



# 「大阪府住宅まちづくり マスタープラン」について

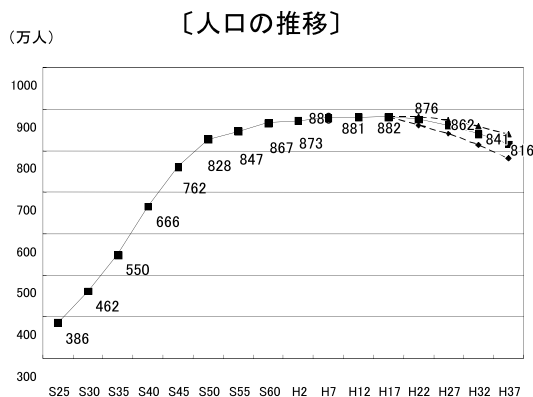
大阪府住宅まちづくり部居住企画課  
野久敏数

## はじめに

平成19年3月、大阪府では住まいとまちづくりに関する施策を一体的かつ総合的に展開するための指針となる計画「大阪府住宅まちづくりマスタープラン」(以下「マスタープラン」と言います。)を策定しました。平成14年策定の計画から5年を経て内容を見直したのですが、今回の計画は政策面や展開方向など、従来のものから大きな変更をいくつか加えています。その背景も踏まえて、本マスタープランの概要を説明したいと思います。

## 住まい・まちづくりを取り巻く状況

住宅を取り巻く社会状況ですが、大阪府の人口は、平成17~22年の間にピークを迎え、その後減少に転じ、20年後の平成37年には、現在より60万人以上減少し、世帯数についても、平成22年頃をピークに減少していくと推計され、標準世帯と言われた夫婦子ども世帯が減少を続けるとともに、高齢者単身世帯などの単身世帯が増加を続けるなど、世帯構成の変化も著しくなっています。今後、本格的な人口減少



(H17 国勢調査、大阪府推計)

社会への移行、高齢化、世帯構成の変化に適切に対応することが求められています。

また、東南海・南海地震などに備えた建築物の耐震化や木造密集市街地の整備、アスベスト、土壌汚染への対応、ひったくりなどの犯罪に対する対応など安全への対応が求められています。

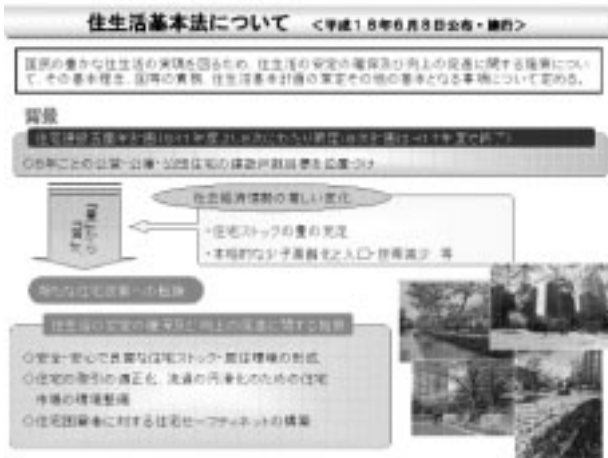
環境面においては、資源やエネルギーを大量に消費しつづける生活スタイルから脱却し、資源の効率的な利用やリサイクルの推進、省エネルギーなどによる持続可能な社会の実現を目指していくことも求められています。

## 住生活基本法の公布・施行

国においても、このような社会の変化を受け、平成18年6月、昭和41年に制定された住宅建設法に替わる住宅政策の新たな基本法制として、住生活基本法が公布・施行されました。

住宅建設法は、終戦直後の絶対的住宅不足や大都市への人口集中に伴う住宅需要に対応するため、住宅建設五箇年計画の枠組みの下で、公営住宅・公団住宅・住宅金融公庫の公庫融資という公的主体による住宅建設や住宅資金の直接的な供給を中心とする施策体系となっていました。

しかし、今後の住宅政策には、少子高齢化の急速な進行等の社会経済情勢の変化、国際的にも低水準な住宅や住環境といった現状を踏まえ、安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成、高齢者や子育て世帯に適した居住環境の整備、環境問題への対応、住宅セーフティネットの確保など、住宅や住環境をめぐる諸課題に対応した豊かで魅力あ



る住生活の実現が求められています。

このような状況から、右肩上がりの住宅需要を前提とした公的住宅の建設を中心とした住宅政策から、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を追及する住宅政策へ方向転換するため、住生活基本法が公布・施行されました。併せて、同年9月住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）が策定されました。

住生活基本計画（全国計画）は、狭義の住宅施策のみならず、住生活に関わるまちづくり施策や福祉施策等を含めた総合的な計画となっています。施策

の横断的な四つの視点として、

- ・市場重視
- ・ストック重視
- ・関連分野との連携
- ・地域特性に応じた対応

を掲げており、定量的な目標としては、従来の建設戸数目標は設定せず、目標達成状況を示すアウトカム目標を定めています。

## マスタープランの概要

今回のマスタープランでは、住生活基本法の考え方に基づき、住宅だけでなく府民の住生活全般に視野を広げ、新しい住宅まちづくり政策の枠組みと展開方向について、明確な方針を示し、府民、民間事業者、NPO、市町村、大阪府など、住宅・まちづくりに関わる様々な主体が連携・協働を図り、住まいとまちづくりに関する施策を一体的かつ総合的に展開するための指針となる計画です。

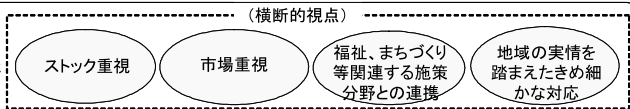
なお、本計画は、住生活基本法に基づく「大阪府住生活基本計画」及び高齢者・障害者の住まいとまちづくりに関する総合的な施策を推進するための基

## 住生活基本計画（全国計画）の概要 <平成18年9月19日閣議決定>

**はじめに** ○住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定  
○計画期間は平成18年度から平成27年度の10年間

### 基本的な方針

○住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義  
○施策についての横断的視点



### 目標・成果指標・基本的な施策

目標設定の前提として「住宅性能水準」「居住環境水準」「居住面積水準（最低・誘導）」を設定  
※第8期住宅建設5箇年計画の各水準を基本としつつ、内容・表現を再検証・充実

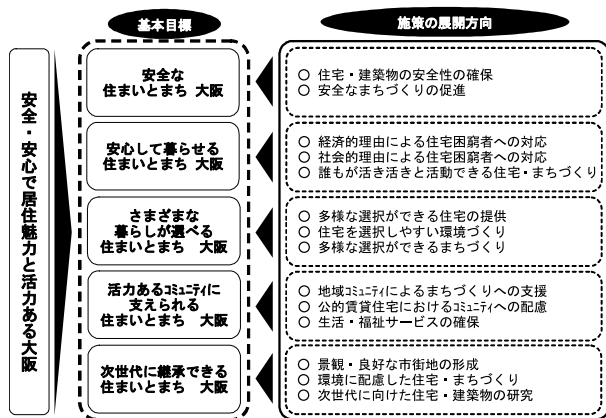
目標	目標の達成状況を示す成果指標	基本的な施策
良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	①新耐震基準適合率 ②共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率 ③省エネルギー対策率 ④リフォームの実施率 ⑤適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合	・耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用 ・ユニバーサルデザイン化の促進 ・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上 ・長寿命住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進 ・マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進
良好な居住環境の形成	⑥重点密集市街地の整備率 ⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数	・基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備 ・宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等の推進 ・建築協定の活用等による良好な街並み・景観・緑の維持・形成 ・都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援
国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	⑧住宅性能表示の実施率（新築） ⑨既存住宅の流通シェア ⑩住宅の利活用期間 ⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	・住宅性能表示制度の普及・充実、紛争処理の仕組みの普及・充実、既存住宅の合理的な価格査定等の促進など市場環境の整備 ・長期固定型ローン等が安定的に供給される住宅金融市場の整備 ・税制上の措置の活用等による無理ない負担での住宅取得の支援 ・持家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援等 ・技術開発等の推進、地域材を活用した木造住宅生産体制の整備
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	⑫最低居住面積水準未達率 ⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	・低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給 ・各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進 ・高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供 ・高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備

大都市圏における住宅・住宅地の供給等  
・地域属性に応じた施策の推進等

施策の推進  
・関係者の連携・協力  
・統計調査の充実  
・政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し

本となる計画である「大阪府高齢者・障害者住宅計画」、良質な府営住宅ストックの形成に向けた総合的な活用計画である「大阪府営住宅ストック総合活用計画」で構成しており、平成18年度から平成27年度までの10年間の計画となっています。

共通目標を「安全・安心で居住魅力と活力ある大阪」と定め、「安全な住まいとまち大阪」、「安心して暮らせる住まいとまち大阪」、「さまざまな暮らしが選べる住まいとまち大阪」、「活力あるコミュニティに支えられる住まいとまち大阪」、「次世代に継承できる住まいとまち大阪」の5つの基本目標に沿って、大阪府、市町村、府民、事業者等が協働して、住宅・まちづくりを推進するものとしています。また、5つの基本目標の達成状況を評価し、施策の効果を分かりやすく示すため、指標を設定します。



## 重点的に取り組む施策

目標の実現にあたっては、民間・公共・協働分野の3つの施策分野について相互に連携しつつ、効果的に取り組むことが重要であり、また、近年頻発している災害発生への対処など、府民の生命、財産に関わる課題への対応は、重要かつ緊急であることから、危機管理の観点を加えた以下の4つの分野ごとの取組を進めます。

### 【民間分野】

府民の多様化する居住ニーズに的確に対応するためには、民間住宅市場において、民間事業者等による多彩な取組が効果的です。

市場機能が適正に発揮されるためには、市場の健

全性の確保が不可欠であるため、行政として重点的に取り組む必要があります。大阪府として、市場における住宅・まちづくりに関わる事業者等のチェック体制を強化するとともに、消費者が的確な選択ができるよう、情報開示を推進し、住情報の提供を行います。

平成17年の耐震偽装事件の発覚を受け、建築基準法や建築士法の改正が行われました。今後は、市場の健全な育成のため、建築基準法や建築士法などのまちづくりに関連する法令の厳正な執行により、市場のチェック体制を強化するとともに、住宅事業者等に関する情報開示を進め、市場の信頼性を確保するための取組を強化していきます。

また、府民が安心して住宅リフォームを行うことができる環境の整備を行うことを目的として、信頼性の高い住宅リフォーム事業者の情報提供などを行う「大阪府住宅リフォームマイスター制度」、高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅等の登録を行う「大阪あんしん賃貸支援事業」などを実施します。

### 「マイスター制度の仕組み」



### 【公共分野】

公的賃貸住宅のストックは、大阪の住宅・まちづくりにとって大きな財産であり、そのストックの効率的・効率的な活用が今後の重要な課題です。

府営住宅をはじめ公営住宅については、それぞれが地域に応じた「ストック総合活用計画」等を策定し、建替事業、改善事業、維持保全などの手法を適切に選択するとともに、適切な募集や入居管理を行い、効率的、効果的なストックの活用に努めます。

特に府営住宅においては、ストック全体の9割以上の耐震性確保、5割以上のバリアフリー化された住宅の確保を目標とし、建替えを進めます。建替え



の際には民間活力を活かしたPFI手法も活用します。募集についても、福祉世帯向け募集の実施や府民の入居機会拡大のための地位承継範囲の見直し、若年世帯のための新婚・子育て募集の実施や期限付き入居制度の導入等を行います。

#### 【協働分野（パートナーシップ）】

府民、NPO等による自らの力で、自らのまちを守り、育てる活動が活発となっています。住宅・まちづくりの目標達成のためには、府民、NPO等との協働を進め、府民自らが住まいやまちづくりを行う活動への支援が求められています。

今後、大阪府の住宅まちづくり施策として、市町村とともに、府民、NPO等の活動を支援するための枠組みを検討します。

#### 【危機管理の取組】

近い将来、発生が予想されている東南海・南海地震など大規模な災害に対して、府民の生命や財産を守っていくためには、地震災害や水害等に対する都市構造上の課題を明確にし、地域特性に合わせて、防災性の向上に向け、都市レベル、地区レベルにおける取組を計画的、一体的に進めて行く必要があります。特に災害に対して脆弱な木造密集市街地等においては、「大阪府インナーエリア再生指針」に基づき、住宅の耐震化や都市基盤の整備など一体的に災害に強い住まいとまちづくりを進めていきます。

また、住宅・建築物の耐震化を促進するため、10年後の耐震化の目標を9割と定め、目標達成のために必要な施策等を定めた「大阪府住宅・建築物耐震10年戦略プラン」に基づき、住宅・建築物の耐震化を進めます。併せて、実際に災害が発生した際に、より迅速で円滑な復興を実現できるよう平時から地域の防災力を高める取組を進めます。

### 計画の推進に向けて (府・市の役割、民間の役割)

住宅まちづくり政策の基本目標を実現するためには、住宅まちづくり政策に関わる大阪府、市町村、

事業者、府民などが適切な役割分担のもと、協力して豊かな居住環境の形成を目指します。

府民の住宅・まちづくりに対するニーズが多様化する中で、NPOやボランティアをはじめとする府民の自発的な活動の果たす役割が期待されており、府民自らがまちづくりに参画する社会の形成が求められています。

今後、市場において主要な役割を担うことになる民間は、法令遵守を徹底するとともに、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、良質な居住環境の形成に貢献することが期待されます。

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する役割を担うとともに、住宅市場が適正に発揮されるチェック体制の強化、住宅・まちづくりに関する情報提供、府営住宅などの行政資産の活用とともに、市町村の住宅まちづくり施策に対する指導、助言など、広域自治体としての取組を進めます。

市町村は、住民に直結する自治体として、地域の特性を活かし、福祉施策等と連携をしながら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ることが求められており、自主性と創意工夫を活かした取組を進めることが期待されます。

大阪府、市町村が協力し、地方自治体が総合的な行政主体として、地域の住宅事情の実態や地域の特性を踏まえたきめ細かな住宅まちづくり政策を、都市基盤はもとより福祉、環境、防災などの施策との連携を密にすることで、施策をより効果的に展開していきます。

#### 参考

- ・大阪府住宅まちづくりマスタープランHP  
<http://www.pref.osaka.jp/jumachi/mp2007/mptop.html>