

大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方
答申（案）

令和 年 月

大阪府住宅まちづくり審議会

— 目 次 —

はじめに	・・・	1
I. 新たな住宅まちづくり政策	・・・	2
1. 基本目標	・・・	2
2. 政策の方向性	・・・	3
3. 施策展開の視点	・・・	4
II. 基本目標の実現に向けた施策の方向性	・・・	6
1. 暮らしの質を高める	・・・	7
(1) 新たなライフスタイルを支える身近なまちづくり	・・・	7
(2) 健康でいきいきとくらせる住まい・まちづくり	・・・	10
(3) 多様なニーズに対応した良質なストック形成	・・・	12
2. 都市の魅力を育む	・・・	14
(1) 大阪を象徴する都市空間の創造	・・・	14
(2) 世界に誇れる景観づくり	・・・	16
(3) ユニバーサルデザインのまちづくりの推進	・・・	17
3. 安全を支える	・・・	19
(1) 災害に強い都市の形成	・・・	19
(2) 住宅・建築物の安全性の確保	・・・	21
(3) 危機事象への備え	・・・	23
4. 安心の暮らしをつくる	・・・	24
(1) 誰もが暮らしやすい環境整備	・・・	24
(2) 多様な住まいを選択できる市場環境整備	・・・	28
(3) 健全な住宅関連産業の育成	・・・	30

Ⅲ. 実効性を持った計画の推進	・・・ 31
(1) 各主体の役割と連携	・・・ 31
(2) 施策の適切な進行管理	・・・ 35
用語の解説	・・・ 36

〔参考資料〕

1. 政策検討部会における整理・主な議論
2. 大阪府の住宅まちづくり政策を巡る現状
3. 住まうビジョン・大阪の進捗状況
4. 住まうビジョン・大阪の進捗状況の点検・評価
5. 審議経過等

はじめに

大阪府住宅まちづくり審議会は、令和2年3月に、大阪府知事より「大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方について」の諮問を受け、専門的な視点から調査審議を行うため、学識経験者からなる政策検討部会を設置し、答申についての審議を進めてきました。

これまで、大阪府では、平成28年12月に策定した「住まうビジョン・大阪」に基づき、「住まうなら大阪」と思える、多様な人々が住まい、訪れる魅力あふれる都市の創造を目標に、活力・魅力の創出と安全・安心の確保が相互に作用しあい、好循環を生み出す政策展開が図られてきました。

グランドデザイン・大阪¹²及び大阪都市圏¹³に基づく、うめきた地区をはじめとした拠点整備や、特徴ある景観資源の発掘・発信、住宅・建築物の耐震化、密集市街地⁵⁴の一部解消、新たな居住支援の枠組みの進展などの取組みが進むとともに、大阪府の住まいやまちづくりに関する意識・満足度の指標が概ね向上するなど、「住まうなら大阪」と思えるような一定の成果が見られました。

一方、「住まうビジョン・大阪」の策定以降、大阪・関西万博の開催に向けた機運や、誰一人取り残さない持続可能な世界の実現というSDGs⁷²の達成への貢献、多様な生活ニーズ、頻発する地震・台風などの自然災害などの危機事象も含め、社会情勢の変化への柔軟な対応が求められています。

また、新型コロナウイルス感染症の拡大により、経済や府民生活が影響を受けるとともに、「新しい生活様式¹」、「新たな日常²」により、デジタル化の加速など新たな潮流が生じてきています。さらには、人口や世帯数の減少、高齢化のさらなる進展、在住外国人の増加など世帯の多様化が進んでおり、その変化に対応した府民の居住の安定確保を図るため、住宅セーフティネットの観点から民間賃貸住宅・公的賃貸住宅¹⁹の役割の再整理などの課題も存在しています。

本審議会では、社会情勢の変化などによる多様なニーズに対応した新たな住宅まちづくり政策のあり方について議論を重ねるとともに、「新しい生活様式」や「新たな日常」に関連した変化への対応、賃貸住宅供給のあり方について重点的に議論を行いました。

その結果、大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方として、基本目標を「多様な人々がいきいきと暮らし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現」とする新たな住宅まちづくり政策の方向性等について答申するものです。

令和 年 月
大阪府住宅まちづくり審議会

1. 新たな住宅まちづくり政策

1. 基本目標

「住まい」は、人々の暮らしを支える生活の基盤であり、さらに社会生活や地域におけるあらゆる活動を支える拠点です。また、「まち」は人々の働く、学ぶ、交流するといった人々のくらしや、あらゆる活動の拠点です。

このように、「住まい」と「まち」は、府民の安全・安心なくらしに不可欠なものであり、その関係性やあり方が人々のくらしの豊かさ、さらには大阪全体の活力に大きな影響を及ぼします。

今後の住宅まちづくり政策においては、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とともに、大阪・関西万博のテーマである「いのち輝く未来社会のデザイン³」やSDGs⁷²達成への貢献、新型コロナウイルス感染症に起因する「新たな日常²」も踏まえ、健康でいきいきと幸せにくらせる都市の実現も目指し、「多様な人々がいきいきとくらし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現」を基本目標とすべきです。

社会情勢の
変化等

- 大阪・関西万博開催に向けた機運
- SDGs達成への貢献
- 多様な生活ニーズ
- 新しい生活様式、新たな日常
- 頻発する自然災害

基本目標

多様な人々がいきいきとくらし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現

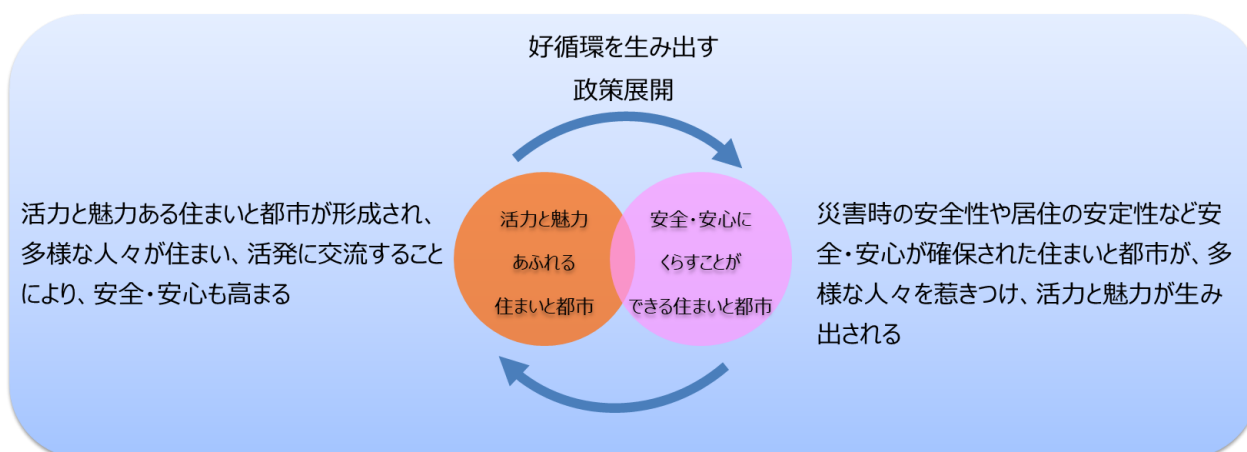
2. 政策の方向性

基本目標の実現に向けては、「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」に重点を置いた取組みを進める必要があります。

これら2つは、「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」、また、「災害時の安全性や居住の安定性など安全・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、相互に作用しあい、好循環を生み出すことが期待されます。

さらには、相次ぐ自然災害への備えのみならず、新型コロナウイルス感染症の影響による社会情勢の変化などに対応する必要があります。

そのため、今後の住宅まちづくり政策の展開にあたっては、社会情勢の変化などに柔軟に対応しながら、「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」が相互に作用しあい、好循環を生み出す政策を展開すべきです。



3. 施策展開の視点

「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」が相互に作用しあい、好循環を生み出す政策展開にあたっては、以下の視点を踏まえ、施策を構築・推進すべきです。

視点① 多様性（ダイバーシティ³⁹）

～ 多様化するニーズへのきめ細やかな対応 ～

大阪に住まう人々・世帯における価値観・暮らし方の変化や、新型コロナウイルス感染症を契機とした居住・労働環境の急激な変化など多様化するニーズを的確に把握することが重要です。

誰もが安心して暮らしやすい都市とするため、所得や仕事の都合で居住地を選択できない人達や、人の価値観や世帯の多様化、「新しい生活様式¹」や「新たな日常²」に応じた暮らし、いきいきと健康的な暮らしなどのニーズに、きめ細やかに対応していく必要があります。

視点② 共創（コ・クリエーション²⁰）

～ 様々な分野や、公民の連携による事業効果の最大化 ～

施策実施にあたり、関係者が一丸となって取り組むという土壌と、その取組みが狭い範囲にとどまらず、より広範囲にわたって効果を波及させていくことが重要です。

行政や公的団体、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・連携していくことはもちろんのこと、住宅まちづくりの領域だけではなく、暮らしを取り巻く分野とも連携した取組みが不可欠です。

また、事業の効果をより発揮させるため、行政や公的団体は、民間の力を最大限引き出せるよう協調して取り組み、その効果を周辺に波及させることが必要です。

視点③ 資源の活用（リソース⁵⁸）

～ 大阪がもつ多様なストック³⁶・ポテンシャルの活用 ～

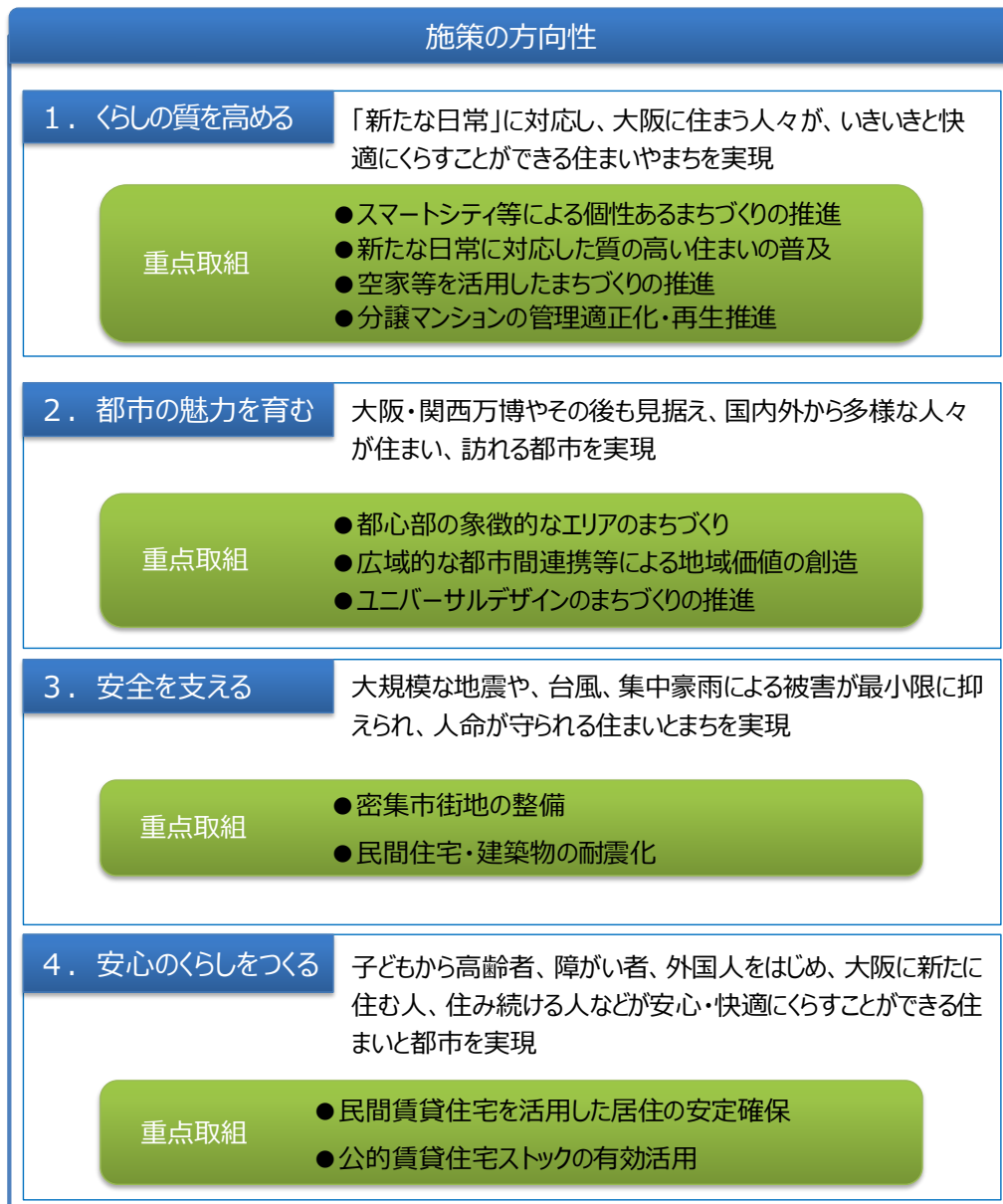
施策展開の資源は、住宅・建築物のみならず、都市インフラ⁴³や居住魅力につながるソフトも含めて活用すべきであり、住宅ストックの活用にあたっては、耐震性などの安全性、府民の居住における安心に加え、良質なストック形成という視点から、質の確保に向けた取組みが必要です。

また、住宅・建築物や都市インフラ、自然環境、歴史的風土・文化、多様な人材やコミュニティなど、大阪府の特徴ある多様なストック・ポテンシャルをサステナビリティ（持続可能性）の視点を持ちながら活かし、大阪に住まう人々や都市の活力・魅力を創出すべきです。

II. 基本目標の実現に向けた施策の方向性

基本目標の実現に向け、「くらしの質を高める」ことを目指すとともに、「都市の魅力を育む」ことや、人々のくらしの原点である「安全を支える」、「安心のくらしをつくる」という方向性のもと施策を展開すべきです。

また、施策の展開にあたっては、その優先順位を考慮し、特に基本目標の実現に向けて重要な施策については、「重点取組」として強力に取り組を進めるべきです。



1. 暮らしの質を高める

大阪に住まう人々が、いきいきと快適に過ごすことができる住まいやまちを実現するため、新たなライフスタイルを支える身近なまちづくり、健康でいきいきとくらせる住まい・まちづくり、多様なニーズに対応した良質なストック³⁶形成など、暮らしの質を高める取組みを進めるべきです。

(1) 新たなライフスタイルを支える身近なまちづくり

① スマートシティ³⁷等による個性のあるまちづくりの推進【重点取組】

大阪府では、大阪市内の中心部における都市的な土地利用と居住機能が重なった地域における職住が近接したまちなかでの居住が進んでいます。

働き方やライフスタイルに変化が進む中、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とするテレワーク⁴¹の進展等により、千里・泉北ニュータウン⁴⁶など都心⁴⁴から比較的近い距離にある郊外¹⁸住宅地などにおいても職住近接に加え、職住融合のニーズが高まることも考えられます。また、デジタル技術の進展によるDX⁶⁵（デジタルトランスフォーメーション）の加速や東京一極集中の是正などの機運が高まっています。

これらの新たな潮流を踏まえ、居住地の選択に対する府民ニーズの変化に柔軟に対応できるように、住まいとその周辺環境を再評価し、先進技術を活用したスマートシティの実現などにより、誰もが快適な都市空間や居住環境を実現する取組みを進め、様々な個性を持ったまちづくりを進める必要があります。

- ・新しい生活スタイルに対応し、先進技術も取り入れながら、将来の大阪の成長・発展を支え、都市の魅力を育むまちづくりを推進すべきです。
- ・大阪への移住や多拠点居住を加速させるため、空家や公的ストック³⁶を活用したシェアオフィス²⁵・サテライトオフィス²³などに取り組むべきです。
- ・公的ストックを多く抱える泉北ニュータウンなど郊外の大規模ニュータウンの再生の取組みにおいて、ニュータウンの抱える課題を先進技術により解決するスマートシティを実現するまちづくりの取組みを加速度的に推進すべきです。

■スマートシティ³⁷を実現するまちづくり（イメージ）



（出典：国土交通省 HP）

■空家や公的ストック³⁶を活用したシェアオフィス²⁵・サテライトオフィス²³（イメージ）



（出典：堺市 HP）

（出典：東京都住宅供給公社 HP）

（出典：野村不動産株式会社 H1T）

② 郊外¹⁸住宅地（ニュータウン⁴⁶）の再生、活性化

高度経済成長期に開発されたニュータウンでは、施設の老朽化、住民の高齢化などの課題に対し、地域住民との共創（コ・クリエーション²⁰）により解決を目指す様々な取組みが進みつつあります。

交流できる場づくりなどを通じて地域コミュニティが活性化され、高齢者だけでなく子育て世帯など多様な世帯が住み慣れた地域で住み続け、働くことができる、誰もが住みやすいまちとすることが必要です。

特に、公的賃貸住宅¹⁹や公園などの公的ストック³⁶を多く含むニュータウンにおいては、住宅供給主体、自治体、事業者などの関係者が密接な連携を図り、公的ストック等をまちづくりに積極的に活用し、地域価値の向上に向けて取り組むことが重要です。

また、千里・泉北ニュータウンや彩都については、モデル的な取組みとして、府内に広げていくことが重要です。

- ・ 高齢化の進展が著しく進む郊外住宅団地では、高齢者などが自立した生活を可能とするため、移動手段の確保や、生活利便施設の導入などを促進すべきです。

- ・ 公的賃貸住宅の建替えなどの事業の実施にあたっては、地域コミュニティ維持の観点から、地域住民や地域の事業者などの関係者の意見を踏まえ取り組むべきです。
- ・ 地域が抱える課題の解決のため、スマートシティ³⁷の概念を取り入れつつ MaaS⁶⁹を導入するなど移動の利便性向上や、健康に資する住宅の導入促進など、快適な住環境の実現に向けた取組みを促進すべきです。

(千里・泉北ニュータウン⁴⁶)

- ・ 公的賃貸住宅、公園などの公的ストック³⁶や近隣センター¹¹を活用し、暮らしを支える日常の買い物などの生活利便施設や、新たな交流や魅力につながる施設などの導入に取り組むべきです。
- ・ 計画的に整備された良好な住環境を活かし、公的賃貸住宅の資産を活用することで、新たなライフスタイルに対応した、周辺の景観にも調和し、ゆとりがあり、みどりがあふれる住まいの供給に取り組むべきです。
- ・ 地区内の公園や緑道を活用した徒歩や自転車利用などにより、まちづくりにおいて健康の視点を含めた取組みを進めるべきです。

(彩都)

- ・ 地区内外に立地する大学・研究機関などの文化学術・研究開発機能や、「みどり」あふれる豊かな自然環境を活かし、人々が働き、楽しみ、学び、ふれあう多彩な環境を提供するまちづくりを進めるべきです。
- ・ 大阪府内の産業用地の受け皿として、関西を牽引する企業の府外への流出防止や、府外からの企業誘致の促進を通じて、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る地域活力の向上をめざすべきです。

(2) 健康でいきいきとくらする住まい・まちづくり

① 新たな日常²に対応した質の高い住まいの普及 【重点取組】

健康への意識が高まりつつあるなか、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、メンタル・フィジカル両面の健康に影響を及ぼす住宅内外の身近な環境や地域の自然資源の重要性が再認識されています。また、感染拡大防止の観点から、換気や非接触機器の活用等、「新しい生活様式¹」が推奨されており、質の高い住まいの実現に向けては、これらに対応した間取りや機器の導入はもちろんのこと、換気に優れ、柔軟な空間構成が可能な古くからある住宅の間取りも参考になります。

- ・住宅における感染対策に配慮するとともに、住戸内や共同住宅の共用部におけるテレワーク⁴¹や自宅学習時にも快適に過ごせる空間が確保された住まいの普及を促進すべきです。特に、大阪府住宅供給公社、都市再生機構賃貸住宅は既存ストック³⁶を活用したモデルとなるよう取り組むべきです。
- ・換気や非接触などの感染対策への配慮、在宅時間の増加に伴う屋内外の運動スペースの確保、さらにはIoT⁶⁸を活用した健康促進・見守りなど、誰もがいきいきと快適にくらする住まいの普及に取り組むべきです。
- ・木材は、再生可能な素材であり、室内の快適性や調湿、子どもの育成環境へのプラスの効果も期待できるため、住宅や子育て施設等における地域産材等木材利用を促進すべきです。

■いきいきと快適にくらする住まい（イメージ）



② 建築物の省エネルギー化の推進

省エネルギー性が確保され、快適に過ごすことができる住まい・建築物とすることで、地球温暖化防止やヒートアイランド現象⁵⁰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、経済面での効果、非常時のエネルギー確保などの安心面など、くらしを豊かにすることにつながります。

- ・建築物環境配慮制度¹⁵や住宅性能表示制度³²の普及啓発、建築物省エネ法¹⁶、エコまち法⁵（低炭素建築物の認定）、長期優良住宅⁴⁰の認定など、住宅性能のラベリング制度⁵⁷や住宅のさらなる環境配慮を誘導する施策を推進するとともに、快適性や健康面、経済面などのメリットを広く普及し、新築住宅の省エネルギー化や既存住宅の断熱改修などを促進すべきです。
- ・建物の基本的性能として高い断熱性や日射遮蔽性能の確保、高効率機器や HEMS⁶⁷が活用されるなど、より省エネルギー効果が高く温熱環境等に優れた ZEH⁷⁵を普及すべきです。
- ・住まいにおける ZEH と同様、その他の建築物においても、高い断熱性、日射遮蔽、自然エネルギー²⁶の利用、高効率設備や BEMS⁶³の活用などにより、省エネルギー性が高い ZEB⁷⁴を普及すべきです。
- ・府有建築物については、ESCO 事業⁶⁶の推進や省エネ提案型総合評価入札の実施など、ライフサイクルを通じて CO₂削減や省エネルギー等に配慮した施設整備を図るべきです。また、民間建築物に対し、省エネルギー改修工事や ESCO 事業等の普及を図るべきです。

③ みどりあふれる居住空間の形成

新型コロナウイルス感染症拡大に伴う外出自粛により、メンタル・フィジカル両面の健康を保つため、みどりやオープンスペースなどの住まいの周辺環境が再評価され、その重要性が高まりつつあります。また、テレワーク⁴¹などにより、様々な場所で仕事ができるようになったことから、オープンスペースは憩いや運動スペースとしての利用に加え、屋外の自然の中など快適な空間で、自由に働く場所としての可能性が広がったと考えられます。そのため、公園やオープンスペースにおいて、安全・安心面への配慮のもと、みどりを確保し、それらをつなげ、広げ、活用していくことが重要です。

- ・都市部において、新たな価値を創造する可能性を持つ場として、働く場所の周辺に良好な住宅や居住環境、交流・滞在・運動などができる空間を創出すべきです。
- ・郊外¹⁸住宅地においては、公園や緑道などのみどりのネットワーク化に取り組むべきです。

- ・建築物の敷地等における緑化を促進するとともに、みどりの風促進区域⁵⁵における民間寄付等を活かした民有地の緑化促進や都市計画手法等を活用した緑化誘導を進めるべきです。

(3) 多様なニーズに対応した良質なストック³⁶形成

① 空家等を活用したまちづくりの推進 【重点取組】

府内の住宅のうち、約 71 万戸（平成 30 年）を占める空家は、除却すべきものは除却し、利活用できるものは利活用するという考え方のもと、それぞれの地域が抱える課題の解決をめざしたまちづくりの観点で、既存ストックの活用を促進する必要があります。

- ・適切に管理されず生活環境に影響を及ぼす空家の積極的な除却を促進し、居住環境の改善や地域コミュニティの活性化など魅力あるまちづくりに資する跡地利用を誘導するため、空家の取得や除却をする所有者を支援する取組みを促進するとともに、必要な制度改善等について国に働きかけるべきです。
- ・民間事業者が主体となった空家や空き店舗のリノベーション⁵⁹を促進するとともに、市町村等が空家等を活用したまちづくりの取組みを実施できるよう、専門家によるサポート体制を充実すべきです。

■空家等を活用したまちづくり

- ・空家除却後の土地利用の促進
- ・地域特性に応じたまちづくりの支援
- ・空家バンクの活用の促進
- ・長期的スパンでまちづくりを支援する方策の検討

■まちづくりに資する跡地活用（イメージ）



ポケットパーク（出典：神戸市HP）



キッチンカーの利用



農園

■空家のリノベーション（イメージ）



改修前



改修後

② 分譲マンションの管理適正化・再生推進 【重点取組】

府内の分譲マンションは約 76 万戸（令和元年末）であり、府民の生活を支える重要な住宅ストック³⁶となっていますが、築 40 年以上の高経年マンションや、超高層マンションなど大規模マンションが増加しており、区分所有者間の意思決定の困難さや災害発生時の避難などの様々な課題があります。

分譲マンションを良質な住宅ストックとするため、また、令和 2 年 6 月のマンションに関係する法律の改正も踏まえ、管理の適正化の推進や、建替えなどの再生の円滑化の取組みを進める必要があります。

- ・老朽化や管理組合の担い手不足等の課題がある分譲マンションに対して、必要に応じて指導や助言、アドバイザー派遣を行うなど、専門家との連携を図りながら管理の適正化に向け取り組むべきです。
- ・維持、改良が困難な分譲マンションに対して、専門家との連携の強化による相談体制の充実など、建替えなどの再生の円滑化に向け取り組むべきです。

■ マンション関連法の改正

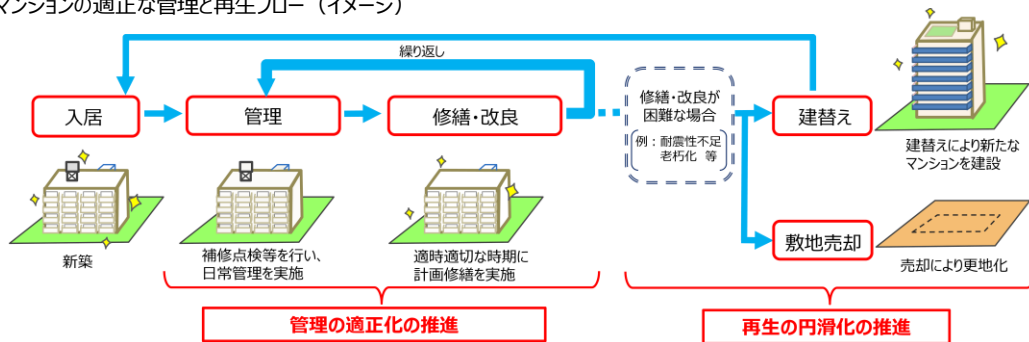
マンション管理適正化法の改正

- ・国による基本方針の策定
- ・地方公共団体によるマンション管理適正化の推進
(マンション管理適正化推進計画制度、管理認定制度等)

マンション建替円滑化法の改正

- ・除却の必要性に係る認定対象の拡充
- ・団地における敷地分割制度の創設

■ マンションの適正な管理と再生フロー（イメージ）



2. 都市の魅力を育む

大阪・関西万博やその後も見据え、国内外から多様な人々が住まい、訪れたい都市を実現するため、大阪を象徴する都市空間の創造、世界に誇れる景観づくり、ユニバーサルデザイン⁵⁶のまちづくりの推進など、都市の魅力を育む取組みを進めるべきです。

(1) 大阪を象徴する都市空間の創造

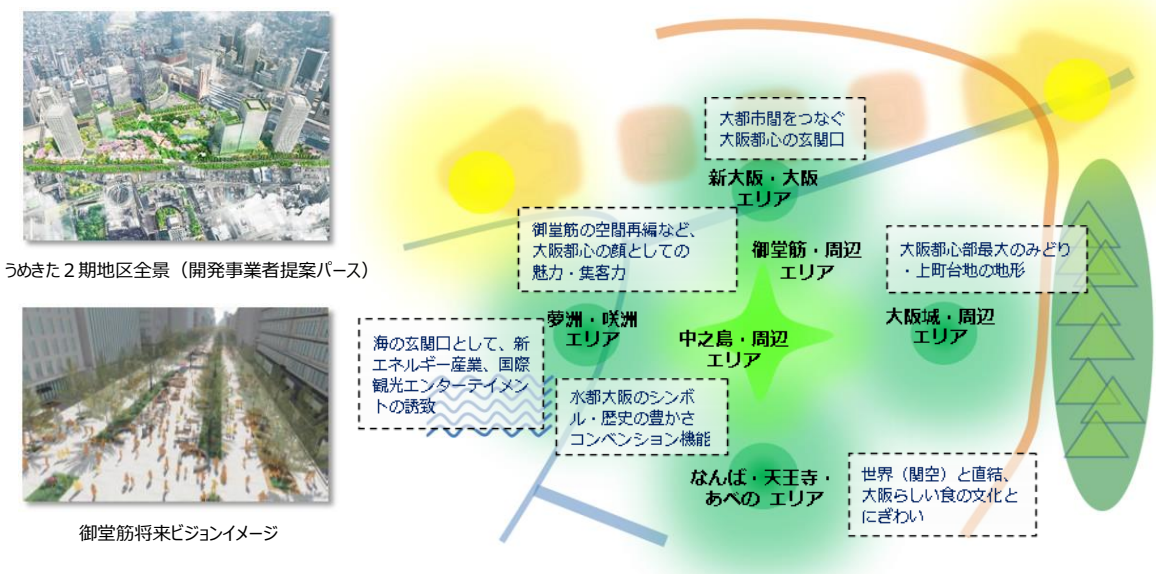
① 都心⁴⁴部の象徴的なエリアのまちづくり 【重点取組】

都心部の魅力が向上することで、訪れたい都市を実現するだけでなく、大阪に住まう魅力にもつながります。

大都市としてこれまで蓄積された都市資源のポテンシャルを最大限活用し、2025年の大阪・関西万博開催を見据え、大阪都心部における最先端のまちづくりなどにより活力と魅力ある都市空間の創造を進めることが重要です。

- ・「グランドデザイン・大阪¹²」に基づき、大阪らしいストック³⁶・ポテンシャルを持つ都心部の6つの象徴的なエリアにおいて、みどりや公共交通などのインフラを最大限活用し、また公民連携により、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の創造を進めるべきです。
- ・都心部では、ビジネス、地域活動など様々な場面において、オンライン化が進む一方で対面による重要性も増すと考えられるため、オンライン・対面のハイブリッド化に対応した空間確保や、安全に活動・交流できる空間、公園やオープンスペースなどの交流拠点の確保に資するまちづくりに引き続き取り組むべきです。
- ・健康医療産業や大学などとの連携により先端技術を活用したスマートシティ³⁷を実現するまちづくりを進めるべきです。

■ 6つの象徴的なエリアの取組み（イメージ）

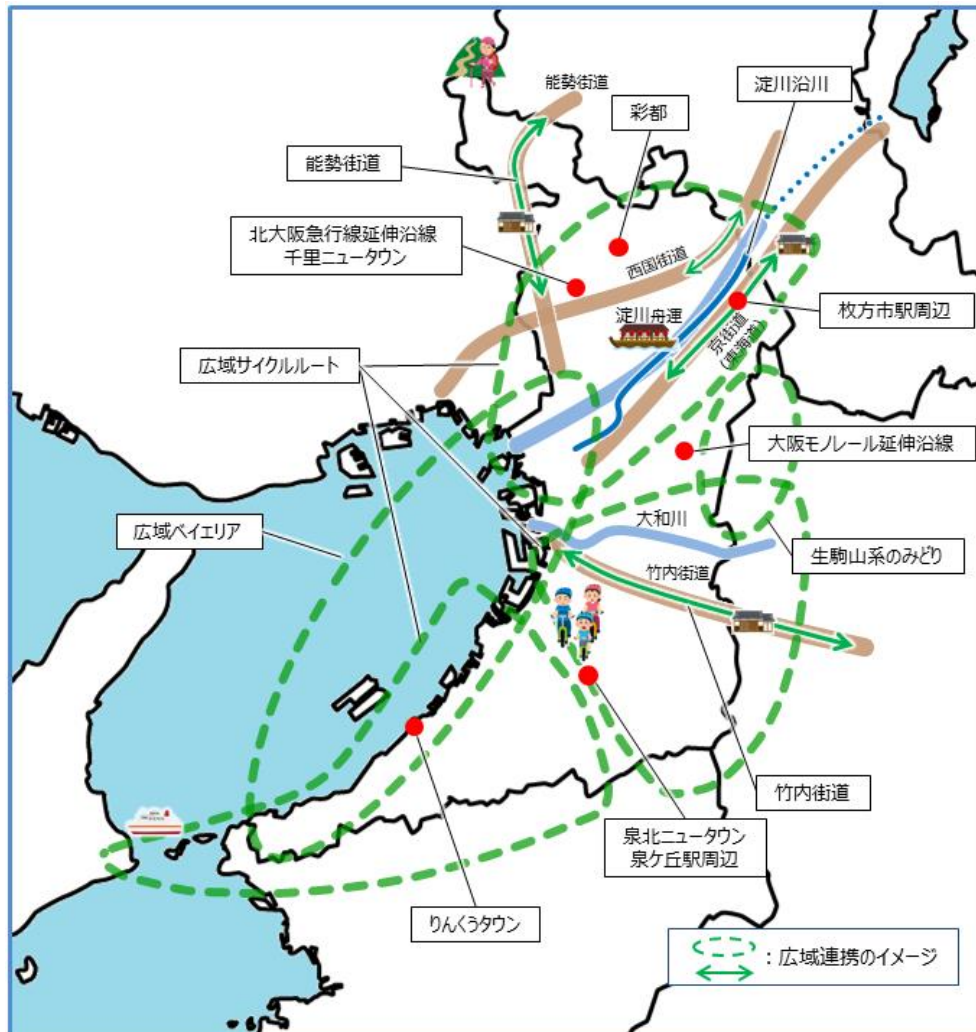


② 広域的な都市間連携等による地域価値の創造 【重点取組】

大阪の産業、自然環境、歴史文化など、各地に集積する地域資源を最大限に活かし、民間主導により、行政区域にとらわれない、広域的な視点から取り組むことが重要です。

- ・「グランドデザイン・大阪都市圏¹³」に基づき、東西二極の一極を担う大阪都市圏の実現に向け、広域サイクルルート、淀川の舟運などの広域的なインフラや地域資源を活用した、魅力あふれる都市空間の創造を進めるべきです。
- ・夢洲における大阪・関西万博、IRのインパクトや関連インフラ整備の効果を、泉州地域沿岸部の様々な地域資源を活用することで、ベイエリア全体の活性化、さらなる大阪・関西の発展につなげるため、2050年を長期目標とした大阪広域ベイエリアの将来像を示すとともに、様々な主体の取組みの基本的な方向性を示すべきです。
- ・大阪府内の各地域で進められているまちづくりについては、今後、広域連携型都市構造への転換を誘発するよう、各地域で主体的に行われているまちづくりの取組みと連携し、必要な支援や情報発信を行うべきです。

■府内のまちづくりの取組み



(2) 世界に誇れる景観づくり

① 広域的観点からの景観形成

そこに住む人々が誇りと愛着をもつことができ、いきいきと活動したい、住みたいと感じられる生活空間を創造していくため、大阪の魅力を更に高め、質の高い、生活文化に根ざした個性的で優れた景観とする必要があります。

- ・府県を跨る北摂、生駒、金剛・和泉葛城などの山並み、淀川や大和川といった河川、大阪湾、歴史的街道、広域幹線道路、ニュータウン⁴⁶、大規模公園緑地などにおいては、大阪府が中心となって関係自治体と連携して守り、育て、活かし、愛でる大阪の景観づくりを推進すべきです。
- ・川、公園、樹木、歴史的建造物などの地域の個性を活かし、人々の生活や文化活動に根ざした、人々が親しみやすく個性豊かな身近な景観づくりを市町村と連携して推進すべきです。
- ・公共事業は地域の景観に与える影響が大きいため、公共建築物及び、都市インフラ⁴³や面的開発の景観への配慮、さらに景観面でのPDCAサイクルの確立に取り組むべきです。

② ビュースポット⁵¹（視点場）の活用

大景観から小景観に至るまで、府民、民間事業者、来訪者、行政などの様々な主体が連携し、誇りと愛着（シビックプライド）を持って快適に暮らし、過ごすことができるよう、人々を惹きつけ、安全で魅力と賑わいのある大阪の景観をつくり、守り、育て、活かす必要があります。

- ・世界に誇れる大阪の魅力ある景観、きらりと光る個性豊かで多彩な大阪の景観を美しく眺めることのできる「ビュースポット（視点場）」の発掘と情報発信を通じて、人々が景観に対して関心を持ち気軽に景観づくりに参画できるよう、取組みを進めるべきです。

(3) ユニバーサルデザイン⁵⁶のまちづくりの推進 【重点取組】

① 建築物のバリアフリー⁴⁷化

今日、性別、国籍、年齢、障がいの有無などに関わらず誰もが暮らしやすく、訪れやすい、そして誰もが活躍できるまちづくりを実現するための手法として、「ユニバーサルデザイン」という概念が、広く普及しています。さらに、超高齢社会の進展に加え、2025年大阪・関西万博の開催にあわせ、この「ユニバーサルデザイン」への注目と期待がますます高まっています。

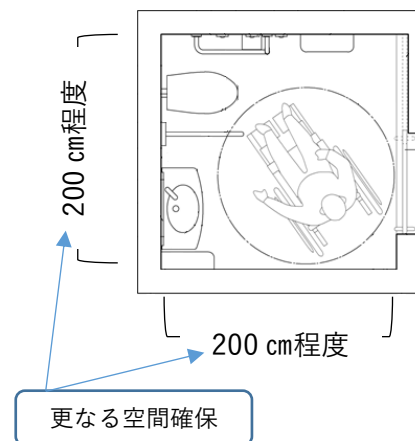
誰もが安全にくらせるよう、府民一人ひとりが社会にくらす人それぞれの多様な特性について理解を深めるなどの心のバリアフリーはもちろんのこと、可能な限り、すべての人々が利用しやすいデザインを取り入れることが重要です。また、多数の人が利用する建築物や住宅のバリアフリー化を促進するとともに、それらの施設が適切に利用・維持管理される必要があります。

- ・バリアフリー法⁴⁷や大阪府福祉のまちづくり条例⁶等に基づく施設整備基準に基づき、建築物のさらなるバリアフリー化を促進するとともに、多機能トイレ等の車いす使用者の円滑利用に向けたさらなる空間確保や利用集中に対する分散配置も含め、きめ細やかな施設のバリアフリー化に取り組むべきです。
- ・府有建築物や公的賃貸住宅¹⁹については、高齢者や障がい者など誰もが安全に利用できるよう、また、民間を先導する立場から、積極的にバリアフリー化を推進すべきです。
- ・持家、賃貸住宅の双方を含めた民間住宅において、介護保険制度や国・府・市町村の助成制度、各種融資制度を活用し、自宅に居住する高齢者の心身の状況に応じた自立した生活や介護しやすい環境を備えた住宅への改善・バリアフリー化を促進すべきです。

■ 公的賃貸住宅のバリアフリー化



■ 多機能トイレの円滑利用



② 福祉のまちづくりの推進

高齢者や障がい者だけでなく、子育て世帯、外国人など、様々な状況の人が自らの意思で自由に移動でき、その個性と能力を発揮していきいきと社会に参加できるユニバーサルデザイン⁵⁶のまちづくりを進めることが必要です。

平時から誰もが行動しやすいことに加え、災害時における避難行動に対する配慮も必要となります。

そのため、サインに頼らずに自然に行動が促される環境づくりを念頭におきつつ、生活環境や連続した移動環境をハード・ソフト両面から継続して整備、改善することが重要です。

- ・ 鉄道駅とその周辺地域のバリアフリー⁴⁷化の推進や、バリアフリー化された施設の適切な利用・維持管理の促進等に取り組むべきです。
- ・ 2025年大阪・関西万博の開催を見据え、誰もが使いやすいよう、乗り継ぎ駅などの特に利用者の多い鉄道駅では、バリアフリールートを複数化するなど、さらなるバリアフリー化に取り組むべきです。
- ・ バリアフリー法⁴⁷に基づき、駅や特に公共性の高い施設及びそれらを結ぶ経路の移動等円滑化に向けた取組みを推進すべきです。

3. 安全を支える

大規模な地震や、台風、集中豪雨による被害が最小限に抑えられ、人命が守られる住まいとまちを実現するため、災害に強い都市の形成、住宅・建築物の安全性の確保、危機事象への備えなど、安全を支える取組みを進めるべきです。

(1) 災害に強い都市の形成

① 密集市街地⁵⁴の整備 【重点取組】

「地震時等に著しく危険な密集市街地」は、平成24年度当初に2,248ha存在していましたが、これまでの取組みにより、令和2年度末時点で約1,200haが解消し、約1,050haが未解消となる見込みであり、「地震時等に著しく危険な密集市街地」の確実な解消に向けた取組みを進めるとともに、地域防災力の向上や魅力あるまちづくりが必要です。

- ・「地震時等に著しく危険な密集市街地」の確実な解消に向け、延焼拡大の危険性を効果的に低減できる箇所を特定するとともに、積極的に用地買収を進める事業手法に転換し、解消効果の大きい道路整備や老朽住宅の除却を強力に推進すべきです。また、広域延焼を防ぐため、延焼遮断帯の早期整備に取り組むべきです。
- ・切迫化する大規模地震に備え、市街地の危険性など、それぞれの地域特性に応じた防災活動が円滑に実施されるよう、地域への支援を強化し、地域防災力の向上を図るべきです。
- ・「地震時等に著しく危険な密集市街地」の解消後も見据え、民間主体によるまちの更新が自律的に進むよう、基盤整備を推進するとともに、狭小や接道不良敷地の解消や地籍調査の推進等により建替えが円滑に進む環境を整備するなど、魅力あるまちづくりに取り組むべきです。

【今後の主な取組み】

まちの防災性の向上

- ・解消効果の大きい道路整備や老朽住宅の除却を強力に推進
- ・広域延焼を防ぐ、延焼遮断帯の早期整備
- ・建物の不燃化、避難路の整備



魅力あるまちづくり

- ・住民や民間が魅力とを感じるまちの将来像の提示
- ・面整備や広幅員道路等の基盤整備の推進、整備を契機としたまちづくりの推進
- ・建替えが円滑に進む環境の整備
狭小・接道不良敷地の解消
空家空地での小規模面整備
地籍調査の推進 等

地域防災力のさらなる向上

- ・まちの危険性の見える化
- ・地域特性に応じた防災活動が実施されるよう地域への支援を強化

② 広域緊急交通路沿道の建築物等の耐震化

災害発生時に物資の輸送などを担う広域緊急交通路沿道において、地震発生時の建築物倒壊による道路閉塞を防ぎ、そ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することが必要です。

- ・耐震診断を義務付けた建築物のうち耐震性が確保されたものは約 28%（令和 2 年 4 月）と、耐震性が不足する建築物が依然として多いため、耐震化を促進する実効力のある取組みを実施すべきです。
- ・加えて、帰宅困難者対策の強化が図られるよう、倒壊時に通行障害となる恐れのある広域緊急交通路沿道のブロック塀等について耐震化の促進が必要です。

③ 災害リスクを考慮したまちづくりの推進

近年は、大阪北部地震や平成 30 年台風第 19 号による被害をはじめ、全国的にも自然災害による様々な被害が生じているため、ハザードマップの周知や避難に関する地域におけるコミュニケーションも含め、災害リスクを考慮したまちづくりの推進が必要です。

- ・頻発・激甚化する自然災害に対応するため、インフラ整備等のハード対策と地域の防災力強化を含む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や、災害ハザードエリアにおける開発抑制、災害リスクを踏まえた居住誘導など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すべきです。
- ・不動産取引時において、新たに水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を事前に説明することが義務づけされたことについて、適切に周知すべきです。

④ 危険な空家の除却等促進

空家が増加するなか、特に腐朽・破損のある空家が問題として取り上げられることが多くなってきています。このような地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家については、府民の安全・安心を確保する観点からその除却を進めるとともに、管理不全状態に至る空家の新たな発生を予防する必要があります。

- ・地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく的確な措置等を推進すべきです。
- ・管理不全状態に至る空家の新たな発生を予防するため、事業者団体等と連携し、管理不全に至る前の所有者への維持管理等の意識啓発や、相談体制の強化等を促進すべきです。

(2) 住宅・建築物の安全性の確保

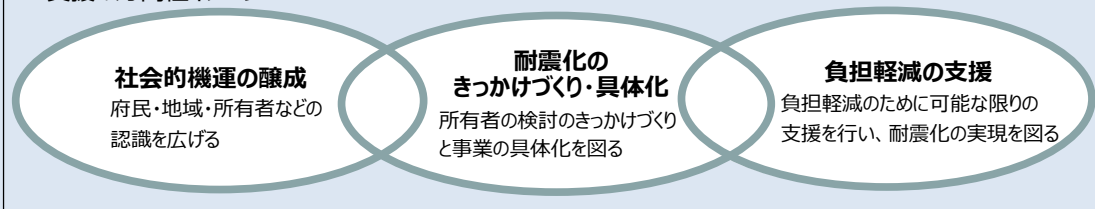
① 民間住宅・建築物の耐震化 【重点取組】

住宅の耐震化率は約 89%（令和 2 年 10 月推計）、一定規模以上の学校、病院、ホテル等の多数の者が利用する建築物の耐震化率は約 94%（令和 2 年 10 月推計）であり、これまでの取組みによる一定の成果がみられますが、いまだ耐震化の進まないものもあります。

南海トラフ巨大地震が近い将来高い確率で発生するという切迫した状況を踏まえ、府民の生命・財産を守るため、これまで以上に危機感をもって住宅・建築物の耐震化の促進に向けた取組みが必要です。

- ・耐震化を促進するため、社会的機運の醸成、耐震化のきっかけづくり・具体化、負担軽減の支援に取り組むべきです。
- ・分譲マンションについては、旧耐震基準による分譲マンションの実態を把握するとともに、市・町及び民間事業者と連携を強化し、耐震化の必要性に関する普及啓発、所有者負担の軽減、専門家の派遣等、管理組合に対して様々な支援を行うことにより、具体的に耐震化を進めるべきです。
- ・ブロック塀等の安全対策について、普及啓発の強化や所有者負担軽減等の支援策、行政の指導等により、総合的な安全対策を強力に進めるべきです。

■ 支援の方向性イメージ



■ 戸建て住宅耐震化のイメージ



金物と筋かいの設置

■ ブロック塀の耐震化（撤去）のイメージ



撤去前



撤去後

■ マンション耐震化のイメージ



耐震改修済み

② 公的賃貸住宅¹⁹、公共施設の耐震化

公的賃貸住宅の耐震化率は約89%（令和元年度末）、府有建築物全体の耐震化率は約94%（令和元年度末）であり、耐震化率は向上しているものの、未だに耐震化が必要なものが残されているため、早期に耐震化を図る必要があります。

- ・ 公的賃貸住宅については、入居者の安全・安心を確保するため、早期に耐震化を図るべきです。
- ・ 公的機関が所有する建築物の耐震化については、大阪北部地震における公共施設のブロック塀の倒壊事故を教訓として、ブロック塀の安全対策を徹底するとともに、利用者である府民の安全・安心を早急に確保や、民間建築物の耐震化を先導するという視点から、計画的かつ着実に取り組むべきです。

③ 建築基準関連の法令順守の徹底

地震等の災害時における施工不良等が原因とみられる建築物の被害を防ぎ、利用者の安全性を確保するため、建築基準関連の法令を適切に運用する必要があります。

- ・ 建築物のライフサイクル（フローからストック³⁶まで）を通じた安全性を確保するため、中間・完了検査の徹底や違反建築物対策などの対策に加え、ストックの安全対策を一層強化するべきです。

(3) 危機事象への備え

① 大規模災害時等の体制整備

地震、台風、豪雨などの大規模災害発生の際に、被災状況を迅速かつ的確に把握し、被害の拡大を防ぐとともに、復旧・復興に向けた取組みを着実に進めるためには、新型コロナウイルス感染症の拡大に対する危機対応も踏まえ、平時から大規模災害発生時等に備えた体制整備に取り組むことが重要です。

- ・大規模災害発生時に、二次災害を防止する観点から速やかに被災した建築物や宅地の調査を行うことができるよう、被災建築物応急危険度判定制度⁴⁸や被災宅地危険度判定制度⁴⁹の体制充実を図るべきです。
- ・被災者の住まいを早期に確保するため、事前に公共空地の中から応急仮設住宅の建設候補地の検討や、公的賃貸住宅¹⁹の活用はもとより民間賃貸住宅の活用を円滑に図るため、市町村や関係団体等の連携体制の充実・強化を図るべきです。また、他の都道府県が被災した場合の支援体制についても検討すべきです。
- ・住宅に被害を受けた方に対する、金融支援を地域の金融機関や住宅金融支援機構と協力して行うことが必要です。このため、大規模災害を想定し、速やかに支援が行えるよう平時から金融機関や自治体との連携体制を構築するべきです。

4. 安心の暮らしをつくる

子どもから高齢者、障がい者、外国人をはじめ、大阪に新たに住む人、住み続ける人などが安心・快適に暮らすことができる住まいと都市を実現するため、誰もが暮らしやすく、自由に住まいを選べる安心の暮らしをつくる取組みを進めるべきです。

(1) 誰もが暮らしやすい環境整備

① 世帯の多様化や社会情勢の急激な変化に対応した住まいの確保

住宅は、市場において府民が自らの力で確保することが基本です。

一方、高齢者や障がい者、低額所得者、子育て世帯、外国人など、自力で一定の質を備えた住宅を確保できない府民や、新型コロナウイルス感染症に起因する社会情勢の急激な変化等で住宅に困窮する府民に対して、居住の安定確保のための施策を講じることが行政に求められます。

そのため、福祉施策とも連携し、居住支援の仕組みを機能させつつ、民間賃貸住宅や公的賃貸住宅¹⁹といった住宅ストック³⁶全体を活用して居住の安定確保を図るため、これまでの取組みの方向性を継続・発展させていくことが必要です。

- ・ 安定的、継続的に府民の居住の安定確保を図るため、将来的な世帯の変動やストックの状況などを的確に見極め、より長期的な視点から、時間軸に応じたストックの見通しを立てながら、あらかじめ必要な施策を講じるべきです。
- ・ 世帯や住宅ストックの状況は、地域によって異なることから、地域ごとの需要やニーズをきめ細かく把握し、地域の実情に応じた施策展開を図るべきです。

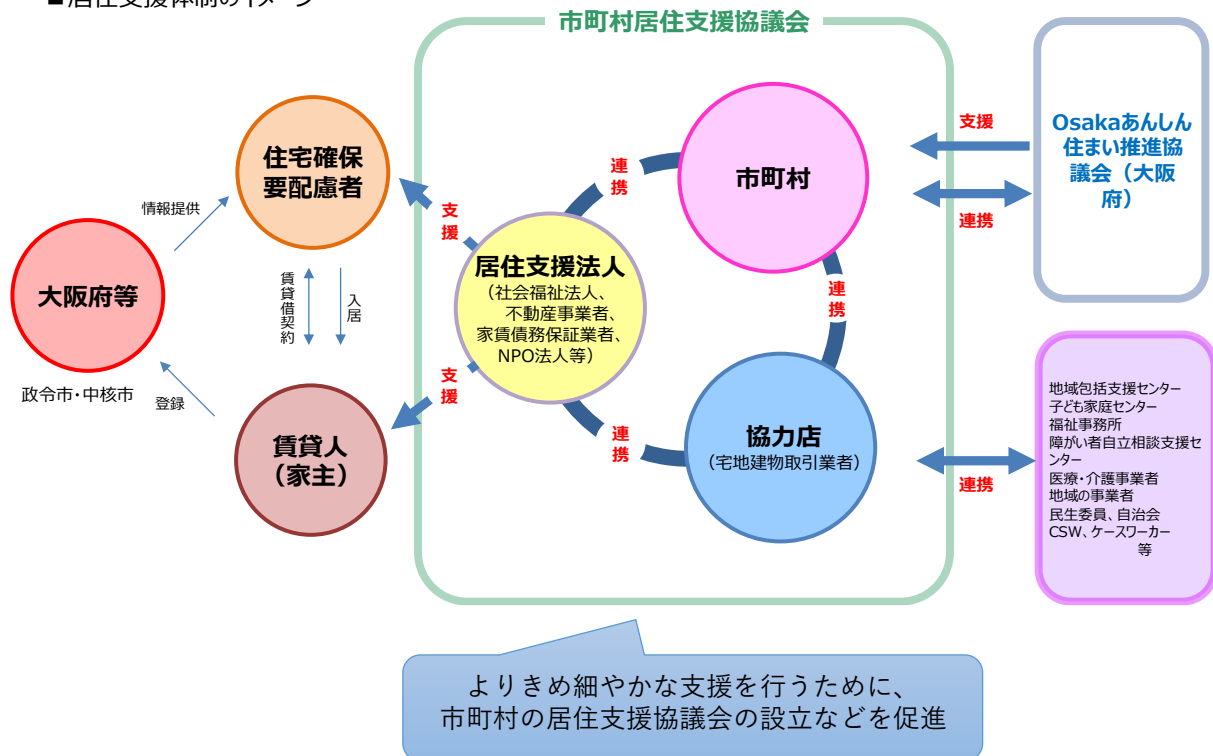
② 民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保 【重点取組】

府内一円に立地し、幅広い選択肢を提供できる民間賃貸住宅は、今後も都心⁴⁴部を中心に、一定の供給が想定されます。

これら民間賃貸住宅を活用し、高齢者や障がい者、低額所得者、子育て世帯、外国人などの住宅確保要配慮者³⁰が安心して住まいを確保できるように住宅セーフティネット機能の充実が必要です。

- ・セーフティネット住宅³⁸の登録促進や居住支援法人¹⁰の指定を促進するとともに、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法人等の連携により設立された府の居住支援協議会⁹を核として、賃貸人等へ制度の普及啓発等を行い、居住支援体制の充実を図るべきです。さらに、よりきめ細やかな支援を行うために、市町村単位の居住支援協議会の設立などを進めるべきです。
- ・経済的側面から居住の安定確保を図るべき世帯に対しても、積極的に民間賃貸住宅ストック³⁶を有効活用していくために、低廉な家賃で質を備えた賃貸住宅の市場での供給動向の把握、分析を行い、必要な施策に取り組むべきです。

■居住支援体制のイメージ

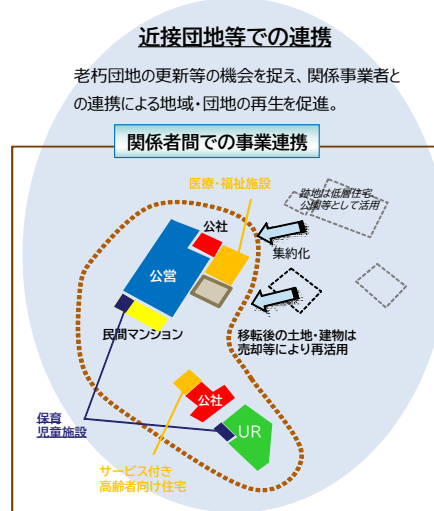


③ 公的賃貸住宅¹⁹ストック³⁶の有効活用 【重点取組】

人口や世帯数の減少、高齢化のさらなる進展、在住外国人の増加など、社会情勢が大きく変化する中で、質的側面²⁷を満たし、かつ経済的側面²⁷及び社会的側面²⁷から居住の安定確保を図るべき世帯に対応し、危機事象時にも、迅速に提供可能なストックとして有効活用できる公的賃貸住宅は、引き続き、住宅セーフティネットの一翼として、重要な役割を担っています。

一方、公的賃貸住宅は、高度経済成長期に供給されたストックが一斉に更新時期を迎えており、また、団地として供給されている公営住宅¹⁷は、立地が限定され、配慮を要する府民が集住するなど、多岐にわたる課題への対策が求められています。

- ・ 公的賃貸住宅は、民間賃貸住宅の補完を基本に、居住支援の枠組みとも連携しながら、引き続き既存ストックを活用して府民の居住の安定確保を図るとともに、空室を活用した NPO 法人や福祉部局等と連携した就労、高齢者、子育て支援などの地域のまちづくりへの貢献や危機事象による急速な需要の変動などに対して、そのストックを有効活用すべきです。
- ・ 市場における空き家の数が右肩上がりに増加している中においては、住宅経営上の観点や既入居者への対応なども踏まえ、今後の居住の安定確保を図るべき世帯数の変化(減少)や民間賃貸住宅での住宅セーフティネット機能の拡大等を確認しつつ、公的賃貸住宅の量的縮小を図るべきです。
- ・ 地域の実情に応じた施策展開を図るためには、基礎自治体が、まちづくりや福祉施策と一体的に公営住宅供給などの施策を講じることが望ましいという観点から、大阪府は、広域的な補完・調整機能を果たしつつ、引き続き府営住宅の基礎自治体への移管を推進すべきです。また、今後、更新時期を迎える大量のストックについては、市町を中心に公的賃貸事業者の連携のもと、各事業主体が地域ごとの実態に応じ、長寿命化、用途廃止、集約、建替え等の事業方針を適切に選択し、計画的に管理運営や事業推進を図ることが必要です。



④ 同和地区⁴²を含む旧地域改善向け公営・改良住宅⁸を活用したまちづくり

同和地区を含む旧地域改善向け公営・改良住宅については、高齢化の進展により、コミュニティバランス²¹の問題が生じていることから、地域の実情に即して、建替えや浴室設置、バリアフリー⁴⁷化等の改善により居住水準の向上を促進するとともに、未利用地や建替え余剰地等を活用した多様な住宅供給や施設の導入等を進め、多様な世帯の居住を進めて行く必要があります。

- ・地域にある空家や空地等を活用し、子育て・高齢者生活支援活動拠点、障がい者の就労を支援する施設や、コンビニエンスストア等の生活利便施設などの立地を促進すべきです。
- ・公営・改良住宅の再生にあたっては、従前居住者の居住の安定に配慮しつつ、PPP⁷¹の概念のもと民間事業者の活用などにより、多様な住宅供給や社会福祉施設・生活支援施設の立地などが積極的に展開されるよう、大阪府は市町に対して PFI⁷⁰ 事業などの先進事例の情報提供等を行うべきです。
- ・また、地域の実情に応じた施設や機能を導入するためには、住民主体のまちづくり構想の作成や、行政計画への反映が重要なため、府は市町に対し事例の情報を提供するなど、市町と地元住民等との連携を促進すべきです。
- ・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⁶¹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⁵³等の地域住民組織等の参加及び NPO の参画により、公と民のパートナーシップによるまちづくりを促進すべきです。

(2) 多様な住まいを選択できる市場環境整備

① 賃貸住宅市場の形成

働き方やライフスタイルの変化により、シェアオフィス²⁵やサテライトオフィス²³などの新たな市場ニーズが生まれる可能性があります。大阪に多くある賃貸住宅を活かし、様々なニーズに対応した安心かつ魅力ある賃貸住宅の普及を促進することが重要です。

- ・ 住まい手のニーズに合わせてリノベーション⁵⁹できるDIY⁶⁴への対応や、入居者同士や入居者と地域住民が交流できる場の設置などを促進する必要があります。
- ・ 原状回復トラブルの防止に向けた取組みなど、安心して賃貸住宅に住むことができる環境整備を進めるべきです。

② 既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備・活性化

戦後、住宅の量的な不足に対応するため、住宅の新規供給が進められてきましたが、量的不足が解消された現在も短期的な経済効果が重視された施策が多方面でとられ、住宅市場は必ずしもストック³⁶の維持管理や活用を推進する方向になっていないと言えます。

大阪府におけるリフォーム、リノベーションの実施戸数は約12万戸（平成30年）であり、近年は横ばいの状況となっています。新たなライフスタイルなどを踏まえた多様なニーズに対応するためにも既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備・活性化に取り組むことが必要です。

特に、空家の利活用に関しては、住宅としての賃貸利用のみならず、コンバージョン²²などによる様々な活用手法が考えられるため、家主をはじめ関係する事業者の意識改革を促すことが重要です。

- ・ 既存住宅の魅力・イメージの向上や、取引の機会における住宅の性能面等に関する不安や情報不足の解消などを図るため、既存住宅の住宅性能表示制度³²、既存住宅売買瑕疵保険⁷、インスペクション⁴などの普及を促進し、住宅の価値が適正に評価される市場の形成に取り組むべきです。
- ・ 戸建て住宅を中心に、所有者の維持管理に関する重要性の理解を促進し、維持管理をサポートする仕組みの構築などを進めるべきです。
- ・ 住宅の所有者に対し、リフォームやコンバージョン等に関する情報提供や事業者の紹介、賃貸借における留意点など既存住宅の利活用について学ぶことができるよう環境整備に取り組むべきです。

③ 住情報の提供や住教育²⁹推進

府民自らが、住まいやまちに対する関心と理解を深め、その知識が定着し、住文化³³が継承されることや、住まい・まちづくりの担い手として主体的に取り組むことができるよう、住まいの取得・維持管理に関する基礎的な情報の入手や、子どもから大人までのシームレス³⁵な住教育の環境を整備することが重要です。

- ・住宅性能表示制度³²、住宅瑕疵担保責任保険³¹、インスペクション⁴などの制度の普及により、府民の住宅購入時等の取引の機会における情報不足や不安の解消を図るべきです。
- ・建築関係団体や民間事業者、学校等と連携し、学校への出前講座や住教育イベントを開催するなど、住教育の推進を図るとともに、各種イベントを通じた住情報の提供や、セミナー・ワークショップ⁶²等による府民の学ぶ機会の充実を図るべきです。

④ 不動産取引等における差別の解消

差別につながる土地調査⁵²を無くしていくためには、「人権問題に関する府民意識調査」等により把握した府民の意識の現状を踏まえ、効果的な人権教育・啓発を実施することが必要です。

- ・宅地建物取引業者の人権意識を向上させるため、宅地建物取引業法に基づく指導監督基準や大阪府部落差別事象に係る調査等の規制等に関する条例など法令等の周知啓発、人権研修の実施などにより、事業者の人権問題に対する正しい理解と認識を深めるべきです。
- ・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や人権研修の実施、業界の垣根を越えた協働などの、民間事業者による自主的な取組みを促進すべきです。

(3) 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には、住まいに関する情報を府民や事業者等に効果的に提供するとともに、分からないことやトラブルがあった場合に気軽に相談できる仕組みが重要となります。

また、相談内容の個別解決において、関係者が連携してより良い解決に導く仕組みづくりにより、課題から導かれる新たなニーズ把握などにつながることも考えられます。

- ・借地借家や土地建物売買、リフォーム工事等に関する相談に加え、建材の品質偽装や工事データの偽装など、府民の安全を脅かす問題も発生していることから、建築関係団体と連携して住まいに関する相談体制の充実を図るべきです。

② 建設産業の振興に向けた人材育成・環境整備

若年者等を中心とした将来的な担い手不足や女性や外国人労働者の受け入れ体制などを含め、就労環境の改善が課題となっています。

建設産業の振興に向け、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の取組みが必要です。

- ・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に取り組むべきです。
- ・建設に関する申請の負担軽減、利便性向上を図るため、手続きのオンライン化に取り組むべきです。
- ・既存許可業者の犯罪履歴調査など、不良・不適格業者の排除を進めるべきです。

Ⅲ. 実効性を持った計画の推進

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) 各主体の役割と連携

府民、事業者、NPO 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など、自立・自律した行動が期待されます。

(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。

法令順守は当然のこと、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 やボランティアグループなどの団体は、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、行政と府民との協働や共創を進める役割が期待されます。

特に NPO は、様々な場面や分野において、柔軟かつ迅速で先駆的な社会サービス²⁸を提供しているため、住まいやまちづくりの分野においても、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をはじめ、公的ストック³⁶を活用した就労支援や空家や空き地への農業支援など、新たなまちづくりに関するニーズに対応した取組みを進めることが期待されます。

② 国・地方自治体の役割

(国の役割)

国は、住生活基本計画（全国計画）等により、住生活やまちづくりを巡る国全体の課題認識と施策の方向性を提示します。

(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すべきです。

また、市場機能が適切に発揮されるよう、情報提供等による市場の活性化や、施策や規制等による市場の適正化等により、市場の環境整備を行うとともに、府営住宅等の公的ストック³⁶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・場の提供など、広域自治体としての役割を果たすことが求められます。

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

(市町村の役割)

市町村は、地域のまちづくりの主体として大きな役割を担っており、住民に直結する基礎自治体として、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すべきです。

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

さらに、市町村住生活基本計画等を策定し、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すべきです。

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、大阪府の住宅まちづくり施策を共に推進する団体として、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¹⁴への活用、良質な既存ストック³⁶を活用したセーフティネットとしての役割など、民間賃貸住宅市場では十分に対応できない住宅の供給に取り組むべきです。さらに、先進的なリノベーション⁵⁹住宅やDIY⁶⁴対応住宅の供給など民間を先導する取組みを進めるべきです。

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

これらのほか、公的機関として保有するノウハウや信用力も活用しながら、分譲マンションの管理の適正化や住宅確保要配慮者³⁰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うべきです。

(独立行政法人 都市再生機構 (UR 都市機構))

都市再生機構は、子育て世帯等のファミリー向けや高齢者等に対する良質な賃貸住宅の供給、多様化する社会のニーズに対応したサービスの提供、良質な既存ストックを活用した住宅セーフティネットとしての役割など、民間賃貸住宅市場では十分に対応できない住宅の供給に取り組むべきです。

また、UR賃貸住宅のストック再生⁷³における整備敷地等の活用や保有する住宅団地ストックを活用し、自治体と連携を図るなどして、福祉や子育て支援施設等の地域の生活拠点の形成に努めるべきです。

都市再生分野では、民間や自治体との適切な役割分担による都市や地域の再生に取り組むとともに、密集市街地⁵⁴の整備改善を促進して防災性の向上を図るなど、自治体が行うまちづくりの支援や補完を行うべきです。

(独立行政法人 住宅金融支援機構)

住宅金融支援機構は、証券化支援業務³⁴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⁴⁷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るべきです。また、高齢社会における地域の住まいづくりを支援する観点から、民間金融機関によるリバースモーゲージ⁶⁰を活用した住宅ローンの提供を支援すべきです。

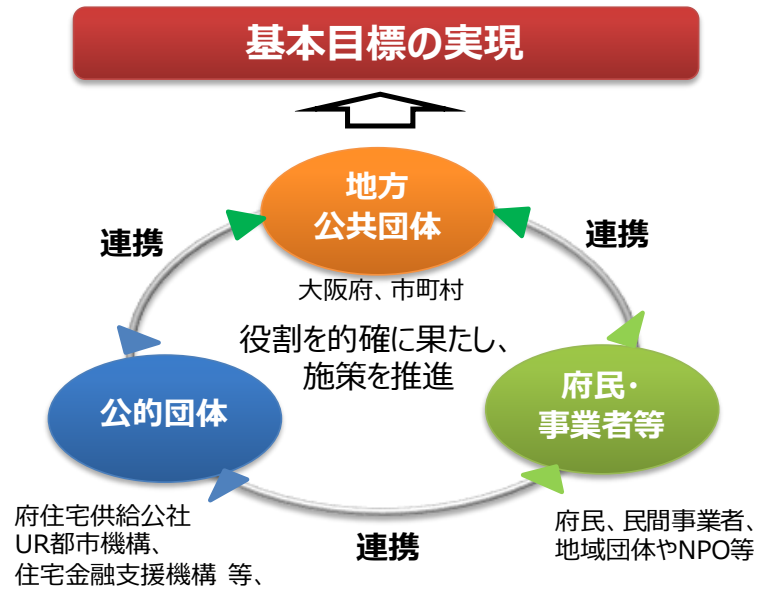
さらに、災害で被災した住宅の早期再建、サービス付き高齢者向け住宅²⁴の建設、密集市街地における老朽化住宅の建替え、マンションの建替えや大規模修繕、既存住宅ストックの耐震化の推進など、政策上重要な分野に対する融資等を行うべきです。

これらの融資制度等の活用により、自治体及び関係機関等と連携を行うなどして、地域課題の解決支援を図るべきです。

(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（公財）大阪府都市整備推進センターや、建築関係の公益財団法人などの公的団体は、その設置された目的を的確に果たすよう努めるとともに、それぞれが有するノウハウが有効に住宅まちづくりに活かされるよう、行政や団体相互の連携を図ることが求められます。

■各主体の連携イメージ

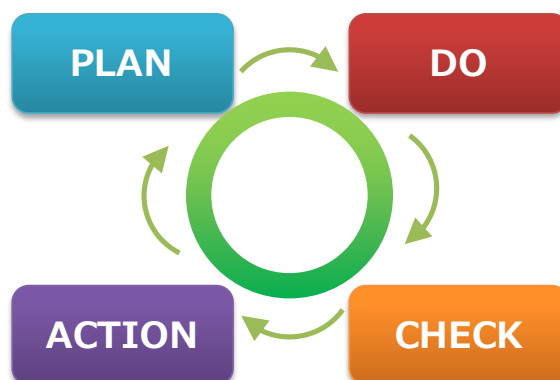


(2) 施策の適切な進行管理

(進捗状況の把握と点検)

基本目標の実現に向けては、関係する多様な主体が連携や協働して達成すべき目標を共有できるように、わかりやすい指標を設定するとともに、その指標に基づき、できる限りその進捗状況の把握に努め、PDCA サイクルにより進行管理をすべきです。

■進捗状況の把握と点検



(的確な施策展開のための市場調査)

ストック³⁶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うべきです。

用語の解説

1 新しい生活様式

新型コロナウイルス感染防止の3つの基本である、身体的距離の確保、マスクの着用、手洗いの実施や「3密（密集、密接、密閉）：を避ける、等を取り入れた日常生活のこと。

2 新たな日常

新型コロナウイルス感染症拡大で顕在化した課題を、変化を取り入れ、多様性を活かすことによりリスクに強い強靭性を高めながら、克服した後の新しい未来における経済社会の姿。

3 「いのち輝く未来社会」をめざすビジョン

生涯を通じて心身ともに健康で、それぞれの能力を活かして輝きながら暮らし続けることのできる「いのち輝く未来社会」の実現に向け、万博のインパクトを活かしてオール大阪で目標を定め、協力に取組みを進めるために大阪府が策定したビジョン。

4 インスペクション

一般的に「調査、検査」の意味。本答申では、宅地建物取引業法で規定される建物状況調査（建築士等が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査）を指す。

5 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。

6 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。

7 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。売買された中古住宅に欠陥が見つかった場合、補修費用等の保険金が事業者（事業者が倒産等の場合は買主）に支払われる。

8 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。

改良住宅とは、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であり、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。

9 居住支援協議会

住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。

大阪府では「Osaka あんしん住まい推進協議会」を平成27年3月に設立し、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。

10 居住支援法人

住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。

家賃債務保証とは、賃貸住宅への入居を支援するため、賃借人の委託を受けて、当該賃借人の家賃の支払いに係る債務を保証すること。

11 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。

12 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。

13 グランドデザイン・大阪都市圏

2050年を目標に、関西全体を視野に、概ね関西大環状道路の範囲内を大阪都市圏として、都市間連携の強化や大胆な土地利用の転換等を行い、民間主導により人・モノ・情報・投資を呼び込める、府域全体の都市空間創造に向けた大きな方向性を示すもの。

14 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。

15 建築物環境配慮制度

「大阪府温暖化の防止等に関する条例」に基づき、地球温暖化やヒートアイランド現象をはじめとした様々な環境負荷の低減や、居住環境や緑地の形成など建築物自体が持つ環境の質の向上に向け、一定規模以上の建築物の新築等を対象に環境配慮についての措置と、評価結果の届出を義務付けたもの。

16 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）

建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等の措置を講じたもの。

17 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。

18 郊外

一般的には、都市の外縁部地域のことを示す。本答申では、都心外縁のうち、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。

19 公的賃貸住宅

本答申では、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。

20 コ・クリエーション

多様な立場の人たち、ステークホルダーと対話しながら新しい価値を生み出していく考え方のこと。「共に」「創る」の意味から「共創」とも呼ばれている。

21 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。

22 コンバージョン

既存の建物を用途転換して再生させること。オフィスビルから住宅、廃校をコミュニティ施設、住宅を小規模店舗等へ用途転換する例がみられる。

23 サテライトオフィス

企業本社や、官公庁・団体の本庁舎・本部から離れたところに設置されたオフィス。

24 サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）に基づき、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の住宅。

25 シェアオフィス

自社だけではなく複数の利用者が主にフリーアドレス形式で使用するオフィス。

26 自然エネルギー

石油や石炭、天然ガスといった有限な資源である化石エネルギーとは違い、太陽光や風力、地熱といった地球資源の一部など自然界に常に存在するエネルギーのこと。

27 質的側面・経済的側面・社会的側面

居住の安定確保を進めるにあたって、配慮すべき3つの側面。

収入に応じた適正な家賃負担で住宅を確保できない「経済的側面」、高齢者や障がい者等であることを理由に入居を拒まれる「社会的側面」から居住の安定確保を図るべき世帯に対して、最低限の広さや耐震性といった「質的側面」を満たした住宅を確保できるように取り組むべきとしている。

28 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。

29 住教育

普段のくらしの中で、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。

30 住宅確保要配慮者

住宅セーフティネット法に位置付けられた、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

31 住宅瑕疵担保責任保険

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく保険。新築住宅に瑕疵があった場合に、補修等を行った事業者には保険金が支払われる制度。

32 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に従って評価を行い、その評価結果を住宅性能評価書として交付する制度。

33 住文化

住宅及び住宅の中で行われるくらしにまつわる文化を表す言葉。

34 証券化支援業務

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。

35 シームレス

直訳は継ぎ目や縫い目がないという意味。派生して「途切れていない」「なめらかである」であることをさす。

36 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。

37 スマートシティ

都市の抱える諸課題に対して、ICT等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市又は地区。

38 セーフティネット住宅

住宅セーフティネット法に基づき登録された、規模や構造等に一定の基準を満たし、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅。

39 ダイバーシティ

「多様性」のこと。性別や国籍、年齢などに関わりなく、多様な個性が力を発揮し、共存できる社会のことをダイバーシティ社会という。

40 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。認定を受けた住宅は、税制上の優遇措置が講じられる場合がある。

41 テレワーク

テレワークとは、ICTを活用した、場所や時間にとられない柔軟な働き方のこと。働く場所によって、自宅利用型テレワーク（在宅勤務）、モバイルワーク、施設利用型テレワーク（サテライトオフィス勤務など）に分けられる。

42 同和地区

「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」第二条第一項に定める歴史的社会的理由により生活環境等の安定向上が阻害されている地域。

43 都市インフラ

経済活動や社会生活の基盤を形成する、国・地方公共団体による道路、公園、河川、下水道、港湾などに加え、都市の再生・再構築において民間事業者が主体となった公共的な施設も含む。

44 都心

一般的には、都市の活動において拠点とされる中心部を指す。本答申では、概ね大阪市北区、中央区、西区、福島区、浪速区、天王寺区の6区を指す。

45 ニュータウン

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

46 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。

47 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）

公共交通機関の施設等、道路、建築物の構造及び設備を改善するための措置や、一定の地区における旅客施設、建築物等及びこれらとの間の経路を構成する道路等の施設の一体的な整備の推進を定めた法律。

48 被災建築物応急危険度判定制度

人命にかかわる二次的被害を防止することを目的に、大地震により被災した建築物について、その後の余震等による倒壊の危険性や、外壁・窓ガラスの落下、付属設備の転倒などの危険性を判定する制度。

49 被災宅地危険度判定制度

宅地の二次災害を軽減・防止し住民の安全を確保することを目的に、大規模な地震または大雨等によって、宅地が大規模かつ広範囲に被災した場合、要請を受けた被災宅地危険度判定士が危険度判定を実施し、被害の発生状況を迅速かつ的確に把握する制度。

50 ヒートアイランド現象

都市の気温が周囲よりも高くなる現象のことで、気温の分布図を描くと、高温域が都市を中心に島のような形状に分布することからこのように呼ばれる。ヒートアイランド減少は、都市がなかったと仮定した場合に観測されるであろう気温に比べ、都市の気温が高い状態と言うこともできる。

51 ビュースポット

一般的に「視点場」の意味。大阪府では、世界に誇れる大阪の魅力ある景観、きらりと光る個性豊かで多彩な大阪の景観を美しく眺めることのできる場所（ビュースポット）を一般からの募集により発掘し、「ビュースポットおおさか」として選定したものを発信していくことで、府民・事業者・来訪者の方々に大阪の景観に興味をお持ちいただき、府域全体の良好な景観形成を推進している。

52 不動産取引における土地調査（土地調査）

不動産会社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、さらには地域特性（地域の評価、イメージ）などの情報を入手し、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、不動産会社自らが行うこともあるが、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）

53 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。

54 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。

55 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。

56 ユニバーサルデザイン

バリアフリーは、障害によりもたらされるバリア（障壁）に対処するとの考え方であるのに対し、ユニバーサルデザインはあらかじめ、障害の有無、年齢、性別、人種等に関わらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。

57 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。

58 リソース

資源や資産、資料、供給源の意味。人材や物資、資金など、異なる種類の要素を包括的に表す際にも用いられる。

59 リノベーション

リフォームが新築時の目論みに近づく様に復元する修繕であるのに対し、リノベーションは新築時の目論見とは違う次元に改修する改修とされている。一般的には、建物を大幅に改修し、古い建物を新しい状態に戻すのではなく、大規模な設備更新や間取り変更など

を伴い、建物に新たな付加価値を与えることを目的としたものをいう。

60 リバースモーゲージ

借り手（高齢者）が自らの持ち家に継続居住しながら、その住宅を担保として生活資金を借り入れ、死亡時にその住居を売却することにより借入金を清算する制度。

61 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。

62 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。

63 BEMS

Building and Energy Management System の略。業務用ビル等、建物内のエネルギー使用状況や設備機器の運転状況を把握し、需要予測に基づく負荷を勘案して最適な運転制御を自動で行うもので、エネルギーの供給設備と需要設備を監視・制御し、需要予測しながら、最適な運転を行うトータルなシステム。

64 DIY

Do it yourself の略。一般的には自らの手で日曜大工等を行うこと。賃貸住宅等では、棚の設置、押し入れを造作収納に変更、床・壁・点状の素材の変更など室内を賃借人が自分の好みに合わせてある程度自由に住宅を改装すること。

65 DX

Digital Transformation の略。一般的には進化したデジタル技術を浸透させることで人々の生活をより良いものへと変革するという概念。交通、医療、エネルギー、商業、行政、オフィスなど、あらゆる都市機能のDX化を通じたスマートシティなどの取組みが進みつつある。

66 ESCO 事業

Energy Service Company 事業の略称。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。

67 HEMS

Home Energy Management System の略。家庭内で使用している電気機器の使用量や稼働状況をモニター画面などで見える化し、電気の使用状況を把握することで、消費者が自らエネルギーを管理するシステム。

68 IoT

Internet of Things の略。自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すというもの。これにより、製品の販売に留まらず、製品を使ってサービスを提供するいわゆるモノのサービス化の進展にも寄与する。

69 MaaS

Mobility as a Service の略。地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせ、検索・予約・決済等を一括で行うサービスであり、観光や医療等の目的地における交通以外のサービス等との連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資する重要な手段となるもの。

70 PFI

Private Finance Initiative の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。

71 PPP

Public-Private Partnership の略。公共サービスの提供において、何らかの形で民間が参画する手法を幅広くとらえた概念で、PFI のほかに、部分民営化やアウトソーシング、行政財産の商業利用などの手法が含まれる。

72 SDGs

Sustainable Development Goals の略。平成 27 年 9 月の国連サミットにおいて、全会一致で採択された国際目標。「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現のため、令和 12 年（2030）年を年限とする 17 の国際目標で、その下に、169 のターゲット、232 の指標が定められている。

発展途上国のみならず、先進国自身が取り組むべき課題であること、また、自治体を含めた様々なステークホルダーが取り組むべき目標とされている。

73 UR 賃貸住宅のストック再生

平成 30 年に UR 都市機構が公表した「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョンについて」に基づき、多様な活用を行うために再生の必要がある高経年団地を「ストック再生」として、建替え、集約、用途転換、改善の 4 つの手法を複合的・選択的に実施するもの。

74 ZEB

Net Zero Energy Building の略。先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力

高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物

75 ZEH

Net Zero Energy House の略。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅。

