

住まうビジョン・大阪の 進捗状況について

令和6年7月1日

第3回大阪府住生活審議会 資料

基本目標 1. 暮らしの質を高める

■ 施策の取組状況

施策の方向性	現在の取組状況【令和5年度末】
<p>新たなライフスタイルを支える身近なまちづくり</p>	<p>スマートシティ等による個性あるまちづくりの推進</p> <p>○ICT を用いた取組として、有料リモートオフィスの整備や利活用推進のため、R3 年度に泉北ニュータウンにおいて実施した「リモートオフィス・モデル事業」についてホームページで公表し、広く周知</p> <p>○高齢者がデジタル端末を使って行政と民間のサービスをワンストップで利用できるスマートシニアライフ事業を R3 年度より実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ニュータウンを中心とした、堺市南区、大阪狭山市、河内長野市を含めた地域で 50 歳以上の住民にタブレットを無償で貸出し、行政と民間のサービスを提供。(貸出総数：858 台) ・手持ちのスマートフォンでもサービスを使えるよう LINE 公式アカウント「おおさか楽なび」を開設 (友だち数：約 13 万 ※R6 年 3 月末時点) ・コミュニケーション支援サービス「大ちゃんとお話す」に生成 AI 機能追加 <p>郊外住宅地（ニュータウン）の再生、活性化</p> <p>○郊外住宅地を含むエリアでの高齢化などに伴う移動課題に対応するため、AI オンデマンド交通の導入におけるモデル事業費補助金にて、交通事業者と市町村が連携して行う実証事業へ補助を実施</p> <p style="text-align: center;">【泉北ニュータウン（南海電鉄・堺市）、光風台その他 3 地区（阪急バス・豊能町）、東大阪市東部エリア（梅田タクシー・東大阪市）】</p> <p>○泉北ニュータウンにおいて、「SENBOKU New Design」、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」に基づき、公的賃貸住宅活用地区における「活用地の活用コンセプト（テーマ）案」の実現に向け、事業者公募条件の検討及び意見交換を実施</p> <p>○彩都において、産業用地の受け皿となる東部地区の事業化推進のため、関係者との協議や国への要望を実施</p>
<p>健康でいきいきとくらす住まい・まちづくり</p>	<p>新たな日常に対応した質の高い住まいの普及</p> <p>○府営住宅の標準プラン（間取り）について、建替え時における住戸プランの多様化・洋室化の実施。(3DK・4DK プランにおいて和室 1 室を洋室化することで DK との連続性を確保し、子育て世帯にも配慮。テレワークにも対応可能なスペースの確保等) 【LIFE（ライフ）住宅】</p> <p>○公社住宅において、若年・子育て世帯へのゆとりある質の高い暮らしや、ホームオフィス等の新しい働き方スタイルをコンセプトとし、“2 戸をひとつ”にリノベーションした『ニコイチ』を供給。</p> <p>○通常の『ニコイチ』に比べ、シンプルかつ既存の内装・設備の再利用、玄関床へのリサイクル材の採用など、環境に優しい『ニコイチ eco』（フレックスダブルより名称変更）を供給。</p> <p>○公社鴨谷台団地において、事業提案競技により、課題となっている設備の向上や間取りを一新したリノベーション住宅を若年・子育て世帯に向けて供給。</p> <p style="text-align: center;">【ニコイチ - (累計 42 戸)、ニコイチ eco 2 戸(累計 6 戸)、鴨谷台リノベーション住戸 6 戸】</p> <p>○公社住宅において、振動センサー等による高齢者見守り支援サービス「ミマリオ」を実施</p> <p style="text-align: center;">【ミマリオ契約数 21 件(累計 131 件)】</p> <p>○UR 住宅において、住宅内に設置する各種センサーを活用した高齢者等見守り支援サービスの利用者拡大のため、周知活動を実施</p> <p style="text-align: center;">【見守りサービス契約数 約 170 件 (累計約 900 件)】</p> <p>○府内の子育て施設において、木製の机や椅子等の購入経費を補助する「木とふれあう木育推進事業」を実施</p> <p style="text-align: right;">【執行件数 10 施設】</p>

	<p>建築物の省エネルギー化の推進</p> <p>○環境に配慮した建築物の表彰（おおさか環境にやさしい建築賞、“涼”デザイン建築賞）及び、低炭素建築物と長期優良住宅の認定を実施 【低炭素建築物 認定 84 件（内、3 件は共同住宅 3 棟 658 戸）、長期優良住宅 認定 1,478 件】</p> <p>○R6 年 3 月に、省エネ住宅・建築物の普及啓発に向けて断熱化による効果をわかりやすく見える化するシュミレーションツールの開発・展開などで連携すべく、在阪建築関係 4 団体※と協定を締結。 ※（公社）大阪府建築士会、（一社）大阪府建築士事務所協会、（公社）日本建築家協会近畿支部、（一社）日本建築協会</p> <p>○ZEH 等の普及のため、環境や健康にいいなどメリットをわかりやすく紹介した動画の公開やリーフレットを配布。また、ハウスメーカー等と連携した ZEH 宿泊体験事業等を実施 【ZEH 宿泊体験 25 組】</p> <p>○大阪大学及びダイキン工業（株）と ZEB 化推進施策の連携協定を締結し、新築（建替えを含む）する府有建築物の ZEB 化手法を検討 【検討実施施設数 2 施設】</p> <p>○複数施設の一括事業化の手法も活用し、府有施設での ESCO 事業導入を推進 【新規公募 1 事業 3 施設（高等職業技術専門校 2 校、青少年海洋センター）】</p> <p>○大阪府市町村 ESCO 会議の開催や説明会等の実施により、府内市町村や民間の施設への ESCO 事業の普及促進を実施 【各 1 回開催】</p> <p>○おおさかカーボンニュートラル推進本部において、今後新築する府有建築物のエネルギー性能は、原則 ZEB Ready を目指す等の「府有建築物の新築（建て替えを含む）における ZEB 化推進方針」を策定。これを受け「府有建築物の整備における環境配慮指針」を改定（R5.7 月）</p> <p>みどりあふれる居住空間の形成</p> <p>○R4 年 12 月に策定した「大阪のまちづくりグランドデザイン」で位置付けた、安全・安心でグリーンな社会を実現するため、みどりを活かした魅力あふれるまちづくりの推進に向けて市町村や民間事業者と連携した取組の実施を検討</p> <p>○大阪府自然環境保全条例に基づき 1,000 ㎡以上の敷地で新築等を行う際の緑化の義務付けや、「都市計画区域マスタープラン」に基づき新たに土地利用を検討する区域において、緑被率 20%以上となるよう指導を実施</p>
<p>多様なニーズに対応した良質なストック形成</p>	<p>空家等を活用したまちづくりの推進</p> <p>○管理不全空家の除却及びその跡地の活用を促進するため、市町村が固定資産税の住宅用地特例に係る取組を推進できるよう、除却後の更地に対する固定資産税等の軽減措置及び市町村の税収減分の財政支援などを講じるための制度改正に向けた国家要望を実施</p> <p>○リノベーションまちづくりアドバイザー紹介制度の PR チラシ作成し、府民への普及啓発を実施</p> <p>分譲マンションの管理適正化・再生推進</p> <p>○大阪府分譲マンション適正化及び再生円滑化基本計画を R4 年 12 月に策定。研修会や意見交換会を実施し、府内各市に対して計画策定を支援 【策定済み市数 32 市】</p> <p>○管理組合が組織化されていないマンションに対して管理組合設立等の支援や、高経年マンションに対して解体時期を見据えた積立金の検討など中長期的な計画策定の支援を実施するため、専門家派遣事業を実施</p>

基本目標 2. 都市の魅力を育む

■ 施策の取組状況

施策の方向性	現在の取組状況【令和5年度末】
<p>活力と魅力ある都市空間の創造</p>	<p>都心部の象徴的なエリアのまちづくり</p> <p>○2050年に向けた大阪全体のまちづくりの方向性を示す「大阪のまちづくりグランドデザイン（R4.12策定）に基づき、グランドデザインの推進に向け、市町村等との推進体制を構築。国内外の民間事業者等をターゲットに、グランドデザインのプロモーションを行うとともに、市町村や民間事業者向けに、まちづくりの進め方や各種法制度・補助制度といった支援メニューなどを分かりやすく示した、まちづくりの手引書となる指針を作成。</p> <p>○国際競争力を持った都心部の拠点形成を推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・うめきた2期地区：一般社団法人うめきたMMO設立、先行まちびらき時期・中核機能施設（JAM BASE）の施設概要・入居パートナー等発表 ・新大阪駅周辺地域：駅とまちが一体となった世界有数の広域交通ターミナルのまちづくりの実現をめざし、民間都市開発の誘導等の取組を推進 ・大阪城東部地区：「大阪城東部地区まちづくりの方向性」策定、都市再生緊急整備地域指定、「1.5期開発に向けたマーケットサウンディング」実施、「1.5期開発の開発方針（案）」公表等 ・夢洲地区：万博開催後の跡地活用を見据えた夢洲第2期のまちづくりを検討 <p>広域的な都市間連携等による地域価値の創造</p> <p>○ベイエリアにおいて、和歌山県と大阪府・泉州13市町が連携し、地域資源や観光資源を活用した、「WAKAYAMA800 モバイルスタンプラリー 和歌山×大阪泉州 周遊特別版スタンプラリー」を実施</p> <p>○地元市町や民間事業者と連携し、「淀川沿川まちづくり」、「生駒山系まちづくり」、「自転車を活用した広域連携型まちづくり」を実施し、自然や歴史等の地域魅力を発信</p>
<p>世界に誇れる景観づくり</p>	<p>広域的観点からの景観形成</p> <p>○大阪府景観形成区域内での建築行為等について届出制度を運用</p> <p style="text-align: right;">【22件】</p> <p>○大阪府景観形成誘導推進協議会において、市町村向け講習会の開催等、市町村と連携した景観行政の推進</p> <p>○公共事業を景観面で評価する仕組みとして「公共事業における景観面でのPDCAサイクル制度」（有識者による助言等）を運用</p> <p style="text-align: center;">【景観審議会公共事業アドバイス部会4回開催（高槻警察署、府営住宅（豊中新千里北、阪南尾崎6丁目他）、大阪モノレール駅舎5駅）、大阪府立こんごう福祉センター（竣工案件）】</p> <p>ビュースポット（視点場）の活用</p> <p>○ビュースポットおおさかについて、第4回募集を実施し、新たにビュースポットを選定</p> <p style="text-align: right;">【20か所（計100か所）選定】</p> <p>○選定したビュースポット等の魅力発信</p> <ul style="list-style-type: none"> ・SNS（公式Instagram）を活用した情報発信 ・旅行業界や府民等を対象としたイベント（ツーリズムEXPOジャパン）でのPR ・ビュースポットおおさか公式ガイドブック『VIEW SPOT OSAKA』の発刊 ・英訳化したビュースポット紹介冊子の公表 ・ビュースポットおおさかであることを紹介する銘板の設置等

<p>ユニバーサルデザインのまちづくりの推進</p>	<p>建築物のバリアフリー化</p> <ul style="list-style-type: none"> ○令和 5 年 5 月に「大阪府福祉のまちづくり条例ガイドライン」を改訂し、建築士団体や事業者団体への講習会等を通じて建築物のバリアフリー化を促進 ○事業者団体や当事者団体が参画した勉強会を通じて、福祉のまちづくりに係るニーズや課題を整理した上で、福祉のまちづくり審議会において、さらなる建築物のバリアフリー化に向けた今後の方向性をとりまとめ ○府営住宅において、手すりの取り付け、住戸内の段差解消等「住戸内バリアフリー化工事」を実施 【440 戸】 <p>福祉のまちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ○鉄道事業者や市町村が参画する「大阪府重点整備地区バリアフリー推進連絡会議」の実施 ○鉄道駅のバリアフリールートの複数化工事等への補助の実施 【2 駅（JR 弁天町駅、南海高師浜駅）】 ○近畿運輸局と連携し、市町村に対してバリアフリー基本構想の作成・見直しの働きかけの実施 【基本構想見直し市町村 4 市町村】 ○バリアフリートイレマップの更新
----------------------------	--

基本目標 3. 安全を支える

■ 施策の取組状況

施策の方向性	現在の取組状況【令和5年度末】
災害に強い都市の形成	<p>密集市街地の整備</p> <p>○延焼危険性を効果的に低減する地区内道路等の重点整備及び老朽建築物の除却の推進等により、地震時等に著しく危険な密集市街地の解消に向けた取組を推進</p> <p style="text-align: center;">【地震時等に著しく危険な密集市街地の未解消面積 R4 年度末 895ha → R5 年度末 718ha】</p> <p>○GISを活用した「火災延焼の危険性・改善マップ」の作成・公表</p> <p>○地域特性に応じた防災訓練やワークショップの実施</p> <p>○整備中の都市計画道路沿道での防災街区整備事業の都市計画決定</p>
	<p>広域緊急交通路沿道の建築物等の耐震化</p> <p>○広域緊急交通路沿道（建物）の耐震化促進 耐震改修・除却の補助</p> <p style="text-align: right;">【補助件数 3 棟（うち除却 2 棟）】</p> <p style="text-align: center;">建物所有者への専門家派遣（大阪府耐震プロデューサー派遣制度）</p> <p style="text-align: right;">【派遣件数 2 棟 3 回】</p> <p>○広域緊急交通路沿道（ブロック塀等）の耐震化促進 耐震診断・除却等の補助</p> <p style="text-align: right;">【補助実績 耐震診断 9 件、除却等 8 件】</p>
	<p>災害リスクを考慮したまちづくりの推進</p> <p>○市町村のまちづくり計画の策定時に、「大阪府域における水災害リスクを踏まえた居住誘導区域設定の目安（案）」に基づき助言を実施</p> <p>○開発許可の基準に基づき、災害ハザードエリアにおける開発を抑制</p> <p>○不動産取引時において、宅地建物取引業者に対し水害ハザードマップにおける対象物件の所在地の事前説明が義務付けられたことについて、府主催の宅地建物取引業者研修会や府ホームページにて周知</p> <p>○宅地造成及び特定盛土等規制法の制定（R4.5 公布、R5.5 施行）を受け、盛土等による災害を防止する観点から、被害を及ぼしうる区域を規制区域として指定するため、国及び近隣府県、府内政令指定都市等と協議調整を実施</p>
	<p>危険な空家の除却等促進</p> <p>○「空家等対策に係る各種制度運用マニュアル」を更新</p> <p>○空き家対策に関する法的知識向上に向け大阪弁護士会と連携し、市町村職員向けの事例検討会を開催</p> <p>○大阪府空家等対策市町村連携協議会を活用し、公民の先進事例の紹介を実施</p> <p>○既存住宅の売買・リフォーム、空き家の適正な管理等に係る「空家・住まいの相談窓口」を運用</p> <p>○多岐に渡る相談に対してワンストップで対応するため、大阪の住まい活性化フォーラムと大阪府不動産コンサルティング協会の連携により「大阪の空き家コールセンター」を運営</p>

<p>住宅・建築物の安全性の確保</p>	<p>民間住宅・建築物の耐震化</p> <p>○耐震性が不足する木造戸建住宅の所有者に対し、市町村及び民間事業者と連携し個別訪問等の普及啓発を実施</p> <p>○分譲マンションの管理組合に対し、大阪府分譲マンション耐震化サポート事業者と連携した耐震化フォーラムやWEBセミナーにより普及啓発を実施</p> <p>○木造戸建住宅や分譲マンション、大規模建築物等に対する耐震診断等の補助を実施</p> <p style="text-align: right;">【木造戸建て住宅補助 診断 1,298 件、設計 170 件、改修 219 件 分譲マンション補助 診断 6 件 大規模建築物等補助 診断 1 件】</p> <p>公的賃貸住宅、公共施設の耐震化</p> <p>○府営住宅について、耐震化のための建替えを 8 団地で実施し、うち 1 団地完了。</p> <p style="padding-left: 2em;">※耐震改修工事については、R4 年度で全ての団地で完了</p> <p style="text-align: right;">【年度末府営住宅耐震化率 97.6%】</p> <p>○府有建築物について、「新・府有建築物耐震化実施方針」に基づき耐震化を推進</p> <p style="text-align: right;">【年度末府有建築物耐震化率 98.3%】</p> <p>建築基準関連の法令順守の徹底</p> <p>○大阪府建築行政マネジメント計画（第 2 次）に基づき、建築基準法等の法令順守のための取組について分析・評価を実施し、現場の取組にフィードバックを実施</p>
<p>危機事象への備え</p>	<p>大規模災害時等の体制整備</p> <p>○被災建築物応急危険度判定の判定士養成のため、講習会を開催し判定士の登録を行うとともに、連絡訓練を実施</p> <p style="text-align: right;">【被災建築物応急危険度判定士 5,692 名】</p> <p>○被災宅地危険度判定の判定士養成のため、講習会を開催し判定士の登録を行うとともに、連絡訓練を実施</p> <p style="text-align: right;">【被災宅地危険度判定士 1,533 名】</p> <p>○災害時の応急仮設住宅の建設や公的賃貸住宅、民間賃貸住宅の活用を円滑に進めるため情報伝達訓練を実施</p> <p>○被災住宅への金融支援等について、(独)住宅金融支援機構と締結した協定書に基づき、情報交換等を実施</p>

基本目標 4. 安心の暮らしをつくる

■ 施策の取組状況

施策の方向性	現在の取組状況【令和5年度末】
誰もがくらしやすい 環境整備	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ○国の統計調査の活用などにより、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収集・分析を実施 ○地域ごとの需要やニーズを把握し、公的賃貸住宅の再編・整備を契機に、地域に必要となる施設導入など地域課題の解消や地域再生につながる効果的・効率的な施策の展開を図るため、市町村や関連団体との連携体制の再編を実施。
	<p>民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ○セーフティネット住宅の登録促進や居住支援法人の指定の拡大のための周知啓発を実施 【年度末時点：セーフティネット住宅登録戸数 42,737 戸、居住支援法人 166 法人、相談協力店数 26 店舗、協力店数 651 店舗】 ○大阪府居住支援連携体制構築促進事業補助金を創設し、市町村単位での協議会設立に向けた事業に対し補助を実施 【補助団体数 11 団体】 【年度末時点：市区町村居住支援協議会 5 市（豊中市、岸和田市、摂津市、吹田市、守口市）】 ○セーフティネット住宅の登録促進及び居住支援法人の指定促進のため、不動産関係団体等を通じた働きかけの実施
	<p>公的賃貸住宅ストックの有効活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ○府営住宅について、管理戸数の適正化等良質なストックの形成に向けて、団地ごとの再編・整備、機能向上、維持保全にかかる事業の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・再編整備：新たな集約建替え事業団地において <ul style="list-style-type: none"> 基本計画を策定 【13 団地】 基本設計を策定 【11 団地】 低需要団地における集約廃止事業を継続実施 【16 団地】 ・機能向上・維持保全： <ul style="list-style-type: none"> 中層エレベーター設置 【70 基着手】 住戸内バリアフリー化 【440 戸着手】 計画修繕工事 【外壁改修 12 団地、照明器具改修（LED） 20 団地 外】 ○府営住宅の再編・整備により創出される活用地について、地域のニーズを反映した事業展開を目指し、地元市町をはじめ関係者と連携を図りながら売却を実施 【活用地の売却 2 件】 ○基礎自治体によるまちづくりや福祉施策との一体的な公営住宅供給を図るため、府営住宅の基礎自治体への移管を推進 【移管：大阪市 1 団地 1,294 戸】 ○府営住宅の空室活用の促進のため、事例集等を用いて周知を実施。空室を小規模保育事業や高齢者の交流活動拠点、若者向けシェアハウスや外国人介護研修生寮などに活用 【年度末時点：19 団地 61 戸】 ○再編整備を行う公的賃貸住宅が近接して立地する市町において具体的な事業連携の検討を実施 ○市町営住宅長寿命化計画を改定する市町における将来戸数の検討等、テーマを設定して地域再生連携協議会を開催 【地域再生連携協議会の開催 17 市町】
	<p>同和地区を含む旧地域改善向け公営・改良住宅を活用したまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○府内の先進事例を収集するとともに、市町の担当者を集めた研修会で市職員から事例紹介いただく等、市町に情報提供を実施 <ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティ活性化や「買い物不便地」解消のため、市営住宅の空き駐車場を活用し、コンビニエンスストアを誘致した事例 ・老朽化が著しい市営木造住宅を廃止するにあたり、PFI 手法等によることで、事業により生まれる余剰地の活用や既存 R C 市営住宅の改修・維持管理を実施する事例

<p>多様な住まいを選択できる市場環境整備</p>	<p>賃貸住宅市場の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ○公民連携の「大阪の住まい活性化フォーラム」において、空家の利活用セミナーを開催し、DIYによるリノベーションが可能な住宅等の事例紹介を実施 ○民間賃貸住宅の原状回復トラブルの未然防止に向け、各種団体等と連携し事業者・消費者向けに周知啓発を実施 <p>既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備・活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> ○インスペクション及び既存住宅売買瑕疵保険に関するガイドブックを作成・周知 ○建物状況調査にかかるリーフレットを活用し、所有者の維持管理に関する重要性の理解を促進 ○既存住宅の利活用を促進するため、『用途変更による住宅の利活用促進のガイドブック』を活用し、周知啓発を実施 ○府民が安心して住宅リフォームを行うためのリフォームマイスター制度の周知を実施
<p>健全な住宅関連産業の育成</p>	<p>住情報の提供や住まい・まちづくり学習（住教育）の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ○住まいやまちづくりに関する基礎的な知識や意識の向上を図るため、建築関係団体と連携して設立した「大阪府住まい・まちづくり教育普及協議会」にて小学校への出前講座を実施 <p>不動産取引等における差別の解消</p> <ul style="list-style-type: none"> ○府主催の宅地建物取引業者研修会や、業界団体と連携して開催する人権推進員養成講座、府ホームページ等による周知啓発を実施 ○宅地建物取引業法に基づく指導監督基準の適正な運用 <p>住まいに関する相談体制の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ○大阪府住宅相談室において、住宅に関するさまざまな相談に対応し、必要に応じて適切な相談窓口を案内 <p style="text-align: right;">【住宅相談室における相談件数 2,139 件】</p> <p>建設産業の振興に向けた人材育成・環境整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建設職人基本法に基づく「建設工事従事者の安全及び健康の確保に関する大阪府計画」を改定（R6.3） ○府と建設業団体が連携し、担い手確保を目的として現場見学会や「優秀建設施工者」大阪府知事表彰等を実施 ○建設業許可等の申請手続きについて、国の電子申請システムへの導入に向けた検討を実施 ○建設業法及び監督処分基準に基づき建設業者等への指導監督処分を実施

主な取組の進捗状況 <補足資料>

【参考】主な取組の進捗状況について

1. 暮らしの質を高める

建築環境課

② 建築物の省エネルギー化の推進

○ 省エネ住宅（ZEH）の普及状況

- 令和4年度の大阪府における着工戸数（戸建）に占めるZEHの割合は、17.5%
- 一般的にZEHの割合は、注文住宅と建売住宅とでは、注文住宅の方が高い
- 全国と比較して建売住宅の割合が高い大阪府は、ZEHの新築の割合が低くなっている（建築着工統計（国土交通省）による着工戸数に占める建売住宅の割合（令和4年度）：大阪府48.2% 全国37.0%）
- ZEHの割合について年度推移をみると、年々上昇しており、少しずつではあるがZEH化が進んでいる

■ 住宅着工戸数（戸建）に占めるZEHの割合比較

	R2		R3		R4	
	大阪府	全国	大阪府	全国	大阪府	全国
ZEH割合	12.3%	16.8%	14.1%	18.4%	17.5%	22.5%
うち注文住宅	23.2%	23.9%	26.5%	26.6%	31.2%	33.0%
うち建売住宅	0.5%	2.5%	0.5%	2.6%	2.7%	4.5%

※ZEHは、『ZEH』・Nearly ZEH・ZEH Orientedの住宅の合計

出典：(一社)環境共生イニシアティブHP ZEHビルダー／プランナー実績報告

【参考】主な取組の進捗状況について

1. 暮らしの質を高める、3. 安全を支える、4. 安心の暮らしをつくる

居住企画課

③ 空家対策の取組方針に基づく取組の推進

○ 市町村の取組により除却等がなされた府内の管理不全空き家数

- 除却等の件数（累計）は、全国 1 位か 2 位の進捗
- 令和 2 年から令和 4 年にかけての除却等の件数の増加率も、全国平均を上回る
- 除却等については、一定の成果があったと考えられる

	令和 2 年		令和 3 年		令和 4 年	
	除却等の件数 (累計)	順位	除却等の件数 (累計)	順位	除却等の件数 (累計)	順位
大阪府	7,703	1	9,293	2	12,232	1
全国	112,435	-	142,528	-	168,198	-

令和 2 年から令和 4 年の増加率
 全国：149.6%
 大阪府：158.8%

	令和 2 年⇒令和 3 年		令和 3 年⇒令和 4 年		令和 2 年⇒令和 4 年	
	増加数	増加率	増加数	増加率	増加数	増加率
大阪府	1,590	120.6%	2,939	131.6%	4,529	158.8%
全国	30,093	126.8%	25,670	118.0%	55,763	149.6%

【参考】主な取組の進捗状況について

1. 暮らしの質を高める、3. 安全を支える、4. 安心の暮らしをつくる

居住企画課

③ 空家対策の取組方針に基づく取組の推進

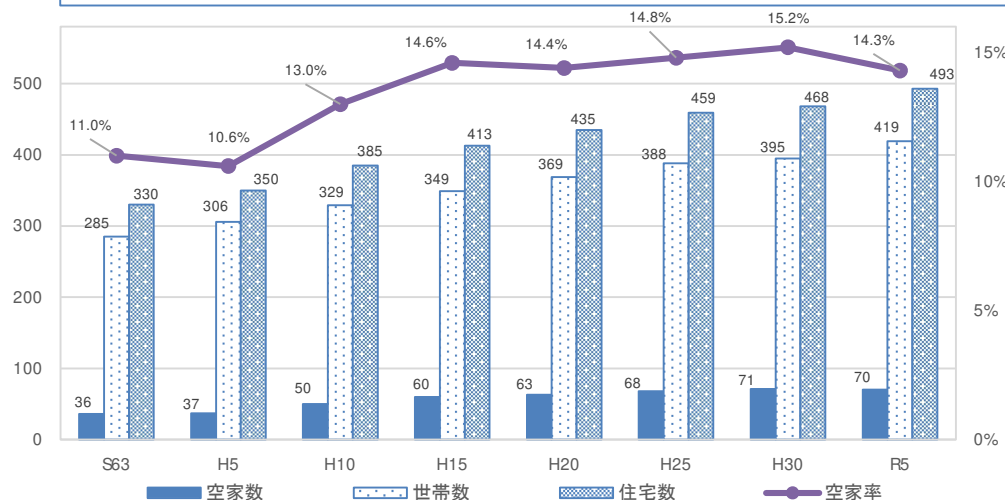
○ 大阪府内の空き家数の推移

- 空き家数・空き家率は、令和5年では平成30年と比べて減少
- 賃貸や売却用等の空き家を除いた市場で流通していない空き家は約1.8万戸増加
- 改正空家法の「管理不全空家制度」等を踏まえ、引き続き、空家の除却等の市町村の取組を進める
- 改正空家法の「空家等管理活用支援法人制度」等を踏まえ、大阪の住まい活性化フォーラムと連携した空家の利活用に係る取組を進める

大阪府の空き家等の推移【平成30年→令和5年】

空き家数：709,400→703,300（約0.6万戸減少）

空き家率：15.2%→14.3%（0.9ポイント減少）



空家の種類	平成30年	令和5年	増減
賃貸用の住宅	453,900	437,000	▲ 16,900
売却用の住宅	35,800	30,100	▲ 5,700
二次的住宅	10,600	8,800	▲ 1,800
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	209,200	227,400	▲ 18,200
空家総数	709,400	703,300	▲ 6,100

【参考】主な取組の進捗状況について

1. 暮らしの質を高める

④ 大阪府のマンション管理適正化及び再生円滑化の推進と主な取組

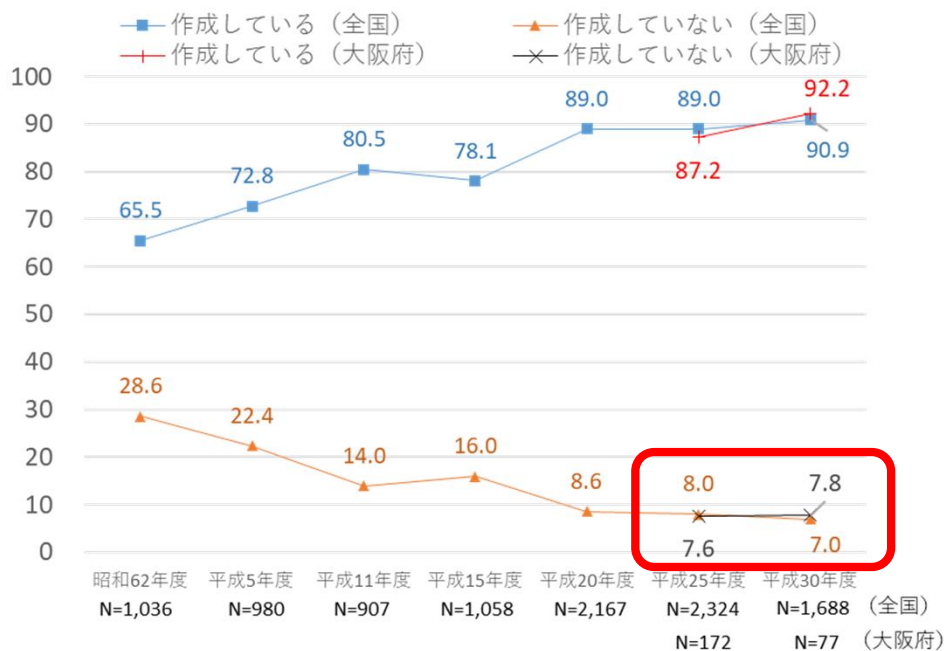
○ 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合

【現状分析と今後の取組方針など】

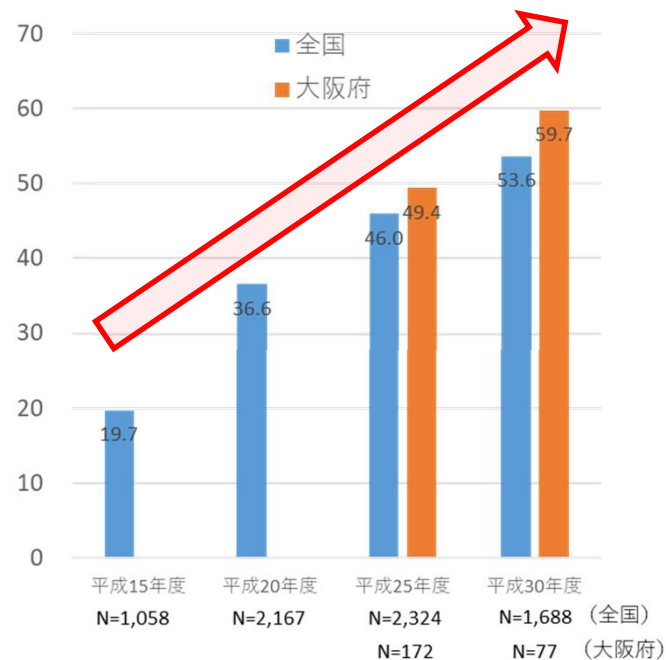
- ・ 府の割合は全国平均と同等か僅に上回っている

国・府の目標値：75%（令和12年）

長期修繕計画の作成割合(全国・大阪府)



計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金額を設定している割合



※母数に不明が含まれている。
※大阪府データは平成25年度以降のみ。

出典：全国データについては、国土交通省「平成30年度マンション総合調査結果報告書」、大阪府データについては、各年「マンション総合調査」の大阪府内データをもとに大阪府住宅まちづくり部居住企画課作成

【参考】主な取組の進捗状況について

1. 暮らしの質を高める

居住企画課

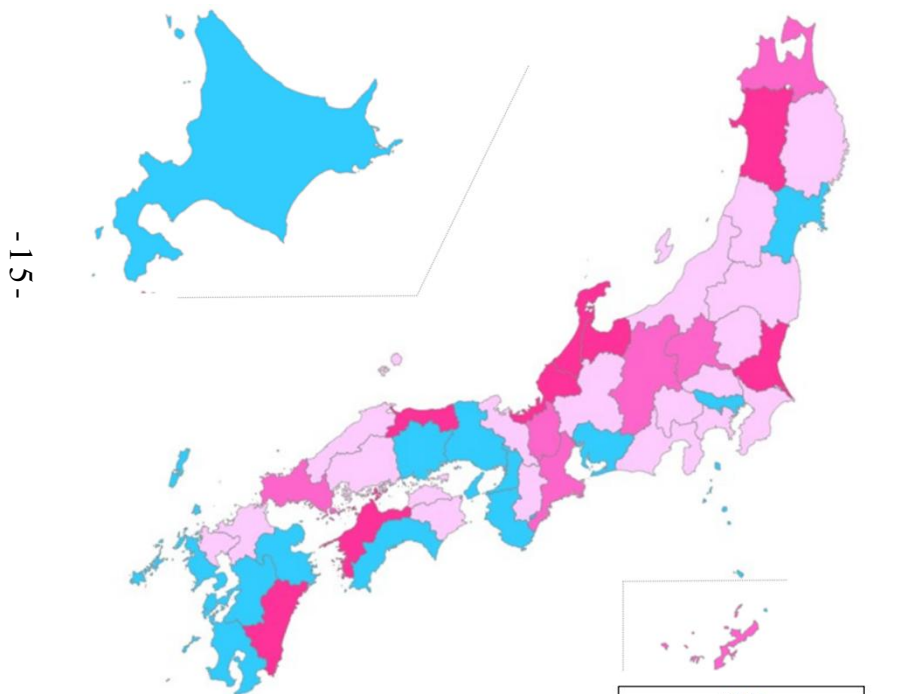
④大阪府のマンション管理適正化及び再生円滑化の推進と主な取組

○「マンション管理適正化推進計画」作成の進捗状況（R5.12時点）

- 全国平均値86%に対し、大阪府は98%と全国平均を上回っている（R5.12月時点）
- R6.5月時点では、未策定だった3市も作成済み。残りの1市もR6年度中作成予定
- 府内のマンション管理適正化等に向けた体制整備はおおむね完了

【大阪府におけるマンション管理適正化推進計画の作成動向】

団体名	作成予定時期	マンション戸数	団体名	作成予定時期	マンション戸数
大阪市	作成済	296,366	大阪狭山市	令和5年度中	5,387
吹田市	作成済	65,821	松原市	作成済	5,387
堺市	作成済	55,058	摂津市	作成済	4,582
豊中市	作成済	42,495	河内長野市	作成済	4,322
枚方市	作成済	31,010	門真市	令和6年度以降	4,310
東大阪市	作成済	28,500	泉大津市	作成済	4,286
茨木市	作成済	27,576	岸和田市	作成済	4,215
高槻市	作成済	22,580	貝塚市	作成済	3,836
寝屋川市	作成済	17,536	高石市	作成済	3,493
和泉市	作成済	14,031	泉佐野市	作成済	2,972
八尾市	作成済	13,759	柏原市	作成済	2,368
箕面市	作成済	12,989	交野市	令和6年度以降	2,250
守口市	作成済	9,472	藤井寺市	作成済	1,989
池田市	作成済	9,271	四條畷市	令和6年度以降	1,871
大阪府(町村)	作成済	7,862	羽曳野市	作成済	1,693
富田林市	作成済	6,240	泉南市	作成済	1,658
大東市	作成済	6,145	阪南市	作成済	628



【出典】 推進計画作成状況：国土交通省調査による。（2023年12月末時点）
マンション戸数：平成30年住宅・土地統計調査より推計。

全国平均値 = 86%

凡例

- : 90%以上
- : 60%~90%
- : 30~60%
- : 30%未満

※推進計画作成済の地方公共団体に
存するマンション戸数が各都道府県の
総マンション戸数に占める割合を算出。

大阪府内における

推進計画作成済の地方公共団体に存するマンション戸数

大阪府内の総マンション戸数

= 98%

【出典】 作成予定時期：国土交通省調査による。（2023年12月末時点）
マンション戸数：平成30年住宅・土地統計調査より推計。

【参考】主な取組の進捗状況について

2. 都市の魅力を育む

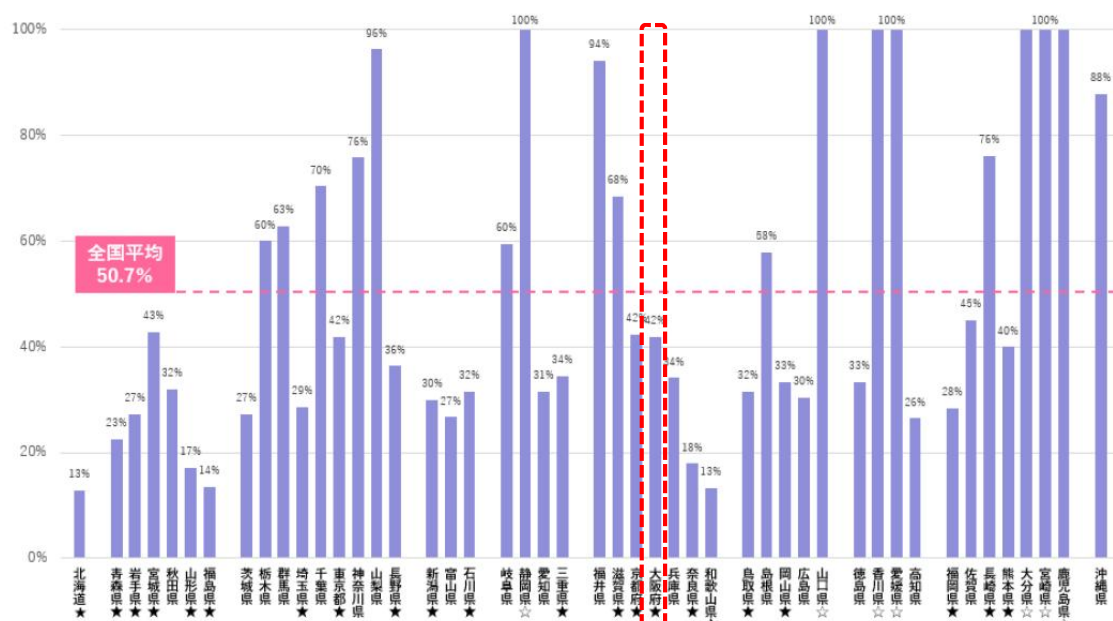
⑥ 良好な景観形成の推進

○ 市町村の景観行政団体化の促進

【現状分析と今後の取組方針など】

- ・ 景観行政団体（景観法に基づく事務を実施する自治体）に移行した自治体の割合は、全国平均をやや下回る。
- ・ 地域に根差したきめ細やかな景観形成を進めるため、引き続き市町村の景観行政団体化を促進する。

景観行政団体に移行した自治体の割合（R5.3時点）



★は景観計画策定済み都道府県、☆は全ての市町村が景観行政団体に移行した都道府県

出展：国土交通省ホームページ

■ 府内の景観行政団体（18市2町）

都道府県 (1/1)	大阪府
政令市 (2/2)	大阪市、堺市
中核市 (7/7)	高槻市、東大阪市、豊中市、枚方市、八尾市、寝屋川市、吹田市
その他市町村 (11/34)	箕面市、太子町、岸和田市、茨木市、交野市、泉佐野市、藤井寺市、羽曳野市、大東市、島本町、和泉市

※政令市、中核市は法定権限

【参考】主な取組の進捗状況について

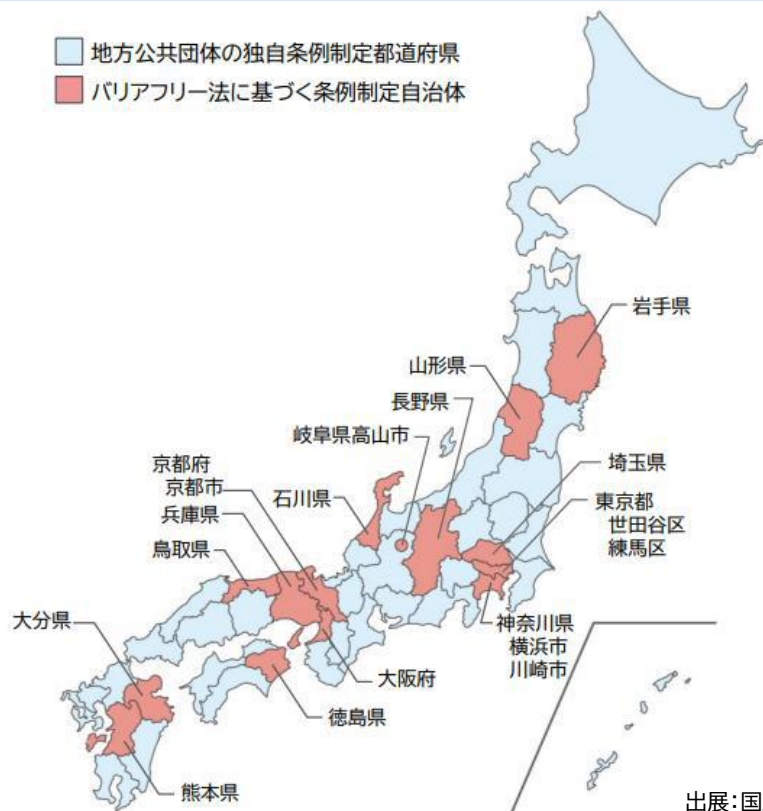
2. 都市の魅力を育む

⑦ユニバーサルデザインのまちづくりの推進

○建築物のバリアフリー化の促進

【現状分析と今後の取組方針など】

- 建築物のバリアフリー化を促進するため、全国の多くの自治体において「福祉のまちづくり条例」等に基づく取組が展開されている。
- 大阪府では、バリアフリー法に基づく委任条例として「福祉のまちづくり条例」を制定し、基準への適合義務化によるバリアフリー化を促進している（同様の仕組みは全国20自治体）。



条例の考え方の違い

	バリアフリー法に基づく条例	地方公共団体独自の自主条例
対象用途・規模	各自治体ごとに独自に設定	より幅広い用途・規模を対象
基準への対応	基準への適合を義務化	着工前の事前協議等を通じたバリアフリー化の促進

※基本的なパターンを示したものであり、それぞれの自治体により考え方は異なる。

大阪府では、条例に基づく基準への適合義務化のほか、より望ましい水準の整備が進むよう、条例ガイドラインを作成し、事業者や設計者への普及啓発を進めている

【参考】主な取組の進捗状況について

2. 都市の魅力を育む

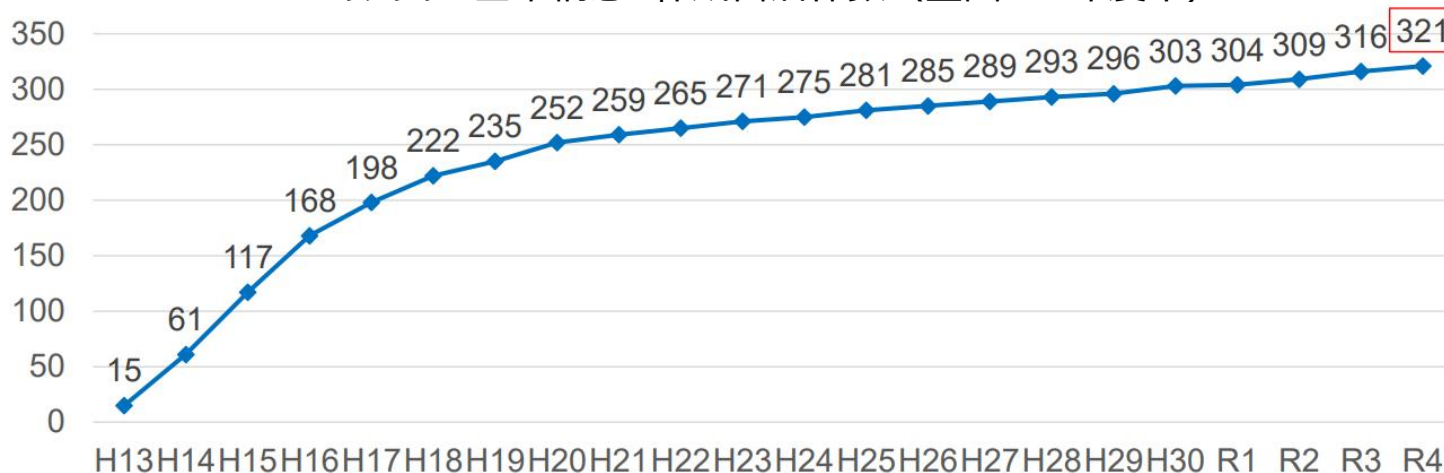
⑦ユニバーサルデザインのまちづくりの推進

○面的・一体的なまちのバリアフリー化の推進

【現状分析と今後の取組方針など】

- 大阪府内の33市町（76.7%）がバリアフリー基本構想を作成しており、作成率（作成済みの市町村割合）は全国（18.4%/R4年度末）と比較して大きく進展している。
- ユニバーサルデザインのまちづくりを推進するため、引き続きバリアフリー基本構想の作成や見直しを促進する。

バリアフリー基本構想 作成自治体数（全国/R4年度末）



	全国	市・区				町	村	
		政令市	中核市	その他の市	特別区			
作成率	18.4 %	36.2 %	100 %	83.9 %	28.5 %	91.3 %	3.5 %	0.0 %
作成数	321 / 1741	295 / 815	20 / 20	52 / 62	202 / 710	21 / 23	26 / 743	0 / 183

【参考】主な取組の進捗状況について

3.安全を支える

⑧大阪府密集市街地整備方針に基づく取組の推進

○地震時等に著しく危険な密集市街地（危険密集）の整備改善の状況

- 大阪府は、全国で一番危険密集が多く、全体の約43%を占める（R5年度末時点）
- 危険密集設定時（H24）から、現時点で1/3以上が解消、解消率は全国的にも高い
- GISを活用して事業の重点化を図ることが可能となり、着実に解消は進んでいる
- 任意事業であるため、事業実施の不確実性が課題

地震時等に著しく危険な密集市街地（H24年10月公表）

都府県	市区町村	面積	面積 (R2年度末)	面積 (R5年度末)	ソフト対策 3区分実施 地区率*
埼玉県	川口市	54ha	54ha	54ha	100%
千葉県	浦安市	9ha	8ha	8ha	100%
東京都	文京区、台東区、墨田区、品川区、 目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区、 中野区、豊島区、北区、荒川区、足立区	1,683ha	247ha	58ha	100%
神奈川県	横浜市、川崎市	690ha	355ha	301ha	100%
愛知県	名古屋市、安城市	104ha	0ha	0ha	—
滋賀県	大津市	10ha	10ha	10ha	100%
京都府	京都市、向日市	362ha	220ha	220ha	100%
大阪府	大阪市、堺市、豊中市、守口市、 門真市、寝屋川市、東大阪市	2,248ha	1,014ha	718ha	100%
兵庫県	神戸市	225ha	190ha	186ha	100%
和歌山県	橋本市、かつらぎ町	13ha	0ha	0ha	—
徳島県	鳴門市、美波町、牟岐町	30ha	5ha	0ha	100%
香川県	丸亀市	3ha	0ha	0ha	—
愛媛県	宇和島市	4ha	0ha	0ha	—
高知県	高知市	22ha	18ha	18ha	100%
長崎県	長崎市	262ha	95ha	89ha	100%
大分県	大分市	26ha	0ha	0ha	—
沖縄県	嘉手納町	2ha	2ha	0ha	100%
合計	41市区町	5,745ha	2,219ha	1,662ha	100%

危険密集の解消状況

【大阪府】

R3年度：32ha

R4年度：87ha

R5年度：177ha

【参考】主な取組の進捗状況について

3.安全を支える

事業調整室

⑨住宅建築物耐震10カ年戦略・大阪-大阪府耐震改修促進計画- (R3.3改定) に基づく取組の推進

○住宅の耐震化率の状況

- 大阪府は88.7% (R2時点) と全国の87% (H30年時点) をやや上回っている
- 府としては、R7年に95%を目標としている

都道府県別の住宅の耐震化率

都道府県名	耐震化率		目標		都道府県名	耐震化率		目標	
	現状値	時点	目標値	時点		現状値	時点	目標値	時点
1 北海道	90.6%	R2年度	95%/おおむね解消	R7年度/R12年度	25 滋賀県	86.1%	H30年度	95%	R7年度
2 青森県	83.2%	H30年	おおむね解消	R12年	26 京都府	88.0%	R2年	95%	R7年度
3 岩手県	83.4%	H30年	90%	R7年度	27 大阪府	88.7%	R2年	95%	R7年
4 宮城県	92%	H30年	95%	R7年度	28 兵庫県	90.1%	H30年度	97%	R7年度
5 秋田県	84.8%	R2年度	95%	R7年度	29 奈良県	86.9%	R2年	95%	R7年度
6 山形県	83.3%	H30年度	90%	R12年度	30 和歌山県	83%	R2年度	おおむね解消	R7年度
7 福島県	87.1%	H30年	95%/おおむね解消	R7年度/R12年度	31 鳥取県	85%	R2年度	92%	R7年度
8 茨城県	91.5%	R3年	おおむね解消	R12年度	32 島根県	70%	H27年度	90%	R7年度
9 栃木県	89%	R2年度	95%	R7年度	33 岡山県	82%	R1年度	95%/おおむね解消	R7年度/R12年度
10 群馬県	86.7%	R1年度	95%	R7年度	34 広島県	84.5%	R2年度	92%/100%	R7年度/R17年度
11 埼玉県	93.2%	R1年度	95%	R7年度	35 山口県	81.2%	H30年度	90%	R7年度
12 千葉県	92%	H30年度	95%	R7年度	36 徳島県	81.9%	H30年	地震発生時の「死者ゼロ」	
13 東京都	92.0%	R1年度	おおむね解消	R7年度	37 香川県	82%	H30年	91%	R7年度
14 神奈川県	94%	R2年度	おおむね解消	R12年度	38 愛媛県	81.3%	H30年度央	90%/95%	R7年度/R12年度
15 新潟県	85%	R2年度	93%	R7年度	39 高知県	86%	R2年度	93%	R7年度
16 富山県	80%	H30年度	90%	R7年度	40 福岡県	89.6%	H30年	おおむね解消	R12年
17 石川県	82%	H30年	95%	R7年度	41 佐賀県	74.0%	H25年度	おおむね解消	R7年度
18 福井県	83.1%	R2年度	90%	R7年度	42 長崎県	86%	R2年	95%	R7年度
19 山梨県	87.3%	R2年度	95%	R7年度	43 熊本県	89.1%	R3年度	おおむね解消	R7年度
20 長野県	82.5%	H30年	92%	R7年	44 大分県	84%	H30年度	92%	R7年度
21 岐阜県	83%	H30年	95%	R7年	45 宮崎県	84.0%	R2年度	90%	R7年度
22 静岡県	89.3%	H30年	95%	R7年度	46 鹿児島県	82.3%	H30年	おおむね解消	R12年
23 愛知県	91.2%	R2年度	95%/おおむね解消	R7年度/R12年度	47 沖縄県	91.0%	H30年度	おおむね解消	R12年度
24 三重県	86.1%	R2年度	89%以上	R7年度	全国	87%	H30年	おおむね解消	R12年

※都道府県の耐震化率・目標については、R6年1月時点で各都道府県のHPで公表されている耐震改修促進計画等をもとに、国土交通省で整理。

※全国の耐震化率については、総務省「住宅・土地統計調査 (H30年)」をもとに、国土交通省で推計。

※年度、年度末の表記や小数点以下の表示の有無は、各計画の記載方法に準拠。(「約」との記載は省略)

【参考】主な取組の進捗状況について

3.安全を支える

事業調整室

⑨住宅建築物耐震10カ年戦略・大阪-大阪府耐震改修促進計画- (R3.3改定) に基づく取組の推進

○木造戸建住宅の耐震化の状況

- 耐震化率が約80%と住宅全般に比べてやや低く、耐震性が不十分な戸数は約28万戸
- 府は生命重視型耐震改修に対する支援のほか、市町村及び事業者等と連携した普及啓発を実施
- 他府県に比べ改修補助額が低い

○耐震化の状況

都府県	住宅全般		木造住宅等		
	戸数	耐震化率	戸数	耐震化率	耐震性が不十分な戸数(推計)
東京都 (R1年度末)	約690万戸	92.0%	約165万戸	木造戸建住宅 86.0%	約23.1万戸
静岡県 (H30年)	約143万戸	89.3%	約92万戸	木造住宅 85.4% ※共同住宅等含む	約23.4万戸
愛知県 (R2年度末)	約311万戸	91.2%	約157万戸	戸建住宅 約84.1% ※非木造住宅含む	約24.9万戸
大阪府 (R2年推計)	約398万戸	88.7%	約142万戸	木造戸建住宅 約80%	約28万戸

○各都道府県の取組等

都府県	改修補助額の上限	補助の有無		特徴的な施策
		通常の耐震改修以外※1	解体	
東京都	100万円	無	有	・木造住宅耐震改修事業者の養成及び公表 ・固定資産税や都市計画税を全額免除(改修1年間、建替え3年間)
静岡県	100万円	耐震シェルター	有	・耐震性のない住宅の建て替えに係る住宅ローンの優遇制度 ・静岡県耐震診断補強相談士を養成し、登録
愛知県	100万円	段階的改修※2、1階のみ1.0以上、耐震シェルター	有	・低価格耐震改修工法の開発や評価・普及 ・住宅の改修時の仮住居の提供(公的賃貸住宅などの活用)
大阪府	40万円(高齢者等への割増20万円)	評点0.7以上若しくは1階のみ1.0以上、耐震シェルター	無	・まちまるごと耐震化支援事業 ・木造住宅耐震診断技術者紹介制度

【参考】主な取組の進捗状況について

3.安全を支える

事業調整室

⑨住宅建築物耐震10カ年戦略・大阪-大阪府耐震改修促進計画- (R3.3改定) に基づく取組の推進

○分譲マンションの耐震化の状況

- 共同住宅の約94%と住宅全般と比べて高く、耐震性が不十分な戸数は約15.4万戸
- アドバイザー派遣や耐震化サポート事業者情報の提供を実施 ※1※2
- 他府県では建替えや除却、段階的改修も補助対象としている

○耐震化の状況

都府県	住宅全般		共同住宅等		
	戸数	耐震化率	戸数	耐震化率	耐震性が不十分な戸数 (推計)
東京都 (R1年度末)	約690万戸	92.0%	約433万戸	非木造共同住宅 94.5%	約23.8万戸
静岡県 (H30年)	約143万戸	89.3%	約51万戸	非木造住宅 96.4% ※戸建住宅含む	約1.8万戸
愛知県 (R2年度末)	約311万戸	91.2%	約150万戸	共同住宅 約95.5%	約6.8万戸
大阪府 (R2年推計)	約398万戸	88.7%	約256万戸	共同住宅 約94%	約15.4万戸

○分譲マンションに対する補助制度

診断：19都府県 埼玉県、東京都、千葉県、神奈川県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、滋賀県、京都府、兵庫県、**大阪府**、奈良県、和歌山県、鳥取県、岡山県、山口県、徳島県、佐賀県

設計：9都府県 埼玉県、東京都、神奈川県、静岡県、兵庫県、**大阪府**、和歌山県、鳥取県、徳島県

改修：13都道県 北海道、埼玉県、東京都、神奈川県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、兵庫県、**大阪府**、和歌山県、鳥取県、徳島県

○主な取組

【大阪府】

- ・アドバイザー派遣などの支援※1
- ・耐震化をサポートする事業者情報の提供※2

※1 大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム協議会による派遣制度

※2 大阪府分譲マンション耐震化サポート事業者情報提供制度

【東京都】

- ・建替えや除却も補助対象
- ・アドバイザー派遣などの支援策

【愛知県（名古屋市）】

- ・段階的改修も補助対象

【参考】主な取組の進捗状況について

3.安全を支える

⑨住宅建築物耐震10カ年戦略・大阪-大阪府耐震改修促進計画- (R3.3改定) に基づく取組の推進

○大規模建築物の耐震化の状況

- 大阪府は88.0%で全国平均（88.7%）並みである
- 府の補助制度では用途を限定しているが、他府県ではすべての用途が対象

○耐震化の状況

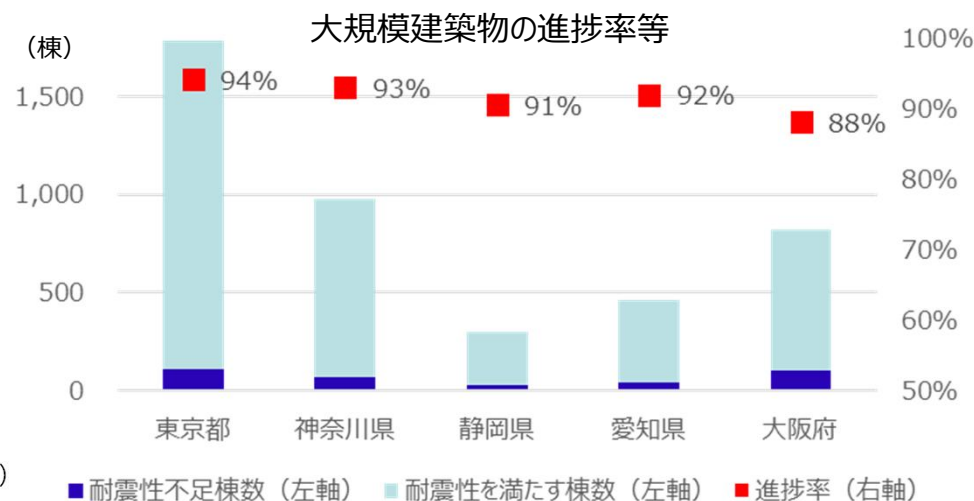
都道府県	対象棟数	耐震性不足棟数	進捗率※
東京都	1,787	105	94.1%
静岡県	295	28	90.5%
愛知県	458	37	91.9%
大阪府	819	98	88.0%

※進捗率：対象の総数に占める耐震性ありの割合

【全国】

(対象棟数11,026棟 耐震性不足棟数1243棟 進捗率88.7%)

国土交通省 公表 (令和3年4月時点)



○他都市における取組等

	補助制度	補助対象	補助限度額		チラシ等	専門家派遣制度
			平米当たり	総額		
東京都 (新宿区)	有	全て	有	有	補助制度総合パンフレット	有
静岡県 (静岡市)	有	全て	有	設計のみ有	リーフレット	無
愛知県 (名古屋市)	有	全て	有	有	リーフレット	有
大阪府	有	一部	有	無	リーフレット	R4より

他都市における有効な取組

- 大規模建築物全てを対象としている
- 補助制度の一覧等、わかりやすいパンフレットの作成
- 無料で相談が可能な専門家派遣制度

※補助額については、府には平米当たりの限度額はあるものの、上限はない

【参考】主な取組の進捗状況について

3.安全を支える

⑨住宅建築物耐震10カ年戦略・大阪-大阪府耐震改修促進計画- (R3.3改定) に基づく取組の推進

○広域緊急交通路沿道建築物の耐震化の状況

- 進捗率は32.0%で耐震性なし棟数は187件
- 府は耐震プロデューサー派遣制度による建築士や弁護士などの専門家支援を実施

【建物】

- 診断義務付け路線の指定、公表状況等（路線を追加した場合等は、進んでいる内容で記載）R5.4時点
 路線指定 22都府県（市町村指定除く）
 公表済 13都府県（福島県、埼玉県、東京都、神奈川県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、岡山県、広島県、佐賀県）
 報告期限済 6県（群馬県、千葉県、岐阜県、徳島県、香川県、高知県）
 報告期限前 3県（茨城県、和歌山県、島根県）

○都府県指定路線の耐震化の進捗状況と主な施策（R5.3時点）

都府県	公表日	対象棟数	耐震性なし棟数	進捗率※	主な施策（補助制度除く）
東京都	平成29年3月	3,846	2,156	43.9%	個別訪問 専門家派遣制度 耐震化の状況を地図を用いて公表
愛知県	平成29年3月	514	392	23.7%	個別訪問
滋賀県	令和2年4月	40	29	27.5%	個別訪問
大阪府	平成30年3月	275	187	32.0%	個別訪問 大阪府耐震プロデューサー派遣制度 耐震化の状況を地図を用いて公表

大阪府以外は国の公表資料から算出

※進捗率：対象の総数に占める耐震性ありの割合

【ブロック塀等】 ○診断義務付け路線の指定状況等

都府県	義務開始	報告期限	対象
東京都	令和2年4月	令和4年3月	政令のまま
大阪府	令和2年3月	令和4年9月	規則で規定
愛知県	令和3年3月	令和6年12月	政令のまま
岡山県	令和3年3月	令和8年3月	政令のまま

【参考】主な取組の進捗状況について

3.安全を支える

建築指導室

⑩宅地造成及び特定盛土等の規制による災害防止

○宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく規制区域の指定状況

- 大阪府は全国で4番目（県単位）に規制区域の指定(令和6年4月)及び法の運用開始となり、他の都道府県と比べ早期に取り組んでいる

国の目標：危険な盛土等を包括的に規制し、盛土等に伴う災害を防止規制区域を指定する
都道府県等※の数 ⇒ 施行後5年以内に全都道府県等

※都道府県等：盛土規制法の規制区域指定の権限を有する47都道府県、20政令指定市、62中核市の計129都市

(公表情報等を基に作成)

