき施策を提言します。

- (1) 大阪らしいポテンシャルとストックを活かした魅力ある都市空間の形成
- (2) 大阪に住まう魅力の情報発信による移住・定住促進
- (3) 空家を活用したまちづくりの推進
- (4) 公的賃貸住宅を活用したまちづくりの推進
- (5) 住宅・建築物の省エネルギー化の推進
- (6) 密集市街地における防災性の向上と魅力あるまちづくりの推進
- (7) 地域特性に応じた耐震化対策の推進
- (8) 公民連携による安心居住の確保

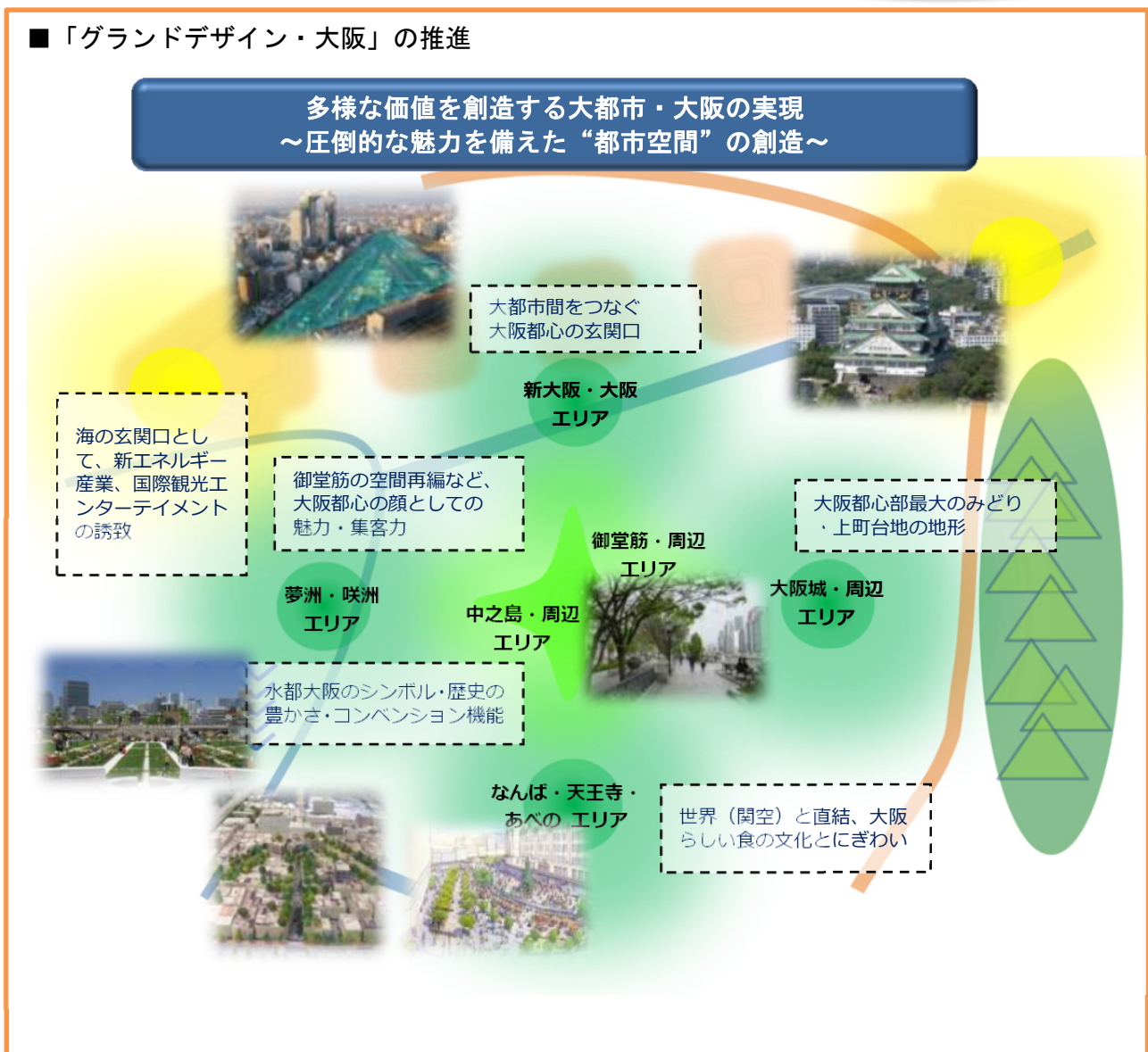
(1) 大阪らしいポテンシャルとストックを活かした魅力ある都市空間の形成

大阪が、東西二極の一極を担い、世界の中で存在感を發揮する都市をめざすため、「グランドデザイン・大阪」等に基づき、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。

圧倒的な魅力を備えた都市空間が、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、イノベーションを生み出すとともに、それが新たな魅力となって、様々な主体がまちづくりに参画することで、さらに魅力ある都市空間が創造されるという好循環を生み出す取組みを展開すべきです。



■ 「グランドデザイン・大阪」の推進



## (2) 大阪に住まう魅力の情報発信による移住・定住促進

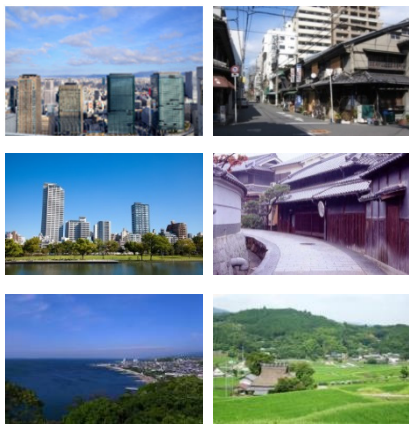
働く場が豊富で、職住の近接性や交通利便性、生活利便性が高いといった大都市としての魅力と、大都市でありながら、人情味ある府民性、身近に豊かな自然や歴史・文化に触れることができくらしやすいといった大阪の魅力を活かした多様なライフスタイルを大阪に住まう魅力として、府内外に発信するとともに、「職」や「住」などくらしに関する支援・情報等をパッケージで提供することにより、大阪への移住や定住を促進すべきです。

それぞれの地域が持っている魅力を発見、発信することによって、人々の地域に対する関心や愛着が深まるとともに、多様な人々が住まい、訪れることによって、さらに新たな魅力が発見され、広がっていき、魅力ある地域が形成されていくという好循環を生み出す取組みを展開すべきです。



### ■大阪の住まう魅力の情報発信

特色ある地域、多様な地域資源



【大阪の強み】

- ・ 商業施設、公共交通などの都市インフラが充実
- ・ ライフステージに応じて選択できる多様な地域特性
- ・ 都市型テーマパークから自然豊かな山盛りまですべてが1時間圏内

自分らしいくらしが実現できる大阪を、「職」と「住」など、くらしに関する支援・情報をパッケージにして提供

自分にあった地域に住む

自分らしい暮らしを実現する大阪

自分らしい住まいをつくる

自分らしい仕事をする

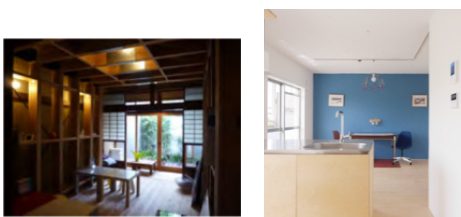
【大阪の強み】

- ・ 首都圏に比べてリーズナブルな住宅コスト、広さ
- ・ 通勤時間の短さ
- ・ 中古・リノベーション物件が豊富

【大阪の強み】

- ・ 幅広い分野の産業集積
- ・ 大きな労働市場、多様な求人
- ・ 起業しやすい環境の整備

自分らしく住まいをリノベーション



総合的な就業支援施設  
**OSAKAしごとフィールド**  
 大阪で働きたい人のための情報発信拠点  
 おおさか地域しごと支援センター  
 (OSAKAしごとフィールド内)



### (3) 空家を活用したまちづくりの推進

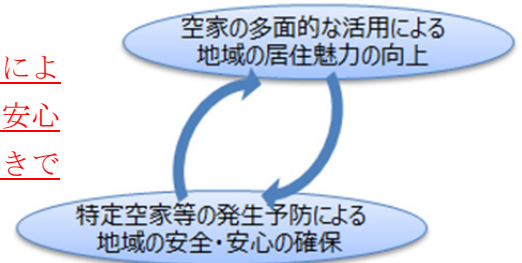
空家は大都市が保有する有用かつ貴重な資産であるという認識のもと、「まち育て」の視点を持って、積極的に活用することが重要です。

このため、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化・環境整備を進めるとともに、民間主導による「リノベーションまちづくり」など、地域課題の解消や居住魅力の向上に向けた取組みが府内各地で展開されるよう、その仕組みづくりを進めるべきです。

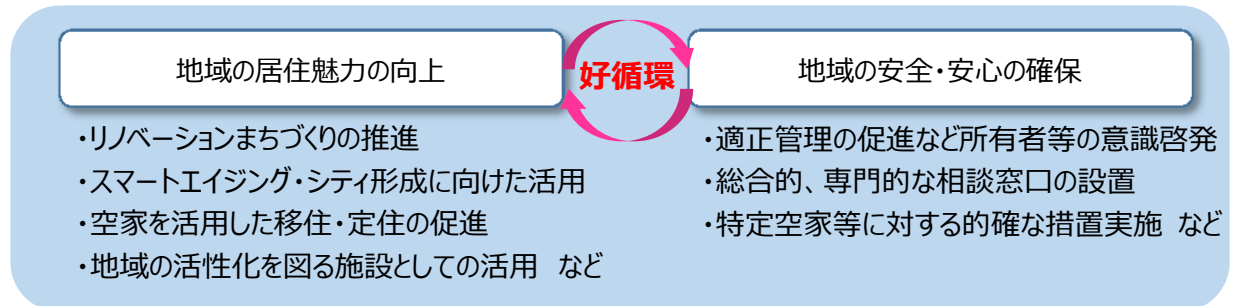
また、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に深刻な影響をおよぼしている空家等（特定空家等）に対しては、適正管理や除却等を促進する必要があります。このため、所有者等の意識啓発などに取り組むとともに、特定空家等に対する措置を推進すべきです。

これらの取組みを強力に推進するため、大阪府においては、行政や民間事業者等の多様な主体が一体となって、「まち育て」の視点で空家等対策を進めるための戦略等を示すべきです。

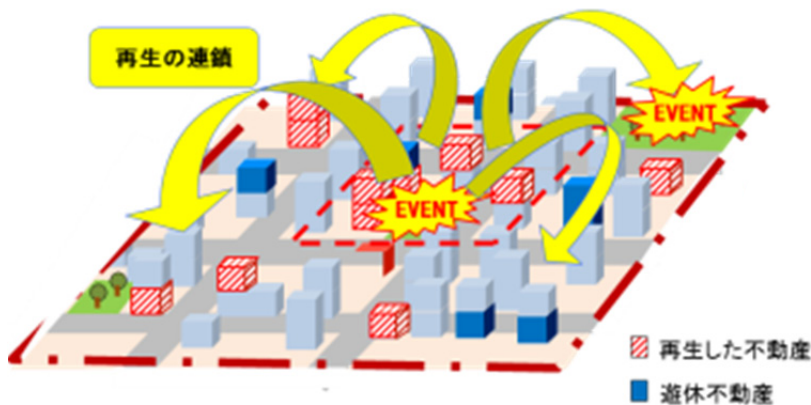
空家が多面的に活用され、地域の居住魅力が高まることによって、特定空家等の発生予防にもつながり、地域の安全・安心も高まっていくという好循環が生み出す取組みを展開すべきです。



#### ■空家対策の推進イメージ



#### (リノベーションまちづくりの推進)



(国交省資料より)



長屋住宅を交流・展示施設として活用  
(国交省資料より)

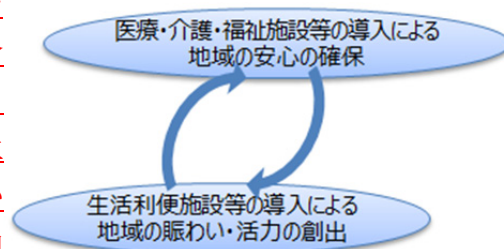


除却跡地の活用例 (国交省資料より)

#### (4) 公的賃貸住宅を活用したまちづくりの推進

公的賃貸住宅は、府民の貴重な資産であるという認識のもと、スマートエイジング・シティの形成など、地域の課題解消や地域力向上につながるまちづくりに積極的に活用していく必要があります。

このため建替事業等によって生み出される用地や空き住戸などを活用し、小規模保育事業などの子育て支援拠点や医療・介護・福祉施設など、地域の安心を支える機能を導入するとともに、人々が集まる拠点や様々な活動を展開できるスペース、生活利便施設の導入や多様な住宅供給の誘導など、地域の賑わいや活力を生み出し、団地だけでなく、地域全体の居住魅力を向上させるべきです。



また、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ストックのまちづくりへの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、市町への移管を推進すべきです。

#### ■ 公的賃貸住宅のまちづくりへの活用 イメージ



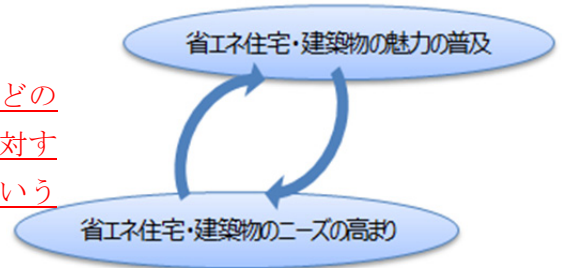
福祉施策等と連携した住民サービスの提供及びストックをまちづくりに有効に活用するという地域主権の観点から、府営住宅の市町への移管を推進

(5) 住宅・建築物の省エネルギー化の推進

平成 26 年 4 月に策定された「エネルギー基本計画」では、「2020 年までに新築住宅・建築物について段階的に省エネルギー基準の適合を義務化する」こととされており、住宅・建築物における省エネルギー対応を総合的に推進していく必要があります。

このため、特に、住宅においては、公民が連携し、住宅の温熱環境が居住者の健康に与える影響の把握や省エネルギー性能の高い住宅の快適性や健康面、経済面でのメリット等の周知を行うとともに、木造戸建住宅供給の大半を担っている中小工務店や大工技能者の技術力向上の支援に取り組むべきです。また、住宅性能表示制度や建築物省エネ法、エコまち法（低炭素建築物※）、長期優良住宅の認定など、住宅性能のラベリング制度※や住宅のさらなる環境配慮を誘導する施策の一層の推進を図るべきです。

省エネ住宅・建築物における快適性や健康面、経済面などの魅力を広く普及することによって、省エネ住宅・建築物に対するニーズが高まり、省エネルギー化がさらに推進されるという好循環を生み出す取組みを展開すべきです。



■住宅の省エネルギー化の推進 イメージ

○省エネ住宅のメリット等の周知

**光熱費がお得!**

電気やガス、水の使用量が減るので、その分光熱費が下がります。

**健康で快適な暮らし!**

結露が発生しにくいので、カビなどの発生を予防できます。暖房していない部屋でも寒くなく過ごせるので、お風呂などでのヒートショック\*の予防にもなります。

**家が長持ち!**

結露が発生しにくいので、柱や梁などが腐りにくく長持ちします。

**地球環境に貢献!**

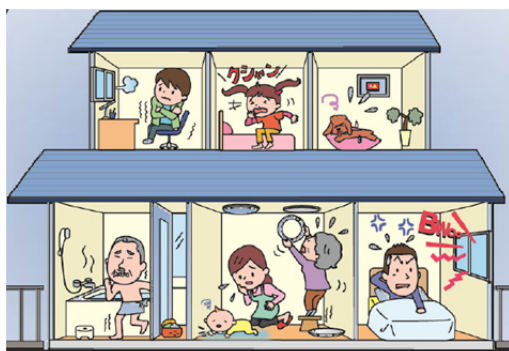
エネルギーの排出量を削減できるので、地球温暖化の防止にも貢献できます。

\*室温の変化によって血圧や脈拍数が急激に上昇したり下降したりする状態のこと。冬場の浴室やトイレで発生しやすい、生命に関わることもあります。

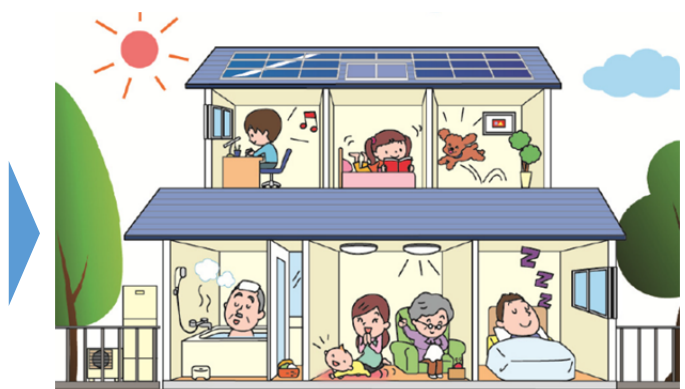
○中小工務店や大工技能者の技術力向上の支援



○居住者の健康影響の把握



(省エネ性能の低い住宅)



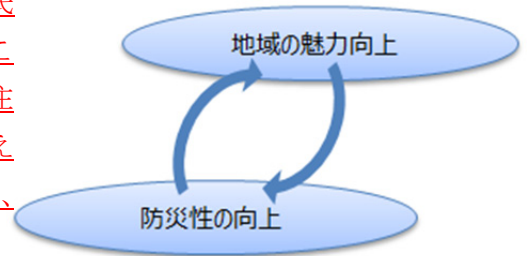
(省エネ性能の高い住宅)



(6) 密集市街地における防災性の向上と魅力あるまちづくりの推進

地区公共施設の重点整備や老朽住宅の除却の強化など「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、ワークショップの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、地域の魅力を向上させることにより、新たな住民が住まい、訪れ、まちが活性化するという流れを生み出すことが、地域の安全性の向上にもつながることから、良質な住宅や生活利便・支援施設等の立地促進や、地域に潤いを与える空間の創出に取り組むとともに、長屋など地域資源を活用し、地域の魅力を高める取組みを推進すべきです。



取組みを進めるにあたっては、持続可能なまちづくりを推進する観点から、まちづくり協議会など地域住民等の理解を得ながら、緊密に連携して協働により進めていくべきです。

■ 密集市街地の整備 イメージ

密集市街地対策 めざすべき方向性

◇災害に強いまちづくり

- ・まちの不燃化等により、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
- ・「逃げる」ための地域の備えを強化

◇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

防災性の向上

○まちの不燃化

◇地区公共施設の重点整備

- ・必要性の高い道路・公園などを集中的に整備



地区公共施設整備

◇老朽住宅の除却の強化

- ・補助制度の拡充による支援強化

○延焼遮断帯の整備

- 地震時の延焼拡大を抑止する効果の高い広幅員道路の整備をスピードアップ



広幅員道路整備

○地域の防災力の向上

- 地域の自助・共助の取組促進のため、地域の防災マップづくりや避難訓練等を支援



地域協働の防災マップづくり

地域の魅力向上

○良質な住宅や生活支援・利便施設等の立地促進

- 広幅員道路整備や駅前リノベーションなどにより都市型住宅や物販、福祉など生活支援・利便施設の立地促進



生活支援施設の立地促進

○地域に潤いを与える空間の創出

- ・土地区画整理などによる公園・緑地の創出
- ・空き家の除却跡地等の活用した広場整備



公園・広場の創出

○地域資源の再生

- 長屋などの地域資源の再生により、まちの活性化に資する機能の導入促進



長屋の再生

防災性の向上と地域の魅力向上の好循環

地域住民等との連携

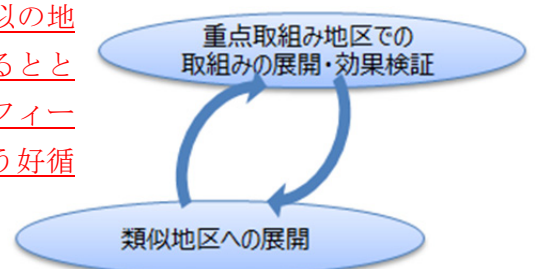
まちづくり協議会などと十分に話し合っ理解を得ながら、地域とともに取り組む

### (7) 地域特性に応じた耐震化対策の推進

府民が耐震性のある住宅に住まい、耐震性のある建築物を利用できる環境を整備するためには、耐震改修だけでなく、建替え、除却、住替えなど、様々な施策を総合的に展開する必要があります。このため、施策効果の高いものから優先順位をつけることや、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。

特に、地震による被害が拡大する可能性のある密集市街地や、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、優先的に耐震化が必要な地区から重点取り組み地区を抽出して、その特性に応じた取組みを展開すべきです。

また、重点取り組み地区での取組みの成果を検証し、類似の地区へ展開することによって、府域全体の耐震化を促進するとともに、類似地区において明らかになった課題や対応策をフィードバックすることで、更なる耐震化の促進に繋げるという好循環により取組みを展開すべきです。



#### ■大規模な木造戸建住宅団地における取組み イメージ



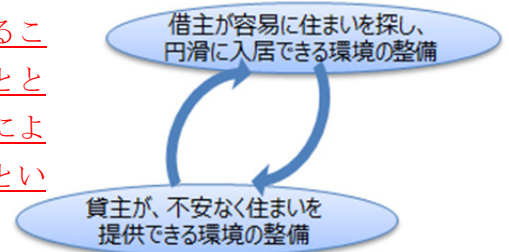
(8) 公民連携による安心居住の推進

民間賃貸住宅市場において住宅確保要配慮者の居住の安定を図るためには、住宅確保要配慮者が容易に住まいを探し、円滑に入居できる環境を整えるとともに、賃貸人が不安なく住まいを提供できる環境を整備する必要があります。

このため、不動産関係団体、公的住宅事業者、地方公共団体や居住支援を行う団体等の連携により設立された居住支援協議会「Osaka あんしん住まい推進協議会」を核として、自立相談支援事業との連携も図りつつ、「大阪あんしん賃貸支援事業」の充実や、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に対する支援に取り組むとともに、貸主に対しては、賃貸に係る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、入居拒否の解消などに取り組むべきです。

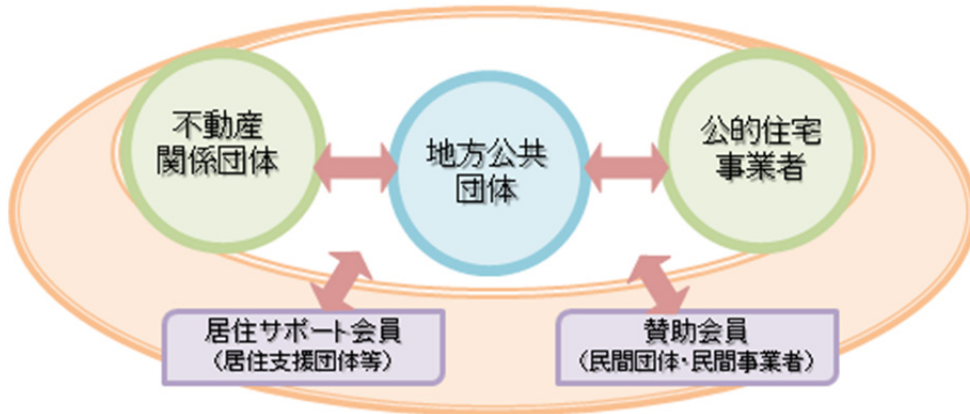
また、府民が、その所得に応じて一定の質を備えた住まいを市場において確保できることが重要なため、民間賃貸住宅の空家等を有効に活用し、一定の質を有した低家賃住宅の供給促進を図るべきです。

住宅確保要配慮者に対する情報提供や居住支援が充実することにより、貸主の不安が軽減され、円滑入居が促進されるとともに、貸主が不安なく住まいを提供できる環境が整うことによって、住宅確保要配慮者にとって住まい探しが容易になるという好循環を生み出す取組みを展開すべきです。



■ 「Osaka あんしん住まい推進協議会」を核とした活動の展開

Osaka あんしん 住まい 推進 協議 会



(活動内容)

<p>あんしん賃貸検索システムの運営</p>	<p>各種情報冊子の作成</p>	<p>ホームページによる情報提供</p>	<p>住まい探しイベントの開催</p>



## 5章 地域特性を踏まえた取り組むべき施策

大阪の魅力を活かした多様な住まい方が実現できる住まいと都市を創造していくためには、それぞれの地域が持つストックやポテンシャルを活かし、価値・個性を磨き、競い合い、居住魅力を高めていくことが重要となります。

このためには、大阪のそれぞれの地域において、その地域特性に応じた施策を展開していく必要があります。

本章では、まちなりたちや変遷、特性を踏まえた8つの地域を取り上げ、その取り組むべき施策の方向性について提言します。

- (1) 木造住宅が密集する地域
- (2) 歴史的まちなみなどの景観資源がある地域
- (3) 住宅と工場等が混在する地域
- (4) 大規模な公的賃貸住宅団地のある地域
- (5) 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
- (6) 高度経済成長期を中心に整備されたニュータウン
- (7) 複合機能が導入される計画的市街地
- (8) 農山漁村など豊かな自然を有する地域

## (1) 木造住宅が密集する地域

### (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。

また、密集市街地には、戦前からの長屋が多く残る地区や、高度経済成長期の文化住宅が多い地区など形成過程が異なるものがあります。このような地域特性にも配慮しつつ、市街地大火等に対する安全性の確保を進めていく必要があります。

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、大阪府では、平成26年3月に「地震時等に著しく危険な密集市街地」の平成32年度までの解消をめざし、「大阪府密集市街地整備方針」を策定するとともに、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しました。また、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。

### (今後の目標)

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めざすべきです。

### (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。

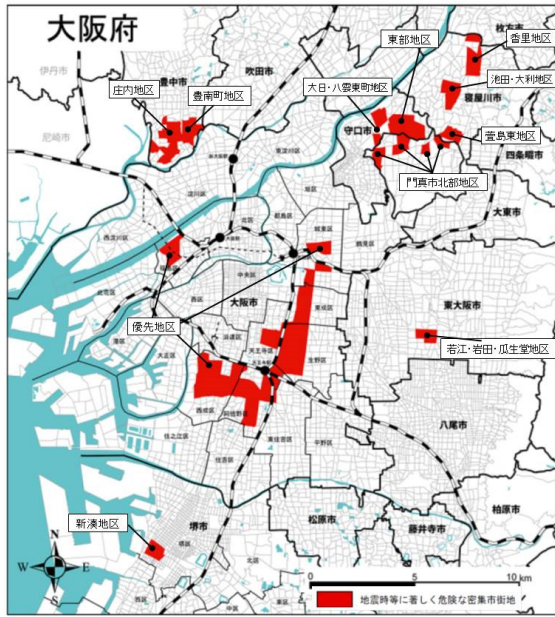
とりわけ、大規模な地震の発生する可能性が高まる中、平成32年度までに「地震時等に著しく危険な密集市街地」を解消するため、燃えにくいまち、避難できるまちにする取組みを拡大しつつ着実に進めるとともに、短期的には、すぐに起こるかもしれない地震に備えて「逃げる」ことができるように地域の応急対応体制の充実・強化を図るべきです。

このため、「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。

また、これらの取組みに加えて、多様な世帯を呼び込む良質な住宅や生活利便・支援施設の立地促進や、地域を潤いを与える空間の創出、長屋といった地域資源のリノベーションなどによるまちの活性化も進めていくべきです。

計画検討や事業実施にあたっては、地域住民や関係権利者と十分に話し合い、理解を得ながら、協働により進めていくことが重要です。

■大阪府における「地震時等に著しく危険な密集市街地」



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

**密集市街地対策 めざすべき方向性**

◇災害に強いまちづくり

- ・まちの不燃化等により、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
- ・「逃げる」ための地域の備えを強化

◇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**

**防災性の向上**

○まちの不燃化

◇地区公共施設の重点整備

・必要性の高い道路・公園などを集中的に整備

地区公共施設整備

◇老朽住宅の除却の強化

・補助制度の拡充による支援強化

○延焼遮断帯の整備

地震時の延焼拡大を抑止する効果の高い広幅員道路の整備をスピードアップ

広幅員道路整備

○地域の防災力の向上

地域の自助・共助の取組促進のため、地域の防災マップづくりや避難訓練等を支援

地域協働の防災マップづくり

防災性の向上と地域の魅力向上の好循環

**地域の魅力向上**

○良質な住宅や生活支援・利便施設等の立地促進

広幅員道路整備や駅前リノベーションなどにより都市型住宅や物販、福祉など生活支援・利便施設の立地促進

生活支援施設の立地

○地域に潤いを与える空間の創出

・土地区画整理などによる公園・緑地の創出

・空き家の除却跡地等の活用した広場整備

公園・広場の創出

○地域資源の再生

長屋などの地域資源の再生により、まちの活性化に資する機能の導入促進

長屋の再生

地域住民等との連携

まちづくり協議会などと十分に話し合っ理解を得ながら、地域とともに取り組む

## (2) 歴史的まちなみなどの景観資源がある地域

### (現状)

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、大阪には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、空家化や建替え等が進み、歴史的まちなみ等が失われつつある地域もあります。

大阪府では、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。

### (今後の目標)

歴史的価値を持った建築物やこれらが建ち並ぶ歴史的なまちなみの保全・修景とともに、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をめざすべきです。

### (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。

また、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。

さらに、「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)



### (3) 住宅と工場等が混在する地域

#### (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、工場等の廃業や転出により、住居系土地利用への転換が進行し、工場等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。東大阪市では、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組みが進められています。

#### (今後の目標)

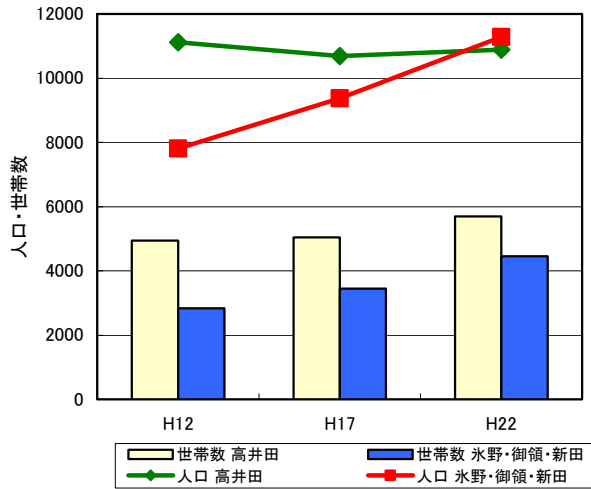
良好な住環境を確保する地域、工場の集積の維持を図る地域など、地域の目標に応じて、住宅と工場等の立地を適正に規制誘導し、住環境と操業環境が共存できるルールのもとで、それぞれできる限り良好な環境を確保し、調和の取れたまちづくりをめざすべきです。

#### (施策の方向性)

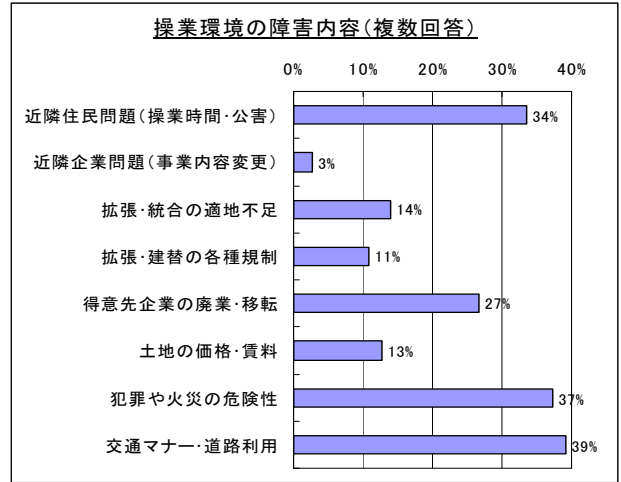
良好な住環境を確保するゾーンと操業環境を確保するゾーンを設定し、各々の環境を確保するため、特別用途地区※や地区計画※の活用などによって、地域の状況に応じた土地利用を誘導すべきです。

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

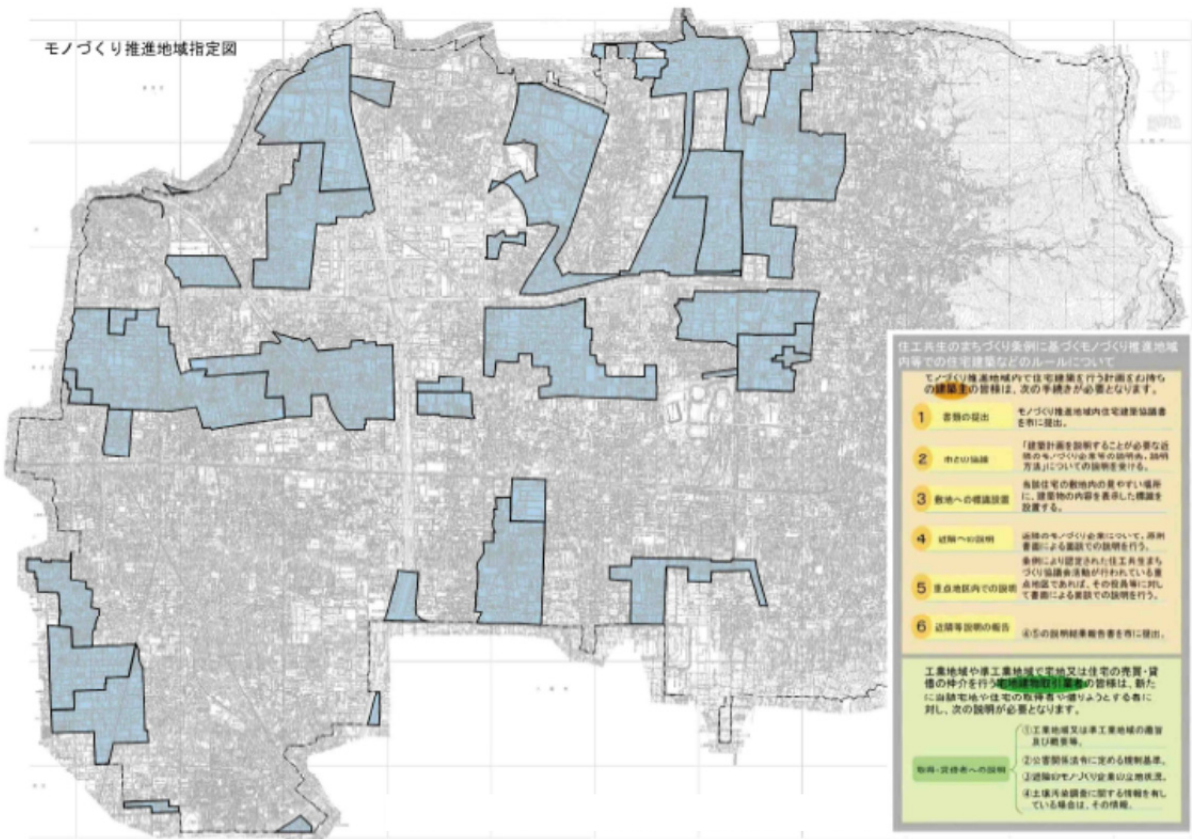


データ出典：H12,17 国勢調査、  
H22 住民基本台帳



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



出典：住工共生のまちづくりパンフレット (東大阪市)

#### (4) 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といった課題や一部の住棟については耐震性が低いなど、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。

##### (今後の目標)

高齢者、障がい者等が安心して住まう団地を形成するとともに、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の形成をめざすべきです。

また、市町と連携し、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、公的賃貸住宅ストックを地域のまちづくりに積極的に活用すべきです。

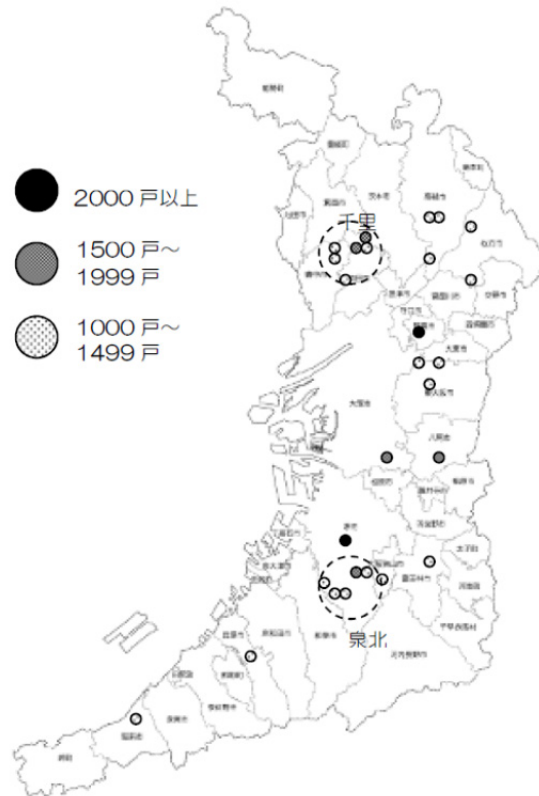
##### (施策の方向性)

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<sup>※</sup>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。

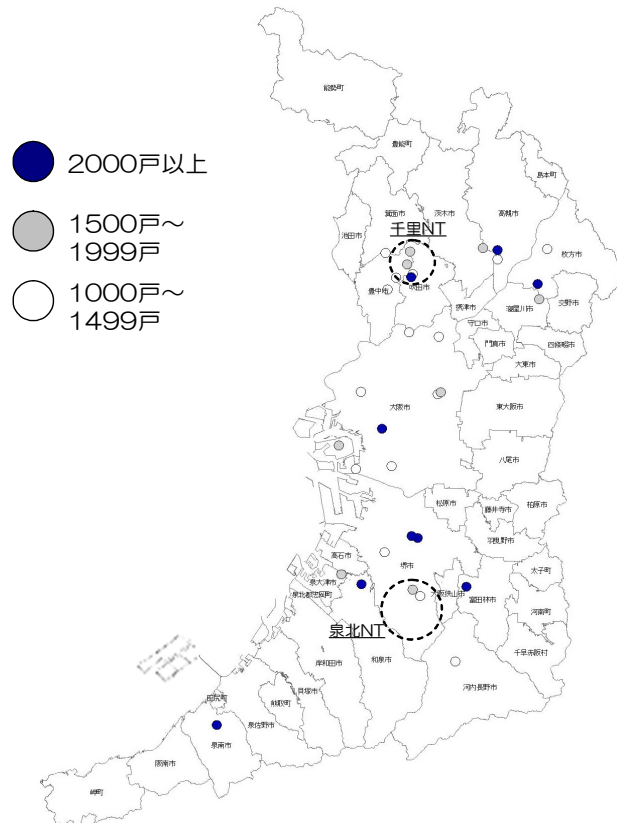
地域コミュニティの活性化に向けて、若年世帯や子育て世帯向け等、多様な層が入居できるようにすべきです。また、大学等との連携もとりつつ、地域の担い手としても期待できる留学生をはじめとした学生や研究者などの入居も積極的に図るべきです。

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



## (5) 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)

本地域における公営・改良住宅に居住する世帯の割合は、地域全体の約4割(注)を占めています。また、公営・改良住宅では、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。

(注) 大阪府が実施した国勢調査(平成22年)を活用した実態把握によると、旧同和对策事業対象地域における公営の借家に居住する世帯の割合が40.7%となっている。

### (今後の目標)

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」をめざします。

### (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。

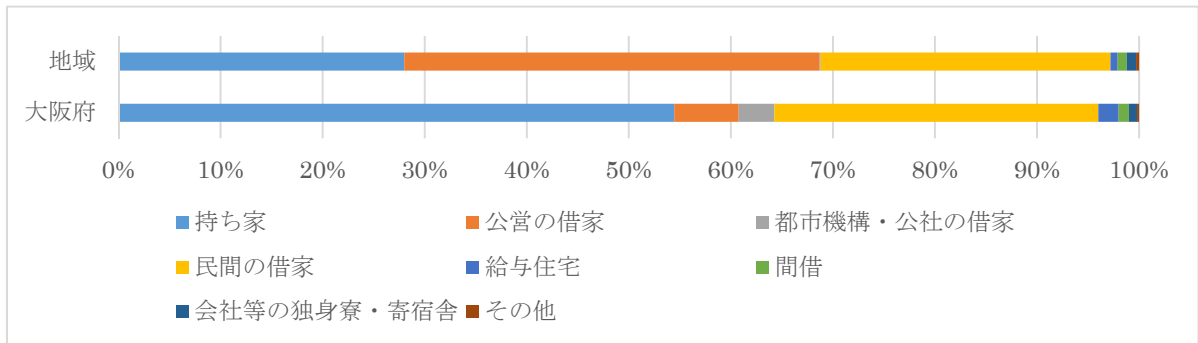
具体的には、地域にある空家や空地等を活用し、高齢者の安否確認や生活相談等の見守り活動や子どもたちの居場所にもなる子育て・高齢者生活支援活動拠点、地域の障がい者の就労を支援する施設及び高齢者等の日頃の買い物の不便を解消するコンビニエンスストア等の生活利便施設などの地域活動・支援拠点の立地を促進すべきです。

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。

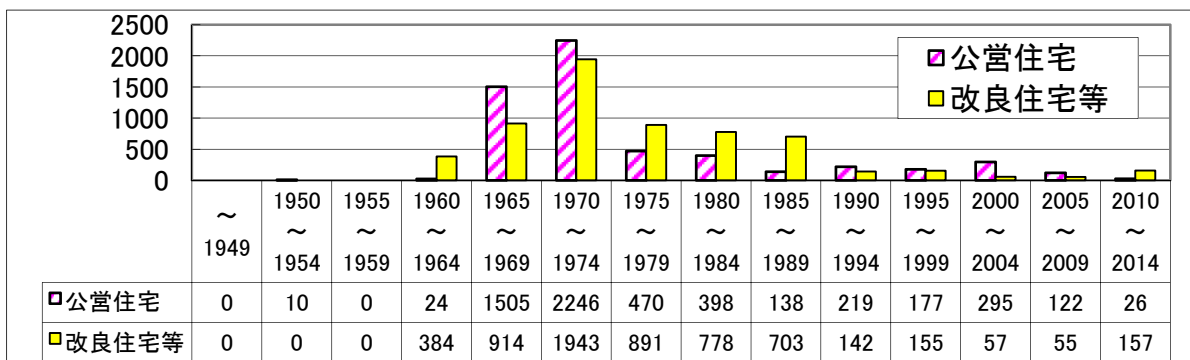
さらに、用地等の利活用において、地域の実情に応じた施設や機能を導入するためには、住民主体によるまちづくりの構想が作成され、行政のまちづくり計画等へ反映されることが重要です。このことから、大阪府は市町村に対し、住民参加のもと地域の実情に即したまちづくりが行われている事例等の情報を提供するなど、市町と地元住民等との連携を促進すべきです。

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。

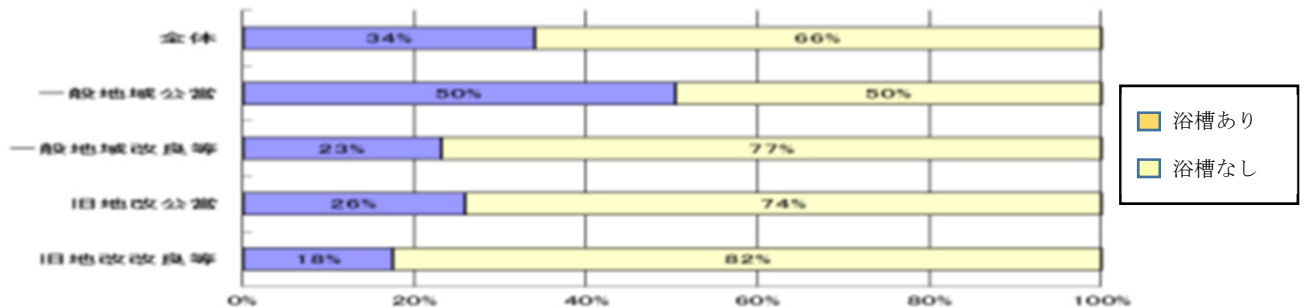
■地域における住宅の所有形態 (H27. 2 国勢調査を活用した実態把握報告書【第二次】より)



■公営住宅・改良住宅の建設時期 (管理状況調査)



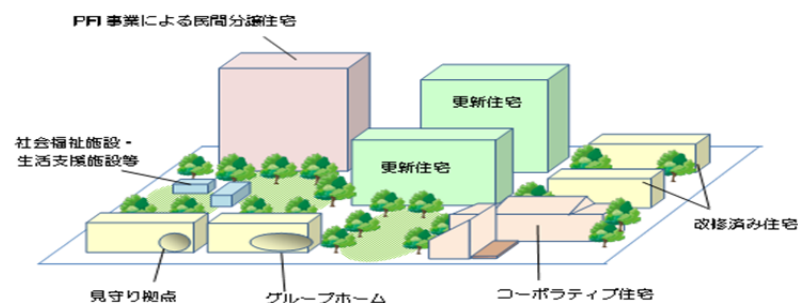
■公営住宅・改良住宅等の浴槽設置状況 (管理状況調査)



■公営住宅・改良住宅の高齢世帯等の状況 (管理状況調査)

		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	平成26年度	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)

## (6) 高度経済成長期を中心に整備されたニュータウン

### (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。

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。

### (今後の目標)

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をめざすべきです。

### (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連鎖的につながるよう、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、駅前など的高齢者向け住宅等への住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めざすべきです。



## ■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」に基づき取り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が進められています。
- 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の充実が図られています。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くらしを支える拠点として活性化が図られています。



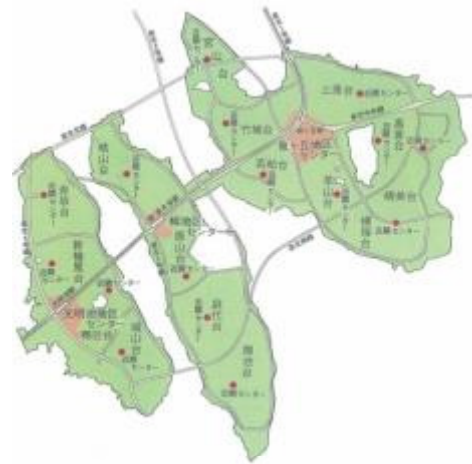
地区センターの活性化（千里中央・千里北地区センター）



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、取り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



## (7) 複合機能が導入される計画的市街地

### (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。

### (今後の目標)

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都市の形成に向け、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をめざすべきです。

### (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。

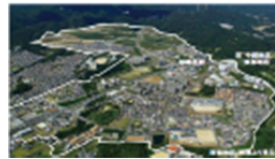
さらに、その多様な世代が健康を意識し安心していきいきと地域に暮らし続けられる、超高齢社会に対応したまちづくりをめざすべきです。

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、地域活力の向上をめざすべきです。

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まちとなっています。
- 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、一人ひとり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、安全に安心してくらすことができ、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だけでなく、里山を守り、活用することにより、心も体も健康にくらすことができるようになっています。



## (8) 農山漁村など豊かな自然を有する地域

### (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、耕作放棄地の増加、山林の荒廃、獣害、空家の増加、農林漁業の担い手の不足、商店の衰退、雇用の確保、生活交通サービスの撤退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る人などに対してだけではなく、二地域居住にも適しています。

### (今後の目標)

海、山、川などの豊かな自然や観光資源に加え、古民家などの住宅ストック、培われてきた伝統文化といった集落地域を形成する多様なストック・ポテンシャルを活かし、移住・定住を促進するとともに、都市部との交流を強化するなど魅力あるまちづくりをめざすべきです。

### (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古民家など、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)

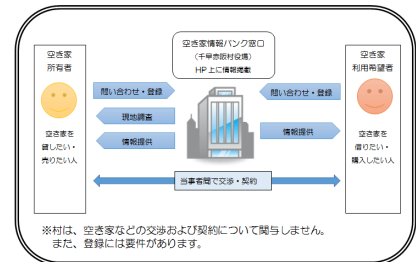
- 大阪府内唯一の村。森林面積約8割。昭和60年をピークに人口は減少し、平成26年4月に大阪府内で初めて過疎地域に公示。
- 大阪市内中心部から車で1時間程度でありながらも、金剛・葛城山地の主峰金剛山をはじめ、日本の棚田百選に選定された「下赤阪の棚田」など大自然を感じられる。



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



定住促進空家情報バンク制度

※村は、空家などの交渉および契約について関与しません。また、登録には要件があります。

## ■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、地元雇用の拡大をめざし、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連携するとともに、それぞれの役割を的確に果たし施策を推進する必要があります。

また、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、住宅まちづくりに関わる大阪府、市町村、事業者、NPO、府民など各主体が連携するとともに、適切な役割分担のもと、それぞれの役割を自覚し、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、自らの住生活の質を高めるとともに、地域コミュニティの担い手として、地域の居住魅力の向上に努める、自立・自律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、地域コミュニティの担い手として地域に根ざした様々な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み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住宅まちづくりマスタープランを改定すべきです。

また、市場機能が適切に発揮されるよう、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、広域自治体としての取組みを進めることが求められます。

さらに効果的に施策を推進する観点から、大阪府庁内における各政策との連携や人員体制も含めた部局間の連携を強化す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<sup>※</sup>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、証券化支援業務※を通じて、民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローンの供給を支援するとともに、金利引下げ等により省エネルギー性、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、災害で被災した住宅の早期再建、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設、密集市街地における老朽化住宅の建替え、マンション共用部分の大規模修繕、既存住宅ストックの耐震化の推進など、政策上重要で民間金融機関では十分な対応が困難な分野に対し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**

### **（進捗状況の把握と点検）**

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ための成果指標を設定することが重要です。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は、できる限りその進捗状況の把握に努め、PDCA サイクル※による進行管理を実施すべきです。

### **（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。



## 用語の解説

### ○ 空家バンク制度

空家物件情報を地方公共団体のホームページ等で提供する仕組み。地元の空家情報を広く募集・蓄積し、移住・交流希望者向けに情報を提供する。

### ○ 新しい公共

これまで、行政が担ってきた業務や行政だけでは実施が困難であった業務を、「行政」だけではなく、府民の参加と選択のもとで、NPO 法人や社会福祉法人、学校法人、企業などが積極的に公共的なサービス等の提案及び提供主体となり、医療・福祉、教育、子育て、まちづくり、学術・文化、環境、雇用、国際協力等の身近な分野において共助の精神で行う仕組み、体制、活動などをいう。

### ○ 大阪あんしん賃貸支援事業

民間の賃貸住宅に入居を希望する高齢者、障がい者、低額所得者、子育て世帯および外国人が円滑に入居できる民間賃貸住宅等の登録を行う制度。

### ○ 大阪美しい景観づくり推進会議

府民、事業者、行政がそれぞれの役割を認識し、協働して景観づくりに取り組むことにより、大阪の豊かで世界に誇れる美しい景観づくりを府民運動として展開していくことを目的に、平成 6 年 12 月に設立。参画団体の自発的な景観づくり活動を促進するとともに、景観づくりに関する啓発及び普及活動、府民間の情報交換活動等を行っている。

### ○ 大阪府ビル省エネ判定制度

ビルオーナー等の建物所有者が「大阪府省エネ度判定システム」を利用し、建物の省エネ性能を設計及び運用の両面から判定及び把握することができる制度。一定以上の省エネ性能を有する建物に対しては、大阪府がシステムによる省エネ度を認証するもの。

### ○ 大阪府福祉のまちづくり条例

高齢者、障がい者をはじめ、すべての人が自由に安心してまちに出かけられるよう、不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障がい者等が利用する建築物や道路、公園等の都市施設を、安全で容易に利用できるよう整備し、豊かな福祉社会の実現に資することを目的とする条例。平成 4 年 10 月 28 日条例制定。

### ○ 大阪府まち・ひと・しごと創生総合戦略

人口減少に歯止めをかけるとともに、それぞれの地域で住みよい環境を維持し、将来にわたって活力ある日本社会を維持していくため、平成 26 年 11 月に「まち・ひと・しごと創生法」が成立し、「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」及び「まち・ひと・しごと創生総合戦略」が策定された。大阪府では、将来の大阪の人口動態を見据えた地方版の「大阪府人口ビジョン」や、短期の方向性をとりまとめた「地方創生総合戦略」を平成 27 年度に策定し、住み、働きやすいまち「大阪」の実現に向け取り組んでいる。

### ○ 大阪府密集市街地整備方針

大阪府と地元市が連携し、地震等に対して脆弱な密集市街地の安全性の確保を早急に図るため、今後の取組みの方向性等を示した整備方針。平成 26 年 3 月に策定。

### ○ イノベーション

イノベーション (innovation) とは、新製品の開発、新生産方式の導入、新市場の開拓、新原料・新資源の開発、新組織の形成などによって、経済発展や景気循環がもたらされるとする概念。

### ○ カーシェアリング

自動車を複数の会員が共同で利用する自動車の利用形態。利用者は自ら自動車を所有せず、管理団体の会員となり、必要な時にその団体の自動車を借りる。

### ○ 改良住宅

住宅地区改良法に基づく住宅地区改良事業等により建設された住宅。不良住宅が密集すること等により、保安衛生等に関し危険又は有害な状況にある地区において、不良住宅を除却し、生活道路等を整備した上で、従前居住者のために建設される。建設後は、公営住宅※とみなして管理される。

### ○ 既存住宅販売瑕疵担保責任保険

既存住宅の検査と保証がセットになった保険制度であり、国土交通省が指定した住宅瑕疵担保責任保険※法人が販売する。保険の仕組みは、売主が宅地建物取引業者の場合と、宅地建物取引業者以外（個人間売買）の場合で異なる。宅地建物取引業者が売主となる場合、宅地建物取引業者と住宅瑕疵担保責任保険法人が契約し、住宅に瑕疵が見つかった場合、その補修費用等が事業者（事業者が倒産した場合は買主）に支払われる。また、個人間売買の場合は、住宅の検査を行う検査機関が住宅瑕疵担保責任保険法人と契約し、住宅に瑕疵があった場合、検査機関（検査機関が倒産した場合は買主）に補修費用が支払われる。

### ○ 旧地域改善向け公営・改良住宅

「同和対策事業特別措置法」、「地域改善対策特別措置法」、「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」に基づき建設された公営・改良住宅。

### ○ 居住支援協議会

「住宅セーフティネット法」に基づき、低額所得者、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（住宅確保要配慮者）が民間賃貸住宅等に円滑に入居できるよう支援するために、地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、居住に係る支援を行う団体等が、必要な措置について協議する組織。大阪府では平成 23 年度から実施してきた「大阪府と不動産関係団体との意見交換会」を発展させ、「Osaka あんしん住まい推進協議会」を平成 27 年 3 月に設立した。住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供等の支援を行っている。

### ○ 近隣センター

ニュータウンにおいて日常生活に必要な諸機能を配置したセンター機能を持ち、住区ごとに設置されるもの。住民が徒歩で日常生活に必要な最寄り品の購入ができる場所であり、一般的に、スーパーマーケットまたは市場を中心店舗として日常生活に必要な 10 店舗前後の個別商店で形成される。

### ○ グランデザイン・大阪

変化し、躍動する大阪の今後の方向性を広く世界に発信するとともに、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・大阪の都市空間の姿を分かりやすく示したものの。

## ○ グループホーム

介護保険法に基づく認知症高齢者グループホームと、障害者総合支援法に基づくグループホームがある。認知症高齢者グループホームは、認知症のための介護を必要とする方が少人数で共同生活を営む住居（グループホーム）において介護を行うサービス。障害者総合支援法に基づくグループホームは、主として夜間において、共同生活を営む住居で、相談、入浴、排せつ又は食事の介護その他日常生活上の支援を行うサービス。

## ○ 景観行政団体

景観法※に基く諸施策を実施する行政団体。地方自治法上の指定都市、中核市の区域にあってはそれぞれ当該市が、その他の区域にあっては都道府県となるが、その他の市町村も都道府県との協議・同意があれば都道府県に代わって景観行政団体になることができる。

景観行政団体は、景観計画※の策定・変更と景観計画に基づく行為の規制の他、景観協議会を設立・運営、景観形成に取り組む NPO 法人や公益法人を景観整備機構※として指定するなどの業務を行う。

## ○ 景観計画

景観法に基づき、一定の区域において「良好な景観の形成に関する方針」や「良好な景観形成のための行為の制限に関する事項」を定め、良好な景観の形成を図ることを目的に景観行政団体が定める計画。

## ○ 景観整備機構

景観法に基づき、住民の中に入って積極的に利害関係を調整し、また、良好な景観の形成に取り組む住民を支援するために必要な土地取得等の事業の実施等を積極的に行うため、地方公共団体に代わって、あるいは地方公共団体とともに良好な景観の形成に取り組む主体として、一定の業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、景観行政団体が指定。

## ○ 景観法

都市、農山漁村における良好な景観の形成を促進するため、景観計画の策定等により、美しく風格のある国土の形成、うるおいのある豊かな生活空間の創造、個性的で活力ある地域社会の実現を図ることを目的として平成16年に制定された法律。

## ○ 建築物環境配慮制度

建築物の新築や増改築の際に、建築主による総合的な環境配慮の取組を促進するための制度。本制度を大阪府では、地球温暖化やヒートアイランド現象※などの防止及び建築物の環境配慮について必要な事項を定めることにより、良好な都市環境の形成を図ることを目的とする「大阪府温暖化の防止等に関する条例」で、規定している。

## ○ 公営住宅

公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転賃することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として供給される住宅。

## ○ 郊外

都市の外縁部地域のことであるが、本マスタープランでは、大阪市中心部から距離の離れた（概ね20km以上）地域のうち、住宅地が形成されるなど、一定の市街地が形成された地域を指す。

## ○ 公的資産

国や地方公共団体、公的団体が所有する資産。特に、公営施設や公営住宅等の不動産を指す場合が多い。

## ○ 公的賃貸住宅

本計画では、公営住宅、都市再生機構賃貸住宅、地方住宅供給公社賃貸住宅等の公的主体により経営される賃貸住宅を指す。このほか、特定優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、地方公共団体が整備に要する費用の一部を負担して整備の推進を図る賃貸住宅を含む場合もある。

## ○ 高齢者住まい法（高齢者の居住の安定確保に関する法律）

高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じるなど、高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とした法律。平成13年4月6日制定、平成23年6月24日最終改正。

## ○ コーポラティブ住宅

自ら居住するための住宅を建設しようとする者が組合を結成し、共同で事業計画を定め土地の取得、建築の設計、工事発注、その他の業務を行い、住宅を取得し、管理していく方式による住宅。

## ○ 国際医療交流

医療分野における国際交流をいい、わが国の医療技術を用いて、国外より医療目的で来日した外国人に対する医療行為や外国人医師に対する医療技術の研修などを行うこと。

## ○ コミュニティサイクル

レンタサイクルの形態の一つで、まちの一定範囲内に多数設置された自転車ポート間において、自転車を好きな場所で借り、返却することができるシステム。

## ○ コミュニティバランス

年齢や世帯の構成がバランスよく居住すること。

## ○ コミュニティレストラン

「食」を核にした地域のコミュニティ支援を目的とし、以下の5つの機能を包含するとされる。2004年にNPOの共有財産とするため、商標登録されている。

- ①人材養成機能
- ②生活支援センター機能
- ③自立生活支援機能
- ④コミュニティセンター機能
- ⑤循環型まちづくり機能

## ○ コンバージョン

既存のビルや商業施設、倉庫等を用途転換すること。日本では、オフィスビル等を住宅に用途転換する例や小学校等の廃校をコミュニティ施設等に用途転換する例が

みられる。

### ○ 再生可能エネルギー

自然の営みから半永久的に得られ、継続して利用できるエネルギー。有限でいずれ枯渇する化石燃料などと違い、自然の活動によってエネルギー源が絶えず再生、供給され、地球環境への負荷が少ない。

### ○ 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。高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）※の改正（平成23年4月公布、10月施行）に伴い、これまでの高齢者円滑入居賃貸住宅及び高齢者専用賃貸住宅の登録制度は廃止となり、サービス付き高齢者向け住宅制度が都道府県知事（指定都市又は中核市にあたってはその長）への登録制度として新たに創設された。

### ○ 社会サービス

一般に、国民生活に密着し、または国民生活の基盤を成すサービスで、公的部門が供給主体となり、または何らかの制度的な関与を行うことによって、民間部門における供給と併せ、サービスの安定的供給や質の確保を図っていく必要のあるサービスを指す。代表的なサービスとして、保健、医療、福祉分野、教育サービスなどが該当する。

### ○ 集約・連携型都市構造

平成18年7月に大阪府都市計画審議会から出された答申「成熟社会における大阪の都市づくりのあり方」において、示された都市構造の概念。特に、大阪府域は、大阪湾を抱いた狭いエリアに豊かな自然に囲まれながら集約的に高密度な市街地を形成してきており、その内部は淀川・大和川などの河川や山系・丘陵部によって市街地が区分されつつ、道路・鉄道駅周辺などにまとまりを有しており、これらが相互に連携して、緑に縁取られた集約的な都市構造を形成している。

### ○ 住教育

普段の暮らしの中で、より豊かな住生活や住環境を実現していくために、何が必要かに気づき、考え、実践していく力を養うための教育のこと。

### ○ 住工共生のまちづくり条例

住工共生のまちづくりについての基本理念を定め、市民、モノづくり企業、建築主等、関係者及び市の責務を明らかにするとともに、住工共生のまちづくりの推進に関する基本的な事項等を定め、市民の良好な住環境及びモノづくり企業の操業環境を保全し、創出することにより、住工共生のまちの実現に寄与することを目的として、東大阪市で平成25年4月に施行された条例。

### ○ 住宅瑕疵担保責任保険

「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づく保険。本法では、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」で義務付けられている新築住宅の10年間の瑕疵担保責任を確実に履行するため、新築住宅を供給する建設業者及び宅地建物取引業者に資力確保措置（保険加入か供託）を義務付けている。保険加入の場合は、国土交通大臣が指定した住宅瑕疵担保責任法人と新築住宅を供給する事業者が契約し、住宅に瑕疵が見つかった場合、補修等を行った事業者（事業者が倒産した場合は

住宅購入者）に保険金が支払われる。

### ○ 住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、国土交通大臣の登録を受けた「登録住宅性能評価機関」が、住宅の性能に関する表示基準（日本住宅性能表示基準）に従って評価を行い、住宅性能評価書を交付する仕組み。

### ○ 証券化支援業務

住宅金融支援機構の主たる業務の一つであり、長期・固定金利の住宅ローンの提供を民間金融機関において実現するため公的機関の信用力を活用して「証券化」を行うもの。民間金融機関の長期固定金利の住宅ローンを買取り受け、信託した上で、それを担保としたMBS（資産担保証券）を発行する「買取型」と、民間金融機関の長期固定金利の住宅ローンに対して住宅金融支援機構が保険を付した上で、それを担保として発行された債券等について、期日ごとの元利払いを保証する「保証型」がある。

### ○ ストック

ある一時点に存在する物。在庫。住宅政策における住宅ストックとは、既存の住宅のこと。

### ○ スポーツツーリズム

スポーツと観光の垣根を越えて地方公共団体内や各種団体間で連携・協働し、大会・合宿招致、プロスポーツ誘致などを観光まちづくりの一環として政策に位置づけたもの。

### ○ スマートエイジング・シティ

「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、超高齢社会の課題解決と地域の活性化を進めるまちづくりのこと。

### ○ 生活困窮者自立支援法

生活保護に至る前の段階の自立支援策の強化を図るため、生活困窮者に対し、自立相談支援事業の実施や住居確保給付金の支給その他の支援を行うための所要の措置。（平成27年4月施行）

### ○ 千里・泉北ニュータウン再生指針

様々な課題が顕在化するニュータウンにおいて、まちの活力を維持、発展、継承していくための基本的な考え方を示したもの。千里ニュータウンと泉北ニュータウンのそれぞれで策定され、再生指針に基づく取り組みが進められている。

### ○ 退去時補修

賃貸住宅の退去時に必要となる補修のこと。補修の内容・原因によって、貸主・借主の負担区分が異なり、トラブルの原因となりやすい。国において「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」が示されている。

### ○ 団地再生事業

平成19年度にUR都市機構が公表した「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」に基づき、団地の特徴に応じて、様々な手法を組み合わせ、団地及び地域の魅力・利便性アップにつながることを目的として実施している事業。

## ○ 地域エネルギーマネジメントシステム (CEMS)

センサーや IT 技術を駆使して、電力使用量の見える化 (可視化) や再生可能エネルギーや蓄電池等の機器の制御を行い、地域内の効率的なエネルギーの管理・制御を行うためのシステム。

## ○ 地区計画

既存の他の都市計画を前提に、地区の実情に応じたまちづくりを誘導するため、ある一定のまとまりを持った地区を対象として、建築物等に関するきめ細やかなルールと生活道路や公園等の公共施設に関する計画を一体的に定めるもの。

## ○ 地区センター

ニュータウンにおいて日常生活に必要な諸機能を配置したセンター機能を持ち、複数の住区の集まりごとに設置されるもの。近隣センターでは充足できない買い回り品のサービスを提供する。

## ○ 長期優良住宅

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための基準や規模等を満たす住宅として、設計および維持保全の計画について所管行政庁の認定を受けたもの。認定を受けた者は、計画通りに建設し、維持保全を行なう責任を負う。なお、認定を受けた住宅は、税制上の優遇措置が講じられる場合がある。

## ○ 長寿命化

住宅においては、長持ちする住宅にすることであり、住宅以外の建造物等にも使用される。「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の施行後、特に住宅の長寿命化が注目されるようになった。

## ○ 低炭素建築物・低炭素住宅

平成 24 年に施行されたエコまち法 (都市の低炭素化の促進に関する法律) に基づき、市街化区域内において一定の省エネルギーなどの基準を満たす建築物及び住宅のこと。

## ○ 同和地区

同和問題の解決に向けて、同和対策事業特別措置法等に基づき、平成 13 年度末まで実施された同和対策事業の対象地域を指す。

## ○ 特別用途地区

都市計画法に規定されている地域地区の一つ。用途地域の指定を補完し、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて条例で建築物の用途規制の強化又は緩和を行うもの。

## ○ 都市インフラ

経済活動や社会生活の基盤を形成する道路、河川、下水道、公園、港湾など。

## ○ 都市拠点

空港や新幹線駅等の広域交通結節点や主要な鉄道駅周辺等で商業、業務等の高次な都市機能が集積した地区。

## ○ 特定空家等

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、そのまま放置すれば著しく衛生上有害

となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、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と認められる空家等をいう。

## ○ ニュータウン

主に都市近郊において住宅地として計画的に建設された新しい都市。高度経済成長期に全国各地に建設されたが、建設後数十年を経て、人口減少、少子・高齢化、住宅や施設の老朽化等が進み、様々な課題が顕在化してきている。大阪府において代表的なニュータウンとしては、千里ニュータウン、泉北ニュータウンなどがある。

## ○ ヒートショック

暖房の効いた部屋から寒い廊下に出たときなどに起こり、温度の急変により脈拍や血圧が上昇することで心筋梗塞や脳卒中等を引き起こす要因となる。

## ○ バリアフリー

高齢者や障がい者をはじめ、誰もが社会生活を行う上で障壁 (バリア) となるものを、ハード・ソフトの両面から除去すること。

## ○ バリアフリー法

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律。従来の「交通バリアフリー法」と「ハートビル法」の 2 つの法律を統合、拡充して制定された。公共交通機関や道路、建築物等の整備や、一定の地区におけるこれらの間の経路の一体的な整備を推進し、公共の福祉の増進に資することを目的とする。平成 18 年施行。

## ○ ヒートアイランド現象

都市部ではエネルギーが大量消費されており、また地表面の大部分はアスファルト・コンクリート等の構造物で覆われている。このため、日中は土壌の水分蒸発による冷却効果が低下し、構造物に蓄えられた熱が夜間放出する等により都市部が郊外と比べて気温が高くなる。こうした地域で等温線を描くと都市部を中心とした「島」の様な形になることから呼ばれる現象。

## ○ 非正規労働者

正規労働者以外の、「パート」「アルバイト」「労働者派遣事業所の派遣社員」「契約社員・嘱託」などをいう。

## ○ 不当な追い出し行為

賃貸住宅で家賃を滞納した入居者に対し、鍵の交換等の不当な嫌がらせ行為を行い、退去を迫る行為。近年、敷金・礼金を必要としない「ゼロゼロ物件」の入居者に対する追い出し行為の被害が指摘されている。

## ○ 不動産取引における土地調査 (土地調査)

不動産会社 (デベロッパー) が、マンションの建設・販売を検討するために候補地周辺のマンションの需給動向や価格帯、地域特性等の情報を入手し、需要と採算性を見極めるために行う調査である。この調査は不動産会社が自ら行うこともあるが、多くの不動産会社は広告会社に調査依頼し、広告会社はさらにリサーチ会社に調査委託する。(平成 22 年 3 月「不動産取引における土地調査問題研究会報告書」より抜粋)

## ○ ビュースポット景観形成

歴史・自然・文化に育まれた景観や美しいまちなみといった景観資源を再発見し、愛着をもってよりよいまち

づくりに役立て、国内外の人々に大阪の魅力を発信していく取組み。ビュースポットとは、一般的に「視点場」の意味。大阪府ビュースポット景観形成では、府内の景観資源を美しく眺めることができる場所、自然などの眺めの良い場所だけでなく、旧街道や宿場町などの歴史的・文化的景観や美しいまちなみを眺めることのできる場所を指す。

### ○ プラットフォーム

「地域協働の場」であり、行政のみならず、市民、企業、NPO、大学など地域の多様な主体が地域の諸課題を共有し、まちづくりを推進していく住民自治の組織手法。

### ○ 防火・準防火地域

都市計画法に規定されている地域地区の一つ。市街地における火災の危険の防除を目的とするもので、建築基準法及び同法施行令において、建築物の規模に応じた防火規制が定められている。

### ○ 防災マップ

地域にお住まいの方々がすばやく安全に避難できることを主な目的として住民主体で作成する、地域の危険な箇所、避難経路や避難場所など災害時に重要な情報を地図上に示したもの

### ○ まちづくり協議会

住民自らが計画を立案・提案し、また地元と行政との橋渡しを行うまちづくり協議組織のこと。協議会の構成としては、既存の町会・自治会・商店会の委員のほか、地元企業・公募による個人などを参加させるものがある。

### ○ マルチハビテーション

2つ以上の生活拠点を持つこと。二地域居住。(multi habitation)

### ○ 密集市街地

老朽化した木造建築物が建ち並び、狭い道路が多く公園などの公共的な空間・空地が少ないために、地震時等に建物の倒壊や大規模な火災などの甚大な被害が発生する危険性が高い市街地。戦前からの市街地や高度経済成長期の人口急増等により都心部周辺で形成されたものが多い。

### ○ 密集事業

老朽住宅の密集、公共施設の著しい不足等が認められる住宅市街地において、住宅事業の改善、公共施設等の整備、老朽住宅の建替え促進等を行うことにより防災性の向上、居住環境の整備及び良好な住宅の供給を図る事業。(住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)は平成22年度に社会資本総合交付金に整理されている。)

### ○ みどりの風促進区域

「みどりの大阪推進計画」に基づき指定される、海と山をつなぐみどりの太い軸線の形成を通じ、府民が実感できるみどりを創出するとともに、ヒートアイランド現象※の緩和や、官民一体となったオール大阪でのみどりづくりを促進するため、道路や河川を中心に、一定幅の沿線民有地を含めた区域。

### ○ みなし特定公共賃貸住宅

本来、住宅に困窮する低額所得者に対して供給する公営住宅を、公営住宅法の規定に基づいて事業主体が中堅

所得者等の居住の用に供する住宅として供給するもの。

### ○ 見守り拠点施設

地域コミュニティ活動の支援拠点の一つである和泉市において、高齢者の見守り活動の拠点として、市営住宅の空家を地域の誰でも使用できるよう団らん室として開放している。また、一人ぐらしの高齢者の孤独死やひきこもり防止のため、65歳以上の市営住宅居住者のうち、見守り支援を希望した者の安否確認や生活相談などを実施している。

### ○ 家賃債務保証

賃貸住宅への入居を支援するため、賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証すること。

### ○ ライフステージ

人間の一生において節目となる出来事(出生、入学、卒業、就職、結婚、出産、子育て、退職等)によって区分される生活環境の段階のこと。

### ○ ラベリング制度

対象物となる製品等が満たす基準や性能について、視覚的に分かりやすいラベルを表示する制度で、消費者が製品等を選択する際の比較検討の材料として利用することを目的としている。

### ○ リノベーション

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

### ○ 隣保館(りんぼかん)

地域社会全体の中で、福祉の向上や人権啓発の住民交流の拠点となる開かれたコミュニティセンターとして、生活上の各種相談事業や人権課題の解決のための各種事業を総合的に行う社会福祉施設。

### ○ ワークショップ

地域にかかわる諸問題に対応するために、様々な立場の参加者が、経験交流や魅力的な共同作業を通じて、地域の課題発見・創造的な解決策や計画案の考案・それらの評価などを行っていく活動をいう。

### ○ DIY

Do it yourselfの略。家具など既製品を買うのではなく、自分の手で作ったり修理したりすること。賃貸住宅等においては、室内をある程度自由に改装すること。

### ○ ESCO 事業

Energy Service Company 事業の略称。省エネルギーによる光熱水費の削減分で改修工事に係る経費等を償還することを基本とする事業で、ESCO事業者は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・提供することで省エネルギーを保証し、維持・管理まで含めた包括的なサービスを提供する。

### ○ NPO

民間非営利組織。営利を目的とせず、社会貢献活動を行っている民間の事業体。現在、日本では、民間の非営

利団体、中でも特に市民が主体となって社会貢献活動を行っている団体を指してNPOと呼ぶことが多い。

NPO法に基づく「特定非営利活動法人」を示す場合と、任意団体などを含めた広い意味での民間非営利組織を示す場合がある。

### ○ PDCA サイクル

Plan（計画）、Do（実施）、Check（点検）、Act（是正）の意味であり、4段階のプロセスを繰り返すことで、品質の維持・向上や継続的改善を図るマネジメント手法。

### ○ PFI

private finance initiative の略。社会資本の整備・運営において、民間の資金や経営力を活用して公共と民間が協力して行う事業方式。

### ○ PPP

PPPとはPublic-Private Partnershipの略。「民間でできることは、できるだけ民間に委ねる」との原則のもと、公共サービスの属性に応じて、民間委託、PFI、独立行政法人化、民営化等の方策の活用に関する検討を進め、我が国における公共サービス分野での官民パートナーシップによる公共サービスの民間開放の推進を目指すもの。