

# 住まうビジョン・大阪

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



大阪府

平成28年12月

## 目 次

「住まうビジョン・大阪」の目的、位置付け、期間	1
<b>1章 住宅まちづくり政策の基本的な方針</b>	<b>3</b>
1. 基本的な考え方と基本目標	3
2. 政策展開の方向性	3
3. 施策の柱立て	3
4. 施策展開の視点	4
5. 居住魅力あふれる大阪での多様な住まい方（将来イメージ）	5
6. 基本目標の達成状況把握のための指標	7
<b>2章 基本目標の実現に向けた施策の方向性</b>	<b>9</b>
1. 国内外から多様な人々を惹きつける住まいと都市の実現	9
（1）活力と魅力ある都市空間の創造	9
（2）多様で魅力的な住まいを選択できる環境の整備	10
（3）大阪の魅力を活かした移住・定住促進	11
2. 生き活きとくらすことができる住まいと都市の実現	12
（1）多様な機能を備えた都市の形成	12
（2）誰もが生き活きとくらすことができる環境の整備	13
（3）活力ある住宅市場の形成	15
3. 環境にやさしく快適にくらすことができる住まいと都市の実現	17
（1）快適性の高い都市の形成	17
（2）環境にやさしく快適な住宅・建築物の普及	18
（3）環境と調和したライフスタイルの普及	19
4. 安全を支える住まいと都市の実現	20
（1）災害に強い都市の形成	20
（2）住宅・建築物の耐震化	21
（3）大規模災害発生時に備えた体制の整備	22
（4）住まいとまちづくりにおける様々な安全性への対応	23
5. 安心してくらすことができる住まいと都市の実現	24
（1）住み慣れた地域で安心してくらすことができる都市の形成	24
（2）住宅ストック全体を活用した府民の居住の安定確保	25
（3）不動産取引等における差別の解消	26
（4）健全な住宅関連産業の育成	27

<b>3章 重点的に取り組む施策</b> .....	<b>29</b>
(1) 大阪らしいストック・ポテンシャルを活かした 魅力ある都市空間の形成 .....	30
(2) 大阪に住まう魅力の情報発信による 若年・子育て世代の移住や定住の促進 .....	31
(3) 空家の多様な活用による居住魅力の向上 .....	32
(4) 公的賃貸住宅ストックを活用した 子育てしやすいまちづくりの推進 .....	33
(5) 省エネ化の推進による大阪の住まいの魅力向上 .....	34
(6) 密集市街地における魅力あるまちづくりの推進 .....	35
(7) 地域特性に応じた総合的な施策展開による耐震化の促進 .....	36
(8) あんしん住まいの充実による居住魅力の向上 .....	37
<b>4章 地域特性を踏まえた施策の展開方向、         住宅の供給等及び住宅地の供給に関する方針</b> .....	<b>38</b>
1. 地域特性を踏まえた施策の展開方向 .....	38
(1) 木造住宅が密集する地域 .....	39
(2) 歴史的まちなみなどの景観資源がある地域 .....	41
(3) 住宅と工場等が混在する地域 .....	43
(4) 大規模な公的賃貸住宅団地のある地域 .....	45
(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 .....	47
(6) 高度経済成長期を中心に整備されたニュータウン .....	49
(7) 新たに整備が進む計画的市街地 .....	51
(8) 農山漁村など豊かな自然を有する地域 .....	53
2. 住宅の供給等及び住宅地の供給に関する方針 .....	55
(1) 住宅の供給等及び住宅地の供給に関する基本方針 .....	55
(2) 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項 並びに当該地域における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進策 .....	55
(3) 公営住宅の供給目標量 .....	55
<b>5章 実効性を持った計画の推進に向けて</b> .....	<b>56</b>
1. 住宅まちづくりに関わる各主体の役割と連携 .....	56
2. 施策の適切な進行管理 .....	58
<b>別表</b> .....	<b>59</b>
住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（重点供給地域）	
<b>用語の解説</b> .....	<b>64</b>

## 「住まうビジョン・大阪」の目的、位置付け、期間

### (1) 目的

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

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

「都市」は、住まうをはじめとして、働く・学ぶ・遊ぶ・交流するといった人々のあらゆる活動の舞台です。

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

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

都市の活力の源は「人」です。

多様な人々が住まい、訪れる都市では、人々の活発な交流により、絶えずイノベーション※を生み出し、活力と魅力あふれる都市が形成されるとともに、コミュニティが活性化し、地域力が向上することで、安全・安心の高まりにつながります。

さらに、人口は経済成長、都市の発展の源泉となるものです。人口規模が大きくなるほど、県内総生産額や県民所得額は大きくなります。また、定住人口一人分の年間消費額は、訪日外国人の消費額のおよそ7人分に相当し、加えて、定住人口の場合、住民税や固定資産税等の財政上の歳入面においても効果が期待できます。

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

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

そんな大阪ならではの魅力を存分に活かし、「住まうなら大阪」と思える、多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる都市を創造していくことが、今後の住宅まちづくり政策において求められています。

これまで大阪府の住宅まちづくり政策では、府民の居住の安定確保や住宅・建築物の耐震化、密集市街地※の整備など、特に、府民の「安全・安心の確保」に重点を置いた取組みを進めてきました。これらの取組みの結果、民間賃貸住宅市場の環境整備や公的賃貸住宅※団地の再生、府民や事業者の人権意識の向上、住宅・建築物の安全性確保など、一定の成果が出てきています。

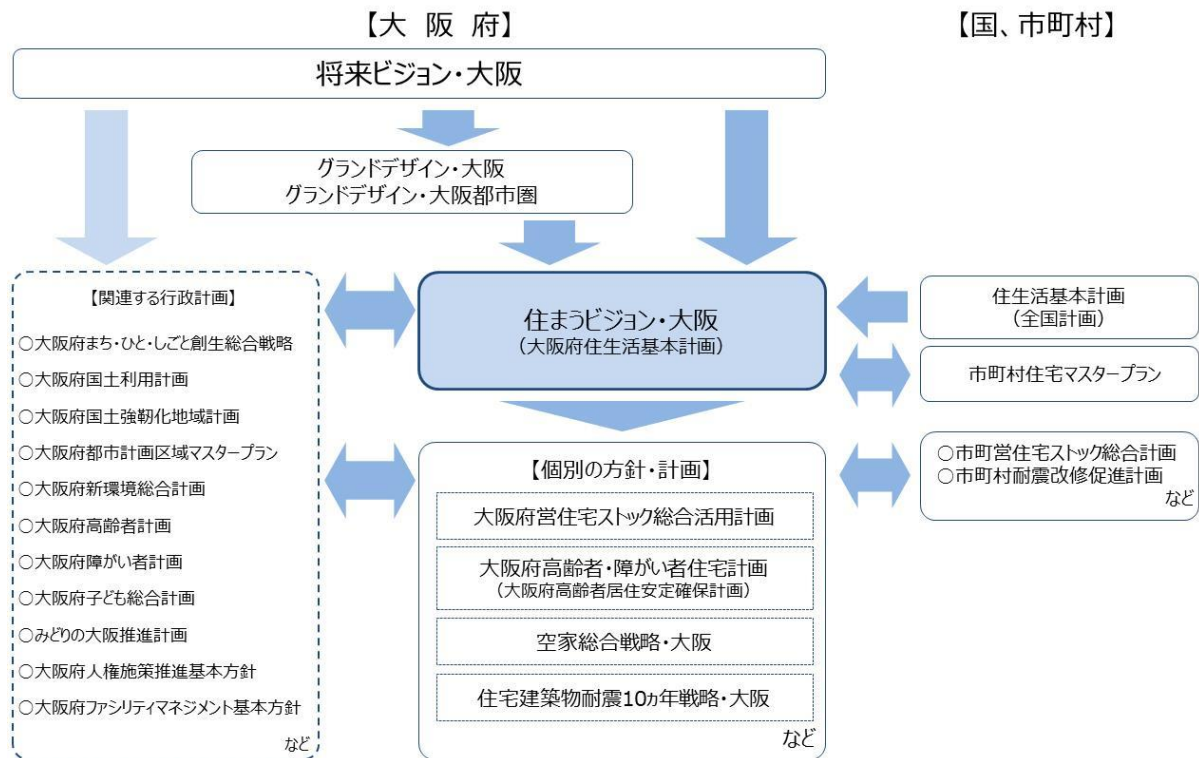
しかしながら、府民の「安全・安心の確保」に向けては、住宅ストック※の質の向上や都市の防災性・防犯性の確保、住宅市場における入居拒否や土地差別、建設・リフォーム工事等に関するトラブルの解消などの課題が存在しており、特に、今後、人口構造の変化や都市活力の低下など社会情勢がますます厳しくなることが懸念される中、これまでの「安全・安心の確保」に重点を置いた取組みだけでは、多様な人々が住まい、訪れる都市を実現することは難しくなっています。

今後の住宅まちづくり政策においては、「活力・魅力ある住まいと都市が形成され、多様な人々が住まい、活発に交流することにより、安全・安心も高まる」、あるいは、「災害時の安全性や防犯性など安全・安心が確保された住まいと都市が、多様な人々を惹きつけ、活力と魅力が生まれ出される」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を展開していく必要があります。

このため、「大阪府住宅まちづくりマスタープラン」を改定し、今後の住宅まちづくり政策がめざすべき目標、政策の枠組みや施策の展開の方向性を示す「住まうビジョン・大阪」を策定します。本ビジョンに基づき、大阪府、市町村、公的団体、事業者、NPO<sup>※</sup>、府民など、住宅まちづくりに関わる様々な主体が連携・協働を図り、施策を一体的かつ総合的に展開していきます。

## (2) 位置づけ

本ビジョンは、住生活基本法に基づく、「大阪府住生活基本計画」として策定するものであり、「将来ビジョン・大阪」をはじめとする上位・関連計画と連携・整合を図ります。



## (3) 期間

本ビジョンの計画期間は、2016（平成28）年度から2025（平成37）年度までの10年間とします。

なお、長期的な目標を提示する観点から10年間の計画期間としていますが、計画の達成状況の評価や社会・経済の変化、関連する計画との整合性などから、概ね5年を基本として、必要に応じて計画の見直しを行います。

# 1章 住宅まちづくり政策の基本的な方針

## 1. 基本的な考え方と基本目標

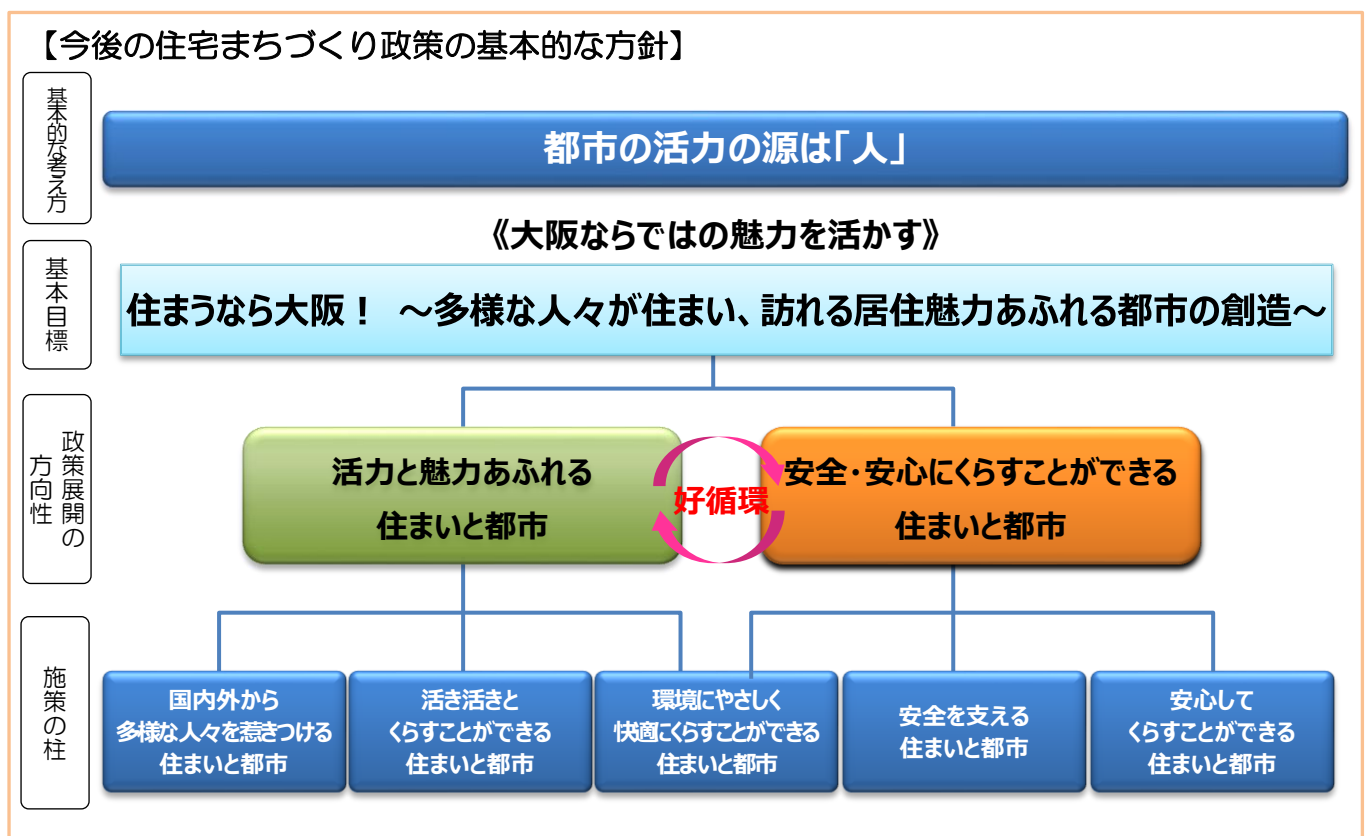
今後の住宅まちづくり政策においては、都市の活力の源は「人」であるということを基本的な考え方とし、大阪ならではの魅力を存分に活かし、「住まうなら大阪」と思える、多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる都市を創造することを基本目標とします。

## 2. 政策展開の方向性

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

## 3. 施策の柱立て

人々のくらしの原点である安全・安心が確保され、将来にわたり快適さや豊かさを享受することができるよう環境に配慮された住まいと都市を実現するとともに、国内外から多様な人々を惹きつけ、大阪に住まう全ての人々が生き活きとくらすことができる住まいと都市の実現に向け、施策の展開を図ります。





#### 4. 施策展開の視点

好循環を生み出す施策を展開するため、以下の3つの視点を重視し、様々な施策が相互に作用し合う、効果的・効率的な施策の展開を図ります。

##### ① 様々な分野・主体と連携した取組みを展開

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

このため、住宅まちづくり政策の領域だけでなく、交通、環境、医療、福祉、教育、労働、防災、文化、人権など、府民のくらしを取り巻く各政策と連携した取組みを展開します。

##### ② 民間が主体的・主導的に取り組むことができる環境を整備

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

##### ③ 大阪がもつ多様なストック・ポテンシャルを活用した取組を展開

住宅・建築物や都市インフラ<sup>※</sup>、自然環境、歴史的風土・文化、多様な人材やコミュニティなど、多様なストック<sup>※</sup>・ポテンシャルを活かし、大阪に住まう人々や都市の活力・魅力を創出します。また、住宅ストックの活用にあたっては、耐震性など必要最低限の安全性を確保していきます。

## 5. 居住魅力あふれる大阪での多様な住まい方（将来イメージ）

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

### 大都市・大阪の圧倒的な魅力を楽しみながら住まう

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



### 大都市の魅力を楽しみつつ、落ち着いた住環境で住まう

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



### 働く・学ぶ・遊ぶ場充実、子どもいきいき、子育てを楽しみながら住まう

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



### 農山漁村で豊かな自然を満喫して住まう

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



### 包容力のある大阪で、人のあたたかさに包まれて住まう

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





### 環境にやさしく・調和して住まう

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



### 歴史・文化・芸術を楽しみながら住まう

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



### モノづくりとともに住まう

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



### 学びとともに住まう

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



### スポーツを楽しみ、健康でいきいきと住まう

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



## 6. 基本目標の達成状況把握のための指標

基本目標の達成に向けては、行政だけでなく府民や民間事業者、NPOなどの多様な主体が連携・協働した取組みが重要です。

このため、これら多様な主体が連携・協働して達成すべき目標を分かりやすく提示するとともに、計画の進行管理を行うための指標として、「みんなでめざそう値」を設定します。

「みんなでめざそう値」は、大阪に対するイメージや府民のくらしの満足度などの意識に関するデータや、住まい・まちづくりを取り巻く客観的なデータをもとに設定します。なお、設定に当たっては、国による統計調査や府が独自に実施する調査をもとに、中長期にわたって経年変化が把握可能な項目を選定します。

また、設定した指標については、できる限りその進捗状況の把握に努め、PDCAサイクルによる進行管理を行います。

(みんなでめざそう値)

項目	現状	目標	出典
<b>1. 国内外から多様な人々を惹きつける住まいと都市</b>			
○大阪でくらしたいと思っている全国の人々の割合	36.5% (H27)	50% (H37)	*5
○大阪がにぎわいのある楽しいまちだと思っている全国の人々の割合	36.7% (H27)	50% (H37)	*5
○大阪のまちがきれいだと思っている府民の割合	14.1% (H27)	30% (H37)	*5
○子育て世帯の転入者数(対全国)*	約4.7万人 (H27)	約6万人 (H37)	*1
○ビュースポット景観形成など美しい景観づくりに取り組む地域活動団体数	13団体 (H27)	23団体 (H37)	*9
○持ち家として取得された中古住宅の割合	38.6% (H25)	50% (H32)	*2
○リフォーム、リノベーションの年間実施戸数*	約12万戸 (H25)	約20万戸 (H37)	*2
<b>2. 生き生きとくらすことができる住まいと都市</b>			
○大阪で住み続けたいと思っている府民の割合	81.5% (H27)	85% (H37)	*5
○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	63.6% (H27)	75% (H37)	*5
○まちづくりに参加したいと思っている人々の割合	33.7% (H27)	50% (H37)	*5
○子育て世帯における誘導居住面積水準達成率*	32.5% (H25)	50% (H37)	*2
○高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合*	63% (H27)	90% (H37)	*9
○マンションの建替え等の件数*	約40件 (H27)	おおむね倍増 (H37)	*9
○賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数*	21万戸 (H25)	H37年に約35万戸と推計される数を約25万戸程度に抑える (H37)	*2
<b>3. 環境にやさしく快適にくらすことができる住まいと都市</b>			
○大阪にみどりがあると感じる府民の割合※ <sup>1</sup>	約5割 (H27)	約8割 (H37)	*7
○住まいの省エネ性能に満足している府民の割合	53.0% (H25)	60% (H37)	*3
○市街地における緑被率※ <sup>1</sup>	14% (H24)	20% (H37)	*6
○新築住宅における長期優良住宅の割合*	7% (H27)	20% (H37)	*9
○断熱改修工事の年間実施戸数*	約6,500戸 (H25)	約10,000戸 (H37)	*2
○一定の省エネ性能を有する住宅の割合*	13.3% (H25)	おおむね3割 (H37)	*2

項目	現状	目標	出典
<b>4. 安全を支える住まいと都市</b>			
○大阪が災害に強いまちだと思っている府民の割合	43.5% (H27)	55% (H37)	*5
○治安が良いと感じる府民の割合	20.9% (H27)	40% (H37)	*5
○地震時の住宅の安全性に対して満足している府民の割合	47.0% (H25)	60% (H37)	*3
○地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 <sup>*2*</sup>	2,248ha (H26)	解消 (H32)	*9
○住宅の耐震化率 <sup>*3*</sup>	83.5% (H27)	95% (H37)	*2, 9
○多数の者が利用する建築物の耐震化率 <sup>*3*</sup>	90.3% (H27)	95% (H32)	*2, 9
○腐朽・破損のある空家の割合 <sup>*</sup>	26.8% (H25)	おおむね1割以下 (H37)	*2
○空家を適正に管理している所有者の割合 <sup>*</sup>	65.9% (H25)	100% (H37)	*3
<b>5. 安心してくらすことができる住まいと都市</b>			
○自分の住んでいる地域に愛着を感じる府民の割合	74.2% (H27)	75% (H37)	*5
○まちのバリアフリー化の状況に満足している府民の割合	45.1% (H25)	55% (H37)	*3
○近隣の人たちやコミュニティの関わりに満足している府民の割合	67.0% (H25)	75% (H37)	*3
○鉄道駅舎のバリアフリー化率 <sup>*</sup> 平均利用者数3,000人/日以上鉄軌道駅のうち、エレベーターにより段差が解消されている駅の割合	86.2% (H26)	100% (H32)	*4
○高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率 <sup>*</sup> 高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅において、手すり等高齢者のための設備のいずれかが設けられている住宅の割合	60% (H25)	75% (H37)	*2
○賃貸住宅における入居差別の状況 ①高齢者、②障がい者、③母子(父子)家庭、④外国人	①30.0% ②14.1% ③6.4% ④23.2% (H27)	解消 (H32)	*8
○一定の質を備えたあんしん賃貸住宅の数 耐震性能を備えたあんしん賃貸住宅の登録数	約5千戸 (H27)	約2万戸 (H37)	*9
○土地取引等における差別の状況 宅地建物取引業者が取引物件に関して、同和地区であるかどうかの質問を受けた経験がある割合(過去5年間)	16.3% (H27)	解消 (H32)	*8
○宅地建物取引業者の人権意識 ①宅地建物取引業法に基づく指導監督基準の規制内容の認識割合 ②宅地建物取引業法第47条関係の解釈に関する国土交通大臣答弁の認識割合 ③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割合	①75.8% ②74.6% ③68.5% (H27)	100% (H32)	*8

**【データの出典】**

- \*1 住民基本台帳人口移動報告(総務省)
- \*2 住宅・土地統計調査(総務省)
- \*3 住生活総合調査(国土交通省)
- \*4 国土交通省近畿運輸局調べ
- \*5 将来ビジョン・大阪(全国・大阪府)に関する調査(大阪府)
- \*6 みどりの現状調査(大阪府)
- \*7 大阪のみどりに関するアンケート(大阪府)
- \*8 宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査(大阪府)
- \*9 大阪府調べ

**【関連する行政計画等】**

☆印は、客観的なデータのうち、全国と比較可能な項目

※1 「みどりの大阪推進計画」における目標値

※3 「住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪」における目標値

※2 「大阪府密集市街地整備方針」における目標値

## 2章 基本目標の実現に向けた施策の方向性

### 1. 国内外から多様な人々を惹きつける住まいと都市の実現

#### (基本的な考え方)

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

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

また、多様な人々が住まい、訪れる都市を実現することにより、生活関連サービスや公共交通サービス、行政サービスが充実し、地域コミュニティが強化された、安全・安心な都市の実現をめざします。

#### (1) 活力と魅力ある都市空間の創造

##### ① グランドデザインに基づく魅力ある都市空間の創造

東西二極の一極を担い、世界の中で存在感を発揮する都市の実現に向け、大阪のストック、ポテンシャルを活かし、創造的な人材が集積し、住み、働き、楽しみたいと思える都市空間を創造します。

○「グランドデザイン・大阪」※に基づき、大阪らしいポテンシャルとストックを持つ象徴的な6つのエリアにおいて、みどりや公共交通などのインフラを最大限活用した取組みを進めるとともに、水の回廊を巡る舟運の拡大など、大都市として魅力ある都市空間を民間主導により創造します。

・「新大阪・大阪エリア」では、うめきた2期において、「みどり」と「イノベーション」の融合拠点の形成に向け、まちづくりを進めます。また、まち全体を包み込む「みどり」の空間となるよう、府民や企業等から寄付を募るなどの取組みも行います。

・「なんば・天王寺・あべのエリア」では、なんば駅前の歩行者を中心とした空間創造や、人々をつなぎ、エリアの一体感を高めるLRT・みどりのネットワークの形成に向けた取組みを進めます。

・「大阪城・周辺エリア」では、大阪都心部の最大のみどりを有する大阪城公園に隣接する大阪城東部地区において、「健康医療」、「人材育成」、「観光・集客」などの機能の集積による多世代・多様な人々が集い、交流を育むまちづくりを進めるなど、エリアのポテンシャルを最大限活かした広域的なまちづくりに向けた取組みを進めます。

・「夢洲・咲洲エリア」では、国際観光エンターテイメント機能や国際戦略総合特区を活用した企業立地等を促進するとともに活性化イベントなどによりにぎわい創出に取り組みます。

・「御堂筋・周辺エリア」では、御堂筋側道の歩行者空間化をはじめとした全面みどり化に向けた取組みを進めます。

・「中之島・周辺エリア」では、水都大阪のシンボル・歴史の豊かさを生かしたにぎわい創出を進めます。

○「グランドデザイン・大阪都市圏」に基づき、府内市町村のストックやポテンシャルを最大限に活かし、府県の枠を越えた広域的な視点で都市間連携を進め、「広域連携型都市構造」による圧倒的な魅力を備えた都市空間を、民間主導により創造します。

## ②歴史的・文化的資源、自然環境などを活かした美しい景観づくり

長い歴史や文化のたたずまいを持つ寺内町や旧街道沿いのまちなみ、江戸時代からの伝統的民家や近代建築物、水都大阪を象徴する河川や水路など、歴史的・文化的資源や自然環境等を有する地域ではあらゆる資源を積極的に活用し、住まう人、訪れる人にとって魅力的な都市を形成します。

- 大阪府は、広域的観点から大阪の骨格となる、幹線道路などの都市軸、河川や緑の自然軸、旧街道の歴史軸等について、建築物等の色彩、形態等の適切な規制・誘導を行うなど、景観の保全、創造のための適切な規制・誘導を図ります。
- 良好な景観の形成は住民の生活に密接に関係する課題であることから、市町村が地域の特性に合わせたきめ細やかな景観施策の展開に向けて取り組めるよう、市町村の景観行政団体化※や景観計画※の策定等の取組みを促進します。
- 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るとともに、国内外に大阪の魅力を発信するため、市町村と連携し、視点場（ビュースポット※）の観点から景観形成の取組みを実施します。また、民間活力を活かした景観形成を推進するための寄付や景観活動に取り組む団体の育成・活動の活性化方策等を検討します。
- 訪れたい、住みたいと思える魅力ある都市を形成するため、国内外の人々など多様な視点から景観資源を再発見する取組みや情報発信などを促進します。
- 「大阪美しい景観づくり推進会議」※を活用し、参画団体の自発的な活動を促進するとともに、景観づくりに関する啓発及び普及活動、府民間の情報交流・情報交換活動等を行います。
- 地域の歴史文化を活かした魅力あるまちづくりをめざして、「石畳と淡い街灯まちづくり支援事業」のモデル地区の取組みなどをPRし、さらなる魅力向上を促進するとともに、他地区でも地域資源を活かした魅力創出に向けた取組みを展開します。
- 屋外広告物の適正な掲出を図るため、大阪府や市町村において、制度の周知・啓発、違法なはり紙や立看板等の撤去活動など、景観を損ねる違法広告物対策を実施します。
- 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の整備を図ります。

### （2）多様で魅力的な住まいを選択できる環境の整備

#### ①魅力ある賃貸住宅市場の形成

大阪に住まう人々の豊かなくらしの実現と大阪への新しい人の流れが生み出されるよう、人口の流動性や集積性及び借家率の高さという大都市の特徴に着目し、魅力ある賃貸住宅市場の形成を図ります。

- 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、様々な機会を捉えて、大阪府版の原状回復ガイドラインの普及、啓発を図り、安心して賃貸住宅に住むことができる環境整備を推進します。
- 公民連携により設立した「大阪の住まい活性化フォーラム」により、住まい手のニーズに合わせてリノベーション※できる賃貸住宅や、入居者同士や入居者と地域住民がつながり・交流できる仕組みが設けられた賃貸住宅など、住まい手や地域にとって魅力ある賃貸住宅の普及を促進し、賃貸住宅市場の活性化を図ります。



## ②中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備・活性化

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

- 府民が安心してライフスタイル等に応じてリフォーム・リノベーション※を行えるよう、「大阪の住まい活性化フォーラム」により、府民や事業者等への情報提供や相談体制の充実、事業者の技術力の向上に向けた取組みを推進します。
- 利活用されていない空家の情報を発信し、市場流通を促進するため、市町村による空家バンクの設置を促進します。
- 中古住宅の取引機会における住宅の性能面等に関する府民の不安や情報不足の解消を図るため、新築・既存住宅における「住宅性能表示制度※」の一層の普及を図るとともに、安心して既存住宅を取得できるよう、インスペクションや「既存住宅売買瑕疵保険※」の普及を促進します。
- 住宅の価値が適正に評価される市場の形成を図るため、住宅の新築時や維持管理時の品質・性能、修繕・リフォームなどの住宅履歴情報の蓄積や活用を促進するとともに、建物の品質や性能の状態に応じて価値が適正に評価される建物評価指針を市場に定着させる取組みを進めます。
- 高齢世帯の住み替えを契機として子育て世帯などの新たな入居を促進するため、市町村による耐震改修補助やリフォーム補助等の支援制度の活用を含め、貸す側と借りる側の双方がメリットを感じられる住み替え支援の仕組みを構築します。
- 府民が安心して住宅リフォームを行うことができるよう、「大阪府住宅リフォームマイスター制度」の登録団体や市町村と連携して、効果的な出前講座を実施するなど、リフォームに関する不安や疑問を解消する取組みを行います。
- リフォーム時の検査と事後の保証がセットになった「リフォーム工事瑕疵担保責任保険※」について、一般リフォームだけでなく、耐震化やバリアフリー化※、省エネ化等のリフォームにも活用されるよう、福祉施策などとも連携し、広く普及に取り組みます。

### (3) 大阪の魅力を活かした移住・定住促進

#### ①大阪に住まう魅力の情報発信、移住・定住促進等

関西の中心、世界・アジアとの玄関口であり、働く場が豊富で、職住の近接性や交通利便性、生活利便性が高いといった大都市としての魅力と、大都市でありながら、人情味ある府民性、身近に豊かな自然や歴史・文化に触れることができ、くらしやすいといった大阪の魅力を活かし、移住や定住を促進するための取組みを推進します。

- 様々な大阪の魅力を活かした多様なライフスタイルを府内外に発信するとともに、仕事や住まい、子育て支援サービスなど、くらしに関する支援・情報等をパッケージで提供し、移住・定住を促進します。
- 都市と自然との近接性と発達した公共交通ネットワークを活かし、都市部と農山漁村の地域間交流を促進するとともに、地域間交流をきっかけとして、二地域居住等のマルチハビテーション※や住替えを促進します。

## 2. 生き活きとくらすことができる住まいと都市の実現

### (基本的な考え方)

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

これまでの都心部に機能を依存する都市構造から、それぞれの地域が自立し、多様な機能を備えた魅力あるまちづくりを進めることにより、若年世代の流出に歯止めをかけるとともに、新たな人々の流入を促進し、地域の安全・安心を高めていきます。

### (1) 多様な機能を備えた都市の形成

#### ①地域特性を活かした魅力あるまちづくりの推進

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

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

#### ②空家等を活用したリノベーションまちづくりの推進

空家、空店舗などの遊休不動産が増加する中、これら遊休不動産のリノベーション※により、これまで地域になかった新たな機能や人材を呼び込むことを核として、地域全体の価値・魅力を向上させる民間主導による「リノベーションまちづくり」が全国的に広がりを見せています。空家等を大都市が有する潜在的な資産として捉え、積極的に活用することにより、地域の価値・魅力を高めていきます。

- リノベーションまちづくりが府内各地で展開されるよう、「大阪の住まい活性化フォーラム」を活用し、専門家チームの組成や人材の発掘・育成などの仕組みづくりを行うとともに、モデル地区における取組みを展開します。
- また、空家等に関する地域課題の解決や利活用等が促進されるよう、空家等所有者など府民向けの情報提供や相談体制の充実に取り組みます。

### ③公的資産の組み替えによるまちづくりの推進

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

- 地域の安心の確保や賑わい・活力の向上を図るため、公的賃貸住宅※の空室や共同施設、敷地の空きスペースや建替事業等により生み出される用地などを活用し、人々が集まる拠点の確保や様々な活動を展開できるスペースへの転用などを進めるとともに、地域の福祉ニーズ等に対応した生活支援機能や雇用を生み出す就労機能等の導入を図ります。

## (2) 誰もが生き活きとくらすことができる環境の整備

### ①若年世代の活躍を支える住まいの確保

若者が魅力と感じる住まいの供給を促進するとともに、自立を支える住まいの確保に努め、これからの大阪を担う若年世代が生き活きとくらすことができる環境を整備します。

- 「大阪の住まい活性化フォーラム」により、住まい手のニーズに合わせてリノベーション※できる賃貸住宅や入居者同士や入居者と地域住民がつながり・交流できる仕組みが設けられた賃貸住宅など、住まい手や地域にとって魅力ある住宅の普及を促進し、賃貸住宅市場の活性化を図ります。
- 若年世代が収入に応じて適切な住まいを確保できるよう、「大阪あんしん賃貸住宅」において、一定の質を備えた賃貸住宅の登録を促進するとともに、「大阪あんしん賃貸検索システム」を活用し、情報発信に取り組みます。
- 公的賃貸住宅の募集において、若年世代の入居機会を創出するなど、若年世代の自立を支える住まいの確保に努めます。特に、府営住宅においては、「新婚・子育て向け募集」や「期限付入居募集（若年者世帯）」などに取り組みます。

### ②子どもがすくすくと育ち、子育てが楽しい環境づくり

将来の大阪を担う子ども達が安全・安心にすくすくと育つことができる環境や、子育て世帯が子育てに適した住まいを確保でき、安心して子どもを子育てすることができる環境を整備します。

- 公的賃貸住宅の空室や敷地等を積極的に活用し、小規模保育をはじめとした子育て支援施設の導入など、子育てしやすいまちづくりに向けた環境づくりを推進します。
- 中古住宅流通・リフォーム市場の活性化により、既存住宅の質やイメージを向上させるとともに、子育て世帯が安心して既存住宅の取得やリフォーム等を行える環境を整備します。
- 新婚世帯や子育て世帯の良質な賃貸住宅への入居を支援するため、特定優良賃貸住宅を対象とする家賃減額の補助を行います。また、府営住宅においては、「新婚・子育て向け募集」や「期限付入居募集（若年者世帯）」などに取り組みます。
- 「大阪あんしん賃貸検索システム」を活用し、住情報と併せて地域における子育て支援情報を提供するなど、子育て世代の円滑な住替えを支援します。
- 保育園や幼稚園、認定こども園において、地域の子育て支援センターの機能を活用し、子育て支援や、保護者同士あるいは世代を超えた交流の場づくり・機会づくりを推進します。また、学校、児童館、青少年会館等の既存資源の活用などにより、放課後等の安全で安心な子どもの居場所づくりを推進するなど、地域における子育て支援策の充実を図ります。

### ③高齢者が生き生きと安心してくらすことができる環境づくり

高齢者が、介護が必要になっても、住み慣れた地域で必要な支援やサービスを受けながら、生き生きと安心してくらし続けることができる環境を整備します。

- 高齢者が自立した生活を営めるサービス付き高齢者向け住宅※の供給を促進します。供給の促進にあたっては、登録基準についての的確に審査を行うとともに、相談窓口や緊急時の連絡体制についての明確化等を事業者に指導し、登録後は事業者からの報告聴取や立入検査等により適切な指導監督を図ります。
- 入居者や周辺住民の介護ニーズ等に適切に対応できるよう、サービス付き高齢者向け住宅における高齢者生活支援施設等の併設を促進します。また、適正なサービスが提供されるよう事業者に対して指導の徹底を図ります。
- 公的賃貸住宅※のバリアフリー化※を進めるとともに、民間住宅においても介護保険制度や府・市町村の助成制度等を活用したバリアフリー化を促進します。
- 公的賃貸住宅を地域の資産として捉え、周辺地域に生活支援や介護・医療・福祉サービスを提供する施設等の導入を図るなど、まちづくりへ積極的に活用します。

### ④障がい者が生き生きと安心してくらすことができる環境づくり

地域移行の推進や「親なき後」を見据え、障がい者が必要な支援やサービスを受けながら、生き生きと安心して地域生活を送ることができる環境を整備します。

- 障がい者の入所施設・精神科病院からの地域移行等を進めるため、公的賃貸住宅を活用したグループホーム※の供給を促進します。
- 障がい者が必要なサービスを受けながらくらすことができる民間賃貸住宅を確保するなど、ニーズに対応した住まいの供給を促進します。
- 府営住宅では、車いす常用者世帯に対し、設備・仕様等を入居者の身体特性に応じて設計するハーフメイド方式のMA I（マイ）ハウス※を供給します。

### ⑤外国人にとって住みやすい環境づくり

多様な価値観、国籍や民族・文化の違いを認め合い、外国人が地域で安心して住みやすい環境づくりを進めます。

- 外国人が安心して住まいを確保できるよう、あんしん賃貸支援事業の普及による外国人等の民間賃貸住宅への入居の円滑化と居住の安定の確保を推進します。
- 外国人が不動産の商習慣や生活のルールの違いなどに不自由さを感じることなく、安心して快適に過ごせるよう、居住支援協議会※「Osaka あんしん住まい推進協議会」において、外国人向けの住まい情報のガイドブック等を作成し、広く普及を行います。
- 外国人留学生の住まいの確保に向け、公的賃貸住宅を活用した外国人留学生向け宿舍の供給を促進します。

## ⑥多世代がつながり、交流する仕組みづくり

元気な高齢者が地域の担い手となって、支援を要する高齢者や子どもの見守りを担うことが高齢者の生きがいや子育て世帯のくらしやすい環境づくりにつながり、さらに世代間の交流が促進されます。地域の魅力や活力を高めるため、多世代が住むだけでなく、つながり・交流する仕組みづくりを住民主体で進めることができる環境を整備します。

- 自治会等の住民組織が主体となった活動を促進するため、まちづくりの主体である地元市町村と連携して、公的資産※や空家などを活用した活動拠点の確保や先進事例におけるノウハウ等の提供、NPO※等の民間団体とのマッチングなどを行います。

### (3) 活力ある住宅市場の形成

#### ①分譲マンションの適切な維持管理、良質なストック形成の誘導

分譲マンションは、都市生活を支える重要な住宅ストック※であるとともに、その規模の大きさから都市に大きな影響を与えるストックです。また、その管理は、専門的な知識を必要とすることも多く、入居者の高齢化、管理等への無関心化、賃貸化等の理由により、管理等が不十分な状況も見受けられます。さらに、経年劣化等の進行により、改修や建替え等が必要な場合もあることから、適切な維持管理や良質なストック形成を誘導するため、マンションの実態や管理組合等のニーズを踏まえた効果的な支援を行います。

- 「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム」により、マンションの管理や改修、建替えなどに係る情報の提供や専門アドバイザーの派遣など、区分所有者や管理組合への支援を行います。
- 府内の分譲マンション管理組合を登録する制度の構築など、マンションの実態や管理組合等のニーズを踏まえた効果的な支援を行います。
- 複数のマンションで構成される団地の建替えや改修等を促進するため、国の支援制度や先進事例に関する適切な情報提供等を実施します。

#### ②住情報の提供や住教育の推進等、学ぶ機会の充実

活力ある住宅市場を形成するとともに、地域のコミュニティや居住魅力を維持・向上させていくため、府民自らが、住まいやまちに対する関心と理解を深め、住まい・まちづくりの担い手として主体的に取り組むことができる環境を整備します。

- 府民が、住宅購入時に住宅の性能を確認できるよう、「住宅性能表示制度※」や「建築物環境配慮制度※」における環境性能表示ラベリングなど、住宅や建物の性能等の情報をわかりやすく提供する「見える化」を推進します。
- 住宅の売買等の取引の機会における府民の情報不足や不安を解消するため、インスペクションや既存住宅売買瑕疵保険※の普及を促進します。
- 公民連携により設立した「大阪の住まい活性化フォーラム」により、府民や事業者等への情報提供や相談体制を充実します。
- 高齢者、障がい者をはじめすべての人が安心してまちに出かけ、容易に施設を利用することができるよう、民間の飲食店ポータルサイトと連携して建物のバリアフリー※情報の発信に取り組むなど、効果的な情報提供を推進します。



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

### ③大工・技能者など住宅関連産業を担う人材の育成

地域の木造住宅等の生産やリフォーム等を担う人材の不足、従事者の高齢化に対応するため、若年者の入職促進、新技術への対応能力の向上など、将来を担う大工・技能者等を育成します。

- 地域における木造住宅の生産・管理体制の維持・向上を図るため、「大阪府地域産材活用フォーラム」において、木造住宅等の技能者の入職促進・人材育成に取り組みます。
- 府民に愛され親しまれる公共建築づくりを推進するとともに、将来の建築技術者育成に寄与するため、府内の工業高等学校（工科高等学校）、専修学校等の学生を対象に、小規模な公共建築物を題材とした大阪府公共建築設計コンクール（あすなろ夢建築）を実施します。
- 建設産業のイメージアップや若年建設従事者の入職促進など、建設産業の構造改善意識の高揚を図るため、大阪府と府内建設業団体で構成する実行委員会及び懇話会において、若手の優秀建設施工者の表彰や高校生を対象とした建設現場見学会を実施します。

### 3. 環境にやさしく快適に過ごすことができる住まいと都市の実現

#### (基本的な考え方)

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

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

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

#### (1) 快適性の高い都市の形成

##### ①みどりのネットワークの形成

都市のみどりは、潤いや安らぎをもたらすほか、良好な景観形成や賑わい創出などに重要な役割を果たし、都市の魅力を高める効用を備えています。

周辺山系やベイエリアの豊かな自然がまちをつつみ、それらの自然が河川や道路を軸としてまちへと導かれ、そしてまちの中でも都市公園をはじめとするみどりの拠点が緑道や街路樹などでつながれた「みどりのネットワーク」を形成するとともに、民間施設の敷地緑化の促進や、今あるみどりの保全・育成により、まちの中の多様なみどりをきめ細かくつなぎ広げます。

- みどりの風促進区域※において、市町村と連携し、公共空間の緑化推進、民有地の緑化促進や地区計画※等の都市計画手法を活用した緑化誘導を進めます。
- 大阪府自然環境保全条例※に基づく建築物敷地等緑化促進制度の改定などにより、接道部の緑化の誘導をめざします。また、府有施設等においては、既存施設も含めて、民間施設の緑化の先導的役割を果たすため敷地面積の20%以上の緑化に取り組みます。

##### ②エネルギーの地産地消の促進

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

- 施設の更新や都市の再開発等の機会を捉え、再生可能エネルギー等の導入を促進するとともに、地域内で利用効率の高いエネルギー融通を行う地域エネルギーマネジメントシステム※の導入等を図ります。具体的には、泉北ニュータウンにおいては、新たな核となる施設（大学・病院、公園等）や駅前施設などの整備および機能再編にあわせて、再生可能エネルギーの活用や地域全体のエネルギー効率の向上等を進めます。

## (2) 環境にやさしく快適な住宅・建築物の普及

### ①住宅・建築物の省エネルギー化等の推進

住宅・建築物の省エネルギー化等が地球温暖化防止やヒートアイランド現象※抑制といった環境負荷の低減を目的とした施策推進だけでなく、快適性や健康面、経済面での魅力、非常時のエネルギー確保などの安心面など、暮らしを豊かにする視点からの施策推進にも取り組みます。

- 建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、「大阪府温暖化の防止等に関する条例」による建築物の環境配慮制度のあり方を検討するとともに、条例の円滑な運用や府民への周知を図ることにより、環境に配慮した住宅・建築物の普及を促進します。
- 「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」※等に基づき対象建築物の審査を行うとともに、必要に応じて、建築主等への指導及び助言を行います。
- 「都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）」※に基づき、低炭素建築物※の認定を行うことにより、民間住宅・建築物の低炭素化に向けた取組みを促進します。
- 住宅性能表示制度※や長期優良住宅※について、市町村や民間団体との連携により普及啓発を行うなど、住宅の環境配慮を誘導する施策をより一層推進します。
- 省エネ住宅の快適性や健康面、経済面などのメリットを周知し、新築住宅の省エネルギー化や既存住宅の断熱改修などを促進します。
- 府有建築物については、LCEM ツール※の活用や ESCO 事業※の推進、省エネ提案型総合評価入札の実施など、ライフサイクルを通じて CO2 削減や省エネルギー等に配慮した施設整備を図ります。
- 民間建築物については、建築物環境配慮制度※の更なる充実を図るとともに、「新・大阪府 ESCO アクションプラン」の推進や「大阪府ビル省エネ度判定制度※」により、省エネルギー改修や ESCO 事業の普及を促進します。
- 住宅・建築物等の省エネ化に向け、大阪府と大阪市が共同で設置した「おおさかスマートエネルギーセンター」において、国の導入支援制度の紹介やアドバイスを行うなど省エネ設備・機器の住宅・建築物等への導入を促進します。
- 住宅への太陽光発電設備の設置の促進など、再生可能エネルギー※の普及拡大を図ります。

### ②地域産材等木材利用の促進

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

- 室内の床や壁など内装の木質化を促進するため、「木のぬくもりネット」活動に取り組む工務店や設計士による地域相談等を促進します。
- 一定の要件を満たす大阪府内産材を認証する「おおさか材認証制度」の普及により、地域材の利用を促進します。
- 「大阪府地域産材活用フォーラム」により、消費者向けセミナーや事業者向け講習会の開催、啓発パンフレットの配布など、様々な機会を活用して意識啓発を図り、地域産材を使用したリフォーム・リノベーション※を促進します。

### (3) 環境と調和したライフスタイルの普及

#### ① 快適で利便性が高く、魅力ある暮らし方の情報発信

住まいを手入れして長く使う暮らし方や、限りある資源を無駄にしない節度ある暮らし方、自然の光や風を住まいに取り入れた暮らし方など、快適で利便性が高く、魅力ある暮らし方の情報発信等を通じ、環境と調和したライフスタイルを普及します。

- 省エネ住宅の快適性・経済性などを分かりやすく示した府民向けの意識啓発パンフレットの普及により、魅力ある暮らし方を情報発信します。
- 鉄道・バス等の公共交通の利用を促進し、環境負荷の少ない暮らし方や資源を共有した暮らし方について情報発信するとともに、公的賃貸住宅※でのコミュニティサイクル※やカーシェアリング※、ルームシェアといった取組みを行うなど、魅力ある暮らしの普及を促進します。
- 府民の省エネ・省CO2等を促進するため、うちエコ診断や環境家計簿など家庭におけるエネルギー使用量やCO2排出量の見える化を進めます。

## 4. 安全を支える住まいと都市の実現

### (基本的な考え方)

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

これまでは、行政主導による安全・安心の確保に重点を置いた取組みが展開されてきましたが、府民や民間事業者等が魅力と感ずる環境を整えることで、府民や民間事業者による取組みが進み、安全・安心が確保されるという好循環をめざします。

### (1) 災害に強い都市の形成

#### ① 密集市街地の整備

「地震時等に著しく危険な密集市街地※」の解消に向け、まちの不燃化等により災害に強いまちづくりを進めるとともに、府民や民間事業者による取組みを促進するため、民間が魅力と感ずる機能や空間等の創出や地域資源を活用した地域の魅力を高めるまちづくりを促進します。

- 「大阪府密集市街地整備方針※」や各市の「整備アクションプログラム」に基づき、地区公共施設(道路・公園)の整備エリアの重点化や老朽住宅の除却の強化等を促進するとともに、都市計画道路の早期整備による延焼遮断帯の整備を推進します。また、密集市街地整備の進捗状況や整備効果を府のホームページ等により情報発信します。
- まちづくり協議会※など地域住民等の理解を得ながら、地域のまちづくりの機運を高めるため、防災講座、ワークショップ※など地域への働きかけにより地域防災力の向上を図ります。
- 広範囲に及ぶ密集市街地に対し、広域に効果がある規制誘導手法の充実等により建替えなどの更新時期をとらえて、不燃化等を促進します。防火・準防火地域※の指定促進に加え、重点的に取り組む地区では、防災街区整備地区計画※等の都市計画の手法を活用することなど、2階建て以下の小規模な住宅等の不燃化を図るための新たな防火規制の導入に取り組み、民間投資を不燃化に向けた整備へ有効に結び付けていきます。
- 広幅員道路の整備や駅前地域の活性化により、良質な住宅や生活利便・支援施設等の立地を促進します。
- 地震時の電気火災の発生を抑止するため、感震ブレーカーの設置について、地元市や民間事業者と連携して普及に努めるとともに、密集市街地対策の補助対象とするなど、普及に向けたさらなる設置促進方策の提示を国に働きかけていきます。
- 土地区画整理事業などにより、公園・緑地を創出するとともに、空家の除却跡地等を活用し、みどりを備えた広場を整備するなど、地域に潤いを与える空間を創出します。
- 利用可能な長屋など地域資源を活用し、地域の魅力を高める取組みを促進します。

#### ② 広域緊急交通路沿道建築物の耐震化の促進

地震発生時の建築物倒壊による道路閉塞を防ぎ、広域緊急交通路の機能を確保して応急活動(救助・救急、医療、消火、緊急物資の供給)を迅速かつ的確に実施できるよう、沿道建築物の耐震化を促進します。

- 災害時の広域緊急交通路の機能を確保するため、道路沿道にある耐震性が不足する全ての建築物を対象に耐震化に関する確実な普及啓発を行います。とりわけ、建物の集積状況や診断結果報告をもとに、耐震性が低いものや道路を封鎖する危険性の高い建築物を優先して耐震化を働きかけます。



### ③地震、土砂災害、浸水被害など災害に強い都市づくり

減災の考え方にに基づき、インフラ整備等のハード対策と避難対策等のソフト対策を効果的に組み合わせた総合的な市街地の不燃化対策、治水対策、土砂災害対策、津波浸水対策を、部局間連携により推進するとともに、災害リスクを考慮したまちづくりを推進します。

- 建物の更新時に耐火・準耐火建築物への建替えを誘導するため、市街化区域内の建ぺい率60%以上の地域については、原則として準防火地域の指定を促進し、耐火・準耐火建築物への誘導を図り、市街地の不燃化を促進します。
- 大規模盛土造成地マップの公表等により、府民の防災意識の向上を図ります。
- 地震や河川氾濫・浸水等の様々な災害の発生に際して、府民が避難等の対応を適切に行えるよう、市町村と連携して、身近な地域での危険性や避難路、避難所などを表示した地域版ハザードマップの作成や避難訓練の実施など地域防災力の向上を図ります。
- 河川の水位に関する情報など、既に整備してきた防災情報の精度を向上させ、様々な自然災害のリスクを府民に開示する取組みを進めるとともに、河川氾濫・浸水が起こった場合でも被害が最小限になるよう地盤のかさ上げなど耐水型都市づくりに向けた取組みを行います。
- 液状化対策など宅地の安全性確保について、国や関係市町村と連携し、注意喚起、情報提供及び相談先の紹介などを実施します。

### ④地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等の除却等促進

府民の安全・安心を確保する観点から、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等（「特定空家等※」）について、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく確かな措置等を推進します。

- 「国特定空家等ガイドライン運用マニュアル」（大阪府作成）を活用し、市町村による特定空家等の実態把握や除却等の適切な措置を促進します。
- 「大阪府空家等対策市町村連携協議会」等を活用し、市町村における空家等対策計画の策定を促進します。
- 市町村と連携して開催する消費者セミナー等を通じて、空家等の適切な維持管理や除却・利活用等が促進されるよう、周知・啓発を行います。
- 除却跡地の更地に係る固定資産税等を一定期間軽減する制度の創設など、特定空家等の除却を促進するための措置等を国に働きかけていきます。

## （２）住宅・建築物の耐震化

### ①民間住宅・建築物の耐震化の促進

「住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪」に基づき、耐震改修だけでなく、建替え、除却、住替えなど、様々な方法により部局間が連携して取り組むことや、施策効果の高いものから優先順位をつけたり、住まい手のニーズや住宅の種別、市街地特性に合った耐震化など、大阪の地域特性に応じた耐震化を促進します。

- 府民が耐震化の知識を深め、その必要性を認識でき、耐震化の取組みのきっかけとなるよう、効果が高い個別訪問やダイレクトメールの送付など確実な普及啓発を行います。
- 府民による事業者選定等を支援するため、リフォーム事業者を登録・紹介する「大阪府住宅リフォームマイスター制度※」の活用等により、一定の基準を満たした事業者の情報提供や、耐震改修の工法、費用の目安等の情報提供を行います。

- 所有者の事情や建物の状況から、建物全体の耐震改修が困難な場合に、建物の一部を改修する部分改修や一部屋だけを耐震化する耐震シェルターの設置など、最低限生命を守る改修等についても促進します。
- 地域特性や市街地特性、建築物の特性に応じた対策を推進するため、優先的に耐震化が必要な地区から重点的に取り組む地区を抽出し取組みを進めるとともに、その検証を行い、他地区へ展開を図ることにより効率的・効果的な耐震化を促進します。
- 耐震診断が義務となる大規模建築物のうち、病院や学校など公共性の高い建築物や災害時に避難所として利用することができるホテル・旅館などの耐震化をより一層促進します。
- 長周期地震動による既存の超高層建築物の安全性への影響について、国や関係行政庁、民間団体等と連携して注意喚起を行い、建物所有者等による安全性の検証や必要に応じた改修等の実施を促進します。

## ②公共住宅・建築物の耐震化の促進

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

- 府有建築物については、2020（平成32）年度末までに耐震化率95%以上、そのうち、災害時に重要な機能を果たす建築物は、2018（平成30）年度末までに耐震化率100%を目標に耐震化事業を進めます。また、府民生活を支えるための業務継続性を確保するため、国等の基準に基づく庁舎等の耐震性を強化するとともに、天井等の脱落防止対策など2次構造部材などの耐震化を推進します。
- 府営住宅については、2020（平成32）年度までに耐震化率95%以上を目標に耐震化に向けた事業に取り組みます。
- 市町村が保有する建築物については、各市町村の耐震改修促進計画に基づき、迅速かつ計画的に耐震化が行われるよう、市町村に働きかけを行います。
- 市町営住宅をはじめとした公的賃貸住宅<sup>※</sup>の耐震化が図られるよう、各住宅供給主体への働きかけを行います。

## （3）大規模災害発生時に備えた体制の整備

地震発生後、被災状況を迅速かつ的確に把握、被害の拡大を防ぐとともに、復旧・復興に向けた取組みを早期かつ着実に推進するため、平時から大規模災害発生時に備えた体制整備に取り組みます。

- 地震発生後、被災状況を迅速かつ的確に把握し、二次災害を防止・軽減するとともに、余震等による災害の拡大を未然に防止するため、民間団体と連携し、被災建築物の応急危険度判定及び被災宅地危険度判定制度の体制の充実を図ります。
- 災害時の被災者の住まいに関する相談は、応急段階から復興段階にかけてその内容が変化し、建築や法律、金融など専門的かつ多岐に渡ることから、「大阪の住まい活性化フォーラム」において、相談にきめ細かく迅速に対応できる「住まいのケア・専門家チーム」を組織します。
- 被災者の住まいを早期に確保するため、市町村と連携し、あらかじめ、公共空地の中から応急仮設住宅の建設候補地を選択します。また、公的賃貸住宅の活用はもとより民間賃貸住宅等の活用の円滑化に向け、関係団体との連携体制を構築します。
- 防災性の向上と災害に強い良質なマンション整備を誘導するため、防災力強化マンション認定制度の普及促進を図ります。

- 小学校等への出前講座等の強化などにより、府民の防災に対する知識の普及促進や意識の向上に取り組みます。
- 府民の防災意識の向上を図るため、自主防災組織の強化・支援、出前講座等による防災教育、市町村の避難判断マニュアルの作成支援や地域版ハザードマップを用いた訓練等を実施します。

#### (4) 住まいとまちづくりにおける様々な安全性への対応

##### ①犯罪に強い住まいづくりの推進及び地域コミュニティの強化

住宅設計者や住宅所有者による防犯対策を推進するとともに、地域コミュニティを強化し、地域の防犯力を高めます。

- 住宅設計者や住宅所有者による防犯対策を推進するため、「防犯に配慮した共同住宅ガイドブック」や「防犯に配慮した戸建住宅に係る（設計）指針・ガイドブック」等の内容を広く周知します。
- 「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」を推進している警察本部等と連携し、府民への防犯意識を高める取組みを実施します。
- 地域住民自らの力でパトロール活動や子どもの見守り活動など、様々な防犯活動が展開されるように、防犯ボランティアの方々の活動拠点となる地域安全センターの整備や青色防犯パトロールの普及を促進します。
- 公的資産や空家などを活用し、地域コミュニティを強化する仕組みづくり・場づくりを行います。

##### ②住宅・建築物等における安全性の確保

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

- 適正・円滑な建築確認・検査が行われるよう、指定確認検査機関※等への立入検査や指導を実施するとともに、特定行政庁と指定確認検査機関等が連携し、法令順守が徹底されるよう取り組みます。
- 定期報告制度※の的確な運用により、適正な維持管理を促進し、既存建築物に関する安全性の確保・既存建築物の有効活用を促進します。
- 警察、消防などの関係部局との連携により、防災査察の実施や建築物の所有者や管理者の方への啓発など、既存建築物の安全性確保のための取組みを行います。
- 「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、エレベーター等の建築物に附属する設備を安全に安心して利用できるように事故に関する情報を収集、発信し、情報の共有化を図ることにより、事故の再発を防止します。
- 建築基準法の定期報告制度や民間建築物におけるフォローアップ調査などにより、吹付けアスベスト等の使用状況を把握し、建築物の所有者への指導・啓発に努めます。
- 住宅・建築物の解体やリフォーム等を行う際のアスベストの飛散防止が適切に行われるよう、府民、事業者向けにパンフレットやホームページによる情報提供・啓発を推進します。
- 建築物の解体等に当たっては、「大気汚染防止法」「大阪府生活環境の保全等に関する条例」「建設リサイクル法」等を適切に運用するよう周知します。

## 5. 安心してくらすことができる住まいと都市の実現

### (基本的な考え方)

子どもから高齢者、障がい者、外国人をはじめ、誰もが住み慣れた地域で、ともに安心・快適にくらすことができる住まいと都市を実現し、全ての人々の人権が尊重される豊かな社会を実現します。

住宅は、市場において府民が自分の力で確保することを基本としますが、高齢者や障がい者、低額所得者等の中には、一定の性能を持った住宅を市場で確保できない府民も存在しています。このため、住宅ストック全体を活用して、一定の質を備えた住宅が安定的、継続的に供給される仕組みを構築することが行政には求められます。

公営住宅制度は、民間賃貸住宅市場を補完するものとして、住宅（ハード）の提供と併せて経済的（ソフト）な支援を行うことにより、高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者の居住の安定を図ることができる反面、提供できる数が限られることや、団地として供給するため、立地が限定され、配慮を要する困窮者が集住すること、大量のストックの更新が必要であるといった課題を抱えています。一方、民間賃貸住宅では多くの空家が発生しており、その有効活用が求められています。

このため、大阪府では、府民の居住の安定確保にあたっては、民間賃貸住宅を含めた府域の住宅ストック全体を活用し、府民の安全・安心な居住と活力を創造する政策をより一層推進します。

また、公営住宅については、福祉施策と連携した住民サービスの提供及び基礎自治体が主体的に公的資産をまちづくりに有効に活用するという地域主権の観点から、地域に身近な基礎自治体とその管理・運営を担うことが望まれます。このため、府営住宅については、市や町の意向を踏まえ、緊密な連携・協力のもと、移管をさらに推進します。

これら住宅ストック全体を活用した政策展開により、府民の居住の安定確保を図るとともに、公営住宅資産を府民の安全・安心と活力を支える多様な機能・用途に転換し、府民が安心してくらすことができる住まいと都市の実現をめざします。なお、これらの取組みの結果として、府営住宅は将来的に縮減していきます。

### (1) 住み慣れた地域で安心してくらすことができる都市の形成

#### ①スマートエイジング・シティの形成

高齢者をはじめ、住民が住み慣れた地域で安心して快適に住み続けられるとともに、若年世代を中心とした新たな多様な世代を惹きつける、超高齢社会における循環型の都市「スマートエイジング・シティ<sup>※</sup>」の理念を踏まえたまちづくりを推進します。

○公的賃貸住宅の空室や建替え等により生み出す用地等において、介護・医療、生活支援施設や子育て支援施設などの導入を促進します。

## ②福祉のまちづくりの推進

すべての人が自らの意思で自由に移動でき、社会に参加できる「福祉のまちづくり」の理念の実現に向け、都市のバリアフリー化※を推進します。

- 大阪府福祉のまちづくり条例※の的確な運用やバリアフリー法※に基づく認定制度の活用を促進します。
- 高齢者、障害者等の移動の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）※の基本方針に基づき、平成32年度までに1日あたりの平均利用者数が3,000人以上の全駅舎のバリアフリー化※をめざし、市町村や鉄道事業者等の関係者に対し、情報提供・助言を行うとともに、市町村が策定するバリアフリー基本構想に基づき、鉄道事業者が実施するエレベーターの設置による段差解消などの移動円滑化事業を促進します。また、転落防止設備として効果の高い可動式ホーム柵については、鉄道事業者が円滑に事業を進められるよう、情報提供・助言を行うとともに、設置を働きかけます。
- 施設整備時点におけるハード面のバリアフリー化に加え、バリアフリー化された施設が適切に利用・維持管理されるように、民間事業者等への働きかけを行います。
- 高齢者、障がい者をはじめすべての人が安心してまちに出かけ、容易に施設を利用することができるよう、使える施設を探し選びやすくするための情報提供を促進するとともに、点字メニューや筆談具の備え付けの普及など、施設のバリアフリー性能を補う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や勉強会等を実施します。
- まちづくりや建築におけるユニバーサルデザインの観点から、子どもや日本語に不慣れな外国人など、誰もが分かりやすい標準案内用図記号（ピクトサイン）や外国語を併記した表示や案内の整備を促進します。

## （2）住宅ストック全体を活用した府民の居住の安定確保

### ①民間賃貸住宅における安心確保

民間賃貸住宅市場において、高齢者や障がい者、低額所得者、子育て世帯、外国人等の住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できる環境整備をより一層推進するため、居住支援協議会※を核として、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人への支援を充実します。

- 高齢者、障がい者、低額所得者等の住宅確保要配慮者が住まいを確保できるよう、「大阪あんしん賃貸住宅」において、一定の質を備えた賃貸住宅の登録を促進するとともに、「大阪あんしん賃貸検索システム」を活用し、公的賃貸住宅※の情報とあわせた一元的な情報発信に取り組みます。
- あんしん賃貸住宅の利用が促進されるよう、地元市町村や福祉関係団体に「あんしん賃貸検索システム」の利用方法を分かりやすく解説したリーフレットや、各地域の相談窓口機能のある協力店の情報等を情報提供し、連携して取り組みます。
- 高齢者や障がい者などに対する入居差別、不当な追い出し行為※等を解消するため、居住支援協議会※「Osaka あんしん住まい推進協議会」において、関係団体等への啓発を行うとともに、賃貸人や入居者の不安を軽減するため、家賃債務保証※や保証人の確保、入居後の見守りなど、居住支援サービスの活用を促進します。

- 住宅確保要配慮者が住まいを確保できるよう、市町村、不動産関係団体等と連携し、住まいに関する相談と低廉な家賃の住宅を紹介する「住まい探し相談会」を開催するなど、円滑な入居を促進します。
- ホームページを見ることができない府民も多いことから、広報誌やパンフレット、相談窓口など様々な機会を通して住まいの情報提供を行えるよう取組みを強化します。
- 府民一人ひとりの状況に応じた居住支援を充実させるため、生活困窮者自立支援法※に基づく自立相談支援事業と連携し、住居に関する課題を抱える生活困窮者に対して民間賃貸住宅の情報提供など、自立相談支援事業と居住支援協議会※の取組みの連携を図ります。

## ②公的賃貸住宅ストックの有効活用と地域主権の推進

公的賃貸住宅ストック※を有効活用し、府民の居住の安定を確保するとともに、その土地や建物等の資産を活用し、入居者だけでなく、周辺地域に居住する府民の暮らしを支える生活支援機能や福祉機能を持った用途への転換を図ります。

- 府営住宅については、福祉施策と連携した住民サービスの提供及び基礎自治体が主体的に公的資産※をまちづくりに有効に活用するという地域主権の観点から、市町との緊密な連携・協力のもと、移管をさらに推進します。また、建替えにあたっては周辺環境に配慮し、建替えによる活用用地も含め、市町と連携したまちづくりを行います。
- 市町営住宅においては、良好なストック形成のため、建替えや改善など適切な手法により、耐震性の確保、居住水準の向上、バリアフリー化※などを推進し、ストックの有効活用を図るとともに、良好な住環境の形成と地域コミュニティの育成に資するよう、市町に対して指導・助言を行います。
- 市町営住宅の大規模団地や同和地区※を含む旧地域改善向け公営・改良住宅※が建設された地域では、入居者の高齢化の進展等によりコミュニティバランス※の問題が生じていることから、未利用地や建替余剰地等を活用した多様な住宅供給や施設等の導入が、地域の実情に即して進められるよう、市町に対して指導・助言を行います。
- 地域で生活相談などの住民サービスの提供等を行うNPO※等と連携を図り、市町営住宅の集会所などの共同施設の開放や、空家となっている既存住宅の地域活動拠点としての活用等について、市町に対し指導・助言や先進事例の情報提供を行います。

## ③住まいのバリアフリー化の推進

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

- 公的賃貸住宅におけるバリアフリー化を推進するとともに、介護保険制度をはじめとする様々な助成制度等を活用し、民間住宅におけるバリアフリー化を促進します。
- 個々の身体状況に応じた的確な住宅改修には、福祉、医療、介護など他分野と連携できる技術者の養成が不可欠なことから、関係団体と実施している「高齢者・障がい者向け住宅改修相談のための研修」を推進します。



### (3) 不動産取引等における差別の解消

#### ①府民や民間事業者の意識の啓発

土地差別を解消するためには、府民の忌避意識の解消が大きな課題であり、「人権問題に関する府民意識調査」等により把握した府民意識の現状を踏まえ、効果的な人権教育・啓発を実施します。

- 土地取引等における差別の解消を図るため、2011（平成23）年10月1日施行の「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」の改正内容について、府民等への周知・啓発を行います。
- 宅地建物取引業者に対しては、賃貸住宅の入居申込者が高齢者、障がい者、母子（父子）家庭又は外国人であるという理由だけで入居申込みを拒否しないよう、宅地建物取引業法に基づく指導監督基準※の適正な運用に努めます。
- 平成27年4月の宅地建物取引業法改正により、宅地建物取引士に係る法定講習において人権に関する内容が充実されたことなどから、宅地建物取引業人権推進指導員制度のあり方を検討し、宅地建物取引業者の一層の人権意識の向上に向けた制度の見直しを行います。
- 宅地建物取引業法に基づく指導監督基準、2011年（平成23）年10月1日施行の「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」の改正及び宅地建物取引業法第47条見解の内容など、宅地建物取引業者に対する法令等の周知啓発や人権研修を実施します。
- 差別につながる土地調査※問題の再発を防止するため、業界団体による自主規制の取組みや人権研修の実施、業界の垣根を越えた協働の取組みなど、民間事業者による自主的な取組みを促進します。

### (4) 健全な住宅関連産業の育成

#### ①住まいに関する相談体制の充実

住宅市場を円滑に機能させるため、住まいに関する情報を府民や事業者等に効果的に提供するとともに、分からないことやトラブルがあった場合に気軽に相談できるよう、住まいに関する相談体制の充実を図ります。

- これまで大阪府住宅相談室※等で府民の住まいやまちに関する相談に対応してきましたが、府民の多様化・高度化する相談に、より効率的、効果的に対応するため、福祉部局等や市町村等との連携に取り組みます。
- 工事瑕疵等の工事に係る紛争などの建設工事の請負契約に関する相談や、マイホームの購入など宅地建物取引に関する相談に対応します。
- 府とマイスター登録団体で構成している「大阪府住宅リフォームマイスター制度推進協議会」などを活用し、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に取り組みます。
- 府民が安心してライフスタイル等に応じたリフォーム・リノベーション※を行えるよう、「大阪の住まい活性化フォーラム」により、府民や事業者等への情報提供や、価格の妥当性や事業者の紹介、トラブルなどへの相談体制の充実を図ります。
- 公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが実施する電話相談や弁護士、建築士との無償の対面相談、住宅紛争審査会が行う裁判外の紛争処理（あっせん・調停・仲裁）の仕組みについて、ホームページや大阪府住宅相談室などにおいて、広く府民や事業者への普及に取り組みます。

## ②建設産業の振興に向けた環境整備

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

- 若年建設従事者の入職促進などを図るため、優秀建設施工者の表彰を実施するほか、建設産業を支える技能労働者の雇用環境の改善を図るため、雇用・社会保険の加入状況について、建設業許可の申請・更新時や経営事項審査時等のチェック、指導を徹底します。
- 公正な競争基盤を確立するため、建設業者や発注者への研修を通じて建設業法令遵守の徹底を図るとともに、既存許可業者の犯罪履歴調査の実施や法令違反業者への厳正な処分など、不良・不適格業者の排除に取り組みます。
- 府有建築物に係る工事の発注にあたっては、公正な競争を確保しつつ技術力のある受注者の選定に努めます。また、工事現場においては、適正な施工体制を確保するとともに、基幹技能者等の活用を促進し、工事の品質の確保を図ります。

### 3章 重点的に取り組む施策

基本目標の実現に向け、「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」の好循環を生み出す取り組みを重点的に推進します。

- (1) 大阪らしいストック・ポテンシャルを活かした魅力ある都市空間の形成
- (2) 大阪に住まう魅力の情報発信による若年・子育て世代の移住や定住の促進
- (3) 空家の多様な活用による居住魅力の向上
- (4) 公的賃貸住宅ストックを活用した子育てしやすいまちづくりの推進
- (5) 省エネ化の推進による大阪の住まいの魅力向上
- (6) 密集市街地における魅力あるまちづくりの推進
- (7) 地域特性に応じた総合的な施策展開による耐震化の促進
- (8) あんしん住まいの充実による居住魅力の向上

### (1) 大阪らしいストック・ポテンシャルを活かした魅力ある都市空間の形成

現在、大阪府では、東西二極の一極を担い、世界の中で存在感を発揮する都市をめざすため、将来の大都市・大阪の都市空間の姿を示した「グランドデザイン・大阪」※に基づき、大阪の「みどり」、「水辺」などのストック※やポテンシャルを活かし、創造的な人材が集積し、住み、働き、楽しみたいと思える魅力ある都市空間の形成に向け、象徴的な6エリアでの取組みや水の回廊を巡る舟運の拡大などの取組みを進めています。

大阪は、都心から概ね30km圏に北摂・金剛生駒山系を包含するほど、近距離に豊かなみどりが存在しており、水都大阪を象徴する河川や水路など、豊かな水辺空間も有しています。また、寺内町や旧街道沿いのまちなみ、江戸時代からの伝統的民家や明治・大正・昭和初期の近代建築物など、大阪の長い歴史や文化のたたずまいを持つまちなみもあります。

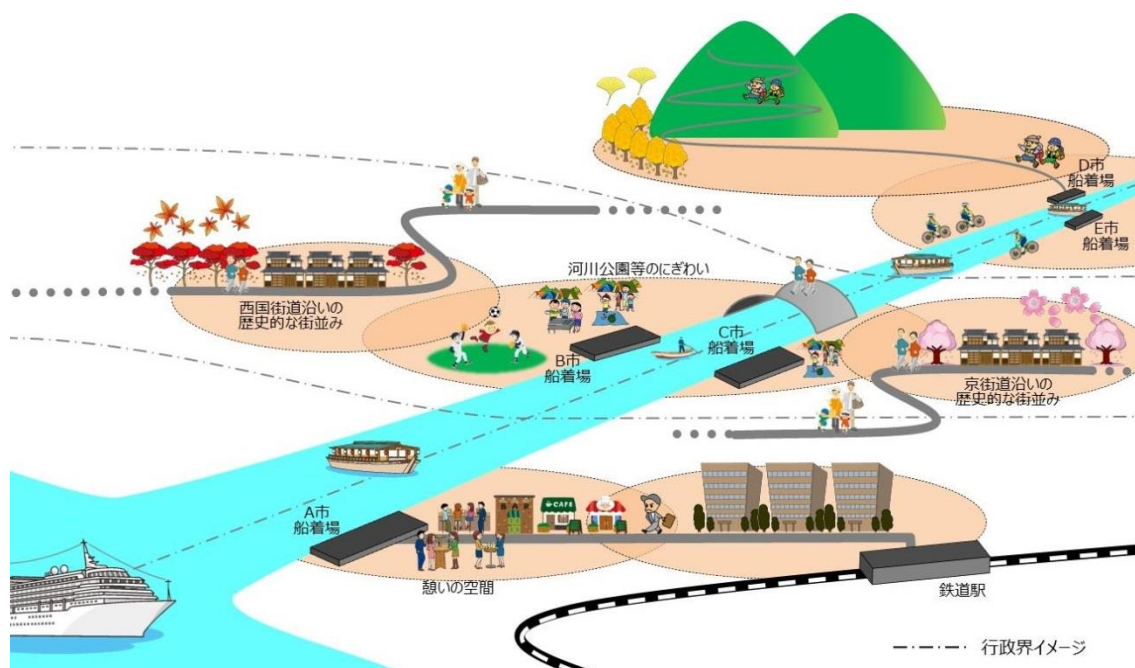
国内外から多様な人々を惹きつける魅力ある都市の形成に向け、大阪のそれぞれの地域が持つ歴史的・文化的資源や自然環境、地域コミュニティなど、身近な居住環境から都市スケールに至る多様なストックやポテンシャルを発掘・活用し、将来の都市空間の姿を示します。

圧倒的な魅力を備えた都市空間が、都市の成長を担う創造的な人材をはじめとした多様な人々を惹きつけ、イノベーション※を生み出すとともに、それが都市の新たな魅力となり、さらに魅力ある都市空間が民間主導により創造されるという好循環をめざします。

#### (取組み内容)

- 「グランドデザイン・大阪都市圏」に基づき、府内市町村のストックやポテンシャルを最大限に活かし、府県の枠を越えた広域的な視点で都市間連携を進め、「広域連携型都市構造」による圧倒的な魅力を備えた都市空間を、民間主導により創造します。
- 河川、街道等という広域的なインフラを十分に活用し、淀川舟運の復活によるにぎわいづくりや竹内街道沿道におけるまちづくりなど、魅力的な都市空間を創造します。

#### ○「広域連携型都市構造」を踏まえた都市空間創造（淀川における取組みイメージ）



## (2) 大阪に住まう魅力の情報発信による若年・子育て世代の移住や定住の促進

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

大阪の活力を維持・発展させていくためには、大阪に住まう魅力を活かし、若年・子育て世代を中心として、多様な人々が住まい、訪れる都市を創造していく必要があります。

大阪のそれぞれの地域が持つ魅力を発見、発信することにより、人々の地域に対する関心や愛着が深まるとともに、新たな若年や子育て世代が住まい、訪れることによって、さらに魅力が発見され、広がっていき、魅力ある地域が形成されていくという好循環をめざします。

### (取組み内容)

- 大阪ならではの魅力を存分に活かした多様なライフスタイルを、大阪に住まう魅力として、大学等との連携も図りつつ、様々なメディアを通じて府内外に発信します。
- 移住促進イベント等において、仕事や住まい、子育て支援サービスなどくらしに関する支援・情報等をパッケージで提供し、大阪への移住や定住を促進します。

### ○大阪に住まう魅力の情報発信

- ・大学等との連携も図りつつ、様々なメディアを通じ情報発信
- ・移住促進イベント等で、仕事や住まい、子育て支援サービスなどくらしに関する支援・情報をパッケージで提供





### (3) 空家の多様な活用による居住魅力の向上

大阪府内には、約68万戸の空家が存在しており、年々増加傾向にあります。空家が今後さらに増加していくと、大阪の活力や地域の安全性・防災性のさらなる低下を引き起こす可能性があるため、空家を発生させない、空家になった場合でも、その状態に応じて利活用や適正管理・除却が適切になされる環境を整備することが必要です。

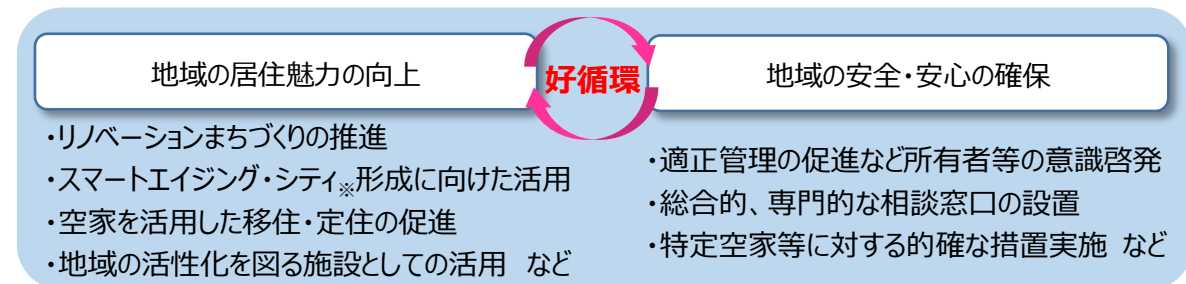
そして、空家は地域の魅力を高める潜在的な資産であるという認識のもと、地域活力や都市の居住魅力向上を図る「まち育て」の視点を持って、積極的に活用します。空家の立地状況やタイプ、発生する要因は、地域によって様々であり、地域特性に応じて取組みを進めます。

空家が様々な形で活用され、地域の居住魅力が高まることによって、特定空家<sup>※</sup>等の発生予防にもつながり、地域の安全・安心も高まっていくという好循環をめざします。

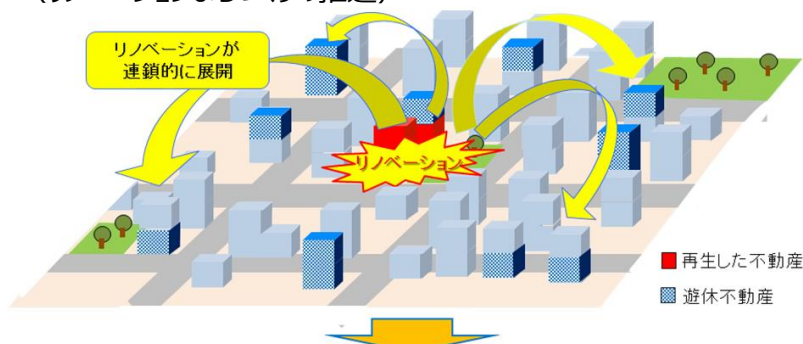
#### (取組み内容)

- 中古住宅流通・リフォーム市場の活性化・環境整備を進めるとともに、民間主導による「リノベーション<sup>※</sup>まちづくり」など、地域課題の解消や居住魅力の向上に向けた取組みが府内各地で展開されるよう、その仕組みづくりを進めます。
- 移住・定住促進や地域活性化を府域全体で推進するため、「大阪の住まい活性化フォーラム」において、市町村の空家バンク情報をとりまとめ、大阪に住まう魅力とあわせて一元的に情報発信する民間主導の「大阪版・空家バンク」を設置します。
- 適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に深刻な影響をおよぼしている空家等（特定空家等）の適正管理や除却等を促進するため、所有者等の意識啓発などに取り組むとともに、市町村における特定空家等に対する措置を促進します。
- これらの取組みを強力に推進するため、大阪府では、行政や民間事業者等の多様な主体が一体となって、空家対策を進めるための戦略等を示すとともに、市町村における空家等対策計画の策定等を促進します。

#### ○空家対策



#### (リノベーションまちづくりの推進)



新たな機能や人材を呼び込み、  
まち全体の魅力やポテンシャルが向上

(出典：国交省資料を加工)



リノベーションの推進



除却跡地の活用



#### (4) 公的賃貸住宅ストックを活用した子育てしやすいまちづくりの推進

公的賃貸住宅※は、府民の貴重な資産であるという認識のもと、地域の課題解消や地域力向上につながるまちづくりに積極的に活用していくことが重要です。

これまでも、建替事業等によって生み出された土地に、福祉施設を併設するなどの取組みを進めてきましたが、今後は、土地だけでなく空室も積極的に活用し、特に、次世代を担う子どもたちが地域において、いきいきとくらするように、また、親世代も地域で交流しながら、安心して子育てができるような機能を導入し、子育てしやすいまちづくりを推進します。

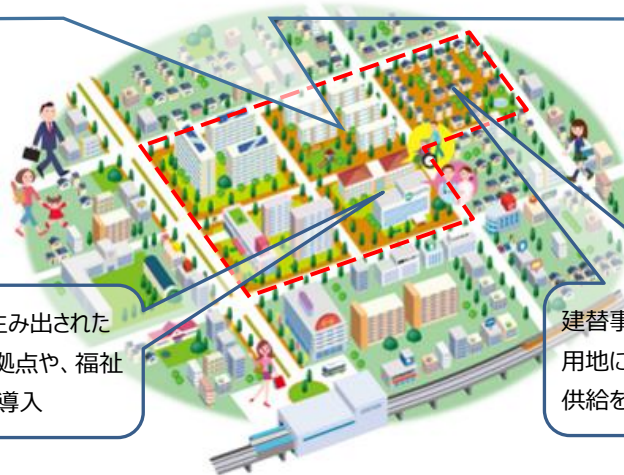
安心して子どもを産み育てることができる環境を整備することにより、地域の賑わいや活力が生み出され、団地だけでなく地域全体の居住魅力が高まっていくという好循環をめざします。

##### (取組み内容)

- 公的賃貸住宅の空室について、つどいの広場や一時預かり、小規模保育など、子育て支援の拠点としての活用を促進します。
- これら公的賃貸住宅ストック※のまちづくりへの活用を推進する観点からも、市町との緊密な連携・協力のもと、府営住宅については、さらに移管を推進します。

#### ○公的賃貸住宅ストックを活用した子育てしやすいまちづくり

空室を活用し、子育て支援拠点（つどいの広場、一時預かり、小規模保育）等を導入



建替事業等によって生み出された  
用地に、子育て支援拠点や、福祉  
施設、医療施設等を導入

建替事業等によって生み出された  
用地に、子育て世帯向けの住宅  
供給を誘導

### (5) 省エネ化の推進による大阪の住まいの魅力向上

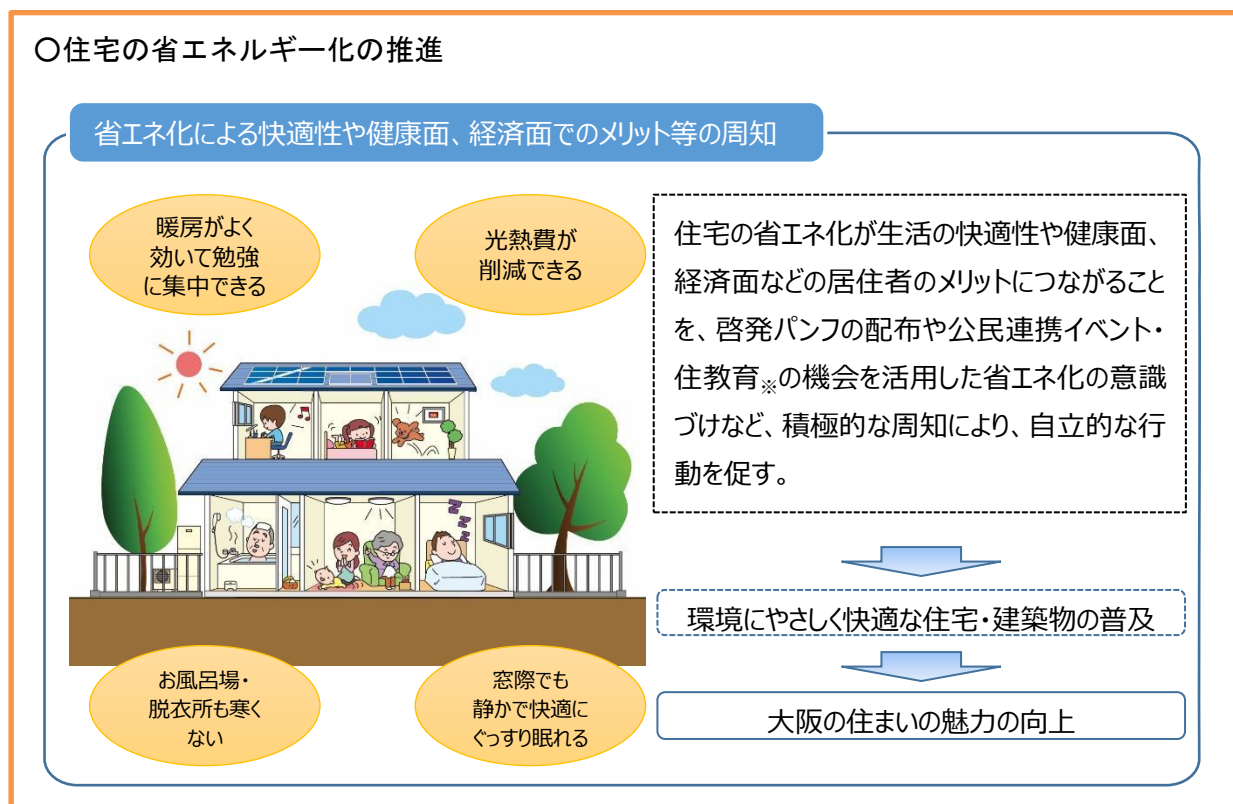
平成26年4月に策定された「エネルギー基本計画」では、「2020年までに新築住宅・建築物について段階的に省エネルギー基準の適合を義務化する」とされており、住宅・建築物における省エネルギー対応を総合的に推進する必要があります。

取組みの展開にあたっては、これまでの環境負荷の低減を目的とした施策推進だけでなく、健康で快適な生活が過ごせる、光熱費が削減できるなど、暮らしを豊かにする視点から省エネ化を推進することによって、環境にやさしく快適な住宅・建築物が普及し、それが大阪の住まいの魅力の向上につながるという好循環をめざします。

#### (取組み内容)

- 公民が連携して、住宅の温熱環境が居住者の健康に与える影響の把握や省エネルギー性能の高い住宅の快適性や健康面、経済面でのメリット等の周知を強化するとともに、木造戸建住宅供給の大半を担う中小工務店や大工技能者の技術力向上に取り組めます。
- 住宅性能表示制度※や建築物省エネ法※、エコまち法※、長期優良住宅法※に基づく認定など、住宅性能のラベリング制度※や住宅のさらなる環境配慮を誘導する施策の一層の推進を図ります。
- 建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、「大阪府温暖化の防止等に関する条例」による建築物の環境配慮制度のあり方を検討するとともに、条例の円滑な運用や府民への周知を図ることにより、環境に配慮した住宅・建築物の普及を促進します。

#### ○住宅の省エネルギー化の推進



(6) 密集市街地における魅力あるまちづくりの推進

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、災害に強いまちづくりを進めるとともに、地域の魅力を高めるまちづくりを進めていきます。

地域の魅力の向上により、新たな住民が住まい、訪れ、まちが活性化するという流れを生み出すことが、地域の安全性の向上にもつながるといった好循環をめざします。

(取組み内容)

- 地区公共施設の重点整備や老朽住宅の除却の強化など、「まちの不燃化」を促進するとともに、都市計画道路の早期整備による「延焼遮断帯の整備」、防災講座、ワークショップ※など地域への働きかけによる「地域防災力の向上」を図ります。
- 良質な住宅や生活利便・支援施設等の立地促進や、地域に潤いを与える空間の創出に取り組むとともに、利用可能な長屋など地域資源を活用し、地域の魅力を高める取組みを推進します。
- 取組みを進めるにあたっては、持続可能なまちづくりを推進する観点から、まちづくり協議会※など地域住民等の理解を得ながら、緊密な連携のもと協働して進めていきます。

○密集市街地の整備

密集市街地対策 めざすべき方向性

◇災害に強いまちづくり

- ・まちの不燃化等により、平成 32 年度までに「地震時等に著しく危険な密集市街地」を解消
- ・「逃げる」ための地域の備えを強化

◇大阪の成長を支える魅力あるまちづくり

- 多様な世帯が住まう、職住遊学が融合した、緑豊かな都市型住宅地として再生

取組みの方向性

防災性の向上

○まちの不燃化

◇地区公共施設の重点整備

- ・必要性の高い道路・公園などを集中的に整備



地区公共施設整備

◇老朽住宅の除却の強化

- ・補助制度の拡充による支援強化

○延焼遮断帯の整備

地震時の延焼拡大を抑止する効果の高い広幅員道路の整備をスピードアップ



広幅員道路整備

○地域の防災力の向上

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



地域協働の防災マップづくり

地域の魅力向上

○良質な住宅や生活支援・利便施設等の立地促進

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



良質な住宅の立地

○地域に潤いを与える空間の創出

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



公園・広場の創出

○地域資源の再生

利用可能な長屋などの地域資源の再生により、まちの活性化に資する機能の導入を促進



長屋の再生

防災性の向上と地域の魅力向上の好循環

地域住民等との連携

まちづくり協議会などと十分に話し合っ理解を得ながら、地域とともに取り組む



### (7) 地域特性に応じた総合的な施策展開による耐震化の促進

大規模地震から府民の生命・財産を守るためには、今後一層の住宅・建築物の耐震化を促進していく必要があります。そのため、地震による被害が拡大する可能性のある密集市街地※や、高齢化が著しく住宅・建築物の更新が進まない昭和56年以前に開発されたニュータウン※など、優先的に耐震化が必要な地区から重点的に取り組む地区を抽出して、その特性に応じた取組みを展開します。

地域特性に応じて、まちづくりとして総合的に耐震化を促進することにより、住まいの耐震性が高まるだけでなく、除却や住み替え等によって生じた土地や建物に子育て世帯等の新たな世代の流入が促進されるなど、地域の活力・魅力向上につながるという好循環をめざします。

#### (取組み内容)

- 地区の現状や課題、住まい方のニーズ等を把握し、その地区の特性に応じた施策の選定や組み合わせにより効果的な耐震化を促進するとともに、住民の危険性に対する認識や気運を高めるため、ワークショップ※や個別訪問の実施により、地域への働きかけを行います。
- 耐震改修や建替え、除却、住替えなど、様々な手法による施策を総合的に展開し、耐震化された事例は、その取組みの経緯を検証し、他地区へ成果を展開します。



## (8) あんしん住まいの充実による居住魅力の向上

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

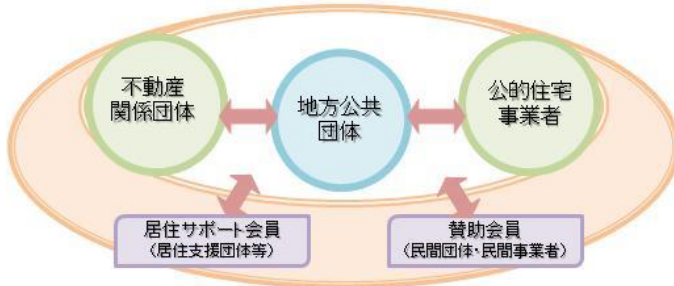
安心して住まうことができる多様性と選択性を備えた民間賃貸住宅市場を整備することで、住宅確保要配慮者の居住の安定確保だけでなく、大阪に住まう魅力が高まり、若年世代を中心とした新たな人々を惹きつけるという好循環をめざします。

### (取組み内容)

- 不動産関係団体、公的住宅事業者、地方公共団体や居住支援を行う団体等の連携により設立された居住支援協議会※「Osaka あんしん住まい推進協議会」を核として、自立相談支援事業との連携も図りつつ、「大阪あんしん賃貸支援事業※」の充実や、住まい探し相談会の開催、情報弱者に対する情報発信の充実など住宅確保要配慮者に対する支援に取り組みます
- 市場における家賃債務保証※や緊急時対応、日常の見守りサービス等の普及を図ります。
- 貸主に対しては、賃貸に係る不安を軽減するための各種情報提供や居住支援サービスの活用、入居拒否の解消などに取り組みます。
- 府民が、一定の質を備えた住まいを市場において確保できることが重要なため、民間賃貸住宅の空家などを有効に活用し、一定の質を備えた住宅の供給促進を図ります。

### ○「Osaka あんしん住まい推進協議会」を核とした活動の展開

#### Osaka あんしん住まい推進協議会



#### ホームページによる情報提供



#### (活動内容)

##### あんしん賃貸検索システムの運営



##### 各種情報冊子の作成



##### 住まい探しイベントの開催



## 4章 地域特性を踏まえた施策の展開方向、住宅の供給等及び住宅地の供給に関する方針

### 1. 地域特性を踏まえた施策の展開方向

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

まちなりたちや変遷、特性を踏まえた8つの地域を取り上げ、大阪のそれぞれの地域において、その地域特性に応じた施策を展開します。

- (1) 木造住宅が密集する地域
- (2) 歴史的まちなみなどの景観資源がある地域
- (3) 住宅と工場等が混在する地域
- (4) 大規模な公的賃貸住宅団地のある地域
- (5) 同和地区を含む旧地域改善向け公営・改良住宅が建設された地域
- (6) 高度経済成長期を中心に整備されたニュータウン
- (7) 新たに整備が進む計画的市街地
- (8) 農山漁村など豊かな自然を有する地域



## (1) 木造住宅が密集する地域

### (現状)

木造賃貸住宅等が密集して立地する地域では、狭あいな道路や老朽化した木造住宅が数多く残っているなど、災害が起きた場合は甚大な被害が想定されます。大阪府内の「地震時等に著しく危険な密集市街地」は、7市11地区(約2,248ha)に渡り広範囲に広がっているため、それぞれの市単位では解決が困難であり、大阪全体として災害に強い都市構造の形成をめざした取り組みが必要です。

また、密集市街地は、大阪市や堺市に分布する戦災による焼失を免れた長屋が多く残る地域や、高度経済成長期に道路等の都市基盤整備が整わないまま、文化住宅などの木造賃貸住宅が数多く建設された地域など、その形成過程が異なるため、その地域特性にも配慮しつつ、市街地大火等に対する安全性の確保を進めていく必要があります。

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

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

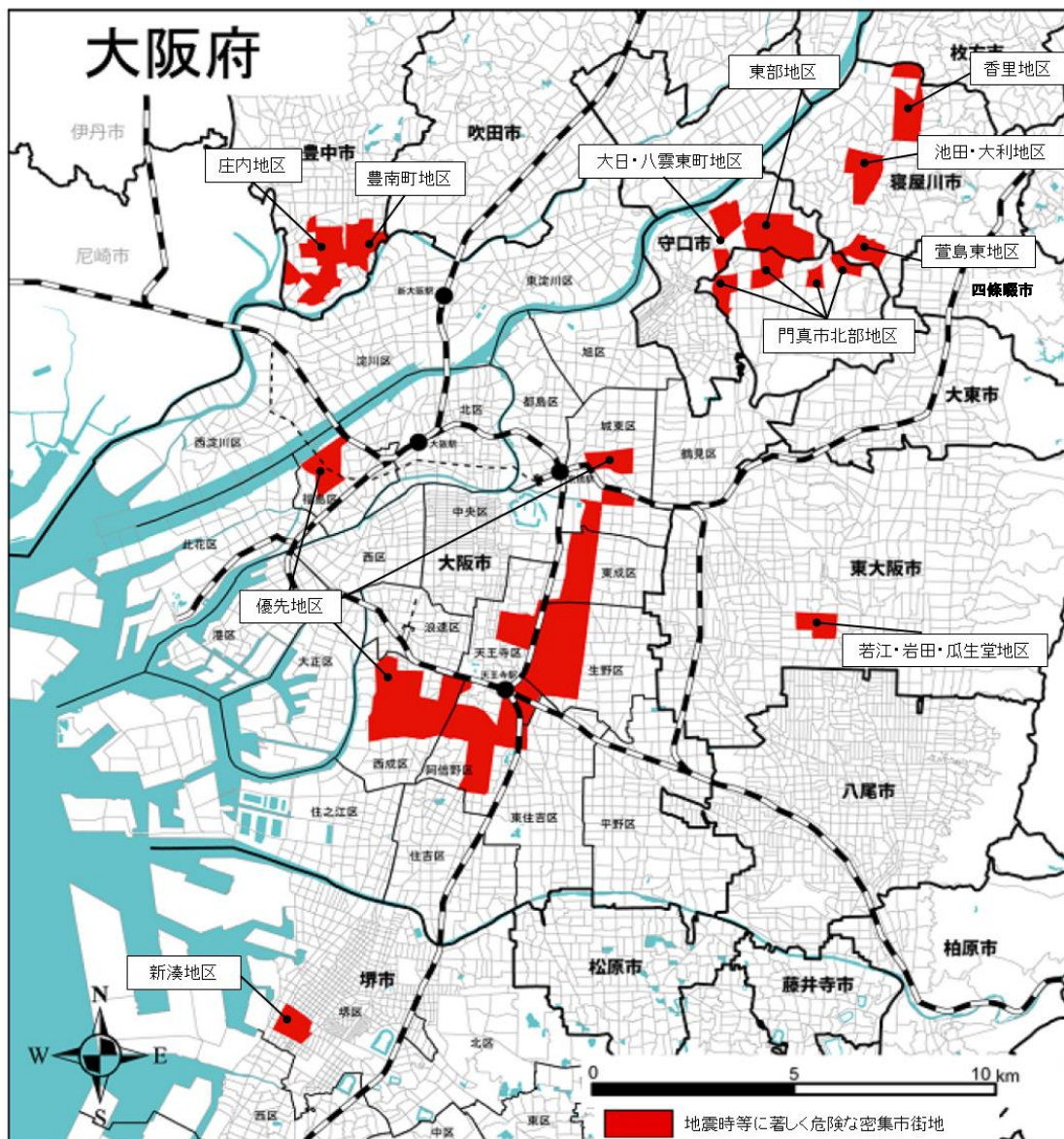
### (今後の目標)

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

### (施策の方向性)

- 「地震時等に著しく危険な密集市街地」の平成32年度までの解消に向け、府市が連携し、地区公共施設の重点整備や老朽住宅の除却の強化など、「まちの不燃化」を促進するとともに、都市計画道路の早期整備による「延焼遮断帯の整備」、防災講座、ワークショップなど地域への働きかけによる「地域防災力の向上」を図ります。
- これらの取組に加えて、多様な世帯を呼び込む良質な住宅や生活利便・支援施設の立地促進や、地域の潤いを与える空間の創出、利用可能な長屋など地域資源のリノベーションなどによるまちの活性化も進めていきます。計画検討や事業実施にあたっては、地域住民や関係権利者と十分に話し合い、理解を得ながら、協働により進めていきます。

□「地震時等に著しく危険な密集市街地」



所在市	地区名	地区面積（概数）
大阪市	優先地区	1,333ha
堺市	新湊	54ha
豊中市	庄内	189ha
	豊南町	57ha
守口市	東部	150ha
	大日・八雲東町	63ha
門真市	門真市北部	137ha
寝屋川市	萱島東	49ha
	池田・大利	66ha
	香里	101ha
東大阪市	若江・岩田・瓜生堂	49ha
7市	11地区	2,248ha

## (2) 歴史的まちなみなどの景観資源がある地域

### (現状)

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

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

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

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

さらに、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るとともに、国内外に大阪の魅力を発信するため、市町村と連携し、視点場（ビュースポット※）の観点等から景観形成の取組みを進めています。

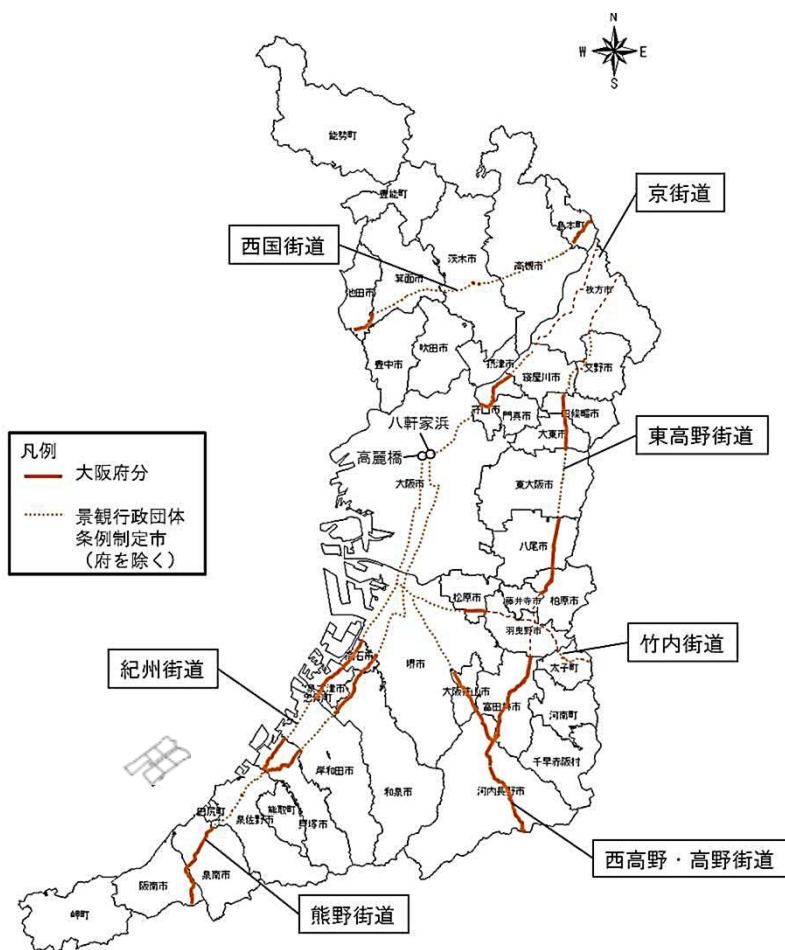
### (今後の目標)

歴史的価値を持った建築物やこれらが建ち並ぶ歴史的なまちなみを保全・修景するとともに、地域の資源として積極的に活用することで、府民が親しみ、潤いを感じるまちなみや伝統的文化を発展させ、住む人、訪れる人にとって魅力的な美しいまちづくりをめざします。

### (施策の方向性)

- 府民や事業者が行う景観形成について、適切な規制・誘導を図ります。
- 歴史的・文化的な景観を有している地区において、国の補助制度等を活用したまちなみの保全整備や住民及び市町村のまちなみ保全などの取組みに対し、技術的な助言や情報提供を積極的に行います。
- ビュースポットの観点からの景観形成を推進するとともに、「大阪美しい景観づくり推進会議※」等を活用して、大阪府と市町村で連携した情報発信や、地元住民・府民の景観に対する意識醸成を図ります。また、民間活力を活かした景観形成を推進するための寄付や、景観活動に取り組む団体の育成・活動の活性化方策等について検討を行います。
- 大阪府は、市町村が連携しながら広い視野のもとに景観行政を進められるようコーディネーター役を務め、景観形成のプラットフォーム※を提供するほか、さらに、市町村と連携しながら、府民や事業者が取り組みやすくなるような支援を行います。

□大阪府景観計画区域（歴史的街道区域）



□富田林市寺内町地区（寺内町）



□枚方市枚方宿地区（旧街道沿い）



□八尾市久宝寺寺内町地区（寺内町）



### (3) 住宅と工場等が混在する地域

#### (現状)

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

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

モノづくりのまちを維持するには、操業環境と住環境をうまく調和させ、住工が共存できる快適な環境を形成・創出することが必要です。東大阪市では、平成25年4月から「住工共生のまちづくり条例<sup>※</sup>」を施行し、この条例に基づき指定した「モノづくり推進地域」で住宅を建てるときのルールを定めるなどの取組みを進めています。

#### (今後の目標)

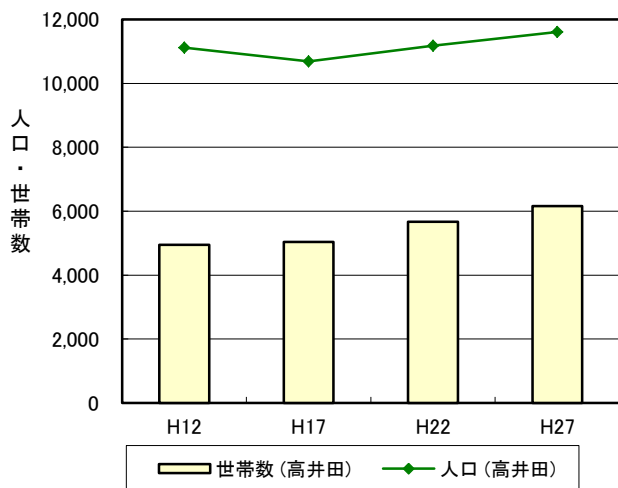
良好な住環境を確保する地域、工場の集積の維持を図る地域など、地域の目標に応じて、住宅と工場等の立地を適正に規制誘導し、住環境と操業環境が共存できるルールのもとで、それぞれできる限り良好な環境を確保し、調和の取れたまちづくりをめざします。

#### (施策の方向性)

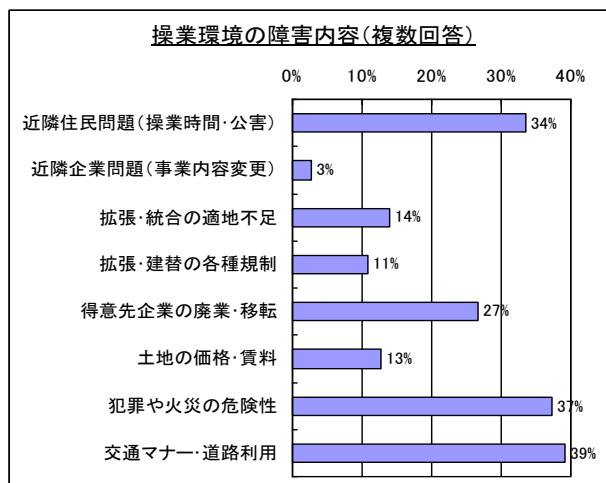
- 良好な住環境を確保するゾーンと操業環境を確保するゾーンを設定し、各々の環境を確保するため、特別用途地区<sup>※</sup>や地区計画<sup>※</sup>の活用などによって、地域の状況に応じた土地利用の誘導を促進します。
- 新規入居者に対する地域環境についての情報提供や、工場側に対する地域の環境改善・地域運営への参画の要請など、互いに理解し、共存するためのルールづくりを促進します。



□東大阪高井田地区の状況

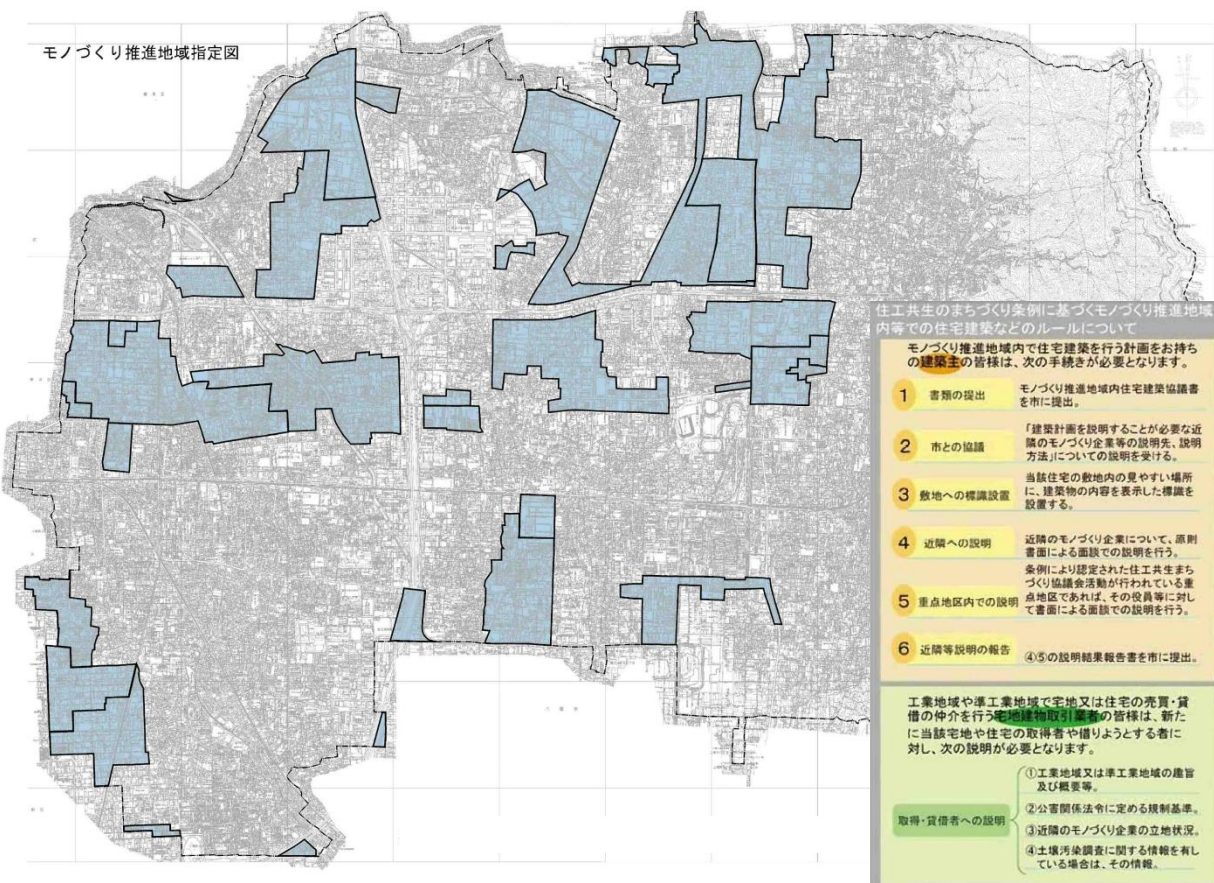


出典：H12, 17, 22 国勢調査、H27 住民基本台帳



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

□東大阪市 モノづくり推進地域



出典：住工共生のまちづくりパンフレット (東大阪市)



#### (4) 大規模な公的賃貸住宅団地のある地域

##### (現状)

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

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

当初の入居開始から40年前後が経過し、設備の老朽化やエレベーターがなくバリアフリー化※が十分でないといった課題や一部の住棟については耐震性が低いなど、ストック※の課題が存在しています。

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

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

##### (今後の目標)

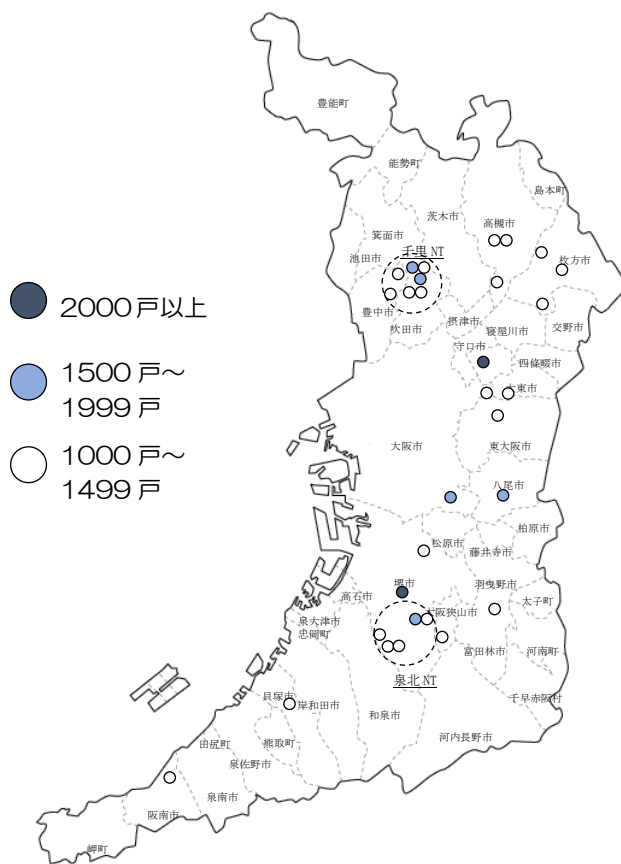
高齢者、障がい者等が安心して住み続けることができる団地を形成するとともに、若年世帯や子育て世帯を含め多様な世代が住まう活力ある地域の形成をめざします。

また、団地内外の地域住民が交流できる空間づくりや利用できる施設等の導入など、公的賃貸住宅ストックを地域のまちづくりに積極的に活用します。

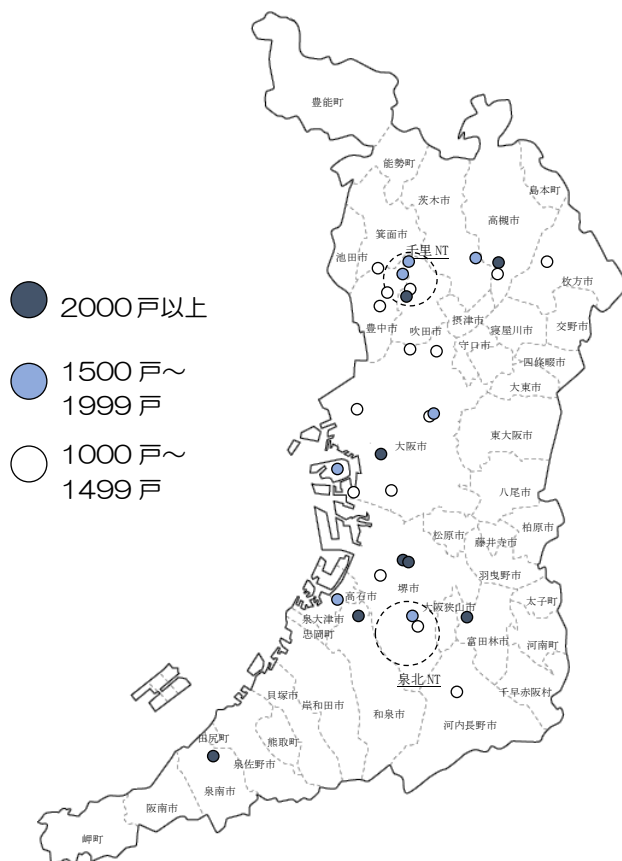
##### (施策の方向性)

- 大規模団地における地域住民の交流を活性化するため、空室や敷地を有効に活用し、高齢者支援施設や子育て支援施設、日常の買いまわり施設やコミュニティレストラン※などの周辺地域に広がりある施設や、子育て世帯等のニーズに応じた住宅の供給を促進するなど、民間活力も活用しながら、多様なニーズに対応した施設や住宅を誘導します。
- 地域コミュニティの活性化に向けて、若年世帯や子育て世帯向け等、多様な世代が入居できるようにします。
- 大学等との連携も図りつつ、地域の担い手としても期待できる留学生をはじめとした学生や研究者などの入居も積極的に図ります。
- 団地の付加価値を向上させるため、成果を出している先進的な取組みについては、他の事業主体へ情報発信し、施策展開を図ります。

□管理戸数が1,000戸以上の府営住宅団地の分布状況



□管理戸数が1,000戸以上のUR賃貸住宅団地の分布状況



## (5) 同和地区※を含む旧地域改善向け公営・改良住宅※が建設された地域

### (現状)

本地域における公営・改良住宅※に居住する世帯の割合は、地域全体の約4割(注)を占めています。また、公営・改良住宅※では、昭和40年代以前に建設された住宅が約6割、浴槽がない住宅が約7割を占めています。

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

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

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

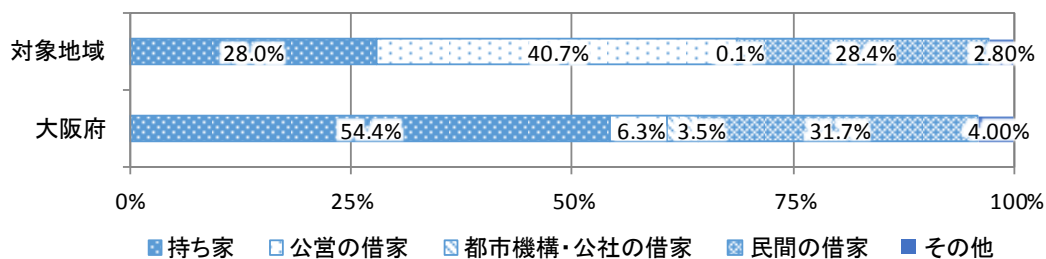
### (今後の目標)

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

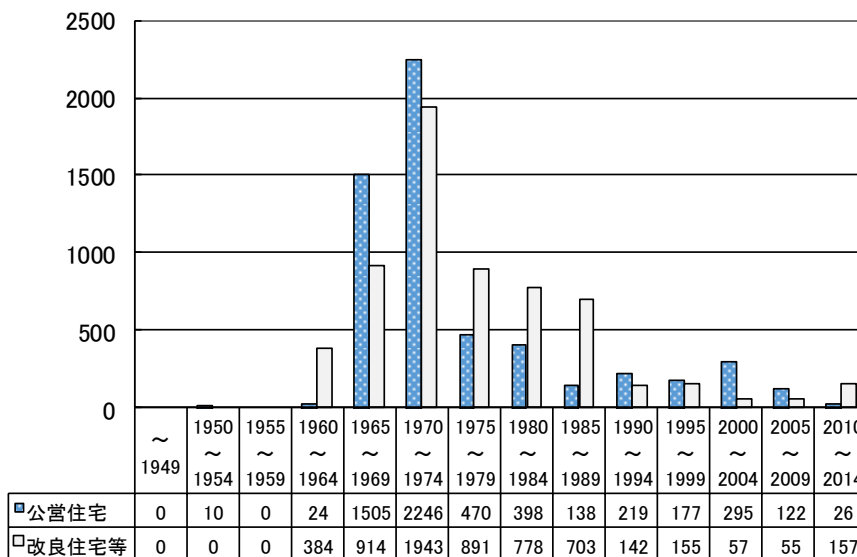
### (施策の方向性)

- 公営・改良住宅※については、建替えや浴室設置、バリアフリー化※等の改善を推進し、居住水準の向上を図ります。
- 高齢化の進展や地域内の住民活動を支える階層の減少が続いていることから、府通知等に基づき、適切なコミュニティバランス※の確保や、建替えにより生み出される用地等を利活用し、多様な世帯の居住を推進します。
- 具体的には、地域にある空家や空地等を活用し、高齢者の安否確認、生活相談等の見守り活動や子どもたちの居場所にもなる子育て・高齢者生活支援活動拠点、地域の障がい者の就労を支援する施設及び高齢者等の日頃の買い物の不便を解消するコンビニエンスストア等の生活利便施設などの地域活動・支援拠点の立地を促進します。
- 建替事業により生み出された用地等においては、PFI※等を活用した民間事業者による多様な住宅供給や社会福祉施設・生活支援施設等の立地を促進するなど、これまで以上に民間と連携した取組みが積極的に展開されるよう、大阪府は市町村に対してPFI事業などの先進事例の情報提供や指導・助言を行います。
- 用地等の利活用において、地域の実情に応じた施設や機能を導入するためには、住民主体によるまちづくりの構想が作成され、行政のまちづくり計画等へ反映されることが重要です。このため、大阪府は市町に対し、住民参加のもと地域の実情に即したまちづくりが行われている事例等の情報を提供するなど、市町と地元住民等との連携を促進します。
- 住宅団地の自治会活動をはじめ地域の人権尊重を基調としてこれまで培われてきた良好な地域コミュニティづくりの実績とノウハウを大切にしながら、地域を維持・発展させることも必要であり、隣保館※をはじめとした地域の施設などを活動の場として活用しながら、まちづくり協議会※等の地域住民等の参加及びNPO※の参画により、公と民のパートナーシップによるまちづくりを促進します。

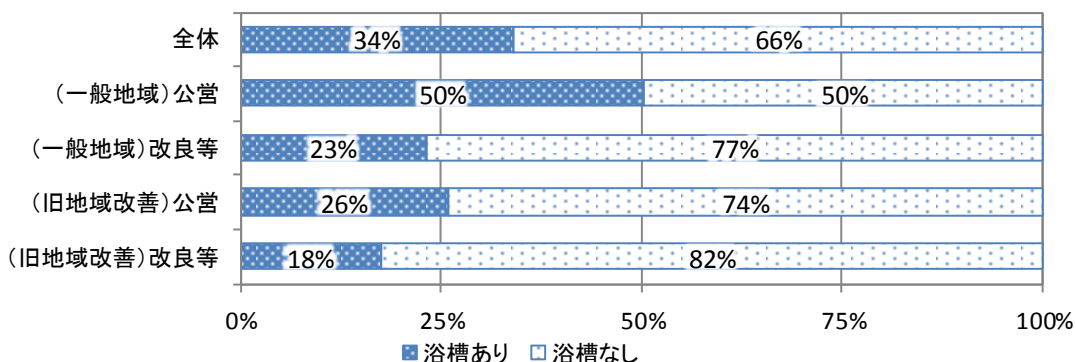
□地域における住宅の所有形態 (出典:国勢調査を活用した実態把握報告書【第二次】(平成27年2月))



□公営住宅※・改良住宅※の建設時期 (出典:平成26年度大阪府管理状況調査)

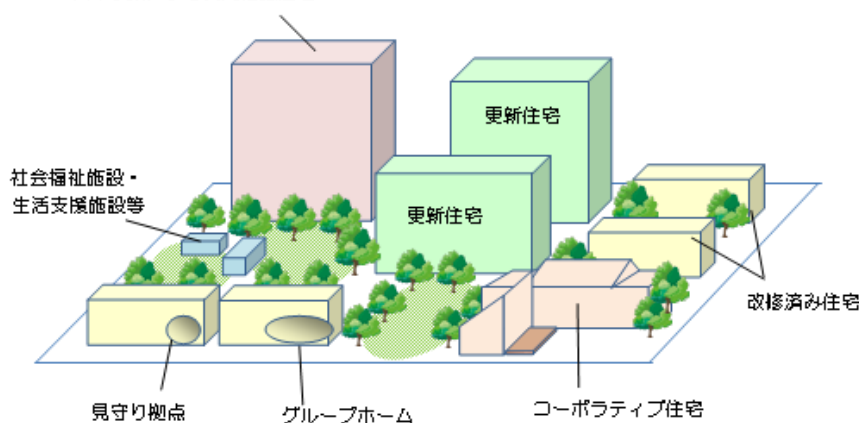


□公営住宅・改良住宅等の浴槽設置状況 (出典:平成26年度大阪府管理状況調査)



□将来イメージ

FPI事業による民間分譲住宅



空き店舗を活用した高齢者の見守り拠点施設の整備事例



未活用地の活用事例(コーポラティブ住宅※用地として分譲)

## (6) 高度経済成長期を中心に整備されたニュータウン

### (現状)

大阪には、高度経済成長期に大都市圏への人口集中から生じる住宅問題を解決するため、昭和30年代から多くの計画的住宅市街地（ニュータウン※）が開発され、その後50年前後が経過し、住民の高齢化も進んでいます。多くの計画的住宅市街地は郊外に建設されており、住宅やまちのバリアフリー化※が十分ではなく、高齢者の多様な居住ニーズに対応できていません。

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

千里ニュータウンでは、「千里ニュータウン再生指針」（平成19年千里ニュータウン再生連絡協議会策定）※に基づき、公的賃貸住宅※の建替えにあわせて新たな住宅や施設の導入が図られるとともに、地区センター※・近隣センター※の活性化も進められ、若年世代を中心として人口が回復しています。

また、泉北ニュータウンでは、「泉北ニュータウン再生指針」（平成22年堺市策定）を中心に、「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」（平成27年泉北ニュータウン再生府市等連携協議会改訂）、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」（平成24年同協議会改訂）、「近隣センター再生プラン」（平成27年8月堺市策定）等に基づき、ニュータウンの中核的タウンセンターであり、再生のトリガーとなる泉ヶ丘駅前地域の活性化が進められるとともに、府営住宅、府公社賃貸住宅、UR賃貸住宅の公的賃貸住宅を一体的に捉えた再生や近隣センターの再生などが進められています。

### (今後の目標)

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

### (施策の方向性)

- 公的賃貸住宅※などの公的資産※がある場合には、各供給主体が、自治体や他の供給主体との連携を図り、地域の特性を活かした魅力ある市街地にするため、地域や民間への貸し出し等を積極的に行い、地域のニーズにあった活用を推進します。
- 高齢者などが自立した生活を送ることが困難となる場合においては、駅前などの高齢者向け住宅等への住替えを促進するとともに、住み替えた後の住宅には、地域の住民活動の担い手ともなる子育て世帯等の入居を促進します。
- 周辺に立地する大学・研究機関などの文化・学術研究機能を活かし、多様な人々が交流する魅力あるまちづくりを推進します。
- 千里ニュータウンが人を惹きつける新たな都市魅力を創造し、多様な人材が集積するまちとなるよう、千里ニュータウン再生連絡協議会において、今後取り組むべき方向性を示す新しい指針を策定します。
- 泉北ニュータウンの再生を着実に進めるため、泉北ニュータウン再生府市等連携協議会において、「泉北ニュータウン再生指針」や、指針を踏まえた各計画に基づき、泉ヶ丘駅前地域の活性化や公的賃貸住宅等の再生の取り組みを進めます。また、ニュータウン再生を強力に進めるためには、公的資産の各供給主体による個別の対応ではなく、再生に向けての理念や目標を共有した自律的なPPP※組織（CID組織※）が、地域を一体的に捉え、その資産を最大限に活用した戦略的な取り組みを行うことが重要であり、先導的なモデルとして、泉北ニュータウンの泉ヶ丘駅前地域におけるCID組織設立に向けた検討を進めるとともに、この取り組みが他地域に連鎖的につながるよう、情報発信を行います。

### □千里ニュータウンの将来イメージ

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



千里ニュータウンの住区の構成



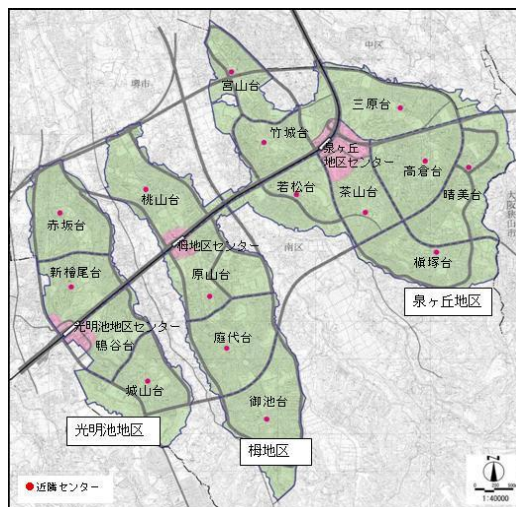
地区センターの活性化（千里中央・千里南地区センター）



公社団地再生地への生活利便施設導入

### □泉北ニュータウンの将来イメージ

- 「泉北ニュータウン再生指針※」等に基づき、泉ヶ丘駅前地域の活性化や公的賃貸住宅や近隣センター※の再生など、活性化に向けた取組みが進んでいます。
- 泉ヶ丘駅前地域では、主な民間事業者等が連携してCID組織※を設立し、「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」、「泉ヶ丘駅前地域活性化アクションプラン（平成28年3月府市策定）」に基づき事業が進められ、活性化が図られています。
- 公的賃貸住宅※については、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」に基づき、住戸のリノベーション※による既存ストック※の有効活用や、活用地等におけるまちづくりに貢献する多様な機能の導入を図るとともに、公的賃貸住宅の再生と連携した近隣センターの再生に取り組んでいます。
- 近隣センターについては、「近隣センター再生プラン」に基づき、住区の特성에応じた賑わいづくりと一体となった地域コミュニティの核として再生が進められています。



公的賃貸住宅の再生



泉ヶ丘駅前地域の活性化

泉北ニュータウンの住区の構成



## (7) 新たに整備が進む計画的市街地

### (現状)

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

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

### (今後の目標)

住まうだけでなく、働き・学び・楽しむなどの機能をあわせた都市の形成に向け、社会経済情勢の変化等に対応した取組みが進められることにより、新たな価値が創造され、多様な価値観やニーズに応えられるまちをめざします。

### (施策の方向性)

- 周辺に立地する大学・研究機関などの文化・学術研究機能や、農村や里山が持つ自然環境を活かし、多様な人々が交流する魅力あるまちづくりをめざします。
- さらに、その多様な世代が健康を意識し安心していきいきと地域に暮らし続けられる、超高齢社会に対応したまちづくりを推進します。
- また、住まうだけでなく、働く機能を導入するため、元気のあるものづくり企業の府外への流出防止や府外からの企業誘致を行うために必要となる産業用地を創出し、大阪経済の成長・発展につなげるとともに、新たな雇用創出により地域活力を向上します。
- 地域資源である自然と共生する社会、再生可能エネルギー<sup>※</sup>の活用などによる低炭素社会の構築に向け、社会ニーズに対応した環境配慮型のまちづくりの実現をめざします。

□彩都（国際文化公園都市）の将来イメージ

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



彩都全体



西部地区



ライフサイエンスパーク

□阪南スカイタウンの将来イメージ

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



阪南スカイタウン全体

□箕面森町の将来イメージ

- “3 共生”をテーマに、人と人、人と自然、人と地域のつながりを大切にしたまちづくりが進んでいます。
- ～多世代共生のまち～  
子どもから老人までが、安全に安心してくらすことができ、多世代が交流できるようなシステムや場所、住居のあるまちになっています。
- ～地域共生のまち～  
地域の自然資源を活用することにより住民同士がふれあい、学校活動の円滑化・活性化が図られるなど、住民が地域社会とつながりながら生活できるようになっています。
- ～環境共生のまち～  
豊かな自然と一体となっくらしができ、里山を守り、活用することにより、心も体も健康にくらすことができるようになっています。
- 国土軸や大阪中心部に直結する利便性の高い産業拠点が形成され、新たな雇用が生まれるなど、地域と共存共栄するまちづくりが進んでいます。



箕面森町全体



里山住宅地区

## (8) 農山漁村など豊かな自然を有する地域

### (現状)

大阪には、農山漁村など身近に豊かな自然を有する地域が存在しています。

これらの地域では、耕作放棄地の増加、山林の荒廃、空家の増加、農林漁業の担い手の不足、商店の衰退、公共交通サービスの撤退などの様々な課題を抱えています。

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

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

大阪におけるこれらの地域は、都心部から公共交通機関を利用すれば約1時間で行くことができるという利便性を有しており、農空間や、海、山、川の魅力を満喫する暮らしを求める人はもちろんのこと、二地域居住にも適しています。

### (今後の目標)

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

### (施策の方向性)

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

○また、農山村におけるみどりや漁村における水辺空間などの自然環境や古民家など、地域に存在するあらゆる資源を積極的に活用し、美しい景観づくりを行い、住まう人、訪れる人にとって魅力的な地域を形成します。

### □千早赤阪村の取組み

**(概要)**

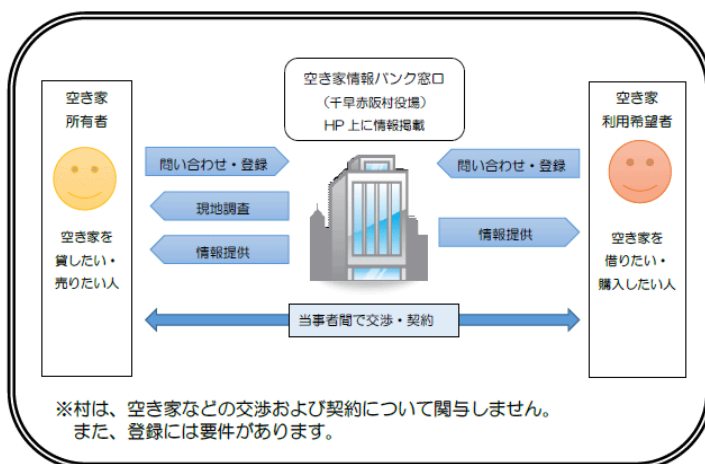
○大阪府内唯一の村。大阪市内中心部から直線距離で25kmほど、車で1時間程度といった都市部近郊にありながら、金剛・葛城山地の主峰金剛山をはじめ、日本の棚田百選に選定された「下赤阪の棚田」など大自然を感じることができます。

**(取組み)**

- 阪南大学と連携協定を締結し、観光資源のニーズ調査や学生による観光ツアーの提案など交流人口プロジェクトを推進しています。
- 金剛山（こごせ）の里ツーリズムビューローを設立し、金剛山や下赤阪の棚田などへの観光客の誘致を推進しています。
- 空家バンクの開設や空家への転入者に住宅改修費や家賃の補助など、移住者の受け入れができるよう空家を新たな受け皿として活用する取組を推進しています。
- 地域おこしの支援やPR活動などのために、地域おこし協力隊の活用を進めています。
- 卸売業や小売店などの商業施設の開業を支援しています。



下赤阪の棚田



定住促進空家情報バンク制度

### □岬町の取組み

**(概要)**

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

**(取組み)**

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



みなとオアシスみさき

## 2. 住宅の供給等及び住宅地の供給に関する方針

### (1) 住宅の供給等及び住宅地の供給に関する基本方針

- 都心地域その他既成市街地内においては、建替え等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストック※の流通や空家の有効利用を促進し、地域内の低・未利用地については、有効・高度利用による住宅及び住宅地の供給を促進します。
- 既成市街地内の老朽公的賃貸住宅※団地や密集市街地※等においては、地域の特性に応じて基盤整備と一体となった住宅の供給等及び住宅地の供給を促進します。
- 都市農地については、農業の安定的な継続を図ることや、機能の適切かつ十分な発揮を通じて良好な都市環境の形成に資することが重要であることから、適正な保全を図ります。
- 千里ニュータウンや泉北ニュータウン等計画的住宅市街地においては、住民等の意向にも配慮しながら策定されたまちづくり指針等に基づき、豊かな居住環境の保全に配慮しつつ良質な住宅市街地のストックを有効に活用し、優良な市街地の形成を図ります。
- 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的にはかるべき地域として、住生活基本法第17条第2項第6号に定める「重点供給地域」を市町村等と協議の上、適切に定めます。
- 住宅の供給等及び住宅地の供給に伴って必要となる関連公共公益施設の整備を総合的、計画的に進めるとともに、地区計画制度※の活用等により優良な市街地の形成を図ります。
- これらの他、必要に応じて適切な施策を講じ、住宅の供給等及び住宅地の供給を進めます。

### (2) 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項並びに当該地域における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進策

- 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図り、また地域が抱える課題を解決するために、立地、土地利用の状況、都市構造、居住水準等を勘案し、今後10年間に相当量の良質な住宅の供給等及び住宅地の供給が見込まれる地域で、おおむね5ha以上の地域を「重点供給地域」として定めるものとします。なお、以下の地域については、原則、重点供給地域の指定を行わないこととします。
  - ・市街化調整区域にその全部又は一部が含まれる地域
  - ・都市再生特別措置法の規定に基づく立地適正化計画を策定した市町村においては、計画に記載された居住誘導区域外の区域にその全部又は一部が含まれる地域
- その地域名、位置、おおむねの面積並びに供給促進策は別表のとおりです。

### (3) 公営住宅の供給目標量

- 居住の安定確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から、民間賃貸住宅市場等の状況等を踏まえ、公営住宅※については、空家募集や建替えなどにより、平成37年度までの10年間の供給目標量を10万5千戸とします。
  - なお、公営住宅の供給目標量については、民間賃貸住宅市場の動向等を把握した上で、適宜確認を行います。



## 5章 実効性を持った計画の推進に向けて

基本目標を実現するためには、施策に関わる各主体が連携するとともに、それぞれの役割を的確に果たし施策を推進する必要があります。また、効率的な施策推進が図られるよう、適切な進行管理が行われることにより、施策の実効性が確保される必要があります。

### 1. 住宅まちづくりに関わる各主体の役割と連携

基本目標の実現のためには、住宅まちづくりに関わる大阪府、市町村、事業者、NPO<sub>※</sub>、府民など各主体が連携するとともに、適切な役割分担のもと、それぞれの役割を自覚し、協力しながら取り組むことが必要です。

#### ① 府民、事業者等の役割

##### (府民の役割)

住宅まちづくりの主役は府民です。府民の行動・選択の結果が住まいや地域、都市のあり方に大きく影響します。このため、府民には、住宅まちづくりに関する知識を深め、自らの住生活の質を高めるとともに、地域コミュニティの担い手として、地域の居住魅力の向上に努める、自立・自律した府民像の実現が期待されます。

##### (民間事業者の役割)

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

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

##### (地域団体やNPO等の役割)

自治会等の住民組織をはじめ、NPOやボランティア団体などの団体は、「地域を守り、育てる」という自覚と責任を持ち、地域コミュニティの担い手として地域に根ざした様々な活動を行うとともに、独自の立場から行政や企業に対してのチェックや提言を行うなど、行政と府民とが協働する新しい公共<sub>※</sub>として役割が期待されます。

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

#### ② 地方自治体の役割

##### (大阪府の役割)

大阪府は、広域的なまちづくりを担う自治体として府内の地域課題を踏まえつつ、大阪府



全域における住宅まちづくり政策の目標やビジョンを提示し、広く発信する役割を担います。

このため、市町村や事業者、府民の住宅まちづくりに関する指針となるよう、住宅まちづくりがめざすべき目標やこれを達成する施策、数値目標などを提示します。

また、市場機能が適切に発揮されるよう、情報提供等による市場の活性化や、施策や規制等による市場の適正化等により、市場の環境整備を行うとともに、府営住宅等の公的資産※のまちづくりへの積極的な活用、市町村の住宅まちづくり施策への指導・助言やNPO※、事業者、市町村等が連携するための機会・場（プラットフォーム※）の提供など、広域自治体としての取組みを推進します。

さらに、効果的に施策を推進する観点から、大阪府庁内における各政策との連携や人員体制も含めた部局間の連携を強化します。

### **（市町村の役割）**

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

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

さらに、市町村住宅マスタープラン等を策定し、これら地域に密着したきめ細かい住宅まちづくり施策を推進していきます。

## **③ 公的団体の役割**

### **（大阪府住宅供給公社）**

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

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

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

### **（独立行政法人 都市再生機構（UR 都市機構））**

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

また、団地再生事業※等における整備敷地等の活用や保有する住宅団地ストックを活用し、

自治体と連携を図るなどして、福祉や子育て支援施設等の地域の生活拠点の形成に努めます。

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

#### （独立行政法人 住宅金融支援機構）

住宅金融支援機構は、証券化支援業務※を通じて、民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローンの供給を支援するとともに、金利引下げ等により省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性※及び耐久性・可変性が優れた住宅への誘導や中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図ります。

また、災害で被災した住宅の早期再建、サービス付き高齢者向け住宅の建設、密集市街地における老朽化住宅の建替え、マンションの建替えや大規模修繕、既存住宅ストック※の耐震化の推進など、政策上重要で民間金融機関では十分な対応が困難な分野に対する融資等を行います。

#### （その他の公的団体等）

これらの他、住宅まちづくりに関わる公的団体は、（公財）大阪府都市整備推進センター、（一財）大阪府タウン管理財団など多岐に渡り、その設置された目的を的確に果たすよう努めるとともに、それぞれが有するノウハウが有効に住宅まちづくりに活かされるよう、行政や団体相互の連携を図ります。

## 2. 施策の適切な進行管理

### （進捗状況の把握と点検）

本ビジョンの実効性を高め、施策を総合的に推進していくため、個々の施策の進捗状況把握に加え、設定した指標について、できる限りその進捗状況の把握に努め、PDCAサイクルによる進行管理を行います。

### （的確な施策展開のための市場調査）

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

このため、国により実施される統計調査の活用を図るとともに、必要に応じて大阪府独自の調査等を実施するなど、住宅関連市場や住宅ストックの状況を的確に把握するための基礎的なデータの収集や分析を行います。

## 別表 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（重点供給地域）

市町村名	番号	地域名	位置	概ねの面積 (ha)	供給促進策
大阪市	1-1	都心居住推進地域	大阪市（地先公有水面、市街化調整区域を除く）	21,145.0	本地域は、都心部及びその周辺の既成市街地であり、都心部では主として民間の共同住宅を供給し、JR 環状線外周部を中心としたエリアでは老朽木造住宅の建替を促進するなど、住宅施策を総合的に推進し、多様な住宅供給や防災性の向上を図るとともに、地域特性を活かした良好な住宅地を実現する。
堺市	2-1	堺市都心	別記による	190.0	本地区は本市発展の中心的役割を果たす区域であることから、定住魅力あるまちづくりを進め、人口定着化や誘引を図るため、都心の利便性や都市的魅力を活かした都市型住宅の供給促進を図る。
堺市	2-2	新湊	堺区東湊町1～4丁、5・6丁の一部、昭和通1～3丁、菅原通1・2丁、春日通1丁、西湊町1～6丁、出島町1～5丁	53.7	本地区は防災性の向上を図るため、住宅市街地総合整備事業により公共施設の整備を行うとともに、老朽住宅の建替を促進し、良質な住宅の供給と住環境の改善を一体的に行う。
堺市	2-3	協和町・大仙西町	協和町1～5丁、大仙西町1丁	29.0	本地区は市営住宅建替事業により老朽化した住宅を良好な共同住宅に建替え、良質な住宅の供給と良好な住環境の形成を図る。また、建替事業により発生する整備敷地を民間活用により多様な優良住宅を供給する。
堺市	2-4	白鷺	北区白鷺町1～3丁	17.0	本地区は都市再生機構施行による団地再生事業で、土地の有効利用及び住環境の改善を図る。また、事業により発生する整備敷地を民間等活用により、多様な優良住宅を供給する。
堺市	2-5	泉北NT	宮山台、竹城台、三原台、高倉台、茶山台、若松台、晴美台、槇塚台、桃山台、原山台、庭代台、御池台、赤坂台、新檜尾台、鴨谷台、城山台	1585.0	泉北NTは、住宅ストックの過半を公的賃貸住宅が占め、その多くが老朽化している。また、若年世帯等向けの民間賃貸住宅の供給が少ない地域である。このため、公的賃貸住宅の再編などにより、良質な公的賃貸住宅を供給するとともに、余剰地等において、子育て世帯や高齢者世帯等向けの多様な住宅の供給を促進するなど、「持続発展可能なまち」の形成をめざす。
堺市	2-6	堺新金岡2丁3番・6番	堺市北区新金岡2丁3番、6番	5.0	本地区は、府営住宅建替事業等により、土地の有効利用、居住水準の向上及び住環境の改善等を図る。
堺市	2-7	堺新金岡4丁5番	堺市北区新金岡4丁5番、6番	5.8	本地区は、府営住宅建替事業等により、土地の有効利用、居住水準の向上及び住環境の改善等を図る。
堺市	2-8	堺宮園	堺市中区宮園町	21.1	本地区は、府営住宅建替事業等により、土地の有効利用、居住水準の向上及び住環境の改善等を図る。

市町村名	番号	地域名	位置	概ねの面積 (ha)	供給促進策
豊中市	3-1	庄内地区	名神口3丁目、名神口2丁目の一部野田町、庄内東町1~6丁目、庄内西町1~5丁目、庄内幸町1~5丁目、庄内栄町1~5丁目、庄内宝町1~3丁目、庄本町1~4丁目、島江町1・2丁目、大黒町1~3丁目、三和町1~4丁目、千成町1~3丁目、二葉町1~3丁目、大島町1~3丁目、日出町1・2丁目、神州町、三国1・2丁目	425.5	本地区は木造賃貸住宅等が密集した地区である。防災街区整備地区計画の区域であり、住宅市街地総合整備事業により木造住宅等の除却費補助などを行う。あわせて地区施設の整備を行い、良質な住宅の供給と住環境の改善を一体的に行う。
豊中市	3-2	豊南町地区	豊南町西1~5丁目、豊南町東1~4丁目、豊南町南1~6丁目	80.1	本地区は木造賃貸住宅等が密集した地区である。防災街区整備地区計画の区域であり、住宅市街地総合整備事業により木造住宅等の除却費補助などを行う。あわせて地区施設の整備を行い、良質な住宅の供給と住環境の改善を一体的に行う。
豊中市	3-3	千里NT	新千里北町、新千里東町、新千里西町、新千里南町	369.0	千里NTは老朽化した住宅や施設の建て替え等により、豊かな居住環境の保全に配慮しつつ良好な住宅市街地の形成を図る
箕面市	4-1	箕面森町（水と緑の健康都市）	箕面市上止々呂美、下止々呂美	314.0	本地区は国道423号バイパスの整備により大阪都心部へ直結される箕面北部丘陵に位置し、北摂地域の交通網の整備と併せ、豊かな自然を享受できる地域特性を生かした居住空間を確保し、「多世代共生」、「環境共生」、「地域共生」をまちづくりのテーマとして、世代を超えて誰もがいきいきと暮らせる健康で快適な都市環境の形成をめざす。
箕面市	4-2	彩都（国際文化公園都市）	箕面市東部地域（彩都粟生南1丁目ほか）	164.0	本地区は茨木市北部から箕面市東部にかけての丘陵地に、自然と都市が調和し、国際交流、学術文化、研究開発という未来機能を組み込んだ複合機能都市を目指すもので、環境良好な住宅、住宅地の供給を図る。
吹田市	5-1	千里山	霧が丘ほか	10.0	本地区は都市再生機構施行による団地再生事業で、老朽化した住宅を共同住宅に建替、土地の有効利用、居住水準の向上及び住環境の改善を図る。また、建替事業により発生する整備敷地を民間等活用により、多様な優良住宅を供給する。
吹田市	5-2	千里NT	藤白台、青山台、古江台、津雲台、竹見台、高野台、佐竹台、桃山台	791.0	千里NTは老朽化した住宅の建替え等により、豊かな居住環境の保全に配慮しつつ良好な住宅市街地のストックを有効に活用し、優良な市街地の形成を図る。
茨木市	6-1	彩都（国際文化公園都市）	茨木市北部丘陵地（彩都あさぎ1丁目ほか）	149.0	本地区は茨木市北部から箕面市東部にかけての丘陵地に、自然と都市が調和し、学術文化、研究開発などの都市機能を組み込んだ複合機能都市を目指すもので、環境良好な住宅、住宅地の供給を図る。
茨木市	6-2	安威川	山手台新町1~3丁目	21.0	本地区は土地区画整理事業により、計画的な低層住宅地の形成を図る地区である。公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図る。

市町村名	番号	地域名	位置	概ねの面積 (ha)	供給促進策
茨木市	6-3	太田東芝町地区	太田東芝町、城の前町の一部	17.7	本地区は関西イノベーション国際戦略特区に指定された大規模工場跡地の土地利用転換を契機に住居及び都市機能を適切に配置し、電気・熱・情報等の様々なインフラエネルギー最適化を図るスマートコミュニティの考え方に基づいた都市づくりを促進する地区である。
茨木市	6-4	庄一丁目地区	庄1丁目の一部	3.4	本地区は大規模工場跡地の土地利用転換を契機に隣接するJR東海道本線において新駅の整備を進めており、駅前の立地を活かした住居及び都市機能の導入により活力ある市街地形成を図る地区である。
枚方市	7-1	香里	枚方市香里ヶ丘1~6丁目、9丁目の各一部	49.0	本地区は都市再生機構施行による団地再生事業で、老朽化した住宅を共同住宅に建替、土地の有効利用、居住水準の向上及び住環境の改善を図る。また、建替事業により発生する整備敷地を民間等活用により、多様な優良住宅を供給する。
枚方市	7-2	中宮第一	枚方市宮之阪2丁目5番	4.0	本地区は都市再生機構施行による団地再生事業で、老朽化した住宅を共同住宅に建替、土地の有効利用、居住水準の向上及び住環境の改善を図る。また、建替事業により発生する整備敷地を民間等活用により、多様な優良住宅を供給する。
寝屋川市	8-1	池田・大利地区	大利元町、錦町、東大利町、池田南町の一部、大利町、池田旭町、長栄寺町、桜木町の一部、清水町の一部、成美町の一部、池田東町の一部、北大利町の一部、池田本町の一部、高柳栄町の一部、高柳1丁目の一部	66.0	本地区は木造住宅が密集しており、住宅市街地整備事業により、主要生活道路の整備、老朽建築物の除却、建替促進などを行い住環境の改善を図る。
寝屋川市	8-2	萱島東地区	萱島桜園町、萱島本町、萱島南町、萱島東1~3丁目、下木田町の一部、南水苑町の一部	49.0	本地区は木造住宅が密集しており、住宅市街地整備事業により、主要生活道路の整備、老朽建築物の除却、建替促進などを行い住環境の改善を図る。
寝屋川市	8-3	香里地区	香里西之町、香里北之町、香里南之町、寿町、田井西町、田井町、音羽町の一部、緑町の一部	133.0	本地区は木造住宅が密集しており、住宅市街地整備事業により、主要生活道路の整備、老朽建築物の除却、建替促進などを行い住環境の改善を図る。
守口市	9-1	大日・八雲東町	佐太中町1丁目、大日町2~4丁目、八雲東町2丁目の一部	63.0	本地区は木造住宅が密集していることから、住宅市街地総合整備事業による公共施設等の整備と併せ、種々の規制誘導策を実施し、住環境の改善を図る。
守口市	9-2	東部	佐太東町1丁目、金田町1丁目、大久保町1~3丁目、梶町1~4丁目、藤田町1~5丁目	150.0	本地区は木造住宅が密集していることから、住宅市街地総合整備事業による公共施設等の整備と併せ、種々の規制誘導策を実施し、住環境の改善を図る。



市町村名	番号	地域名	位置	概ねの面積 (ha)	供給促進策
門真市	10-1	門真市北部地区	朝日町、石原町、泉町、大池町、大倉町、大橋町、垣内町、上島町、上野口町、北巢本町、幸福町、寿町、栄町、下島町、小路町、城垣町、新橋町、常称寺町、堂山町、中町、野里町、浜町、速見町、古川町、本町、松葉町、御堂町、宮野町、元町、月出町、末広町、常盤町、向島町、柳町、宮前町	460.0	本地区は老朽化した木造賃貸住宅が密集した地区である。住宅市街地総合整備事業等により、木造賃貸住宅の建替えを促進し、あわせて地区施設の整備を行い、良質な住宅の供給と良好な住環境の改善を図る。
門真市	10-2	門真千石西町	門真市千石西町・東町	14.0	本地区は、府営住宅建替事業等により、土地の有効利用、居住水準の向上及び住環境の改善等を図る。
大東市	11-1	北条地区	北条3・4丁目	19.2	本地区は公営住宅長寿命化計画を策定し、既存ストックの有効利用、居住水準の向上及び住環境の改善を図る。
羽曳野市	12-1	古市	羽曳野市古市	6.7	本地区は、府営住宅建替事業等により、土地の有効利用、居住水準の向上及び住環境の改善等を図る。
岸和田市	13-1	岸和田丘陵	岸和田市岸の丘町1～3丁目	46.8	丘陵部の自然環境と調和した都市基盤施設の整備を進め、快適で良好な住宅地の形成を図る。
泉佐野市	14-1	泉佐野佐野台	泉佐野市佐野台	10.4	本地区は、府営住宅建替事業等により、土地の有効利用、居住水準の向上及び住環境の改善等を図る。
泉南市	15-1	新家駅南	新家の一部	13.6	本地区は、全域が駅からの徒歩圏に含まれるが、既成市街地と空閑地が混在しており、地区計画制度により、必要な地区施設の整備を行うとともに、駅前にふさわしい商業環境や良好な住環境を創出し、便利でにぎわいのある地域核の形成を図る。
阪南市	16-1	阪南丘陵	箱作の一部	170.7	本地区は関西国際空港に関連する地域調整事業の一つとして位置づけられた空港及びりんくうタウン建設のための土砂採取の事業地である。この跡地を、新住宅市街地開発事業により住宅地として整備し、住環境の良好な住宅地を供給するとともに、産業、文化、レクリエーション等の施設立地をあわせて複合的なまちづくりを行う。

※工業専用地域や工業地域、公園・緑地等の住宅・住宅地供給の促進にそぐわない地域を除く。

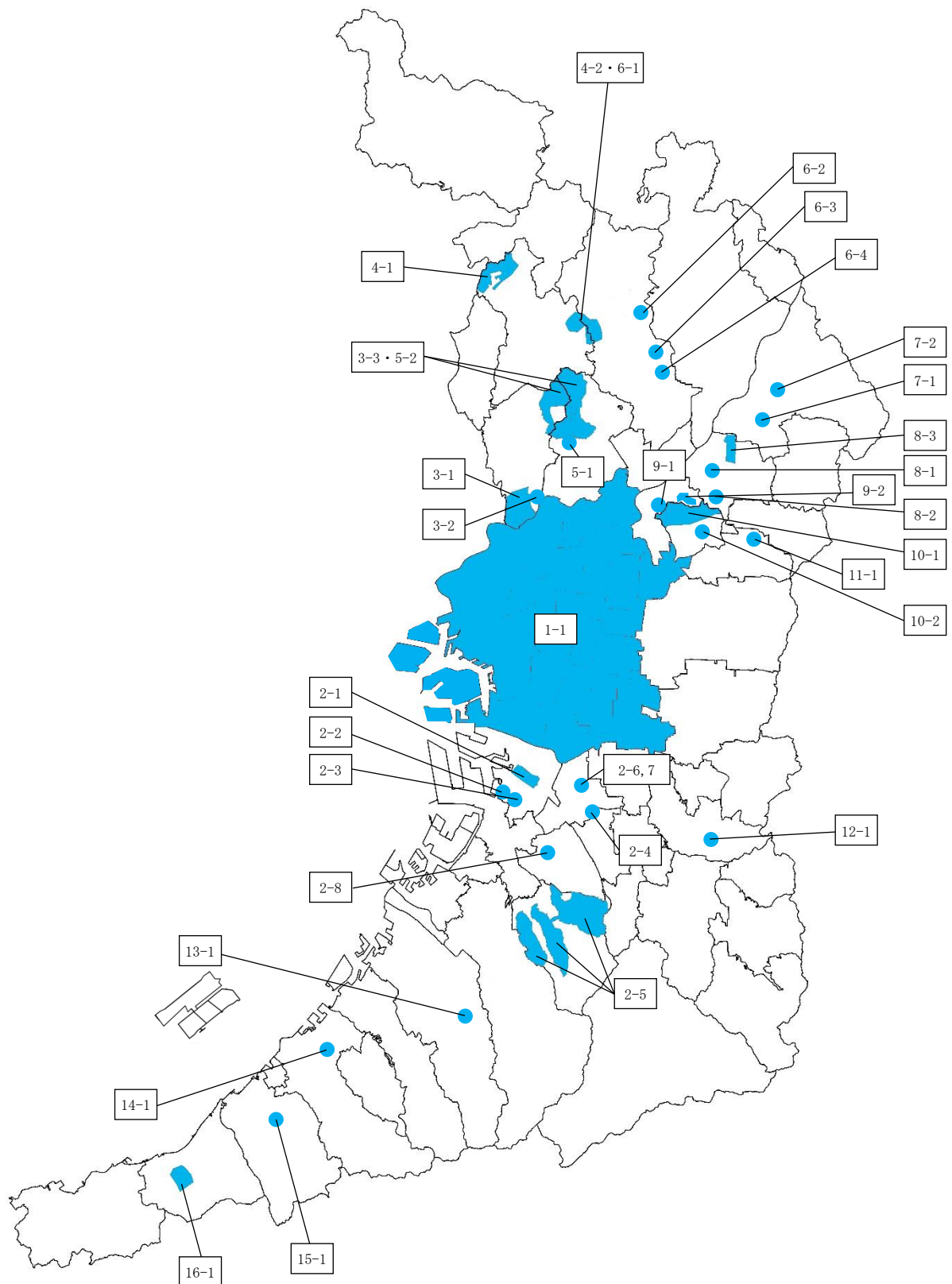
※位置：区域表示は既成市街地においては町丁目、新市街地においては「〇〇市東部」等で概ねの位置が特定しうるように表示。

※概ねの面積：上記の区域面積を表示。なお、この面積は新規に供給する住宅地の面積を表すものではありません。

(別記)「堺市都心地域」

堺区一条通の一部、市之町西、市之町東、戎島町1～4丁・5丁の一部、戎之町西、戎之町東、翁橋町、大町西、大町東、大浜北町3丁の一部、大浜北町4・5丁、甲斐町西、甲斐町東、北瓦町、北波止町の一部、北花田口町、櫛屋町西1丁、櫛屋町東、熊野町西、熊野町東、栄橋町、宿院町西1・2丁、宿院町東1・2丁、新町、中瓦町、三国ヶ丘御幸通、南瓦町、南花田口町、竜神橋町

(参考) 重点供給地域の分布状況



面積が100ha以上の地域については、概ねの地域を図示、100ha未満の地域については、●により概ねの位置を図示。

## 用語の解説

### ○ 空家バンク制度

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

### ○ 新しい公共

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

### ○ イノベーション

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

### ○ エコまち法

(都市の低炭素化の促進に関する法律)

まちづくりに地球環境に優しい暮らし方や少子高齢社会における暮らしなどの新しい視点を持ち込み、住民や民間事業者と一体となって、コンパクトなまちづくりに取り組んでいくための第一歩として制定された法律。

### ○ 大阪あんしん賃貸支援事業

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

### ○ 大阪美しい景観づくり推進会議

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

### ○ 大阪府福祉のまちづくり条例

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

### ○ 大阪府ビル省エネ度判定制度

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

### ○ 大阪府密集市街地整備方針

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

### ○ 大阪府リフォームマイスター制度

安心して住宅リフォームができるよう、信頼性の高い事業者の情報を提供する大阪府の制度。大阪府が指定した非営利団体が、一定の基準を満たす事業者（マイスター事業者）を依頼に応じて案内・紹介する。

### ○ カーシェアリング

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

### ○ 改良住宅

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

### ○ 既存住宅売買瑕疵保険

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

### ○ 旧地域改善向け公営・改良住宅

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

### ○ 居住支援協議会

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

### ○ 近隣センター

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

## ○ グランドデザイン・大阪

変化し、躍動する大阪の今後の方向性を広く世界に発信するとともに、府域全域の方向性を示す「将来ビジョン・大阪」にもとづき、2050年を目標とする大都市・大阪の都市空間の姿を分かりやすく示したものの。

## ○ グループホーム

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

## ○ 景観行政団体

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

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

## ○ 景観計画

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

## ○ 景観法

都市、農山漁村における良好な景観の形成を促進するため、景観計画の策定等により、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力ある地域社会の実現を図り、もって国民生活の向上並びに国民経済及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的として平成16年に制定された法律。

## ○ 建築物環境配慮制度

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

## ○ 建築物省エネ法

（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律）

平成27年7月に新たに制定され、建築物の省エネ性能の向上を図るため、①大規模非住宅建築物の省エネ基準適合義務等の規制措置と、②省エネ基準に適合している旨の表示制度及び誘導基準に適合した建築物の容積率特例の誘導措置を一体的に講じたもの。

## ○ 公営住宅

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

## ○ 郊外

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

## ○ 公的資産

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

## ○ 公的賃貸住宅

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

## ○ 高齢者住まい法

（高齢者の居住の安定確保に関する法律）

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

## ○ コーポラティブ住宅

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

## ○ コミュニティサイクル

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

## ○ コミュニティバランス

年齢や世帯の構成がバランスよく居住すること。

## ○ コミュニティレストラン

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

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

## ○ コンバージョン

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

## ○ 再生可能エネルギー

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

## ○ サービス付き高齢者向け住宅

面積要件やバリアフリー※構造等の一定の基準を満たし、見守りや生活相談等の高齢者を支援するサービスを提供する高齢者向け住宅のこと。高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）※の改正（平成 23 年 4 月公布、10 月施行）に伴い、それまでの高齢者円滑入居賃貸住宅及び高齢者専用賃貸住宅の登録制度は廃止となり、サービス付き高齢者向け住宅制度が都道府県知事（指定都市又は中核市にあたってはその長）への登録制度として創設された。

## ○ 社会サービス

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

## ○ 集約・連携型都市構造

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

## ○ 住教育

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

## ○ 住工共生のまちづくり条例

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

## ○ 住宅性能表示制度

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

## ○ 証券化支援業務

住宅金融支援機構の主たる業務の一つであり、長期・固定金利の住宅ローンの提供を民間金融機関において実現するため公的機関の信用力を活用して「証券化」を行うもの。民間金融機関の長期固定金利の住宅ローンを買

い受け、信託した上で、それを担保とした MBS（資産担保証券）を発行する「買取型」と、民間金融機関の長期固定金利の住宅ローンに対して住宅金融支援機構が保険を付した上で、それを担保として発行された債券等について期日どおりの元利払いを保証する「保証型」がある。

## ○ ストック

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

## ○ スポーツツーリズム

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

## ○ スマートエイジング・シティ

「ヘルスケア」や「エイジング」をキーワードにして、高齢者をはじめ、あらゆる人が住み慣れた地域で安心して快適に住み続けられ、多様な世代の新たな住民を惹きつけるとともに、幅広い関連産業の創出・振興を図るなど、超高齢社会の課題解決と地域の活性化を進めるまちづくりのこと。

## ○ 生活困窮者自立支援法

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

## ○ 泉北ニュータウン再生指針

堺市において策定され、人口の減少、少子高齢化の進展、住宅や施設の老朽化など長期的な変化を見据えた泉北ニュータウンの諸問題に対し、市民、自治会や NPO、事業者、大学（教育機関）、行政など様々な主体が互いに連携して取り組み、まちの活力を維持、発展、継承していくための基本的な考え方を示すもの。

## ○ 千里ニュータウン再生指針

「千里ニュータウン再生連絡協議会」（大阪府、豊中市、吹田市、独立行政法人都市再生機構、大阪府住宅供給公社、財団法人大阪府タウン管理財団で構成）において策定され、人口の減少、少子高齢化の進展、住宅や施設の老朽化などの千里ニュータウンの様々な課題を解決し、まちの活力を発展、継承するという積極的な再生に向け、住民、事業者、行政など様々な主体同士が協働するための基本的な考え方を示すもの。

## ○ 団地再生事業

団地の特徴に応じて、様々な手法を組み合わせ、団地及び地域の魅力・利便性アップにつながることを目的として UR 都市機構において実施している事業。

## ○ 地域エネルギーマネジメントシステム（CEMS）

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



## ○ 地区計画

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

## ○ 地区センター

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

## ○ 長期優良住宅

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

## ○ 長寿命化

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

## ○ 低炭素建築物(低炭素住宅)

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

## ○ 同和地区

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

## ○ 特別用途地区

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

## ○ 都市インフラ

経済活動や社会生活の基盤を形成する道路、河川、下水道、公園、港湾など。

## ○ 都市拠点

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

## ○ 特定空家等

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

## ○ ニュータウン

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

## ○ バリアフリー

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

## ○ バリアフリー法

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

## ○ ヒートアイランド現象

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

## ○ ヒートショック

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

## ○ ビュースポット

一般的に「視点場」の意味。大阪府の景観の取組みにおいては、府内の景観資源を美しく眺めることのできる場所、自然などの眺めの良い場所だけでなく、旧街道や宿場町などの歴史的・文化的景観や美しいまちなみを眺めることのできる場所を指す。

## ○ 不当な追い出し行為

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

## ○ 不動産取引における土地調査(土地調査)

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

## ○ プラットフォーム

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

## ○ 防火・準防火地域

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

## ○ 防災街区整備地区計画

密集市街地内の土地の区域において、延焼防止及び避難の確保と土地の合理的かつ健全な利用が図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の整備が行われるよう都市計画に定めることができるもので、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第 32 条に規定されています。

## ○ 防災マップ

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

## ○ まちづくり協議会

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

## ○ マルチハビテーション

2つ以上の生活拠点を持つこと。二地域居住。

## ○ 密集市街地

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

## ○ 密集事業

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

## ○ みどりの風促進区域

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

## ○ みなし特定公共賃貸住宅

本来、住宅に困窮する低額所得者に対して供給する公営住宅※を、公営住宅法の規定に基づいて事業主体が中堅所得者等の居住の用に供する住宅として供給するもの。

## ○ 見守り拠点施設

地域コミュニティ活動の支援拠点の一つである和泉市において、高齢者の見守り活動の拠点として、市営住宅の空家を地域の誰でも使用できるよう団らん室として開放している。また、一人暮らしの高齢者の孤独死やひき

こもり防止のため、65 歳以上の市営住宅居住者のうち、見守り支援を希望した者の安否確認や生活相談などを実施している。

## ○ 家賃債務保証

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

## ○ ライフステージ

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

## ○ ラベリング制度

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

## ○ リノベーション

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

## ○ リフォーム工事瑕疵担保責任保険

国土交通省が指定した住宅瑕疵担保責任保険法人が販売する、リフォーム時の検査と保証がセットになった保険制度。リフォーム工事の施工中や工事完了後に、第三者検査員(建築士)による現場検査が行われるとともに、後日工事に瑕疵が見つかった場合、補修費用等の保険金が事業者(事業者が倒産等の場合は発注者)に支払われ、無償での修繕が可能となる。

## ○ 隣保館(りんぼかん)

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

## ○ ワークショップ

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

## ○ CID 組織

CID は、Community Improvement District (コミュニティ再生地域)の略。住宅地を中心とした地域において、公物管理・都市計画決定等の準自治体的な権限を持ち、地域の資産を一体的、戦略的に捉えてコミュニティ再生を行う自律的で公民双方のメリットを兼ね備えた組織のこと。

## ○ ESCO 事業

Energy Service Company 事業の略。省エネルギー化による光熱水費の削減分で改修工事に係る経費等を償還することを基本とする事業で、ESCO 事業者は省エネルギー効果が見込まれるシステム・設備などを提案・提供することで省エネルギーを保証し、維持・管理まで含めた包括的なサービスを提供する。

## ○ LCEM ツール

Life Cycle Energy Management ツールの略。国土交通省が公開する、施設のライフサイクルを通じて空調設備のエネルギー性能を評価するためのツール。

## ○ NPO

民間非営利組織。営利を目的とせず、社会貢献活動を行っている民間の事業体。日本では、民間の非営利団体、その中でも特に市民が主体となって社会貢献活動を行っている団体を指して NPO と呼ぶことが多い。NPO 法に基づく「特定非営利活動法人」を示す場合と任意団体などを含めた広い意味での民間非営利組織を示す場合がある。

## ○ PFI

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

## ○ PPP

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





大阪府

**大阪府 住宅まちづくり部 住宅まちづくり総務課**

〒559-8555 大阪府大阪市住之江区南港北1-14-16

大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）27階

TEL：06-6941-0351

ホームページ：<http://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/master/sumauvision.html>

平成28年12月発行