**住まうビジョン・大阪（案）  
（大阪府住生活基本計画）**

**平成２８年８月**

**大阪府**

目　　次

「住まうビジョン・大阪」の目的、位置付け、期間 1

１章　住宅まちづくり政策の基本的な方針 3

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

２章　基本目標の実現に向けた施策の方向性 9

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．活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）誰もが活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

３章　重点的に取り組む施策 29

（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

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 38

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

５章　実効性を持った計画の推進に向けて 56

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

別表 59

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）

用語の解説 64

「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、人々のくらし・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、人々のく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、府民のくらしに不可欠なものであり、その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。

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・安心で豊かなく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。人口が増えている都道府県では、県内総生産額、県民所得額とも増加する傾向にあります。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、エンターテイメントや歴史・文化、ファッションなど多様な資源や都市機能を有する府県が、鉄道や道路等により緊密にネットワーク化されています。

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

そんな大阪ならではの魅力を存分に活かし、「住まうなら大阪」と思える、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きています。

今後の住宅まちづくり政策においては、「活力・魅力ある住まいと都市が形成され、多様な人々が住まい、活発に交流することにより、安全・安心も高まる」、あるいは、「災害時の安全性や防犯性など安全・安心が確保された住まいと都市が、多様な人々を惹きつけ、活力と魅力が生み出される」といった、「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」が相互に作用し合い、好循環を生み出すような政策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を掲げるとともに、その枠組みや施策の展開方向を明示し、府民、事業者、NPO※、大阪府、市町村、公的団体など、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するための方向性を示すものとして、「住まうビジョン・大阪」を策定します。

（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。

住まうビジョン・大阪の位置づけを示しています。

（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活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。

**【今後の住宅まちづくり政策の基本的な方針】**

**安全・安心にくらすことができる**

**住まいと都市**

**活力と魅力あふれる**

**住まいと都市**

**国内外から**

**多様な人々を惹きつける**

**住まいと都市**

**活き活きと**

**くらすことができる**

**住まいと都市**

**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**

**安全を支える**

**住まいと都市**

**安心して**

**くらすことができる**

**住まいと都市**

**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～**

基本目標

政策展開の

方向性

施策の柱

基本的な考え方

**都市の活力の源は「人」**

**《大阪ならではの魅力を活かす》**

**好循環**

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※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※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※、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※・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、様々な魅力がつまった大阪では、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。

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



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イが一段と育まれ、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



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ので、  
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



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、豊かなコミュニテイ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



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  
ｸﾘｴｲﾃｨﾌﾞな都市でくらすことができます

○人にやさしい交通システムと豊かなみどりや水辺空間が備わった都市で、  
子どもものびのびとくらすことができます

○関西の中心、アジア・世界との玄関口として、あらゆる魅力を満喫するくらしができます



６．基本目標の達成状況把握のための指標

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



学びとともに住まう

○学生生活を満喫する、働きながら学ぶ、リタイアしてから学ぶなど、  
学ぶ場が充実している大阪ならではのくらしができます

○子どもたちは、学校だけでなく、地域や家庭に支えられ、すくすくと  
育つことができます



モノづくりとともに住まう

○世界的な企業からオンリーワンの町工場、伝統産業・地場産業まで、  
モノづくりとともにくらすことができます

○付加価値の高い新たなモノづくりも生まれ、職住一体・近接のくらしが  
できます



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



環境にやさしく・調和して住まう

○公共交通が充実し、みどりがあふれる環境にやさしい都市で、  
環境にやさしく、自然と調和してくらすことができます

○住まいをきちんと手入れして長く使うくらし方や、限りある資源を  
無駄にしない節度あるくらし方、自然の光や風を住まいに取り入れた  
豊かなくらしなど様々なくらしを楽しむことができます



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** |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **１．国内外から多様な人々を惹きつける住まいと都市** | | | | | |
| ○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） | 増加させる |  | \*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） | 増加させる |  | \*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） | 増加させる |  | \*5 |
| ○子育て世帯の転出者数☆  　①対全国、②対関西圏 | ①約5.3万人  ②約２万人 | （H27） | 減少させる |  | \*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 |
| ○リフォームの年間実施戸数☆ | 約12万戸 | （H25） | 約20万戸 | （H37） | \*2 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **２．活き活きとくらすことができる住まいと都市** | | | | | |
| ○大阪で住み続けたいと思っている府民の割合 | 81.5% | （H27） | 増加させる |  | \*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） | 増加させる |  | \*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） | 増加させる |  | \*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） | 約80件 | （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 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** | | | | | |
| ○大阪にみどりがあると感じる府民の割合 | 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） | 増加させる |  | \*3 |
| ○市街地における緑被率※２ | 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** |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **４．安全を支える住まいと都市** | | | | | |
| ○治安が良いと感じる府民の割合 | 20.9% | （H27） | 増加させる |  | \*5 |
| ○災害時の避難のしやすさに対して満足している府民の割合 | 58.5% | （H25） | 増加させる |  | \*3 |
| ○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） | 増加させる |  | \*3 |
| ○地震時等に著しく危険な密集市街地の面積☆ | 2,248ha | （H26） | 解消 | （H32） | \*9 |
| ○住宅の耐震化率※１☆ | 83.5% | （H27） | 95% | （H37） | \*2,9 |
| ○多数の者が利用する建築物の耐震化率※１☆ | 90.3% | （H27） | 95% | （H32） | \*2,9 |
| ○腐朽・破損のある空家の割合☆ | 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☆ | 65.9% | （H25） | 100% | （H37） | \*3 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **５．安心してくらすことができる住まいと都市** | | | | | |
| ○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） | 増加させる |  | \*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） | 増加させる |  | \*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） | 増加させる |  | \*3 |
| ○鉄道駅舎のバリアフリー化率☆  乗降客数3,000人／日以上の全ての鉄道駅舎における移動等円滑化された駅舎のうち、段差が解消された駅舎の割合 | 85.0% | （H26） | 100% | （H32） | \*4 |
| ○高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率☆  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% ③ 6.4% ④23.2% | （H27） | 解消 | （H32） | \*8 |
| ○あんしん賃貸住宅における一定の質を備えた低家賃住宅の数 | 約2,800戸 | （H26） | おおむね倍増 | （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】**

※１　「住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪」における目標値 ※２　「みどりの大阪推進計画」における目標値

☆印は、客観的なデータのうち、全国と比較可能な項目