

資料編

目次

答申（案）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	1
1. 大阪の人口動向	2
(1) 人口・世帯の推移	2
(2) 人口の自然増減、社会増減の動向	3
(3) 府内市区町村の人口動向	6
(4) 人口減少・少子高齢社会の進展による影響	7
2. 府民のくらしを取り巻く状況	12
(1) 子ども、子育て世帯を取り巻く状況	12
(2) 若年世代を取り巻く状況	14
(3) 高齢社会を取り巻く状況	16
(4) 障がい者を取り巻く状況	19
(5) 外国人を取り巻く状況	20
3. 住まいと都市の現状と課題	22
(1) 住宅ストックの概況	22
(2) 住宅ストックの現状と課題	23
(3) 住宅市場の状況	28
(4) 都市の現状と課題	34

答申（案）資料編 2

大阪府住宅まちづくりマスタープランの進捗状況	39
------------------------	----

参考 1

施策の進捗状況（基本目標別）	59
----------------	----

参考 2

施策の進捗状況（市街地タイプ別）	65
------------------	----

答申(案) 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

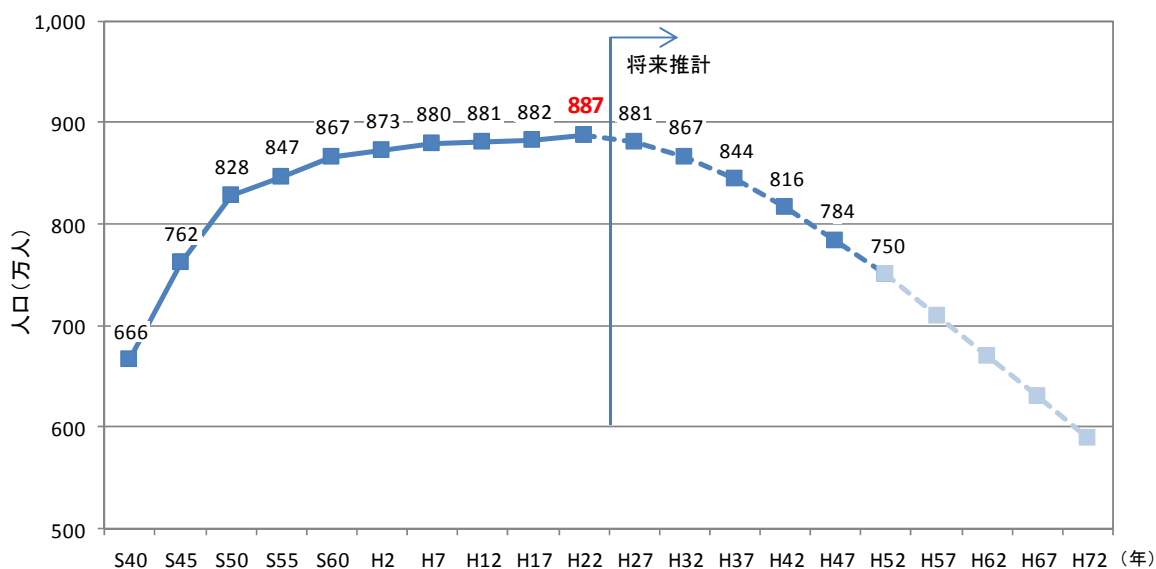
1. 大阪の人口動向

(1) 人口・世帯の推移

大阪府の人口は、2010（平成 22）年まで一貫して増加してきましたが、今後は人口減少を迎えることが予測されています。

また、高齢者人口の割合は年々増加するとともに、生産年齢人口や年少人口の割合は減少していくことが予測されています。

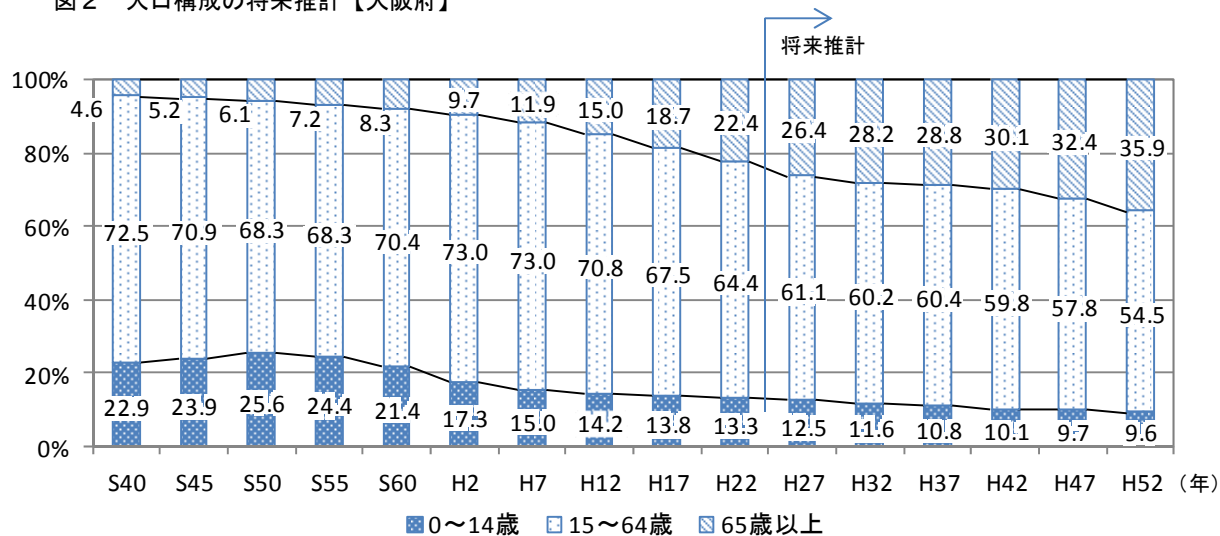
図1 人口の将来推計【大阪府】



出典：大阪府人口ビジョン（案）

平成 22 年までは国勢調査【総務省】、将来推計については「大阪府の将来推計人口の点検について」（H26. 3）【大阪府】

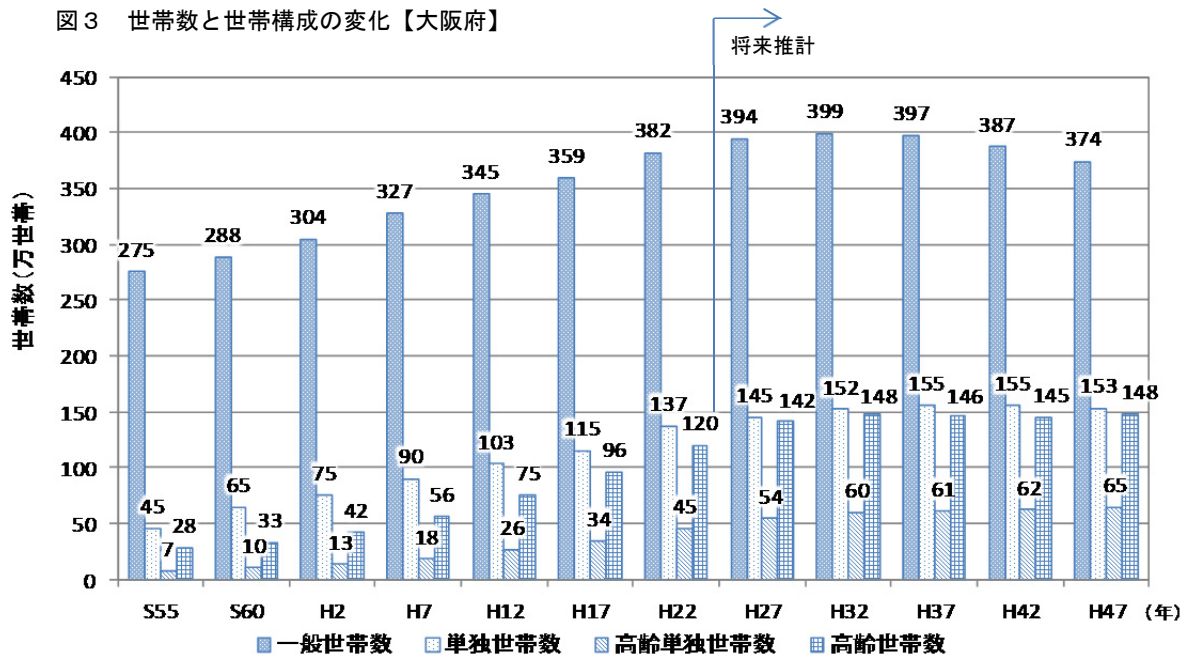
図2 人口構成の将来推計【大阪府】



出典：大阪府人口ビジョン（案）

平成 22 年までは国勢調査【総務省】、将来推計については「大阪府の将来推計人口の点検について」（H26. 3）【大阪府】

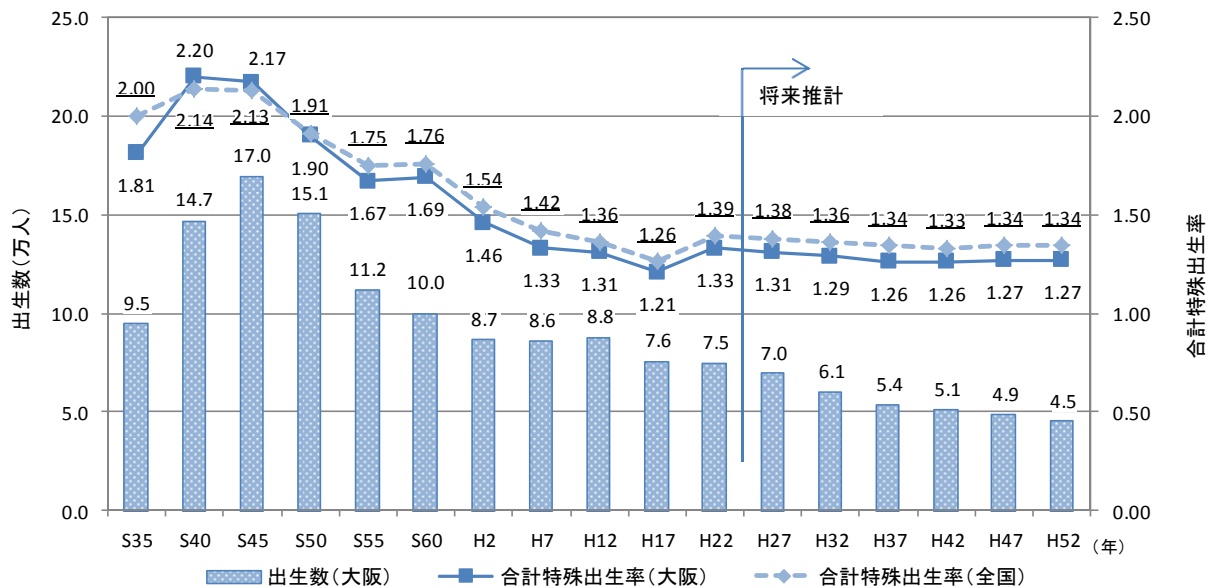
世帯数は、2020（平成 32）年まで増加を続け、その後減少に転じると予測されます。一方で、高齢世帯数、高齢単独世帯数は今後も一貫して増加していくと予測されています。



（2）人口の自然増減、社会増減の動向

人口の自然増減について、出生率等の推移をみると、近年わずかに回復傾向にありますが、今後も人口を維持するために必要とされる水準（人口置換水準（国立社会保障・人口問題研究所（2009）：合計特殊出生率が概ね 2.07））を下回って推移するとみられ、出産年齢を迎える女性そのものの人口が減少することあいまって、出生数の減少は続くと見込まれます。

図4 出生率・出生数の推計【大阪府】



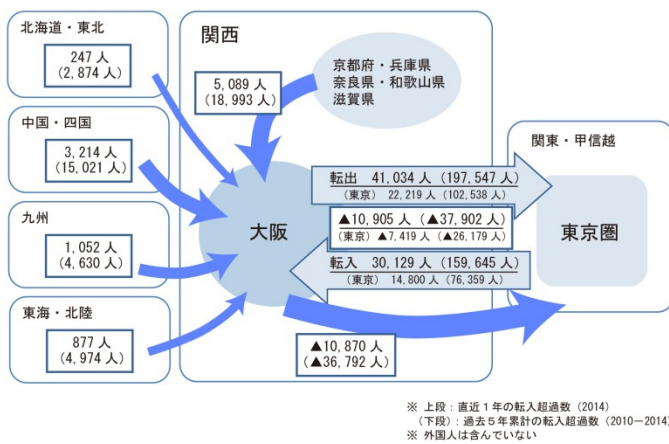
平成 22 年までは人口動態調査【厚生労働省】、国勢調査【総務省】。平成 27 年以降の合計特殊出生率については、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（H25.3）、出生数推移については、「大阪府の将来推計人口の点検について」（H26.3）

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。

年齢階級別にみると、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。

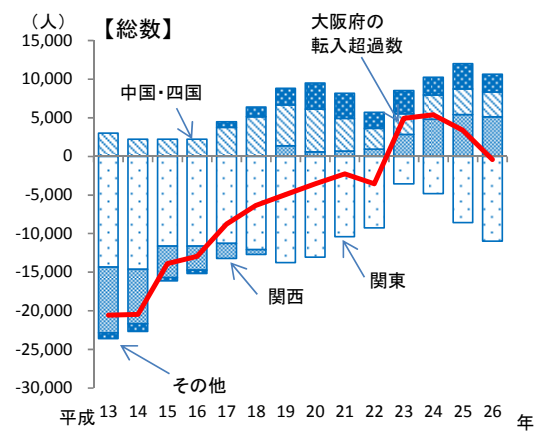
さらに、圏域別に大阪府の状況を見ると、就職時や30代の中堅世代が東京圏に流出していることがわかります。

図5 人口の社会増減の状況【大阪府】



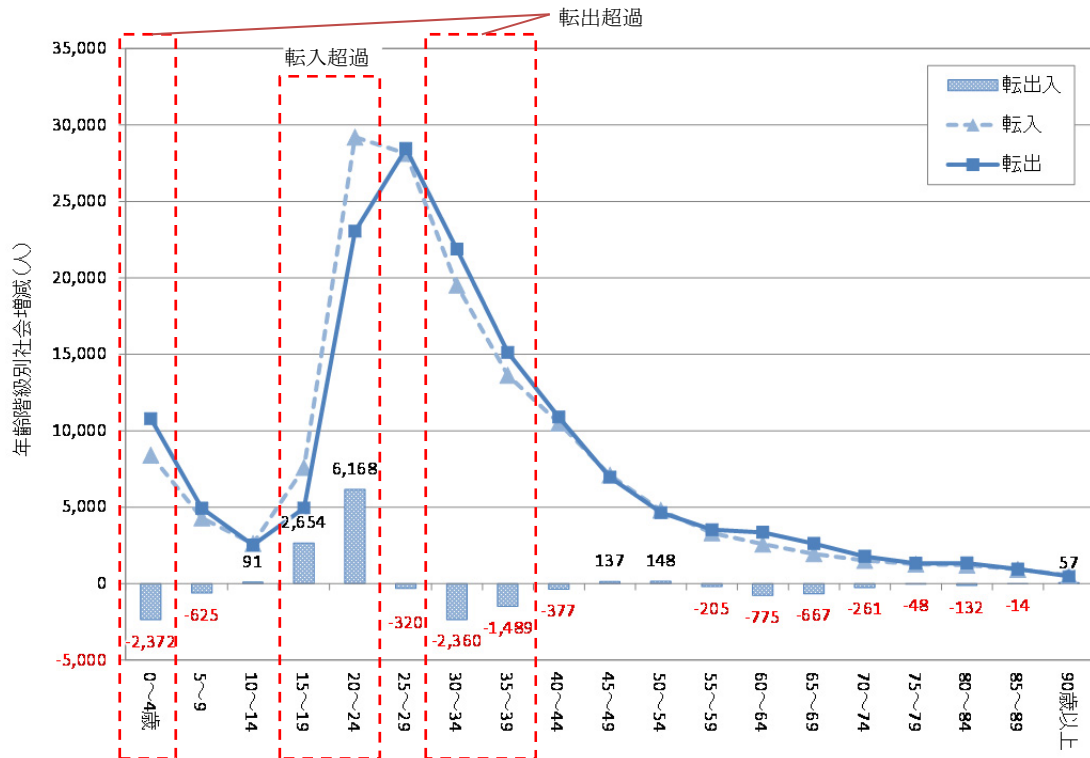
出典：大阪府人口ビジョン(案)【大阪府】

図6 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4～6月版【大阪府】

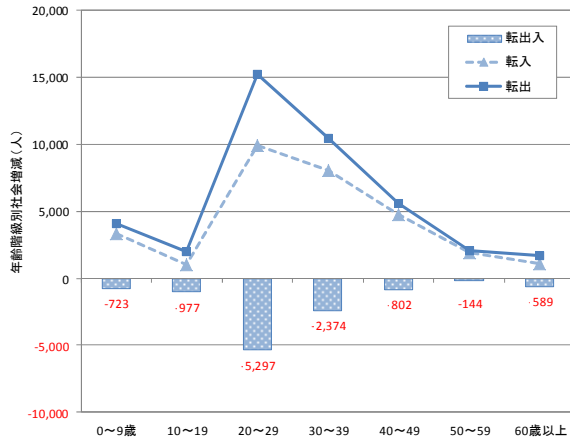
図7 年齢階級別の社会増減の状況【大阪府】



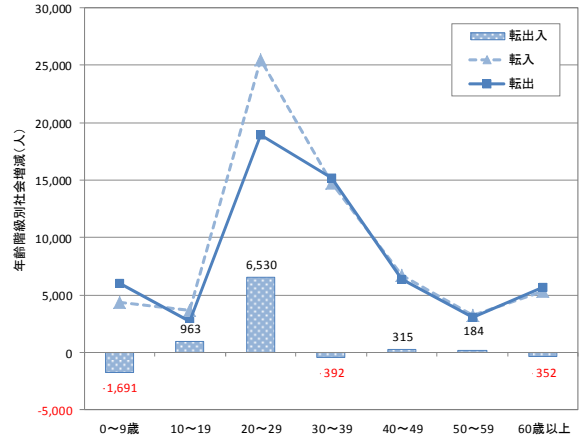
出典：住民基本台帳人口移動報告(平成26年結果)【総務省】

図8 東京圏、近畿圏に対する年齢階級別人口の転出入の状況

(対東京圏)



(対近畿圏)



東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

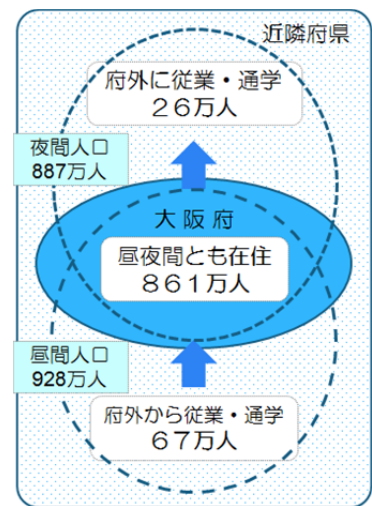
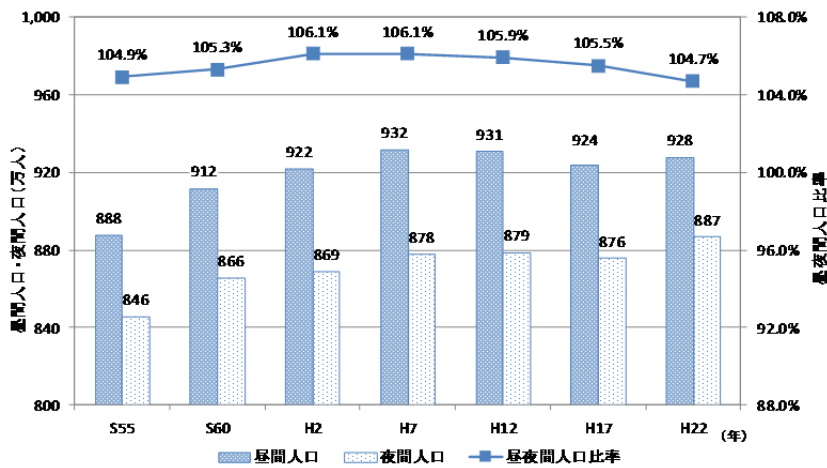
近畿圏：三重県、滋賀県、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県

出典：住民基本台帳人口移動報告（平成26年結果）【総務省】

大阪府の昼間人口は1995（平成7）年をピークに、ほぼ横ばいで推移しています。

2010（平成22）年の昼間人口は928万人となっており、近隣府県より、約67万人が従業・通学のために大阪府に流入しています。

図9 昼間人口、夜間人口の推移【大阪府】

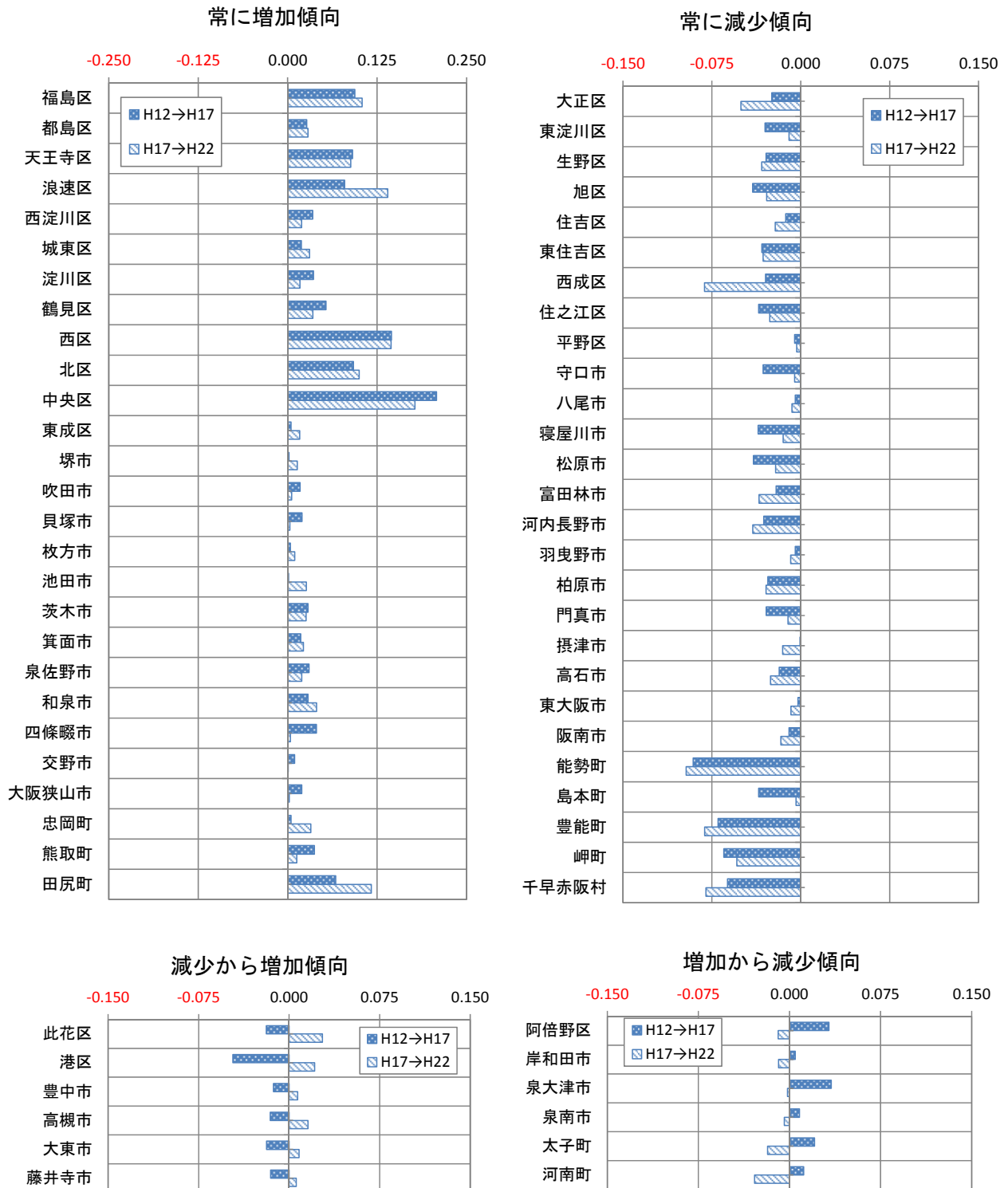


出典：国勢調査【総務省】

(3) 府内市区町村の人口動向

府内の市区町村の人口動向をみると、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。

図10 府内市区町村における人口増減率の推移



出典：国勢調査【総務省】

(4) 人口減少・少子高齢社会の進展による影響

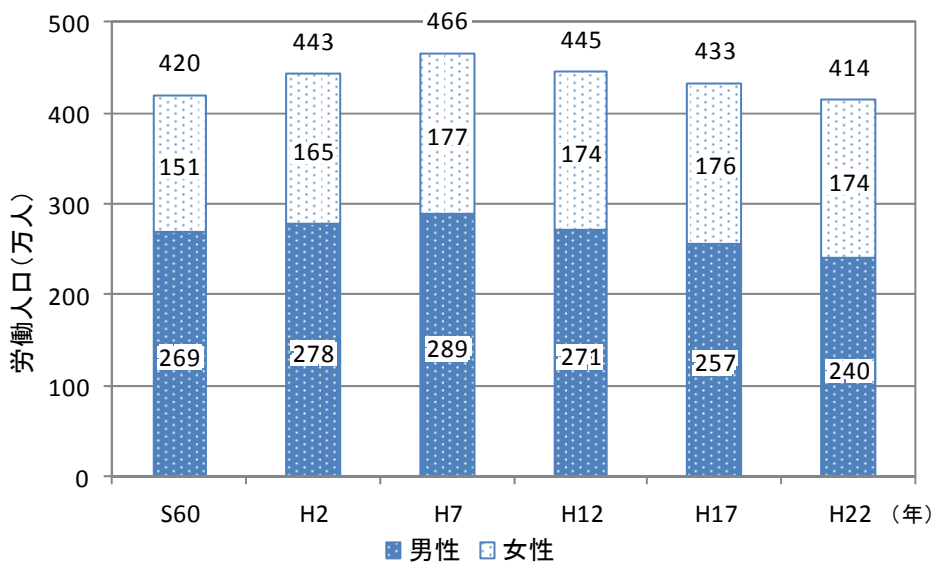
人口減少・少子高齢社会の進展は、大阪の経済や府民の暮らしに様々な影響を及ぼします。

①都市活力への影響

大阪府の労働人口は 1995（平成 7）年をピークに減少しており、今後の人口減少・少子高齢の進展により、さらに減少することが予想されます。

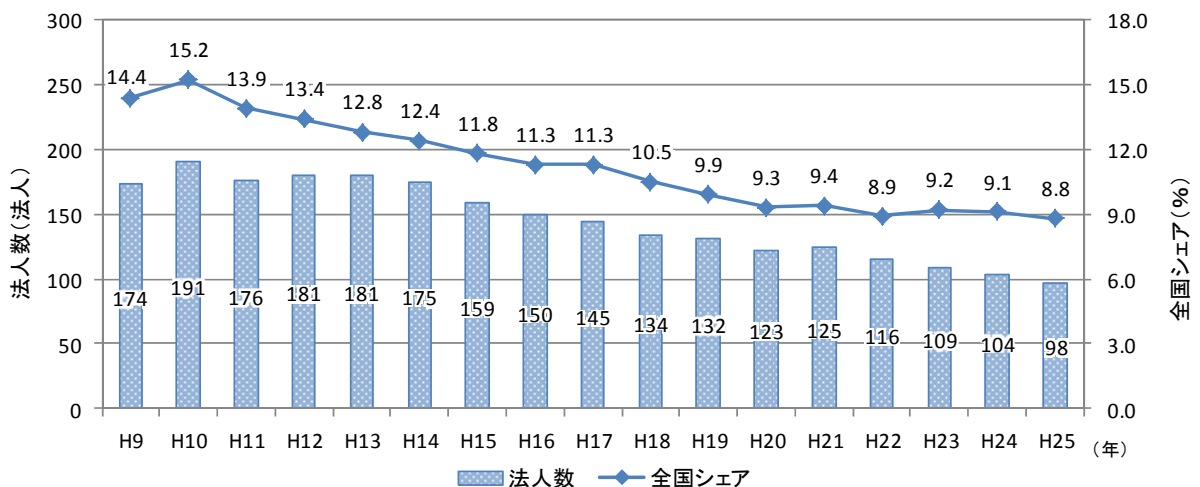
また、企業の東京圏への流出による企業本社数の減少がみられるなど、消費・経済力の低下による都市活力の低下が懸念されます。

図 11 労働人口の推移【大阪府】



出典：大阪府人口ビジョン（案）、国勢調査【総務省】

図 12 資本金 100 億円以上の企業の本社数の推移【大阪府】

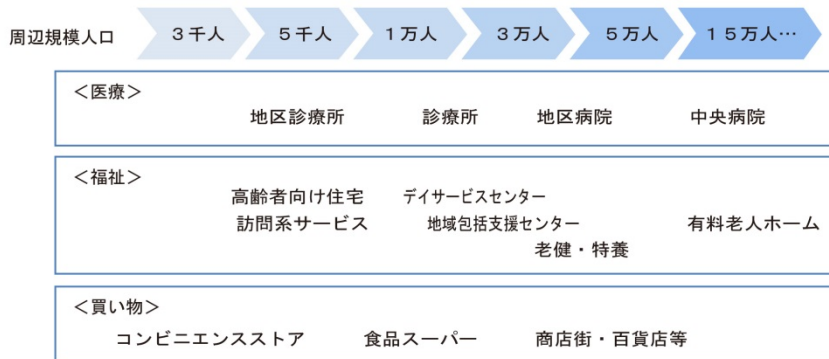


出典：大阪府まち・ひと・しごと創生総合戦略（案）、国税庁統計年報【国税庁】

②生活関連サービスへの影響

生活関連サービスなどの都市機能の維持には、一定の人口規模が必要であり、人口規模の縮小により生活関連サービスなどの都市機能の維持が困難になる恐れがあります。

図 13 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

商業施設の商圈と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圈や立地戦略は様々
 ※ コンビニエンスストア
 大都市住宅地⇒商圈：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 有限会社リテールウォーク代表 服部年明氏 プレゼン資料より抜粋

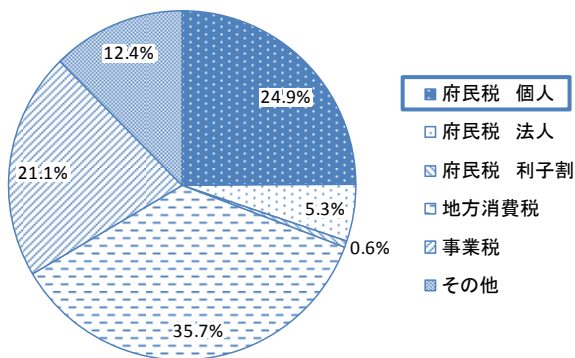
出典：「改正都市再生特別措置法等について（平成 27 年 3 月 31 日時点版）」【国土交通省都市局】資料

③行政サービスへの影響

地方自治体の重要な財源である個人住民税は、税収の約 2～3 割を占めており、今後人口減少が続くと、税収の減少が予測されます。

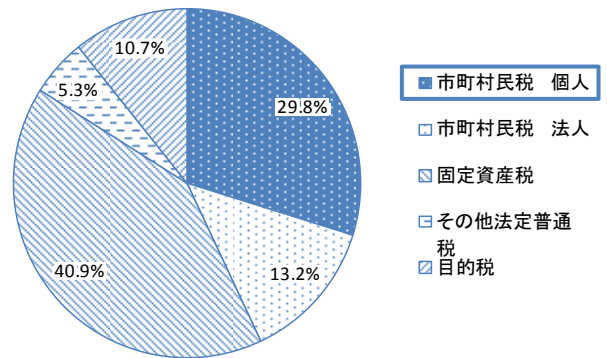
また、高齢化の影響による医療・介護等に関する社会保障関係費の増大が見込まれることから、財政の圧迫による行政サービスの低下が懸念されます。

図 14 平成 27 年度府税予算の内訳【大阪府】



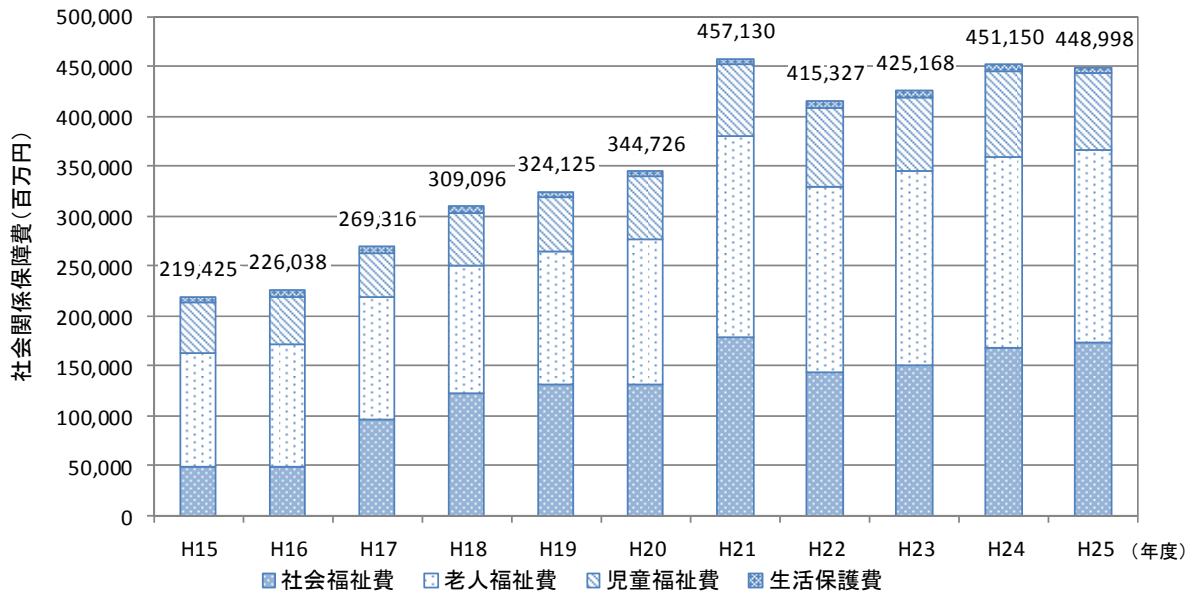
出典：財政のあらまし【大阪府】

図 15 平成 26 年度市町村税徴収実績の内訳【大阪府】



出典：大阪府総務部市町村課税政グループHPより作成【大阪府】

図 16 社会保障関係費の推移【大阪府】



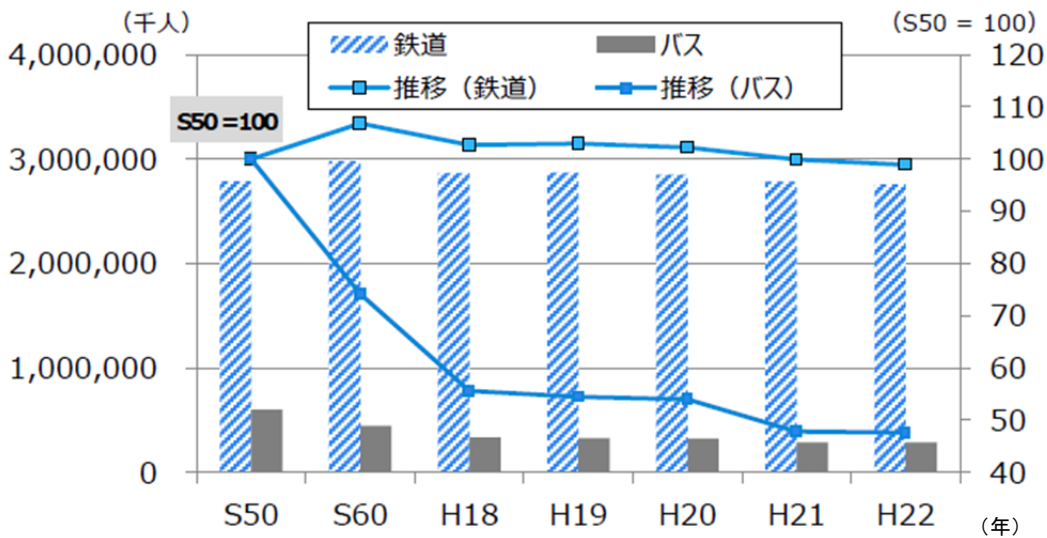
出典：大阪府地方財政状況調査表【大阪府】

④公共交通サービスへの影響

地域住民の高齢化及び生産年齢人口の減少により公共交通の利用者が減少することで、公共交通の便の縮小や路線の廃止などにつながる恐れがあります。

今後、住み慣れた場所での生活を望む高齢者が、買い物など日常的な移動に不自由を強いられるケースの増加が懸念されます。

図 17 鉄道・バス 1日平均乗車数の推移【大阪府】

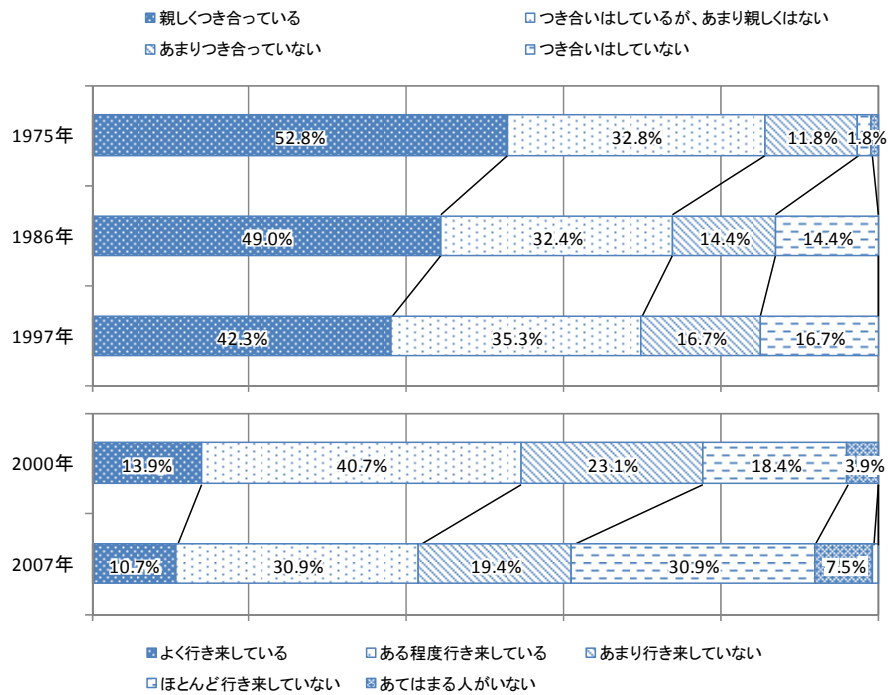


出典：大阪府人口ビジョン（案）、地域交通年報【一般財団法人運輸政策研究機構】

⑤地域コミュニティへの影響

高度経済成長期以降、核家族世帯の増加やライフスタイルの変化などにより、自治会・子ども会などの地域コミュニティは減少・弱体化しています。今後、人口減少・高齢化が進展し、地域の結びつきがさらに希薄化した場合、地域の治安力、福祉力、教育力の低下につながる恐れがあります。

図 18 近所付き合いの程度の推移【全国】

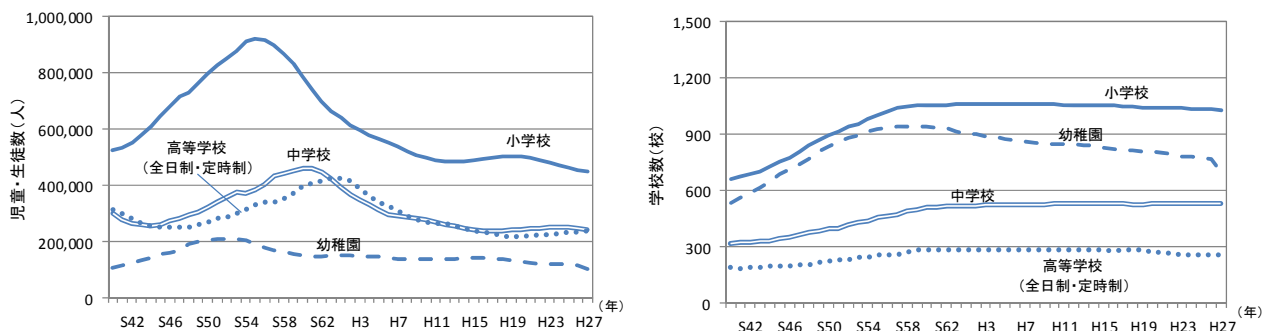


出典：平成 19 年版 国民生活白書【内閣府】

⑥教育環境への影響

人口減少・少子高齢の進展に伴い、学校に通う児童・生徒数は減少傾向にあり、特に子ども的人数が大きく減少する地域の学校では、子どもたちの学習面や生活面でも支障が生じる恐れがあります。

図 19 児童・生徒数及び学校数の推移【大阪府】

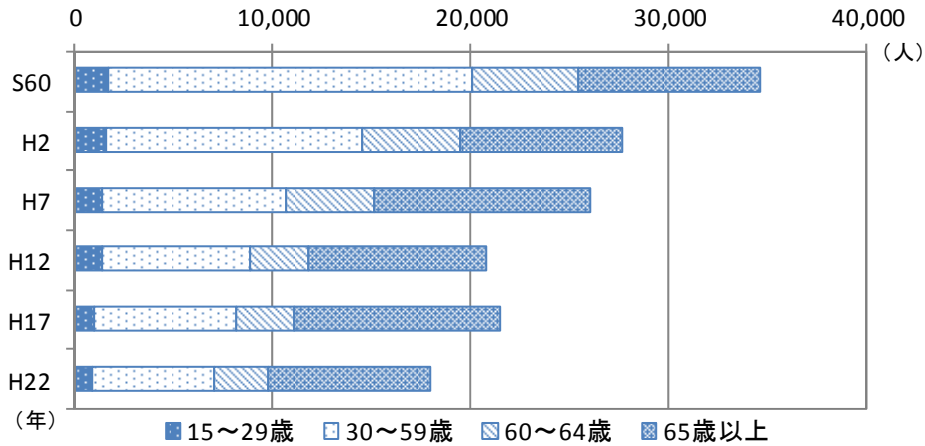


出典：大阪府人口ビジョン（案）、大阪府の学校統計【大阪府】

⑦農林漁業への影響

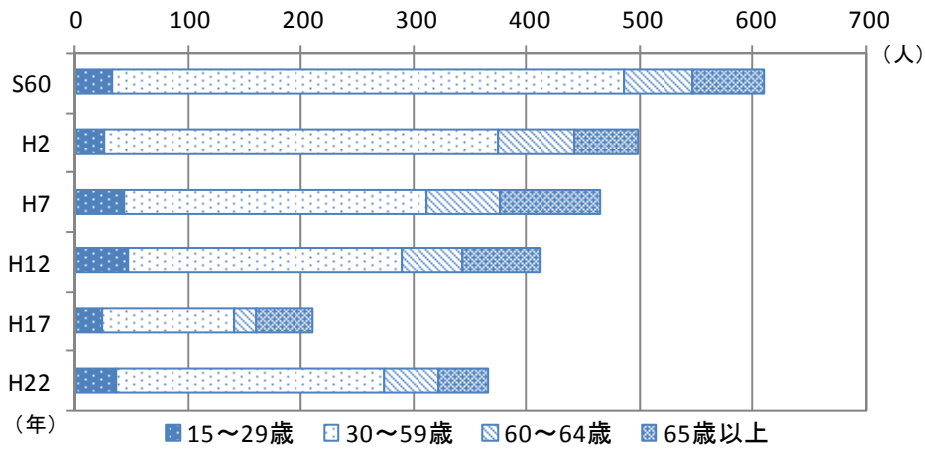
農業や林業の就業者数は現在減少傾向にあり、また高齢化も進んでいます。これに伴い、耕作放棄地や放置森林のさらなる拡大が懸念されます。

図 20 農業就業者数の減少と高齢化【大阪府】



出典：大阪府人口ビジョン（案）、国勢調査【総務省】

図 21 林業就業者数の減少と高齢化【大阪府】



出典：大阪府人口ビジョン（案）、国勢調査【総務省】

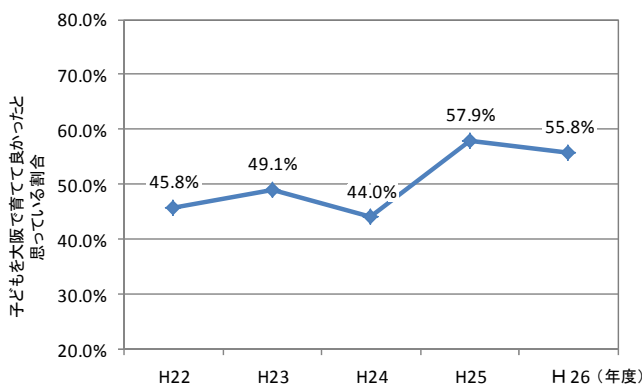
2. 府民のくらしを取り巻く状況

(1) 子ども、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見ると、「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」は増加傾向にあります。

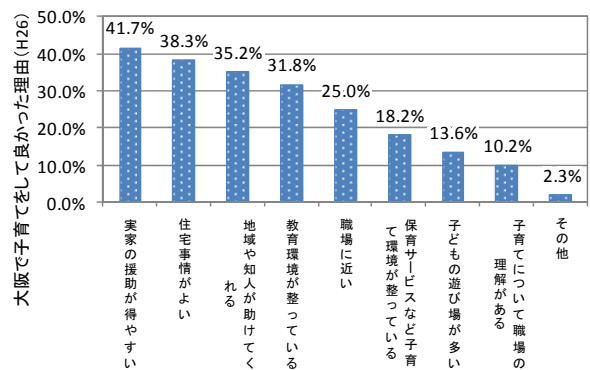
その理由としては、「実家の援助が受けやすい」や「住宅事情が良い」といった意見が上位に挙がっています。

図 22 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【大阪府】



出典：オンリーワン都市調査【大阪府】

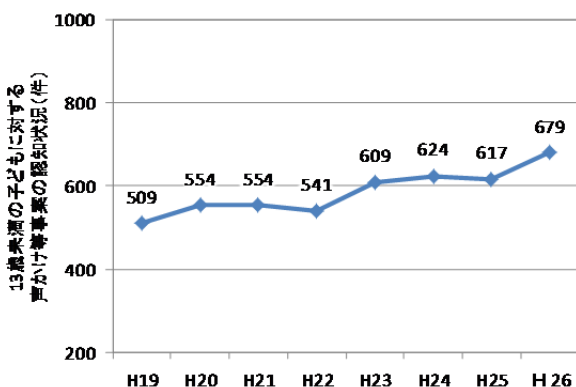
図 23 大阪で子育てをして良かった理由【大阪府】



出典：平成 26 年度オンリーワン都市調査【大阪府】

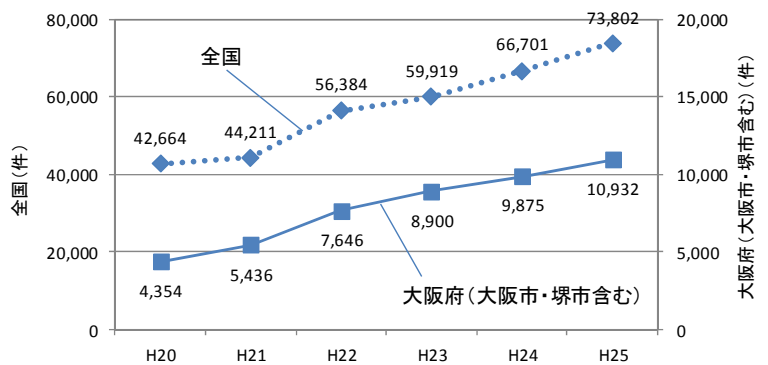
しかしながら、子どもを取り巻く状況を見ると、経済的に厳しい状況に置かれたひとり親世帯の増加や、子どもを巻き込んだ犯罪や児童虐待相談対応件数の増加、地域や家庭での養育力の低下など、様々な支援を必要とする子どもが増えています。

図 24 13 歳未満の子どもに対する声かけ等事案の認知状況【大阪府】



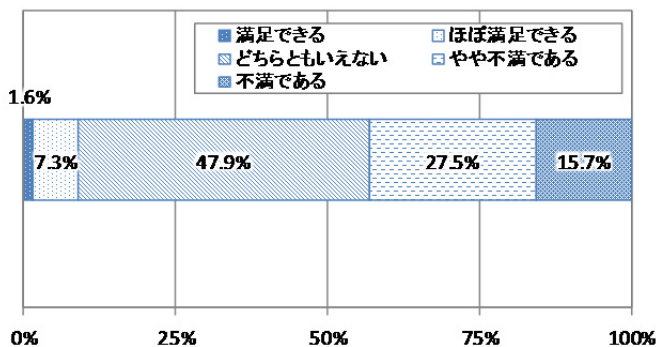
出典：大阪府安全なまちづくり推進会議資料【大阪府】

図 25 児童虐待相談対応件数の増加【大阪府】



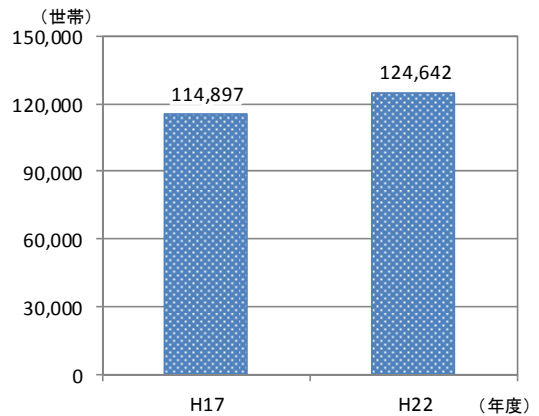
出典：大阪府子ども総合計画【大阪府】より作成

図 26 子どものしつけや生活習慣の向上のための家庭の教育力に関するレベル【大阪府】



出典：大阪Qネット「子育て環境」に関するアンケート
（平成 26 年度）【大阪府】

図 27 ひとり親世帯の推移【大阪府】



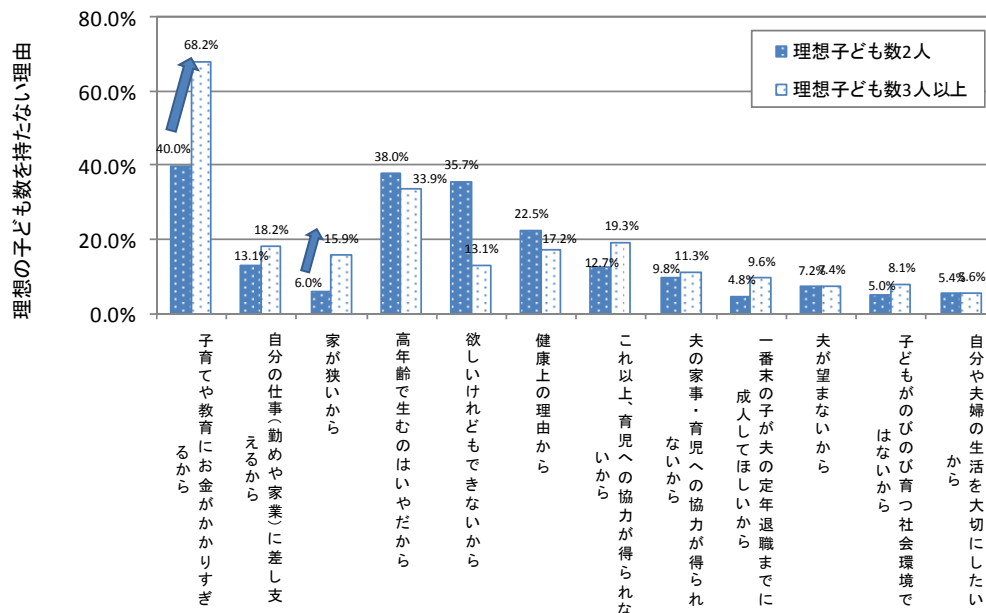
出典：大阪府子ども総合計画【大阪府】

また、出生数の推移については、前述したとおり減少傾向が続くと見込まれており、少子化の傾向は今後も続くと予想されます。

理想の子ども数を持たない理由としては、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。

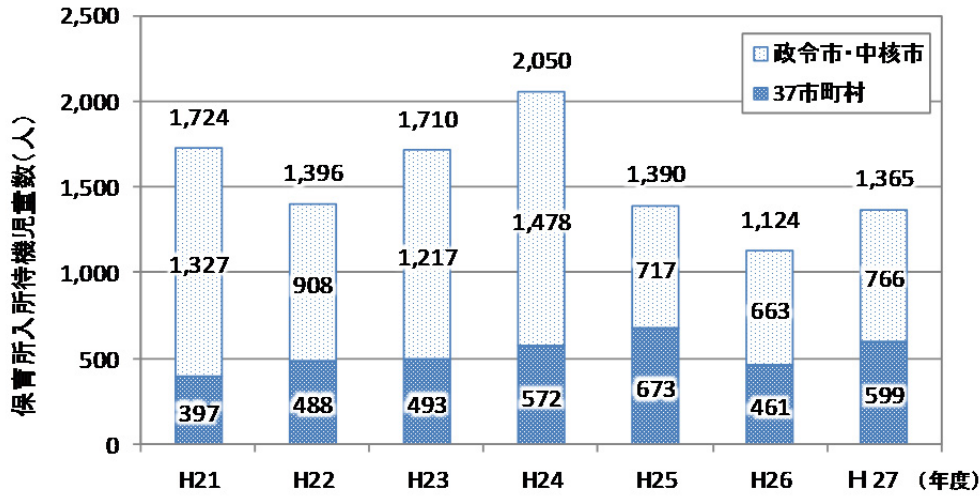
さらに、保育所の待機児童の問題などもあり、共働きのライフスタイルが一般的となる時代では、職住近接で子育てのための支援やサービスが受けやすい環境の整備がより一層求められています。

図 28 理想の子ども数を持たない理由【全国】



出典：平成 22 年出生動向基本調査【厚生労働省】

図 29 保育所入所待機児童数の推移【大阪府】



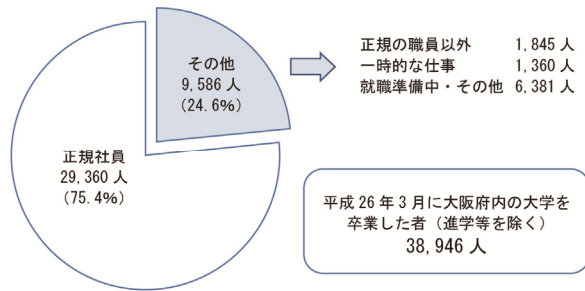
出典：保育所関連状況取りまとめ【厚労省】を府独自集計

(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。

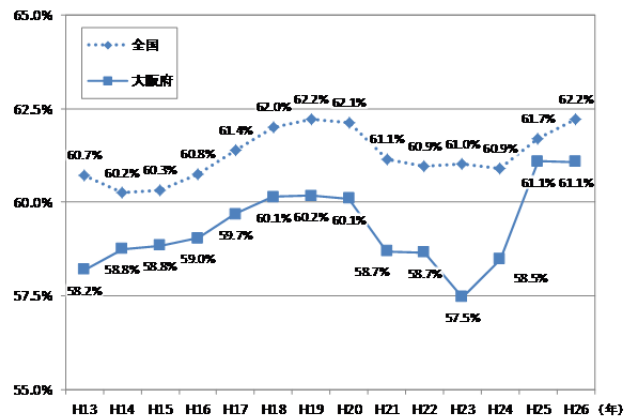
生涯未婚率も特に近年高まっており、これらの経済的な不安定さや個人のライフスタイルの多様化などが影響しているものと考えられます。

図 30 大阪の大学生の卒業後の進路



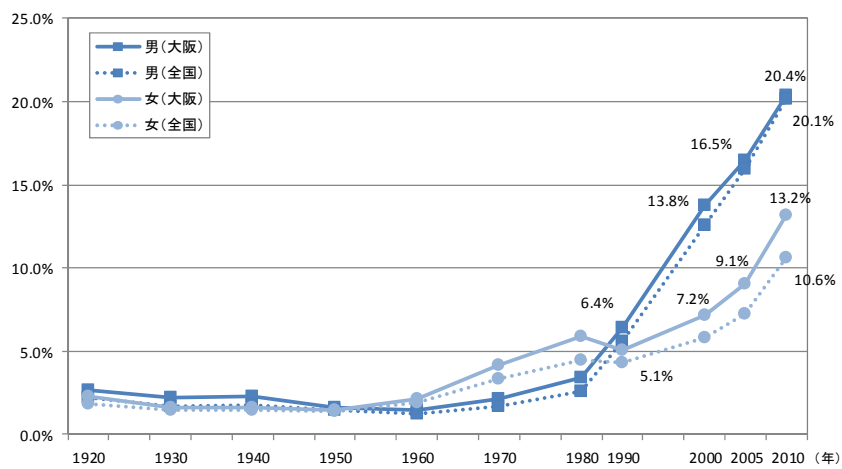
出典：大阪府まち・ひと・しごと創生総合戦略（案）
平成26年学校基本調査【文部科学省】より作成

図 31 若年層（15～34歳）の就業率の推移



出典：大阪府まち・ひと・しごと創生総合戦略（案）
労働力調査【総務省】、労働力調査地方集計結果（年平均）【大阪府】

図 32 生涯未婚率の推移



出典：総務省【国勢調査】

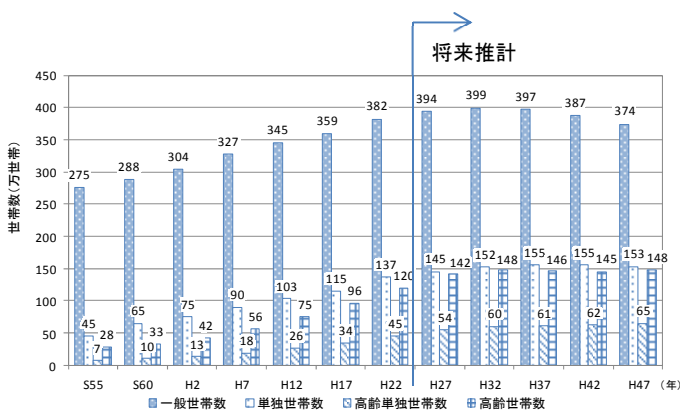
また、先に触れたように、10代、20代の人口は転入超過となっており、これからの大阪を担う若年世代が魅力とを感じる住まいや、自立を支える住まいを確保していく必要があります。

(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。

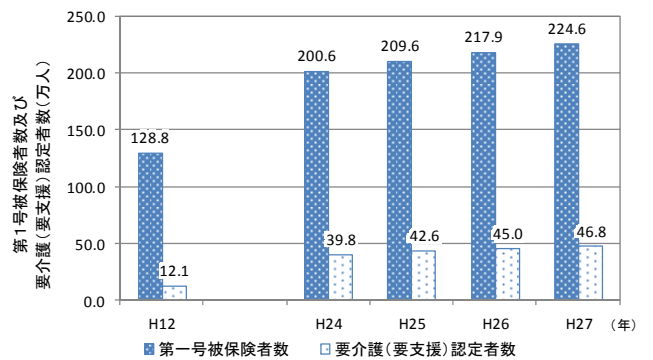
高齢者世帯の年間収入をみると、300万円未満の世帯が全体の7割以上を占めています。年間収入別に住まいの状況を見ると、年収が低くなるほど、持ち家の割合が低くなり、200万円未満の世帯では、その割合は4割となり、民間借家や公営の借家に居住する世帯の割合が高くなっています。特に民間借家では、その他の住宅と比較してバリアフリー化率が低くなっており、質の向上が求められます。

図 33 世帯数と世帯構成の変化【大阪府】(再掲)



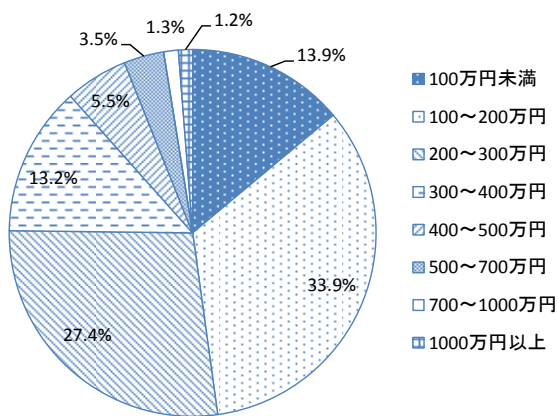
出典：大阪府人口ビジョン(案)【大阪府】

図 34 第1号被保険者数・要介護(要支援)認定者数の推移【大阪府】



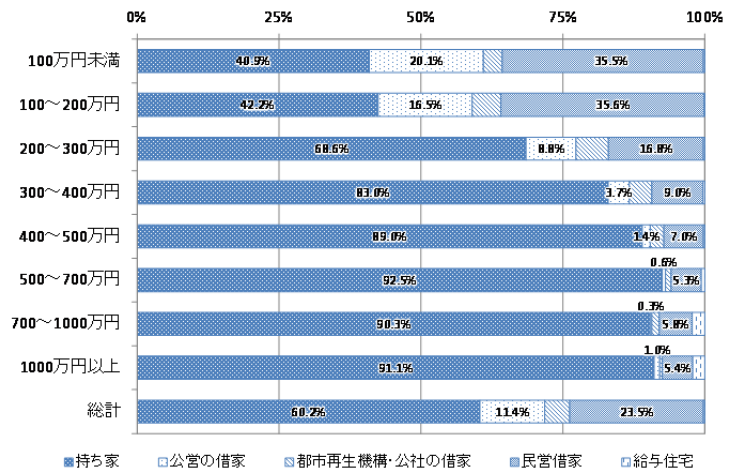
出典：介護保険事業状況報告月報【大阪府】

図 35 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】

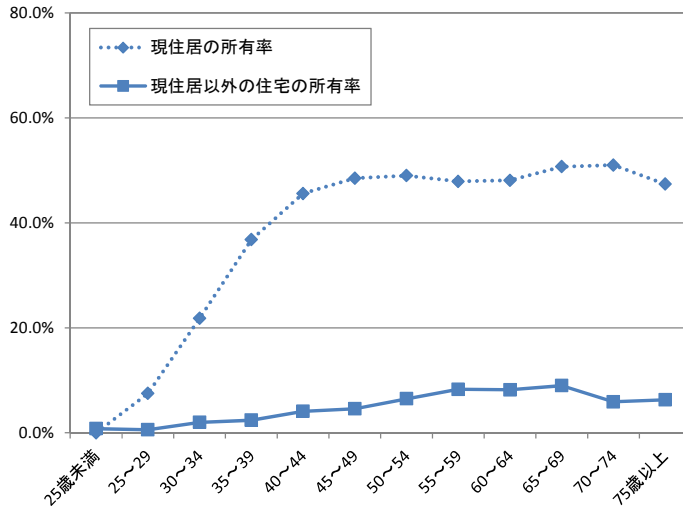
図 36 世帯の年収別住まいの状況(高齢者のみの世帯)【大阪府】



出典：平成25年住宅土地統計調査【総務省】

また、世帯の家計を支える者の年齢階級別に住宅の所有状況（現住居のほか、現住居以外に所有する住宅を含む）をみると、年齢が高い世帯で住宅の所有率が高くなっています。

図 37 家計主年齢階級別の住宅の所有率

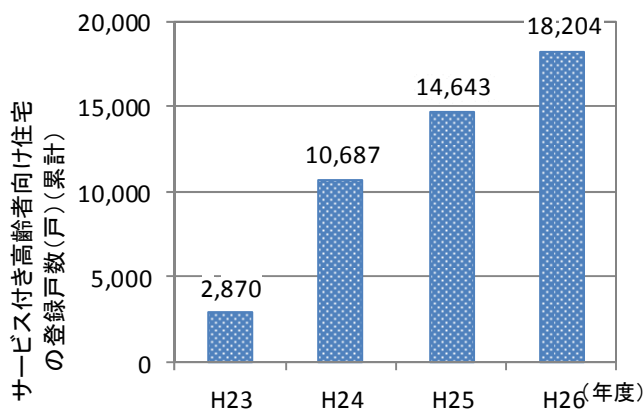


出典：平成 25 年住宅土地統計調査【総務省】

そういった状況の中で、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。

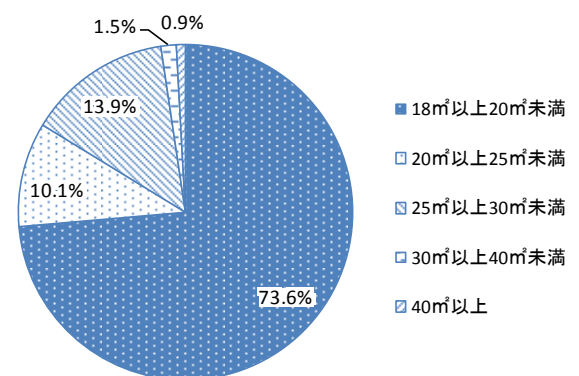
高齢者向けの住まいは、民間事業者によるサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の積極的な供給が進んでいますが、住まいとしてのスペックが低い「施設」的なサ高住が多く、自立した高齢者の住まいの選択肢にはなっておらず、ニーズに対応した環境整備が求められます。

図 38 サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数の推移（累計）【大阪府】



出典：大阪府調べ

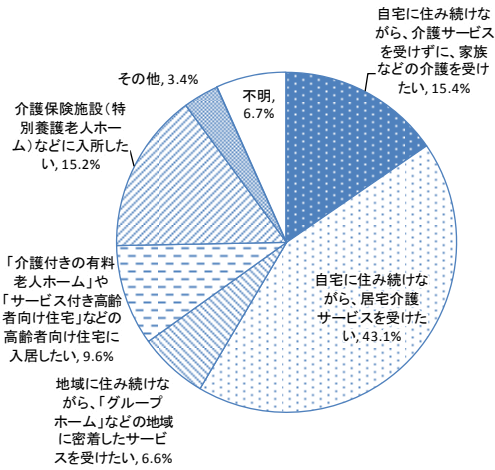
図 39 サービス付き高齢者向け住宅の専用（住戸）部分の床面積【大阪府】



出典：大阪府調べ

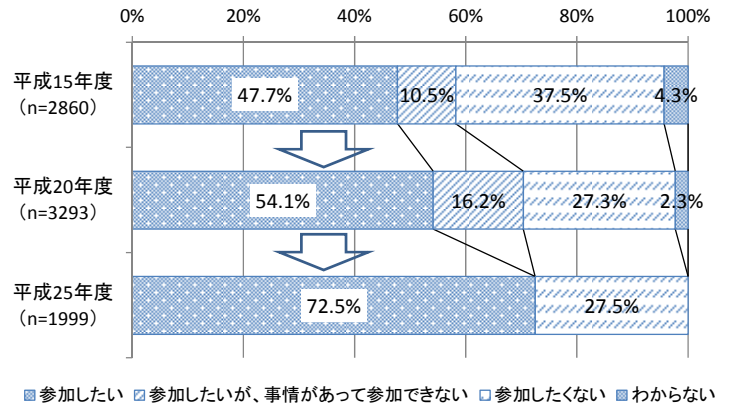
また、社会参加の意欲についても高まりを見せており、高齢者が元気で生き生きと活躍する社会づくりが求められます。

図 40 高齢者の希望するくらしかた【大阪府】



出典：第3回（平成25年度実施）高齢者の生活実態と介護サービスに関する意識調査【大阪府】

図 41 高齢者の社会活動への参加意向【大阪府】



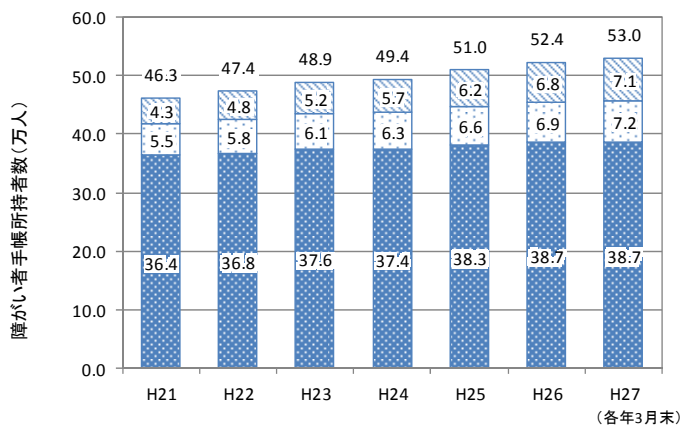
出典：高齢者の地域社会への参加に関する意識調査【内閣府】

(4) 障がい者を取り巻く状況

大阪府における障がい者手帳所持者数は、平成 27 年 3 月時点で約 53.0 万人です。

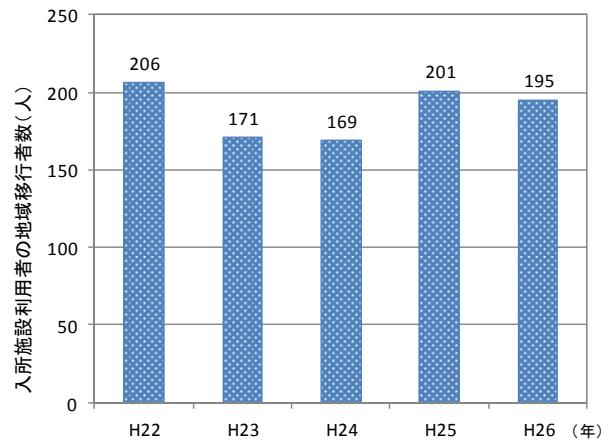
障がい者が自ら住みたいと思う場所で、当たり前を送ることが重要であり、入所施設や精神科病院に入所・入院している障がい者が、施設等で生活することを余儀なくされるのではなく、本人の希望に応じて地域生活を送ることができるよう地域移行を推進し、ニーズに対応した住まいを整備していく必要があります。

図 42 障がい者手帳所持者数【大阪府】



出典：大阪府障がい福祉室資料【大阪府】

図 43 入所施設利用者の地域移行者数【大阪府】

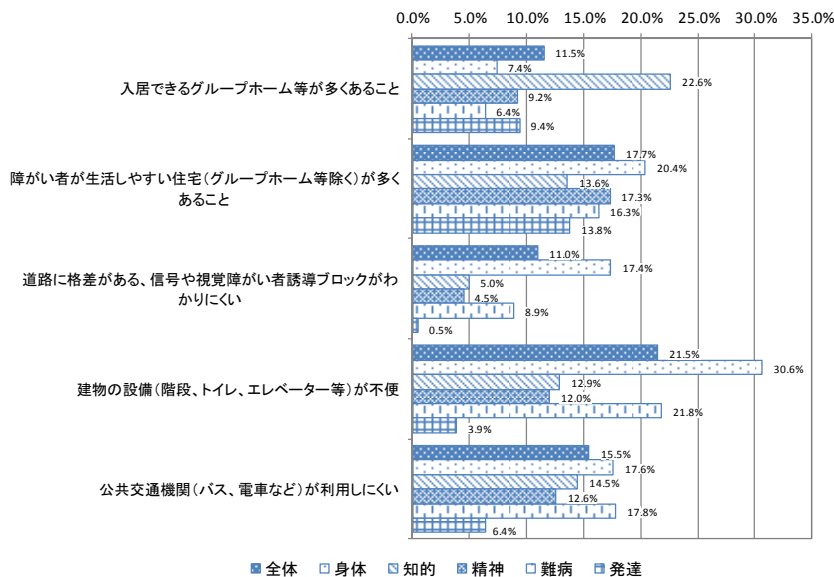


出典：第 47 回大阪府社会福祉審議会資料【大阪府】

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、住宅分野においても差別を解消するための取組みが必要です。

図 44 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】



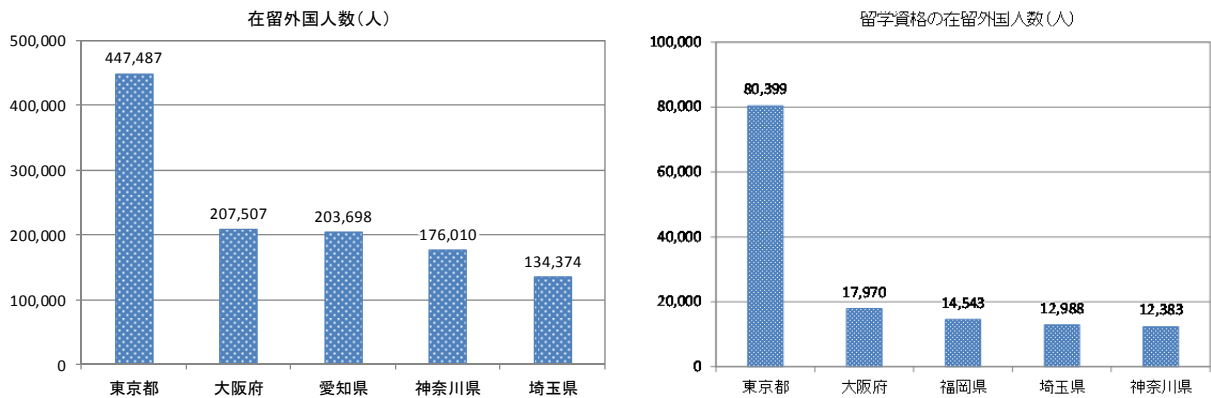
出典：平成 22 年度大阪府障がい者の生活ニーズ実態調査【大阪府】

(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。

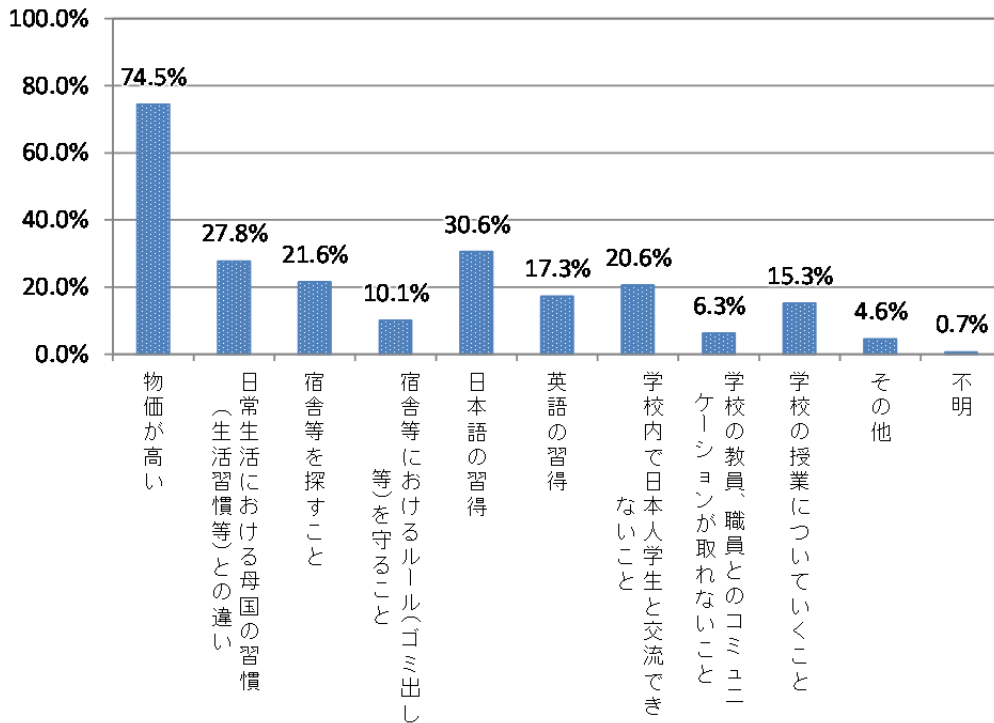
外国人留学生を対象とした調査では、留学後の宿舎等を探すことが大変といった状況があり、安心してくらす環境整備が必要です。

図 45 都道府県別の在留外国人数（上位 5 位）



出典：在留外国人統計（旧登録外国人統計）平成 27 年 6 月【法務省】

図 46 留学後の苦勞（複数回答設問）

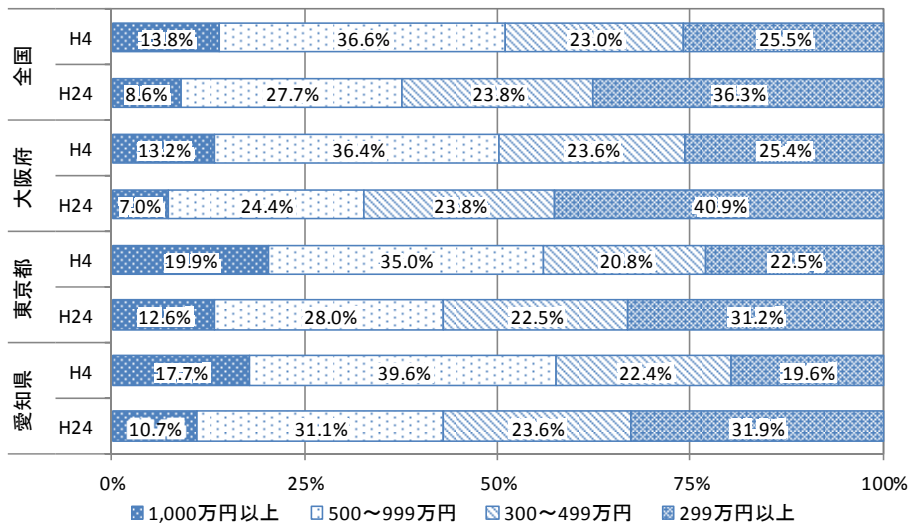


出典：平成 25 年度私費外国人留学生生活実態調査、【独立行政法人日本学生支援機構（JASSO）】

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。

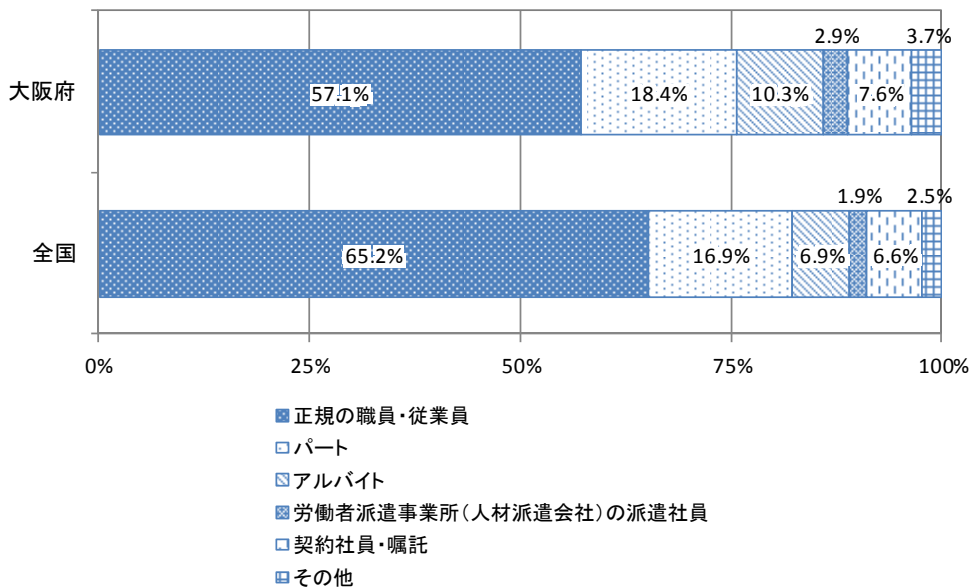
低額所得者や高齢者、障がい者など、住宅の確保に配慮を要する人々の居住の安定確保とともに、これからの大阪を担う子ども、若者、子育て世帯や、外国人など、府民一人ひとりが安全・安心で豊かさを実感できる大阪を実現することが重要です。

図 47 所得階層別世帯数割合の推移



出典：就業構造基本調査【総務省】

図 48 就業者（役員を除く雇用者）の就業形態



出典：大阪における雇用実態把握調査 平成 24 年 4 月【大阪府】

3. 住まいと都市の現状と課題

(1) 住宅ストックの概況

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）が占めている状況です。

図 49 所有関係別住宅ストックの割合【大阪府】



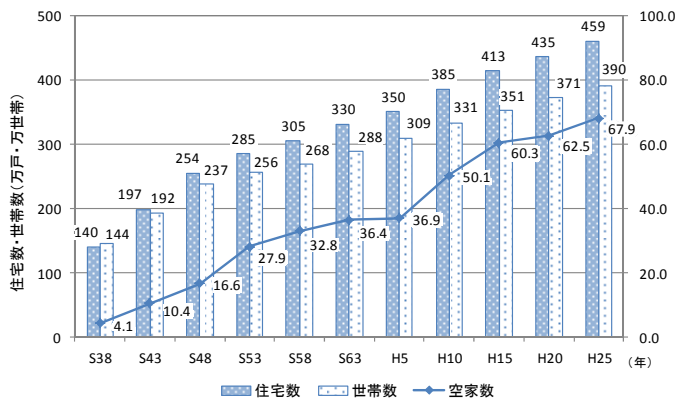
出典：平成 25 年住宅・土地統計調査【総務省】

(2) 住宅ストックの現状と課題

空家は約 68 万戸あり、そのうち「賃貸用の住宅」が最も多く、約 6 割を占めていますが、近年は、売却や賃貸などの予定がない「その他の住宅」の空家が増加傾向にあります。

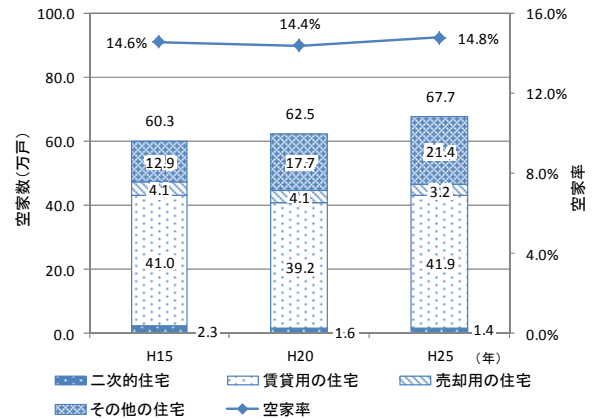
空家のうち、適切な管理が行われておらず、結果として地域の生活環境に悪影響を与えるものは適切に除却や更新がなされる必要がありますが、これにとどまらず、空家や空建築物等を大都市が保有する貴重な資産として捉え、積極的に活用することにより、地域、ひいては都市全体の活性化が期待されます。

図 50 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】

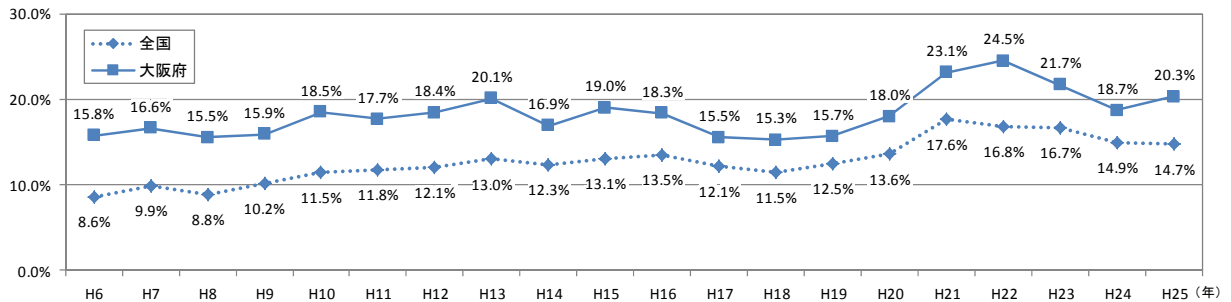
図 51 種類別空家数の推移【大阪府】



出典：住宅土地統計調査【総務省】

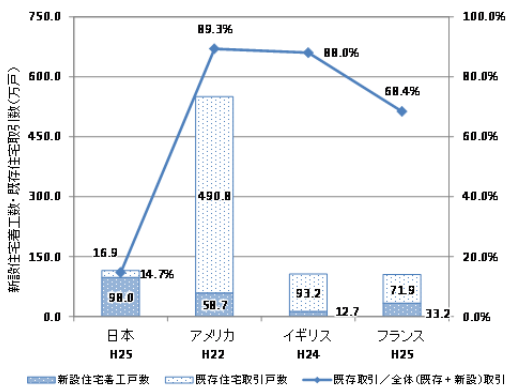
大阪府における中古住宅流通シェアは全国と比較して高い水準にありますが、欧米諸国と比較するとまだまだ低い状況です。空家の利活用を促進するうえでも、中古住宅流通市場のより一層の活性化を図っていく必要があります。

図 52 中古住宅流通シェアの推移



出典：住宅土地統計調査【総務省】、住宅着工統計【国土交通省】

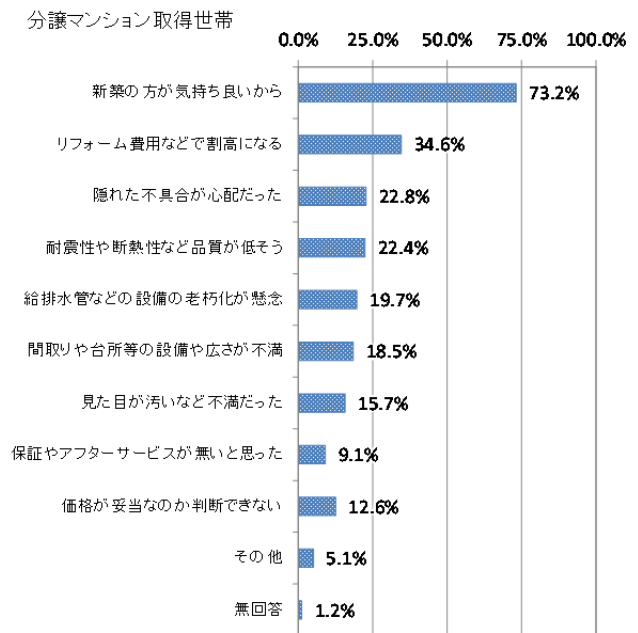
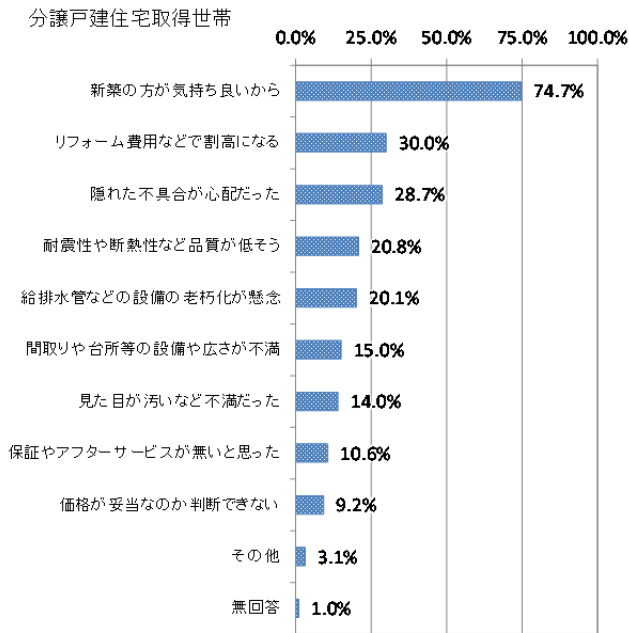
図 53 中古住宅流通シェアの国際比較



出典：
 日本：総務省「平成25(2013)年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成25(2013)年計)」
 アメリカ：U.S.Census Bureau「New Residential Construction」,「The 2011Statistical Abstract」(データは平成22(2010)年)
<http://www.census.gov/>
 イギリス：Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」(データは平成24(2012)年)
<http://www.communities.gov.uk/>
 フランス：Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Service de l'Observation et des Statistiques」
 「Conseil général de l'environnement et du développement」(データは平成25(2013)年)
<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

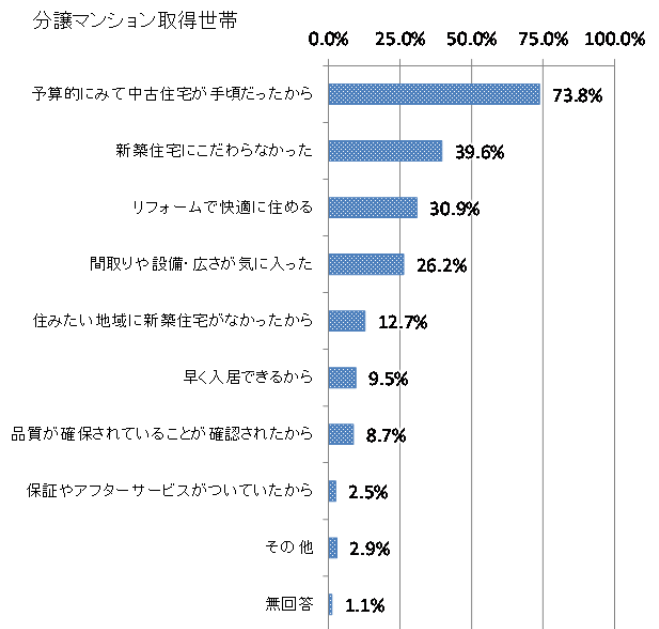
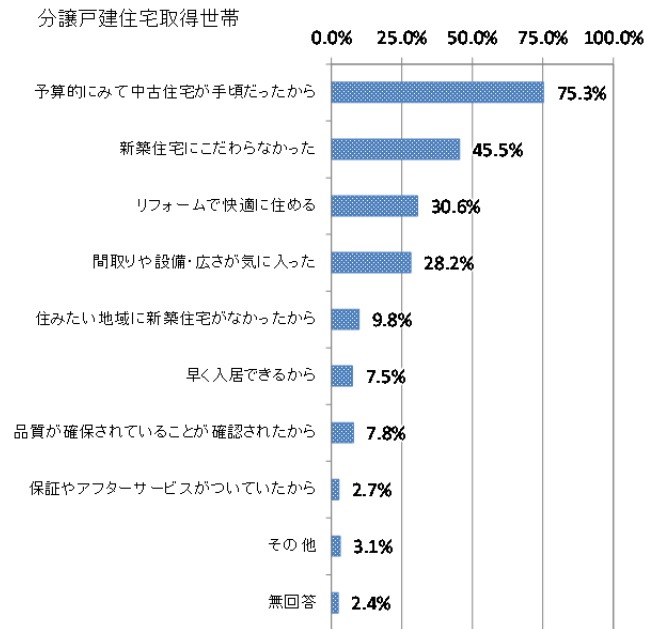
注1)フランス：年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用した。
 注2)住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象からめられると推計している。

図 54 中古住宅にしなかった理由【全国】



出典：平成26年度住宅市場動向調査【国土交通省】

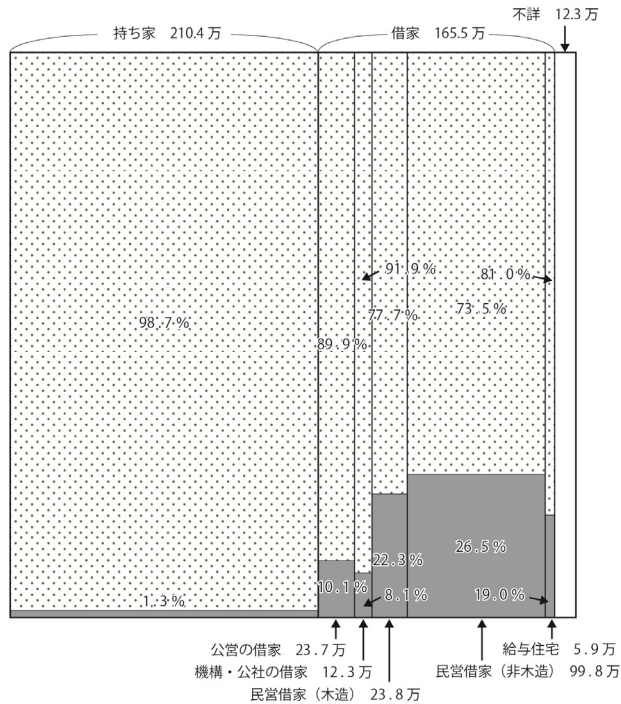
図 55 中古住宅にした理由【全国】



出典：平成26年度住宅市場動向調査【国土交通省】

また、府民が居住する住宅の状況を見ると、最低居住面積水準に満たない住宅や、耐震基準を満たしていない住宅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住宅も多く存在しています。

図 56 最低居住面積水準に満たない住宅【大阪府】



◆最低居住面積水準

- 健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準を国が定めたもの。
- 住戸規模は標準的な世帯構成の場合、世帯人員に応じて次のとおりとする。

最低居住面積水準

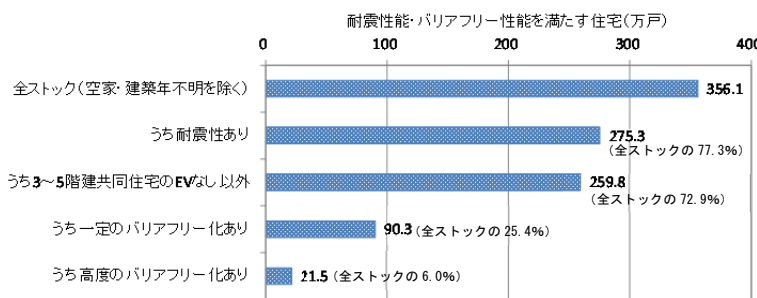
単身	29歳以下	専用台所 + 居住室 4.5畳 以上
	29歳以上	共用台所 + 居住室 6.0畳 以上
	30歳以上	25㎡ 以上
2人以上	10㎡ × 世帯人員 + 10㎡ 以上	

凡例	
□	不詳
▨	最低居住水準以上
■	最低居住水準未満

世帯総数 388.2万

出典：平成25年住宅土地統計調査【総務省】

図 57 耐震性能、バリアフリー性能を満たす住宅【大阪府】

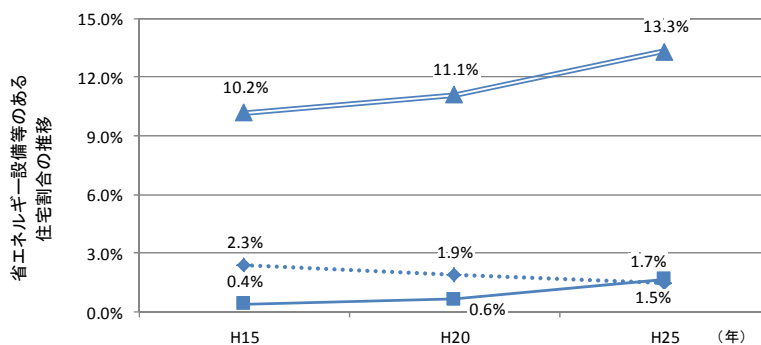


▶耐震性能を満たす住宅

- 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】

図 58 省エネルギー設備等のある住宅割合の推移【大阪府】



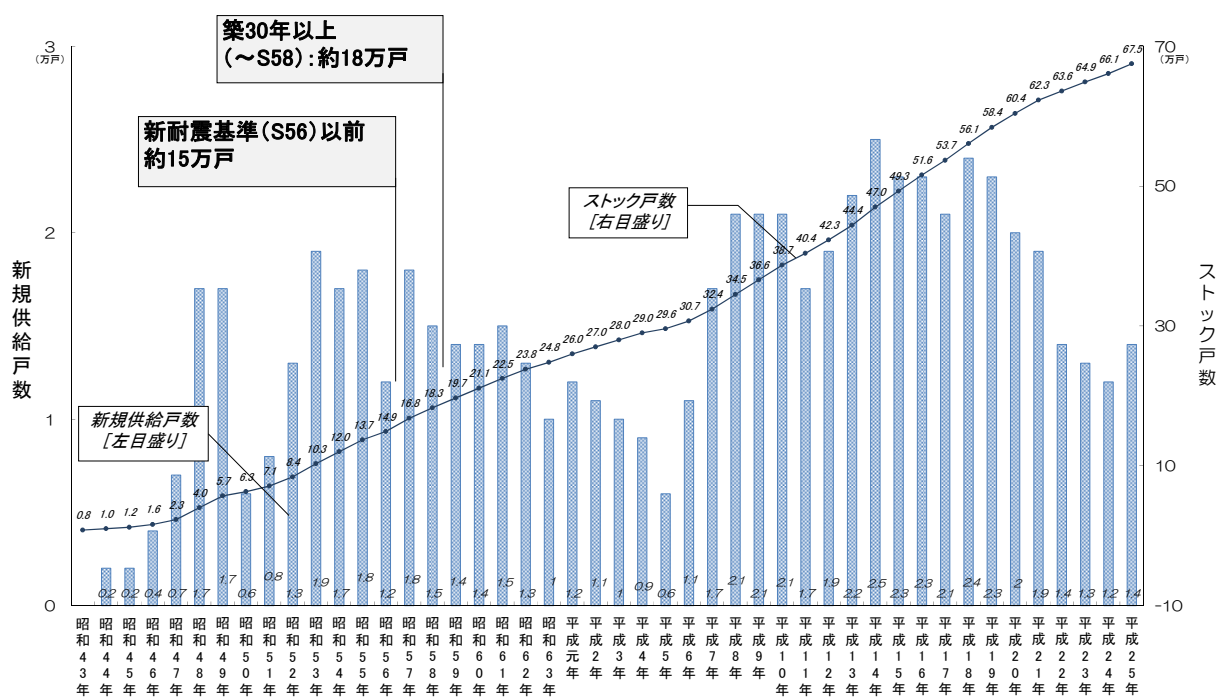
出典：住宅土地統計調査【総務省】

分譲マンションストックは、府内約 67.6 万戸（府内の住宅ストックの約 14%）を占め、うち築 30 年以上のストックが約 18 万戸、新耐震基準以前のストックが約 15 万戸を占めています。

マンションの管理の実態を見ると、高齢化や役員のなり手不足、管理費や修繕積立金の滞納等の課題を抱えている管理組合が多くみられます。

これらの分譲マンションを良好な住宅ストックとして維持していくことは、住宅まちづくり政策上重要な課題であり、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。

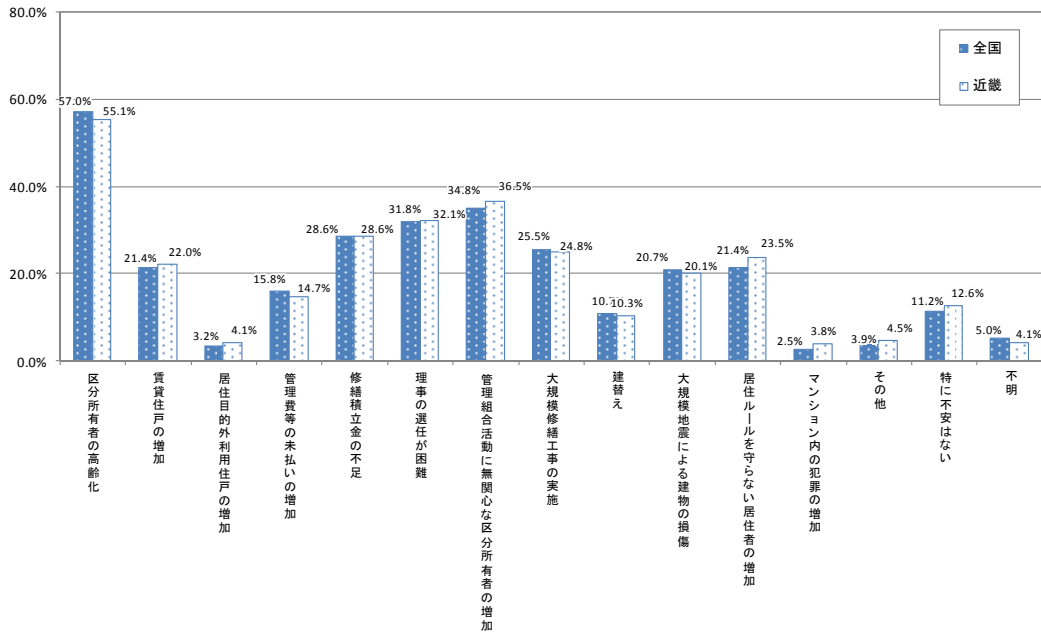
図 59 分譲マンションストック数の推移【大阪府】



- 注 1 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した
- 注 2 ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した
- 注 3 ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリートまたは鉄骨造の住宅をいう

出典：建築着工統計【国土交通省】等より推計

図 60 管理組合運営における将来への不安【近畿圏】



出典：平成25年度マンション総合調査【国土交通省】

(3) 住宅市場の状況

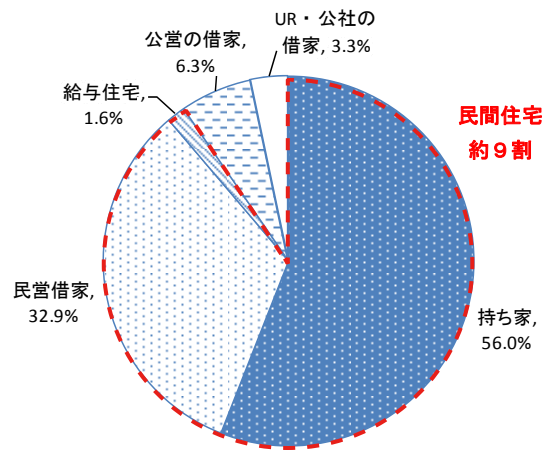
府内の住宅のうち、約9割を民間住宅が占めるとともに、住宅地の開発等も多くが民間事業者によるものであり、これら民間住宅市場の動向が住まいや都市の形成に大きな影響を与えます。

民間住宅市場では、住宅供給事業者、住宅リフォーム事業者、不動産流通事業者、受託管理・運営事業者、設計・検査事業者など、様々な主体が存在し、近年では民間企業のみならずNPO等も活躍の場を広げています。これら多様な主体による創意工夫あふれる対応により、府民の多種多様な居住ニーズに柔軟に対応した住宅や都市のストック形成が進められることが期待されます。

また、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など、一定の改善はみられるものの依然として課題が残っています。

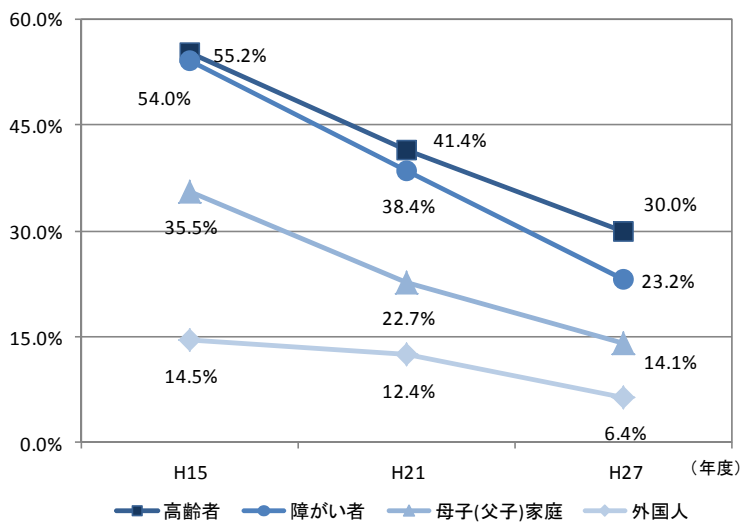
図 61 所有関係別ストックの割合【大阪府】

※居住世帯ありの住宅



出典：平成25年住宅土地統計調査【総務省】

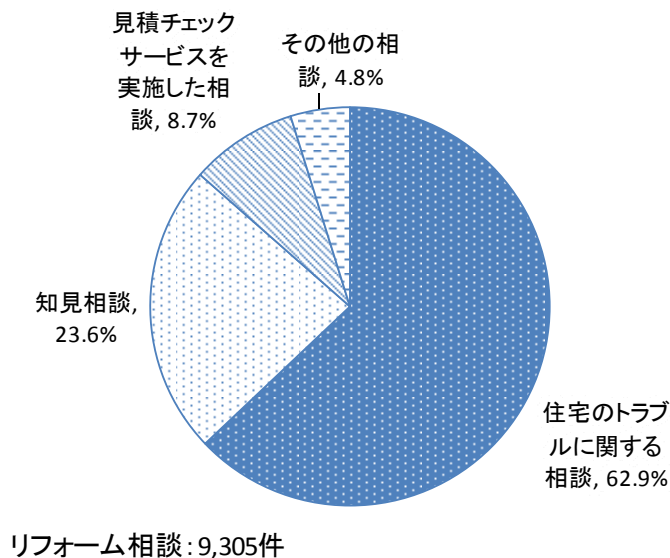
図 62 大阪府の宅建業者が家主から入居拒否の申し出を受けた経験【大阪府】



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】

また、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問題を抱えています。

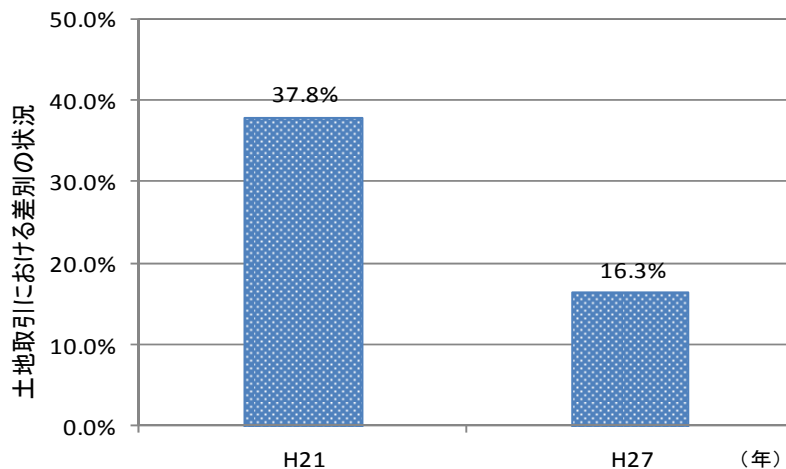
図 63 リフォームに関する相談内容の内訳【全国】



住宅のトラブルに関する相談	住宅に関する不具合などによるトラブルに関する相談及び住宅の契約に係るトラブルに関する相談
知見相談	住宅に関する技術、法令、制度等に関する知識、情報などの一般的な問い合わせ及び検査機関などの照会
リフォーム見積チェックサービス	リフォーム見積チェックを実施した相談
その他の相談	上記以外の相談（住宅会社等の倒産、相隣関係、住宅以外のトラブルなど）

出典：住宅相談統計年報2015【(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター】

図 64 土地取引における差別の状況【大阪府】



※宅地建物取引業者が取引物件に関して、同和地区であるかどうかの質問を受けた経験がある割合

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】

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、住み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。

図 65 リノベーション住宅の事例（住之江の元長屋）



出典：「大阪の住まいカUPリフォーム・リノベーションコンクール」受賞作品【大阪の住まい活性化フォーラム】

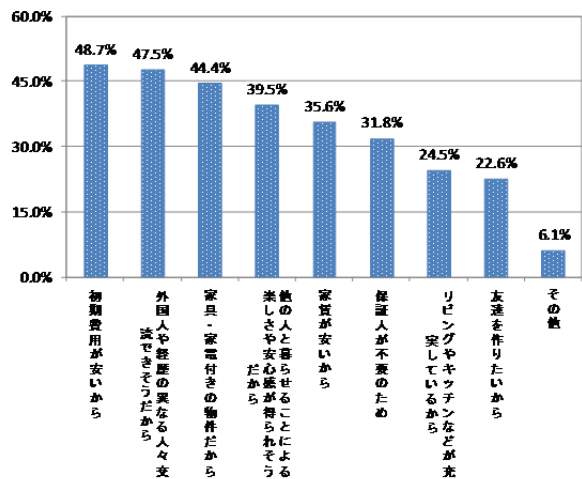
図 66 シェアハウス物件の立地状況



出典：「シェアハウス市場調査 2014 年度版」

【一般社団法人 日本シェアハウス・ゲストハウス連盟、株式会社シェアハウス】に大阪府の物件数を加筆

図 67 シェア居住を選択した理由【全国】



出典：「シェアハウス市場調査 2013 年度版」

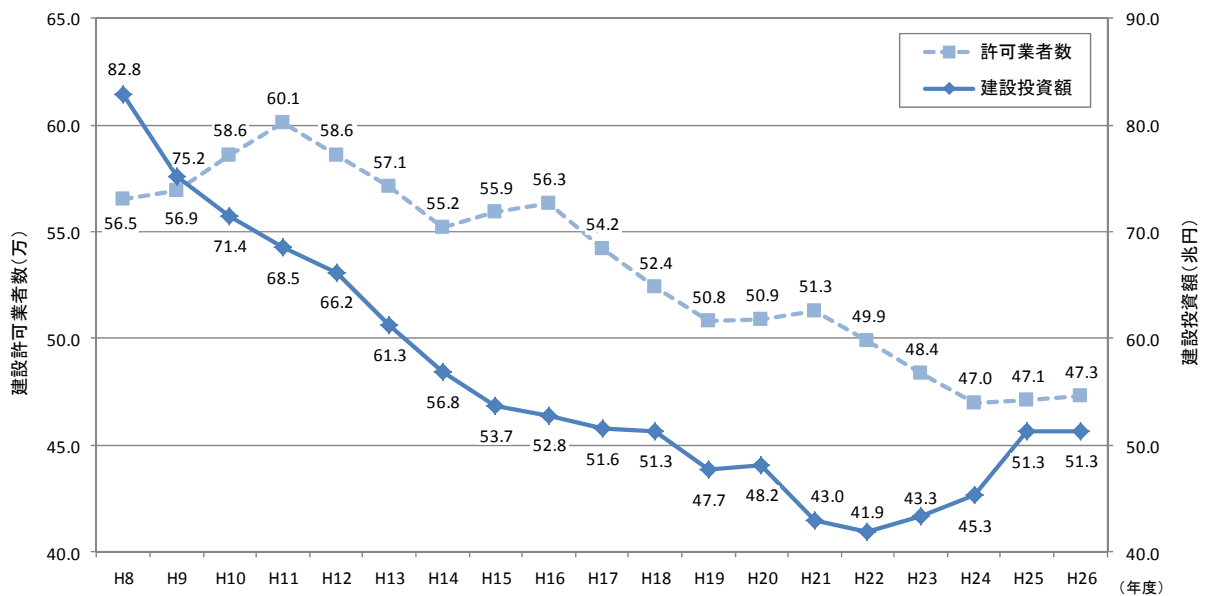
【一般社団法人 日本シェアハウス・ゲストハウス連盟、株式会社シェアハウス】

住宅市場を支える建設産業の状況を見ると、建設業許可業者数は減少傾向にあり、2014（平成26）年度には、ピーク時である1999（平成11）年度の約78.7%と減少しています。

建設投資額については、2014（平成26）年度には、ピーク時である1992（平成4）年度の約61.1%であるものの、東日本大震災や東京オリンピック開催決定などの影響により、平成10年度以降は増加傾向を維持しています。

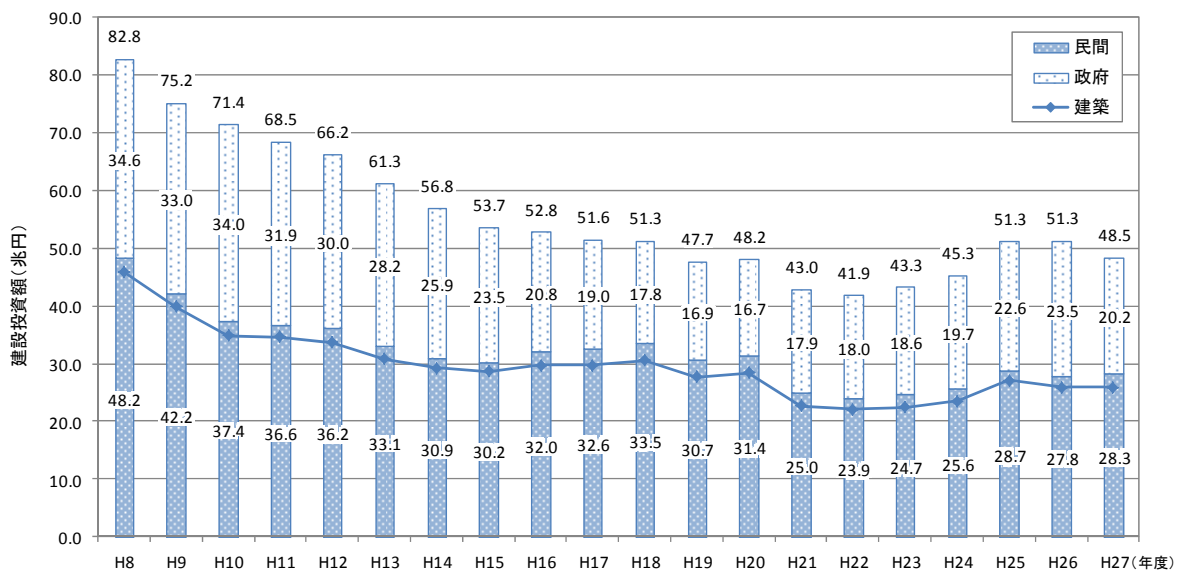
また、建設業就業者は全産業と比較して高年齢化が進んでいるとともに、住まいづくりを担う大工就業者の数も年々減少しており、特に大阪においては全国に比べ減少率が高くなっている。

図 68 建設業許可業者数の推移【全国】



出典：建設業許可業者数調査、建設投資見通し【国土交通省】

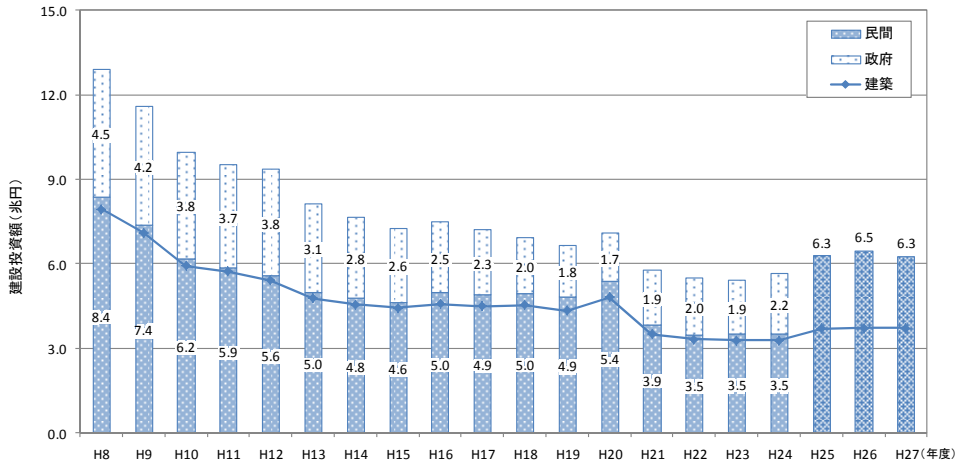
図 69 建設投資額の推移【全国】



※ 平成25年・26年は見込み、平成27年は見通し

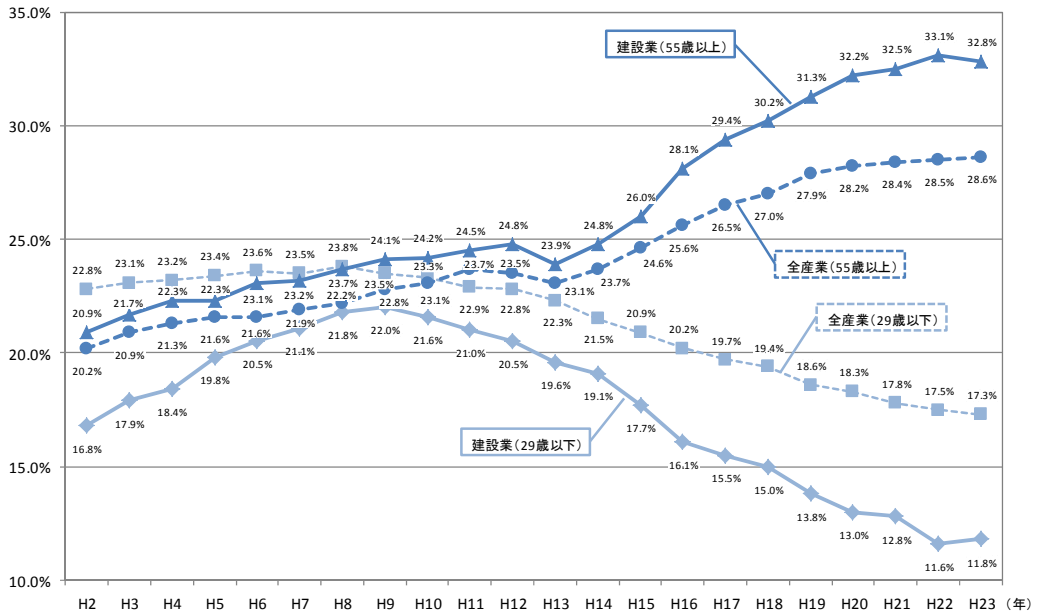
出典：建設投資見通し【国土交通省】

図70 建設投資額の推移【近畿】



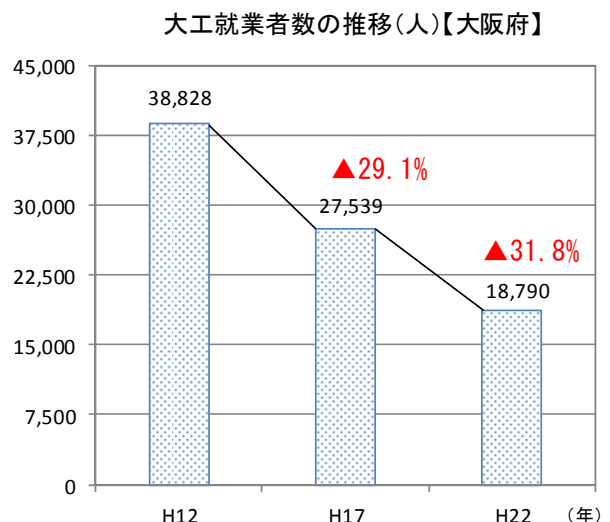
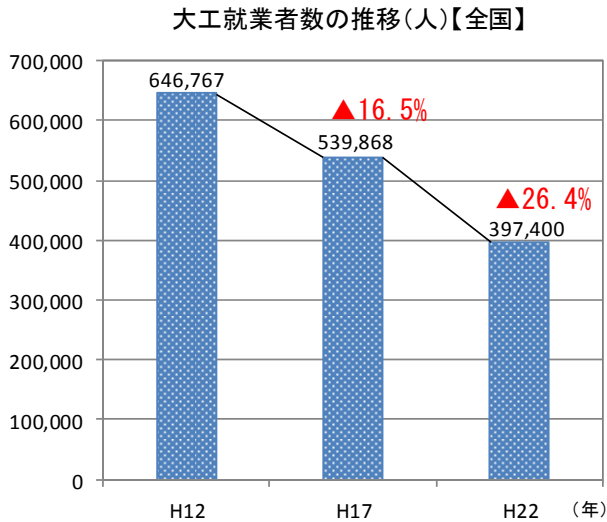
※ 平成 25 年・26 年は見込み、平成 27 年は見通し（平成 25～27 年は政府・民間の内訳が不明）

図71 建設業就業者の年齢構成の推移【全国】



出典：労働力調査【総務省】

図72 大工就業者数の推移【全国・大阪府】



出典：国勢調査【総務省】

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 73 改装が可能で原状復旧が不要な賃貸住宅（東京都練馬区青豆ハウス）



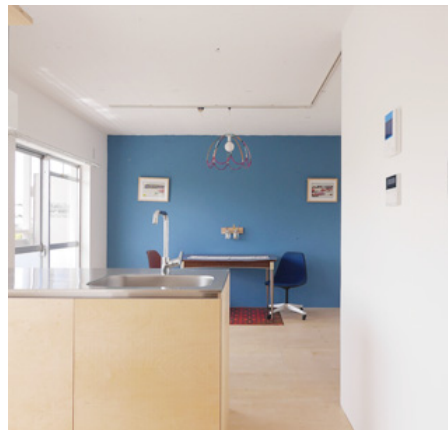
出典：株式会社メゾン青樹

図 74 壁紙の選択や絵が描ける賃貸住宅



出典：株式会社レオパレス 21

図 75 茶山台団地 DIY リノベーション



出典：大阪府住宅供給公社

(4) 都市の現状と課題

①都市の防災性の確保

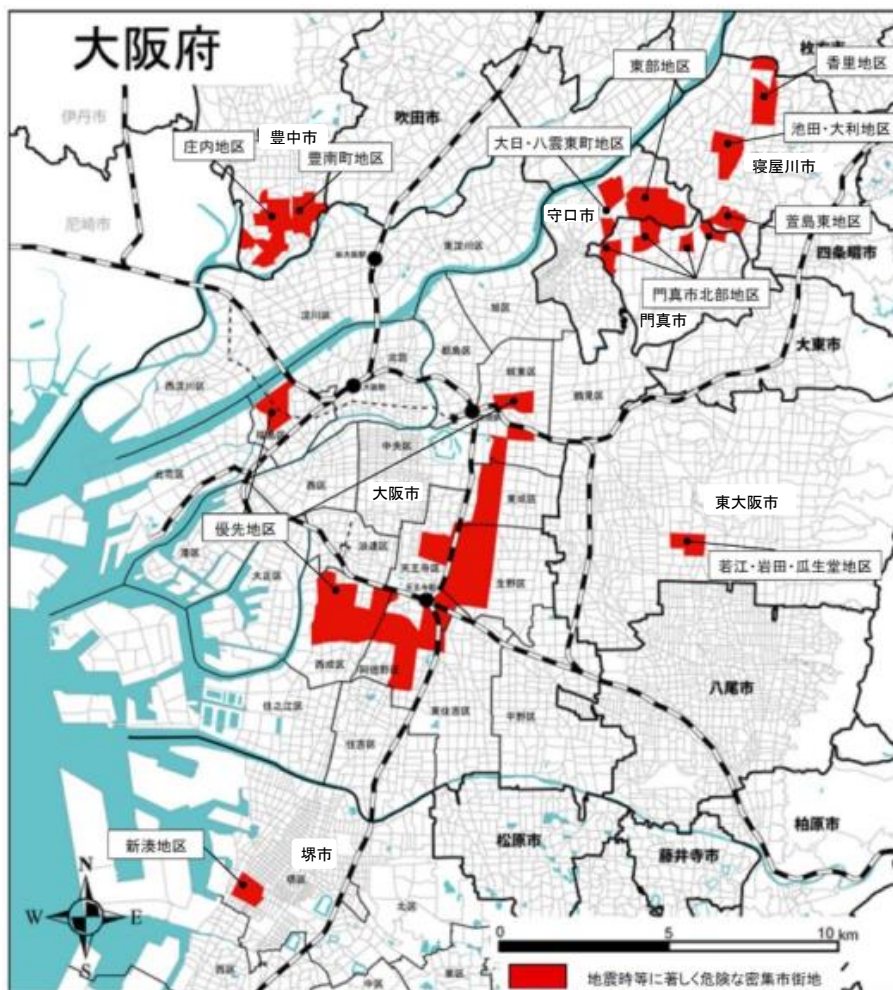
府民が安全で快適な生活を送るためには、地震や水害等の自然災害、市街地大火等に対する安全性の確保が特に課題です。

とりわけ密集市街地では、依然として市街地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する最低限の安全性を確保することが喫緊の課題です。

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ります。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。

また、今後発生が予想されている南海トラフ巨大地震による津波浸水被害や、近年増加している集中豪雨による浸水被害や土砂災害対策等に対して安全な都市を形成していく必要があります。

図 76 地震時等に著しく危険な密集市街地の位置



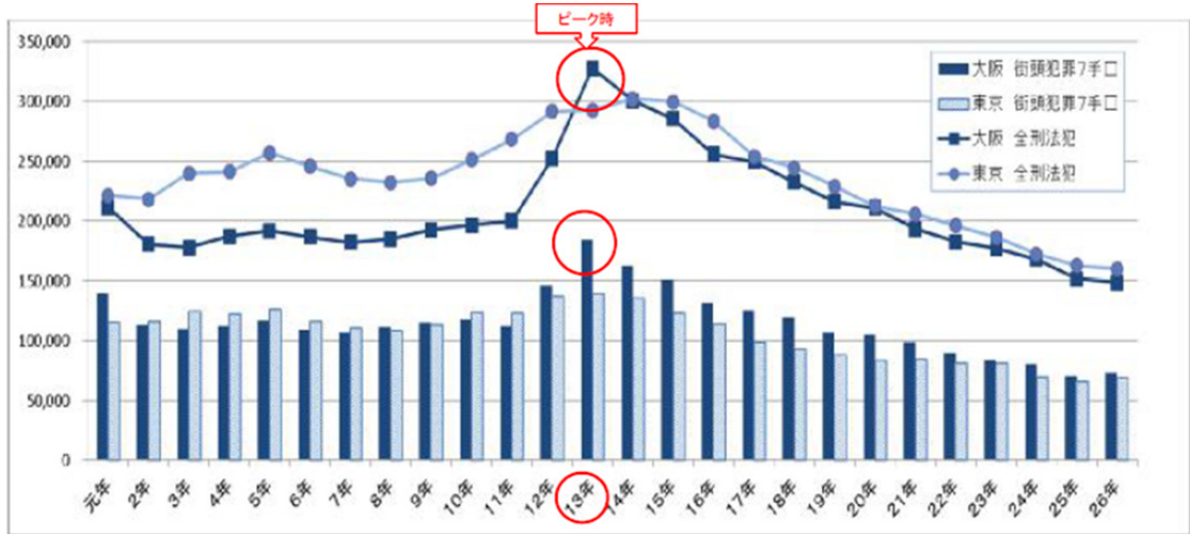
出典：大阪府

②都市の防犯性の確保

都市の防災性と同様に、府民が安全で快適な生活をおくるためには、犯罪等に対してもまちの安全性が確保されることが重要です。

刑法犯認知件数は、過去最多かつ全国最多であった平成13年の半数以下に減少、また、街頭犯罪も平成13年のピーク時から約4割減少していますが、依然として高い水準で推移しており、防犯性の確保が課題となっています。

図77 刑法犯・街頭犯罪の認知件数の推移

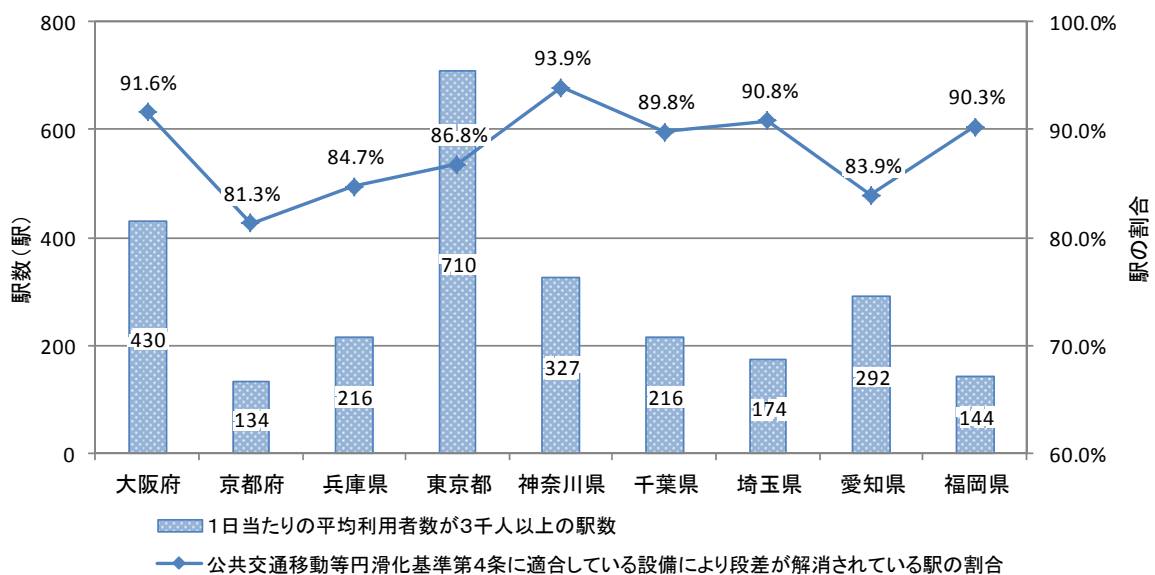


出典：大阪府安全なまちづくり推進会議資料より【大阪府】

③都市のバリアフリー

駅のバリアフリー化などは一定の成果をあげていますが、駅周辺を含めた都市のバリアフリーは未だ十分に進んでいません。今後、高齢化の進展により、移動が困難な高齢者等の急増が見込まれるなど、高齢者等が自立した生活を営むことが困難になることが予想されます。

図78 段差が解消されている駅の割合



出典：国土交通省資料より (H27.3)【国土交通省】

④都市の景観・みどり

都市間競争が強まる中、人口の定着や交流人口を拡大していくためには、自然・風土や歴史・文化に根差した魅力ある景観を備えた都市づくりが求められます。

大阪（府域全体）にみどりがあると感じる府民の割合は、概ね5割前後で横ばいで推移しており、実感できるみどりを創出していく必要があります。

図 79 大阪（府域全体）にみどりがあると感じる府民の割合【大阪府】

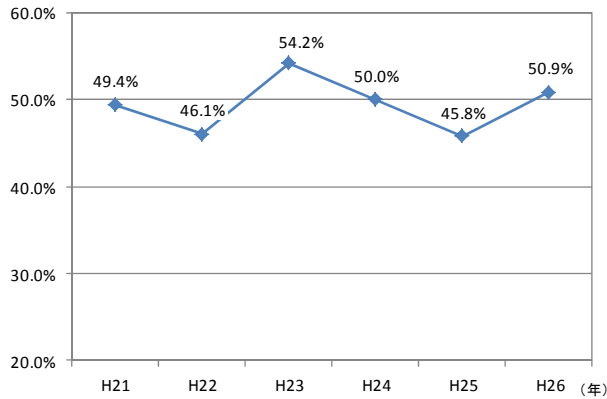
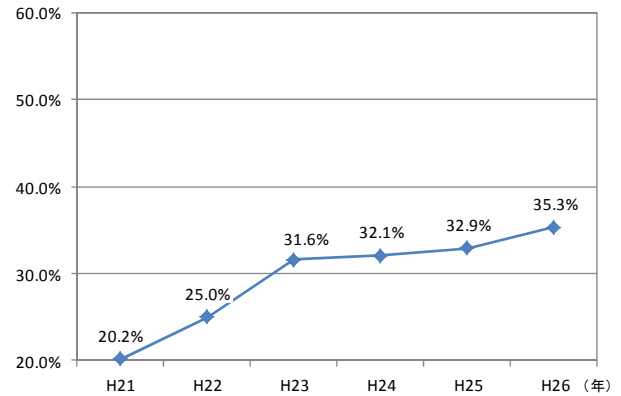


図 80 大阪府域の都市部（市街地内）にみどりがあると感じる府民の割合【大阪府】

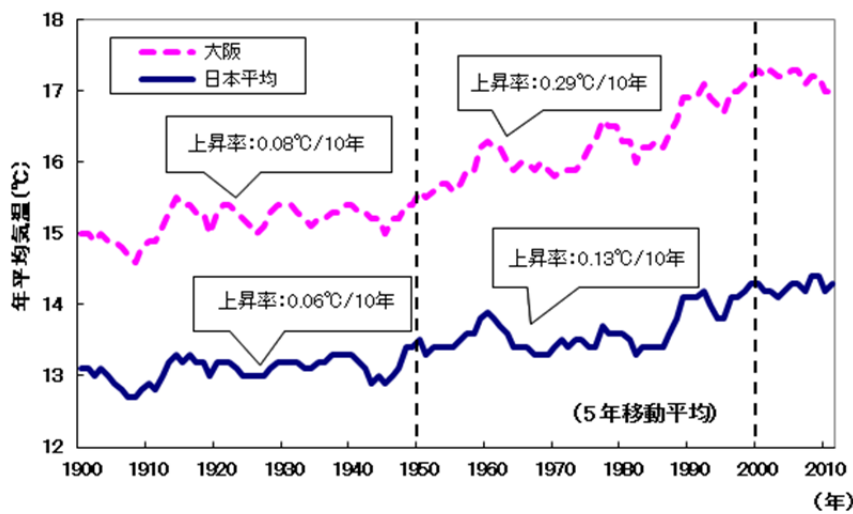


出典：おおさかQ ネット「大阪のみどり」に関するアンケート【大阪府】

⑤都市の環境

大阪府域においても温暖化による影響とヒートアイランド現象とが相まって、都市の平均気温が上昇しています。このため、省エネや省CO₂に加え、再生可能エネルギーの活用など、環境に配慮した住宅・建築物の普及が重要です。

図 81 平均気温の経年変化



出典：大阪府まち・ひと・しごと創生総合戦略（案）
気象庁・大阪管区気象台ホームページをもとに作成【大阪府】

⑥都市の構造

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、大学移転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ました。

図 82 魅力ある都市空間創造に向けた取組み（例）

<p>うめきた</p> <p>うめきたと周辺のみどり化</p> 	<p>天王寺・あべの</p> <p>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>泉北ニュータウン</p> <p>大学移転、駅前施設の再編</p> 
<p>千里ニュータウン</p> <p>地区センターの再整備</p> 	<p>彩都</p> <p>バイオ・物流拠点の整備</p> 	<p>りんくうタウン</p> <p>国際医療交流の拠点づくり</p> 

答申(案) 資料編 2

大阪府住宅まちづくりマスタープランの進捗状況

大阪府住宅まちづくりマスタープランの 進捗状況

1

目次

進捗状況の総括	P.3～6
成果指標の進捗状況 まとめ	P.7
① 最低居住面積水準未達率	P.8
② 生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地の割合	P.9
③ 高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅のバリアフリー化率	P.10,11
④ 共同住宅における共用部分のバリアフリー化率	P.12
⑤ 鉄道駅舎のエレベーター設置率	P.13
⑥ 大阪あんしん賃貸支援事業の登録住宅数	P.14
⑦ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	P.15
⑧ 入居差別の状況	P.16
⑨ 本籍や国籍欄のない民間賃貸住宅入居申込書の利用率	P.17
⑩ 土地取引等における差別の状況	P.18
⑪ 宅地建物取引業者への人権意識の向上	P.19
⑫ 新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	P.20
⑬ 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積	P.21
⑭ 完了検査実施率	P.22
⑮ 治安が良いと感じる府民の割合	P.23
⑯ 建築物の環境配慮制度における届出率	P.24
⑰ 新築住宅における住宅性能表示の実施率	P.25
⑱ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合	P.26
⑲ 市街地における緑被率	P.27
⑳ 既存住宅の流通シェア	P.28
㉑ リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	P.29
㉒ リフォーム時に瑕疵担保責任保険に加入した住宅の全リフォーム実施戸数に占める割合	P.30
㉓ 住宅の利活用期間	P.31
㉔ 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	P.32
㉕ まちづくりに参加したいと思っている府民の割合	P.33
㉖ 府民の近隣の人たちやコミュニティの関わりの満足度	P.34
㉗ 登録員制度導入市町村の数	P.35
㉘ 建築協定地区数	P.36
㉙ 景観計画策定団体の数	P.37

2

進捗状況の総括

3

【中間評価について】

- 平成27年3月に大阪府知事より諮問された「大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方」を検討するにあたり、「大阪府住宅まちづくりマスタープラン(平成24年3月)」(以下、「マスタープラン」という。)の進捗状況の中間評価を行った。
- 中間評価は、基本目標の達成状況を把握するために設定された36項目の成果指標について、指標の進捗状況だけでなく、数値改善に資する施策や、全国・他都府県の数値のほか、成果指標に関係するデータ等を総合的に分析することにより評価した。

【成果指標の動向】

- 36項目の指標のうち、「目標値を達成したもの、又は将来の目標値の達成に向けて順調に推移している、改善の傾向が見られる」と判断できるものが22項目(全体の61%)ある一方で、「数値が横ばいで推移(11項目、31%)」、「数値が悪化している(3項目、8%)」となっている。

進捗状況の総括

4

■基本目標ごとの進捗状況

【基本目標1：安心して暮らせる住まいとまち】

- 住宅ストック全体を活用した府民の居住安定確保に向け、民間賃貸住宅市場の環境整備等の取組みが進められたことにより、あんしん賃貸住宅の登録や高齢者向け住まいの供給が進むとともに、府民や事業者の人権意識の向上が見られるなど一定の成果が上がっている。
- 一方で、特に民営の借家において、バリアフリー等を満たさないストックや、早期に解消をめざした最低居住面積水準未達のストックが依然として存在しているといった質の面での課題、高齢者等に対する入居拒否が依然として残っているなどの課題がある。

【基本目標2：安全を支える住まいとまち】

- 指標の「完了検査実施率」が100%を達成するとともに、「治安が良いと感じる府民の割合」が増加傾向にあり、数値が改善している。しかし、治安の面では、刑法犯・街頭犯罪の認知件数がピーク時より減少傾向にあるものの、依然として、「治安が良いと思わない府民の割合」が約5割存在するなどの課題を抱えている。
- 住宅の耐震化については、「住宅の耐震化率」は着実に改善しているが、目標の達成には至っておらず、特に、木造戸建住宅の耐震化率がまだまだ低い状況にあるといった課題がある。
- また、密集市街地については、平成26年度以降、各地区の状況を踏まえ、市街地の燃えにくさや避難確保の目標に応じた事業実施計画を地区ごとに定め、老朽住宅除却や地区公共施設の整備のスピードアップが図られているが、現時点では、「地震時等に著しく危険な密集市街地の面積」を縮小する水準までには至っていない。

進捗状況の総括

5

■ 基本目標ごとの進捗状況

【基本目標3：環境にやさしい住まいとまち】

- 一定規模以上の建築物を対象とした環境配慮制度の推進や公共建築物におけるESCO事業の導入、省エネ住宅の普及促進等の取組みが進められているが、指標である「環境配慮制度の届出率」や、「住宅性能表示の実施率」、「認定長期優良住宅の割合」は向上していない。
- また、「市街地の緑被率」についても、宅地化の進展等により緑地が減少したものの、民有地緑化や街路樹の整備などの緑化施策の推進により、新たにみどりを創出した結果、緑被率は横ばいで推移している。

【基本目標4：活力と魅力あふれる住まいとまち】

- 中古住宅流通・リフォーム市場の活性化の取組みが進められたことにより、「既存住宅の流通シェア」や「住宅の利活用期間」の指標は改善したが、「リフォーム実施戸数の割合」や「リフォーム瑕疵担保保険の加入割合」の指標はほぼ横ばいとなった。
- 景観形成等に関する指標については、「景観計画策定団体の数」については順調に進んでいるが、「建築協定地区数」や住民団体等が看板などを行政に変わって撤去することができる制度である「登録員制度導入市町村の数」は横ばいで推移している。
- また、府民の住環境やまちづくりに関する意識・満足度を測る指標では、子育てに関する指標は改善しているが、まちづくりへの参加意向や近隣・コミュニティの関わりの満足度は低下する結果となった。

進捗状況の総括

6

【今後の住宅まちづくり政策の展開にあたって】

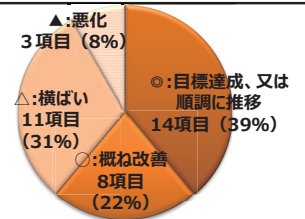
- 住まいと都市は、府民の暮らしに不可欠なものであり、そのあり方が人々の暮らしの豊かさ、さらには、大阪全体の活力に大きな影響を及ぼすものである。
- これまで大阪府の住宅まちづくり政策は、府民の居住の安定確保や住宅・建築物の耐震化、密集市街地の再整備など、特に「安全・安心の確保」に重点を置いた取組みが展開されてきた。これにより、民間賃貸住宅市場の環境整備や公的賃貸住宅団地の再生、府民・事業者の人権意識の向上、住宅・建築物の安全性の確保など、一定の成果が出てきている。
- しかしながら、府民の「安全・安心の確保」に向けては、住宅ストックの質の改善や都市の防災性・防犯性の確保、住宅市場における入居拒否や建設・リフォーム工事等に関するトラブル、土地差別の解消など、課題が存在しており、特に、今後、人口構造の変化や地域、都市の活力低下が懸念される中、これまでの取組みだけでは、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る。
- このため、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・安心が高まる」、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やその仕組みづくりに重点的に取り組む必要がある。

成果指標の進捗状況 まとめ

評価の区分

- ◎ 【14項目】：目標値を達成したもの、又は将来の目標値の達成に向けて順調に推移しているもの
- 【8項目】：◎には該当しないが、目標値の達成に向け数値の概ねの改善が見られるもの
- △ 【11項目】：数値がほぼ横ばいのもの
- ▲ 【3項目】：数値が悪化しているもの

合計【36項目】



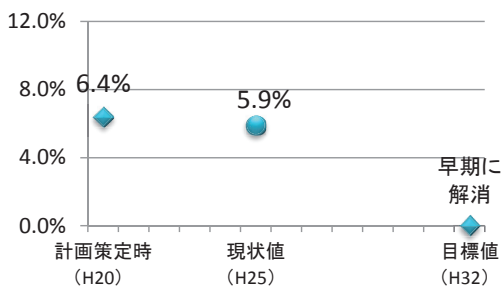
安心して暮らせる住まいとまち	評価	安全を支える住まいとまち	評価
① 最低居住面積水準未満率	△	⑫ 新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	○
② 生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地の割合	◎	⑬ 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積	△
③ 高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅のバリアフリー化率	△	⑭ 完了検査実施率	◎
③-1 一定のバリアフリー化率		⑮ 治安が良いと感じる府民の割合	◎
③-2 うち高度のバリアフリー化率	△	環境にやさしい住まいとまち	
④ 共同住宅における共用部分のバリアフリー化率	◎	⑯ 建築物の環境配慮制度における届出率	△
⑤ 鉄道駅舎のエレベーター設置率	◎	⑰ 新築住宅における住宅性能表示の実施率	▲
⑥ 大阪あんしん賃貸支援事業の登録住宅数	◎	⑱ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合	△
⑦ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	◎	⑲ 市街地における緑被率	△
⑧ 入居差別の状況	○	活力と魅力あふれる住まいとまち	
⑧-1 高齢者		⑳ 既存住宅の流通シェア	◎
⑧-2 障がい者		㉑ リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	△
⑧-3 母子(父子)家庭		㉒ リフォーム時に瑕疵担保責任保険に加入した住宅の全リフォーム実施戸数に占める割合	△
⑧-4 外国人	○	㉓ 住宅の利活用期間	◎
⑨ 本籍や国籍欄のない民間賃貸住宅入居申込書の利用率	◎	㉔ 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	◎
⑩ 土地取引等における差別の状況	◎	㉕ まちづくりに参加したいと思っている府民の割合	▲
⑪ 宅地建物取引業者への人権意識の向上	○	㉖ 府民の近隣の人たちやコミュニティの関わりの満足度	▲
⑪-1 宅地建物取引業人権推進指導員が設置されている割合		㉗ 登録員制度導入市町村の数	△
⑪-2 人権に関する指導監督基準の規制内容の認識の割合		㉘ 建築協定地区数	△
⑪-3 宅建業法第47条関係の解釈内容の認識の割合		㉙ 景観計画策定団体の数	◎
⑪-4 「大阪府部落差別事象に係る調査等の規制等に関する条例」の改正内容の認識の割合	○		

① 最低居住面積水準未満率

評価: △

成果指標の推移

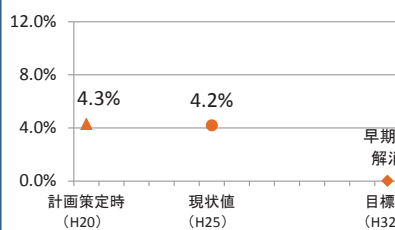
○6.4%(H20)→5.9%(H25)へと、数値の改善(0.5ポイント改善)はみられるものの、ほぼ横ばいで推移。



(出典)住宅・土地統計調査(総務省)結果を国土交通省において補正

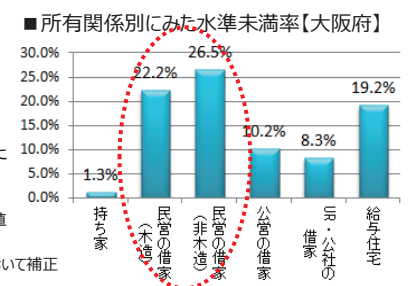
関係するデータ等

○全国数値は、4.3%(H20)→4.2%(H25)と横ばいで推移。

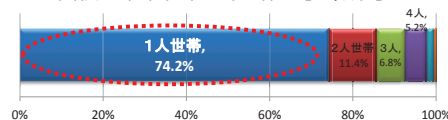


(出典)住宅・土地統計調査(総務省)結果を国土交通省において補正

○民営の借家に居住する世帯において、面積水準未満率が高く、特に1人世帯の占める割合が高い。



■ 民間借家における面積水準未満率世帯の割合【大阪府】



○他都道府県においても、数値の改善はほとんど見られない。

	全国	大阪府	東京都	愛知県	京都府	兵庫県	福岡県
H20	4.3%	6.4%	8.4%	4.3%	5.0%	3.2%	4.4%
H25	4.2%	5.9%	8.0%	3.6%	4.4%	2.7%	4.4%
ポイントの増減	-0.1	-0.5	-0.4	-0.7	-0.6	-0.5	0.0

(出典)住宅・土地統計調査(総務省)結果を国土交通省において補正

関連施策

※下線部が「重点的な取組み」

- 公的賃貸住宅の建替え、改善の推進
 - 新婚・子育て世帯向けの家賃減額補助の実施
 - 中古住宅流通・リフォーム市場の活性化・環境整備
- 【大阪の住まい活性化フォーラム(平成24年12月設立)による取組み】
- ・中古住宅リフォーム事例のコンクール、シンポジウムの実施
 - ・府民向け相談窓口の設置、事業者向け研修会の開催など

【分析・評価】

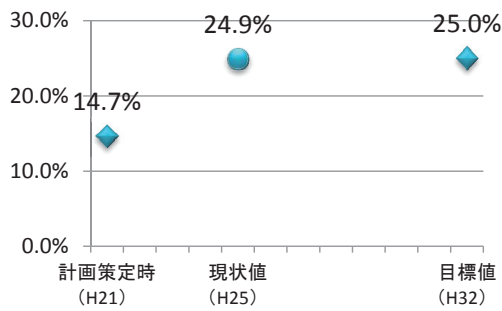
- ・全国数値がほぼ横ばいの推移となる中、大阪府では数値の改善はみられるものの、ほぼ横ばいで推移。
- ・民営の借家に居住する1人世帯において、最低居住面積水準を満たさない世帯が多くなっている。

② 生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地の割合

評価: ◎

成果指標の推移

○H32年の目標値25.0%とほぼ同等の水準を達成。

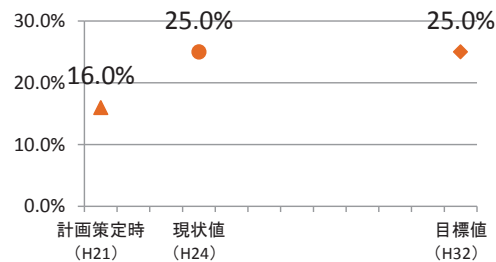


(出典)大阪府調べ

関係するデータ等

■生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地の割合【全国】

○全国数値も大阪府同様、大幅に改善し、H32年の目標値を達成している。



(出典)国土交通省調べ

関連施策

※下線部が「重点的な取組み」

○空き住戸や空きスペース、建替事業等により生み出される用地等への生活支援施設等の導入

グループホーム、障がい者福祉施設、保育所、幼稚園、病院、診療所など

【分析・評価】

- ・公的賃貸住宅の空き住戸や空きスペース、建替事業等により生み出される用地等への生活支援施設の導入が進められている。
- ・今後も引き続き、公的賃貸住宅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安全・安心な居住と活力を生み出す機能導入を進めるべき。

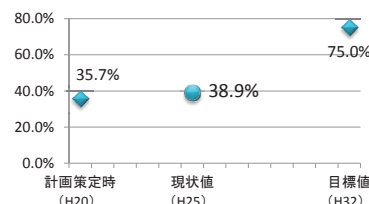
③ 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率

評価: △

成果指標の推移

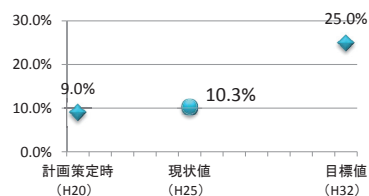
【③-1 一定のバリアフリー化率】

○若干の改善（3.1ポイント）が見られるが、ほぼ横ばいで推移。



【③-2 高度のバリアフリー化率】

○若干の改善（1.3ポイント）が見られるが、ほぼ横ばいで推移。

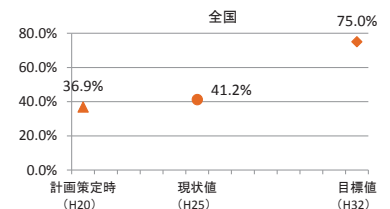


(出典)住宅・土地統計調査(総務省)結果より

関係するデータ等

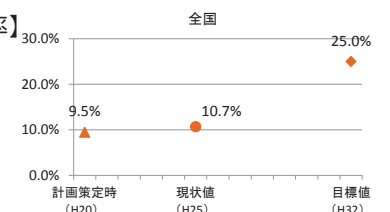
【③-1 一定のバリアフリー化率】

○全国数値も大阪府同様、若干の改善は見られるが、ほぼ横ばいで推移。



【③-2 高度のバリアフリー化率】

○全国数値も大阪府同様、若干の改善は見られるが、ほぼ横ばいで推移。



(出典)住宅・土地統計調査(総務省)結果より

関連施策

※下線部が「重点的な取組み」

- サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
- 公的賃貸住宅の建替え、改善によるバリアフリー化の推進
- 府営住宅における車いす常用者世帯向け住宅の供給
- 介護保険制度、国庫補助制度等を活用した民間住宅のバリアフリー化の促進
- 高齢者向けの住まい情報提供の充実
- 大阪府住宅リフォームマイスター制度の推進 など

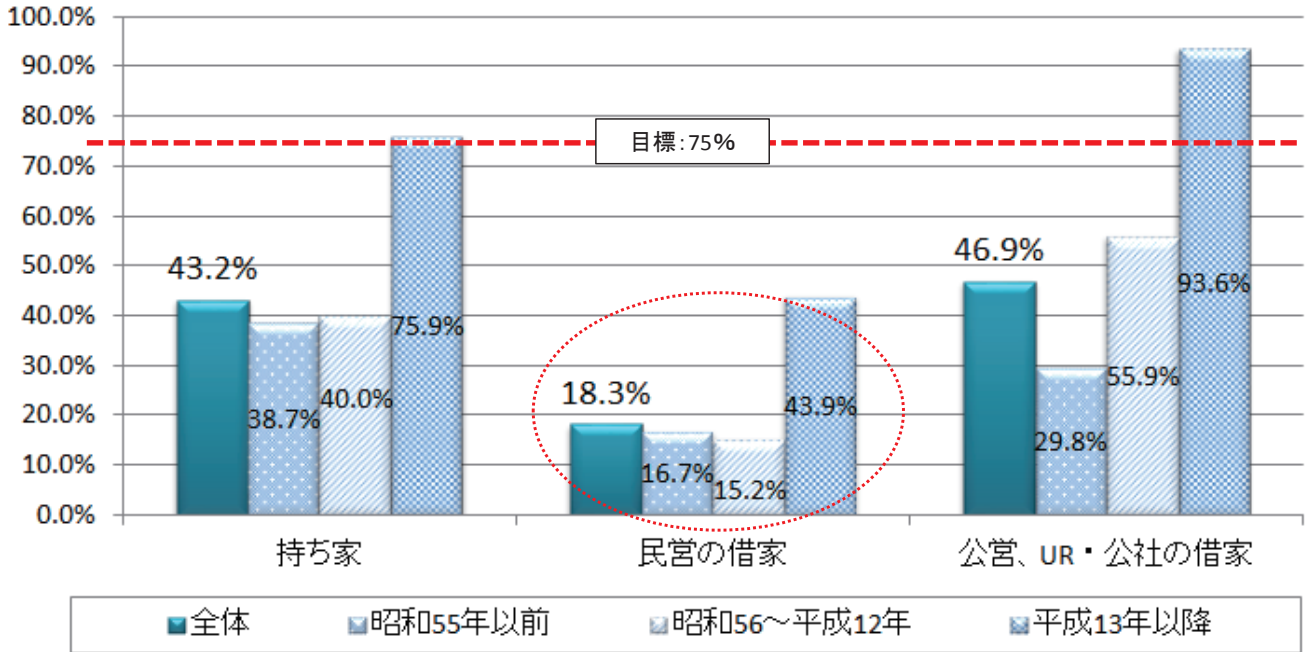
【分析・評価】※次ページ資料も参照。

- ・全国、大阪府とも数値は横ばいで推移している。
- ・築年数の新しい住宅(平成13年以降建築)のうち、「持ち家」や「公営、UR・公社の借家」では、一定のバリアフリー化率の目標値を達成している。
- 「民営の借家」のバリアフリー化率が極端に低く、特に、築年数が古いものは著しく低い状態となっていることから、「民営の借家」の質の向上が課題である。

【参考】高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化の状況

- 築年数が古くなるほど、バリアフリー化率は低下する。
- 「持ち家」、「公営、UR・公社の借家」では、平成13年以降建築の住宅は、一定のバリアフリー化率の目標値75%を達成している。
- 「民営の借家」のバリアフリー化率が極端に低く、特に、築年数が古いものは、バリアフリー化率が15%前後となっている。

■所有関係別、建築時期別に見た住宅の一定のバリアフリー化率の状況



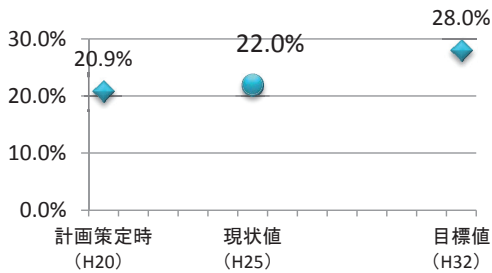
(出典)住宅・土地統計調査(総務省)結果より

④ 共同住宅における共用部分のバリアフリー化率

評価：○

成果指標の推移

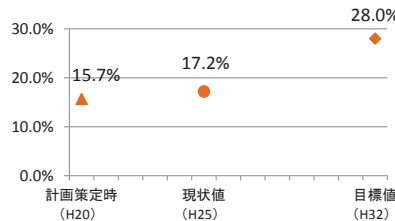
○目標値の達成に向けて、数値の改善が見られる。



(出典)住宅・土地統計調査(総務省)結果より

関係するデータ等

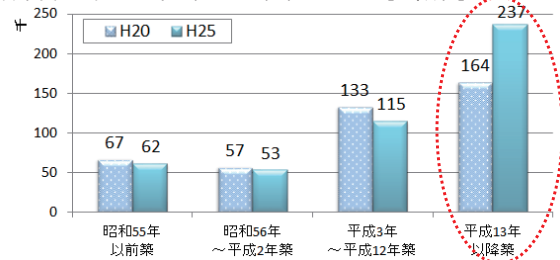
○全国数値は、目標値の達成に向けて、若干の改善が見られる。



	H20時	H25時	改善ポイント
全国	15.7%	17.2%	1.5
大阪府	20.9%	22.0%	1.1
東京都	19.8%	21.4%	1.6
愛知県	15.1%	17.3%	2.3
京都府	6.5%	16.6%	10.1
兵庫県	24.2%	24.4%	0.3
福岡県	17.3%	20.1%	2.8

○基準を満たす共同住宅が新たに建設されていることが、数値改善に寄与。

■建設年度別に見た基準を満たす共同住宅の増減【大阪府】



(出典)住宅・土地統計調査(総務省)結果より

関連施策

- 公的賃貸住宅の建替え、改善によるバリアフリー化の推進
- 国庫補助制度の活用促進による既存民間賃貸住宅のバリアフリー化の促進 (平成25年度～) など

【分析・評価】

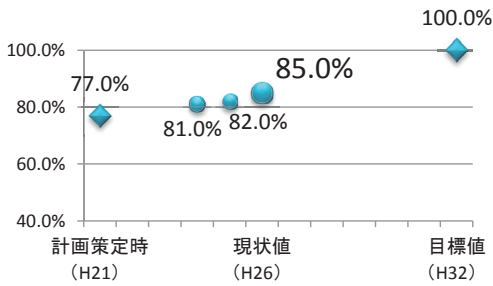
- ・目標値の達成に向けて、数値の改善が見られる。
- ・基準を満たす共同住宅が新たに建設されていることが、数値改善に寄与している。

⑤ 鉄道駅舎のエレベーター設置率

評価: ◎

成果指標の推移

○目標値の達成に向けて、順調に推移している。



(出典)国土交通省調べ

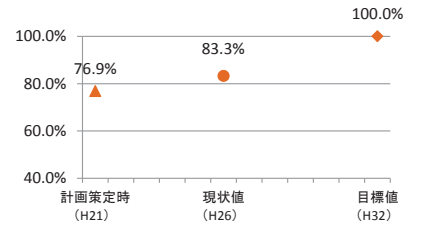
関連施策

- 市町村におけるバリアフリー基本構想策定の支援
- 既存駅舎のエレベーター設置や段差解消など移動円滑化事業の促進
- など

関係するデータ等

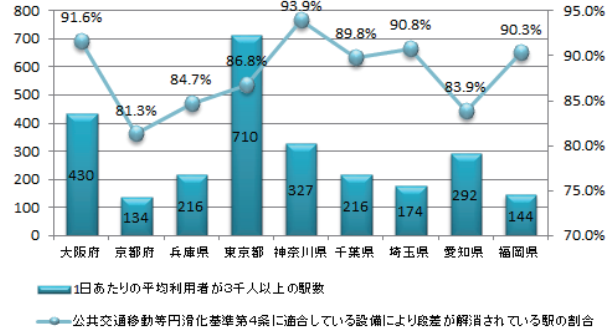
■鉄道駅舎のエレベーター設置率【全国】

○全国値は、目標値の達成に向けて、推移している。



(出典)国土交通省調べ

■鉄道駅舎の段差改善状況【他都府県比較】 (出典) 国土交通省調べ(平成27年3月31日現在)



【分析・評価】

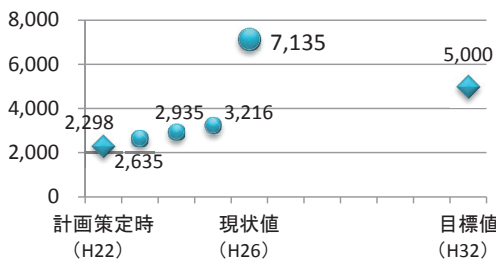
- ・目標値の達成に向けて、順調に取組みが進んでいる。
- ・引き続き、市町村に対して、バリアフリー基本構想の作成や必要に応じた見直しを促すとともに、事業者に対する事業費の一部補助等により、施設整備を促進するべき。
- ・鉄道駅舎だけでなく、駅舎を含めた地域のバリアフリー化の促進が課題。

⑥ 大阪あんしん賃貸支援事業の登録住宅数

評価: ◎

成果指標の推移

○目標値を大幅に上回っている。



(出典)大阪府調査より

関連施策

※下線部が「重点的な取組み」

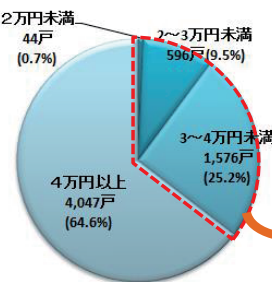
- 大阪あんしん賃貸支援事業の充実と登録促進
 - ・「あんしん賃貸検索システム」のリニューアル (平成26年度)
 - ・住宅や支援団体、協力店の登録促進
- 「Osakaあんしん住まい推進協議会」(居住支援協議会) の設立 (平成27年3月)、活動展開
- 家財保険や家賃債務保証、見守りによる安否確認等、各種支援サービスの普及方策の検討
- 「賃貸住宅の原状回復トラブルを防止するために」の作成 (平成25年3月)、周知
- 「知ってあんしん 高齢者等円滑入居のための15のアドバイス」の作成 (平成26年8月)、周知 など

関係するデータ等

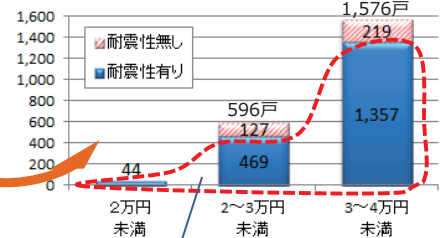
○あんしん賃貸住宅に登録されている住宅のうち、低家賃(4万円未満)かつ、一定の質を備えた(耐震性有り)住宅の割合は全体の3割程度にとどまる。

■大阪あんしん賃貸登録住宅の家賃別戸数

※家賃は登録されている上限家賃で区分



■低家賃住宅の耐震性の有無



あんしん賃貸住宅全体の3割程度

(資料)大阪府調査

【分析・評価】

- ・目標を大幅に上回って登録が進んでいる。
- ・引き続き、登録を促進するとともに、低所得者の居住の安定を確保するため、一定の質を備えた低家賃の住宅の登録拡大について検討すべき。

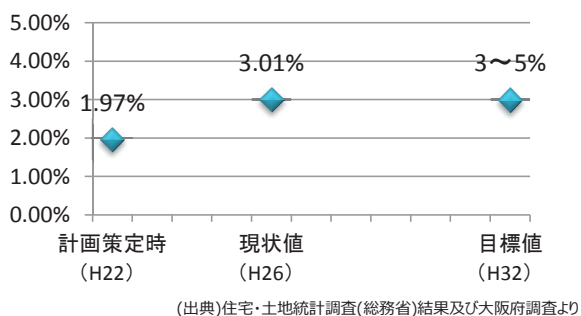
⑦ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合

評価: ◎

15

成果指標の推移

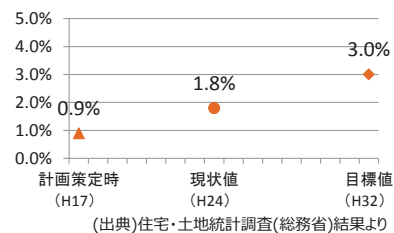
○目標値の達成に向けて、順調に推移している。



関係するデータ等

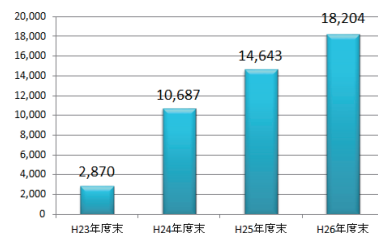
■高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合【全国】

○全国数値は、順調に推移している。

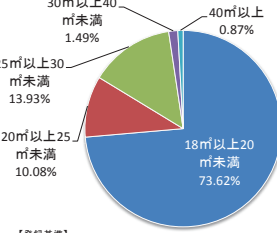


○大阪府のサービス付き高齢者向け住宅の登録戸数は全国トップで、順調に登録が進んでいる。しかし、現在登録されているサ高住の多くは、25㎡未満となっている。

■サ高住の登録戸数の推移(累積)【大阪府】



■サ高住の床面積分布



関連施策

※下線部が「重点的な取組み」

- サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
- サービス付き高齢者向け住宅からの報告徴収や立入検査の実施 (平成24年度～)
- サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の強化 (平成24年度～)
- 高齢者向けの住まい情報提供の充実など

【分析・評価】

- ・民間事業者によるサ高住の積極的な供給により、目標達成に向け、順調に推移している。
- ・しかしながら、現在供給されているサ高住の多くは、25㎡未満であり「施設」的なものが多く、高齢者の早めの住替えとしての住まいの選択肢となっていないことが課題である。

⑧ 入居差別の状況

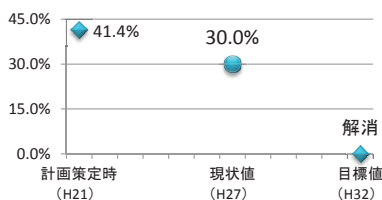
評価: ○(※母子家庭は◎)

16

成果指標の推移

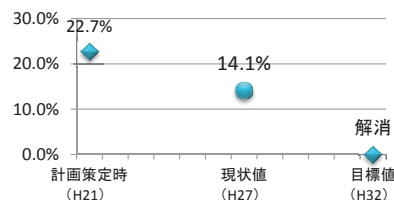
【⑧-1 高齢者】

○目標値の達成に向け数値の改善が見られる。



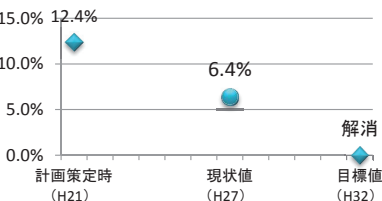
【⑧-2 障がい者】

○目標値の達成に向け数値の改善が見られる。



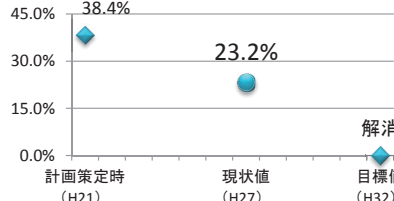
【⑧-3 母子(父子)家庭】

○目標の達成に向け、順調に数値が改善している。



【⑧-4 外国人】

○目標値の達成に向け数値の改善が見られる。



関連施策

※下線部が「重点的な取組み」

- 大阪あんしん賃貸支援事業の推進
- 家主等の不安を解消する仕組みづくり
 ・居住支援協議会 (平成27年3月設立)、家主等の不安軽減など
- 宅地建物取引業者の人権意識の向上
 ・人権研修の実施、充実
 ・宅地建物取引業人権推進指導員制度の推進
 ・宅建業法に基づく指導監督基準等の適正な運用、周知・啓発など

【分析・評価】

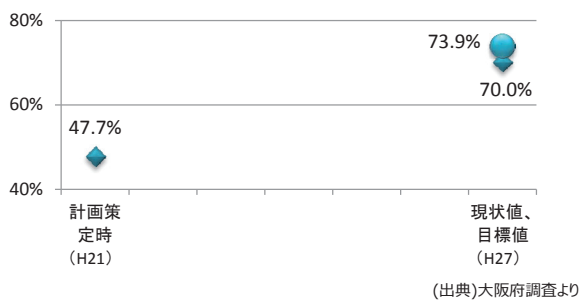
- ・目標値の達成に向け、指標は着実に改善している。
- ・また、宅地建物取引業者に対する指導監督基準に基づく処分は発生していない
- ・引き続き、家主等の意識啓発や不安を解消する仕組みづくり、宅地建物取引業者に対する意識啓発に努めるべき

⑨ 本籍や国籍欄のない民間賃貸住宅入居申込書の使用率

評価: ◎

成果指標の推移

○目標を達成した。



関連施策

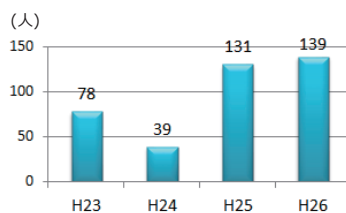
○宅地建物取引業者に対する、本籍、国籍欄のない標準的な入居申込書の普及促進

- ・人権推進指導員養成講座等による周知啓発
- ・営業保証金供託業者に対する研修実施による周知啓発
- ・業界団体に対する文書による周知啓発

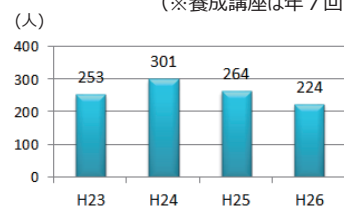
など

関係するデータ等

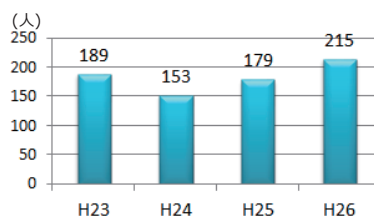
■宅建業新規免許業者研修会 受講者数 (※研修会は年2回開催)



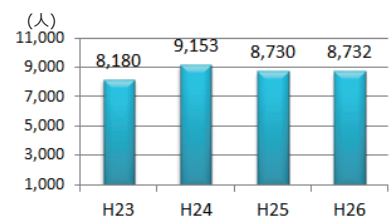
■宅地建物取引業人権推進指導員養成講座指導員認定者数(新規)の推移 (※養成講座は年7回開催)



■営業保証金供託宅建業者研修会 受講者数の推移 (※研修会は年2回開催)



■業界団体ブロック別研修会 受講者数 (※研修会は年2回開催)



【分析・評価】

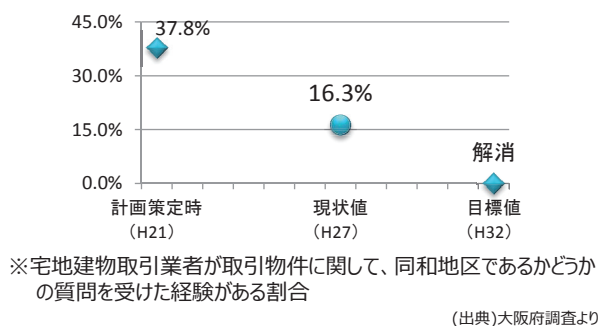
- ・目標値(平成27年度:70%)を達成した。
- ・引き続き、業界団体等と連携し、本籍、国籍欄のない入居申込書の使用を促進するべき。

⑩ 土地取引等における差別の状況

評価: ◎

成果指標の推移

○目標値の達成に向けて、順調に推移している。



関連施策

○府民などへの啓発

- ・人権情報サイト「ゆまにてなにわ」の配布等による啓発
- ・「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」啓発推進月間におけるポスター、パンフレットの配付等

○宅地建物取引業者の人権意識の向上

- ・人権研修の実施、充実
- ・宅地建物取引業人権推進指導員制度の推進
- ・宅建業法に基づく指導監督基準等の適正な運用、周知・啓発

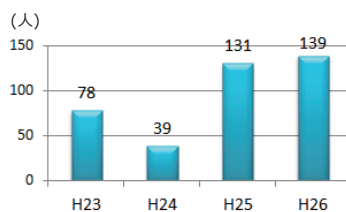
○民間事業者の自主的な取組みの推進

- ・「差別につながる土地調査防止に向けた業界団体意見交換会」の開催
- ・業界団体が主催する研修に講師を派遣

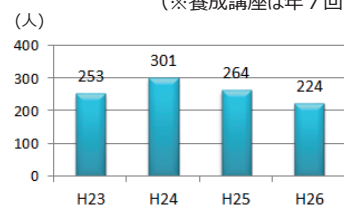
など

関係するデータ等

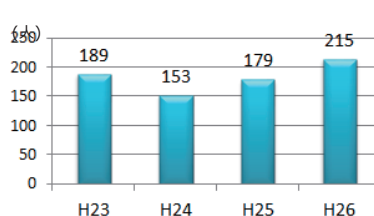
■宅建業新規免許業者研修会 受講者数 (※研修会は年2回開催)



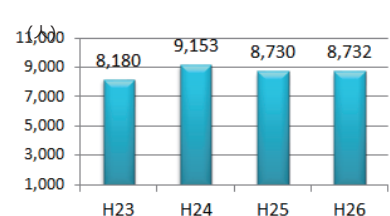
■宅地建物取引業人権推進指導員養成講座指導員認定者数(新規)の推移 (※養成講座は年7回開催)



■営業保証金供託宅建業者研修会 受講者数の推移 (※研修会は年2回開催)



■業界団体ブロック別研修会 受講者数 (※研修会は年2回開催)



【分析・評価】

- ・「宅建業法に基づく指導監督基準」「宅地建物取引業法第47条関係の解釈内容」「大阪府部落差別事象に係る調査等の規制等に関する条例」の周知、啓発により、宅地建物取引業者から同和地区であるかどうかの質問を受けることは、ほとんどなくなっている。
- ・引き続き、「宅建業法に基づく指導監督基準」等の啓発を進めていくべき。

11 宅地建物取引業者への人権意識の向上

評価：○

19

成果指標の推移

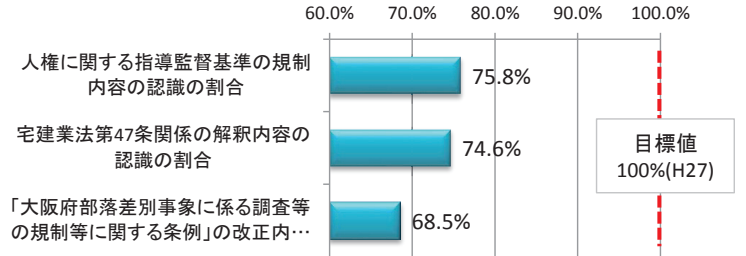
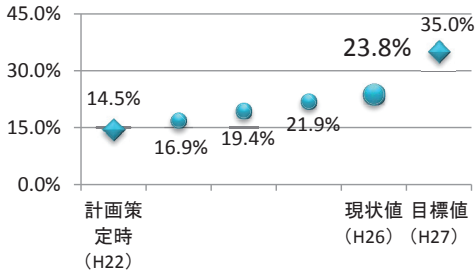
【①-1 宅地建物取引業人権推進指導員が設置されている割合】

【①-2 人権に関する指導監督基準の規制内容の認識の割合】

【①-3 宅建業法第47条関係の解釈内容の認識の割合】

【①-4 「大阪府部落差別事象に係る調査等の規制等に関する条例」の改正内容の認識の割合】

○目標値の達成に向け数値の改善が見られる。



(出典)大阪府調査より

関連施策

○宅地建物取引業者の人権意識の向上

- ・人権研修の実施、充実
 - ・宅地建物取引業人権推進指導員制度の推進
 - ・宅建業法に基づく指導監督基準等の適正な運用、周知・啓発
- など

【分析・評価】

- ・目標の達成に向け様々な取組みが進められ、人権意識は向上しているものの、目標の達成には至っていない。
- ・平成27年4月の宅地建物取引業法改正により、宅地建物取引士に対する法定講習の人権に関する内容が充実されたことから、これらを含めて宅建業者に対する効果的な人権意識向上の手法について検討するべき。

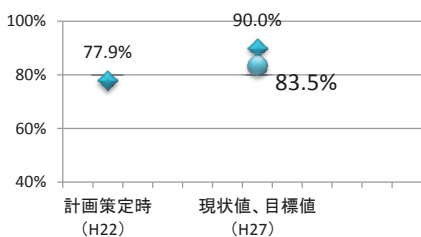
12 新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率

評価：○

20

成果指標の推移

○目標値を達成することはできなかったが、数値は着実に改善している。

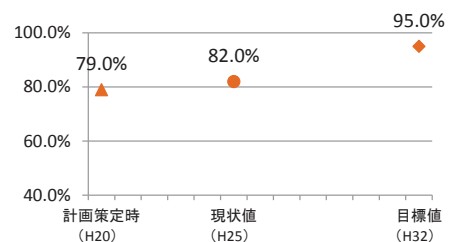


(出典)住宅・土地統計調査(総務省)結果及び大阪府調べより

関係するデータ等

■住宅の耐震化率【全国】

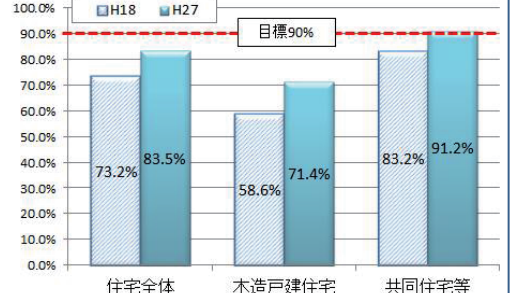
○全国数値は、目標値の達成に向け順調に推移している。



(出典)住宅・土地統計調査(総務省)結果より

■住宅の種類別の耐震化率の推移【大阪府】

○共同住宅等は、耐震化率90%以上を達成しているが、木造戸建住宅については、耐震化率がまだまだ低い状況。



(出典)住宅・土地統計調査(総務省)結果及び大阪府調べより

関連施策

※下線部が「重点的な取組み」

- 地域密着型の啓発活動の展開
 - ・自治会等での説明会の実施、チラシの全戸配布等
 - ・防災訓練や出前講座などでの普及啓発の実施
- 木造住宅の耐震診断・設計・改修に対する補助
- 「まちまるごと耐震化支援事業」による地域・民間・行政が一体となった木造住宅の耐震化の推進 (平成23年度～)
- 各種広報媒体等を活用した補助制度のPR
 - ・民間事業者とのタイアップによる「あなたの住まいは地震対策は大丈夫？」パンフレットの作成、配布
 - ・Facebookへの掲載、道頓堀掲示版での広報
- 簡易な改修（一部屋改修、シェルター、評点0.7など）の補助対象への位置づけ
- 公的賃貸住宅の建替え・耐震改修の推進 など

【分析・評価】

- ・耐震化率は着実に改善しているものの、目標の達成には至っていない。特に、木造戸建住宅の耐震化率の向上が課題である。
- ・今後は、耐震改修だけでなく、建替えや除却、住替えなど、様々な施策を総合的に推進し、耐震化率(府民みんなためぞう値)の向上を促進するべき。

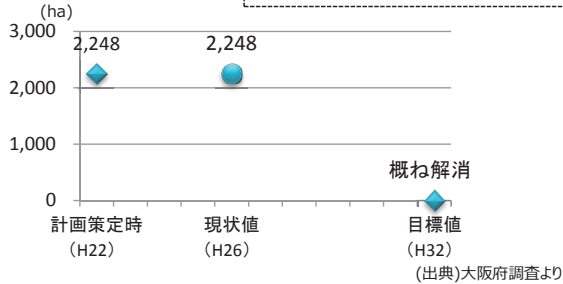
13 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積

評価：△

成果指標の推移

○面積は縮小していない。

※解消のための整備水準
 ⇒延焼危険性（不燃領域率40%以上）または
 避難困難性（地区内閉塞度ランク2以上）の確保



関連施策

○目標達成に向けた体制強化等

- ・「大阪府密集市街地整備方針」の策定(平成26年3月)
- ・府土木事務所へ密集担当職員を配属(平成26年4月)
- ・府庁内密集市街地対策推進チームの設置(平成26年5月)
- ・各市「整備アクションプログラム」の策定・公表(平成26年6月)

○まちの不燃化の促進

- ・地区公共施設（道路・公園）の重点整備エリアの設定
- ・老朽住宅の除却の強化

○延焼遮断帯の整備促進

- ・密集対策としての都市計画道路の整備のスピードアップ

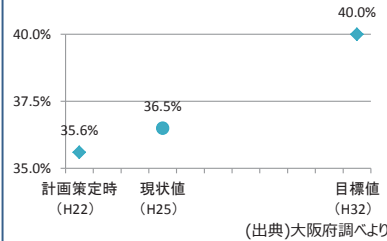
○地域防災力の向上

- ・防災講座、防災マップ作成支援ワークショップの開催など

関係するデータ等

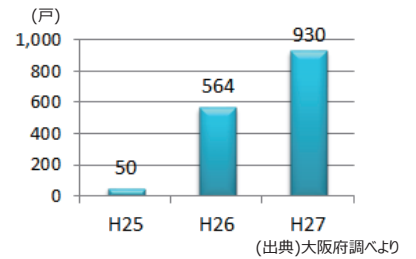
■不燃領域率の推移【大阪】

(※大阪府内で地震時等に著しく危険な密集市街地に設定されている地区全体の不燃領域率の推移。現状値は、粗い試算)



■老朽木造住宅の除却戸数(民間補助分)【大阪府】

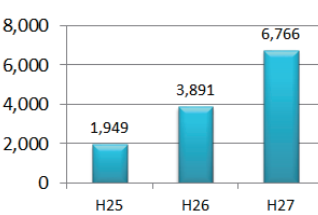
(※H27は当初予算ベース)



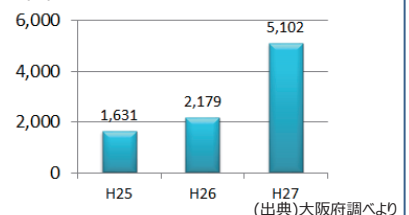
■地区内公共施設（道路・公園）の整備（用地・工事）実施面積【大阪府】

(※H25年度からの累積整備面積。なお、H27は当初予算ベース整備予定面積を含む。)

【道路整備】



【公園整備】



【分析・評価】

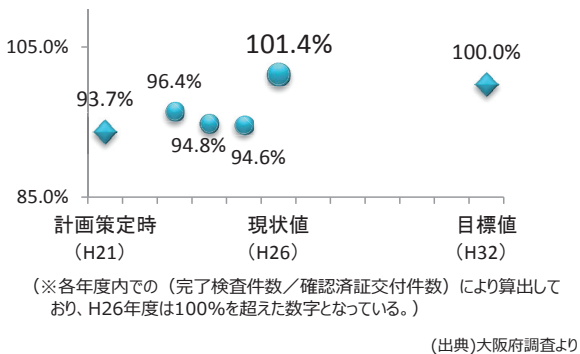
・平成26年度以降、各地区の状況を踏まえ、密集市街地の解消に必要な市街地の燃えにくさや避難確保に関する目標に応じた事業実施計画を地区ごとに定め、老朽住宅除却や地区公共施設整備のスピードアップが図られているものの、現時点では、成果指標である「地震時等に著しく危険な密集市街地の面積」を縮小する水準までには至っていない。
 ・住民向けの防災講座や防災マップ作成支援ワークショップなどの「地域防災力の向上」もあわせて、府市で連携して、より一層取組みを進めていくべき。

14 完了検査実施率

評価：◎

成果指標の推移

○目標値を達成している。



関連施策

○大阪府建築行政マネジメント計画の策定(平成27年6月)及び計画に基づく中間・完了検査等の推進

○近畿建築行政会議や大阪府内建築行政連絡協議会等を通じた、特定行政庁と民間確認検査機関との連携の強化

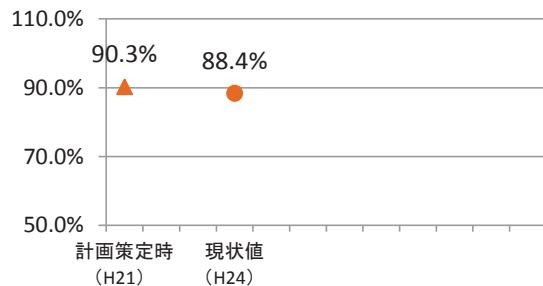
○民間確認検査機関の審査者を対象とした研修の実施

など

関係するデータ等

■全国の検査済証交付率【全国】

○全国の検査済証交付率は、9割弱にとどまる。



(出典)国土交通省データより

【分析・評価】

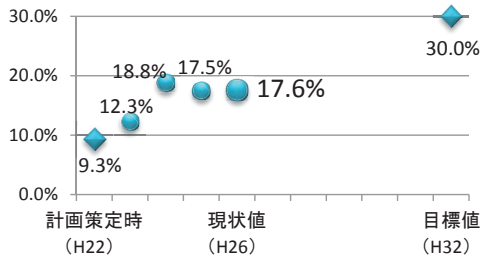
・成果指標は、近年、概ね100%である。
 ・引き続き、中間・完了検査の徹底や違反建築物対策など建築基準法の的確な運用に努めるべき。

15 治安が良いと感じる府民の割合

評価: ◎

成果指標の推移

○目標値の達成に向けて、推移している。



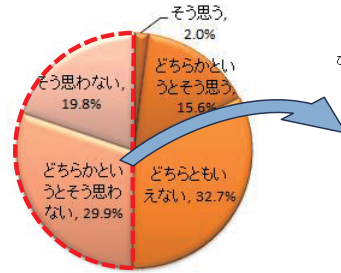
(出典)オンラインワン都市調査 (大阪府)

関連施策

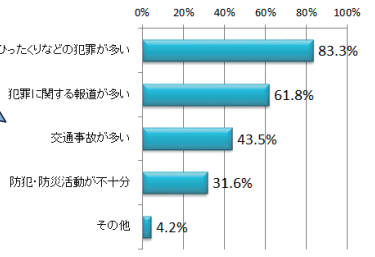
- 「防犯に配慮した共同住宅ガイドブック」、「防犯に配慮した戸建住宅に係る（設計）指針・ガイドブック」の周知
- 「防犯モデルマンション登録制度」、「大阪府防犯優良戸建住宅認定制度」の普及など

関係するデータ等

■大阪が治安が良いまちだと思う府民の割合

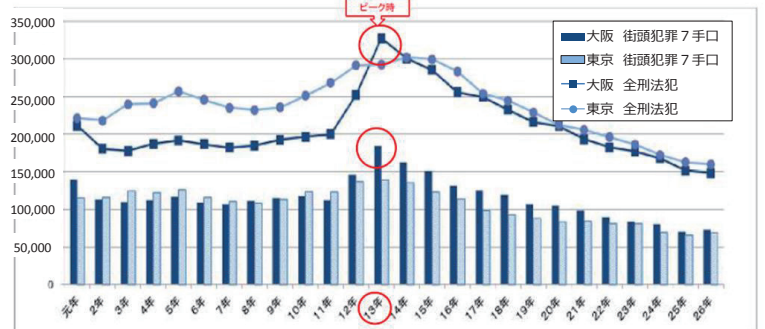


■治安が良いと思わない理由



(出典)H26オンラインワン都市調査 (大阪府) より

■刑法犯・街頭犯罪の認知件数の推移 ※大阪府安全なまちづくり推進会議資料より



(出典)大阪府安全なまちづくり推進会議資料より

【分析・評価】

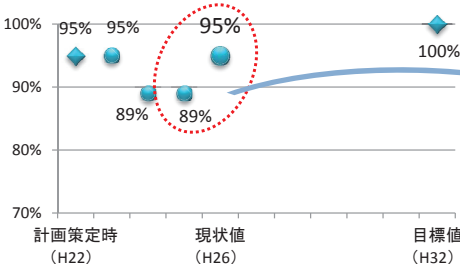
・目標値の達成に向けて数値は改善し、刑法犯・街頭犯罪の認知件数もピーク時より減少傾向にあるものの、依然として、「治安が良いと思わない府民の割合」が約5割を占め、防犯性の確保が課題である。

16 建築物の環境配慮制度における届出率

評価: △

成果指標の推移

○平成26年時点の数値は、計画策定時 (H22) と同じ値になっている。



(出典)大阪府調査より

関連施策

※下線部が「重点的な取組み」

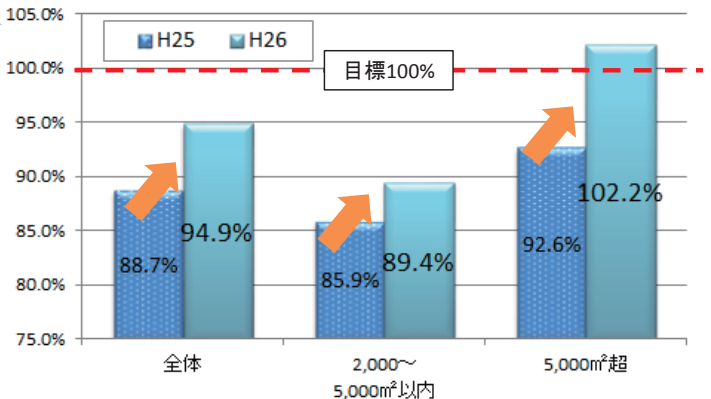
- 建築物環境計画書の届出義務対象範囲の拡大【5,000㎡⇒2,000㎡】(平成24年7月施行)
- 一定の建築物の新築・増改築について、省エネ基準の適合や再生可能エネルギーの導入検討を義務化(平成27年4月施行)
- 販売・賃貸に係る建築物の広告に「建築物環境性能表示ラベル」の表示を義務化(平成24年7月施行)
- 建築物環境性能表示ラベルを再生可能エネルギーの導入状況を表示するものに変更(平成27年4月施行)

など

関係するデータ等

■届出率の内訳【大阪府】

○平成24年7月に届出義務対象範囲を拡大(5,000㎡以上⇒2,000㎡以上)したことにより、一時的に届出率が低下したが、近年は届出率が改善しつつある。



(出典)大阪府調査より

【分析・評価】

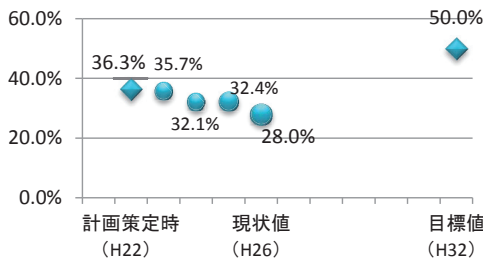
・平成24年に届出義務対象範囲を拡大したことにより、一時的に届出率が低下したため、現時点では成果指標は改善されていない。
・しかしながら、近年は届出率が改善しつつあり、引き続き、建築物環境配慮制度の的確な運用に努めるべき。

17 新築住宅における住宅性能表示の実施率

評価: ▲

成果指標の推移

○計画策定時（H22）より数値は悪化しているが、全国数値を上回る状況は維持している。



※新設住宅着工戸数における住宅性能評価の実施戸数の割合

(出典)大阪府及び国土交通省調べ

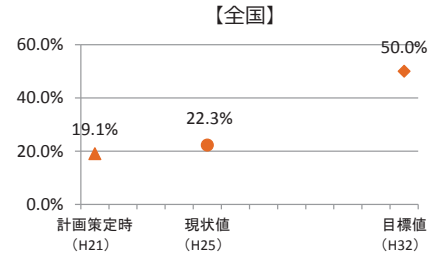
関連施策

- ホームページによる住宅性能表示制度のメリットの周知
- 「大阪府住宅リフォームマイスター制度推進協議会」、「大阪の住まい活性化フォーラム」、「大阪府地域産材活用フォーラム」を通じての府民、事業者への制度普及啓発など

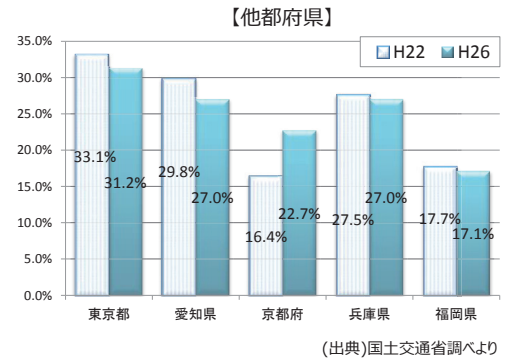
関係するデータ等

■新築住宅における住宅性能表示の実施率【全国、他都府県】

○全国数値は、若干の改善（4.4ポイント）がみられる。



○他都府県では、数値が悪化している自治体や改善している自治体などバラつきがある。



(出典)国土交通省調べより

【分析・評価】

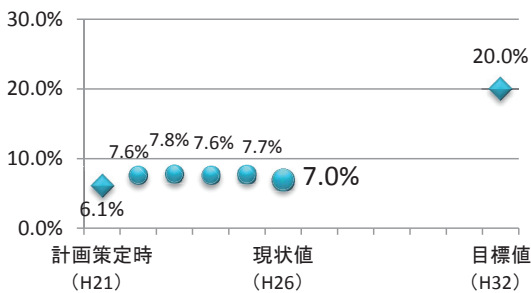
- ・計画策定時から数値が悪化している。
- ・他都府県においても数値の進捗（改善・悪化）にはバラつきがある。

18 新築住宅における認定長期優良住宅の割合

評価: △

成果指標の推移

○数値は、計画策定時からほぼ横ばいで推移している。



(出典)大阪府及び国土交通省調べ

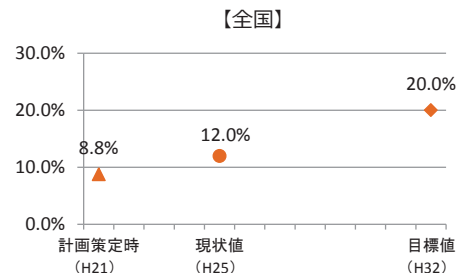
関連施策

- ホームページによる長期優良住宅認定制度のメリットの周知
- 省エネ住宅の普及促進
 - ・府民の意識啓発
 - ・設計、施工技術者の育成
 など

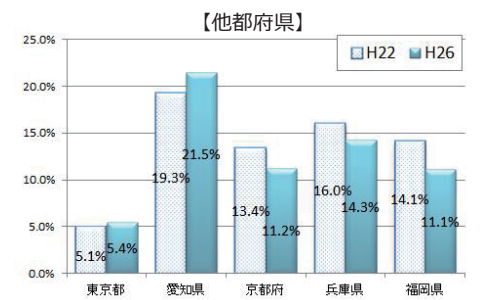
関係するデータ等

■新築住宅における認定長期優良住宅の割合【全国、他都府県】

○全国数値は、順調に推移している。



○他都府県では、数値の増減にバラつきがある。



(出典)大阪府及び国土交通省調べ

【分析・評価】

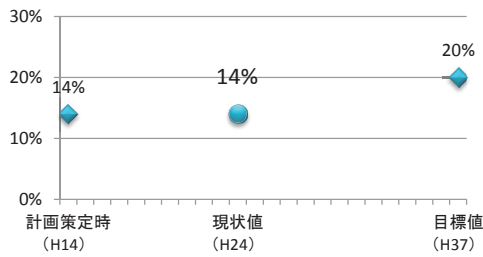
- ・目標値の達成に向けて数値は進んでおらず、ほぼ横ばいで推移。
- ・他都府県においても、数値の増減にはバラつきがある。

19 市街地における緑被率

評価: △

成果指標の推移

○数値は横ばいで推移している。

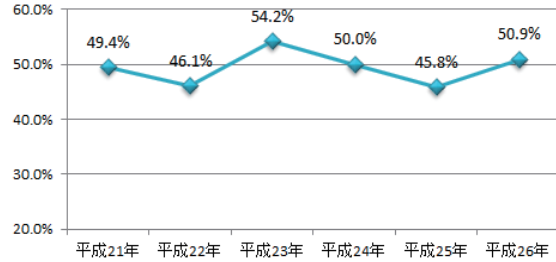


関連施策

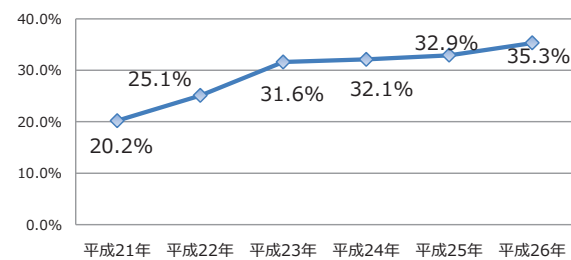
- 建築物の敷地等における緑化の促進
- 「みどりの風促進区域」の指定 (平成23年5月)
 - ・民間寄付を活かし、沿線民有地の緑化促進
 - ・都市計画手法等による緑化誘導
- 府有施設における緑化の推進
 - ・敷地面積20%以上の緑化促進など

関係するデータ等

■大阪 (府域全域) にみどりがあると感じる府民の割合



■大阪 (市街地内) である程度みどりがあると感じる府民の割合



民有地沿道部と街路樹を一体的に整備



公共空間に整備

【分析・評価】

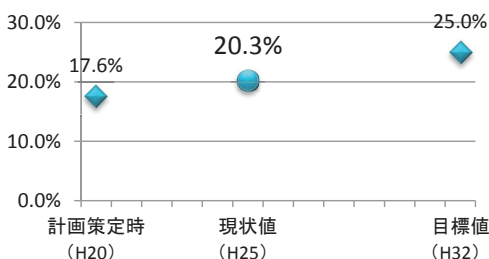
- ・宅地化の進展等により緑地が減少したものの、民有地緑化や街路樹の整備などの緑化施策の推進により、新たにみどりを創出した結果、緑被率は横ばいで推移している。
- ・引き続き、府民や企業の緑化意欲を普及、拡大するとともに、民間主体の緑化活動への支援を継続することにより、みどりの軸線の充実をめざすべき。

20 既存住宅の流通シェア

評価: ◎

成果指標の推移

○目標値の達成に向けて、順調に推移している。



(出典)住宅・土地統計調査(総務省)及び住宅着工統計(国土交通省)結果より

関連施策

※下線部が「重点的な取組み」

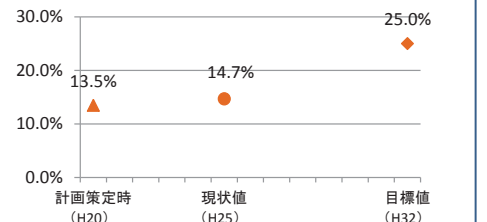
- 中古住宅流通・リフォーム市場の活性化・環境整備【大阪の住まい活性化フォーラム (平成24年12月設立) による取組み】
 - ・中古住宅リフォーム事例のコンクール、シンポジウムの実施
 - ・府民向け相談窓口の設置、事業者向け研修会の開催など

- 既存住宅販売瑕疵担保責任保険の普及など

関係するデータ等

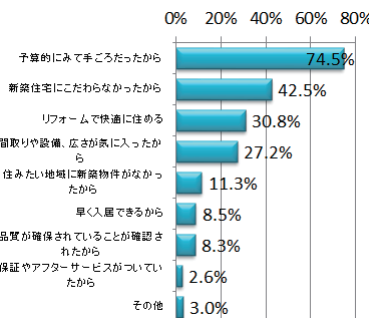
■既存住宅流通シェア【全国】

○全国数値は、計画策定時から若干の改善が見られる。

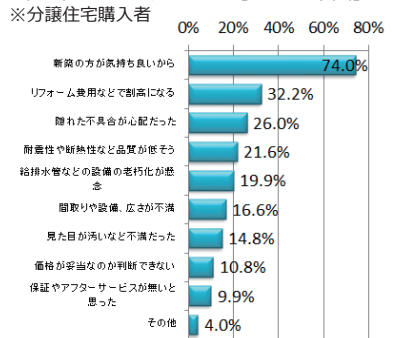


(出典)住宅・土地統計調査(総務省)結果より

■中古住宅にした理由【三大都市圏】



■中古住宅にしなかった理由【三大都市圏】



(出典)平成26年度住宅市場動向調査(国土交通省)結果より

【分析・評価】

- ・目標値の達成に向けて、全国値を大幅に上回って既存住宅流通シェアが拡大している。
- ・平成32年度の目標値の達成に向けて、中古住宅流通・リフォーム市場のより一層の活性化を図るべき。

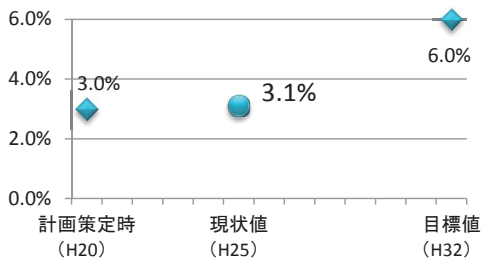
21 リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合

評価：△

29

成果指標の推移

○数値は、計画策定時からほぼ横ばいで推移している。



(出典)住宅・土地統計調査(総務省)結果より

関連施策

※下線部が「重点的な取組み」

○中古住宅流通・リフォーム市場の活性化・環境整備
【大阪の住まい活性化フォーラム(平成24年12月設立)による取組み】

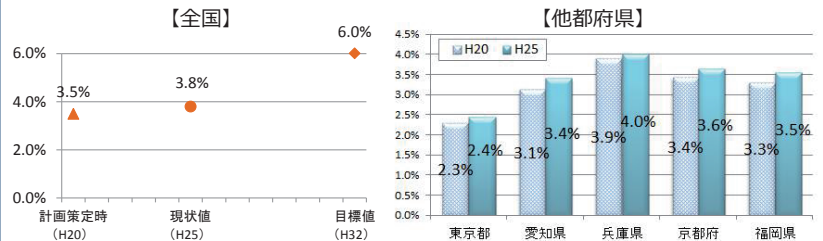
- ・中古住宅リフォーム事例のコンクール、シンポジウムの実施
- ・府民向け相談窓口の設置、事業者向け研修会の開催など

○大阪府住宅リフォームマイスター制度の推進など

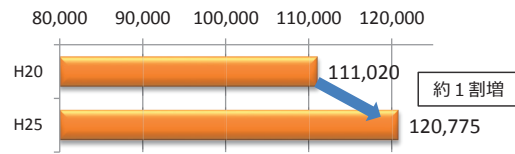
関係するデータ等

■リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合【全国、他都府県】

- 全国数値は若干の改善は見られる(0.3ポイント改善)。
- 他都府県においても、若干の改善が見られる程度。



■リフォーム実施戸数の推移(1年間にリフォームされた戸数の推計値)【大阪府】



(出典)住宅・土地統計調査(総務省)結果より

【分析・評価】

- ・リフォーム実施戸数は5年前と比較して約1割程度増加しているものの、住宅ストック全体数の増加の影響により、数値はほぼ横ばいで推移している。
- ・住宅ストックの質の向上に向け、引き続き、リフォーム市場の環境整備・活性化に取り組むべき。

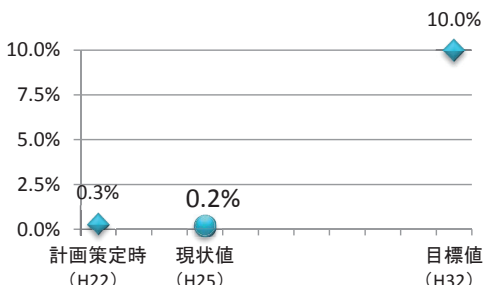
22 リフォーム時に瑕疵担保責任保険に加入した住宅の全リフォーム実施戸数に占める割合

評価：△

30

成果指標の推移

○数値は横ばいで推移している。



(出典)国土交通省調べ

関連施策

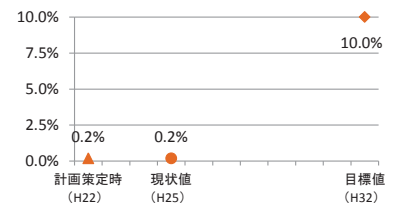
○住宅瑕疵担保責任保険の導入促進

- ・大阪府住宅リフォームマイスター制度の事業者登録要件に、住宅瑕疵担保責任法人への登録を要件化
- ・出前講座等による保険のPRなど

関係するデータ等

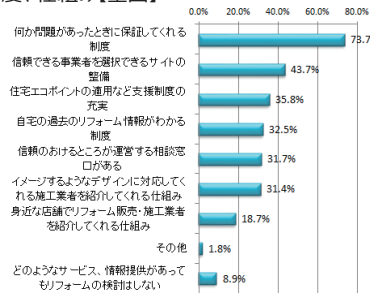
■リフォーム時に瑕疵担保責任保険に加入した住宅の全リフォーム実施戸数に占める割合【全国】

○全国数値も横ばいで推移。



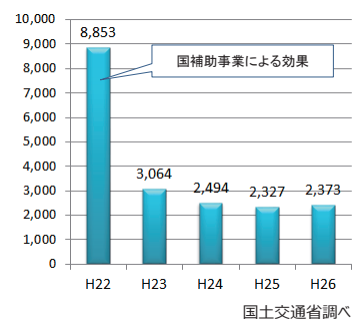
(出典)国土交通省調べ

■今後リフォームを実施・検討するうえで必要な制度、仕組み【全国】



外部モニターに対するインターネット調査(日経BP社/2010年10月実施)

■リフォーム瑕疵保険の証券発行件数【全国】



国土交通省調べ

【分析・評価】

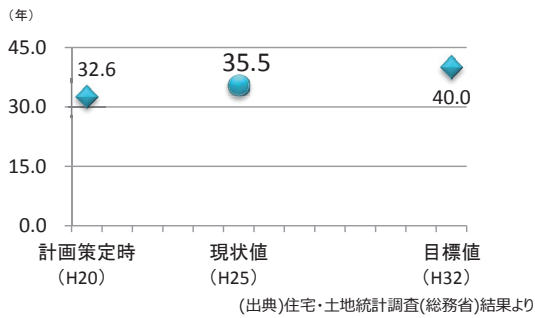
- ・全国、大阪府とも数値は横ばいで推移しており、リフォーム瑕疵担保責任保険が浸透していない。
- ・現在国において議論されている住生活基本計画の見直しも踏まえつつ、取組みを検討する必要がある。

23 住宅の利活用期間

評価: ◎

成果指標の推移

○目標値の達成に向けて、順調に推移している。



関連施策

※下線部が「重点的な取組み」

○中古住宅流通・リフォーム市場の活性化・環境整備

【大阪の住まい活性化フォーラム (平成24年12月設立) による取組み】

- ・中古住宅リフォーム事例のコンクール、シンポジウムの実施
- ・府民向け相談窓口の設置、事業者向け研修会の開催など

○大阪府リフォームマイスター制度の推進

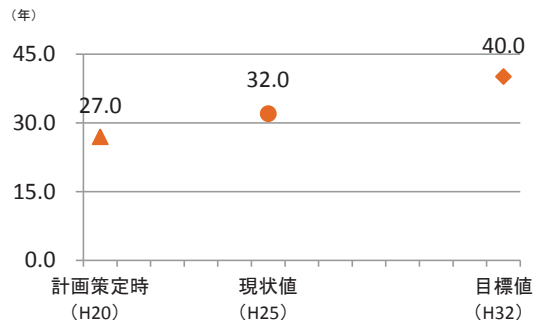
○住教育の推進

など

関係するデータ等

■住宅の利活用期間【全国】

○全国値も、目標値の達成に向けて、順調に推移している。



【分析・評価】

・目標値の達成に向けて、順調に推移している。

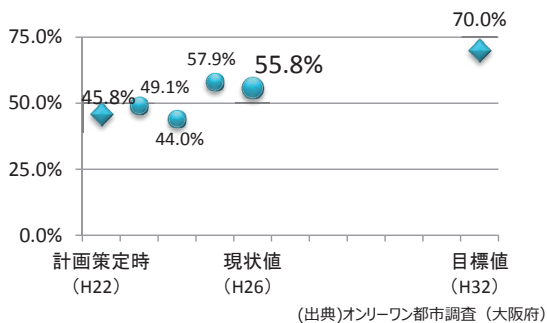
・単に利活用期間を伸ばすだけでなく、質の悪い住宅については、適時・適切に建替えやリフォーム、除却等が行われる環境整備が必要。

24 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

評価: ◎

成果指標の推移

○目標値の達成に向けて、推移している。



関連施策

※下線部が「重点的な取組み」

○公的賃貸住宅の供給、まちづくりへの活用
(新婚・子育て世帯向け募集、子育て支援施設の導入等)

○民間賃貸住宅市場の環境整備

○新婚・子育て世帯向け家賃減額補助

○中古住宅流通・リフォーム市場の活性化

○千里ニュータウン、泉北ニュータウン等の再生

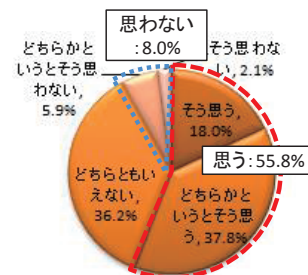
○彩都、箕面森町、阪南スカイタウン等のまちづくりの推進、りんくうタウンの活性化

○密集市街地の整備

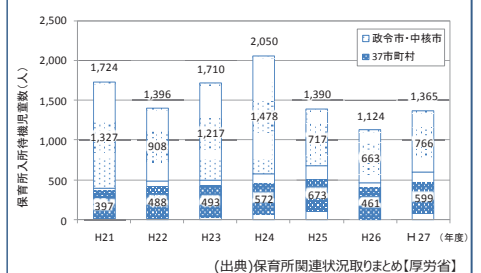
など

関係するデータ等

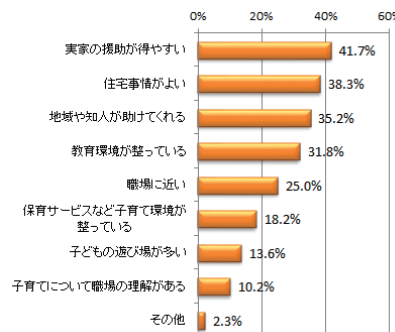
■大阪で子どもを育てて良かったと思うか



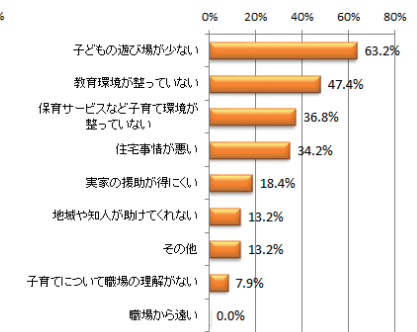
■保育所入所待機児童数の推移【大阪府】



■子どもを育てて良かったと思う理由(N=264)



■子どもを育てて良くなかったと思う理由(N=38)



【分析・評価】

・目標値の達成に向けて推移しているが、保育所の入所待機児童の発生などの課題がある。

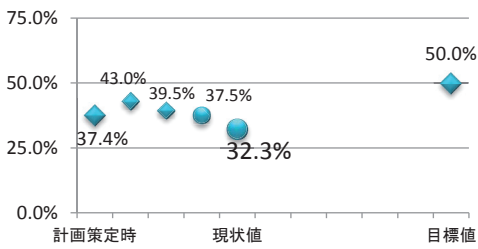
・子育て世代の府外流出を防ぐ観点からも、子どもを生み・育てやすい環境整備が必要。

25 まちづくりに参加したいと思っている府民の割合

評価: ▲

成果指標の推移

○平成26年度は、計画策定時（H22）の数値より悪化した。



(出典)オンリーワン都市調査 (大阪府)

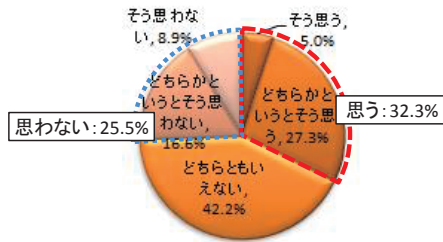
関連施策

※下線部が「重点的な取り組み」

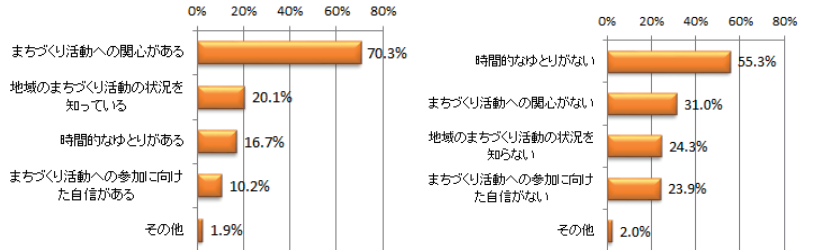
- 住民、NPO等の活動拠点の確保、ノウハウ等の提供支援
- 地域活動における先進事例の情報発信・普及
- 住教育の推進
- 千里ニュータウン、泉北ニュータウン等の再生
- 彩都、箕面森町、阪南スカイタウン等のまちづくりの推進、りんくうタウンの活性化
- 密集市街地の整備
- 石畳と淡い街灯まちづくり支援事業の実施
- 「地域の魅力・顔づくりプロジェクト」の実施など

関係するデータ等

■地域の遊び場づくりや、緑化、美化、福祉活動など、まちづくりのための活動に参加したいと思うか



■まちづくりに参加したいと思う理由(N=323) ■まちづくりに参加したくないと思う理由(N=255)



(出典)大阪府調べ

【分析・評価】

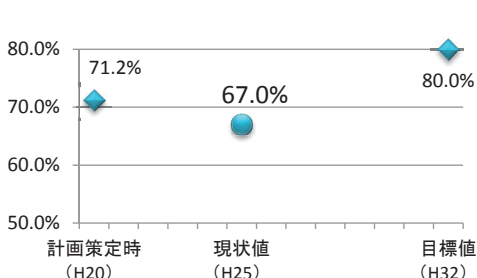
- ・計画策定時よりも数値が悪化している。評価に当たっては、個人によって、「まちづくり」という言葉から連想される時間的負担感等が異なり、回答が左右される可能性があることにも留意する必要がある。
- ・また、施策の進捗を定量的に評価する指標の設定についても今後検討すべき。
- ・地域コミュニティの強化や地域の魅力向上、安全・安心の確保には、住民が主体となったまちづくりを進める必要があることから、活動拠点の確保やノウハウ等の情報提供等の支援を行うべき。

26 府民の近隣の人たちやコミュニティの関わりの満足度

評価: ▲

成果指標の推移

○計画策定時（H20）よりも数値は悪化している。



(出典)住生活総合調査 (国土交通省) より

関連施策

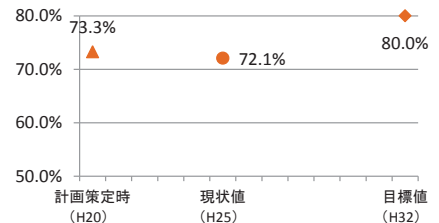
※下線部が「重点的な取り組み」

- 住民、NPO等の活動拠点の確保、ノウハウ等の提供支援
- 地域活動における先進事例の情報発信・普及
- 住教育の推進
- 千里ニュータウン、泉北ニュータウン等の再生
- 彩都、箕面森町、阪南スカイタウン等のまちづくりの推進、りんくうタウンの活性化
- 密集市街地の整備
- 石畳と淡い街灯まちづくり支援事業の実施
- 「地域の魅力・顔づくりプロジェクト」の実施など

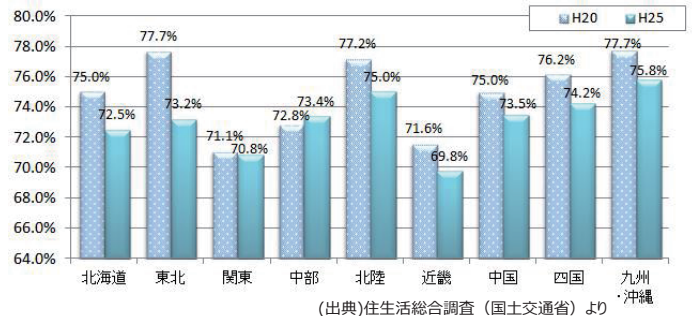
関係するデータ等

■地域住民の近隣の人たちやコミュニティの関わりの満足度【全国】

○全国数値も、計画策定時より悪化している。



■地域住民の近隣の人たちやコミュニティの関わりの満足度【地域別】



(出典)住生活総合調査 (国土交通省) より

【分析・評価】

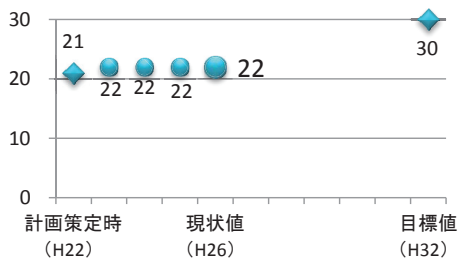
- ・計画策定時よりも数値が悪化している。評価に当たっては、満足度という主観的指標である点にも留意する必要がある。
- ・また、施策の進捗を定量的に評価する指標の設定についても今後検討すべき。
- ・地域コミュニティの強化や地域の魅力向上、安全・安心の確保には、住民が主体となったまちづくりを進める必要があることから、活動拠点の確保やノウハウ等の情報提供等の支援を行うべき。

27 簡易除却のための登録員制度導入市町村の数

評価：△

成果指標の推移

○数値は、横ばいで推移している。



(出典)大阪府調べ

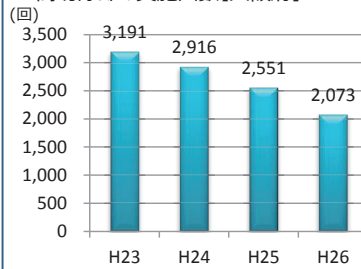
関連施策

○「大阪府屋外広告物条例」の適正な運用

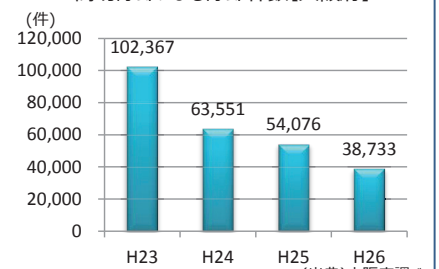
- ・屋外広告物掲出の許可、簡易除却
- ・屋外広告業の登録
- ・屋外広告物条例の規定整備など

関係するデータ等

■簡易除却の実施回数【大阪府】



■簡易除却による除却件数【大阪府】



(出典)大阪府調べ

※「簡易除却」は屋外広告物法第7条第4項に基づく制度。

はり紙、立て看板など容易に移動・取り外すことができる広告物を、知事が自ら除却できる。

※大阪府屋外広告物条例に抵触する広告物簡易除却（「簡易除却」）は、政令市・中核市を除く各市町村に事務移譲し、実施。

※登録員制度は、知事から「簡易除却」の権限移譲を受けた市町村長が、民間の団体等にその事務を委任する必要がある場合に市町村が任意に設ける制度。

【分析・評価】

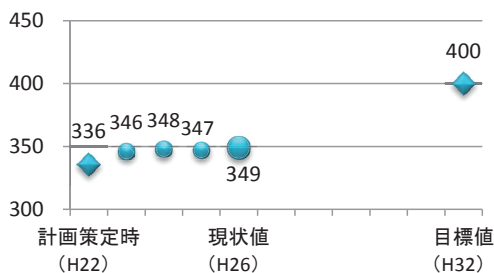
- ・簡易除却は、全市町村で継続的に実施。簡易除却のための登録員制度を導入する市町村数は、計画策定時から横ばいで推移。
- ・簡易除却による除却件数は減少傾向にあり、対象広告物が着実に減少しており、登録員制度は市町村が必要に応じて導入されている。
- ・今後、屋外広告物法の目的にある「危害の防止」も含め、有効かつ運用可能な制度となるよう、府の規制の内容や施策を見直すべき。

28 建築協定地区数

評価：△

成果指標の推移

○平成23年度以降、数値はほぼ横ばいで推移している。



注) 市特定行政庁認定分含む

(出典)大阪府調べ

関連施策

○建築協定の認可
(大阪府が特定行政庁となる市町村分)

関係するデータ等

■過去3年間（平成24・25・26年度）に大阪府が認可した建築協定地区【大阪府】

建築協定地区	市町村	認可年度
楠台地区(更新)	河内長野市	平成26年度
サニータウン緑ヶ丘地区(更新)	河内長野市	
美加の台第一地区(更新)	河内長野市	
美加の台七丁目東地区(更新)	河内長野市	
岬町望海坂B地区	岬町	平成25年度
金剛東向陽台4丁目第2地区	富田林市	
金剛東向陽台4丁目	富田林市	平成24年度
閑空ガーデンヒルズ(更新)	泉南市	
二色の浜旭住宅<A地区>(更新)	貝塚市	

※大阪府が特定行政庁として認可した地区

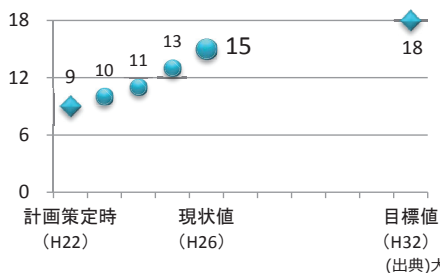
(出典)大阪府調べ

【分析・評価】

- ・旺盛な住宅地開発に伴ない新規地区が増加する状況ではなく、新たな地区での建築協定の認可が少なく、地区数はほぼ横ばい。
- ・今後、地区の必要性や実情に応じた制度運用を行なっていくべき。

成果指標の推移

○目標値の達成に向けて、順調に推移している。



関連施策

- 景観法・大阪府景観条例に基づく、景観計画区域の指定による非景観行政団体市町村に対する規制および届出受理
- 「大阪美しい景観づくり推進会議」において、参画団体の自発的な景観づくり活動の促進、府民の景観意識の高揚を図る
- 「ビュースポット景観形成」により市町村等と連携した景観資源の活用、魅力発信 (平成27年7月)
- 「大阪府景観形成誘導推進協議会」を活用した、府および各市町村相互の、景観規制等に関する情報・意見交換、研修等の実施
- 大阪都市景観建築賞 (大阪まちなみ賞) の実施
- 優れた景観の情報発信 など

関係するデータ等

■大阪府景観計画・規制の範囲【平成27年12月現在】

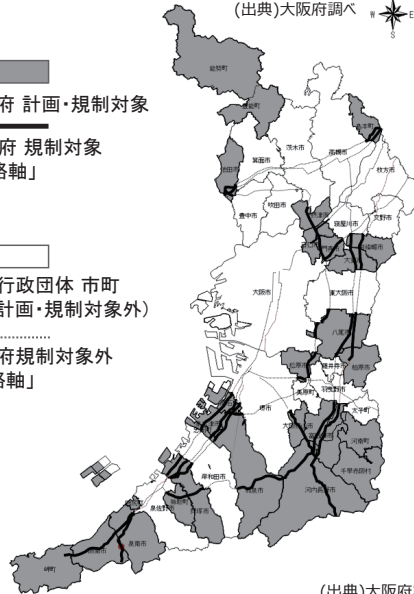
(出典)大阪府調べ

大阪府 計画・規制対象

大阪府 規制対象
「道路軸」

景観行政団体 市町
(府計画・規制対象外)

大阪府規制対象外
「道路軸」



(出典)大阪府調べ

■景観行政団体 市町

大阪市、堺市、豊中市、高槻市、寝屋川市、東大阪市、岸和田市、吹田市、枚方市、茨木市、泉佐野市、箕面市、藤井寺市、交野市、羽曳野市、太子町

・太字下線は、市町屋外広告物条例も独自に制定・規制

■大阪府・市町 対象範囲割合

	面積
大阪府 対象市町村	835km ² (44%)
景観行政団体 市町	1,033km ² (54%)

(出典)国土地理院調べ

■大阪府の景観計画区域 分類

「道路軸」「河川軸」「山並み・緑地軸」「湾岸軸」「歴史軸」の5分類

※景観行政団体 市町の場合
・大半は5分類採用せず
・色規制の基準も細かく相違

【分析・評価】

- ・自ら計画・規制を行う景観行政団体(市町)は漸増しており、府域面積の半分以上を超えている。
- ・一方で、大阪府を含む各景観行政団体間の規制対象・内容には、不連続な状況がみられ、各景観行政団体間及び広域での目標像と課題を共有し、規制・施策の連携・調整を図るべきである。
- ・また、「ビュースポット景観形成」の取組みは、一部市町村にとどまっており、美しい景観形成に向けてより一層、推進すべきである。

施策の進捗状況 (基本目標別)

1. 安心して暮らせる住まいとまちの形成

(1). 今後の住宅セーフティネット構築の方向性

※重点的な取組みを で示す。

(1)ー1. 市場機能を活用した住宅セーフティネットの構築

施策の方向性	主な取組み・結果(平成23年度～)
民間賃貸住宅市場の環境整備 安心して住宅を選択できる仕組みづくり <input type="checkbox"/> 大阪あんしん賃貸支援事業の充実 <input type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅運営者に対する報告徴収や指導監督の仕組みの検討 <input type="checkbox"/> 宅地建物取引業法に基づく指導監督基準の適正な運用 <input type="checkbox"/> 本籍、国籍欄のない標準的な入居申込書の普及促進	<input type="checkbox"/> 「あんしん賃貸検索システム」のリニューアルによる充実した情報提供の仕組みづくりを行うとともに登録を促進(見やすく使いやすいシステム、地図検索等の機能の追加等)(平成25年度)。【あんしん賃貸住宅:7,135戸(平成26年度末時点)】 <input type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅の定期報告、立入検査。【定期報告:157件、立入検査45件(平成26年度)】 <input type="checkbox"/> 宅地建物業者への研修等を通じた周知・啓発、違反業者への指導監督基準の適正な運用。【業界団体ブロック別研修(人権講座含む)22回、8,732人(平成26年度)】 <input type="checkbox"/> 養成講座等による周知啓発の他、営業保証金の供託業者への通知、10月の「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」啓発月間に併せた、宅建業者への周知啓発。
家主・借主の不安を解消する仕組みづくり <input type="checkbox"/> 居住支援協議会等、各主体が連携・協働する仕組みづくりの検討 <input type="checkbox"/> 家賃債務保証、緊急時対応、日常の見守りサービス等の普及方策の検討 <input type="checkbox"/> さらなる制度拡充の検討 <input type="checkbox"/> 原状回復ガイドラインの周知・啓発強化及び対策検討 <input type="checkbox"/> 入居拒否が解消されない場合の規制方策等の検討	<input type="checkbox"/> 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、行政と不動産関係団体や居住支援を行う団体等による居住支援協議会として「Osakaあんしん住まい推進協議会」を設立(平成27年3月)。 <input type="checkbox"/> 家財保険や家賃債務保証、見守りによる安否確認等の各種サービスを組み合わせた「大阪あんしん住まいるサポーター」の周知(平成26年7月)。 <input type="checkbox"/> 賃貸住宅の退去時における原状回復トラブルを防止・減少させるため、大阪府版ガイドライン「賃貸住宅の原状回復トラブルを防止するために(平成25年3月)」を活用し、業界団体や相談機関と連携した普及啓発を実施。 <input type="checkbox"/> 高齢者等の入居に伴う家主や不動産事業者の不安の軽減に役立つ「知ってあんしん 高齢者等円滑入居のための15のアドバイス」の作成 周知(平成26年8月)。
低所得者への対応 住宅ハウチャア制度の検討	<input type="checkbox"/> 国土交通省、厚生労働省に対して住宅ハウチャア制度を提案(平成24年3月、平成26年8月)。 <input type="checkbox"/> ⇒財源の確保など、さらに検討を要する点も多く、すぐに制度創設に至る状況にない。 <input type="checkbox"/> 社会保障審議会(生活困窮者の生活支援の在り方に関する特別部会)において制度提示(平成24年6月)。 <input type="checkbox"/> 低所得者が住まいを確保できるための取組みとして、市・不動産関係団体・あんしん賃貸協力店と連携し、住まいの相談と低廉な家賃の住宅を紹介する「住まい探し相談会」を実施。【実施場所:堺市、吹田市、八尾市(平成26年度)】

(1)ー2. 住宅市場における住宅確保要配慮者(高齢者、障がい者等)への対応

施策の方向性	主な取組み・結果(平成23年度～)
今後増加する高齢者への対応 サービス付き高齢者向け住宅の供給促進 <input type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅の登録基準や監督権限の強化を検討 <input type="checkbox"/> 正確な情報提供に向け、「大阪府高齢者の住まいナビ」の周知強化及び市町村・NPO等との連携の検討	<input type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅において、所得に応じた家賃減額補助(月額補助金額を天引き)を平成24～25年度に実施。【登録戸数:18,204戸(平成26年度末時点)】 <input type="checkbox"/> 大阪府高齢者・障がい者住宅計画(大阪府高齢者居住安定確保計画)を平成23年度、平成26年度に見直し、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の強化(緊急通報装置の設置場所の明確化、状況把握・生活相談サービス以外の外部サービスの選択性の確保、防災マニュアルの策定等による安全性の確保)等を行った。 <input type="checkbox"/> 「大阪府高齢者の住まいナビ」により、高齢者の住まいの情報や介護保健サービス等に関する情報を発信。 <input type="checkbox"/> 住まいに関する相談窓口や利用できる制度等の情報が分かる「住まい探しの相談窓口ハンドブック/住まいの頼れるナビゲートブック」を作成、周知。
大阪あんしん賃貸支援事業の充実(再掲示) 障がい者グループホーム・ケアホームの供給促進 <input type="checkbox"/> 公営住宅、UR・公社賃貸住宅などにおける障がい者グループホームとして活用促進	<input type="checkbox"/> 公営賃貸住宅をグループホームとして活用。【活用戶数 府:554戸、市町:56戸、公社:UR:12戸(平成26年度末時点)】
住宅確保要配慮者の入居支援等の取組 <input type="checkbox"/> 居住支援協議会等、各主体が連携・協働する仕組みづくりの検討(再掲) <input type="checkbox"/> 住宅確保要配慮者のためのHPの改善 <input type="checkbox"/> 広報、パンフ、相談窓口等様々な機会を通じた住まいの情報提供	<input type="checkbox"/> 「大阪府高齢者の住まいナビ」において、住宅確保要配慮者の入居に係る各種サービスの情報を更新。 <input type="checkbox"/> 住宅確保要配慮者向けリーフレット「あんしん賃貸検索システム利用のご案内」を活用し情報提供。

1. 安心して暮らせる住まいとまちの形成

(1)ー3. 公的賃貸住宅の改革とストックの活用

※重点的な取り組みを で示す。

施策の方向性	主な取組み・結果(平成23年度～)
公的賃貸住宅団地のまちづくりへの活用 あんしん住まい確保プロジェクトの実施 □空き住戸、共同施設、空きスペース等の活用 □建替事業等により生み出される用地の活用 □公的賃貸住宅全体を一体的に捉えた管理・運営の検討(泉北NT) □MAIハウスの供給 □府営住宅ストックを活用したまちづくり(移管、市町と連携したまちづくり)	○府営住宅の建替事業等により生み出される用地を活用し、周辺地域にサービス提供が図られる生活支援機能や福祉機能を持つ施設等の導入などにより、地域の安心の確保や賑わい・活力を向上。 ○府営住宅の積極的活用(空き室活用、駐車場の空き区画、建替え時の施設導入等)。 【空き室活用5件、府営住宅コインパーキング活用2687区画(平成26年度末時点)】 ○公的施設・公的住宅の一体的な再生とそれを担う自律的PPP組織(CID組織)の構築に向け、実現化に向けた組織のあり方やそれを支える制度的枠組みなどを検討。 ○府営住宅において、車椅子常用者の身体状況に合わせて流し台の高さ等設計するMAIハウスを供給。 【供給戸数:83戸(平成23～26年度)】 ○府営住宅を活用したまちづくり協議の場を設置し、府営住宅の空き室の福祉活動拠点等への活用や市町への移管を協議。 【まちづくり協議の設置状況:府営住宅が所在する全市町数38市町(平成26年度末時点)】
府営住宅の入居対象者の見直し □入居収入基準の見直し、きめ細やかな空き家募集 □60歳未満単独世帯への対応の検討	府営住宅の入居対象者の見直し ○公営住宅法の改正に伴い、入居者資格を条例で定めることとし、平成25年度から施行。 ○府営住宅の新築住宅、空家住宅を7区分(一般世帯向け、福祉世帯向け、新婚・子育て世帯向け、期限付入居住宅、親子近居向け、シルバーハウジング、車いす常用者世帯向け住宅)の応募区分を設定。 ○公営住宅法の改正に伴い、平成24年度よりモデル的に単身者の入居を拡大するため、当面、応募割れ住戸において対応(原則、5年間の期間限定)。
市町営住宅ストックの活用 □良好な市町営住宅ストックの形成に係る指導・助言(耐震性確保、居住水準向上、バリアフリー化等) □市町営住宅の募集・管理に係る指導・助言 □地域のまちづくりに配慮した市町営住宅のあり方に係る指導・助言(用地を活用した多様な住宅供給・施設等導入)	市町営住宅ストックの活用 ○市町に対し、随時研修会等を通じ、適法且つ積極的な活用が図られるよう指導・助言。 【公営住宅長寿化計画の策定状況:35市町(政令市を除く)のうち、25市町(平成26年度末時点)】 ○公営住宅法の改正に伴い、市町住宅条例の改正に当たっての留意事項を示し適正な改正が行われるよう指導・助言を行うとともに、ヒアリング等を通じ適正な管理運用が図られるよう助言。 ○建替えにより生み出される用地を活用し、地域の活性化につながる多様な住宅供給や施設を導入。

(1)ー4. 土地取引等における差別の解消

施策の方向性	主な取組み・結果(平成23年度～)
府民などへの啓発 □効果的な人権教育・啓発策の実施 □「大阪府部落差別事象に係る調査等の規制等に関する条例」の改正内容の府民等への周知・啓発	○人権啓発冊子「ゆまにてなにわ」の配布等による啓発の実施。 ○「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」について府主催の説明会を開催するほか、業界団体等の研修会等を活用した、周知・啓発。
宅地建物取引業者の人権意識の向上 □人権研修の継続的な実施 □宅地建物取引業人権推進指導員制度の推進 □指導監督基準・条例改正内容・法第47条の見解の周知・啓発 □厳格な指導監督	○研修等を通じて、人権に関する周知・啓発を実施。 【宅建業新規免許業者研修会出席者数:年2回 計139人、営業保証金供託宅建業者研修会出席者数:年2回 計215人、業界団体ブロック別研修(人権講座を含むもの)開催回数と出席者数:22回、8,732人(平成26年度末時点)】 ○宅建業者自らによる同和問題や入居差別などの人権問題解消に向けた主体的な取組みを進めるため、認定要件を満たした宅建業に従事する者を人権推進指導員に認定。 【人権推進指導員:2,856人(平成26年度末時点)】 ○府内の宅建業関連業界7団体で構成する「不動産に関する人権問題連絡会」とともに「指導監督基準」等を同連絡会所属事業者に再度周知するなど、あらゆる機会を通じ、業界関係者や広く府民に周知啓発。 ○違反した宅建業者に対しては、同基準の適正な運用を実施。
民間事業者の自主的な取組 □業界団体による自主規制の取組や人権研修の実施、すべての業界で協働した取組みが進むよう助言、働きかけ	○「差別につながる土地調査防止に向けた業界団体意見交換会」を開催し、業界の人権意識の向上と再発防止を図る。 【意見交換会を構成する各団体(リサーチ、広告、不動産関係の計7団体)における自主規制の確立、人権啓発体制の整備、人権研修の実施状況、その他の自主的な取組等について意見交換】

3

1. 安心して暮らせる住まいとまちの形成

(2). 福祉の住まいとまちづくり

施策の方向性	主な取組み・結果(平成23年度～)
住宅のバリアフリー化の推進 □公的賃貸住宅のバリアフリー化の推進 □民間住宅におけるバリアフリー化の促進 □高齢者・障がい者向け住宅改修の見直し □バリアフリー化された施設の適切な利用・維持管理に係る民間事業者への働きかけ □ソフト面での対応の必要性について、民間業界団体等との意見交換・勉強会等を実施	○公的賃貸住宅のバリアフリー化(団地敷地内、住戸内のバリアフリー化、中層住宅へのエレベーター設置)の推進。 【バリアフリー化率(府営):全ストック数の46.9%(平成26年度末時点)】 ○国庫補助、府補助等を活用した民間住宅のバリアフリー化の促進。 【補助事業活用戸数:2,413戸(平成26年度末時点)】 【介護保険による住宅改修認定件数:40,705件、重度障がい者等住宅改修助成事業実績:133件(平成26年度)】 ○大阪の住まい活性化フォーラムにおいて、高齢者・障がい者向け住宅改修相談研修(基礎編、実践編)を開催。 【基礎編28名、実践編32名(平成26年度)】 ○大阪府住宅リフォームマスター制度における技術者の資質向上のための研修会として連携し実施。
まちのバリアフリー化の推進 □大阪府福祉のまちづくり条例の的確な運用 □バリアフリー法に基づく協議会や認定制度の活用促進 □駅舎のバリアフリー化に向けた市町村・鉄道事業者等に対する情報提供・助言 □鉄道事業者における移動円滑化事業の促進 □バリアフリー化された施設の適切な利用・維持管理に係る民間事業者への働きかけ □ソフト面での対応の必要性について、民間業界団体等との意見交換・勉強会等を実施	○大阪府福祉のまちづくり条例を改正し、共同住宅・自動車修理工場の基準適合義務対象規模を見直し等(平成27年7月施行)。 ○市町のバリアフリー基本構想策定委員会や継続委員会への参画。 ○基本構想を策定(見直し、スワイラルアップ含む)する市町村に対して、作成の進め方、事業手法、補助制度等の情報提供や助言等を行い、基本構想作成を促進。 【基本構想策定70件(33市町、130地区)、エレベーター設置補助実績67駅134基(平成26年度末時点)】 ○既存駅舎のエレベーター設置や段差解消など移動円滑化事業を促進。 ○大阪府福祉のまちづくり審議会、大阪府福祉のまちづくり条例施行状況調査検討部会、業界団体構成員との意見交換等実施。

(3). 住まいやまちに関する情報提供・相談体制の充実

施策の方向性	主な取組み・結果(平成23年度～)
住まいやまちに関する効果的な情報提供 □インターネットによる情報提供を重視し、既存施策のパッケージ化や表題の工夫、デザイン改善などに取り組む □事業者等への積極的かつ迅速な情報提供等	○府HPのほか、「大阪の住まい活性化フォーラム」HPにおいても、中古住宅・リフォームに係る一元的な情報発信を実施。 ○「大阪の住まい活性化フォーラム」において、府民への情報発信や安心できる市場形成のための取組みなどを行うとともに、大阪府と不動産関係団体との意見交換会において、住宅確保要配慮者が賃貸住宅に円滑入居していただけるための各種情報の提供を実施。また、様々な住情報等を府民に伝える消費者セミナー、シンポジウム、コンクール等を実施。
住まいやまちに関する相談体制の充実 □相談体制の見直し・強化	○府民に対する効率的・効果的な住宅相談体制と相談業務の円滑化を図るため、公民の役割分担、広域自治体と基礎自治体の役割分担を整理し、相談体制(窓口機能)のあり方や各相談機関との連携等を検討。(平成23年度～)市町村が住まいに関する一般的な相談に対応する際に参考となるFAQの作成を取組み。
住宅・建築物の情報開示、見える化の推進 □サービス付き高齢者向け住宅の指導監督等の仕組み検討(再掲) □定期報告制度の的確な実施、報告状況等の情報の府民への提供の検討 □住宅性能表示制度の促進 □建築物環境配慮制度における環境性能表示ラベリングの実施 □建物のバリアフリー情報の提供等、民間の情報媒体と連携した効果的な情報提供 □洪水リスクの開示及び、土地利用規制のあり方や重要説明事項へのリスク表記等を検討	○定期報告制度を通じて、建物管理者へ適切な建物の維持管理、改善の呼びかけ及び情報提供。 ○府HPにより住宅性能表示制度のメリット等について周知。 ○「大阪府温暖化の防止等に関する条例」により、特定建築主が一定の広告を行う場合に、「建築物環境性能表示ラベル」の表示を義務化する制度を実施し、建築主による総合的な環境配慮の取組みを促進。 ○大阪府HPにおいて、府有施設及び市町村有施設のバリアフリー情報の提供、飲食店ポータルサイトとの政策連携によるバリアフリー情報の提供。 ○大阪府HPで当面の治水目標整備後の洪水リスクを開示(現況の洪水リスクは、H24年度に全河川の開示完了)。 【現況の洪水リスクの開示率:100%(154河川)、当面の治水目標整備後の洪水リスクの開示率:79%(121河川)】
住まい・まちづくり教育の推進等、学ぶ機会の充実 □小学校への出前講座等、住教育の推進 □自主防災組織の強化・支援や防災教育の実施による府民の防災意識の向上 □地域版ハザードマップを用いた訓練等、防災教育等の実施	○建築関係団体等で構成する「大阪府住まい・まちづくり教育普及協議会」との連携により小学校への出前講座等を実施。 【出前講座24校(10回)、イベント10回(平成23～26年度)】 ○自主防災組織リーダー育成研修の実施、自主防災組織における防災訓練の実施。 ○洪水・土砂災害リスクの開示をした地域への周知として防災講習会、地域版ハザードマップ作成支援、避難訓練支援を実施。

4

2. 安全を支える住まいとまち

(1) 住宅・建築物の耐震化

※重点的な取り組みを で示す。

施策の方向性	主な取り組み・結果(平成23年度～)
<p>府民が安心して耐震化に取り組める環境整備</p> <p>□地域の防災訓練などの自治会活動等を通じた地域密着型の啓発活動の展開</p> <p>□木造住宅の耐震診断・設計・改修に対する補助</p> <p>□特定建築物の耐震診断に対する補助</p> <p>□特定建築物所有者へのアンケート調査等による耐震化の啓発</p> <p>□各種広報媒体等を活用した補助制度の積極的なPR</p> <p>□「大阪府リフォームマイスター制度」との連携等による事業者の情報提供、耐震改修の工法、費用の目安等の情報提供</p> <p>□地域・民間・行政が一体的に取り組む「まち」単位での耐震化</p> <p>□部分的な耐震改修等、低所得者層等に対する最低限の安全性を確保するための効果的な取組の具体化に向けた検討</p>	<p>○地域における防災訓練や自治会等での説明会の実施、チラシの全戸配布等積極的なPRを実施。</p> <p>○市町村と連携し、防災訓練や出前講座などで耐震化の必要性の普及啓発を実施。【防災訓練238回(平成26年度)】</p> <p>○耐震診断:補助額(定額):4.5万円/戸(自己負担は概ね5千円)、耐震設計:補助額(定額):10万円/戸(自己負担3割以上)、耐震改修:補助額(定額):70万円/戸(所得の低い方は90万円/戸)、除却:補助額(定額):40万円/戸。</p> <p>【耐震診断補助実績:2,222件、耐震設計補助実績:481件、耐震改修補助実績:502件、除却補助実績:82件(平成26年度)】</p> <p>○特定建築物のうち、保育所、幼稚園、小中等学校など避難に配慮を要する者が利用する民間の施設を対象に補助。</p> <p>【耐震診断補助実績:平成23年度:8件、平成24年度:1件、平成25年度:7件、平成26年度:19件】</p> <p>○特定建築物所有者に対し建築物の耐震化の啓発・推進を目的とした説明会を開催。</p> <p>○民間事業者とのタイアップにより、パンフレット「あなたの住まいは地震対策は大丈夫?」を作成し、各種講習会等で配布。</p> <p>○大阪府のFacebookへの掲載や道頓堀(グロ橋)での掲示板での広報実施。</p> <p>○府HPでまちまるごと耐震化支援事業で登録した事業者、耐震改修の工法・改修費用の目安など、耐震化に関する基礎的な情報を提供。</p> <p>○登録事業者によるチラシ配布や個別訪問による「ローラー作戦」や地域・民間・行政が一体となって木造住宅の府民による自主的な耐震化を促進。【登録事業者26事業者、実施地区30地区(平成26年度)】</p> <p>○簡易な改修(一部屋改修、シェルター、評点0.7など)を補助対象に位置づけるよう市町村に働きかけ。</p>
<p>公共建築物等の耐震化の推進</p> <p>□府有建築物:平成27年度末までに耐震化90%以上、うち、避難所等は耐震化率100%を目標</p> <p>□府立学校:耐震化目標年度を平成27年度末から26年度末に前倒し</p> <p>□府営住宅:平成32年度までに耐震化率95%以上を目標</p> <p>□市町村保有建築物の耐震化に向けた市町村への働きかけ</p> <p>□市町営住宅をはじめとした公的賃貸住宅の耐震化に向けた各住宅供給主体への働きかけ</p>	<p>○府有建築物の耐震改修設計、耐震改修工事の実施。【府有建築物の耐震化率84.9%(平成26年度末)】</p> <p>○府立学校の耐震改修設計、耐震改修工事の実施。【府立学校耐震化率:99.0%(平成26年度末)】</p> <p>○平成32年度末95%以上の目標達成に向けて、建替え、耐震改修等により耐震化を推進。【府営住宅の耐震化率:81.7%(平成26年度末)】</p> <p>○耐震化率90%(平成27年度)に向けて、市町の耐震状況等を把握するとともに、推進されるよう指導・助言。【市町営住宅改善実績:8千・749戸(平成23～26年度)】</p>

5

2. 安全を支える住まいとまち

(2) 災害に強いまちづくり

施策の方向性	主な取り組み・結果(平成23年度～)
<p>まちの防災性能の向上</p> <p>□市街化区域内の建ぺい率60%以上の地域における準防火地域の指定の促進</p> <p>□道路閉塞を発生させる可能性のある特定建築物の耐震化を促進する新たな方策の検討</p> <p>□耐水型都市づくりに向けた取組</p> <p>□土砂災害警戒区域における危険の周知や警戒避難体制の整備</p> <p>□土砂災害特別警戒区域における開発許可、建築物の構造規制等の実施、建築確認、移転勧告、開発行為の制限</p>	<p>○準防火地域の指定拡大を市町村に働きかけ、各市において準防火地域の指定拡大。【市街化区域のうち防火・準防火地域に指定されている割合 約51%(平成26年度末)】</p> <p>○広域緊急交通路のうち優先して耐震化に取組む路線として指定した耐震診断義務化対象路線の沿道にあり、昭和56年5月31日以前に着工した建築物で、倒壊時に道路を閉塞させる可能性のあるものを対象に耐震診断等の補助事業を実施。</p> <p>○洪水リスクについて、市町村建築担当者及び指定確認検査機構に対して説明を行うとともに、府内建築行政連絡協議会HPに掲載。また、全日本不動産協会大阪府本部HPにおいて洪水リスク表示図を掲載。</p> <p>○府内合計3,985箇所の区域を土砂災害計画区域として指定し、土砂災害に対するリスクの開示、共有を行っている。また、警戒避難体制整備の根幹をなす地域版ハザードマップを25地区において作成済み(平成26年度末)。</p>
<p>密集市街地の再整備</p> <p>□広範囲に及ぶ密集市街地に対して、規制誘導手法の充実等により不燃化等を促進</p> <p>□防火・準防火地域の指定促進</p> <p>□重点的に取り組む地区における新たな防火規制の導入等</p> <p>□地元市における整備アクションプログラムの策定及び府補助制度の活用</p> <p>□府民・市民に対する啓発活動</p>	<p>○大阪府密集市街地整備方針を平成26年3月に策定。平成26年6月に全密集地区(7市11地区)の地元市において、整備アクションプログラムを作成し、各市の危険な密集市街地における取組の方向性(防火規制強化の時期等)を明示。</p> <p>○勉強会や市長訪問等を通じて、防火・準防火地域指定の拡大等を関係市に働きかけ。【堺市が危険な密集市街地等を含め準防火地域の指定拡大(平成23年12月施行)】【豊中市:庄内、豊南町地区(約500ha)において、防災街区整備地区計画を導入(平成25年4月施行)】</p> <p>○老朽住宅除却補助の対象エリアを密集地区全域に拡大し補助率を引上げ(平成26～29年度)。</p> <p>【府補助を活用した老朽住宅除却132棟564戸(平成26年度)】</p> <p>○地域住民等に対して密集市街地の危険性や必要な対策の理解を促進するための防災講座や、ワークショップ形式による防災マップ作成等を市とともに実施。</p>
<p>防災情報の整備促進と周知・共有化</p> <p>□市町村と連携した防災情報の整備の促進</p> <p>□洪水リスクの開示、地域版ハザードマップの作成(再掲)</p> <p>□洪水予報や土砂災害警戒情報等、既に整備してきた防災情報の精度向上</p> <p>□自主防災組織の強化・支援、防災教育の実施、防災情報の周知・共有化に取り組む、府民の防災意識の向上を図る</p> <p>□自然災害のリスクの府民への開示及び基本的な対応方針を府地域防災計画等に反映</p>	<p>○東日本大震災を踏まえ、従来想定2倍の津波高さによる影響図を公表するとともに、南海トラフ巨大地震等の震度分布図、液状化可能性、津波浸水想定及び被害想定を公表。市町が津波ハザードマップ等を作成し、ハザードマップを活用した訓練等が実施出来るように支援を継続。【津波ハザードマップの作成状況:作成済13市町/対象14市町】</p> <p>○インターネットや携帯電話を活用した防災情報の提供に加え、地上デジタル放送による情報提供を実施。防災情報の精度及び配信速度の向上を行うとともに、河川水位をWeb上で確認できる流況監視カメラの設置箇所を増加。</p> <p>○おおさか防災ネットにおいて、緊急速報メールによる防災情報の発信を開始。</p> <p>○南海トラフ巨大地震の被害想定や、昨今の洪水・土砂災害等の知見を踏まえて、「大阪府避難勧告等の判断・伝達マニュアル作成ガイドライン」の改定作業を実施中。これを踏まえて、市町村のマニュアル作成を支援。</p> <p>○自主防災組織リーダー育成研修の実施、自主防災組織における防災訓練の実施。</p> <p>○府地域防災計画修正時に反映(平成26年3月)。</p>
<p>東日本大震災の教訓を踏まえた災害に強いまちづくりの検討</p> <p>□「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</p> <p>□長周期地震動による既存の高層建築物の影響にかかる注意喚起・相談対応</p> <p>□液状化対策などの宅地の安全性確保にかかる注意喚起・相談対応</p> <p>□応急仮設住宅の確保に関して、民間賃貸住宅等の活用を円滑に図る方策等を整備</p> <p>□災害への対応力に優れたマンションの普及促進及び出前講座等の強化による府民の防災知識・意識の向上</p> <p>□公的賃貸住宅等の活用など、円滑な津波避難ビル等の指定に対する支援</p>	<p>○大阪府被災建築物応急危険度判定士、大阪府被災建築物応急危険度判定コーディネーター及び被災宅地危険度判定士の養成、登録。【被災宅地危険度判定士登録数:1382名(平成26年度末)】</p> <p>○府HP等で長周期地震動に対する高層階の室内安全対策について普及・啓発。</p> <p>○災害時における民間賃貸住宅に係る空家情報等に関する協定を締結しており、その協定を踏まえ、災害時に民間住宅の提供を円滑にできるよう、災害時民間賃貸住宅借上制度実施要綱及び同マニュアルを検討中。</p> <p>○「大阪府防災力強化マンション認定制度」を創設、府HPで認定マンションを情報発信。また、大阪府住まいまちづくり教育普及協議会との連携により、小学校等への出前講座等(防災)を実施。</p> <p>○大阪府リフォームマイスター推進協議会において市町村と連携し、出前講座を行い、その中で防災知識・意識の向上を図る。【出前講座:3回(内、マイスター2回)(平成26年度末時点)】</p> <p>○府営住宅や府立学校などの府が管理する建物やUR賃貸住宅などが津波避難ビルとして活用できるよう、各管理者に協力を求め、調整を実施。また、洪水等の避難についても同様の検討を実施中。</p>

6

2. 安全を支える住まいとまち

(3). 住まいとまちづくりの様々な安全性への対応

施策の方向性	主な取組み・結果(平成23年度～)
建築物のライフサイクルを通じた安全性の確保 □指定確認検査機関等への立ち入り検査・指導や特定行政庁と指定確認検査機関が連携し法令遵守を徹底 □定期報告制度の的確な運用による既存建築物の適正な維持管理の促進 □建築物に係る事故への迅速・的確な対応、消費者等への情報提供 □府有建築物の長期活用	○近畿建築行政会議や大阪府内建築行政連絡協議会の場を通じ、特定行政庁や民間確認検査機関と連携。 ○民間確認検査機関の審査者を対象とした研修の実施。 ○消防と連携し、定期報告対象台帳情報の精査を行うとともに、未提出大口企業に対して報告提出を指導。 ○「大阪府建築物に附属する特定の設備等の安全確保に関する条例」に基づき、府内市町村から報告を受理するとともに、特定設備における事故の届出状況と事故を防ぐための提言をホームページを活用し情報提供。 ○府有施設長期活用基本方針に基づいて計画的な保全を推進。【府有建築物保全対象施設:208施設(平成26年度末)】
建築物の特定設備の事故防止 □事故の再発防止及び同種の事故の発生を防止(再掲) □事故情報の分析結果・再発防止策の情報提供(再掲) □エレベーター・エスカレータの正しい乗り方実地体験等のマナー講座開催などの啓発活動	○エスカレータ等の事故防止及び安全な乗り方について、地元の市、小学校、老人クラブの参加協力を得て、関係機関と協働で実地体験マナー講座を開催。
犯罪に強い住まいとまちづくり □防犯に係るガイドブック等の内容を広く周知 □府民の防犯意識高揚、防犯機器の普及啓発	○「防犯に配慮した共同住宅ガイドブック」「防犯に配慮した戸建住宅に係る(設計)指針・ガイドブック」をHP等を通じて広く周知。 ○府警本部と連携して、「防犯モデルマンション登録制度」や「大阪府防犯優良戸建住宅認定制度」、防犯性能の高い建物部品など防犯に関連する情報をHPで公開し、府民への防犯意識を高めるとともに防犯機器の普及啓発。
住宅・建築物におけるアスベスト飛散防止 □アスベスト飛散防止の適切化に向けた情報提供・啓発 □吹付けアスベスト等の使用状況把握、所有者への指導・啓発 □「大気汚染防止法」「大阪生活環境の保全等に関する条例」「建設リサイクル法」等の適切運用の周知	○府ホームページを活用し、アスベスト飛散防止に関する情報提供・啓発を実施。 ○吹付けアスベスト等を使用している建物の所有者に対し、アスベスト調査・指導を実施。 ○建設リサイクル法説明会の開催(年2回)、HPの活用並びにパネル展示による情報提供、啓発を実施。合わせて、同説明会において、「大気汚染防止法及び大阪府生活環境の保全等に関する条例について」及び「労働安全衛生法 石綿生涯予防規則について」の説明を行い、適切な運用を周知。

7

3. 環境にやさしい住まいとまちの形成

(1). 環境に配慮した住宅・建築物の普及促進

※重点的な取組みを で示す。

施策の方向性	主な取組み・結果(平成23年度～)
環境に配慮した住宅・建築物の普及促進 □省エネ法に基づく判断基準による対象建築物の審査、建築主等への指導・助言 てへたんそ大阪プロジェクトの実施 □建築物環境配慮制度の実施、府民への周知 ・届出義務対象の拡大 ・ラベリング制度の実施 ・民間金融機関による金利優遇等、誘導促進策の検討 □府有建築物におけるCO2削減や省エネルギー等に配慮した施設整備 □低炭素化をアドバイスする制度や国の導入支援策などを活用した、省CO2設備・機器の導入促進 □住宅性能表示制度や長期優良住宅の普及啓発等 □住宅への太陽光発電装置の設置促進等、再生可能エネルギーへの転換促進 □府営住宅における環境配慮 □地域産木材の住宅への利用促進	○大阪府温暖化の防止等に関する条例の改正により、建築物環境計画書の届出義務対象範囲を拡大(5,000㎡⇒2,000㎡)(平成24年7月施行)。一定の建築物の新築・増改築について、省エネ基準への適合や再生可能エネルギーの導入検討を義務化(平成27年4月施行)。 ○販売・賃貸にかかる建築物の広告に「建築物環境性能表示ラベル」の表示を義務化し、講習会を開いて府民に周知するなど啓発(平成24年7月施行)。建築物環境性能表示ラベルについて再生可能エネルギーの導入状況を表示するものに変更(平成27年4月施行)。 ○環境に配慮した建築物等の促進を図るため、大阪府と大阪市の表彰式の一本化、大阪サステナブル建築賞受賞建築物のプレゼンテーションの実施など、府民にわかりやすい普及啓発を実施。 ○「新・大阪府ESCOアクションプラン」を27年2月に策定。「大阪府ビル省エネ判定制度」を27年6月に創設。 【18事業33施設でESCO事業を実施し光熱水費削減累計額57億円、平均省エネ率23%(平成26年度末時点)】 ○屋根貸しによる太陽光パネル設置促進事業。 【6施設で発電開始(27年8月末時点)】 省エネ提案型総合評価入札(高効率なLED照明や空調機の導入等提案を選定)の実施。【4施設(平成27年11月末時点)】 ○環境農林水産総合研究所に省エネ・省CO2相談窓口を設置し、運用改善などの省エネ対策に精通した専門家を配置。 【省エネ・省CO2相談件数:54件、省エネ・省CO2診断件数:43件、セミナー:開催2回(参加者206名)、講演依頼:5回(平成26年度末時点)】 ○府HPにより住宅性能表示制度のメリット、長期優良住宅建築等計画の認定を受けるメリット等について周知。 ○金融機関と連携し、住宅用太陽光パネル等を設置する方に対して融資を実施。 ○府民が安心して太陽光パネルを設置できるよう、一定の基準を満たした民間事業者を登録し、公表。 ○府営住宅における高効率給湯機器の設置、LED照明の導入等。 ○一定以上の「おおさか材」を使用した住宅を新築・購入する際に、住宅ローンの金利優遇が受けられる「おおさか材認証制度」をスタート(平成24年度)。 ○おおさか材をはじめとした地域材の利用促進に取り組む工務店や設計士を登録する「木のぬくもりネット」サポーター登録制度を創設(平成25年度)。

(2). 環境にやさしいまちの構造やライフスタイルへの転換

施策の方向性	主な取組み・結果(平成23年度～)
みどりの風を感じるネットワークの形成 □「みどりの風促進区域の指定」、地区計画等の都市計画手法の活用による緑化促進、沿線民有地の緑化促進 □緑化義務制度における接道部の緑化の重点化等、制度の改革 □府有施設における接道部の緑化重点化、敷地面積20%以上の緑化促進	○都市計画手法による緑化誘導として平成23年度に指定した6市6路線(松原市(国道309号)、池田市(国道176号)等)の制度普及啓発を実施。 ○みどりの風促進区域全路線(12路線)に協力企業の寄付等を活用した緑化支援を実施。 【民有地緑化(植栽実績):約230本(平成26年度)】 ○建築物緑化促進制度において緑化面積に算入可能としている建築物上に設置する太陽光発電装置について、これまでの屋上に加え、新たに壁面等に垂直に設置する場合も一定面積を算入できるよう、施行規則を改正(平成26年4月施行)。 ○新規・改修の府有施設に対する緑化計画の指導を実施。 【緑化基準達成率83.6%(平成25年度末)】
環境にやさしい暮らし方の普及 □うちエコ診断や環境家計簿等、見える化の促進 □環境負荷の少ない暮らし方や資源を共有した暮らし方の情報発信、公共賃貸住宅での取組み	○関西うちエコ診断推進協議会との連携や各種広報を活用し、市町村や企業等へうちエコ診断を周知、環境家計簿リーフレットを作成し、市町村などに配布して普及啓発を実施。 【うちエコ診断実施数:229件(平成26年度)】 ○公共交通に関する将来に向けた取組みの方向性を示した「公共交通戦略」を26年1月に策定。その取組みのひとつとして位置付けた「公共交通の利用促進」については、「かしこい公共交通の使い方」などのウェブサイトによる情報発信、「家族でお出かけ節電キャンペーン」(関西広域連合)との連携や竹内街道等の各種イベントにおける啓発活動など、様々な機会をとらえて、公共交通利用の働きかけを実施。 ○公共賃貸住宅においてカーシェアリング事業を実施。 【府営住宅:5団地、市町営住宅:16団地、公社3団地、UR30団地(平成26年末時点)】

8

4. 活力と魅力あふれる住まいとまち

(1). 健全な住宅関連産業の振興

※重点的な取組みを で示す。

施策の方向性	主な取組み・結果(平成23年度～)
既存住宅・リフォーム市場の活性化 <input checked="" type="checkbox"/> 民間団体と行政との連携体制の構築 <input checked="" type="checkbox"/> 既存住宅売買とリフォーム・リノベーションとを併せて流通させる仕組みの検討	<input checked="" type="checkbox"/> 中古住宅・リフォーム市場の活性化を目的として、官民連携の「大阪の住まい活性化フォーラム」を設立(平成24年12月)し、中古住宅の質やリフォームのイメージを向上させ、中古住宅の魅力化や市場の環境整備を図る。空家を含めた中古住宅・リフォームに係る相談体制の整備、リフォーム事業者の技術力の向上、様々な住情報等を府民に伝える消費者セミナーの開催などを実施。
既存住宅流通市場の環境整備 <input type="checkbox"/> 住宅性能表示制度の層の普及 <input type="checkbox"/> 既存住宅販売瑕疵担保責任保険の普及促進 <input type="checkbox"/> 長期優良住宅の普及促進を通じた住宅履歴情報の蓄積の促進 <input type="checkbox"/> 住宅の新築時・維持管理時の住宅履歴情報の蓄積や活用の仕組みの検討・普及	<input type="checkbox"/> 住宅性能表示制度について、大阪府HP等でPR。 <input type="checkbox"/> 既存住宅販売瑕疵担保責任保険について、「大阪の住まい活性化フォーラム」HPやセミナー等でPR。 <input type="checkbox"/> 住宅履歴情報の蓄積に向けて、「大阪の住まい活性化フォーラム」HPやセミナー等でPR。 <input type="checkbox"/> 「大阪の住まい活性化フォーラム」において、空家を含めた中古住宅・リフォームに係る相談窓口を設置するとともに、インスペクション(既存住宅現況調査)を行うインスペクターを案内。
リフォーム市場の環境整備 <input type="checkbox"/> 住宅瑕疵担保責任法人への登録をリフォームマイスター事業者の登録要件とすることを旨とする <input type="checkbox"/> 府民への住宅リフォームに関する情報提供や相談体制の充実 <input type="checkbox"/> 耐震化・バリアフリー化・省エネ化等のリフォームにおいて、「リフォーム工事瑕疵担保責任保険」が活用されるよう普及	<input type="checkbox"/> 「大阪府住宅リフォームマイスター制度」において、「住宅瑕疵担保責任法人」への登録をマイスター事業者の登録要件とした(平成23年度～)。 <input type="checkbox"/> 府民への住宅リフォームに関する情報提供や相談体制を充実させるため、市町村と「大阪府住宅リフォームマイスター制度推進協議会」の共催による出前講座を実施。【出前講座:4回(平成25年度)、2回(平成26年度)】 <input type="checkbox"/> 府HPからの情報発信だけでなく、「大阪の住まい活性化フォーラム」HPにおいて、一元的な相談窓口等を情報発信。 <input type="checkbox"/> 「大阪の住まい活性化フォーラム」HPや、市町村と「大阪府住宅リフォームマイスター制度推進協議会」の共催による出前講座等において、「リフォーム瑕疵担保責任保険」をPR。
情報提供と相談体制、紛争処理の仕組みの整備 <input type="checkbox"/> 住宅の取得・リフォームに関する価格の妥当性・事業者紹介・トラブル時の相談体制や、アドバイザー派遣、紛争を処理する仕組みを構築 <input type="checkbox"/> (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター等の取組みを広く普及	<input type="checkbox"/> 大阪府HP等により、住まいのリフォームやトラブル等の相談に対応できる「大阪府住まいの評価・管理アドバイザー制度」のPRや、「大阪の住まい活性化フォーラム」HPにより一元的に公的な相談窓口等の情報発信を実施。 <input type="checkbox"/> (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの取組みについて、「大阪の住まい活性化フォーラム」HPにより、市町村や民間団体へPR。
マンションの修繕、改善、建替え等の環境整備 <input type="checkbox"/> 維持管理に係る情報提供、専門アドバイザーの派遣等、区分所有者、管理組合への支援	<input type="checkbox"/> 大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会において、管理組合役員等からの相談対応や必要に応じて専門家を派遣。【相談対応件数(電話・FAX・窓口):491件(平成23～26年度)】 <input type="checkbox"/> 【アドバイザー派遣件数相談アドバイザー:48件、実務アドバイザー:9件(平成23～26年度)】
建設産業の振興に向けた環境整備 <input type="checkbox"/> 建設業法に基づく厳正な処分による不良・不適格業者の排除 <input type="checkbox"/> 地域ブロック単位等による法令遵守の講習会開催 <input type="checkbox"/> 平成29年度を目処に雇用・社会保険加入義務のある許可業者の加入率100%を目指す <input type="checkbox"/> 府有建築物に係る適正な工事発注、工事の品質の確保 <input type="checkbox"/> 公共建築設計コンクールの実施	<input type="checkbox"/> 建設業法等に違反した業者に対して処分を行い、不良・不適格業者の排除に努めた。【監督処分件数 指示処分9件、営業停止処分10件、許可取消処分29件 計48件(平成26年度)】 <input type="checkbox"/> 建設業者が適正な事業運営を確保できるよう講習会を実施。【事業者向け:2回、発注者向け:1回(平成26年度)】 <input type="checkbox"/> 建設業者に対し、許可更新時や経営事項審査時に保険未加入業者への加入指導、保険担当部局への未加入業者の通報を行うとともに、元請からも下請業者に対して加入確認と加入指導を要請。 <input type="checkbox"/> 設計労務単価の早期適用、インフラの推進など入札による不調・不落対策、社会保険未加入者の指導機関へ通報など不良・不適格業者の排除。【インフラ実施件数:20件、通報件数:46業者(平成26年度)】 <input type="checkbox"/> 府内の建築を学ぶ専修学校、高等学校等の生徒・学生を対象に、小規模公共建築を題材とした設計コンクールを実施し、最優秀作品を実際に建設する「大阪府公共建築設計コンクール」を実施。【応募作品:平成26年度:184点(入選作品9点)】

9

4. 活力と魅力あふれる住まいとまち

(2). 多様な住まいやまちを選択できる環境整備

施策の方向性	主な取組み・結果(平成23年度～)
高齢期の住まいを選択できる環境整備(再掲) <input type="checkbox"/> 公的賃貸住宅のバリアフリー化の促進 <input type="checkbox"/> 民間住宅におけるバリアフリー化の促進 <input type="checkbox"/> 高齢者・障がい者向け住宅改修の見直し <input type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅の供給促進	(再掲のため省略)
子育てしやすい環境づくり <input type="checkbox"/> 特定優良賃貸住宅での「新婚・子育て世帯家賃減額補助」の実施 <input type="checkbox"/> 府営住宅募集における「新婚・子育て向け募集」「期限付入居募集」の実施 <input type="checkbox"/> 公的賃貸住宅用地や住戸等を活用した子育て支援施設等の確保・導入 <input type="checkbox"/> 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化による環境整備(再掲)	<input type="checkbox"/> 新婚世帯及び子育て世帯の良好な賃貸住宅への入居を支援するため、特定優良賃貸住宅において家賃減額補助を行い、安心して子育てできる居住環境の形成を促進。【補助実績:1,457戸(平成27年3月補助対象数)】 <input type="checkbox"/> 府営住宅において、若年世帯の入居促進による団地コミュニティ活性化のため、「新婚・子育て世帯向け募集」及び「期限付入居住宅(若年者世帯向け)募集」を優先入居枠として実施。【募集戸数:新婚・子育て世帯向け1,084戸、期限付入居住宅188戸(平成26年度)】 <input type="checkbox"/> 府営住宅における空き住戸の子育て支援施設等の活用について、府と市町村との協議の場(府営住宅を活用したまちづくり会議等)での協議を通じ、活用を働きかけ。【空き住戸の子育て支援施設等への活用件数:2件(平成26年度)】
地域での住み替えを支援するための仕組みづくり <input type="checkbox"/> 住み替えを支援するための仕組みの検討 <input type="checkbox"/> 鉄道沿線地域などで相談体制づくりや住み替え先の情報提供などの体制を構築	<input type="checkbox"/> 「大阪の住まい活性化フォーラム」において、住み替えの支援等をHPに掲載し情報提供。 <input type="checkbox"/> 空家を活用した住み替え促進等を図るため、泉北ニュータウンにおいて検討を実施。

※重点的な取組みを で示す。

(3). 多彩な機能(職、学、遊、住)をもつまちの形成

施策の方向性	主な取組み・結果(平成23年度～)
持続可能なまちへの構造転換 <input type="checkbox"/> 既存ニュータウンの地区センターにおける多彩な機能の積極的な導入 <input type="checkbox"/> バイオ産業やイノベーション企業の立地等【彩都】 <input type="checkbox"/> 国際医療交流やクールジャパンフロントをコンセプトとする賑わいあるまちづくり等【りんくうタウン】 <input type="checkbox"/> 住み替え等のための情報提供等の支援策の検討 <input type="checkbox"/> 郊外住宅地の環境と共生する住宅地への転換手法、仕組みの検討(泉北NTをモデル)	<input type="checkbox"/> 千里南地区センターにおいて、図書館などの既存公共施設に加え、高齢者の活動・交流の拠点、市民公益活動の拠点となる機能などを備えた複合施設として、千里駅前公共施設(千里ニュータウンプラザ)を開設(平成26年度)。 <input type="checkbox"/> 彩都ライフサイエンスパークや西部地区の施設導入地区への研究所等の誘致を進め、全20区画で立地決定(平成26年度)。 <input type="checkbox"/> りんくうタウンにおいて、国際医療交流は、総合特区の実現に向け、国に対し、規制の特例措置等の協議を実施した結果、一部の提案について全国的な補助事業が創設。また、地域活性化総合特区支援利子補給金も支給が決定(平成26年11月 総合特区計画認定)。 <input type="checkbox"/> クールジャパンフロントのまちづくり事業について平成26年5月に公募実施。10月に提案受付を行ったが、応募する企業がなく、クールジャパンをテーマとするまちづくりの公募事業についてとりやめ。 <input type="checkbox"/> 空家を活用した住み替え促進等を図るため、泉北ニュータウンにおいて検討を実施。 <input type="checkbox"/> 創エネ・省エネ・蓄エネで年間光熱費を差し引きゼロにするモデルタウン「晴美台エコモデルタウン」を実施(堺市「晴美台エコモデルタウン創出事業(平成23年度)」)。
地域力の向上に向けたまちづくりの推進 <input checked="" type="checkbox"/> あんしん住まい確保プロジェクトの実施(再掲) <input checked="" type="checkbox"/> 地域活動における先導事例の情報発信・普及	(再掲のため省略) <input type="checkbox"/> 既存の近隣センターや空き住宅ストックを活かし、高齢者や障がい者等が地域で安心して健康な生活を営むための取組みを展開している「泉北ほっとけないネットワーク」の取組みについて、行政、業界団体等に情報提供等(平成23年度)。 <input type="checkbox"/> 千里ニュータウン内の地域のにぎわいや交流の場が育まれるよう、地域で活動する団体が実施する文化・教養等に関するイベント等の助成や情報発信(平成25・26年度)。

10

4. 活力と魅力あふれる住まいとまち

(4). 地域の特性を活かした美しく魅力あるまちの形成

施策の方向性	主な取組み・結果(平成23年度～)
<p>歴史的・文化的資源、自然環境など地域の魅力を活かしたまちの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 歴史的街道を景観法に基づく景観計画区域に位置付け、住民主体のまちなみ整備を実施 □ 「石畳と淡い街灯まちづくり支援事業」の実施 □ 「地域の魅力・顔づくりプロジェクト」の実施 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 歴史的街道沿道であることを意識した景観づくりを行うため、景観計画区域に歴史的街道区域を指定。また、地域の住民が行うまちなみ整備(街道案内板や燈籠などの設置)の取組みを支援。 ○ モデル地区6市と府で構成する「石畳と淡い街灯まちづくり連携協議会」において開催されたフォトコンテスト入賞作品の展示等を通じて、各地区の魅力を広く発信する取組みを展開。 【富田林市、枚方市、岸和田市、河内長野市、箕面市、柏原市の6地区で連携】 ○ 行政・府民らが連携・協働して、緑化や清掃活動等を実施。 【実施地区数:20地区(平成26年度)】
<p>美しい景観づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 景観法に基づく景観計画を策定、届出行為を通じて建築物等の色彩、形態等について適切な規制・誘導を実施 □ 市町村が景観行政団体となり、景観計画の策定をはじめ、地域の特性に合わせたきめ細やかな景観に関する施策を推進 □ まちづくりや景観形成に関する知識を持った団体を景観整備機構に指定 □ 民間団体等と連携して住民主体のまちづくりを促進し、良好な景観形成を誘導 □ 登録員制度の導入の働きかけ □ 都市景観等周辺環境と調和した府有建築物の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 広域的な観点から、山並み・河川・道路・湾岸など大阪の景観を特徴づける軸景観を中心に景観計画区域を指定し、建築物等の届出により規制・誘導。 【景観法等に基づく届出件数54件(平成26年度)】 ○ 歴史・自然・文化に育まれた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を発信する「ビュースポット」の取組みを開始。今後、府と市町村が協力して推進(平成27年7月)。 ○ 市町村が景観行政団体となる際に、今後取り組んでいく景観形成の基本方針や実施体制などについて協議を実施。 【景観行政団体数(市町村):16 (平成26年度実績:枚方市、羽曳野市)】 ○ 景観整備機構の指定について建築関係団体2団体と協議を行ったが、指定を行わず連携して景観施策を推進(平成24年度)。 ○ 行政・民間事業者団体等により構成する「大阪美しいまちづくり推進会議」を開催し、意見交換を実施。 ○ 登録員制度の導入について、市町村に働きかけ。 【登録員制度導入市町村の数:22(平成26年度)】 ○ 大阪府公共事業景観形成指針及び大阪府公共建築整備指針に基づいて、都市景観等周辺環境と調和した府有建築物を整備。

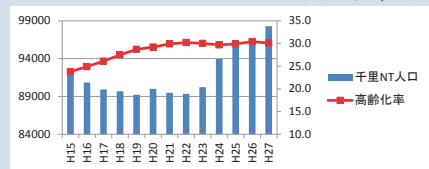
施策の進捗状況 (市街地タイプ別)

1. 計画的市街地 (ニュータウン)

課題・目標	施策の展開方向	主な取組み
<p>【課題】 施設の老朽化、住民の高齢化、住宅とまちのバリアフリー化 地区センター・近隣センターにおける核店舗の撤退などによる商業機能の低下 等</p> <p>【目標】 少子高齢化、人口減少社会においても、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まち、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目指す。</p>	<p>□公的賃貸住宅等の公的資産の地域や民間への貸し出し等、地域ニーズにあった活用推進</p> <p>□駅前などの高齢者向け住宅等への高齢者の住み替え促進、住み替えた後の住宅への子育て世帯等の入居促進</p> <p>□文化・学術研究機能や自然環境を活かした多様な人々が交流する魅力あるまちづくり</p> <p>□エリアマネジメント組織の設置に向け、泉北ニュータウンでの取組みの検討、情報発信</p> <p>□新たなニュータウンにおける、魅力的な郊外居住像を先導する新たな住まい方の提案や発信</p>	<p>○千里ニュータウンにおいて、引き続き取組みを推進。 泉北ニュータウンにおいて、地域ニーズにあった資産の活用を記載した公的賃貸住宅再生計画を策定。</p> <p>○千里ニュータウンにおいて、高齢者住み替え支援の相談会やセミナー等を実施。</p> <p>○千里ニュータウンにおいて文化・学術研究機能を、彩都・箕面森町においては、自然環境を活かしたまちづくりを推進。</p> <p>○泉北ニュータウンにおいて、「泉ヶ丘駅前地域エリアマネジメント組織構築計画」を策定。</p> <p>○阪南スカイタウンにおいては、「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を、箕面森町においては、3共生(他世代共生、地域共生、環境共生)をテーマとしたまちづくりを推進。</p>

千里ニュータウン

面積 約1,160ha(吹田市:791ha 豊中市:369ha)
人口 H23.10:90,226人⇒H27.10:98,282人<計画人口15万人>
高齢化率 H23.10:29.9%⇒H27.10:30.1%
世帯数 H23.10:41,699世帯⇒H27.10:45,263世帯
<計画戸数37,300戸>



【主な取組み】

- 「千里ニュータウン再生指針(H19.10)」の推進
- 「千里ニュータウン再生連絡協議会」において策定した指針を踏まえ、各事業者が事業を推進。
- 公的賃貸住宅の建替え
 - ・建替えに伴い、余剰地への民間分譲マンションや、子育て支援施設、生活利便施設(コンビニエンスストア)、高齢者住宅等の機能を導入。
- 地区センター・近隣センターの再整備
 - ・千里南地区センターが再整備されたほか、新千里東町近隣センターは、府営住宅の建替えと連携して再整備を計画。
- 地域交流
 - ・まちびらき50年事業開催(H24)。様々なイベントが企画・運営され新たな地域交流が生まれた。

泉北ニュータウン

面積 約1,557ha(堺市:1,511ha 和泉市:46ha)
人口 H22.10:133,921人⇒H27.3:129,468人<計画人口18万人>
高齢化率 H22.10:23.7%⇒H27.3:30.9%
世帯数 H24.12:58,695世帯⇒H27.3:57,893世帯
<計画戸数54,000戸>

【主な取組み】

- 「泉北ニュータウン再生府市等連携協議会(H22.4設立)」を通じた取組み
 - ・「泉北ニュータウン再生指針(堺市、H22.5)」を踏まえ、府・堺市、関係団体とともに協議・検討し、事業を推進。
- 泉ヶ丘駅前地域の活性化
 - ・近畿大学医学部及び附属病院等の設置に関し、基本協定締結(府、堺市、近畿大学 H26.7)
 - ・「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン(協議会、H23.3)」を、泉ヶ丘センタービル等の駅前施設の再編や近畿大学医学部等の立地等を踏まえ、改訂(H27.1)。
- 公的賃貸住宅の再生
 - ・「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画(協議会、H24.3、H24.5改訂)」に基づき、府営住宅では建替事業、UR・府公社住宅では住戸リノベーション事業等を実施。
- 近隣センターの再生
 - ・「近隣センター再生プラン(堺市、H27.8)」を策定。
- 再生可能エネルギーの活用
 - ・晴美台エコモデルタウン創出事業(堺市、H23)を実施
- 地域コミュニティの活性化、高齢者の居住安定
 - ・近隣センターの空き店舗活用による地域共用施設の整備や府営住宅の空き住戸を活用した高齢者支援住宅の整備を横塚台地区で実施。

彩都

面積 約742.6ha
西部地区(箕面市:163.7ha茨木市:148.9ha)
中部地区(茨木市:62.5ha) 東部地区(茨木市:367.5ha)
人口 H24.3:9,152人⇒H27.9:13,212人<計画人口5万人>
世帯 H24.3:3,138世帯⇒H27.9:4,381世帯<計画戸数16,700戸>
LSP立地区画数 H24.3:16区画⇒H26.11:20区画(全区画立地)

【主な取組み】

- 「彩都まちびらき10周年記念イベント 彩都祭」開催(H26.11)
- 地元の小中学生に対する自然体験や環境教育や生物多様性調査などを含めた「彩都凸凹プロジェクト」を展開。

阪南スカイタウン

面積 約171ha
人口 H24.3:4,367人⇒H27.3:4,770人<計画人口9,000人>
世帯数 H24.3:1,417世帯⇒H27.3:1,606世帯<計画戸数2,500戸>

【主な取組み】

- 「住む、学ぶ、憩う、働く」というバランスのとれたまちづくりをめざし、地域の振興に寄与する産業誘致も実施。

箕面森町

面積 約313.5ha
人口 H24.3:1,335人⇒H27.10:2,473人<計画人口9,600人>
世帯数 H24.3:406世帯⇒H27.10:744世帯<計画戸数2,900戸>

【主な取組み】

- 学校との環境共生プログラムの開催、アウトドアイベントの開催、里山保全活動支援等の取組みを実施。

2. 密集市街地

課題・目標	施策の展開方向	主な取組み																										
<p>【課題】 大規模火災に対する最低限の安全性が確保されていない地区が多く残存、消防活動や避難に必要な道路が整備できていない、広域にわたるため市単位では解決が困難、行政主体の整備事業では全てを整備するのは困難 等</p> <p>【目標】 密集市街地整備の取組みの基本となる地区である「災害に強いすまいとまちづくり促進区域」のうち、地震時の延焼の危険性があり、消防活動などが困難な地区が残存する危険な密集市街地について、防災性の向上に取り組んでいく。 特に、住生活基本計画(全国計画)に基づき、これまでの延焼の危険性に加え、地震時の道路閉塞の危険性等も考慮して、重点的に取り組むべき地区を「地震時等に著しく危険な密集市街地」として設定し、集中的な取組みにより、今後10年間で最低限の安全性を確保していく。</p>	<p>□最低限の安全性の早急な確保を目指し、府と地元市が協力して取組み</p> <p>□不燃化を促進する効果が高い規制誘導手法の充実 防火・準防火地域の指定拡大 不燃化を図る新たな防火規制の導入</p> <p>□除却促進のための税制等のあり方検討</p> <p>□地元市における整備アクションプログラムの策定及び府補助制度の活用</p>	<p>○目標達成に向け府・市における体制を強化 ・「大阪府密集市街地整備方針」を策定(平成26年3月) ・土木事務所へ密集担当職員を配属(平成26年4月) ・密集市街地対策推進チームを設置(平成26年5月)</p> <p>○建物の不燃化に向けて、引き続き、準防火地域の指定拡大を進めるとともに、新たな防火規制を導入 ・堺市:準防火地域の指定拡大(平成23年12月) ・豊中市:防災街区整備地区計画を導入(平成25年4月)</p> <p>○老朽家家の土地の固定資産税の住宅用地の特例解除及び除却後の跡地に対する固定資産税の軽減を国に要望。 ・南海トラフ巨大地震対策に関する提案書(平成25年9月)</p> <p>○全密集地区(7市11地区)において、整備アクションプログラムを作成(平成26年6月) 各市の危険な密集市街地における取組みの方向性(防火規制強化の時期等)を明示。</p> <p>○市の老朽住宅除却補助に対する支援拡充を実施。 対象エリアを密集地区全域に拡大し、期間限定(平成26~29年度)で補助率アップ(民負担を1/3から1/6に半減) ・府補助を活用した老朽住宅除却132棟564戸(平成26年度)</p>																										
<p>「地震時等に著しく危険な密集市街地」</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>市名</th> <th>地区名</th> <th>面積(ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大阪市</td> <td>優先地区</td> <td>1,333</td> </tr> <tr> <td>堺市</td> <td>新湊</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>豊中市</td> <td>庄内・豊南町</td> <td>246</td> </tr> <tr> <td>守口市</td> <td>東部・大日・八雲東町</td> <td>213</td> </tr> <tr> <td>門真市</td> <td>門真市北部</td> <td>137</td> </tr> <tr> <td>寝屋川市</td> <td>萱島東、池田・大和、香里</td> <td>216</td> </tr> <tr> <td>東大阪市</td> <td>若江・岩田・瓜生堂</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td colspan="2">計(7市11地区)</td> <td>2,248</td> </tr> </tbody> </table> <p>【整備の目標・目指す方向性】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 災害に強いまちづくり(平成32年度までに密集解消等) 2 大阪の成長を支える魅力あるまちづくり <p>これまでの方向性を大きく転換し、取組みを強化(平成26年度~)</p> <p>【1】まちの不燃化</p> <p>①地区公共施設(道路・公園)の整備エリアの重点化 ◆必要性の高い施設に重点化しスピードアップ</p> <p>②老朽住宅の除却の強化 ◆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)</p> <p>③防火規制の強化 ◆準防火地域の拡大に加え、小規模建物を不燃化する地区計画等を導入</p> <p>【2】延焼遮断帯の整備</p> <p>◆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 ・三国塚口線(庄内地区)平成32年度の概成に向け平成27年度着手</p> <p>【3】地域防災力の向上</p> <p>◆防災講座、防災マップづくりや避難訓練を行う市を支援し、地域の自助・共助の取組促進 ・5市6地区で防災講座、ワークショップなどを市とともに実施(平成26年度) ◆H29年度までに全地区への働きかけをめざし、各市の意向や地域の危険性等を踏まえ、府市が連携して取り組む。</p>	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・大和、香里	216	東大阪市	若江・岩田・瓜生堂	49	計(7市11地区)		2,248	<p>取組事例：庄内地区(豊中市)</p> <p>【概要】面積 約189ha 不燃領域率26.8%(H23.3) 目標40%(H32) [主な計画事業量(H26~32年度)] 老朽建築物除却 約1,470戸 道路整備 約5,000m²</p> <p>【主な取組み】</p> <p>①まちの不燃化 ・地区公共施設整備 ・老朽住宅除却補助制度を創設(平成25年度) 114戸(H25)、192戸(H26)、約250戸予定(H27) ※H25は府補助対象外 ・防災街区整備地区計画を導入(平成25年4月)</p> <p>②延焼遮断帯の整備 ・地区内の都市計画道路「三国塚口線」について、平成27年度着手</p> <p>③地域防災力の向上 ・地区内の地元防災イベント等の場で、地域の危険性、安全対策の必要性を周知する防災講演会等を順次実施</p>
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・大和、香里	216																										
東大阪市	若江・岩田・瓜生堂	49																										
計(7市11地区)		2,248																										

3. 歴史的まちなみ・町家・長屋地域

課題・目標	施策の展開方向	主な取組み
<p>【課題】 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。 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が行われ、まちに魅力を高める活用が進む 等</p> <p>【目標】 歴史的価値をもった建築物やこれらが建ち並ぶ歴史的まちなみの保全、修景とともに、積極的に住まいとまちづくりに活用し、府民が親しみ、潤いを感じるまちなみや伝統的文化を発展させ、継承する人、住む人、訪問する人にとって魅力的な美しいまちづくりを目指す。</p>	<p>□国の補助制度等を活用したまちなみの保全整備、住民・市町村に対する技術的な助言、情報提供の実施</p> <p>□町家・長屋と路地の関係性などの研究、美しいまちなみを保全・誘導する方策の検討</p> <p>□景観法に基づく景観計画に「歴史軸」を位置付け、適切な規制・誘導を実施</p>	<p>○街並み環境整備事業を活用している市町への指導・助言や、「大阪府街並み環境整備事業担当者連絡会議」による情報交換を実施。</p> <p>○「石畳と淡い街灯まちづくり支援事業」におけるモデル地区6市と府で設置した「石畳と淡い街灯まちづくり協議会」において、各地区の取組みや魅力をPR。</p> <p>○羽曳野市と連携し住民主体のまちなみ整備に取組み、歴史的街道区域(重点区域)への地区指定を協議。平成26年4月から羽曳野市が景観行政団体となり、協議してきた内容を継承した上で、羽曳野市景観計画を平成26年8月に策定。</p> <p>○景観計画に「歴史軸」を位置づけ、沿道のまちなみや道標など歴史的な雰囲気有する文化資源(歴史的資源)を活かした景観づくり、地域の伝統的な雰囲気のまちなみ(伝統的なまちなみ)との調和や街道とのつながりを意識した景観づくりを行う歴史的街道区域(一般区域、重点区域)を指定(平成24年度)。</p>

枚方宿地区(枚方市)

【概要】面積 約21ha
景観計画区域(重点区域)
住宅等の修景 11件
(H23~26年度)



【主な取組み】

- 街並み環境整備事業、石畳と淡い街灯まちづくり支援事業の活用
 - ・道路美装化
 - ・生活環境施設、小公園・緑地等の整備
 - ・歴史街道の無電柱化
 - ・枚方公園駅西口駅前広場の空間整備
 - ・街道沿いに歴史的な写真等の設置
 - ・住宅等の修景に対する助成
 - ・街道沿いに案内板の設置 等

- 地域の活動内容(枚方宿地区まちづくり協議会)
 - ・毎月第2日曜日に手作り市(枚方宿くらわんか五六市)開催。
 - ・枚方市の花である「菊」を街道沿いの家の軒下に飾る街道菊祭(3週間開催/年)と併せて俳句大会も開催。

富田林寺内町地区(富田林市)

【概要】面積 約13.3ha
重要伝統的建造物群保存地区
住宅等の修景 4件
(H23~26年度)



【主な取組み】

- 街並み環境整備事業、石畳と淡い街灯まちづくり支援事業の活用
 - ・道路美装化
 - ・生活環境施設、小公園・緑地等の整備
 - ・住宅等の修景に対する助成
 - ・街路灯、案内板、説明版の設置 等

地域住民主体によるまちなみ整備

地域住民主体によるまちなみ整備(街道案内板や燈籠などの設置)の取組みを支援。

- 恒常的なまちなみの魅力向上支援事業補助金、まちづくり初期活動サポート助成の活用



歴史的街道区域(景観計画)

大阪府景観計画区域に「歴史軸」を位置づけることを意識した景観づくりを行うため、歴史的街道区域を指定(平成24年度)し、適切な規制誘導を実施。



4. 大規模団地

課題・目標	施策の展開方向	主な取組み
<p>【課題】 大規模団地は、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 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、耐震性が低い、入居者の高齢化に伴う地域の交流の希薄化、自治会活動等の担い手不足、単身高齢者等の孤独死の発生、自治会等の入居者組織の運営の困難化 等</p> <p>【目標】 高齢者等が安心して暮らせる団地を形成するとともに、若年世帯や子育て世帯等の多様な世代が暮らす活力ある住宅地の形成を目指す。 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を進め、地域課題の解消や地域力の向上を図る。 特に、大規模な府営住宅については、高齢者などの世帯が集住することにより、地域コミュニティに大きな影響を与えることから、適切な規模に分割や分散を行う。</p>	<p>□多様なニーズに対応した施設や住宅の確保・誘導</p> <p>□府営住宅の大規模団地において、様々な事業手法を複合的に組み合わせる</p> <p>□府営住宅における若年世帯や子育て世帯等の多様な層の入居促進</p> <p>□UR・公社賃貸住宅における学生・研究者の入居促進</p> <p>□UR都市機構における取組(見守り活動の検討、団地マネージャーの設置)の成果を踏まえた効果的な施策展開</p> <p>□大阪府住宅供給公社での取組(入居者間のコミュニティ形成)の成果を踏まえた効果的な施策展開</p>	<p>○府社において、堺市と民間企業と連携して、DIY方式による住戸リノベーション工事を実施し、若年層の入居を促進。</p> <p>○URIにおいて、生活用品販売店舗(MUJI)と連携した住戸改修プランの設計と住宅を供給。レトロな団地の雰囲気と魅力としてカラーコーディネートした住宅を供給(平成24年度～)。 高齢者・子育て支援施設の導入にあたって減額措置をするほか、募集申請情報をHP掲載、チラシ作成し周知。</p> <p>○府社において、平成21年度から一部の団地で「まちづくり基本構想」を策定し、府市連携し施設導入等まちづくりを推進。</p> <p>○「新婚・子育て向け募集」「期限付入居募集」を実施。</p> <p>○府社において、平成21年度から一部の団地で学生の入居資格緩和制度を実施。URIにおいても、大学との協定に基づく外国人研究生・留学生用住宅の提供及び、大学及びNPO法人との連携に基づく外国人研究生用住宅を提供。</p> <p>○URIにおいて、間取り改善、住戸内改良、団地・住棟内の共用空間の整備、駐車場の確保等、経営改善の取組みによる入居促進</p> <p>○府社において、入居者、特に子育て世帯や高齢者世帯を対象とした、入居者間のコミュニティ形成支援のため、地元社会福祉協議会や自治会、NPO法人と協働イベントを開催</p>

府営住宅大規模団地(モデルの事業)

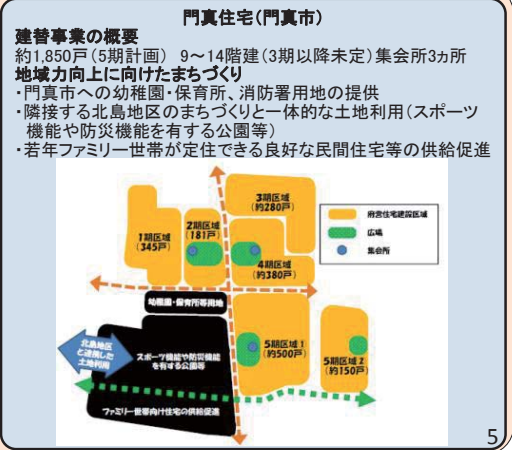
H23年度
「大阪府営住宅ストック総合活用計画」改定大規模団地5団地(門真、八田荘、新千里北、新千里南、千里桃山台)において、モデル的に地域力の向上に向けたまちづくりを進める。
「大規模団地のまちづくり基礎調査」上記5団地について、基礎情報の整理やニーズ調査等を行う、府市が協働で行うまちづくりの基本構想案を作成。

H24年度～
5団地が所在する各市と協議し、府市共同で「まちづくり基本構想」を策定。

H25年度～
各団地において基本計画策定。

H26年度以降
各団地において、事業を進めるとともに、市と連携し施設導入等、まちづくりを推進。

団地名【事業手法】	管理戸数	地域力向上にむけたまちづくり	進捗状況
新千里北(豊中市) 【建替、耐震改修】	1,312戸	介護保険関連施設用地の提供	H26 基本設計 耐震診断・改修計画① H27 建替実施設計① 耐震改修実施 設計等
新千里南(豊中市) 【建替】	1,025戸	介護保険関連施設用地の提供 市のまちづくり用地など敷地の約3割を活用用地として創出	H26 基本設計 H27 実施設計
千里桃山台(吹田市) 【建替、存置】	1,040戸	近隣センター再生との連携 「豊かなみどり環境の創出」等市施策との連携	H26 活用用地創出実現性検討調査 H27 基本設計
門真(門真市) 【建替】	2,364戸	市への幼稚園・保育所、消防署用地の提供 隣接地区のまちづくりとの連携	H25・H26 1期本体工事入居 H27 2期実施設計 本体工事着手等
八田荘(堺市) 【建替、耐震改修】	2,486戸	幹線道路沿道に活用用地を創出	H25 基本設計① H26 基本設計② 1期実施設計① H27 1期実施設計② 仮移転、撤去



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

課題・目標	施策の展開方向	主な取組み
<p>【課題】 居住水準の向上、バリアフリー化、高齢者世帯や母子世帯の比率が比較的高い、低所得者層・高齢層に定住志向が高い、中堅所得層・若年層に転出希望が多い 等</p> <p>【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」を目指す。</p>	<p>□公営・改良住宅の建替えや改善の促進</p> <p>□民間と連携した多様な住宅供給が図られるようPFI事業などの先進事例の情報提供や指導・助言を実施</p> <p>□空家等の地域活動拠点としての活用</p> <p>□「みなし特定公共賃貸住宅制度」の活用</p> <p>□まちづくり協議会等の住民参加による、隣保館等の地域の施設などを活動の場として活用しながら、公と民とのパートナーシップによるまちづくりの促進</p>	<p>○市町において、居住水準等の向上や多様な住宅供給等が積極的に図られるよう、研修会等を通じて、空家を地域活動拠点として活用された事例の情報提供や、募集・管理に係る指導・助言を実施。</p> <p>○地区内に多様な所得階層や世代が居住できるよう、公営住宅・改良住宅をみなし特定公共賃貸住宅として活用。</p> <p>○地域の活性化に向けた取組みとして、地元(まちづくり協議会等)、市、関係機関と連携したまちづくり構想の策定に向けた勉強会を開催(平成26年度～)。</p>

居住水準の向上に向けた取組み

市町営住宅は、昭和30～40年代に建設された建築物が大半であり、老朽化による建替え及び住戸内の段差解消などの高齢者向け改善、浴室設置などの設備改善等、中長期的な視点に立った改善を実施。

○公営・改良住宅の建替え
・4市1町:6住宅 345戸(平成23～27年度)
(参考)

平成23年度(事業完了年度)
構造規模:RC造5階・8階建
整備戸数:80戸
事業の特徴

地域まちづくり協議会及び住民と行政がそれぞれの役割を担い、ワークショップ等を通じて意見交換を行い、建替えを実施。

○公営・改良住宅の高齢者向け改善や浴室設置等の改善
・高齢者向け改善【4市:5住宅115戸(平成23～27年度)】
・住戸規模改善【1市:1住宅12戸(平成23年度)】
・浴室設置改善【2市:4住宅133戸(平成23～27年度)】
・共用部の改善【222戸対象(平成23～27年度)】

・事業内容

高齢者向け改善(住戸内段差解消、浴室・便所内手摺設置等)
住戸規模増改善(狭小住戸3戸を2戸への規模増改善(3戸2))
浴室設置改善(浴室増築・浴槽設置)
共用部の改善(共用廊下等への手摺設置)

・事業の特徴:

地域によって、地域のまちづくり協議会を中心に既存入居者の合意形成を図り、地域住宅計画に基づき、具体的な棟改善に向けた改修プランを確定し、工事を実施。



(共用廊下等への手摺設置例)

多様な住宅供給や地域の活性化に向けた取組み

○既存の空家等の地域活動拠点としての活用
・グループホームへの住戸活用【1市3住宅7戸(平成23～27年度)】
・子育て・高齢者生活支援 活動拠点【1市2住宅2戸(平成23年度)】
・障がい者就労支援活動【1市1住宅1戸(平成23年度)】

○住民参加のもと、地域の実情に即したまちづくり構想の策定
・地域における地元と市町とのまちづくりの機運の高まりをとらえ、地元、市、関係機関と連携した勉強会を開催している。

【勉強会の実施状況】

・第1回勉強会(平成26年5月)
地区の概要、これまでの取組等の意見交換、今後予定している地区の市営住宅の建替えに向け、まちづくり協議会で構想を策定、市の長寿寿命化計画へ位置づける方向を確認。

・第2回勉強会(平成26年7月)
今後のスケジュール、現状課題の把握手法、地域コミュニティ活性化手法等の意見交換を実施。

・第3回勉強会(平成27年11月)
地元が選定したコンサルティング業者を交え、現状課題の確認、今後の方針及びスケジュール等についての意見交換を実施。

・第4回勉強会(平成28年2月予定)
団地役員会等との意見交換を予定。

6. 住工混在市街地

課題・目標	施策の展開方向	主な取組み
<p>【課題】 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、他地区からの住民の流入に伴う住民と企業相互の各種トラブルが発生(住宅側では騒音、振動等の住環境問題が発生、工場側では、近隣住民との問題など操業環境の障害)等</p> <p>【目標】 良好な住環境を確保する地域、工場等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目指す。</p>	<p>□地区計画等の活用などによる地域の状況に応じた土地利用の誘導</p> <p>□共存するためのルールづくりの促進</p>	<p>○良好な住環境を確保する地域、工場等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するため、住環境と操業環境が共存できるルールづくりを促進</p>

住工混在問題への対応

【住工共存するためのルール作りへの取組み】

○大阪府の東部大阪都市計画区域マスタープラン(平成23年3月策定)において、住工混在問題への対応として、現状と課題、今後の方針を記載。
それをふまえて、東部大阪地域の住工混在問題を抱える各市の都市計画マスタープランにおいて、住工混在在市街地への対応に関する方針が記載されている。

東部大阪都市計画区域マスタープラン 「住工混在問題への対応」より抜粋

現状と課題

「新しい住民と工場操業者の間で騒音、臭い、埃などを巡ってトラブルが起こるなど、住工混在地域としての問題が生じています。」

今後の方針

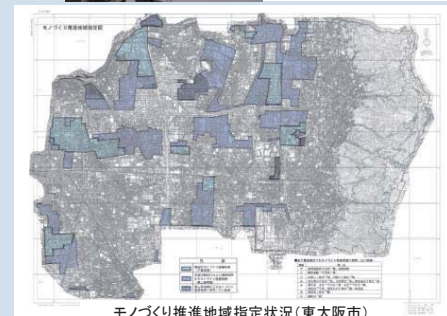
「地域の企業と地域住民が相互に安心して、働きやすく住みやすい環境を創るための地域のルールづくりを進めることが重要です。」
「工場の操業環境を確保するゾーンと良好な住環境を確保するゾーンを設定し、各々の環境を確保することが可能となるような地区計画の導入等を促進します。」

東大阪市

- 住工共生のための「まちづくり協議会」への支援
高井田まちづくり協議会が主催する「高井田モノづくり体験塾」に後援。
高校生が現場職業体験を通じて、モノづくりの知恵や技術を学ぶとともに、「モノづくりの達人」の考え方や生き方そのものに触れる機会となっている。
- 「東大阪市住工共生のまちづくり条例」(平成25年4月1日施行)
 - ・基本理念
 - ①住工共生のまちづくりは、誰もが安全で快適に暮らせるまち
 - ②元気に働き活力あふれる経済活動が営まれるまち
 - ③モノづくり企業が果たす役割の重要性を理解し、モノづくりのまちであることに誇りを持つまちの実現を図ることを旨として、市民、モノづくり企業、建築主等、関係者及び市が相互に連携を図りながら、共同して推進されなければならないと規定するとともに、各主体の責務を規定。
 - ・住工共生のまちづくりの推進に関する施策として以下を規定。
 - ①市民とモノづくり企業が共生できる環境形成を促進する施策
 - ②住工混在の緩やかな解消に資する施策
 - ③モノづくり企業の立地の促進及び操業の継続を支援する施策
 - ④その他住工共生のまちづくりに資する施策
 - ・モノづくり企業の集積を維持するため、準工業地域のうちモノづくり企業の土地利用の比率が高い地域及び工業地域を「モノづくり推進地域」として指定。



高井田地域(東大阪市)



モノづくり推進地域指定状況(東大阪市)

大東市

「大東市住工調和条例」(平成22年10月1日施行)

工業地域や工業地域に隣接する準工業地域等における住宅と工場の混在の防止に努め、良好なまちづくりと企業活動の調和を図ることについて、必要な事項を定めることを目的として制定。