

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

答申（タタキ台）

平成〇〇年〇〇月

大阪府住宅まちづくり審議会

目 次

はじめに

1 章 大阪の住まいと都市を取り巻く状況と課題認識

1. 住まいと都市の現状と課題
2. 府民の暮らしを取り巻く状況
3. 大阪の人口動向
4. 課題認識のまとめ

2 章 めざすべき将来像

1. 住宅まちづくり政策の使命
2. めざすべき将来像
2. 大阪の魅力を活かした多様な住まい方とその実現の方向性

3 章 将来像実現に向けた住宅まちづくり政策のあり方

1. めざすべき将来像の実現に向けた新たな政策展開の方向性
2. 住宅まちづくり政策の基本目標
3. 施策の展開方針

4 章 基本目標を達成するための住宅まちづくり施策の方向性

1. 国内外から多様な人々を惹きつける住まいと都市の形成
 - (1) 活力と魅力ある都市空間の形成
 - (2) 大阪の魅力を活かしたライフスタイルの提案・普及
2. 誰もが生き活きとくらすことができる住まいと都市の形成
 - (1) 多彩な機能（職・学・遊・住）をもつ都市の形成
 - (2) 多様で魅力的な住まいを選択できる環境整備
 - (3) 活力ある住宅関連産業の振興
3. 環境にやさしい住まいと都市の形成
 - (1) みどりあふれる都市の創造
 - (2) 環境に配慮した住宅・建築物の普及
 - (3) 環境にやさしく調和したライフスタイルの普及

- 4. 安全を支える住まいと都市の形成
 - (1) 災害に強い都市の形成
 - (2) 住宅・建築物の耐震化の促進
 - (3) 犯罪に強い住まいと都市づくり
 - (4) 住宅・建築物における安全性の確保
- 5. 安心してくらすことができる住まいと都市の形成
 - (1) 住宅ストック全体を活用した府民の居住の安定確保
 - (2) 土地取引等における差別の解消
 - (3) 福祉の住まいとまちづくりの推進
 - (4) 住まいやまちに関する情報提供・相談体制の充実
 - (5) 健全な住宅関連産業の育成

5章 多様な住まい方が実現できる特色ある地域の将来像及び施策の方向性

6章 実効性を持った計画の推進に向けて

- 1. 住宅まちづくりに関わる各主体の役割と連携
- 2. 施策の適切な進行管理

はじめに

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、地域やまち、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あり、都市の活力の源は人々が住まい、働き、学び、遊び、交流することによって生み出されます。

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。

たくさん、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、コミュニティや地域力が強化され、安全・安心が確保されるだけでなく、絶えずイノベーションが生み出され、活力と魅力あふれる都市が形成されます。

府民一人ひとりが安全・安心で豊かにくらすとともに、大阪が活力を維持・発展させていくためには、人口減少に歯止めをかけ、たくさん、多様な人々が住まい、訪れる都市を創造する必要があります。

大阪府では、住宅確保要配慮者の居住の安定確保や住宅・建築物の耐震化、密集市街地の再整備など、特に、府民の安全・安心確保に重点を置いた取組みが展開されてきました。

しかしながら、人口構造が大きく変化し、大阪の活力の低下がますます懸念される中、安全・安心確保を達成した後に、活力・魅力を生み出していくことを基本としたこれまでの考え方では、人々の安全・安心で豊かな暮らしの実現や大阪が活力を取り戻すことは、難しくなっています。

今後は、「活力・魅力が生み出され、多様な人々が活発に交流することにより、安全・安心が高まる」、あるいは、「一定水準未満のストックが存在しない安全・安心な状態が、活力・魅力を生み出す」といった、「活力・魅力」と「安全・安心」が相互に作用し合い、響き合うような政策を展開していく必要があります。

このため、今後の住宅まちづくり政策においては、これまでの府民の安全・安心確保の取組みの継承・発展はもちろんのこと、多様な人々を惹きつける活力と魅力あふれる大阪の実現に向けた取組みを一層進めていくことが求められています。

1 章 大阪の住まいと都市を取り巻く状況と課題認識

1. 住まいと都市の現状と課題

(1) 大阪の住まいと都市のなりたち

大正末期から昭和初期にかけて、東京を凌ぎ、我が国初の 200 万都市へと成長した「大大阪時代」の大阪都心部は、京阪神の中核都市として高い借家比率を有し、長屋住まいの職住近接した都市生活が営まれ、一方で、郊外部では、長い歴史を有する独立した集落地域が形成されていました。

戦災により多くの住宅を失い、戦後復興を経て、高度経済成長期にはほぼ 10 年間にわたって、地方の若者など毎年 20 万人もの人口が流入し、住宅の絶対量が不足しました。

これに対応するため、公的住宅は大量供給とともに、床面積の拡大、不燃高層化、住宅生産の近代化等が進められ、全国のニュータウン開発に大きな影響を与えた千里ニュータウンなど、鉄道や道路整備と一体的に開発されたニュータウンが府内郊外地域を中心に形成されました。

その一方で、特に新都市計画法の施行（昭和 43 年）前、旺盛な住宅需要に対する無秩序な開発が放置されたことにより、大阪市外縁部では木造賃貸住宅が十分な都市基盤整備がなされないまま建設され、密集市街地が形成されました。この間、歴史的・文化的まちなみも、その多くが失われてきました。

高度経済成長が終息し人口増加率も減退し始めると、住宅政策の目標も量的充足から居住水準の向上へと重点が移り、密集市街地などの住環境整備や公的賃貸住宅の建替えなどが行われるようになりました。その一方で、地価の高騰を反映して農地転用等によるミニ開発や、市街地の郊外への拡大・拡散が進み、良質な住宅・住環境を求めた中堅ファミリー層の府域外への転出も続き、都心部の空洞化がバブル期まで続きました。

その後のバブル崩壊に伴う地価の下落などにより、商業・業務・工業系用途の地域にも住宅が進出するなどバブル期と正反対の動きも加速し、都心や駅前への高層マンションの立地や、駅に近い利便性の高い工場跡地等への住宅建設が進んだ結果、工場集積地においても住宅が増加し、工場が操業しにくくなる状況も起こっています。

（２）住宅ストックの概況

府内の住宅総数（空家含む）は約 459 万戸で、うち賃貸住宅が約 214 万戸（約 47%）、持家が約 245 万戸（約 53%）と推計されます。

公的賃貸住宅は約 43 万戸で、賃貸住宅ストックの約 2 割を占めています。

また、住宅全体の約 9 割を民間住宅（民間賃貸住宅及び持家）が占めている状況です。

図〇 所有関係別の住宅ストック割合



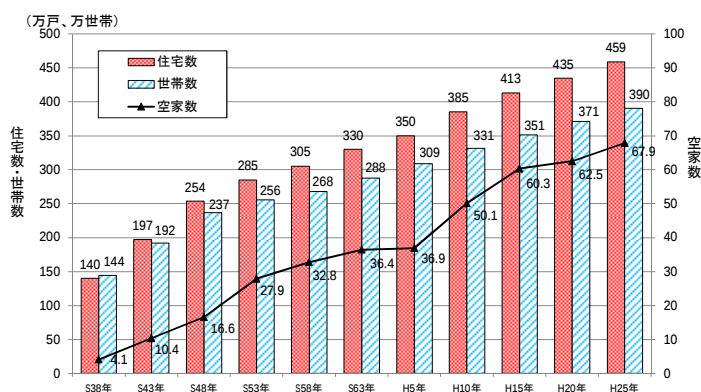
（出典）大阪府（住宅・土地統計調査）

(3) 住宅ストックの現状と課題

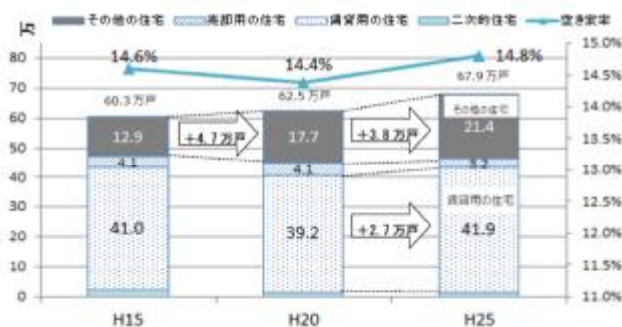
空家は約 68 万戸あり、その内訳をみると、「賃貸用の住宅」の空家が最も多く約 6 割占めていますが、近年は、売却や賃貸などの予定がない「その他の住宅」の空家が増加傾向にあります。

空家のうち、老朽化などにより地域の生活環境に悪影響を与えるものについては、適切に除却や更新がなされるのはもちろんのこと、空家を地域の貴重な資産として捉え、地域やまち、都市のリノベーションに積極的に活用していく必要があります。

図〇 住宅数・世帯数・空家数の推移【大阪府】



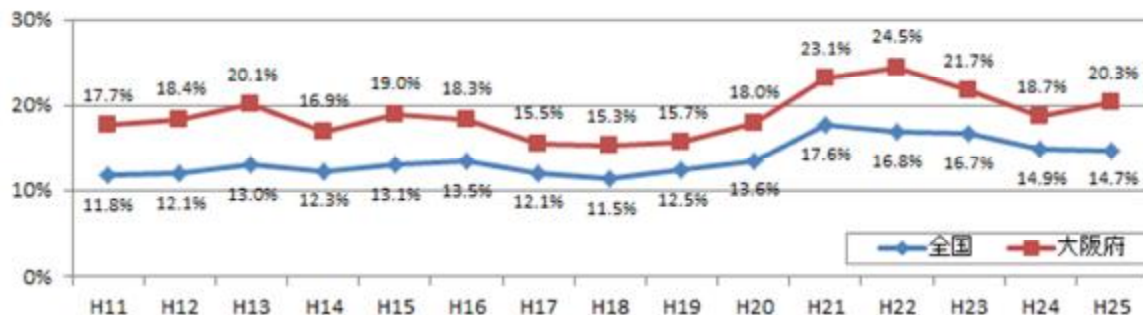
図〇 種類別空家数の推移【大阪府】



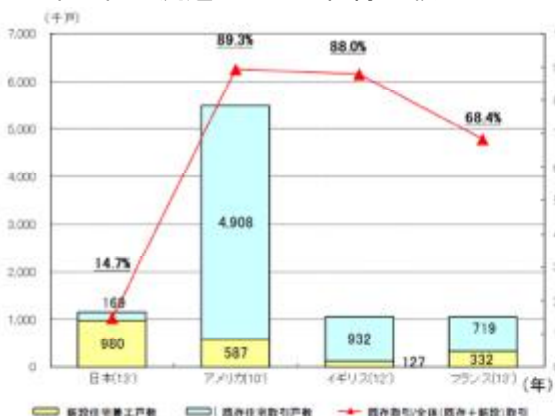
大阪府における中古住宅流通シェアは全国と比較して高く、また拡大傾向にあります。欧米諸国と比較するとまだまだ低い状況です。

空家の利活用を促進するうえでも、中古住宅流通市場のより一層の活性化を図っていく必要があります。

図〇 中古住宅流通シェアの推移



図〇 中古住宅流通シェアの国際比較

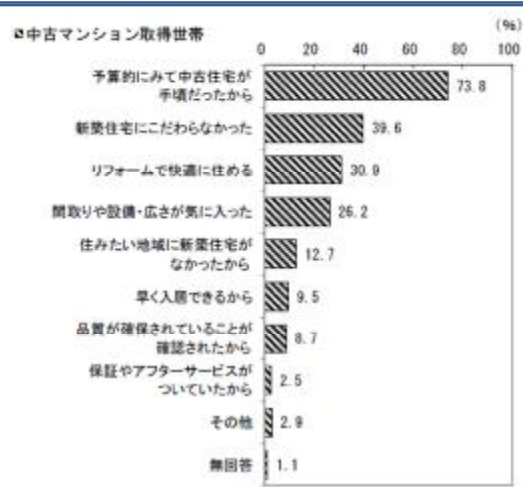
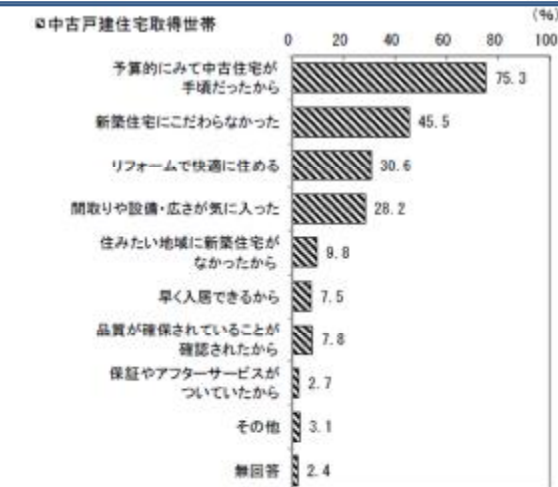


出典：
 日本：総務省「平成25(2013)年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成25(2013)年計)」
 アメリカ：U.S.Census Bureau「New Residential Construction」The 2011 Statistical Abstract(データは平成22(2010)年)
<http://www.census.gov/>
 イギリス：Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」(データは平成24(2012)年)
<http://www.communities.gov.uk/>
 フランス：Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Service de l'Observation et des Statistiques」
 「Conseil général de l'environnement et du développement」(データは平成25(2013)年)
<http://www.drees.fr/france/developpement-durable/fr>
 注1)フランス：年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年間平均値を採用した。
 注2)住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象から漏れと推計している。

中古住宅にしなかった理由



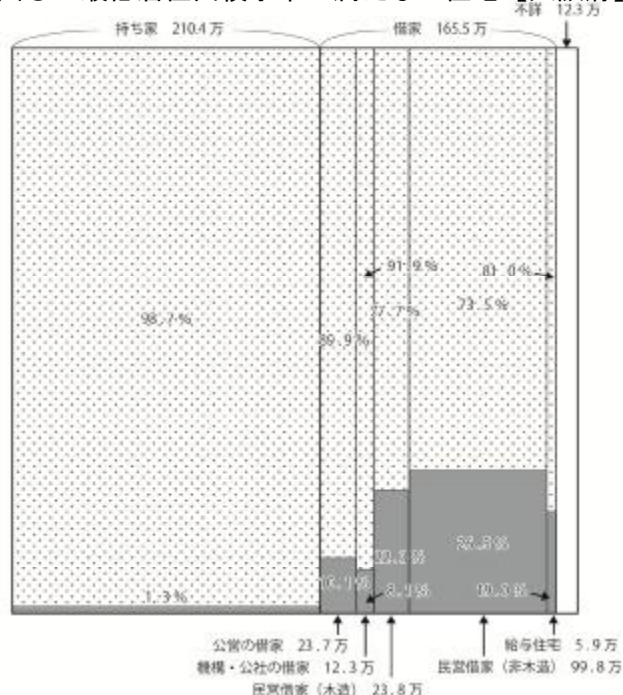
中古住宅にした理由



(資料) 国土交通省「平成26年度住宅市場動向調査」

また、府民が居住する住宅の状況を見ると、最低居住面積水準に満たない住宅や、耐震基準を満たしていない住宅が存在するとともに、バリアフリー性能や省エネ性能が十分でない住宅も多く存在しています。

図〇 最低居住面積水準に満たない住宅【大阪府】

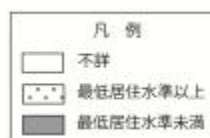


◆最低居住面積水準

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

最低居住面積水準

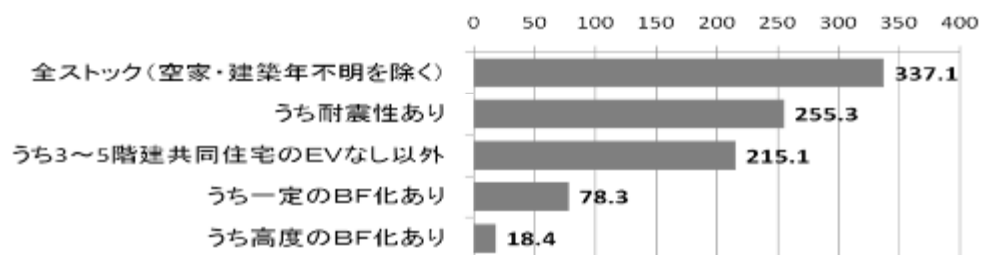
29歳以下	専用台所 + 居室4.5畳以上
単身 29歳以上	共用台所 + 居室6.0畳以上
30歳以上	25㎡以上
2人以上	10㎡ × 世帯人員 + 10㎡以上



世帯総数 388.2 万

図〇 耐震性能、バリアフリー性能を満たす住宅【大阪府】

※平成 25 年住宅・土地統計調査結果に更新予定。



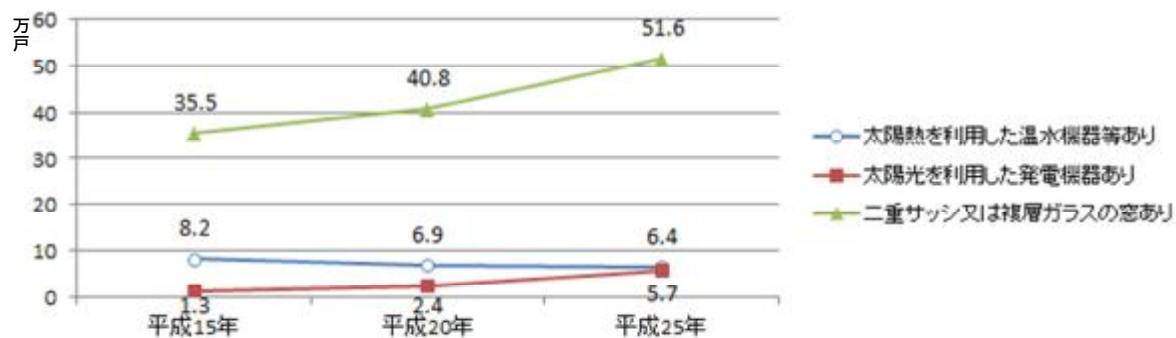
ストックの性能	戸数	全ストックに占める割合
全ストック(空家・建築年不明を除く)※1	337.1 万戸	100.0 %
うち耐震性あり※2	255.3 万戸	75.7 %
うち3～5階建共同住宅のEVなし以外	215.1 万戸	63.8 %
うち一定のバリアフリー化あり	78.3 万戸	23.2 %
うち高度のバリアフリー化あり	18.4 万戸	5.4 %

※1 建築年不明は31.4万戸

※2 昭和55年以前については大阪府の実績値に基づき、大阪府で推計

(資料) 総務省「平成20年住宅・土地統計調査」

図〇省エネルギー設備等のある住宅数の推移【大阪府】



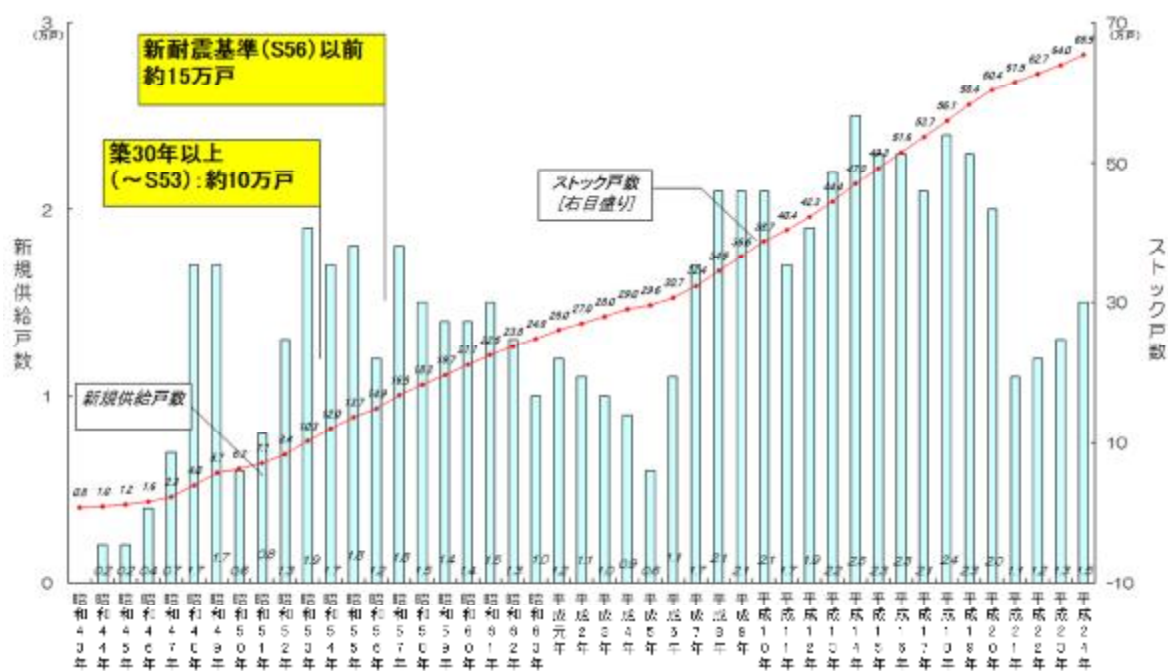
(資料) 総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

分譲マンションストックは府内約 65 万戸と、府内の住宅ストックの約 14%を占め、うち築 30 年以上のストックが約 10 万戸、新耐震基準以前のストックが約 15 万戸を占めています。

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

これらの分譲マンションを良好な住宅ストックとして維持していくことは、住宅まちづくり政策上重要な課題であり、今後、老朽化や管理不全に陥るマンションの増加が懸念される中、実効性のあるマンション施策を推進していく必要があります。

図〇 大阪府内の分譲マンションのストック数（平成 24 年末計）



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

(4) 都市の現状と課題

(都市の防災性の確保)

府民が安全で快適な生活をおくるためには、地震や水害等の自然災害、市街地大火等に対して都市の安全性が確保されることが重要です。

とりわけ密集市街地では、依然として市街地大火など広域的な被害が発生する可能性が高く、延焼や道路閉塞の危険性に対する最低限の安全性を確保することが喫緊の課題です。

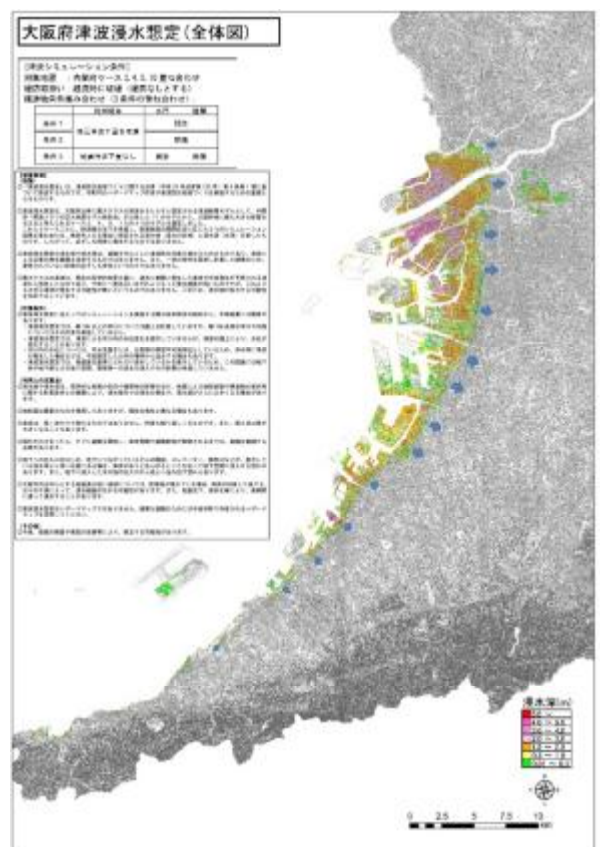
また、今後発生が予想されている南海トラフ巨大地震による津波浸水被害や、近年増加している集中豪雨による浸水被害や土砂災害対策等に対して安全な都市を形成していく必要があります。

図〇 地震時等に著しく危険な密集市街地の位置



(出典) 大阪府

図〇 津波浸水想定図



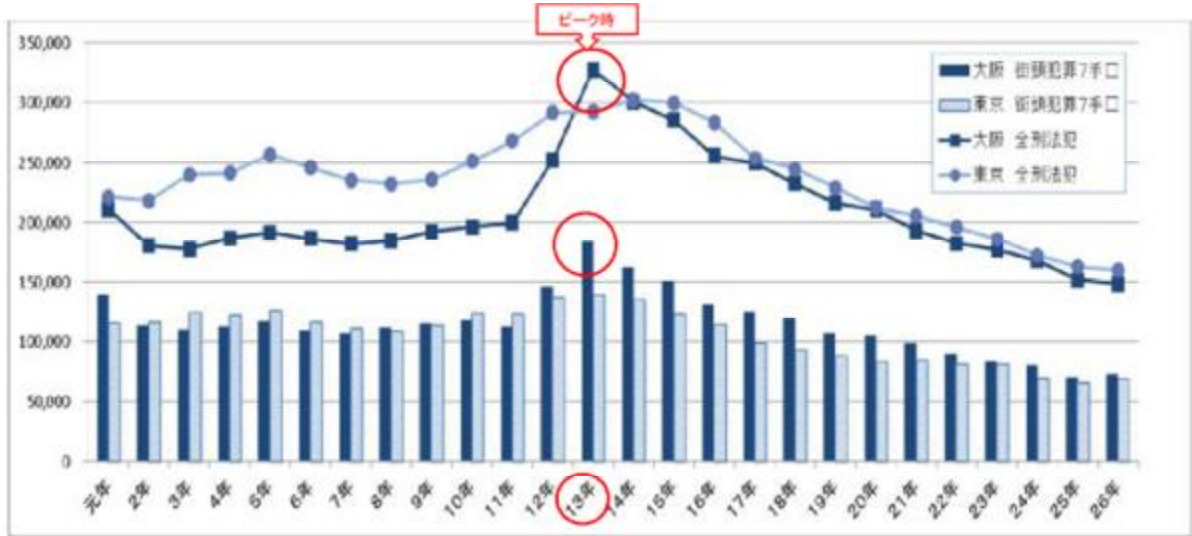
(出典) 大阪府

(都市の防犯性の確保)

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

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

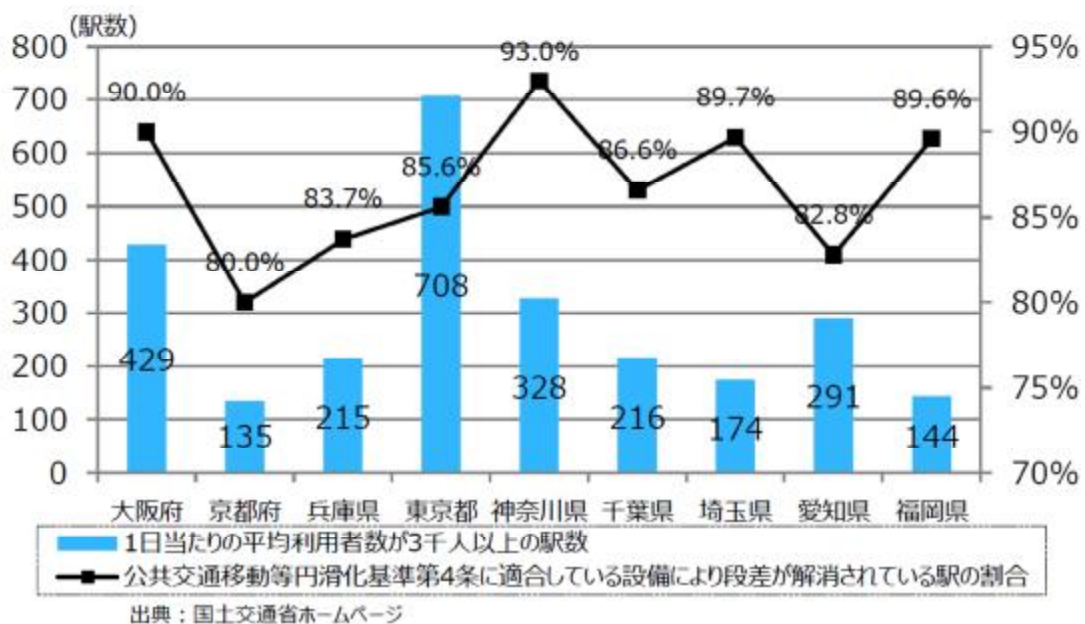
図〇 刑法犯・街頭犯罪の認知件数の推移



(出典) 大阪府安全なまちづくり推進会議資料より

(都市のバリアフリー)

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

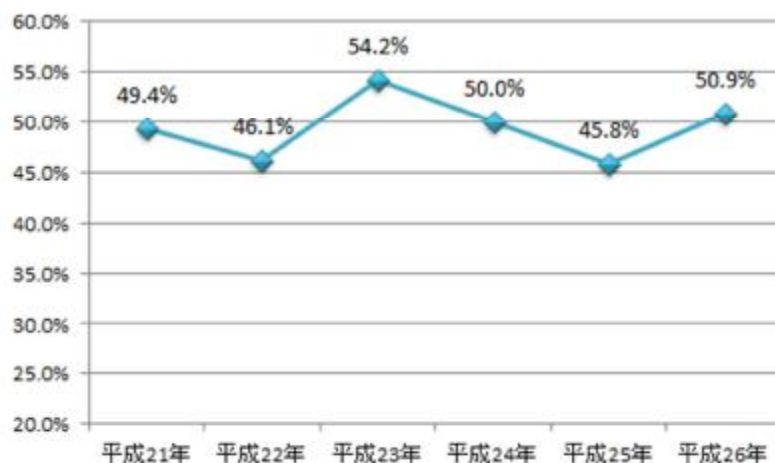


（都市の景観・みどり）

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

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

図〇 大阪（府域全体）にみどりがあると感じる府民の割合（平成21年～平成26年）

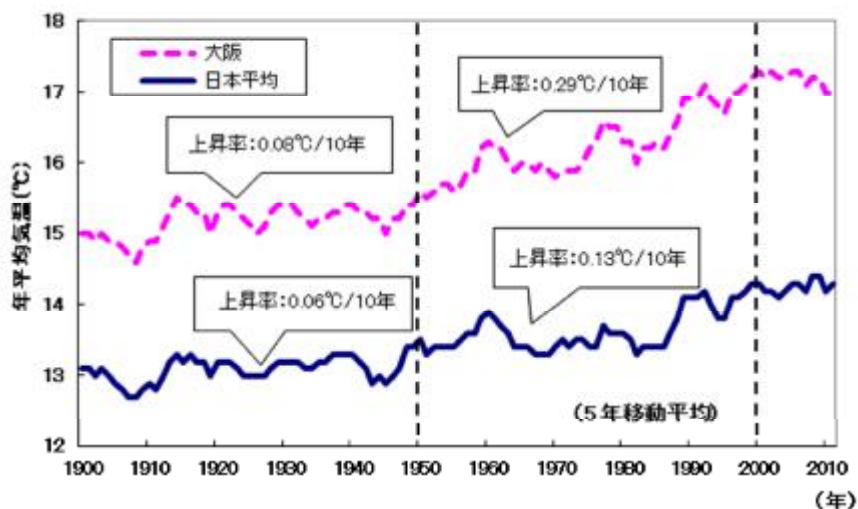


（出典）おおさかQネット「大阪のみどり」に関するアンケート

（都市の環境）

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

図〇 大阪と日本における平均気温の経年変化



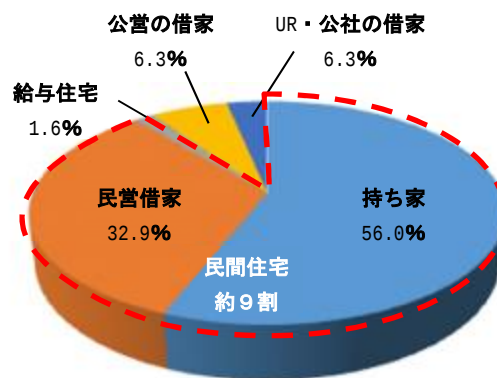
（出典）大阪府（気象庁データより作成）

（５）住宅市場の状況

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

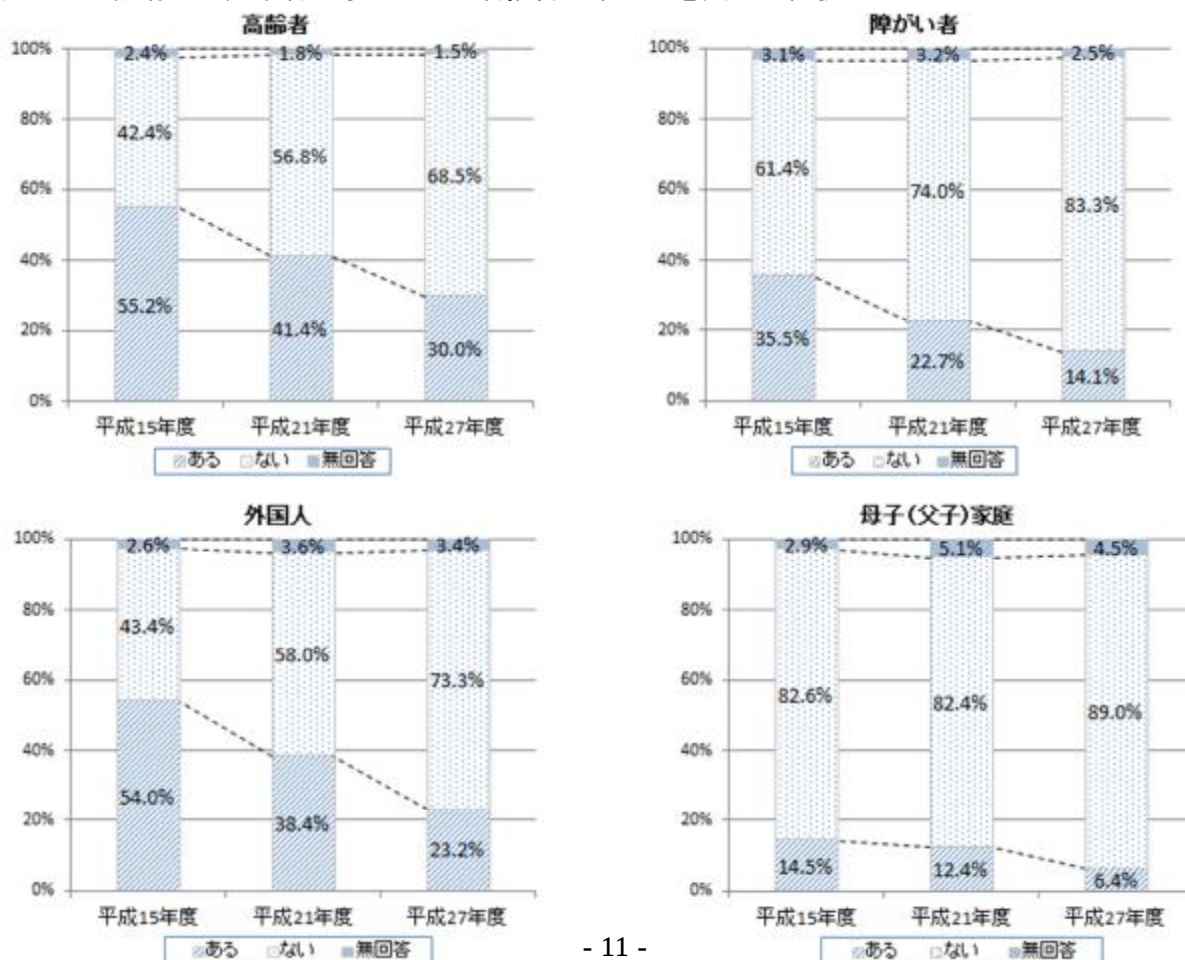
民間住宅市場では、住宅供給事業者、住宅リフォーム事業者、不動産流通事業者、受託管理・運営事業者、設計・検査事業者など、様々な主体が存在し、近年では民間企業のみならずNPO等も活躍の場を広げています。これら多様な主体による創意工夫あふれる対応により、府民の多種多様な居住ニーズに柔軟に対応した住宅や都市のストック形成が進められることが期待されます。

図〇 所有関係別ストックの割合
※居住世帯ありの住宅



民間住宅市場では、狭小住宅や老朽化などのストックの課題に加え、不当な追い出し行為や退去時補修に関するトラブルなどが発生しており、また、高齢者や障がい者などに対する入居差別についても、一定の改善はみられるものの依然残っています。

図〇 大阪府の宅建業者が家主から入居拒否の申し出を受けた経験



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

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

また、建設業就業者は全産業と比較して高年齢化が進んでいます。住まいづくりを担う大工就業者の数も年々減少しています。

図〇 建設業許可業者数の推移（全国値）



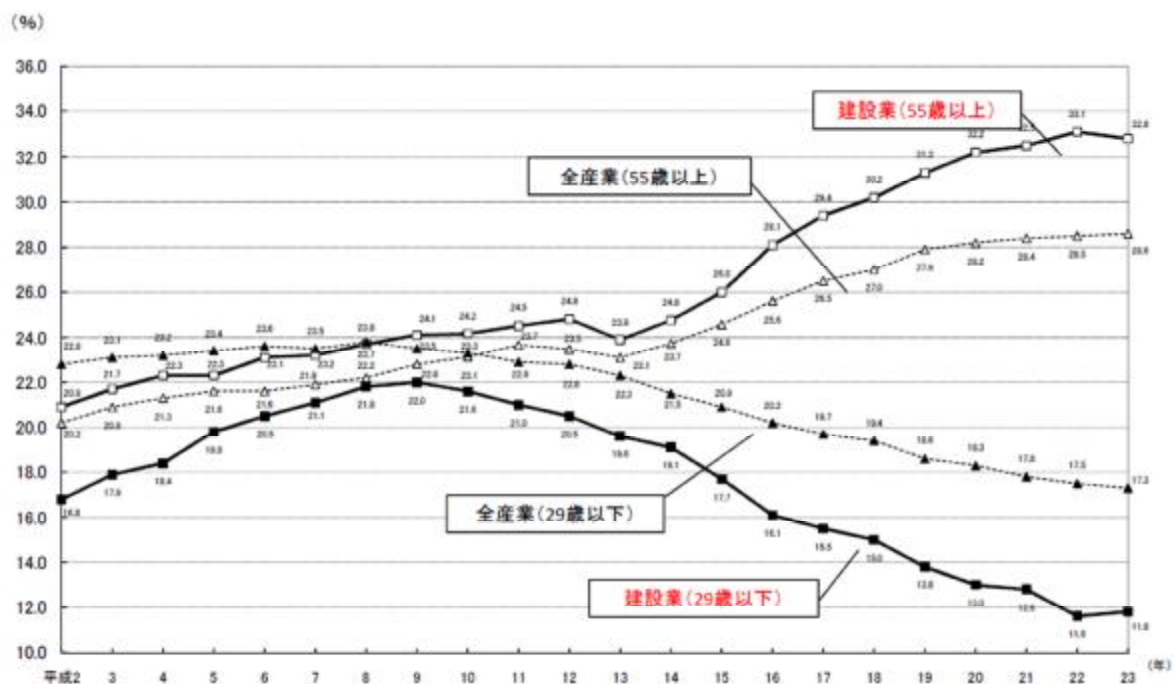
（出典）建設業ハンドブック 2015

図〇 建設投資額の推移（全国値）



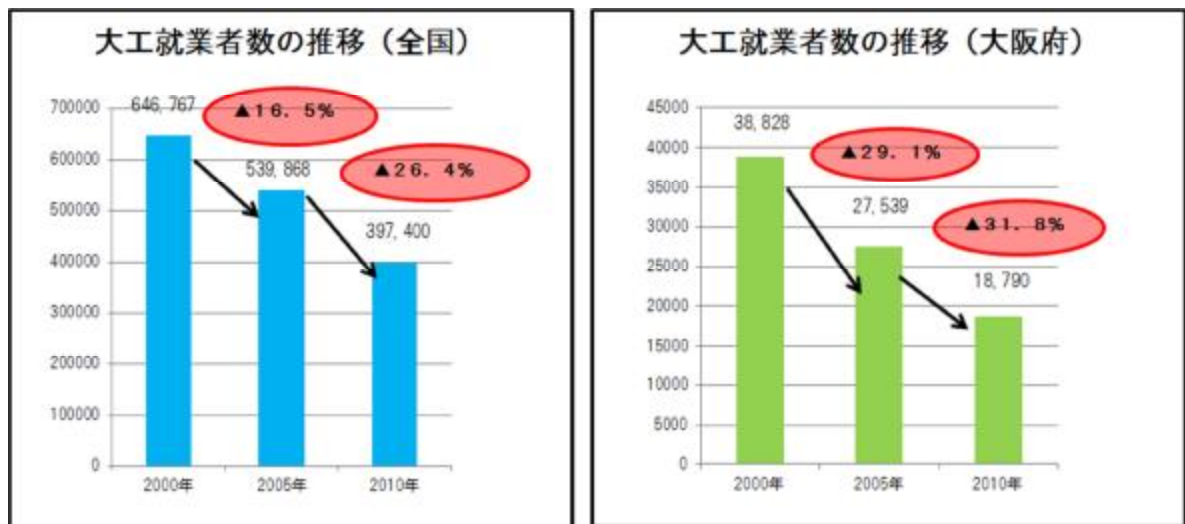
（出典）建設業ハンドブック 2015

図〇 建設業就業者の年齢構成の推移（全国値）



（出典）労働力調査（総務省）

図〇 大工就業者数の推移



（出典）国勢調査（総務省）

2. 府民のくらしを取り巻く状況

(1) 子ども、子育て世帯を取り巻く状況

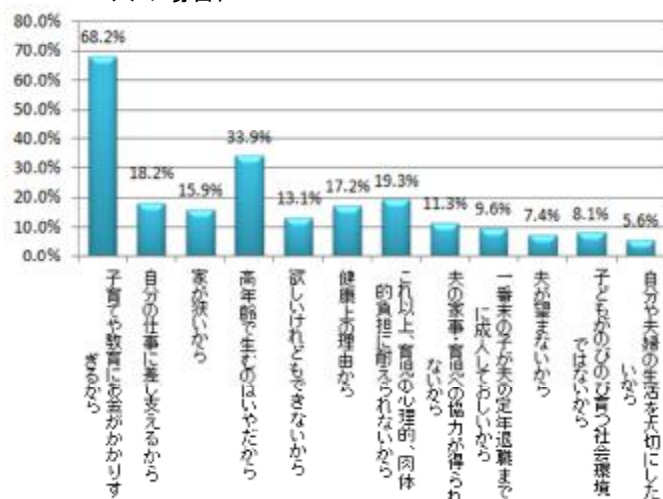
大阪での子ども、子育て世帯を取り巻く状況をみると、「実家の援助が受けやすい」や「住宅事情が良い」といった理由から、「子どもを大阪で育てて良かったと思っている府民の割合」は増加傾向にあります。

しかしながら、子どもを巻き込んだ犯罪の増加、児童虐待相談対応件数の増加、地域や家庭での養育力の低下やひとり親世帯の増加など、家庭だけでなく社会全体で子ども・子育てを支える仕組みづくりが求められます。

また、共働きのライフスタイルが一般的となる時代では、職住近接で子育てのための支援やサービスが受けやすい環境の整備がより一層求められています。

さらに、理想の子ども数をもたない理由として、3人以上を理想の子ども数としている世帯では、子育てや教育費の経済的負担に加え、「家が狭いから」という理由の割合が高く、子育て世帯のニーズにあった住まいの確保が課題となっています。

図〇 理想の子ども数を持たない理由（理想子ども数3人の場合）



出典：厚生労働白書（平成25年版）より加工

図〇 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



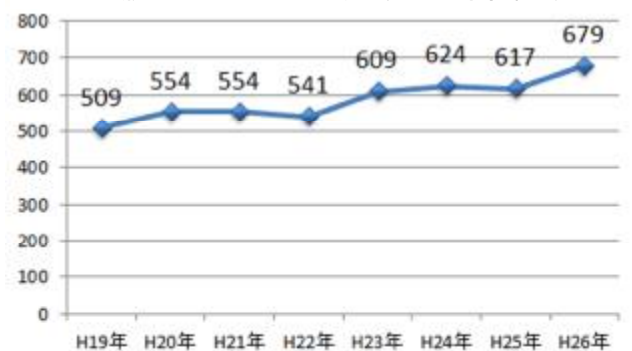
出典：オンリーワン都市調査（大阪府）

図〇 大阪で子育てをして良かった理由



出典：オンリーワン都市調査（大阪府）

図〇 13歳未満の子どもに対する声かけ等事案の認知状況



出典：大阪府安全なまちづくり推進会議資料より

図〇 保育所入所待機児童数の推移



出典：第47回大阪府社会福祉審議会資料より

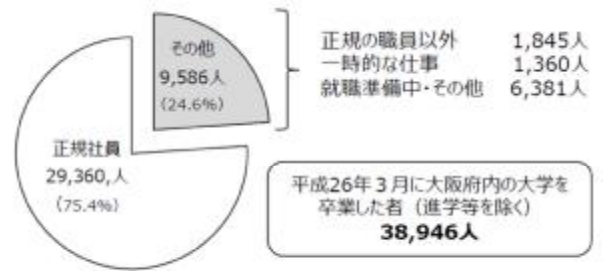
（２）若年世代を取り巻く状況

若年世代では、大学卒業生の４人に１人が正社員などの安定した職に就けていないなど、経済的に不安定な若者が多くなっています。

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

一方で、若年世代を中心として、住まいをシェアする、自らのライフスタイルに合わせて住まいをリノベーションするなどの新しい住まい方が広がりを見せており、こういったニーズに的確に対応し、さらに拡大させていくことで、活力と魅力ある住まいと都市を形成していく必要があります。

図〇 大阪の大学生の卒業後の進路



出典：文部科学省「学校基本調査」（H26）より大阪府雇用推進室作成

図〇 若年層（15～34歳）の就業率の推移



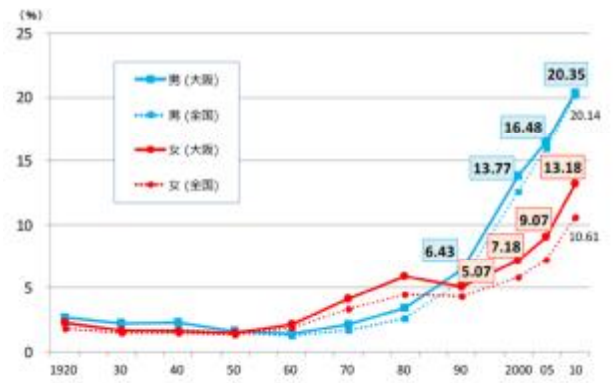
出典：総務省「労働力調査」、大阪府統計課「労働力調査地方集計結果（年平均）」より大阪府企画室作成

図〇 シェアハウス物件の立地状況



出典：一般社団法人 日本シェアハウス・ゲストハウス連盟
株式会社シェアシェア「シェアハウス市場調査 2013 年度版」
に大阪府の物件数を加筆

図〇 生涯未婚率の推移



出典：総務省「国勢調査」

図〇 リノベーション住宅の事例



出典：大阪の住まい活性化フォーラムより

（３）高齢者を取り巻く状況

今後、高齢者人口の割合は増加することが予測されており、特に高齢単独世帯は総世帯数が減少するなかでも増加することが予測されます。

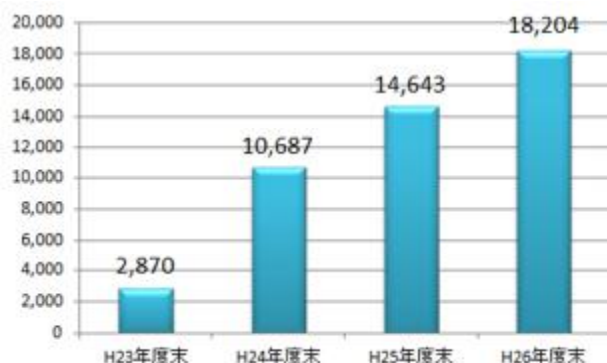
また、介護、支援を要する高齢者も増加傾向にあり、今後一層増加することが懸念されます。

高齢者の多くが支援やサービスを受けながら、住み慣れた自宅や地域で住まうことを望んでおり、これに対応した住まい、都市の形成が求められます。

高齢者向けの住まいは、民間事業者によるサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の積極的な供給が進んでいますが、住まいとしてのスペックが低い「施設」的なサ高住が多く、自律した高齢者の住まいの選択肢にはなっていません。

また、高齢者の社会参加の意欲は高まりを見せており、高齢者が元気で生き活きと活躍する社会づくりが求められています。

図〇 サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数（累計）【大阪府】



図〇 大阪府の世帯の将来推計

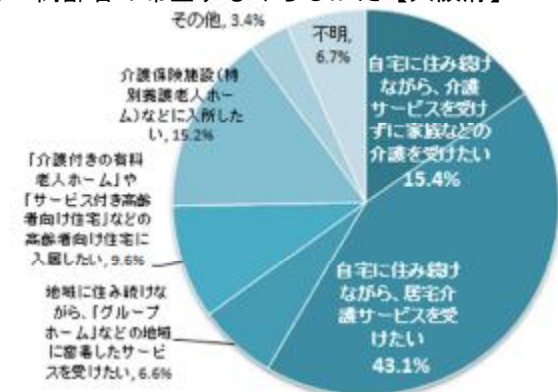


図〇 第1号被保険者数・要介護(要支援)認定者数の推移【大阪府】



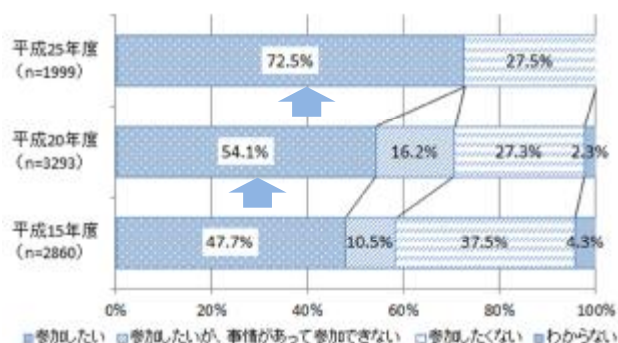
出典：介護保険事業状況報告月報より

図〇 高齢者の希望するくらしかた【大阪府】



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

図〇 高齢者の社会活動への参加意向【大阪府】



出典：高齢者の地域社会への参加に関する意識調査（内閣府）より

(4) 障がい者を取り巻く状況

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

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

また、障がいを理由とする「不当な差別的取扱い」、社会的障壁の除去にかかる「合理的配慮の不提供」を禁止することを定めた「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」（障害者差別解消法）が平成 25 年 6 月に成立し、平成 28 年 4 月に施行されます。

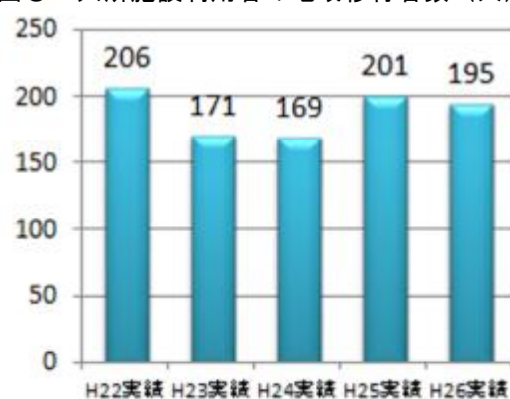
障がい者が居住用の不動産の取引を行う場面等、住宅分野においても差別を解消するための取組みが必要です。

図〇 大阪府における障がい者手帳所持者数（各年 3 月末時点）



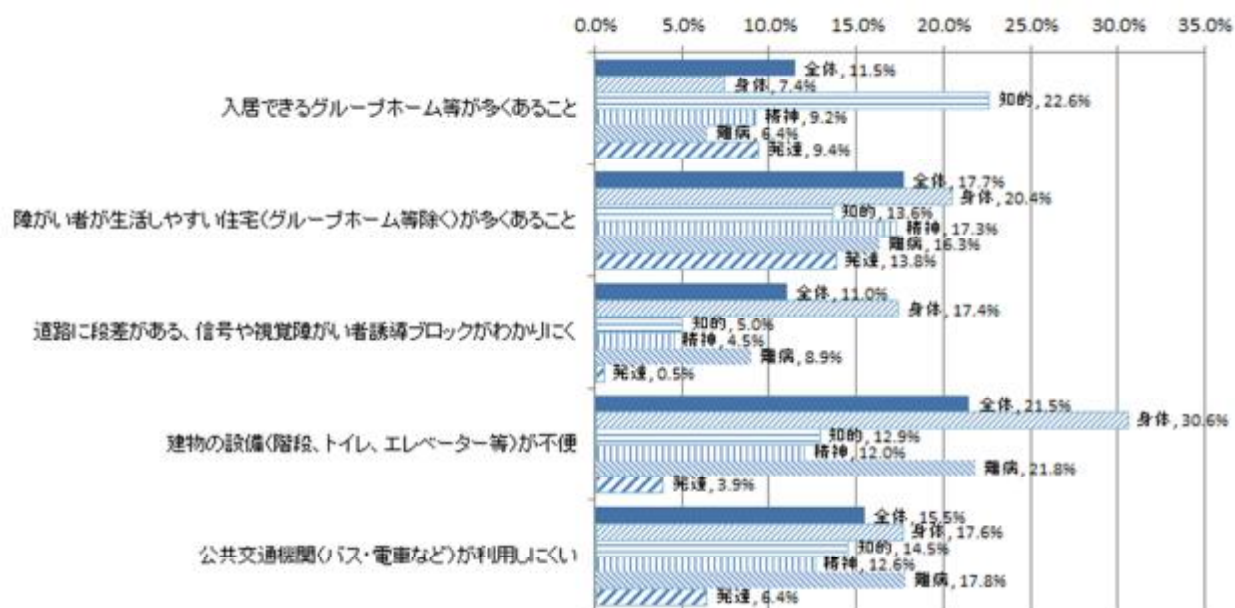
出典：大阪府障がい福祉室資料より作成

図〇 入所施設利用者の地域移行者数（人）



出典：第 47 回大阪府社会福祉審議会 資料より

図〇 大阪府の障がい者が地域やまちで過ごす際に必要なこと、困ることなど

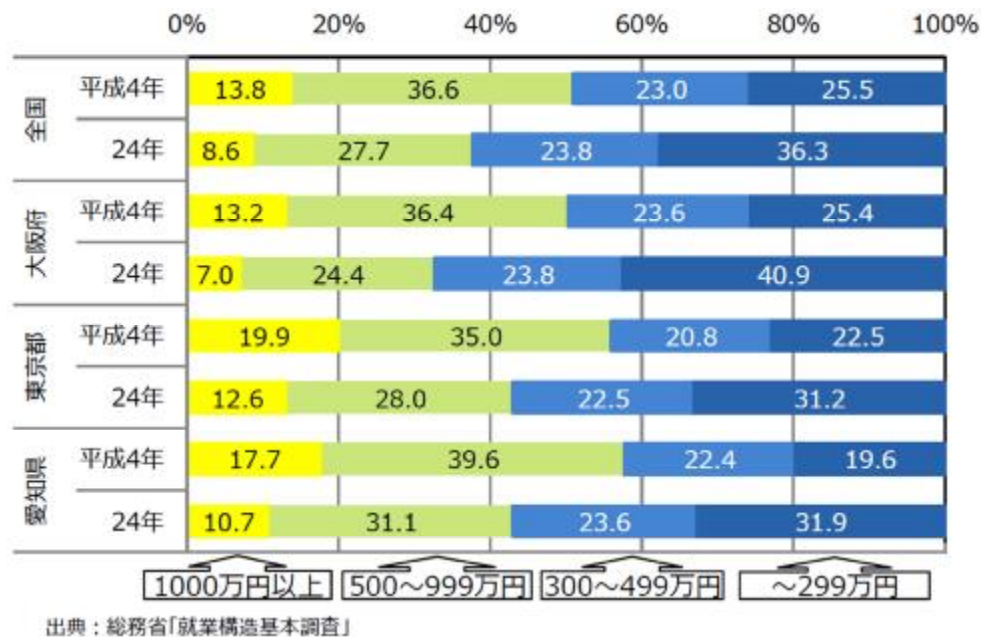


出典：平成 22 年度 大阪府障がい者の生活ニーズ実態調査より

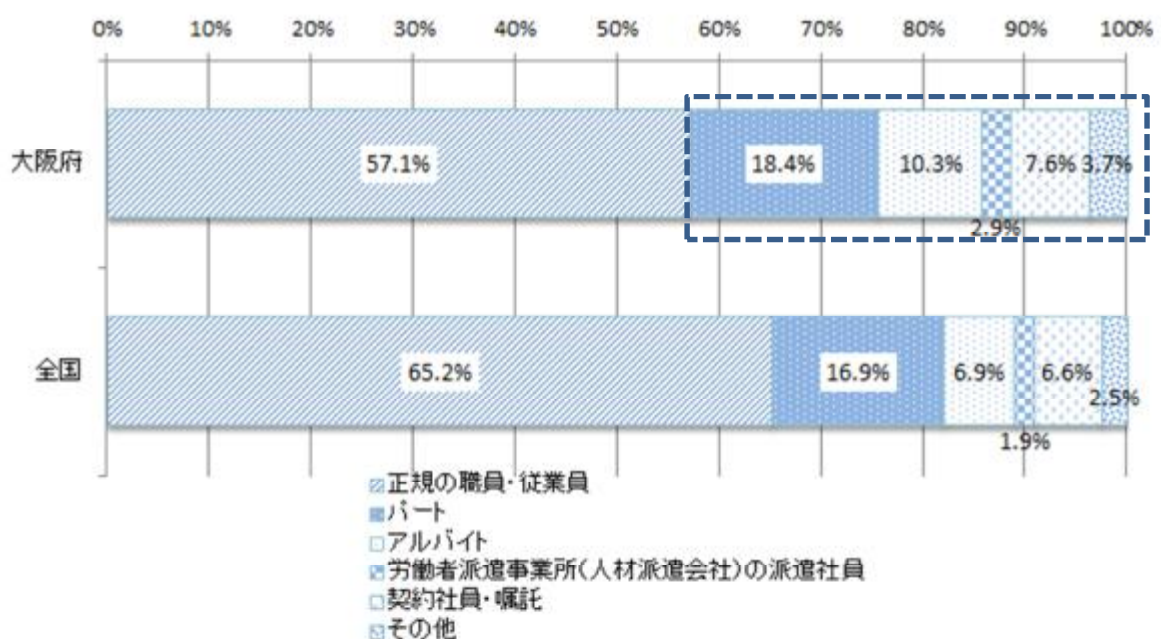
これらのほか、府民全体として、都市の活力低下、経済成長の停滞により、中間所得層が減少する一方で、世帯の低所得化も進み、非正規労働者など収入の安定しない府民が増加するなど、住宅困窮者は多様化しています。

生活困窮者自立支援法の施行を踏まえ、生活困窮者自立支援制度と連携した住宅まちづくり政策の展開が求められています。

図〇 所得階層別世帯数割合の推移



図〇 就業者（役員を除く雇用者）の就業形態



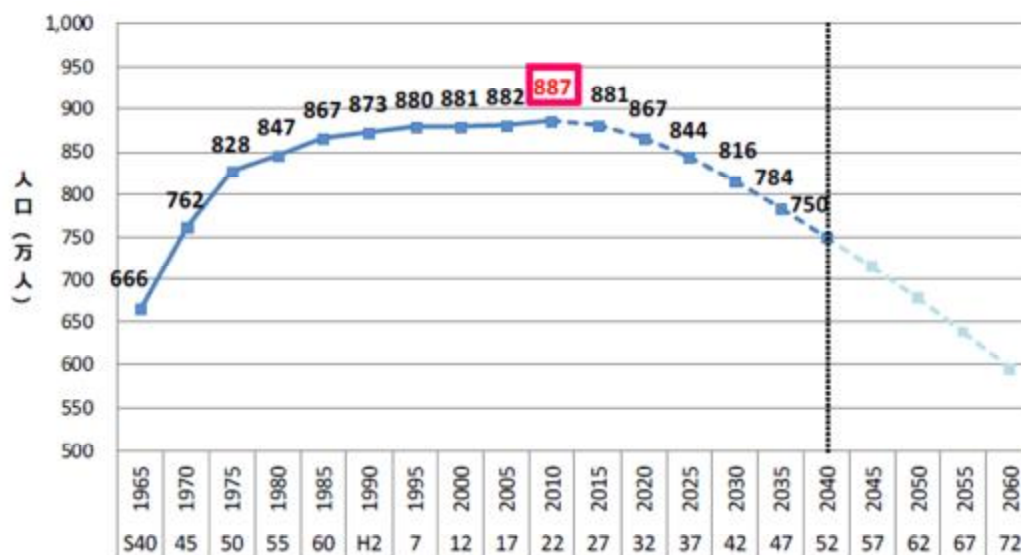
3. 大阪の人口動向

(1) 人口・世帯の動向

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

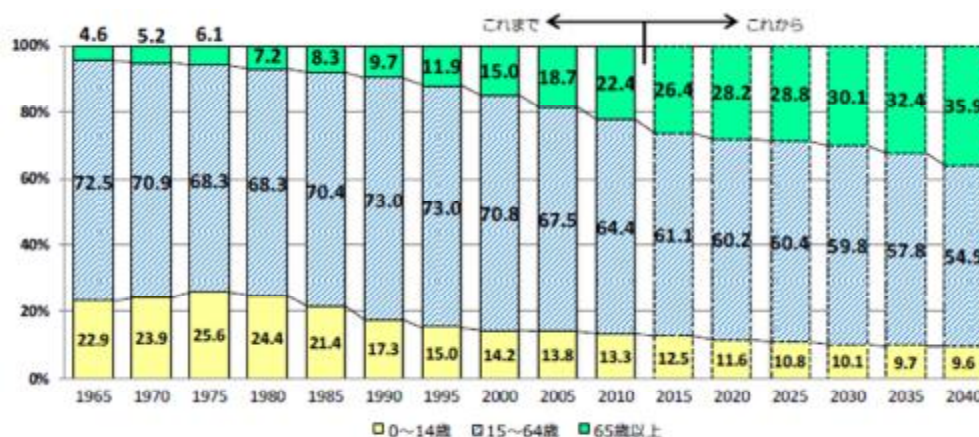
また、高齢者人口の割合は年々増加するとともに、生産年齢人口の割合は減少していくことが予測されています。

図〇 人口の将来推計【大阪府】



出典：2010(H22)年までは総務省「国勢調査」、将来推計については、大阪府「大阪府の将来推計人口の点検について」(H25.2)における大阪府の人口推計(ケース2)を基に、府試算。

図〇 人口構成の将来推計【大阪府】



出典：2010(H22)年までは総務省「国勢調査」(年齢不詳を除く)、将来推計については、「大阪府の将来推計人口の点検について」(H25.2)における大阪府の人口推計(ケース2)を基に、府試算。

高齢者 1 人を支える現役世代は、
2010(H22)年では、2.88人ですが、
2040(H52)年では、1.52人になってしまいます。

2010(H22)年

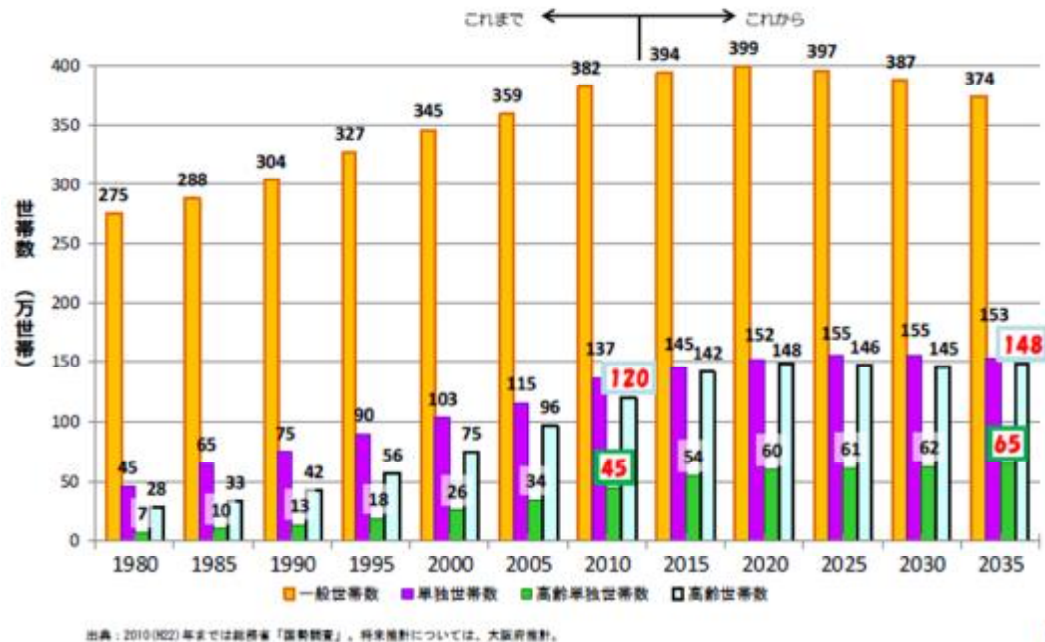


2040(H52)年



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

図〇 世帯数と世帯構成の変化【大阪府】



（２）人口の自然増減、社会増減の動向

出生率は近年わずかに回復傾向にありますが、今後も人口を維持するために必要とされる水準（人口置換水準）を下回って推移するとみられ、出産年齢を迎える女性そのものの人口が減少することもあいまって、出生数の減少は続くと思込まれます。

図〇 出生率・出生数の推計【大阪府】

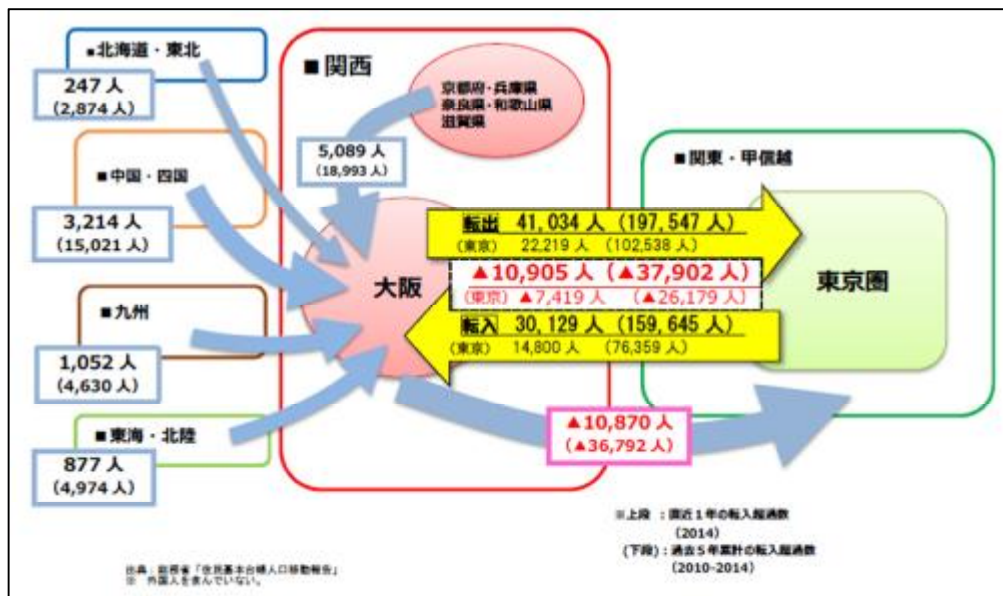


人口の社会増減をみると、近隣府県や地方からの転入超過の傾向がみられるものの、東京圏への人口流出が顕著です。

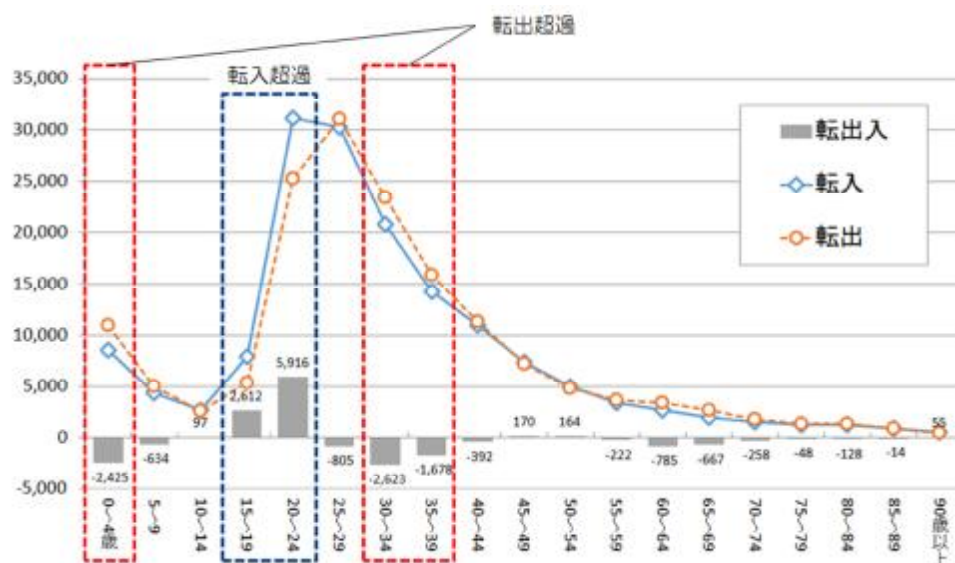
年齢階級別にみると、15～24 歳代では転入超過となっていますが、0～4 歳と 30 代の子育て世代と思われる世帯の転出超過が堅調です。

さらに、地域別にみると、就職時や 30 代の中堅世代が東京圏に流出していることがわかります。

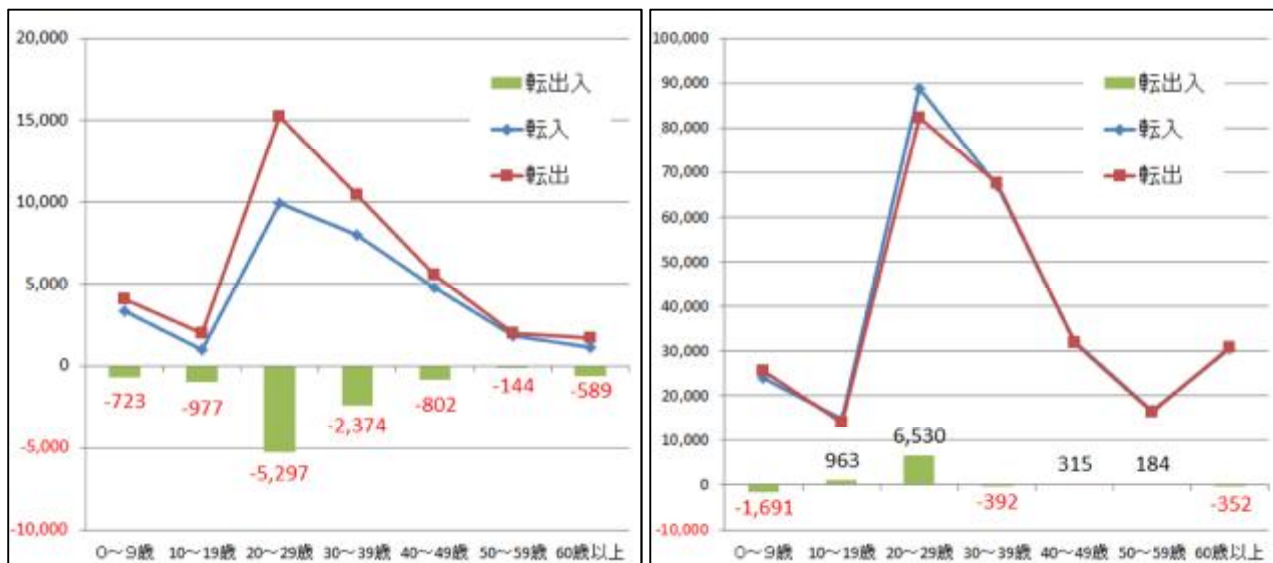
図〇 人口の社会増減の状況【大阪府】



図〇 年齢階級別の社会増減の状況【大阪府】



図〇 東京圏、近畿圏に対する年齢階級別人口の転出入の状況



(3) 昼間人口の推移

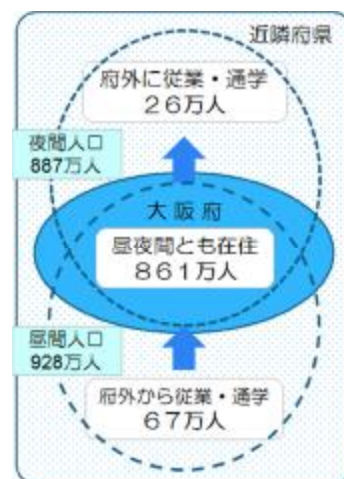
大阪府の昼間人口は1995（平成7年）がピークですが、ほぼ横ばいで推移しています。

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

図〇 昼間人口、夜間人口の推移【大阪府】



図〇 昼間人口の内訳【大阪府】



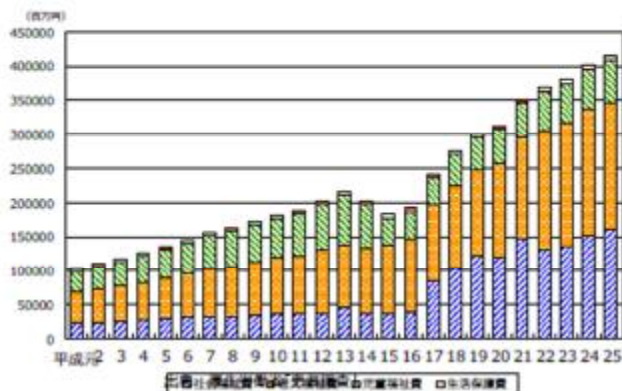
(4) 人口減少・超高齢化社会の影響

人口減少・超高齢化社会の到来は、府民のくらしや大阪経済などに様々な影響を及ぼします。

① 社会保障関係経費の増大

社会保障経費の増加は現在でも深刻ですが、今後、医療・介護ニーズの高まりを受け、さらに増加することが見込まれます。

図〇 社会保障関係経費の推移【大阪府】



図〇 高齢者の医療費の推移【大阪府】



② 経済・雇用面での影響

大阪府の労働力人口は、1995（平成7）年の 466 万人をピークに減少しており、今後、少子高齢化の進展に伴い、さらに減少することが予測されます。

また、企業の東京圏への流出により、企業本社数は減少を続けています。

図〇 労働力人口の推移【大阪府】

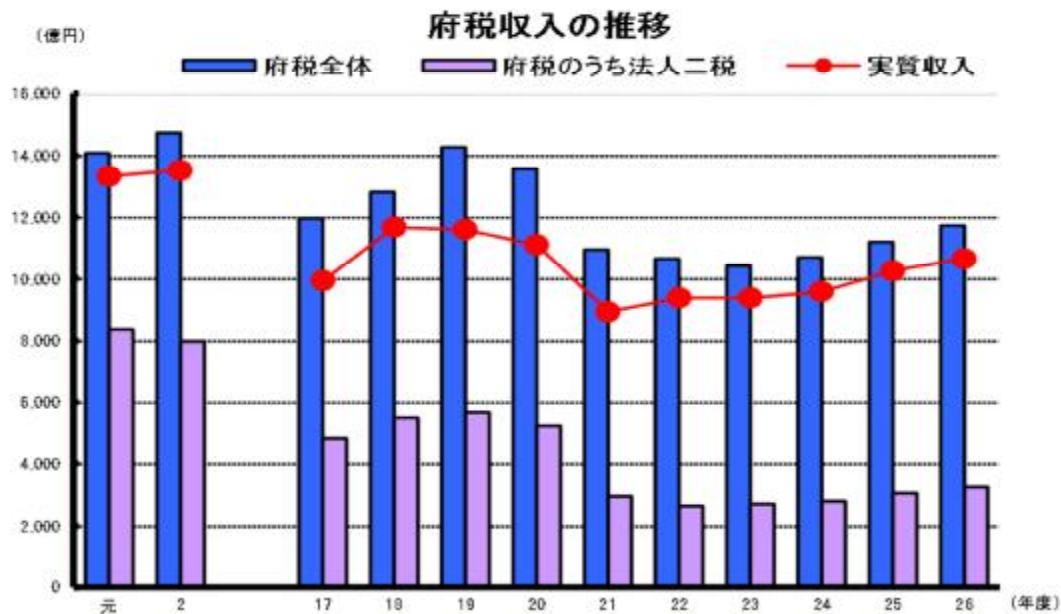


図〇 府内における資本金 100 億円以上の企業の本社数の推移【大阪府】



③府税収入の状況

図〇 府税収入の推移【大阪府】

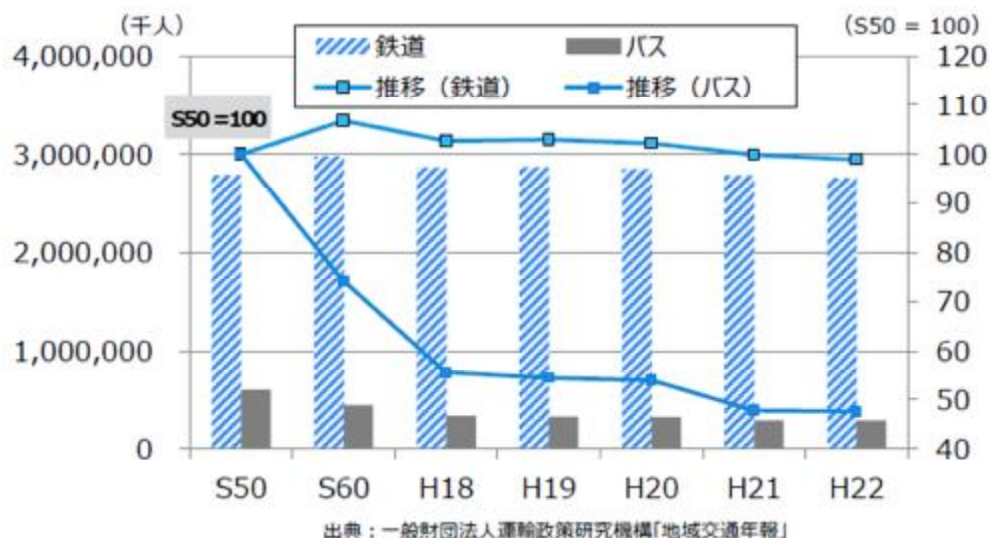


④府民のくらしへの影響

・公共交通サービス水準の低下

地域住民の高齢化及び生産年齢人口の減少は、公共交通の便の縮小や路線の廃止などにつながる恐れがあります。住み慣れた場所での生活を望む高齢者が、買い物など日常的な移動に不自由を強いられるケースが増加することが懸念されます。

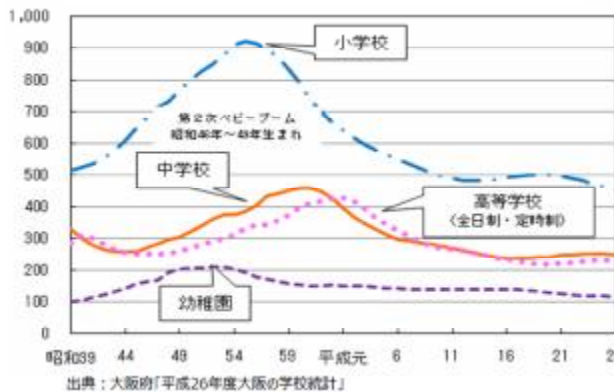
図〇 鉄道・バス利用者数の推移【大阪府】



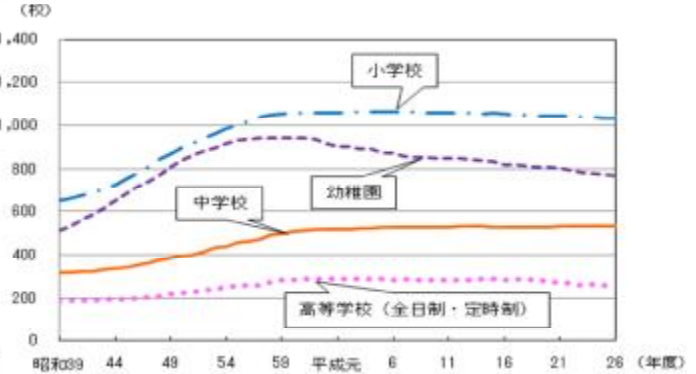
・教育環境の変化

子どもの人数が大きく減少する地域の学校では、小規模化が進み、子どもたちの集団活動等学習面や生活面で支障が生じる恐れがあります。

図〇 児童・生徒数の推移【大阪府】



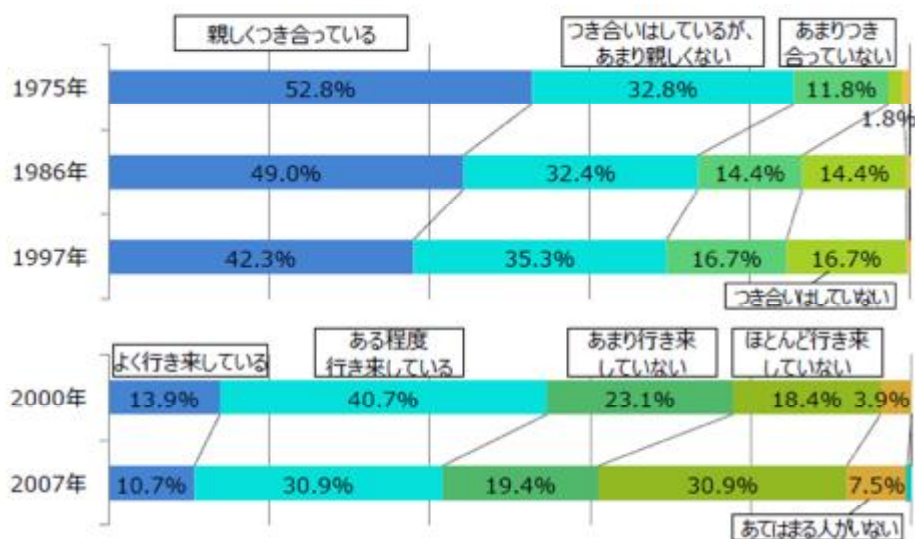
図〇 学校数の推移【大阪府】



・地域コミュニティ、地域活力の低下

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

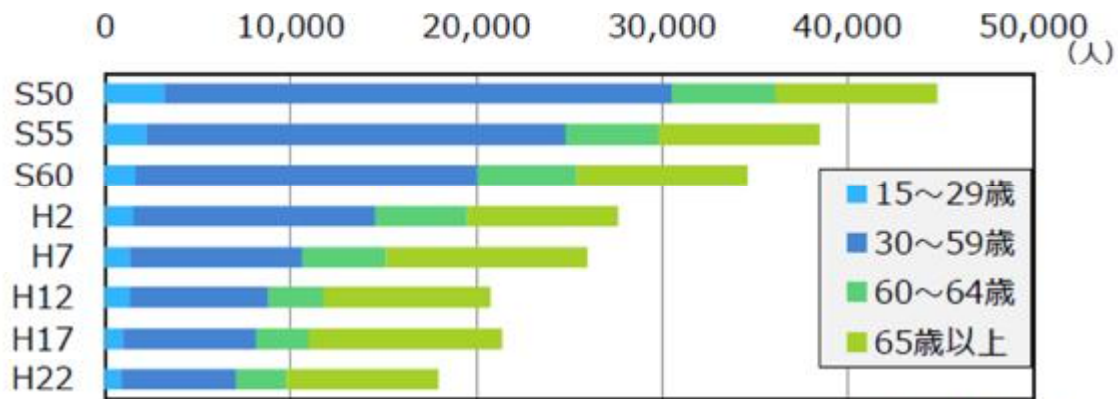
図〇 近所付き合いの程度の推移【全国】



・農林漁業の担い手の減少、耕作放棄地や放置森林の拡大

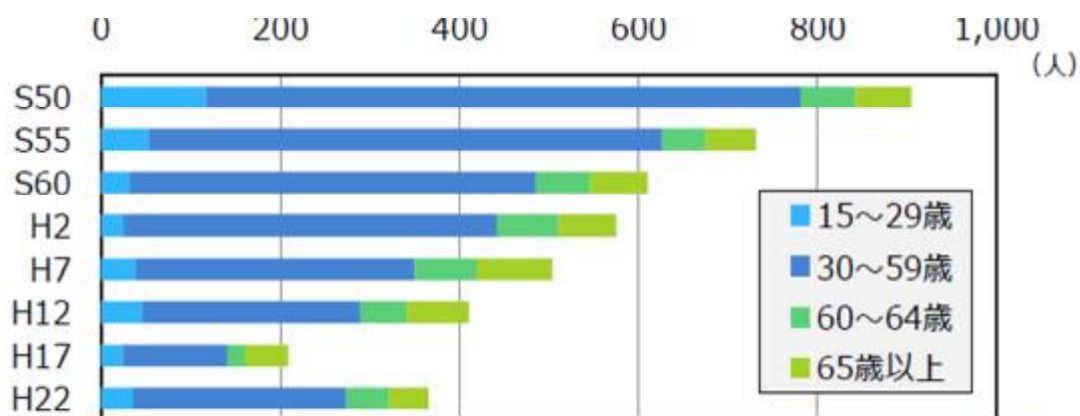
農業や林業の就業者数は現在減少傾向にあり、また高齢化も進んでいます。これに伴い、耕作放棄地や放置森林のさらなる拡大が懸念されます。

図〇 農業就業者数の減少と高齢化【大阪府】



出典：総務省「国勢調査」

図〇 林業就業者数の減少と高齢化【大阪府】



出典：総務省「国勢調査」

4. 大阪の住まいと都市を取り巻く課題認識のまとめ

このように、人口減少・高齢化社会の進展は、大阪の都市としての活力低下を招くとともに、行政サービス水準の低下、地域コミュニティの弱体化など、府民の暮らしに様々な影響を及ぼします。

人口減少・高齢化の進展に対して何の策も講じないのではなく、人口減少・高齢化の進展に歯止めをかけ、人口を維持・増加させていくことで、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、発展させていくことが求められます。

2章 めざすべき将来像

1. 住宅まちづくり政策の使命

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、地域やまち、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あり、都市の活力の源は人々が住まい、働き、学び、遊び、交流することによって生み出されます。

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。

2. めざすべき将来像

住まうなら大阪

～たくさん、多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる都市の実現～

今後、日本全体が超高齢化・人口減少社会を迎える中、大阪が関西、日本の成長をけん引する大都市としての役割を果たすとともに、府民一人ひとりが安全・安心で豊かにくらすためには、今後予測されている人口減少に歯止めをかけ、たくさん、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。

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、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」と思えるような、たくさん、多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる都市をめざす必要があります。

3. 大阪の魅力を活かした多様な住まい方とその実現の方向性

居住魅力あふれる都市とは、たくさん、多様な人々にとって、大阪の魅力を活かした多様な住まい方が選択できる都市です。このため、大阪の大都市としての魅力と、大都市でありながら持つ魅力を存分に活かした、多様な住まい方が実現できる都市をめざす必要があります。

大阪の魅力を活かした多様な住まい方（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。

環境にやさしく・調和して住もう



- ・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、自然と調和して過ごすことができます
- ・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くらしなど様々なくらしを楽しむことができます

【みどりの創出、住宅・建築物の省エネ化推進、木材利用促進など】

働く・学ぶ・遊ぶ場充実、子どもいきいき、子育てを楽しむ



- ・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過ごすことができます

【ニュータウン再生、職住混在のまちづくり、住み替え支援、子育て環境の充実など】

歴史・文化・芸術を楽しむ



- ・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過ごすことができます

【歴史・景観まちづくり、リノベーションの推進、住教育の充実など】

大都市の魅力を楽しみつつ、落ち着いた住環境で住もう



- ・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過ごすことができます

【住宅・建築物の耐震化、密集市街地整備、防犯まちづくりなど】

大都市・大阪の圧倒的な魅力を楽しむ



- ・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過ごすことができます
- ・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、子どももののびのびと過ごすことができます
- ・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

【関西の中核を担う都市空間の形成、大阪に住もう魅力の情報発信など】

学びとともに住もう



- ・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

【住教育の充実、地域コミュニティの強化など】

スポーツを楽しみ、健康で生き活きと住もう



- ・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、健康でいきいきと過ごすことができます

【みどりの創出、大阪に住もう魅力の情報発信など】

包容力のある大阪で、人のあたたかさに包まれる



- ・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過ごすことができます

【公的賃貸住宅団地の再生、スマートエイジングシティの形成、安心な住まい・居住支援の充実など】

豊かな自然を満喫して住もう



- ・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、住み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

【移住・二地域居住の推進など】

モノづくりとともに住もう



- ・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過ごすことができます
- ・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

【住工共生のまちづくりの推進など】

3章 将来像実現に向けた住宅まちづくり政策のあり方

1. 将来像の実現に向けた新たな政策展開の方向性

大阪の魅力を活かした多様な住まい方を実現するためには、これまでの住宅まちづくり政策のあり方を大きく転換する必要があります。

これまで大阪府では、住宅確保要配慮者の居住の安定確保や住宅・建築物の耐震化、密集市街地の再整備など、特に、府民の安全・安心確保を重視した取組みが展開され、一定の成果を得てきました。

しかしながら、人口構造が大きく変化し、大阪の活力の低下がますます懸念される中、これまでの安全・安心確保を達成した後に、活力・魅力を生み出していくことを基本とした考え方だけでは、人口減少に歯止めをかけ、大阪が活力を取り戻すとともに、人々の安全・安心で豊かな暮らしを実現することは、難しくなっています。

このため、今後の住宅まちづくり政策においては、「活力・魅力が生み出され、多様な人々が活発に交流することにより、安全・安心が高まる」、あるいは、「一定水準未満のストックが存在しない安全・安心な状態が、活力・魅力を生み出していく」といった、「活力・魅力」と「安全・安心」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。

そのためには、以下の3つの視点を重視した新たな住宅まちづくり政策を展開する必要があります。

① 「活力・魅力の創出」に向けた取組みをより一層積極的に展開する

- これまで重点的に取り組んできた「安全・安心の確保」の取組みの継承・発展はもちろんのこと、「活力と魅力を生み出す」取組みをより一層積極的に展開する必要があります。
- 「活力・魅力の創出」の取組みが一層展開されることにより、安全・安心が高まるという好循環が期待されます。

② 住まいの魅力だけでなく、都市全体の居住魅力を高める

- これまでの住宅の質の確保や向上を目的とする住宅政策や身近な地域におけるまちづくりを中心とした取組みに加えて、各々の地域が持つストック・ポテンシャルを活かし、都市全体の居住魅力を高めていくことが重要です。
- 都市の居住魅力を高めることで、住まいの魅力も高まっていくという好循環が生まれます。

③ 多様な人々が豊かさを実感できる大阪を実現する

- 低所得者や高齢者、障がい者など、住宅の確保に配慮を要する人々の居住の安全・安心の確保はもとより、これからの大阪を担う子ども・若者・子育て世帯や、外国人も含めた創造的な人材など、多様な人々が豊かさを実感できる大阪を実現することが重要です。
- たくさん、多様な人々がともに住まい、つながることで、活力・魅力が生み出され、さらに安全・安心が高まっていくという好循環も期待されます。

2. 住宅まちづくり政策の基本目標

新たな政策展開の理念を踏まえ、人々のくらしの原点である安全・安心が確保されるとともに、快適さや豊かさを実感できる多様性と選択性を備えた活力と魅力あふれる大阪の実現を住宅まちづくり政策の基本目標として定め、これらの好循環を生み出す施策を展開する必要があります。

基本目標



基本目標を達成するための施策として、人々のくらしの原点である安全・安心の確保や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の形成はもちろんのこと、国内外から多様な人々をも惹きつけるとともに、大阪に住まう全ての人々がいきいきと自分らしくくらすことができる住まいと都市の形成を施策体系とし、以下の5つの柱に沿って施策を展開すべきです。

施策体系の柱立て

- ① 国内外から多様な人々を惹きつける住まいと都市の形成
- ② 誰もが生き活きと自分らしくくらすことができる住まいと都市の形成
- ③ 環境にやさしい住まいと都市の形成
- ④ 安全を支える住まいと都市の形成
- ⑤ 安心してくらすことができる住まいと都市

3. 施策の展開方針

施策の展開にあたっては、以下の3つの方針を重視し、効果的・効率的に施策を展開する必要があります。

① 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る必要があります。

② 大阪を構成する多様なストックを活用した取組みを展開

- 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、ハードからソフトに至る多様なストックを活かし、大阪に住まう人々、地域、都市の活力・魅力を創出する必要があります。
- 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することを徹底すべきです。

③ 様々な分野、主体の政策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（府民）を中心に置きながら、行政や公的団体、NPO等の団体、民間事業者等の多様な主体が、それぞれの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、労働など、暮らしを取り巻く各政策と連携した取組みを展開すべきです。

4 章 基本目標を達成するための住宅まちづくり施策の方向性

1. 国内外から多様な人々を惹きつける住まいと都市の形成

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すべきです。

大都市特有の住民の流動性の高さも活かし、外国人を含めた多様な人々が、それぞれの文化や習慣の違いを理解しあいながら、新たな価値観や活力が創造され、地域における交流やつながりが形成される住まいと都市をめざすべきです。

【主な施策の方向性】

（１）活力と魅力ある都市空間の創造

- 関西の中核を担う都市空間の形成
- 歴史・景観資源を活用した都市魅力の向上

（２）大阪の魅力を活かしたライフスタイルの提案・普及

- 政策連携による大阪への移住促進
- 二地域居住の推進
- 大阪に住もう魅力の情報発信

2. 誰もが活き活きとくらせる住まいと都市の形成

働き・学び・遊び・住まうための多様な機能・用途を有し、多様な人々が活力を持ちながら住み、活躍し、交流できる都市をめざすべきです。

また、健全な住宅市場の形成が図られ、府民一人ひとりの状況に応じたサービスが適切に受けられるとともに、それらに関する情報が的確に入手できるなど、大阪に住まう全ての人々が、大阪に住んで良かった、これからも住み続けたいと思える、多様で魅力的なライフスタイルが選択できる住まいと都市を実現すべきです。

【主な施策の方向性】

(1) 多彩な機能（職・学・遊・住）をもつ都市の形成

- 地域価値の創造（泉北 NT の再生、彩都の形成、りんくうタウンの活性化など）
- 空家等を活用した都市のリノベーション
- 公的資産を活用した多様な機能導入（子育て環境の充実など）
- スマートエイジングシティの形成

(2) 多様で魅力的な住まいを選択できる環境整備

- リノベーション住宅の供給促進
- 子育て世帯の住み替え支援策の充実
- 公的資産を活用した多様な住まいの供給

(3) 活力ある住宅関連産業の振興

- 中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備・活性化
- 大工・技能者など住宅関連産業を担う人材の育成

3. 環境にやさしい住まいと都市の形成

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、環境にやさしい住まいと都市を実現すべきです。

また、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暮らし方など、環境にやさしく調和したライフスタイルの普及をめざすべきです。

【主な施策の方向性】

(1) みどりあふれる都市の創造

- 都心から周辺山系へとつながるみどりの都市軸の形成
- 実感できるみどりの創出

(2) 環境に配慮した住宅・建築物の普及

- ESCO 事業の推進
- 府有建築物の屋根貸しによる太陽光パネル設置促進
- 大阪府ビル省エネ度判定制度の利用促進
- 省エネ提案型総合評価入札方式の実施
- 省エネ住宅の普及促進
- 地域産材等木材利用の促進

(3) 環境にやさしく調和したライフスタイルの普及

- 府民の意識啓発

4. 安全を支える住まいと都市の形成

住宅等の耐震化や耐火性などを確保するとともに、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、人々の生命・財産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すべきです。

また、自治会や NPO など、多様な主体により、地域コミュニティが強化され、住民相互で安全を支える仕組みづくりを進めるべきです。

【主な施策の方向性】

(1) 災害に強い都市の形成

- 密集市街地の整備
- 広域緊急交通路沿道建築物の耐震化促進
- 宅地の耐震化
- 土砂災害、浸水被害に強い都市づくり
- 大規模災害発生時の体制整備
- 老朽危険空家等の除却促進

(2) 住宅・建築物の耐震化の促進

- 木造住宅の耐震化の促進
- 大規模建築物における耐震化の促進

(3) 犯罪に強い住まいと都市づくり

- 防犯性の高い住まいとまちづくりの推進

(4) 住宅・建築物における安全性の確保

- 建築物のライフサイクルを通じた安全性の確保
- 特定設備の事故防止
- アスベスト飛散防止

5. 安心してくらすことができる住まいと都市の形成

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安心・快適にくらすことができる住まいと都市を実現するとともに、全ての人々の人権が尊重される豊かな社会の実現をめざすべきです。

特に、府民の居住の安定確保にあたっては、府営住宅だけでなく、その他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅を含めた住宅全体のストックを活用し、施策を展開すべきです。

このため、民間賃貸住宅市場においては、誰もが安心して住まいを選択でき、それぞれのライフステージや世帯の状況に応じたサービスや情報を適切に入手することができる環境を整備するとともに、家主・借主の不安を解消する仕組みづくりをより一層進める必要があります。

また、公的賃貸住宅については、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安心を支える生活支援機能や福祉機能を持った用途に転換していく必要があります。

特に、府営住宅については、福祉政策等と連携したサービスの提供など住民サービスの向上の観点や地域のまちづくりを推進する観点から市町への移管を進めるべきです。

【主な施策の方向性】

（１）住宅ストック全体を活用した府民の居住の安定確保

- 民間賃貸住宅市場の環境整備の更なる推進
- 住宅確保要配慮者の特性に応じた住まい、サービス等の的確な供給
- 公的賃貸住宅ストックの活用と地域主権の推進

（２）土地取引等における差別の解消

（３）福祉の住まいとまちづくりの推進

- 都市のバリアフリー化の推進
- 住まいのバリアフリー化の推進

（４）住まいやまちに関する情報提供・相談体制の充実

- 効果的な情報提供
- 相談体制の充実
- 情報開示・見える化の推進
- 住教育の充実

（５）健全な住宅関連産業の振興

5章 多様な住まい方が実現できる特色ある地域の将来像及び施策の方向性

大阪の魅力を活かした多様な住まい方を実現していくためには、地域のストック・ポテンシャルを活かした取組みを展開することが重要となります。

このため、大阪の住まいと都市のなりたちを踏まえつつ、特色ある地域の将来像及び取り組むべき施策の方向性について提言します。

(提示する地域の例)

○「グランドデザイン・大阪」象徴的な6つのエリア

(新大阪・大阪エリア、なんば・天王寺・あべのエリア、大阪城・周辺エリア、夢州・咲州エリア、御堂筋・周辺エリア、中之島・周辺エリア)

○千里ニュータウン

○泉北ニュータウン

○彩都

○大規模な公的賃貸住宅団地のある地域 (※)

○同和地区を含む旧地域改善向け公営・改良住宅団地が建設された地域 (※)

○旧街道沿いや寺内町など歴史的建築物のある地域 (※)

○農山漁村など豊かな自然を有する地域 (※)

○住工共生の地域 (※)

○木造住宅が密集する地域 (※)

など

(※今後具体的な地域を検討)

6章 実効性を持った計画の推進に向けて

めざすべき将来像を実現するためには、施策に関わる各主体がそれぞれの役割を的確に果たすとともに、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、住宅まちづくり政策に関わる大阪府、市町村、公的団体、事業者、NPO、府民などが適切な役割分担のもと、各主体がそれぞれの役割を自覚し、連携・協力しながら取り組む必要があります。

① 府民、事業者の役割

（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、まち、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、自らの住生活や地域の居住魅力の向上・安定に努める、自律・自立した府民像が求められます。

（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・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、様々な地域に根ざした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としての役割を果たすことが求められます。

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、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、府民の居住の安定の確保などの目標やこれを達成する施策、数値目標などを提示する大阪府住宅まちづくりマスタープランを策定（改定）すべきです。

また、市場機能が適正に発揮されるよう、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、NPO、事業者、市町村等が連携するための機会や場（プラットフォーム）の提供など、広域的自治体としての取組を進めることが求められます。

（市町村の役割）

市町村は、基礎的自治体として、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、地域の特性に応じた自主性と創意工夫を活かした取組を進め、住民に直結する自治体として、福祉施策等の展開とあわせ、地域住民のニーズにきめ細かく対応した総合的な地域の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、地域における住民主体による活動を活性化するため、地域におけるあらゆる主体をつなぐコーディネートを行うなど、地域住民の主体的なまちづくりの取組への支援を行うべきです。

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、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む必要があります。

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、マンション（分譲共同住宅）の管理や建替えに関する技術的相談など住宅市場の機能が適正に発揮されるための取組を行うなど、大阪府の住宅・まちづくり政策の課題に即した事業の展開を行う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む必要があります。

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るべ

きです。

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、政策上重要で公的機関でなければ対応が困難な長期固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援する証券化支援業務を行い、金利引下げを通じて、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を図る必要があります。

また、災害復興建築物の建設等に必要な資金の貸付けなど、民間金融機関では対応が困難な融資業務等を行うべきです。

（その他の公的団体等）

この他、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、（一社）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ることが求められます。

2. 施策の適切な進行管理

施策の実施にあたっては、施策の評価・検証を行った上で、適切かつ柔軟に見直しを行うことができるよう、個々の施策の進捗状況の把握に加え、施策の進捗状況を的確に把握する成果指標を設定するなど、評価を行い、PDCAサイクルによる進行管理を実施すべきです。

（進捗状況の把握と点検）

施策の達成状況を評価し、その効果を分かりやすく府民に示すため、成果指標の設定が必要であり、この成果指標は市場に提示することにより、施策の進捗状況が把握できるだけでなく、府民による居住の選択や、事業者による住宅供給や居住サービス提供の際の判断材料として活用され、良好な居住環境の形成に向けた指針となり得ます。

設定した成果指標について、できる限りその進捗状況の把握に努め、施策の計画的な進行管理・点検を通じ、必要に応じて施策の見直しを行うべきです。

（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の展開を図る上で、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。

施策構築や見直しに際し、住宅市場の状況が適切に反映されるよう、国により実施される統計調査の活用を図るとともに、住宅市場を見据えた施策の構築に必要な市場の実態把握のため、必要に応じて大阪府独自の調査等を実施すべきです。